Allmännyttans bidrag till en ekonomiskt hållbar utveckling

Delstudie till framtidsprogrammet Allmännyttan mot år 2030

Juni 2016

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Allmännyttan mot år 2030

De allmännyttiga bostadsföretagen äger idag drygt 800 000 bostäder och är sedan många år en viktig del av det svenska välfärdssamhället. Men omvärlden – såväl nationellt som internationellt – och bostadsmarknaden förändras. SABO ska därför i dialog med medlemsföretagen utarbeta ett framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Syftet med programmet är att diskutera nyttan med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv.

Programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska arbete när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren. Programmet blir också ett stöd för SABOs strategiska planering, prioriteringar och ställningstaganden.

Som ett led i programarbetet har SABO låtit göra sex delstudier som diskuterar allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd, boende med livskvalitet, ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling samt framtidens boende. Varje delstudie har letts av en verkställande direktör i ett av SABOs medlemsföretag.

SABO har också gjort en uppföljning av effekterna av den nya Allbolagen och ändringarna i hyreslagen som trädde i kraft 2011. Därutöver har Tyréns på SABOs uppdrag gjort en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som påverkar bostadsbranschen mest och en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan i framtiden.

Dessa rapporter kan laddas hem som PDF-filer från webbplatsen sabo.se:

- Allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd
- Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet
- Allmännyttans bidrag till ekonomiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till socialt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till ekologiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till framtidens boende
- Uppföljning av Allbolagen och ändringar i hyreslagen
- Omvärldsanalys - bostadsmarknaden

Arbetet med ett nytt framtidsprogram – Allmännyttan mot år 2030 – avslutas på SABOs kongress i april 2017.

SABO välkomnar synpunkter på allmännyttans roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Skicka dina synpunkter till framtidsprogrammet@sabo.se

Rapporten från delstudien om allmännyttans bidrag till ekonomiskt hållbar utveckling har utformats som en tidning – Framtidsbladet.

FRAMTIDSBLADET

Tisdagen den 14 juni 2030

Sista miljonprogramslägenheten renoverad

Regeringen inför “åtkomliga” bostäder

Rekordbilligt att bygga nya bostäder

NYA BYGGMATERIAL

Sockerrör, träkomposit, och grafen

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Ledaren jag hoppas att jag aldrig behöver skriva:

Allmännyttans revolution
– Lika villkor för alla boendeformer

Politiken har misslyckats med att leverera bostäder till den ökande befolkningen. Konsekvenserna av de ojämlika villkoren för hyresrätter har medfört att bostadsproduktionen är nere på samma nivå som vid slutet av 1990-talet. Nu kräver de allmännyttiga bolagen lika villkor!

Under de senaste 15 åren har urbaniseringen fortsatt i allt snabbare takt. Immigrationen som periodvis har inneburit en befolkningsökning på mer än 100 000 människor per år, medförde under de första åren på 2020-talet att alla nya bostäder i hela landet utnyttjades till nyanlända. Då nu förhållandena förbättrats genom att Syrienkriget upphört och demokratiseringsprocesser rönt framgång på flera platser, blir skillnaderna i Sverige allt tydligare. I tillväxtorterna ökar trångboddheter i ett allt snabbare tempo. I utflyttningsbygderna ökat antalet tomma lägenheter.

Konsekvenserna har blivit att bostadbeståndet har försämrats på de flesta orter, trångboddheten har ökat, integrationen är obefintlig, kriminaliteten ökar och bostadspriserna i tillväxtregionerna överträffar ständigt gamla rekord. Genom att blunda för problemen och angripa symptomen har välfärdssystemet överbelastats och nu kräver SABO tillsammans med ägarna, Sveriges kommuner, HGF och Fastighetsägarna att regeringen ändrar skattesystemet.

När kraven på kraftigt ökad byggproduktion början på mitten av 2010-talet, startades nyproduktion i flertalet av Sveriges kommuner. De första åren gick det bra – men snart blev det ett överskott av lägenheter på vissa platser. Byggpriserna var för höga och behovet av lägenheter med hög hyresnivå, var snabbt mättad. Kvar stod många fastighetsbolag med tomma lägenheter - och många kommuner med fortsatt ”bostadbrist”. Det gick inte att matcha behovet med utbudet. Allmännyttans sociala uppdrag har nu medfört att vi i stora delar av landet har så kallade ”åtkomliga” bostäder, det vill säga bostäder enbart för människor med mycket låga inkomster.

Med växande problem. I dessa områden finns ett utanförskap som bidrar till den ökade kriminalitetet i Sverige. Normerna förskjuts, en acceptans för och tolerans mot kriminella element sätter rättssystemet i gungning. Hot och mutor blir allt vanligare. Bostadsområdena går mot ökad segregation.

I klyftan mellan dyra lägenheter och ”åtkomliga” bostäder finns en stor grupp människor med medelinkomster som har stora problem att över huvud taget hitta en bostad de har råd med. Var ska alla sjuksköterskor, busschaufförer, lärare, med flera, bo? Alla de människor som får vårt samhälle att fungera.

Nu har de allmännyttiga bostadbolagen via branschorganisationen SABO gjort revolution. En fyrklöver med SABO tillsammans med sina ägare kommunerna, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen lämnar nu ultimatum till regeringen. Inför lika villkor för hyresbostäder som för eget ägande! Gör det möjligt att få ner boendekostnaden till en nivå som de flesta människor har råd med. I gengäld utlovas:

- En systematisk hyressättning med årliga hyresökningar som grundas på index. Klara spelregler vid renovering och nyproduktion liksom parametrar för bruksvärdet. Överenskommelsen är klar mellan de allmännyttiga bolagen, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Det kommer att stärka konsumentskyddet, bidra till transparens och ökad förutsägbarhet i prissättningen och därmed även skapa bättre förutsättningar för att äga och förvalta hyresfastigheter.
- Kommunerna kommer att låta vinsterna stanna kvar i bolagen för att användas till omstrukturering av alltför segregerade områden. Bolagens övergripande uppdrag blir att skapa tillräckligt antal bostäder till en hyra så att flertalet människor har råd att bo.
- En garanti från SABO, SKL och Fastighetsägarna om nyproduktion av 300 000 lägenheter under fem år med 25 procents lägre hyresnivå. Redan upphandlade standardkoncept gör det möjligt. SKL har godkänt koncepten, de är godkända i alla kommuner.

Bibbi Johansson
VD Kalmarhem

Femton år är längre framåt än bakåt

I februari 2016 hade vi en workshop. Temat var ekonomisk hållbarhet och fokus låg femton år framåt i tiden. Vi gick igenom en rad aktuella frågor. Bland annat pratade vi om bostadsbristen, urbaniseringen och flyktingkrisen. Vi tog upp ämnen som LCC, systematisk hyressättning och hållbarhet ur olika perspektiv.. Denna tidning är resultatet av det arbetet.

Läs artiklarna separat. Något som ännu inte har hänt i en artikel kanske hände för flera år sedan i en annan.

Vår ambition är att presentera en rad möjliga framtidsscenarion och vad som kan bli konsekvenserna av dem. Vi hoppas att du får en både underhållande och tänkvärd läsning.

Vissa scenarion finns i två versioner – först ett positivt under vinjetten **Kanske blir det så här** och sedan ett negativt som presenteras under vinjetten: **Eller också blir det så här.**

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

Positiv framtidsutveckling

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Negativ framtidsutveckling

Om Framtidsbladet

Denna tidning ges ut av SABO.

Redaktion:
Bibbi Johansson, VD Kalmarhem,
Chris Österlund, Chef ekonomi och finans, SABO
Benedikta Cavallin, Skribent
Robert Lindberg, Grafisk form

Bilder: pixabay.com (Licens CCO) och SABO

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är bransch- och intresseorganisation för 300 allmännyttiga bostadsföretag.

Postadress:
SABO
Box 474
101 29 Stockholm

Besöksadress:
Drottninggatan 29

Telefon: 08-406 55 00

www.sabo.se

Sista miljonprogramslägenheten renoverad

370 000 lägenheter renoverar man inte i en handvändning. På 00-talet påbörjade allmännyttan upprustningen av sina miljonprogramsområden. Igår blev de officiellt klara.

– Den här uppgiften har stått på dagordningen så länge jag kan minnas. Det känns otroligt skönt att kunna bocka av den från listan, säger Dan Sandén, senior advisor på Vallonbygden.

Dan Sandén, senior advisor på Vallonbygden.

Själva lägenheten ser ut ungefär som andra miljonprogramslägenheter i allmännyttan. Det är en ljus och välplanerad trerummare på tredje våningen av fyra. Men det är inte lägenheten i sig som är anledningen till att Sabo och Vallonbygden har lockat hela Sveriges journalistkår till Nyhem, strax norr om Finspång. Själva lägenheten är bara en symbol.

– I och med den här renoveringen sätter vi punkt för ett gigantiskt arbete som tagit flera decennier, konstaterar Dan Sandén. Det tilltagande förfallet i miljonprogramsområdena är något vi har kunnat läsa om i tidningen sedan sekelskiftet. Nu lägger vi den historien bakom oss.

Verkar för miljön

Vallonbygden har lagt stort fokus på att renoveringen ska vara hållbar ur alla perspektiv. Borta är den överrenovering vi såg så mycket av på tiotalet, exempelvis har man valt att inte tapetsera om i sovrummen eftersom lägenhetsinnehavaren själv tapetserat om här så sent som för fem år sedan.

– Vi har lärt oss att gå varligt fram och ta tillvara det som inte är utslitet, berättar Dan Sandén. Varken miljön, ekonomin eller hyresgästerna har glädje av att vi river ut sådant som fortfarande fungerar.

Vallonbygden har även hakat på trenden med tre nivåer av renoveringar. Visningslägenheten i Nyhem är renoverad enligt nivå två, med vissa standardhöjande åtgärder. Det finns också lägenheter där man i stort sett enbart har renoverat det nödvändigaste, det vill säga stammar och el i detta fall. Den nivån av renovering har bara gett hyresgästerna en hyreshöjning på några hundralappar, något som Hyresgästföreningen sett positivt på. Jämfört med tidigare års renoveringar har det mer handlat om att lappa och laga och bara göra det som krävs.

Viktigt att få välja

För att underlätta valet har det funnits en möjlighet för hyresgästerna att på förhand få titta på olika koncept för kök och badrum. Ungefär en tredjedel av hyresgästerna har valt varje renoveringsnivå.

– Det innebär förstås en del extraarbete för bolaget att hålla reda på olika renoveringsnivåer i lägenheterna, men å andra sidan ger möjligheten att välja mycket större förståelse hos hyresgästerna, säger Dan Sandén. De sista två åren är det bara något enstaka ärende som gått till hyresnämnden.

Forts. nästa sida

NOTISER

Nytt avtal om stambyte klart

Tredje generationens volymupphandlade stambyten är klara. Det tyska bolaget Kringrauchen vann ramupphandlingen och det innebär att företaget kommer att ta sig an ett stort antal stambyten hos kommunala bostadsbolag under de kommande tre åren.

Sabo hade som mål att pressa priserna och lade därför ner ett stort arbete på att få med internationella aktörer i upphandlingen. Taktiken var framgångsrik, men den har också gett mycket kritik, bland annat från Byggnads.

– Sabo säljer ut svensk arbetskraft, säger Åse Storm, förhandlingschef på Byggnads. Detta är ett svek mot hela branschen!

Sabo menar dock att de verkat för bättre villkor för utländsk arbetskraft genom att ha med sociala krav i upphandlingen. Snart är Sabo klara med översättningen av upphandlingsunderlaget för Kombohuset till polska, ryska och litauiska. Underlaget finns sedan tidigare på tyska, franska och engelska.

Skriv under med din fjärrkontroll

TV:n kan faktiskt ersätta mobilen. Kerstin Risås, 96 år, står inför en renovering av sin trerummare i Köping. Med hjälp av fjärrkontrollen skrev hon precis under det digitala hyresgästmedgivandet.

