

Presentation av våra fem viktigaste bostadspolitiska krav

Mahasti Hashemieh

Vice ordförande i den ideella föreningen ”**Alla Ska Kunna Bo Kvar**”
Representant i samordningsgruppen för **Nej Till Marknadshyra**



Fakta och siffror om Bostäder

➤ Antal bostäder i Sverige (2019):

- Bostadsrätter 1,2 miljoner
- Egnahem 1,9 miljoner
- Hyresrätter 1,9 miljoner

➤ Boverkets senaste bedömning (december 2020) bekräftar att:

59 000–66 000 bostäder/år behöver byggas fram till och med år **2029**.

➤ *Enkätfabriken* har (på uppdrag av HGF) frågat hyresgäster hur de påverkats **ekonomiskt** av pandemin.

4 av 10 har fått försämrad ekonomi, och lika många oroar sig för att de inte ska kunna betala hyran

➤ *Novus* har på uppdrag av HGF - frågat svenskar om deras **boendesituation** och hur de upplever att bostadsmarknaden fungerar.

8 av 10 tycker att bostadsbristen är ett stort problem.



R.I.P. Bostadspolitiska mål??!!!

Målet har gått
från att vara:

"Målet för bostadspolitiken är att **alla** skall ges förutsättningar att leva i **goda bostäder** till **rimliga kostnader** och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.

Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till **jämlika och värdiga levnadsförhållanden** och särskilt främja en **god uppväxt för barn och ungdomar**.

Vid planering, byggande och förvaltning skall en **ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling** vara grund för verksamheten."

Formulerat och fastställt av riksdagen (dec 2002)

Till att vara:

"Långsiktigt välfungerande **BOSTADSMARKNAD** där konsumenternas **EFTERFRÅGA** möter ett **UTBUD** av bostäder som svarar mot **BEHOVEN**."

Formulerad av Fredrik Reinfeldts regering (Gäller än idag)!!



RÄDDA HYRESRÄTTEN

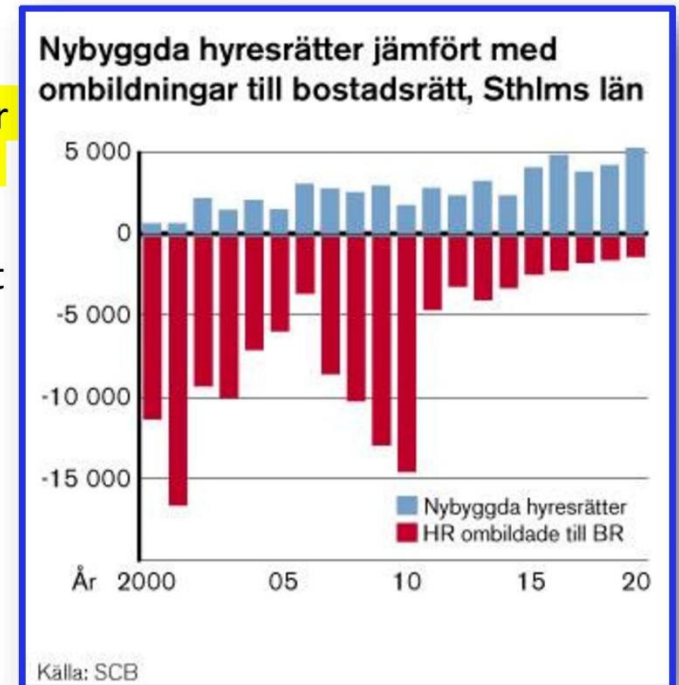
Bostad åt alla - en social rättighet

1. Stoppa alla former av utförsäljningar och bostadsspekulationer!



Hundratusentals hyresrätter omvandlades till bostadsrätter

- **24 kommuner ligger på minus:** de har byggt färre hyreslägenheter sedan år 2000 än det antal som ombildats till bostadsrätter under samma period
- I storstadsregionerna, framför allt Stockholms län, kommer det att ta många år att bygga ikapp.
- Merparten av de cirka **91 000 hyresrätter** som ombildades till bostadsrätter i Stockholms stad (2000-2020) tillhörde Allmännyttan innan.
- I **Göteborg** ombildades **15 157** hyreslägenheter samt byggdes 16 637 nya hyresrätter (Räknar vi bort c:a 4000 specialbostäder är antalet nybyggda hyresrätter endast 10 637)
- På riksnivå har ca **189 500 hyresrätter** ombildats till bostadsrätt (2000- 2020) men man har byggt ca **239 667** nybyggda hyresrätter.