– Det var så smidigt att jag inte trodde det var sant, säger hon. Äldre har länge använt TV:n som ett alternativ till mobilen. Teknik för kvarboende har till syfte att förenkla tillvaron för äldre och på så sätt

Kerstin Risås, 96 år, är nöjd med den nya tekniken.

underlätta för dem att bo kvar hemma längre. Tekniken har bland annat gjort det möjligt att ringa anhöriga, surfa på webben och skicka mail och SMS från sin TV. Nu finns det även möjlighet att kommunicera med hyresvärden via TV:n. Exempelvis kan Kerstin Risås skicka meddelanden till sin hyresvärd, betala hyran, boka tvättstuga och göra felanmälningar. Kerstin Risås tror att hon har lärt sig de flesta av TVns funktioner.

– Jag har aldrig varit teknikintresserad, men fjärrkontrollen förstår jag mig på, säger hon med ett skratt. Även om detta är den senaste tekniken och även om man kan göra väldigt mycket med TVn blir det aldrig krångligt. Det är jättebra!

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

Forts. från föregående sida

Nu blir det styckevis

Koncept, volym och repetition har varit tre nyckelord. De senaste årens fokus på nya koncept har gett vissa entreprenörer nya roller och en stor framgångsfaktor var att bara upphandla själva stambytet och sedan låta VVS-arna köpa in övriga åtgärder.

– Vi har haft en fantastisk hjälp av HBV, säger Dan Sandén. Upphandlingsprocessen ger enorma möjligheter att styra ett projekt i en viss riktning. På minussidan kan möjligen nämnas att färdiga koncept innebär ett steg tillbaka till det som miljonprogrammet ofta fått skäll för, nämligen fyrkantighet och fantasilöshet. Många arkitekter har kritiserat allmännyttan för just detta.

Vardagsgnetandet tar vid

Sabo och Vallonbygden har tillsammans fyllt trerummaren i Nyhem med färgglada planscher om historien bakom miljonprogramsområdena och om hur renoveringen gått till på olika platser i landet.

– Vi kan se tillbaka på ett idogt arbete och ett stort engagemang ute bland våra medlemsföretag, säger Urban Örnell, vd på Sabo. Vi är stolta och glada över att äntligen vara i mål. För Vallonbygdens del tar nu ”vardagsgnetandet” vid. Framöver kommer lägenheterna i beståndet att renoveras styckevis i samband med att folk flyttar. Det kommer att öka variationen när det gäller standard ytterligare. Det är bra för hyresgästerna, anser Dan Sandén.

– Vårt uppdrag handlar inte bara om fastighetsförvaltning, säger han. Vi måste betrakta oss som ett tjänsteföretag som säljer ett hem och då är det bra med ett varierat utbud.

Bisugna grannar, se hit!

Är ni sugna på en bikupa i kvarteret, men är osäkra på om ni mäktar med ansvaret? Varför inte hyra en kupa en säsong?

Vill ni fortsätta går det bra att köpa loss den.

Kolla våra erbjudanden på www.bisugen.se

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Hyresgäster tvångsevakuerade

Mögel i badrummet, 14 grader i sovrummet och korsdrag rakt igenom vardagsrummet, det är bara några av alla de anmärkningar som lägenheterna på Flagelgatan i Ekshöga fått.

– Enligt vår bedömning är lägenheterna hälsovådliga, säger Sofia Morgens på Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Förvaltningsdomstolen har beslutat att tvångsevakuera hyresgästerna i åtta lägenheter hos Ekshögahem. Mångårig vanskötsel är orsaken och nu har saken ställts på sin spets när en åttaårig pojke i huset har fått astma, enligt läkarna, till följd av boendemiljön.

– Jag är glad att kommunen agerar, säger Bo Trind, ordförande i Hyresgästföreningen i Ekshöga. Underhållet har varit eftersatt i flera decennier och dessa åtta lägenheter är bara toppen på ett isberg. Hela beståndet bör ställas under tvångsförvaltning.

Ekshögahem har valt att inte kommentera ärendet idag eftersom kommunstyrelsen i Ekshöga har ett extrainsatt möte i kväll då man ska ta ställning till om Ekshögahem ska begäras i konkurs.

Putte Ström, Kommunjurist i Ekshöga, säger dock till Framtidsbladet att Ekshögahem gjort så gott de kunnat och att ansvaret för situationen snarare ligger på Hyresgästföreningen.

– HGF har krävt att alla justeringar av hyran vid renoveringar sker inom ramen för den systematiska hyressättningen. Om bruksvärdet ska vara ett nollsummespel går det inte att renovera, säger Putte Ström. Ekshögahem har försökt sköta underhållet men priserna på renovering närmar sig fantasisummor.

Prioriterar standardhöjningar

Dagens skyhöga kostnader för underhåll och renoveringar har fått till följd att mindre seriösa hyresvärdar prioriterar åtgärder som innebär att man kan höja hyran, istället för att sköta det löpande underhållet. Det är något som Hyresgästföreningen kritiserat i flera år.

– Att installera ett nytt kök, men låta bli att byta stammarna är vansinne. Ändå är det just det vi ser på allt fler ställen, säger Bo Trind. Det gör att hyran ökar i onödan samtidigt som det belastar miljön. Dessutom får det till följd att hyresgästerna på små orter ibland betalar mer i hyra än vad de skulle betala i en storstad.

Dålig ekonomi i avfolkningsbygd

Detta är första gången som lägenheter i ett kommunalt bostadsbolag tvångsevakueras, men det finns en risk att det inte är sista. Många miljonprogramsområden har ett omfattande renoveringsbehov och uppemot hälften av landets kommunala bostadsbolag uppger att de inte har råd att göra så stora renoveringar som egentligen skulle behövas. Det är framför allt små bolag i avfolkningsbygder som har problem, medan allmännyttan på större orter i allmänhet har en god ekonomi.

– Mindre kommuner med svag ekonomi ser ofta inte någon vits med att driva kommunala bostadsbolag, säger Bodil Majbrasa, ekonomichef på SKL. Risken är stor att bostadsbolagen bara blir en kvarnsten om halsen på sina ägare.

Albos hyresgäster vill inte vara kommunens kassako

Kommuner får inte lov att föra över pengar från fastighetsbolaget in i den övriga verksamheten. I Alträsk verkar detta ändå ha skett och det har väckt upprörda känslor hos Albos hyresgäster.

– Varför ska vi betala mer pengar till skola och omsorg än andra kommuninnevånare, frågar sig Dan Kvick, hyresgäst hos Albo.

Ekonomin i Alträsk är ansträngd. Kommunens fastighetsbolag Albo går däremot som tåget och i fjol flyttade kommunen 12 miljoner från bolaget in i den övriga verksamheten. Det väckte dock ont blod hos hyresgästerna och igår samlades ett femtiotal i bobutiken på Åsgatan. När Petra Granlund vd för Albo kommer ner i butiken dröjer det inte många minuter innan hon måste stå still svars.

– Om Albo nu har så mycket pengar att de kan skänka bort dem är det väl bara att sänka hyran, säger Dan Kvick. Petra Granlund håller inte med om att det är en bra lösning.

– Sänker vi hyran så sänker vi värdet på hela bolaget och sämre ekonomi ger sämre lånevillkor, vilket slår tillbaka på hyresgästerna i slutändan i form av högre hyra, säger hon. Petra Granlund påminner också om att Alträsk kommun har bistått Albo när tiderna varit kärva och att det inte är mer än rätt att Albo låter kommunen känna att det är attraktivt att ha ett kommunalt bostadsbolag.

Ett annat alternativ är förstås att investera pengarna i den egna verksamheten. Albo har byggt nytt så det knakar, men prognosen pekar mot en minskad efterfrågan på bostäder framöver.

– Bygger vi mer riskerar vi att ge oss själva enorma framtida kostnader i form av ett stort antal vakanta lägenheter, säger Petra Granlund.

Med i Bobutiken är också Pia Svensk, jurist på Hyresgästföreningen och hon tycker inte att Albos agerande är ok.

– Det strider mot lagen, konstaterar hon. Enligt femte paragrafen i Allbolagen har kommunen inte rätt att ta ut så stora summor ur sitt kommunala bostadsbolag. Om bolaget genererar för mycket i vinst är väl hyrorna helt enkelt för högt satta.

NOTISER

400 miljarder – vad fick vi för det?

Sedan 2016 har allmännyttan spenderat 400 miljarder på att renovera miljonprogrammet, ändå återstår ett stort antal lägenheter. Nu ska insatserna utredas. Institutionen för hållbarhet vid Chalmers tekniska högskola har dragit igång ett forskningsprojekt kring renoveringarna av miljonprogrammet. Hur effektivt har pengarna utnyttjats? Har renoveringsåtgärderna legat på rätt nivå? Hur har upphandlingarna gått till? Har man tagit hänsyn till hållbarhetsfrågorna? Det är några av de frågor som forskarna hoppas kunna ge svar på.

Boverket inför lägsta förvaltningsnivå

När parterna kommer överens om hyreshöjningar gäller dessa för alla hyresfastigheter på orten, men det finns ofta mindre nogräknade förvaltare som åker snålskjuts och har en förvaltningsnivå som ligger långt under de större bolagen. Därför har Boverket tagit fram riktlinjer för lägsta förvaltningsnivå.

En god förvaltningskvalitet innebär bland annat att förvaltningen lever upp till alla myndighetskrav, så som ett dokumenterat systematiskt brandskyddsarbete, god service, att kundnöjdheten mäts regelbundet och att det sker ett löpande underhåll. Gemensamma nyckeltal för att kunna jämföra förvaltningskvalitet är på gång. Om det kan bli aktuellt med differentierade avtal är inte klart ännu.

”All time high” i HMK

Antalet tvister som avgörs av hyresmarknadskommittén har aldrig varit så stort. Sedan år 2020 har antalet ärenden i genomsnitt ökat med 18 procent om året. Därför beslutade bostadsdepartementet i veckan att se över möjligheten att ersätta HMK och inrätta ett statligt medlings- och tvistelösningsorgan.

Husockupanterna i Solna avhysta med våld

Tre år och två dagar – så länge fick husockupanterna i Solna vara i fred för rättsväsendet. I torsdags fick dock friden ett abrupt slut när polisen stormade.

Huset, som stått tomt i flera år när ockupanterna flyttade in, användes tidigare som kontor. 18 ockupanter greps under mycket våldsamma former men alla släpptes inom ett dygn. Hur många som kommer att åtalas är ännu inte klart.

Husockupationer blir allt vanligare och det pågår liknande aktioner i både Göteborg och Malmö.

– När ungdomar aldrig har möjlighet att flytta hemifrån måste vi reagera. Huset i Solna skulle ju ändå rivas. Vi erbjöd oss att rusta upp byggnaden, men det var ingen som lyssnade på oss, säger Torgil Berg, ordförande i ockupantnätverket, Sverige.

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

NOTISER

Sabo, HGF och Fastighetsägarna firade riksdagsbeslut

I går eftermiddag bjöds det på champagne och jordgubbar i Rosenbad. Då tog riksdagen det efterlängtade beslutet att införa samma beskattningsregler på olika bostadsformer. Det måste firas, ansåg både SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

– Vi har väntat på det här i trettio år, säger Sofia Singh på Fastighetsägarna.

Beslutet var väntat och Riksdagen var i stort sett enig. Skattelagstiftningen på området har varit omdiskuterad och Sabo, HGF och Fastighetsägarna har länge stridit för att den ska ändras. Bland annat har man propagerat för att Rot ska omfatta även hyresrätter och för att man ska kunna lägga en låg moms på hyran så att fastighetsbolagen får möjlighet att dra av de egna momsutgifterna.

Just dessa förslag har nu äntligen gått igenom. Rotavdraget är kopplat till att varje fastighet också har en skattefri underhållsfond där fastighetsägaren och hyresgästen tillsammans tar beslut om vilka åtgärder som krävs.

– Under flera decennier har hyresrätten varit missgynnad ur skattesynpunkt, säger Sofia Singh . Att vi nu närmar oss ett rättvist system är oerhört glädjande både för oss och för landets alla hyresgäster.

Bruksvärdeshyror ersätter presumtionshyror

Tiotalets höga byggpriser krävde oftast hyror långt över nivån i det övriga beståndet. Därför valde många bostadsbolag att förhandla fram 15-åriga presumtionshyror i nyproducerade lägenheter. Idag har de flesta bolag istället övergått till att sätta bruksvärdeshyror redan från början, det visar en kartläggning vid Handelshögskolan i Stockholm. Det innebär att nyproduktionen inlemmas i hyressättningsmodellen direkt.