OBS! Tappet av vanliga hyreslägenheter är egentligen större än vad tabeller visar, eftersom även specialbostäder (för t. ex. äldre, funktionshindrade och studenter) ingår i statistiken för nybyggda hyresrätter.



RÄDDA HYRESRÄTTEN

Bostad åt alla - en social rättighet

1. Stoppa utförsäljningar och bostadsspekulation.
2. Återupprätta Allmännyttan!
 - Utan vinstkrav, som hyresnormerande och med hyresgästdemokrati på riktigt
 - Samhället ska ta över bostadsbolag som gör stora vinster på hyresgästernas bekostnad och missköter sitt bestånd. (Återkommunalisering)



Återupprätta Allmännyttan

- ✓ **Inför ny Allbolag:** allmännyttan ska återigen **drivas utan vinstsyfte** samt vara **hyresnormerande**
- ✓ Utöka allmännyttan via **nybyggnation**, köp och återkommunalisering
- ✓ Öka allmännyttans **attraktivitet** och storlek
- ✓ Gör Allmännyttan oberoende av politisk styrning (få staten och kommunerna att ta en aktiv roll)
- ✓ Bygg allmännyttiga hyresrätter med **bra standard** och **rimliga hyror** på kommunal mark.
- ✓ Återuppväck allmännyttans och kommunens grundläggande **bostadsförsörjningsansvar** på riktigt