LED-lampor sätter LCC i nytt ljus

Peter Blom, Skellefteå kommuns finansdirektör, trodde först att han läst fel när han fick gatukontorets rapport om vad det skulle kosta att byta alla gatljus i kommunen mot LED+-lampor. Att hela investeringen skulle löna sig på lite dryg tre år, det verkade för otroligt för att vara sant.

– Detta sätter ju LCC i ett helt nytt ljus, ha ha, om ni ursäktar vitsen. Det är nästan tjänstefel att inte göra den här investeringen, säger Peter Blom.

Rekordbilligt att bygga nya bostäder

- hyrorna i nyproduktionen matchar resten av beståndet

Tiotalets mardrömshöga byggkostnader är numera bara ett ruskigt minne. I fjol byggde allmännyttan nya bostäder till en genomsnittlig kostnad på 60 procent av vad det kostade att bygga nytt 2015.

– Vi har blivit bättre beställare, helt enkelt, säger Fia Öberg, ekonomichef på Sabo.

År 2020 fick de nordiska länderna gemensamma byggregler. Det blev starten på ett intensivt och målmedvetet arbete för att komma till rätta med Europas högsta byggpriser. Allmännyttan har dragit en stor del av lasset och valde tidigt att fokusera på att arbeta med koncept, volym och repetition. Målet har hela tiden varit att kunna sänka hyrorna i nyproduktionen.

– Det första vi gjorde var att bredda kompetensen kring offentlig upphandling, säger Fia Öberg. Därefter satsade vi mycket på att göra goda affärsupplägg. Vi har haft stor hjälp av att den internationella konkurrensen inom byggentreprenader har ökat. Det mesta som byggs idag är ramupphandlat och prefabricerat, vilket både minskat kostnaderna och inneburit mindre fel.

Sabo har satsat stort på att få in utländska entreprenörer för att på så sätt öka konkurrensen. Även på materialsidan har utbudet breddats vilket bidragit till att sänka byggpriserna.

– Jag vet inte hur många tyska och polska entreprenörer som traskat runt och tittat på Skånska hus de senaste åren, säger Fia Öberg med ett skratt. Dessa rundturer har varit ett väldigt pedagogiskt sätt att förklara de nordiska byggreglerna.

Sverige och Norden har även bidragit till att sänka byggpriserna i övriga Europa, bland annat genom att lansera koncepthuset Kombohuset i Tyskland. För närvarande finns ett hundratal färdigbyggda Kombohus i Tyskland och lika många är på gång.

Kommunerna slopade särkrav

En annan viktig orsak till de minskade byggkostnaderna är att kommunerna insett fördelarna med att ha en mer flexibel detaljplanering. De har också slopat alla särkrav som tidigare satte käppar i hjulet för många byggprojekt.

– För tio år sedan var bygglovsprocessen ett av de största hindren för att bygga bra och billiga bostäder, berättar Fia Öberg. Det har skett en enorm attitydförändring på den punkten i alla kommuner.

Kommunerna har dessutom infört en garanti på byggklar mark inom 12 månader. Det innebär att när bostadsföretagen vill bygga ett typhus (exempelvis Kombohuset) krävs i princip bara en bygganmälan för att få starta. Det har kortat ner processen med i genomsnitt tre till fem år.

Kommunerna har också premierat kommunägda bostadsbolag som hållit nere hyreskostnaderna i nyproduktionen genom att inte kräva värdeöverföring.

– Billiga hyror innebär att kommunerna inte behöver betala ut lika mycket i försörjningsstöd, vilket innebär en vinst för dem, berättar Fia Öberg. Det minskar den långsiktiga risken för vakanser och gör ekonomin i bolaget mer solid.

Flexibla avkastningskrav

Eftersom räntan legat överraskande stilla de senaste åren har många kommuner valt att basera avkastningskravet på en uppskattad tioårsränta på cirka tre procent. Avkastningen är då i större utsträckning kopplad till de verkliga driftskostnaderna och tar inte hänsyn till en eventuell försäljning.

Med en flexibel inställning till avkastning är det lättare att hålla nere hyran, men gör man så måste man samtidigt ha en beredskap för att justera avkastningskravet om räntan stiger.

Ekonomer protesterar

Detta är dock en ekvation som inte alla är helt förtjusta i. Redovisningsreglerna för många Saboföretag kräver en årlig värdering av fastighetsbeståndet. Vad händer om man frångår inarbetade värderingsprinciper när det gäller risk, funderar Alice Magnell, ekonom på SKL.

– Det är svårt att säga vilken risk bolagen utsätter sig för, säger hon. Förändras principerna kan det mycket väl hända att kreditgivarna blir oroliga och kanske till och med nekar lån, både till nybyggnad och till den löpande omsättningen av befintliga lån.

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Regeringen inför ”åtkomliga” bostäder

”Ett gigantiskt misslyckande för svensk bostadspolitik”, så har den skenande bostadsbristen allt oftare beskrivits i media. Nu har regeringen tröttnat och ger allmännyttan i uppdrag att bygga socialbostäder.

– Många kommuner kommer nog att känna sig överkörda, säger Atle Mustafa, bostadsminister.

Brist på byggbar mark, kommunala särkrav och dålig konkurrens bland byggföretagen, det är några av orsakerna till att Sverige har Europas högsta byggpriser.

Sabo har jobbat hårt för att sänka byggpriserna, bland annat med hjälp av ramupphandlade typhus, så kallade Kombohus, men decennier av ansträngningar har inte hjälpt. Nyproduktionen har stannat av och hyrorna i det som byggs slår alla rekord. Därför griper nu staten in för att lösa den akuta bostadsbristen.

– Vi har beslutat att införa marknadsanpassade hyror i nyproducerade bostäder och samtidigt ge allmännyttan ett nytt uppdrag att bygga volymupphandlade sociala bostäder, säger Atle Mustafa. Allmännyttiga bolag får också ett investeringsstöd på ca 35 procent av kostnaden för att kunna få ihop ekonomin.

Marknadshyror ger mer i vinst

Det är det norska subventionssystemet som är förebild för modellen. Familjer som bor i sociala, eller ”åtkomliga” bostäder, som de numera kallas, får tillsammans inte tjäna mer än 150 000 kr per år. Ökar inkomsterna måste de flytta inom sex månader.

Kravet är att allmännyttan ska bygga 100 000 åtkomliga bostäder de närmaste åren.

Men höga hyror i nyproduktionen är inte ett problem i alla kommuner. De fastighetsbolag som klarar av att bygga till marknadshyror kan glädja sig åt stigande fastighetsvärden och ökade vinster. Höga hyror i nyproduktionen driver dessutom upp hyrorna i det befintliga beståndet vilket har gjort de årliga förhandlingarna med Hyresgästföreningen tuffare. Allt fler förhandlingar slutar i hyresnämnden.

– Vi har förslagit höjd inkomstskatt för de fastighetsägare som marknadsanpassat sina hyror, säger Atle Mustafa. På så sätt hoppas vi kunna minska obalansen mellan rika och fattiga bolag.

Oppositionen välkomnar en del av åtgärderna, exempelvis investeringsstödet, men idén om att inrätta åtkomliga bostäder ställer man sig negativ till. Yrsa Ågren är bostadspolitisk talesperson för Demokatiliberalerna.

– Dessa åtgärder har ingen som helst effekt på bostadsbristen bland den stora gruppen låginkomsttagare, säger hon. Exempelvis har vi många heltidsarbetande kvinnor i låglöneyrken som har svårt att hitta bostäder med en hyra de har råd att betala. Risken är stor att de ”åtkomliga bostäderna” bidrar till segregationen. Ingen bygger till marknadsanpassade hyror i ytterområdena.

Socialbostäder på prov

Redan 2024 infördes socialbostäder på prov i Malmö. Projektet har utvärderats grundligt, och fått mycket kritik.

– Det har aldrig varit en framgångsrik metod att klumpa ihop sociala problem på ett och samma ställe, säger Lisa-Pia Ström, docent i socialt arbete vid Göteborgs universitet. Dessutom blir det ju en inlåsningseffekt eftersom de som bor här inte kan ta ett jobb utan att förlora bostaden.

Lisa-Pia Ström menar att det är övergången till marknadshyror i vissa områden som orsakat problemet och att politikerna istället borde satsa på att reglera hyresmarknaden bättre. Socialförsäkringsminister Thea Malm försvarar dock beslutet.

– Vi måste göra något åt att vi har en stor och växande grupp människor som inte får plats någonstans. Social housing finns i de flesta andra EU-länder. Om vi inte agerar nu kommer vi snart få uppleva att det växer fram kåkstäder utanför våra större städer.

Oppositionspartierna har föreslagit att pengarna istället borde användas till att höja bostadsbidraget men det förslaget ställer sig Thea Malm kallsinnig till.

– Högre bostadsbidrag ger inte fler bostäder. Nu provar vi det här och utvärderar sedan modellen.

Ekonomiguru varnar för kortsynt bostadsmarknad

Sveriges fastighetsägare är oansvariga, det menar Putte Wennmark, ekonomiguru på tankesmedjan Framåt! och ibland anlitad som konsult åt näringsdepartementet.

– Får vi minsta vibration på marknaden så spricker hela bygget. Alla fastighetsbolag, inklusive allmännyttan agerar chockerande kortsiktigt, säger han.

I flera decennier har räntorna legat relativt stilla och merparten av alla fastighetsbolag i landet beräknar numera sina avkastningskrav på den tioåriga räntan. Det är något som oroar Putte Wennmark ordentligt.

– Vi lever i en tid med omvälvande förändringar, säger han. Miljökatastroferna avlöser varandra och miljökraven hårdnar i alla branscher. Sannolikheten är stor att det får till följd att kapitalet blir mer lättrörligt.

Putte Wennmark menar ett den nya och billiga tekniken för energilagring som lanserades förra månaden kommer att vända upp och mer på hela kapitalmarknaden. Det är bara en tidsfråga innan pensionsfonderna väljer att flytta sina pengar från fastighetsmarknaden till exempelvis elbilstillverkningen eller någon annan spinn off-bransch. Det skulle få till följd att värdena sjunker och att räntorna stiger.

– På nittiotalet såg vi en liknande finanskris och bomarknadskrasch, säger Putte Wennmark. Den gången gjordes det även skattejusteringar som bidrog till att utlösa katastrofen. Idag har vi den galopperande miljöförstöringen som är på väg att vända upp och ner på hela ekonomin. Visst kan man vara flexibel kring avkastningskrav, men händer det något har man gjort sig av med alla säkerhetsmarginaler.

Putte Wennmark på tankesmedjan Framåt! varnar för kortsiktighet.

Särkrav stoppar Kombohus i Attestad

Kommunala särkrav på byggområdet har varit ett gissel i flera decennier. Trots flera försök att lagstifta bort kommunernas möjlighet att ha särkrav, har ett tjugotal kommuner fortfarande egna regler kring energiförbrukning och tillgänglighet. Nu har även Kombohuset fallit för bilan.

I Attestads kommun har det kommunala bostadsbolaget Attebo fått nej på en bygglovsansökan för tre Kombohus. Orsaken är att Kombohusets energiförbrukning på 60 kWh per kvadratmeter ligger 10 kWh över Attestads lokala krav.

200 000-kronors-vallen sprängd

I förra veckan slog priserna på bostadsrätter i Stockholm nya rekord. Då kröp den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsrätt över 200 000 per kvadratmeter. Experterna menar att någon avmattning inte heller är i sikte.

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

NOTISER

Riksdagen klubbade nya LOU: Småföretag får inte stängas ute

I går antog riksdagen den nya Lagen om offentlig upphandling och en viktig skillnad blir att kommunerna framöver är skyldiga att underlätta för småföretag att lämna anbud vid upphandlingar.

Ute i kommunerna har det provats olika strategier för att få fler bolag att lämna anbud. För några år sedan gav till exempel Malmö ut en upphandlingsguide med tips och råd kring upphandlingar av inom bygg och renovering.

Syftet var att locka fler och mindre aktörer för att på så sätt bredda konkurrensen.

Den nya lagen om offentlig upphandling blir i stora drag identisk med det gemensamma LOU-regelverk som EU väntas anta till hösten.

Vattentäta garage som prefab

Sedan flera decennier tillbaka är det standardiserade koncept och färdiga moduler som gäller i byggbranschen. Underjordiska garage i komplicerade markområden har dock i de flesta fall varit platsbyggda. Fram tills nu.

Det lilla byggföretaget Tombo har specialiserat sig på att serietillverka vattentäta garagemoduler som står emot trycket vid placering under havsnivån. Det kommunala bostadsbolaget Poseidon i Göteborg har visat intresse för lösningen.

Byggbranschen inrättar lågtröskeljobb

Det finns många arbetsuppgifter på ett bygge som inte kräver utbildning och Byggnadsarbetarförbundet öppnar nu för möjligheten att anställa outbildad personal. I första hand är det ungdomar och nyanlända som kan komma i fråga för tjänsterna.

Beslutet togs efter att inrikesminister Siv Lång häromveckan gick ut med en uppmaning till en rad branscher om att dra sitt strå till ”integrationsstacken”.

SKL har lyft frågan om lågtröskeljobb också kan vara ett krav vid upphandlingar.

Skebo vill starta byggbolag

”Om byggpriserna är för höga kanske vi helt enkelt skulle ta och bygga själva.”

Så resonerar Skebo. I morgon tar kommunstyrelsen i Skellefteå ställning till Skebos förslag om att utöka verksamheten med byggnation i egen regi.

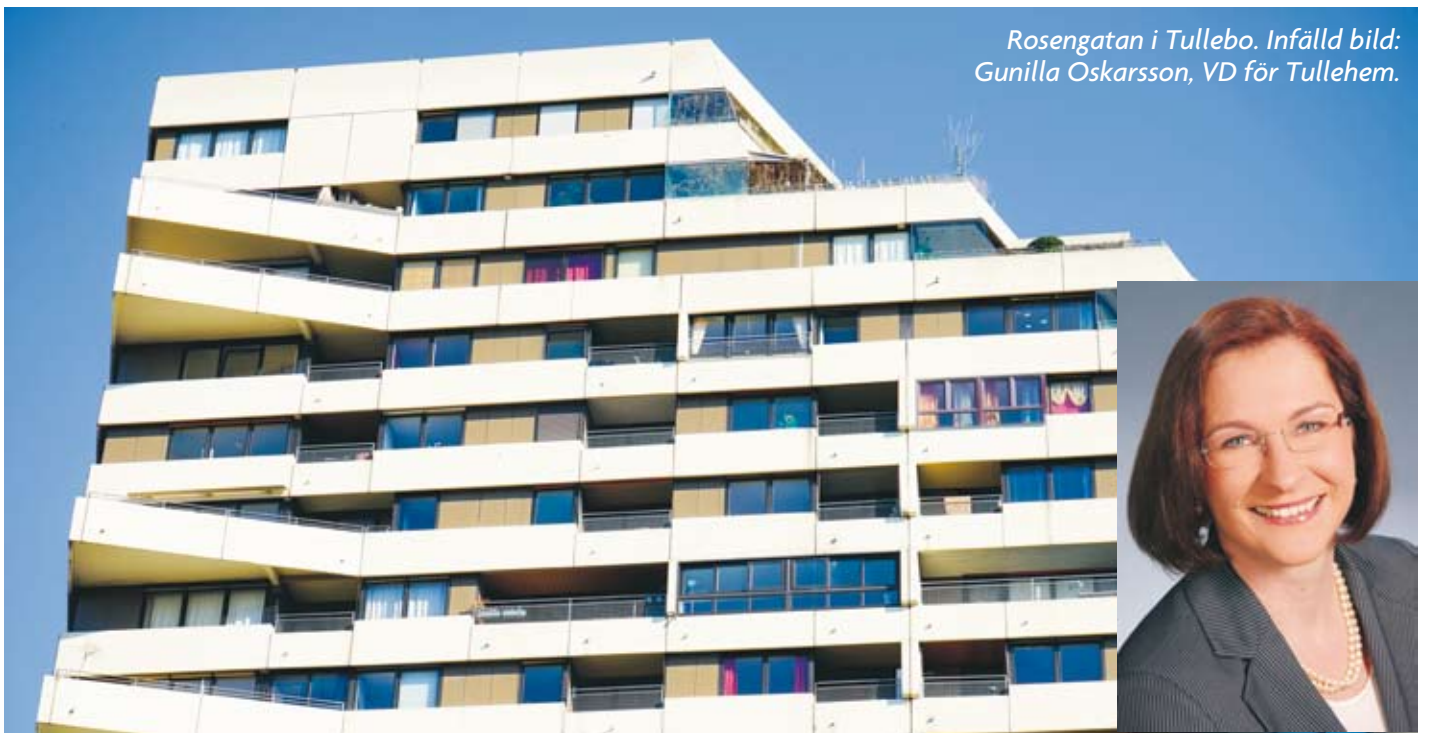
Anders Bengtsson, kommunjurist i Skellefteå har meddelat att LOU inte utgör något hinder.

Skebo är inte först med att dra igång byggverksamhet i egen regi. Ett halvt dussin allmännyttiga bolag har gjort så tidigare.

”Kvalitet är dyrare, så är det bara!”

I Tulleboda har valet av golvlister på Rosengatan blivit en fråga för kommunstyrelsen.

– Ska vi ha kvalitet måste vi betala för det, säger Gunilla Oskarsson, VD för kommunens fastighetsbolag Tullehem.



Rosengatan i Tullebo. Infälld bild: Gunilla Oskarsson, VD för Tullehem.

Det var när Tullehem skulle upphandla renoveringen av ett hyreshus i området Ekhaga som upphandlingsdirektiven hamnade i fokus. Bolaget valde ett alternativ som innebar att de plastlister som fanns i lägenheterna skulle bytas ut mot mångdubbelt dyrare trälister. Det fick tre bolag som blivit omsprungna vid upphandlingen att överklaga.

I Tulleboda kommuns upphandlingsdirektiv står det att kommunen alltid ska välja det alternativ som har ”lägst pris och högst kvalitet”.

Det är en olycklig formulering, menar Gunilla Oskarsson.

– Det är i stort sett aldrig så att en och samma anbudsgivare både har lägst pris och högst kvalitet samtidigt. Riktlinjerna ger inget besked om vad vi ska prioritera.

Vi behöver dock inte resa längre än till grannkommunen Lysseberga för att hitta en tydlig prioriteringsordning med ett poängsystem som tar hänsyn till såväl pris och kvalitet som miljö och sociala aspekter. I Lysseberga har man arbetat aktivt med att utveckla upphandlingssystemet med hjälp av konsulter från SKL och HBV.

– Beställarrollen är jätteviktig och nyckeln till att verksamheten är hållbar, säger Fia Ferm, upphandlare i Lysseberga. Vi måste vara beställare i själ och hjärta. Det innebär att vi måste ställa rätt krav och kontinuerligt utvärdera.

Lyssebergas genomarbetade koncept har dock inte gjort upphandlingsprocessen svårare.

– Numera faller det sig naturligt vad vi behöver reglera och vad som löser sig ändå, säger Fia Ferm.

Bygg ett hus i grafen! - Nya byggmaterial på frammarsch

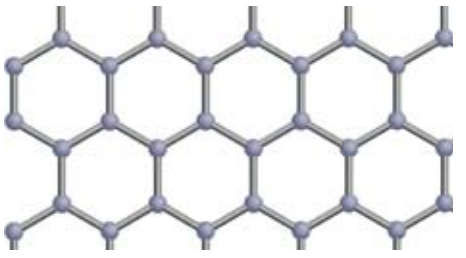
Vad sägs om ett badkar gjort av träkomposit, golv av sockerrör och ytterväggar av grafen? På årets byggmässa lanserade Chalmers tekniska högskola en rad nya byggmaterial.

– Med nanoteknikens hjälp kan vi i princip skapa material med evig livslängd, säger Tina Gustavsson, professor i polymerteknologi. Det är dags att göra en ordentlig genomlysning av hela byggbranschen. Ur ett livscykelperspektiv är många av de material vi tagit fram en mycket mer ekonomisk lösning än dagens.

I sin monter visade Chalmers bland annat upp nanodesignad målarfärg med en livslängd uppemot 50 år, glasrutor som aldrig behöver tvättas och beläggningsfria avloppsrör som håller i tvåhundra år.

Det går också att bygga husmoduler på 30 kvm där stommen inte väger mer än några hundra kilo.

– Dessa material är lite dyrare, ännu så länge, men den kostnaden tjänar man snabbt in, säger Tina Gustavsson. De flesta är också ett bättre val ur miljösynpunkt.



Grafen består av ett enda lager sammanbundna kolatomer och är superstarkt. Användningsmöjligheterna är oändliga.

Dela bil med oss!

Bilkooperativet Bagarbil söker nya medlemmar i Göteborg. Våra bilar står vid Uddevallagatan i Bagaregården och vid Munkebäckstorget. Hör av dig om du har frågor! *Ulf Skogsén, Tel: 031-84 94 96*

HBV skiftar fokus till LCA

I flera år har Life Cycle Cost, LCC, varit en självklar del av alla upphandlingar inom allmännyttan. Nu har HBV bestämt sig för att övergå till att rekommendera LCA Life Cycle Assessment.

LCA innebär ett vidare perspektiv där man tar hänsyn till produktens miljöpåverkan under hela dess livscykel, alltifrån råvaruutvinning och produktion till avfallshantering i slutet av livscykeln, inklusive transporter och energiförbrukning under tiden.

På detta sätt hoppas HBV att allmännyttans alla upphandlingar ska bli ännu bättre anpassade till de krav som den skenande växthuseffekten ställer.

Sedan fem år tillbaka har EU som krav att det görs en LCC-analys vid alla upphandlingar.

Upphandlingsakademin får sin tredje professur

Upphandlingsakademin har blivit en succé. De senaste fem åren har söktrycket formligen exploderat och nyligen fick Upphandlingsakademin sin tredje professur.

När Sabo och HBV startade upphandlingsakademin tillsammans med högskolan i Halmstad för åtta år sedan hade man ingen aning om att akademin inom bara några år skulle vara en av landets mest populära utbildningar. Idag har den tvååriga utbildningen 72 sökande på varje utbildningsplats. De hundratalet studenter som varje år tar examen är högvilt på arbetsmarknaden och kan räkna med topplöner.

– Det är inte så konstigt med tanke på att både konkurrensen och komplexiteten i upphandlingsprocessen har ökat på senare tid, inte minst sedan vi fick ett gemensamt europeiskt regelverk kring byggande, påpekar Agnes Pettersson på HBV. Mindre kommuner har ofta svårt att rekrytera, utveckla och behålla rätt kompetens.

Det finns också en växande skara upphandlingsjurister som gör livet surt för den kommun som inte skött sin upphandling på rätt sätt. Som beställare har man enorma möjligheter att låta upphandlingarna verka till sin fördel men det krävs mycket kunskap för att man ska kunna ta tillvara dessa möjligheter.

– Upphandlingsakademin fyller flera viktiga funktioner, säger Agnes Pettersson. En bra upphandling handlar både om att göra bra affärer och om att hantera juridiken. Att bli bättre beställare, helt enkelt.

Till stor del är detta en fråga om att utforma upphandlingsunderlaget så att det gynnar den bästa affären. En av upphandlingsakademins uppgifter är att sprida kunskap om LOU ute i kommunerna. En annan är att utveckla nya system och modeller för hur regelverket ska tillämpas rent praktiskt.

- Exempelvis håller vi just nu på att ta fram riktlinjer för hur Livscykelkostnader ska utvärderas, avslutar Agnes Pettersson

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

NOTISER

VVs:-aren blev generalentreprenör

Åkes Rör fixar inte bara rören. När Jönköpingsbostäder nyligen upphandlade renoveringen av 43 lägenheter på Storgatan blev lösningen en smula ovanlig. Det blev VVS-firman som fick ansvar för hela entreprenaden.

– Ett utmärkt val. Trettio år i branschen har gett oss både erfarenheter och kontakter, säger Åke Öst, vd för Åkes rör.