RÄDDA HYRESRÄTTEN

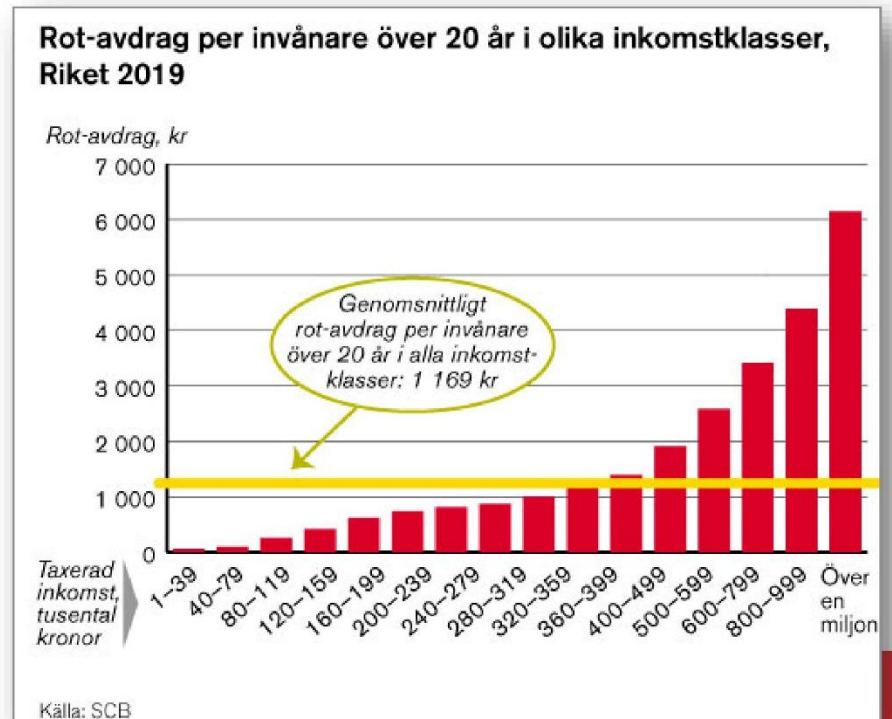
Bostad åt alla - en social rättighet

1. Stoppa alla former av utförsäljningar och bostadsspekulationer!
2. Återupprätta Allmännyttan!
 - utan vinstkrav, som hyresnormerande och med hyresgästdemokrati på riktigt
 - Samhället ska ta över bostadsbolag som gör stora vinster på hyresgästernas bekostnad och missköter sitt bestånd. (Återkommunalisering)
3. **Nej till alla former av marknadsstyrda hyror och oskäligen hyreshöjningar!**
 - Nollalternativ på riktigt, JA till underhåll. Inga onödiga standardhöjande åtgärder vid renovering.
 - Stoppa höjda hyror – använd hyreskampen!



Sned fördelning av renoveringsbidrag

- En miljon ägare av villor, bostadsrätter och fritidshus får bidrag varje år för att renovera eller bygga till. **Även fritidshus som svenskar äger i utlandet kan renoveras med rot-avdrag**
- Men verken hyresrättsinnehavare, eller ägare till hyreshus, kan få rot-avdrag.
- 2019 gick mer än en tredjedel av pengarna – **3,6 miljarder** – till personer med årsinkomst över 500 000 kr
- 2019 betalades ut **684 miljoner** kr till gruppen som hade årsinkomst över **en miljon** (dvs till 43 878 personer)
- **Mer bidrag till de rikaste:** det betalas ut mer rot-avdrag i kommuner där medelinkomsten är hög. De renoverar oftare och för större belopp än personer med lägre inkomster.
- Räknat i kronor per invånare går det **8 gånger** mer i rot-avdrag till Danderyd än till Haparanda.



Varför höjs hyrorna vid renovering?

Renovering → **Standardhöjande** åtgärder

NYTT badrum, kök,
Handdukstork,
golvvärme = **"höjd standard"**

Höjd standard → **högre hyror**

Högre hyror → **Renovräkning**

Renovräkningar → **Gentrifiering** (dvs bortträngning)

Ökad Gentrifiering → **Ökad Segregation**



NEJ till RenoVräkning JA till Underhåll

Underhåll ingår i hyran som vi har betalat under alla herrans år!

- **Stambyten** är underhåll och ej hyreshöjande
- Renoveringar ursakas av att hyresrättsinnehavare påtvingas **OÖNSKADE och ONÖDIGA standardhöjande åtgärder** (som hyresrättsinnehavare INTE får välja bort) i samband med stambyten vid renoveringar.
- Därför oerhört viktigt att kämpa (under samråd) för att få fram en lägsta nivå av renovering som innehåller inga (eller så få) OÖNSKADE och ONÖDIGA standardhöjande åtgärder, för att se till att ALLA kan ha råd att bo kvar efter renovering.



RÄDDA HYRESRÄTTEN

Bostad åt alla - en social rättighet

1. Stoppa alla former av utförsäljningar och bostadsspekulationer!
2. Återupprätta Allmännyttan!
 - utan vinstkrav, som hyresnormerande och med hyresgästdemokrati på riktigt
 - Samhället ska ta över bostadsbolag som gör stora vinster på hyresgästernas bekostnad och missköter sitt bestånd. (Återkommunalisering)
3. Nej till alla former av marknadsstyrda hyror och oskäliga hyreshöjningar!
 - Nollalternativ på riktigt, ja till underhåll. Inga onödiga standardhöjande åtgärder vid renovering.
 - Stoppa höjda hyror - använd hyreskampen!
4. **Bygg bra hyresrätter med skäligen hyror i allmän regi**
 - Inför statliga byggsubventioner och statliga byggbolag.
 - Återinför investeringsstöd och sluta skattediskriminera hyresrättsrätter.