– Vi har i första hand sett till att det finns rätt kompetens. Vår bedömning är att Åkes Rör har koll på alla delar av renoveringsprocessen, konstaterar Fia Bengtsson, upphandlare på Jönköpings kommun.

Tomma lägenheter i 82 kommuner

Bostadsbristen är snart ett minne blott. I januari uppgav 82 av landets kommuner att de hade minst 3 procent vakanta lägenheter i bostadsbeståndet. Tio kommuner ser vakanserna som ett stort problem och har börjat fundera på att damma av gamla knep, så som rabatter, plomberade lägenheter och hyresfria månader.

Tre kommuner blir en

Antalet kommuner är nu färre än hundra. I och med att Ystad, Tomelilla och Simrishamn i torsdags klubbade beslutet om att gå samman uppgår antalet svenska kommuner till 98. Genom att samordna sig hoppas de tre skånska kommunerna få mer resurser till bland annat skolor och äldreomsorg.

– Vi ser det som en möjlighet till nystart. Nu får vi mer resurser i verksamheten, säger Renata Oling, kommunstyrelseordförande i Simrishamn. Vi ska även starta ett gemensamt center för äldreforskning.

Dyra investeringar går ur tiden i förtid

När de 87 lägenheterna i Topasgatan i Tredal renoverades på 20-talet försågs varje lägenhet med en bokningspanel. Här kunde hyresgästerna boka tvättstuga, styra ventilationen och skicka meddelade till hyresvärden, bland annat. Redan några år senare var tekniken förlegad.

– Nyligen undersökte vi om panelen fortfarande användes, berättar Curry Svensson, IT-chef på Trehem. Vi konstaterade att sista gången panelen var i bruk i någon av lägenheterna var 2024 – bara tre år efter installationen. Investeringen som sådan är att betrakta som en fullkomlig katastrof.

Anledningen till det svala intresset var att alla hyresgäster föredrog att använda sin mobil i stället. Och Trehem är inte ensamma om att ha gjort felsatsningar på teknik.

En undersökning från Linnéuniversitetet visar att så mycket som 80 procent av alla IT-installationer i bostäder har kortare livslängd än vad man prospekterat.

– Det ligger säkert i vår natur att ha en övertro på det som är nytt, säger Stella Sund, forskningsledare på Linnéuniversitetet. Ekonomer borde dock ha förståelse för att saker går ur tiden.

Byggbranschen vill lagstifta bort konkurrensen

De senaste fem åren har de svenska byggarbetarlönerna sjunkit med hela 23 procent, jämfört med andra grupper. Nu vill byggbranschen lagstifta bort möjligheten för utländska byggföretag att ta uppdrag i Sverige.

– Det handlar om ren lönedumpning, säger Jens Rasp, ordförande i Byggnadsarbetarförbundet. Det här är lika allvarligt som när IT-jobben flyttade till Indien.

Regeringen uppvaktad

I torsdags uppvaktade byggbranschen regeringen med en uppmaning om att strypa möjligheten för utländska byggföretag att verka i Sverige.

Det finns dock många som menar att branschen själva bäddat för situationen genom att vara allt för stelbent och protektionistisk.

– Tack och lov, säger jag, att vi äntligen fått konkurrens på marknaden, säger Sofia Singh, ordförande i Fastighetsägarna. Det är först nu som vi kan göra något åt bostadsbristen och bygga bostäder till rimliga priser.

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Medellivslängden för kök: Sju år

När bostadsrätter byter ägare är det numera rutin att den nya ägaren samtidigt investerar i nytt kök och badrum. Statistik som kökstillverkaren HTH har låtit ta fram visar att medellivslängden för ett kök i Stockholms innerstad ligger på sju år.

Att bostadsrättsförsäljningen tagit fart är en orsak till att köksbranschen blomstrar, en tilltagande ström av trender inom köksinredning är en annan.

Varför betalar jag 430 kronor mer än faster?

Jag bor i Uppsala och faster bor i Västerås, men i övrigt är det faktiskt inte så mycket som skiljer. Slumpen har gjort att vi båda hamnat på våning två i var sitt Kombohus, byggda i slutet av tiotalet. Lägenheterna är identiska (om än spegelvända). Det tar mig tolv minuter att promenera till stationen. Faster tillryggalägger den sträckan på tio. (Hon går snabbt, trots sin ålder.)

Trots alla likheter betalar jag 430 kronor mer i hyra varje månad. Jag trodde att den systematiserade hyressättningen infördes för att skapa rättvisa i bostadsbeståndet?

Skinnad i Uppsala

Skäms på er som inför marknadshyror i smyg!

Det är positivt att hyresgästerna fått mer att säga till om när det gäller nivån på renoveringar. Men varför måste alltid fastighetsägaren lyxrenovera när hyresgästen flyttar ut?
Jag antar att anledningen är att fastighetsägaren då kan höja hyran maximalt och de lyxigaste renoveringarna gör man förstås i områden där folk som har råd att betala vill bo. Väntar vi bara tillräckligt länge leder det till marknadshyror överallt. Det fastighetsägarna inte lyckats med i förhandlingar inför man nu bakvägen. Skäms på er!

Ilsken

Vi måste ha en kontinuerlig prisdialog

Det händer fortfarande att Hyresgästföreningen hävdar att den systematiska hyressättningen ska vara ett nollsummespel. Vi har lärt oss att en sådan inställning inte fungerar i det långa loppet.

När den systematiska hyressättningsmodellen togs fram kring sekelskiftet förväntade många sig många hyresgäster att den totala summan hyresintäkter skulle vara den samma och att hyrorna bara skulle omfördelas.

När nu arbetet med att poängsätta lägenheterna och bestämma målhyra är klart är det dock dags att överge idén om att det ska vara ett nollsummespel. Hyresbasen i ett fastighetsbestånd förändras hela tiden. Renoverar vi innebär det att vi höjer värdet på beståndet. Då måste vi också ha möjlighet att höja hyran.

Att styckevis förbättra standarden genom att renovera enskilda lägenheter skapar en bredd och variation i beståndet vilket är positivt. Det ökar valfriheten och motverkar allt för homogena områden med hyresgäster i bara en inkomstkategori.

Perra Bengtsson,
vd Mellerudsbostäder

Knyter an till artikeln på sidan fem med rubriken VI VÄGRAR VARA KOMMUNENS KASSAKO

Vad ska vi med ett bostadsbolag till?

Protesterna i Alträsk har gjort att paragraf fem i allbolagen återigen har hamnat i fokus. Med tanke på att bostadsbolag är de enda kommunala bolag som kommunen inte får ta vinst ur, är det här en mycket märklig bestämmelse. ”När det går dåligt för bolaget förväntas man stötta, men när det går bra får man inget tillbaka” – det är en åsikt man ofta hör ute bland Sveriges kommuner. Paragraf fem har stötts och blötts i årtionden, men någon förändring har det inte blivit.

En kommun är inte skyldig att tillhandahålla bostäder åt sina invånare. 162 av Sveriges kommuner har visserligen ett kommunalt bostadsbolag, men samtidigt är det 22 kommuner som har valt att inte ha det, av olika orsaker. Om inte fler kommuner ska avveckla sina åtaganden i fastighetsbranschen måste kommunerna faktiskt ha något att vinna på att ha ett bolag.

Detta är dock ett argument som vissa har haft svårt att ta till sig. Vi minns alla när Marie Linder på HGF stod i TV och sa att varenda krona ska stanna i bolagen. Denna inställning ger oss ett pedagogiskt problem.

Om kommuner bara måste stötta sitt bostadsbolag i dåliga tider och aldrig kan lyfta medel ur det när det går bra blir det svårt att se vitsen med att ha ett bostadsbolag. Ur alla andra bolag får kommunen lyfta vinst. Varför ska bostadsbolagen ha en särställning i den kommunala bolagsfloran?

Åslög Kosinski, jurist vid Sveriges kommuner och landsting

Detta blev ju jättebra!

Det är vansinnigt roligt att kunna säga vad var det jag sa? Därför måste jag göra det igen: Vad var det jag sa?

Nu är vi äntligen klara med den systematiska hyressättningen i Bengtsfors. Alla lägenheter är ordentligt poängsatta och parterna har enats om hyresnivåerna. Efter åratal av strider, tveksamheter, kritik och ifrågasättanden är nu alla överens: detta blev ju jättebra! Förhandlingar som tidigare tog månader blir vi klara med på någon vecka. Tänka sig, det var ju faktiskt det jag sa hela tiden!

Oskar Mollvik, Förvaltningschef Bengtsforshus

Dagens ris

Dagens ris till Lönnehem som övertolkat lagen om affärsmässighet och kategoriskt avsäger sig allt ansvar för att folk ska må bra i deras bostadsområden. När högskolestudenter erbjuder sig att ordna läxläsning ideellt med ungdomar i området vägrar Lönnehem att ge dem lokaler om de inte betalar affärsmässig hyra. Fy vad snålt!

Dagens ris, nummer två

Dagens ris till du som knyckte mina morötter från grannodlingen på björkstingen i Töreboda. Hoppas de smakade illa!

Dagens ros

Dagens ros till Svea och hennes vänner som dragit igång torsdagspromenaden i Långberga. Varje torsdag klockan fem tar de med sig de boende på Långberga äldreboende på promenad.

Siv

Hyresförhandlingarna kan ersättas med index

Hyressättningsmodellen har varit klar i åratal. Fastighetsägare och Hyresgästföreningen är överens om det mesta.

Vi vet vad parkett i vardagsrummet är värt och det samma gäller nya lekredskap på gården eller en säkerhetsdörr till lägenheten. Att fortsätta med årliga förhandlingar är bara ett resurskrävande spel för gallerierna.

Hyresgästföreningen vill dock inte inse att de avskaffat sig själva. Därför klamrar de sig krampaktigt kvar vid de årliga förhandlingarna. Det hade blivit både enklare och billigare för alla parter att reglera hyreshöjningarna efter index.

Kent Ivarsson, fastighetsägarnas representant vid hyresförhandlingarna i Västerås.

Det fanns en tid då vi trodde pengar var gratis...

Om solen skiner ute när du ska packa för en resa är risken stor att du bara tar med dig kläder för vackert väder. Jobbar du som meteorolog däremot förväntas du ha koll på vädret framöver.

Det finns en remarkabel kortsynthet bland folk som har som jobb att blicka in i framtiden. (Meteorologer undantagna.) Vi minns alla tiotalets låga räntor och den lånehysteri de medförde. Några år senare var plötsligt räntorna uppe på 5 procent igen och både företag och privatpersoner fick problem. Idag har vi en stadig tillväxt i ekonomin och ingen tycks ens vilja kalkylera med möjligheten att detta en dag kommer att förändras. Men det gör det. Efter regn kommer solsken och tvärt om, så är det alltid.

Bengt Bolinder, ekonomichef på MKB

ELLER OCKSÅ BLIR DET SÅ HÄR

Karolinska slår larm: – Bostadsbristen gör det omöjligt att rekrytera

Nu ger sig karolinska sjukhuset in i bostadsdebatten. Anledningen är att sjukhuset på senare år fått allt svårare att rekrytera sjuksköterskor. Orsaken till detta är bopriserna i Stockholm, menar man.

– Låg- och medelinkomsttagare har inte längre råd att bo i Stockholm, ens på pendlingsavstånd. Det får till följd att vi inte kan bemanna, säger Ture Ekenskjöld, personalchef på Karolinska.

Karolinska har idag 93 vakanta tjänster och sjuhuset har fått stänga flera avdelningar. Anledningen är att det är i stort sett omöjligt att rekrytera sjukvårdspersonal.

– När folk hör av sig om jobb börjar vi alltid med att fråga om de har någonstans att bo, säger Ture Ekenskjöld. Är inte bostadsfrågan löst finns det ingen anledning att gå vidare i rekryteringsprocessen.

I stort sett hela 2000-talet har bopriserna i landets storstadsområden stadigt ökat vilket i sin tur orsakat en kraftig boendesegregation. Idag är det nästan bara höginkomsttagare som har råd att bo i Stockholm. Pendlingstider på över två timmar enkel väg är ingen ovanlighet, men även i kranskommunerna har bopriserna nått smärtgränsen för låg- och medelinkomsttagare.

I stort sett all offentlig verksamhet i Storstockholm tampas med rekryteringsproblem till följd av boendesegrgationen. En rad fackförbund har ställt sig bakom Karolinskas uttalande, bland annat Unionen.

– Vem ska undervisa, sköta sjukvård och ta hand om äldre i storstäderna om det bara är de bäst ställda som har råd att bo här? Det är vansinnigt att stänga ute en stor grupp av befolkningen på det här sättet, säger Fatima Moudini, ordförande i Unionen.

Och det är inte bara låg- och medelinkomsttagare som hamnar utanför storstäderna till följd av bristen på hyresrätter. Finns det inte möjlighet för utländsk arbetskraft att skaffa sig en bra och tillfällig bostad kan näringslivet inte locka till sig den kompetens som de behöver.

– Bostadsbristen hotar både välfärden och den ekonomiska tillväxten, säger Fatima Moudini. Det är en gåta att vi har kunnat ha det här problemet i flera decennier och ingen har gjort något åt det.

Allt vanligare att folk bor på jobbet

Anders har alla sina tillhörigheter i ett vitt Ikeaskåp i hörnet av kontoret. När kollegorna går hem bäddar han i soffan i lunchrummet.

– Det var tänkt som en tillfällig lösning, men nu har det gått två år, säger Anders.

Det finns ingen riktigt statistik på hur vanligt det är att folk bor på jobbet, men enligt en rapport från Boverket har fenomenet ökat.

Vissa har kanske en bostad på tre eller fyra timmars resvägs avstånd. Någon veckodag åker de hem men ofta bor de på jobbet hela arbetsveckan och åker bara hem på helgen. Det blir också allt vanligare att folk magasinerar bohaget och flyttar in på kontoret helt och hållet.

– Jag har varit i kontakt med arbetsplatser där uppemot en tredjedel av arbetsstyrkan faktiskt bor på jobbet, berättar Sofia Lindås, projektledare på Boverket. Någon arbetsgivare hade till och med inrett ett rum med våningssängar åt de anställda.

Boverket och Arbetsmiljöverket gör nu gemensam sak för att komma till rätta med problemet. Hur det ska gå till vet man inte, men det kan bli tal om inspektioner och vite för arbetsgivare.

– Det finns inga juridiska hinder för att folk bor på jobbet, men i så fall ska det vara i riktiga lägenheter med kök och dusch, säger Sofia Lindås. I första hand kommer vi betrakta detta som ett arbetsmiljöbrott. Är du kvar på jobbet betraktas det som arbetstid och arbetsgivaren är skyldig att betala ut övertid.

Anders säger sig dock ha funnit sig till rätta i tillvaron och trivs ganska bra med att bo på jobbet.

– Hellre det än att sitta på ett tåg i tre timmar för att komma hem, säger han. Chefen är också nöjd med att det finns någon här som vaktar mot inbrott.

Anders i soffan som numer är hans hem.

Vi bor på allt mindre yta

Svenskarna har trängt ihop sig. Idag är den genomsnittliga boytan 33 kvm per person i Sverige, att jämföra med 40 kvm per person år 2015. Framför allt är det de som bor i hyresrätter som trängt ihop sig, men även utrymmet per person i egna hem har minskat. Om den här utvecklingen fortsätter är vi snart nere i de nivåer som vi hade i Sverige på 1940-talet i städerna.

Brottsligheten slår alla rekord

I går släppte BRÅ sin årliga statistik och det är en dyster läsning. Brottsligheten ökar inom i stort sett alla områden. Under 2029 anmäldes 2,7 miljoner brott vilket är en ökning med 7 procent mot året innan och närapå en fördubbling mot 2014. Våldsbrott och skadegörelse var de brott som ökade mest i antal, men även stölder, bedrägerier och narkotikabrott ökade. Det konstaterades även 307 fall av dödligt våld, i ett hundratal av dessa har skjutvapen använts. Antalet trafikbrott ligger dock relativt konstant.

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

NOTISER

Skolklass tycker till om framtidens boende

Klass fem på Leråkraskolan har utsetts till referensgrupp åt Kopparstaden, (Falu kommuns bostadsbolag). Barnen kommer att vara med vid projekteringen av renoveringar, nyproduktion och anläggning av utemiljö.

– Vi funderade på hur vi skulle få in mer boinflytande i vårt arbete, säger Kalle Sörberg, förvaltningschef på Kopparstaden. Femteklassare har alltid väldigt bra idéer och dessa vill vi ta tillvara.

Göteborg får port mot havet

Den omdiskuterade porten mot havet i Göteborg blir av, det lovar nu kommunstyrelsen efter att stormen Theodor dränkt staden på nytt. Nu har göteborgarna tröttnat och trots att finansieringen inte är klar kommer kommunen att påbörja en upphandling snarast.

Helgens översvämning var den tredje på ett år och kostnaderna har ökat för varje gång. Inte oväntat har förstås försäkringspremierna skjutit i höjden för byggnader centralt i staden. Kostnaden för porten mot havet har beräknats till tio miljarder kronor.

Krambo bygger barnbostäder

Studentbostäder har vi hört talas om, men barnbostäder? Krambo, det kommunala bostadsbolaget i Kramfors, har lyssnat på barnens behov. När man nu bygger nytt står barnperspektivet i centrum.

Stora ytor att leka på och nära till mamma och pappa. När barnen har fått utforma sitt drömhem är det detta som de prioriterar och Krambo har lyssnat. När bolaget bygger ett kvarter med 36 lägenheter strax norr om centrum har dessa utformats för att passa barnen. Lägenheterna kommer bland annat ha extra stora sovrum för att rymma sängar åt hela familjen och stora, trivsamma trapphus, som gjorda för att åka trampbil i.

Även utemiljön har man lagt stort fokus vid. Gårdarna blir kringbyggda och helt säkra att släppa ut barnen på. De kommer att förses med spännande och fantasieggande lekplatser. Ett av trapphusen kommer även att ha en rutschkana från tredje våningen ner till marken. På gårdarna kommer det också finnas möjlighet att odla och om de boende så vill kommer de att kunna ha höns där.

Recension

Hållbarhet - tre begrepp som blev ett av My Långström

När man läser My Långströms historiska djupdykning i ämnet hållbarhet slås man av hur mycket våra normer och värderingar har ändrats på bara några decennier.

För bara femton år sedan delade vi fortfarande upp hållbarhetsbegreppet i de tre kategorierna ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Till på köpet ansågs ekonomisk hållbarhet ofta stå i motsats till ekologisk och social hållbarhet.

Idag vet vi att ingen verksamhet blir hållbar förrän man lyckas förena alla aspekter av begreppet. Däremot kan man fortfarande föra en diskussion om vad som är hönan och vad som är ägget, i vilka sammanhang som den sociala eller ekologiska hållbarheten är en förutsättning för den ekonomiska och tvärt om. Här försöker My Långström bena ut begreppen utifrån en rad fiktiva scenarion.

Vissa stycken förlorar sig boken i begreppstolkningar som är föga intressanta. Mer spännande blir det när författaren reflekterar kring psykologin bakom hållbarhetstänkandet. My Långström menar att generationen som vuxit upp med slit och släng fått med sig en respektlöshet gentemot sin omgivning. På ett intellektuellt plan har vi begripit behovet av hållbarhet, på ett känslomässigt plan står vi fortfarande långt ifrån.

Trapphusteatern lockar besökare till Steneby

Bättre relationer mellan grannarna, minskad skadegörelse och en helt ny syn på vad man kan göra med en trappuppgång, det är några av vinsterna med trapphusteatern på Granitgården i Steneby.

Asmir Fourah i trappuppgången.

– Dessutom har vi äntligen fått kläm på hur miljöstationen nere på torget fungerar, säger Asmir Fourah som är initiativtagare till projektet.

Trapphusen på Granitgården är ovanligt rymliga, med trappavsatser mellan våningarna som kan rymma ett mindre bohag. Hyresgästerna började prata om att utrymmet borde kunna komma till användning på något sätt.

– Första tanken var att möblera avsatserna och använda dem som gemensamma vardagsrum, men det gick inte för brandskyddsbestämmelserna, berättar Asmir. Däremot fanns det inga hinder mot att spela teater där.

Asmir lyckades engagera sina grannar och tillsammans valde de att sätta upp pjäsen Grönsaksgömman som utspelar sig just i ett bostadsområde. Grönsaksgömman skrevs 2028 och handlar om några grannar med olika syn på hur viktigt det är att ta ansvar för miljön. Pjäsen sätter fokus på svåra frågor, så som vårt behov av gemenskap och mening i tillvaron.

– Grönsaksgömman känns väldigt aktuell för oss och vi känner igen oss i berättelsen, säger Asmir. Precis som i pjäsen har miljöengagemanget i Steneby varit en enande kraft. Vi här på Granitgården är till exempel jättestolta över att vi är bäst i kommunen på att sopsortera!

Ensemblen har varit noga med att knyta an till lokala förhållanden och pjäsen går till exempel på djupet med sopsorteringen i kommunen.

Käpotröjan

- håller koll på ditt hjärta.

Tröjan monitorerar hjärtrytm och blodtryck och kan kopplas upp mot en övervakningstjänst. Blir du sjuk går det ett larm till räddningstjänsten med din exakta position.

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

Global miljöskatt verklighet redan nästa år

Att en utarmning av jordens resurser innebär en katastrof för världsekonomin har vi vetat länge. Trots det har vi inte lyckats skapa ett rättvist system där alla verksamheter bär sina egna miljökostnader. Förrän nu. Nästa år genomgår världsekonomin den största förändringen sedan industrialiseringen.

Under flera decennier har utsläppsrätterna präglat alla miljöförhandlingar. Idén gick ut på att varje land skulle ha ett visst antal utsläppsrätter till sitt förfogande, men systemet bygger på ett feltänk, menar Thalia Stimm, professor i miljöekonomi.

– I en värld i ekologisk balans sker inga utsläpp, säger hon. Varje utsläpp, varje gruvbrytning och varje fisketur innebär en belastning för de ekologiska systemen och i förlängningen för vår gemensamma globala ekonomi. Därför är den globala miljöskatten mycket mer rättvis.

Administreras av världsbanken

Den första januari 2041 införs den globala miljöskatten. Den kommer till en början att administreras av Världsbanken. Tanken är att alla länder betalar in en summa motsvarande de utsläpp och de uttag av globala resurser som sker inom landets gränser. Sedan är det upp till varje land att beskatta företag och privatpersoner för deras utsläpp. Sverige har kommit långt på vägen mot att bli helt koldioxidneutralt, därför kommer skatten inte att bli så hög, däremot kommer troligen priset på importerade produkter att skjuta i höjden drastiskt.

– Det svårast är kanske att vi måste vänja oss vid att betrakta naturtillgångar på svensk mark som en global tillgång, säger Thalia Stimm. Det innebär att vi svenskar måste betala skatt för att vi bryter vår egen malm.

Vi svenskar har ju också kunnat glädja oss koldioxidneutral energi från vår väl utbyggda vattenkraft. Sedan det europeiska elnätet knöts samman för fem år sedan har vi dock inte längre någon särskild fördel av det. Elpriset är ju detsamma i hela Europa.

Grön skatteväxling

De pengar som världsbanken får in ska bland annat användas till miljöinvesteringar, exempelvis trädplantering, dessutom tillåter systemet en viss grön skatteväxling på lokal nivå. Detta gynnar ”the good guys,” det viss säga de verksamheter som redan satsat på ekologisk hållbarhet. Sveriges regering har aviserat att man kommer utnyttja möjligheten till grön skatteväxling och en av systemets största vinnare är faktiskt den svenska allmännyttan.

– Våra medlemsföretag har investerat i miljöåtgärder i flera decennier, säger Urban Örnell vd för Sabo. Det är otroligt glädjande att vi äntligen kan skörda frukterna av det arbetet. Allmännyttan kommer att få väsentligt bättre ekonomiska förutsättningar att fortsätta miljöinvestera i framtiden!

Beräkningsmodell för sociala insatser

Forskare i Lund har tagit fram ett dataprogram som räknar på sociala insatser.
– Vi har testkört det mot ett stort antal faktiska scenarion och beräkningarna blir rätt ner på tusenlappen varje gång, säger Petter Ström, projektledare och professor i samhällsekonomi.