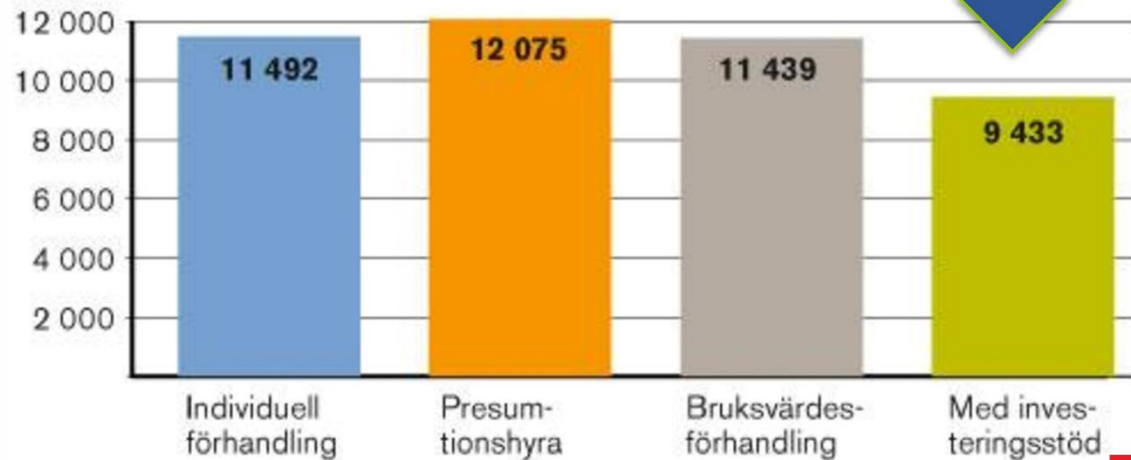


Investeringsstöd

- Syftet med det statliga investeringsstödet till att bygga hyresrätter och studentbostäder var inte bara att öka byggandet. **Det skulle också bli hyresrätter som fler har råd med.**
- Därför **villkorades** stödet med ett **tak** för hyran.
- Hyran för en 70 kvm lägenhet i hus som byggts med hjälp av investeringsstöd har varit i genomsnitt **cirka 2 000 kr lägre per månad** än i hus som byggts utan investeringsstöd.
- Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget för 2022, **beslutat att AVVECKLA investeringsstödet** för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22.



Nybyggnadshyra efter modell för hyressättning, kr/mån för lägenhet 70 kvm, riket 2020

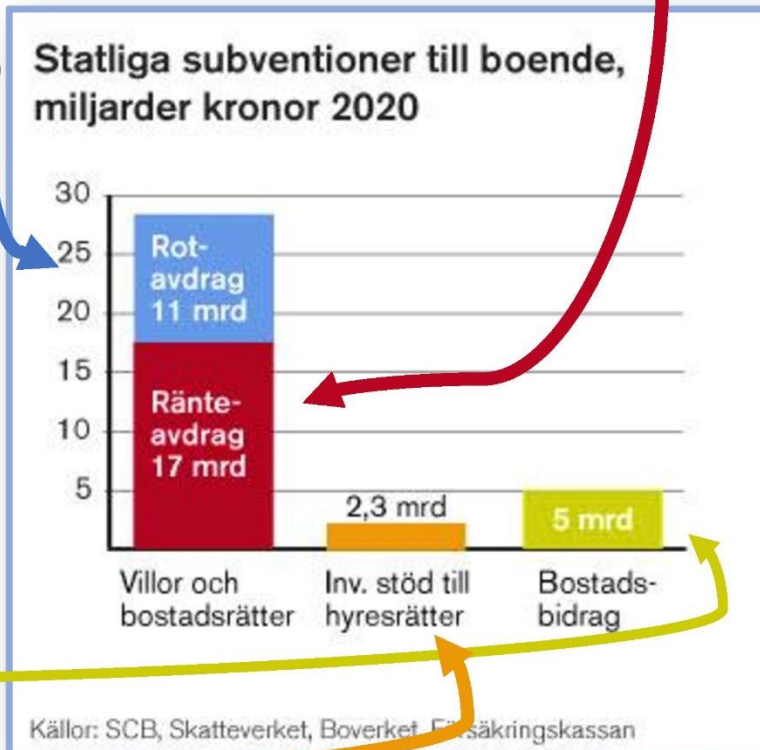


Källa: SCB



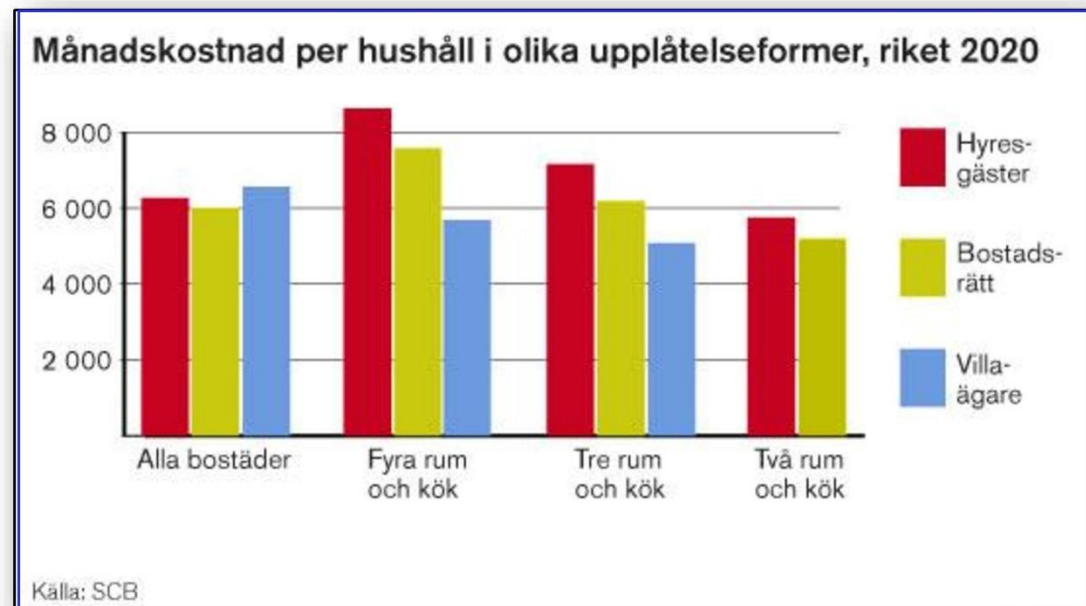
28 miljarder i stöd till ägda bostäder under 2020

- Den som äger en villa eller bostadsrätt får dra av 30 % av sina låneräntor i deklarationen (**Ränte-avdrag**)
- Dessutom får de som ÄGER sina bostäder, eller fritidshus (i Sverige eller i **Europa**) bidrag till renoveringar. (**ROT-avdrag**)
- Sammantaget kostade ränte- och rotavdragen statskassan över **28 miljarder kr** år 2020.
- Men om inte **ROT-avdraget** sänkts från 50 till 30 procent av arbetskostnaden för några år sedan, hade summan för 2020 varit minst **7 miljarder kr** högre
- **Ränteavdraget**, blir större om räntorna stiger. Med den nivå på hushållens bostadslån som rådde i slutet av 2020 betyder varje procentenhets höjning av räntan, en ökad kostnad på cirka **11 miljarder** för staten.
- **OBS! Bostadsbidragen** (till dem med lägst inkomster) för 2020 var endast ca **5 miljarder kr**.
- **OBS! Summan av investeringsstödet** för 2020 var endast ca **2,3 miljarder kr**!