Genom att mata in ett stort antal uppgifter om befolkningen i ett område (exempelvis sysselsättningsgrad, inkomstfördelning, demografi och skolbetyg) samt uppgifter om standard på husen, tillgång till service, med mera, går det numera att räkna ut hur mycket sociala insatser ger i förhållande till kostnaden.

Lundaforskarnas nya dataprogram visar också att man måste komma upp i en viss nivå för att dessa insatser ska börja löna sig. Det krävs dessutom en balans mellan tillgången på service, satsningar på boendemiljön och riktade insatser mot de boende, exempelvis läxläsning, gårdsodlingar och systuga.

Göteborgs kommun tittar nu på om dataprogrammet kan ligga till grund för ett bidragssystem där kommunen är med och finansierar insatser som andra aktörer (exempelvis bostadsföretagen) står bakom.

– Eftersom det till stor del är stat och kommun som måste betala om det går fel är det inte mer än rätt att vi är med och bekostar sådant som kan vänta på skutan, säger Raswan Gawgani, kommunstyrelseordförande i Göteborg. Fungerar systemet skulle det ge våra kommunala bostadsbolag en rejäl kickback för sina insatser.

I ett första skede kommer kommunen beräkna värdet på de sociala insatser som Bostadsbolaget stått för. (Bostadsbolaget är ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag.)

– Förhoppningsvis kommer vi kunna arbeta proaktivt och koncernövergripande i framtiden, säger Tapio Salonen, bostadsprofessor. Kan vi använda modellen för att ta reda på vilka insatser som krävs för att motverka exempelvis hemlöshet och skuldsättning blir det lätt att argumentera för att det måste finnas ett socialt skyddsnät i varje kommun.

KANSKE BLIR DET SÅ HÄR

NOTISER

Nytt grönt kökskoncept i samarbete med Ikea

Idag är det snarare regel än undantag att hyresgästerna själva får välja nivån vid renoveringar. Men allt för många individuella lösningar gör det svårt att förvalta fastigheten. Därför lanserade HBV år 2021 tre standardiserade och färdigupphandlade kökskoncept, vilket blivit en stor framgång.

I veckan kompletterade man med ytterligare ett kökskoncept, utvecklat i samarbete med Ikea. Konceptet är profilerat som miljövänligt. Det har fått namnet Vintage och består nästan uteslutande av återvunnet material.

Ett par färdigupphandlade badrumskoncept beräknas vara färdiga i slutet av oktober.

Kolla grannens hyra i bruksvärdesappen

Skriv in adress, våningsplan och lägenhetsnummer i appen så ser du vad hyran ligger på.

De systematiserade hyrorna har skapat ett transparent och begripligt system där hyresnivåerna kan förklaras ner på kronan. Bruksvärdesappen tar detta ett steg längre och gör hela systemet offentligt.

– Det finns ingen anledning att hemlighålla hyrorna i ett offentligt bolag, säger Stefano Maribelli, projektledare. Alla tjänar på att det finns en transparens i hyressättningen.

Appen kommer att prövas i Göteborg under året. Nästa år lanseras den i Malmö och Stockholm.

Kollektivboende allt populärare

Viljan att dela bostad med personer utanför familjen går i vågor. Just nu ser intresset ut att vara lika stort som på sjuttiotalet. Det är dock större bredd på utbudet och många kollektiv har valt en specifik inriktning. Den som gillar att meka vill kanske bo i kollektiv med eget garage. Är du konstnärligt lagd uppskattar du nog att ha tillgång till en egen keramikverkstad.

Sju av tio prioriterar bostaden framför resor

2500 svenskar fick frågan: Vilket vill du helst lägga pengarna på – boendet eller utlandsresor? Sju av tio svarade boendet. De flesta svenskar föredrar alltså ett lyxigare hem framför möjligheten att åka utomlands varje år.

Gör politik av digital underhållning - Lobbying som mobilspel

Mobilspelsföretaget Appsolut har gett sig in i politiken. Med mobilspelet Hungry House sätter de fokus på skattelagstiftningen och den orättvisa beskattningen av olika typer av bostäder.

– Vi gick igång på att frågan var både invecklad och segdragen, säger Dante Rahmberg, projektledare på Appsolut.

Lobbyverksamhet i appform är något helt nytt och den som spelar Hungry House frågar sig kanske varför ingen gjort det tidigare. Komplicerade frågor om balanserade ekonomiska villkor på bostadsmarknaden blir begripliga och nästan intressanta med Appsoluts stiliserade bilder och färgglada grafik. I spelet är du ekonomichef på ett bostadsbolag och ska försöka ta beslut som är så ekonomiskt fördelaktiga som möjligt. Tar du ”rätt” beslut växer sig husen i spelet feta. Tar du ”fel” blir de magra och hålögda.

– Spelet visar dock att det inte går att få husen riktigt feta med nuvarande skattelagstiftning, berättar Dante. Det är först när du lyckas ändra på lagen som du kan bli riktigt framgångsrik.

Dante och hans kollegor på Appsolut fick idén redan 2020 när Svenska Sjöfararföreningen hackade regeringens hemsida. Alla besökare på sidan smittades med ett virus som gjorde att små fartyg seglade över skärmen. Svenskflaggade fartyg sjönk till botten medan båtar med andra flaggor tuffade vidare.

– Sjöfararföreningen åkte dit så det visslade om det, men det var ett effektivt sätt att få uppmärksamhet och det dröjde ju inte länge innan regeringen stoppade utflaggningen av svenska fartyg, berättar Dante. Vi hoppas förstås att Hungry House ska bli en storsäljare så att vi får en ordentlig opinion för frågan.

Vad som händer om politikerna ändå inte tar tag i frågan vill Dante inte svara på. Men han utesluter inte kraftfullare metoder, även dessa inspirerade av Svenska Sjöfararföreningen.

– Vi har inte diskuterat frågan med våra uppdragsgivare än. Först och främst ska vi satsa på att sprida appen, säger han.

Småhustillverkarna står modell för allmännyttan

Småhustillverkarna har flera decenniers erfarenhet av att tillverka attraktiva huskoncept, där grunden är gemensam, men husen till det yttre ändå ser rätt olika ut. I Sabos senaste version av typhuset Kombovillan har man tagit lärdom av småhustillverkarna.

– Volym, repetition, prefabricering och industriellt byggande är fyra nyckelbegrepp inom småhustillverkningen, säger Urban Örnell, VD för Sabo. Just dessa begrepp har vi försökt applicera på Kombovillan.

Kombohuset – en äldre variant av prefabricerat byggande

Öckeröbostäder söker

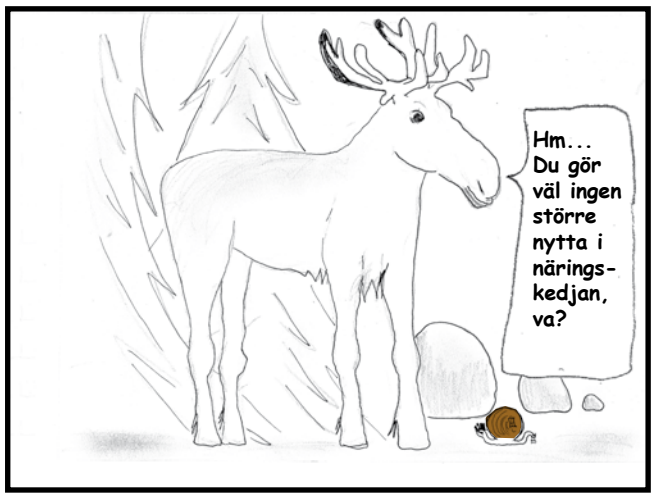
Upphandlingsansvarig

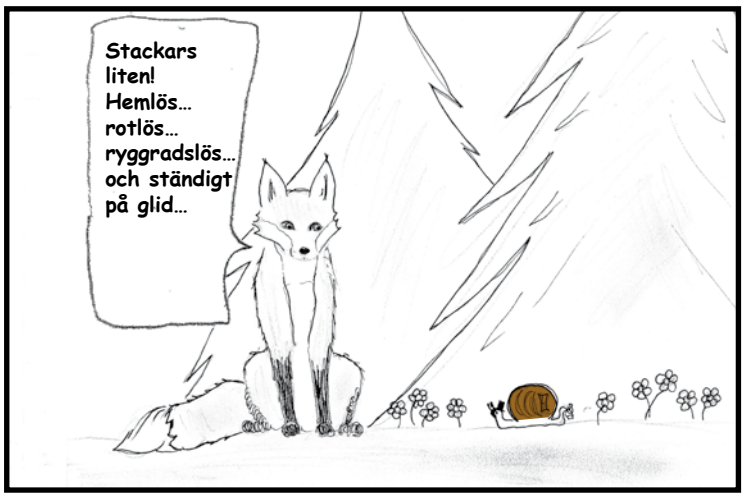
Öckeröbostäder kommer under hösten att påbörja en rad projekt, både inom renovering och nybyggnation. Det medför en rad stora upphandlingar. I rollen som upphandlingsansvarig levererar du en korrekt upphandlingsprocess enligt gällande tidsplan och i linje med de affärsmässiga mål bolaget från tid till annan definierar på inköpsområdet.

Läs mer om vilka kunskaper och förmågor vi tror du är hjälpt av att ha på www.ockerobo.se

Du är välkommen att kontakta Peter Utbult, inköpschef på Öckeröbostäder på peter.utbult@ockero.se om du har några frågor om tjänsten.

SNIGELN STURE av Alva Cavallin





Har du svårt att föreställa dig hur din lägenhet skulle se ut efter en renovering? Ta ett varv med mobilkameran genom lägenheten och ladda upp filmen i appen REnoverat. Sedan kan du själv laborera med tapeter, kökslösningar och golv, med mera.

REnoverat är en nyare och mer användbar version av Appen Konfiguratorn. Konfiguratorn har funnits i ett tiotal år, men i tidigare versioner har användarna varit hänvisade till färdiga planlösningar som fastighetsägarna lagt upp. Möjligheten att ladda upp en film är en ny uppfinning. Du köper appen i Appstore.

svt1

16.00 All världens mat
En lektion i att laga Sushi.
16.30 UR – Lär dig prata arabiska
17.00 Ny Vetenskap
Marsfararna – nu är de halvvägs.
För lite drygt två år sedan gav de sig av för att aldrig återvända. Förhoppningen är att de ska kunna omskapa mars från en livlös planet till en plats där människor kan verka och bo. Under hela resans gång får vi kontinuerliga rapporter. Repris.
17.45 Bolibompa, barnprogram
18.00 Aktuellt med nyheter
19.00 Debattera!
Handlar idag om social housing – ökar eller minskar det klyftorna? Dessutom – ska 16-åringar få tatuera sig utan målsmans tillstånd?
20.00 Dokumentär: Trump – presidentkandidaten som gick upp i rök
Blev han månde bortförd av ett UFO? Försvann han frivilligt av skattetekniska skäl eller var det ett beställningsmord från den egna partitoppen? Genom åren har teorierna som lanserats blivit allt vildare.
21.00 Rapport med nyheter
21.30 Agera!
Säsongspremiär för programmet där kändisar prövar på att skådespela. 12 idrottsstjärnor, författare och musiker som aldrig tidigare antagit en roll deltar.
22.00 Sofias änglar
Programmet som lyfter ideella insatser. Idag besöker de Boräddarna i Sundbyberg. Boräddarna hjälper familjer som blivit vräkta när de inte haft råd med hyran efter renoveringen.
23.00 Even bigger brother
20 ungdomar är underkastade övervakning dygnet runt. Vecka 18 har det börjat gå deltagarna på nerverna.

Övriga kanaler hänvisar till tablåväljaren. www.tablavaljaren.se

Vad är viktigt för dig när du renoverar ditt hem?

Ulf Nyqvist, Botkyrkabyggen

– Att jag kan påverka hur jag vill ha det. Jag vill inte ha all renovering på en gång utan lite nytt då och då. Jag vill nog tapetsera om tre gånger så ofta som jag byter kök. Det är viktigt att det känns fräscht.

Åsa Sundqvist, HBV

– Jag vill kunna påverka utifrån min livssituation. Om barnen just flyttat ut har jag ju helt andra behov än om jag har småbarn. Just nu vill jag kunna möblera för stora sociala sammanhang.