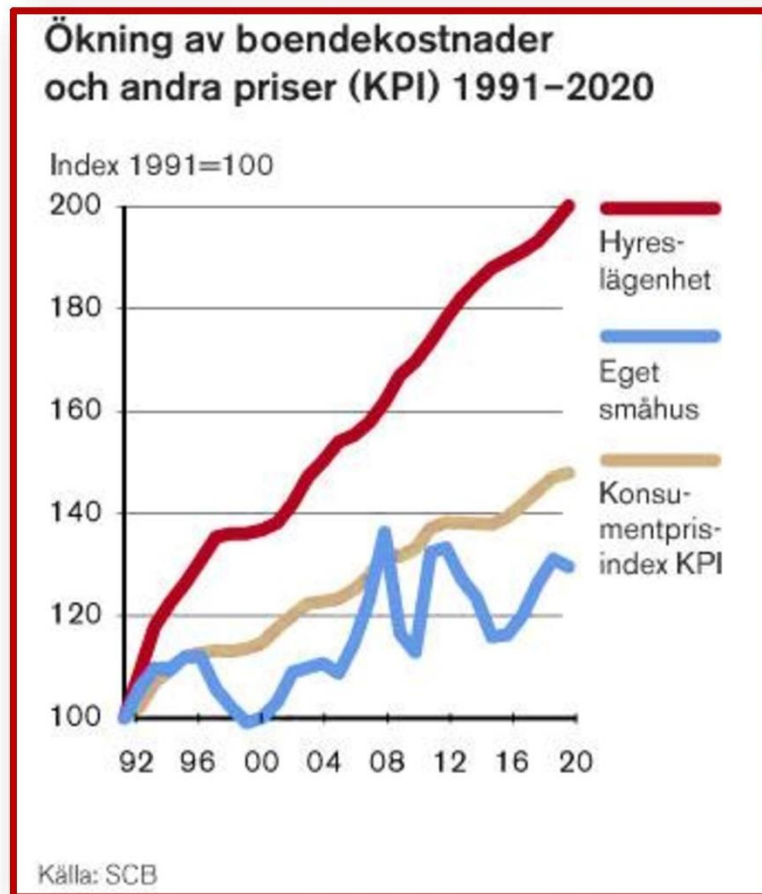


HYRESRÄTT är DYRAST boendeform enligt SCB

- För en bostad med 4 RoK skiljer det uppåt **3 000 kr/mån** i boendekostnad mellan villa och hyresrätt.
- För 3:a är skillnaden på drygt **2 000 kr/mån**
- Då är även **amorteringen** inräknad i villaägarens boendekostnad vilket egentligen INTE är en **kostnad** utan ett **sparande**.
- **Lägst inkomst, betalar mest**, en större del av hyresrättsinnehavarnas inkomster går till boendet.
- Inte bara för att deras inkomster i genomsnitt är lägre, utan också att deras boende är dyrare än ägda bostäder i samma storlek.



Skattelättnader för villaägare



- Ser man på kostnadsutvecklingen för villaboende, i det övre diagrammet, så märks en del av effekterna av skatteomläggningen 1990 även där.
- Men sedan har villaägandet gynnats av låga räntenivåer och förändringar i beskattningen. Många villaägare, särskilt i storstäder, fick stora skattelättnader när **fastighetsskatten 2008** ersattes med en **lägre kommunal fastighetsavgift**.
- De senaste åren har även låga räntor sänkt kostnaderna i villaboendet. Uppgången 2018 och 2019 kan kopplas till höga elpriser.
- Alla som äger sin bostad får dessutom **ROT-avdrag** när de anlitar hantverkare för att bygga om hemma