Margareta Björkvald, HGF

– Att jag får det som jag vill ha det. Just nu är jag mest intresserad av att få nya golv och lite målning, kanske.

Martin Lindvall, Fastighetsägarna

– För mig personligen är det viktigt att det är prisvärt. Jag ska få tillbaka ett värde som motsvarar det jag betalar för!

Boverket

Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende

Bostadsbristen från 2010-talet har vi byggt bort – Nu formar vi landet för framtiden

Under flera decennier var bostadsbristen det överskuggande samtalsämnet på bostadsmarknaden. För tillfället ser det ut som om husbyggandet är ikapp. Nu bygger vi en framtidsvision.

Vi bygger utifrån dina behov!

Boverket genomför just nu en analys av hela bostadsmarknaden. Vi kartlägger inte bara befolkningens behov. Vi ser också till att drömmar, önskningar och visioner hamnar på pränt. På detta sätt vill vi skapa ett underlag för framtida politiska beslut.

Bostadsenkäten innehåller frågor som: Vilken standard önskar du dig? Hur många rum tycker du är optimalt? Vem vill du dela bostad med? Vilken kändis hade varit din drömgranne?

Så, skolka inte från bostadsenkäten! Du hittar den på nätet under din personliga inloggning.
Webbplats: Medborgareisverige.se

Med på sidan ligger också flera prognoser om framtida byggande.

Bilaga: Uppdraget till delstudien om allmännyttans bidrag till ekonomiskt hållbar utveckling

Delstudien ska innefatta en nulägesbeskrivning av situationen inom området och en framtidsinriktad analys av möjligheter, hot, styrkor, och svagheter. Delstudien ska diskutera hur allmännyttan kan bidra till en ekonomiskt hållbar utveckling på olika nivåer – i samhället som helhet, i kommunen, i bostadsområdet och för den enskilde hyresgästen – samt vilka interna och externa förutsättningar som krävs för att medlemsföretagen ska lyckas med detta.

Följande frågeställningar bör behandlas i delstudien:

Vart tar vinsten vägen?

Allbolagens bestämmelser om affärsmässiga principer innebär att bolagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Syftet är att undvika snedvridning av konkurrensen. Kommunerna ska därför ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsföretag som andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Att verksamheten behöver gå med vinst är dock inte en nyhet för medlemsföretagen. Vinsten behövs för att företaget ska ha en stabil ekonomi med god soliditet, kunna bygga nytt på marknadens villkor och kunna rusta upp det befintliga beståndet. Allbolagen innehåller samtidigt regler som begränsar värdeöverföring till kommunen. Syftet är att resurser som långsiktigt upparbetats i bolagen ska användas av bolagen för bostadsförsörjningsändamål. Reglerna innebär att mer kapital kan stanna kvar i bolagen så att de långsiktigt kan bygga upp en starkare ekonomi, vilket bl.a. gör det möjligt att fullgöra uppgifterna även i sämre tider. Allbolagen medger emellertid undantag om överskottet används för vissa åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, t.ex. om de främjar integration och social sammanhållning. De rättsfall som förevarit avseende dessa bestämmelser visar att domstolarna accepterar att kommuner gör mycket vidlyftiga tolkningar av undantagsmöjligheten. Att statliga domstolar ska avgöra tvister som egentligen är lokala bostadspolitiska frågor framstår dock som mindre lyckat.

- *Hur kan bostadsföretagen på ett konstruktivt sätt bidra till hur dessa frågor hanteras i den lokala bostadspolitiken? Vilka är de starkaste argumenten för och emot att så stor del av vinstmedlen som möjligt kvarstannar i och används av bostadsföretaget? Hur kan bostadsföretagen tydliggöra sina möjligheter att på ett effektivt sätt använda vinstmedlen för att främja bostadsförsörjningen i kommunen bland annat för att investeras i ny- och ombyggnationer?*

Livscykelekonomi

När vi bygger nya bostadshus är utgångspunkten att de ska användas i flera generationer och ägas och förvaltas av oss. Medlemsföretagen är långsiktiga aktörer och behöver

därför ha ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv. Förutsättningarna för att bidra till en ekonomiskt hållbar utveckling borde därför vara goda. Byggpriset är en väsentlig faktor när det gäller det ekonomiska resultatet. Men i ett längre perspektiv är drift- och underhållskostnaderna minst lika viktiga. Kvaliteten har också betydelse för hur lång tid det tar innan huset behöver renoveras. Livscykelekonomiska kalkyler är ofta värdefulla som beslutsunderlag, men osäkerheten ökar alltid med kalkylperiodens längd. Allbolagens bestämmelse om affärsmässiga principer innebär att vi inte får underprissätta hyresbostäder, samtidigt som ägaren ofta har ett önskemål om att vi ska erbjuda bostäder med hyresnivåer som människor med låga eller genomsnittliga inkomster kan efterfråga. Bestämmelsen innebär dock inte att avkastningen behöver bli positiv år ett, utan endast på längre sikt.

- *Hur kan livscykelekonomiska kalkyler användas på ett meningsfullt sätt? Hur hanterar vi bäst nedskrivningar och uppskrivningar av fastighetsvärdet under en livscykel? Vilka avvägningar behöver göras mellan å ena sidan investeringskostnader och å andra sidan drift- och underhållskostnader inför investeringsbeslut? Hur kan vi bli bättre på att beräkna framtida intäkter och kostnader? Vad kan vara en rimlig tolkning av begreppet ”längre sikt”? Hur kan vi bli bättre på att fånga upp framtida ”sociala konsekvenser” och deras effekt på investeringskalkylen? Vilka konflikter mellan å ena sidan ekonomisk hållbarhet och å andra sidan social och ekologisk hållbarhet kan identifieras och hur kan dessa överbryggas?*

Upphandling

De allmännyttiga bostadsföretagen är stora upphandlare. Det handlar dels om ny- och ombyggnadsprojekt, dels om olika tjänster som ingår i fastighetsförvaltningen. EU:s nya upphandlingsdirektiv betonar mer än tidigare direktiv den offentliga upphandlingen som ett verktyg för hållbar utveckling. I den nya lagen om offentlig upphandling som föreslås träda i kraft 1 april 2016 kvarstår införs bestämmelser om möjligheten att beakta livscykelkostnader.

- *På vilka sätt kan medlemsföretagen beakta livscykelkostnader vid upphandling? I vilka sammanhang kan denna möjlighet tillämpas? Vilka erfarenheter finns av detta?*

Hållbara hem

Nästan hälften av SABO-företagens bostadsbestånd byggdes under de så kallade rekordåren 1960-75. Dessa hus behöver rustas upp av flera skäl: tekniska brister, skärpta samhällskrav, bl.a. vad gäller tillgänglighet och energihushållning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Idag återstår att rusta upp ungefär halva detta bestånd. Eftersom husen redan existerar är handlingsutrymmet begränsat jämfört med nyproduktion. Hänsyn behöver tas till den enskilda fastighetens förutsättningar och till de hyresgäster som bor i huset. Situationen är ofta komplex i och med att olika avvägningar behöver göras och intressen beaktas, vilket ställer medlemsföretagen inför flera frågor:

När i livscykeln är det ekonomiskt mest fördelaktigt att rusta upp? Hur omfattande åtgärder behöver göras? Är det lämpligt att tidigarelägga åtgärder när man ändå går in och renoverar eller är det bättre att återkomma när ett direkt behov föreligger? Har företaget idag råd att renovera och kan hyran höjas så att renoveringen blir lönsam? Kan fler lägenheter tillskapas ”enkelt” genom att man bygger till i samband med upprustning? Idag återstår att renovera omkring 200 000 lägenheter i medlemsföretagens bestånd, vilket bör ha skett i god tid före år 2030.

- *Hur kan upprustningen ske på ett ekonomiskt hållbart sätt? Hur kan vi kombinera ett ökat inflytande för befintliga hyresgäster med upprustning som innebär att vi kan erbjuda attraktiva bostäder även år 2030? Hur kan man avväga mellan vad befintliga hyresgäster vill ha och vad kommande hyresgästgenerationer förväntas kräva? Hur skulle ett ROT-stöd till upprustning av hyreshus kunna utformas på ett sätt som bidrar till balans mellan upplåtelseformerna? Vad kan vi lära av de upprustningar som hittills genomförts av medlemsföretagen? Vilka konflikter mellan å ena sidan ekonomisk hållbarhet och å andra sidan social och ekologisk hållbarhet kan identifieras och hur kan dessa överbryggas?*

Systematisk hyressättning

Hyresintäkterna är av vital betydelse för en hållbar ekonomisk utveckling. Bostadsföretagen måste få in tillräckligt med pengar och då är inte bara intäktsbeloppet utan också intäktsfördelningen av stort intresse. Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas varierande bruksvärden. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. Detta är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster och för att utveckla hyresrätten som boendeform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud. Riksdagen har genom hyresförhandlingslagen gett de lokala parterna ansvaret för att genom förhandlingar se till att detta fungerar för ett på alla parter acceptabelt sätt. Lagstiftningen ger konsumentintresset en stärkt ställning i syfte att skapa balans mellan den som äger en fastighet och den som har sitt hem i en fastighet som någon annan äger. De lokala förhandlingarna går i de allra flesta fall i lås när det gäller intäktsbeloppet, men det är betydligt svårare när det gäller intäktsfördelningen.

- *Vad behöver göras – av olika aktörer – för att hela landet ska få en systematisk hyressättning som bygger på hyresgästernas värderingar? Vilka erfarenheter finns? Finns det behov av att utveckla och förbättra det kollektiva förhandlingssystemet och hur skulle detta i så fall kunna gå till?*

Balanserade ekonomiska villkor

Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet leder till obalans mellan upplåtelseformerna, vilket motverkar en hållbar ekonomisk utveckling. SABO, de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har gemensamt föreslagit att det görs en skattereform för hyresrätten som innebär att en låg moms läggs på

bostadshyror, att fastighetsavgiften avskaffas för fastigheter med hyresbostadslägenheter och att det blir möjligt att göra skattefria avsättningar för underhåll. I förslaget pekade vi även på behovet av ROT-stöd också till hyresrätten samt balanserade villkor för nyproduktion. Alliansregeringen lät utreda förslaget om att avskaffa fastighetsavgiften och ett betänkande med förslag om detta har remissbehandlats. Man var däremot kallsinnig till de övriga förslagen; när det gäller låg moms på bostadshyror med hänvisning till Europeiska unionens momsdirektiv. För att hyresrätten ska kunna konkurrera med andra upplåtelseformer på lika villkor behöver vi gå vidare med reformkraven. En rätt att göra skattefria underhållsavasättningar gör det möjligt att ta ut förslitningskostnaden av de hyresgäster som sliter på lägenheten i stället för att som nu skjuta den framåt till nästa generation. Det är förvisso en långsiktig åtgärd, men inte desto mindre viktig ur ett hållbarhetsperspektiv.

- *Hur skulle ett system med skattefria underhållsavsättningar kunna utformas legalt och fungera i praktiken på ett sätt som accepteras av de lokala parterna? Om det på grund av momsdirektivet inte är möjligt att införa en låg moms på bostadshyra, vilka alternativ finns då till att skapa balans mellan upplåtelseformerna – på kort eller lång sikt?*

Ekonomiskt hållbar utveckling kontra social och ekologiskt hållbar utveckling

Ekonomiskt hållbar utveckling kan i korthet beskrivas som att företaget ska se till att den egna ekonomin är god både på kort och på lång sikt, att tillgångarna förvaltas väl och att resursanvändningen är så effektiv som möjligt samt att de avtryck man gör i omvärlden bidrar till en hållbar utveckling i samhället.

- *Är ovanstående en acceptabel beskrivning eller behöver den förtydligas och utvecklas?*

Inför ett beslut kan det ibland uppstå ett motsatsförhållande om det bästa för en ekonomiskt hållbar utveckling inte är det bästa för en ekologiskt hållbar utveckling eller det bästa för en socialt hållbar utveckling.

I sådana fall, vad bör vara utgångspunkterna för den avvägning som behöver göras mellan de olika aspekterna för att uppnå ett optimalt resultat?