RÄDDA HYRESRÄTTEN

Bostad åt alla - en social rättighet

1. **Stoppa alla former av utförsäljningar och bostadsspekulationer!**
2. **Återupprätta Allmännyttan!**
 - utan vinstkrav, som hyresnormerande och med hyresgästdemokrati på riktigt
 - Samhället ska ta över bostadsbolag som gör stora vinster på hyresgästernas bekostnad och missköter sitt bestånd. (Återkommunalisering)
3. **Nej till alla former av marknadsstyrda hyror och oskäligen hyreshöjningar!**
 - Nollalternativ på riktigt, ja till underhåll. Inga onödiga standardhöjande åtgärder vid renovering.
 - Stoppa höjda hyror - använd hyreskampen!
4. **Bygg bra hyresrätter med skäliga hyror i allmän regi!**
 - Inför statliga byggsubventioner och statliga byggbolag.
 - Återinför investeringsstöd, Sluta skattediskriminera hyresrätter.
5. **Klimatomställ bostadspolitiken!**
 - Värna om närmiljö och barnperspektiv.
 - BYGG OCH RENOVERA LÄGENHETER MED HÄNSYN TILL MILJÖN
 - Bostad och välfärd är grundstenar i bygget av ett tryggt och rättvist samhälle.





Vad är ”hållbart boende”?

- **Ekologisk** hållbarhet
- **Social** hållbarhet = alla ska kunna bo kvar



Politik ska handla om viljan att förbättra tillvaron för medmänniskor och mod att genomföra förändringar!

Rätten till en anständig bostad som **alla kan ha råd med** har attackerats från alla håll av nyliberalism, decentralisering av ansvar för bostadsmarknaden, utförsäljning och privatisering av hyresbeståndet, indragningar i besittningsrätten, försvar för (belånat) bostadsägande och skyhöga bostadspriser.

Men vi ifrågasätter sällan det faktum att andra delar av välfärdssamhället – till exempel skola, transportväsende, infrastruktur, arbetsmarknad och barnomsorg – ska vara LIKA för ALLA och framför allt att dessa ska stötta samhällets mest utsatta!!

Varför rätten till bostad ska vara annorlunda?

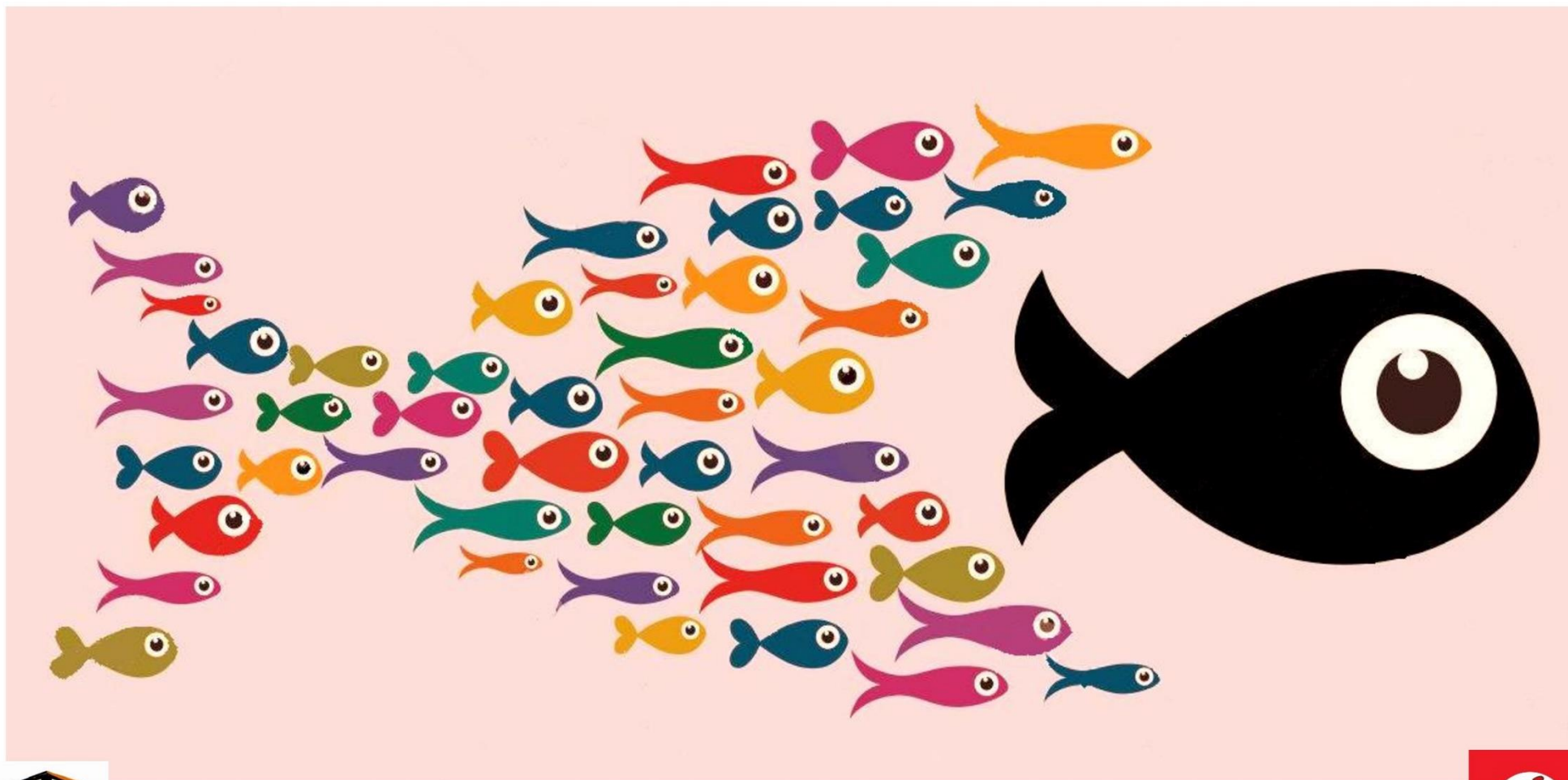


Ändra det definierade målet för bostadspolitik!

Vi behöver **utjämnande bostadspolitiska åtgärder**, både genom generella insatser - exempelvis genom skattepolitiska åtgärder, regleringar och subventioner - och riktade insatser - som t. ex. hyresgarantier utsatta hushåll - **för att uppnå bostadspolitikens generella mål.**

- 1) **Starta statligt byggbolag och utöka statliga lån och subventioner för byggande av hyresrätter med bra kvalitet och rimliga hyror**
- 2) **Omdirigera skatterna till det hyrda boendet**
Fördelning resurser mellan olika upplåtelseformer
- 3) **Sätt stopp för ojämlikheter mellan olika boendeformer genom att:**
 - trappa ut ränteavdrag
 - Sätta ett inkomsttak för hushållen för utnyttjande av ROT-bidrag (t. ex 35.000 kr/mån)
 - Ta bort ägandets privilegier av bostaden





En annan bostadspolitik är möjligt!

- ✓ Stoppa alla **utförsäljningar** och **ombildningar**.
- ✓ Utöka allmännyttan via **nybyggnation**, köp och återkommunalisering.
- ✓ Öka allmännyttans **attraktivitet** och storlek.
- ✓ Gör Allmännyttan oberoende av politisk styrning (få staten och kommunerna att ta en aktiv roll).
- ✓ Starta **flera statligt eller/och kommunalt ägda bostadsbolag som** kan bryta byggmonopolet i Sverige och se till att bygga allmännyttiga hyresrätter med **bra standard** och **rimliga hyror** på kommunal mark.
- ✓ Återuppväck allmännyttans och kommunens grundläggande bostadsförsörjningsansvar och skapa fler kollektivboendeformer!
- ✓ **Inför ny Allbolag:** Allmännyttan ska ÅTERIGEN **drivas UTAN vinstsyfte** samt vara **hyresnormerande!**
- ✓ Begränsa fastighetsägarnas möjlighet till **korttidsuthyrning** och omvandla hyresrätter till **hotellägenheter** samt stärk besittningsrätten för hyresrättsinnehavare.
- ✓ Upprusta med låga hyreshöjningar, ge boenden riktigt inflytande och inför **hyreshöjningstak** vid upprustning.
- ✓ Inför omfattande statliga subventioner till upprustning av hyresrätter.
- ✓ Öka hyresgästers inflytande rejält och sluta skattediskriminera hyresrätter!



Våra 5 viktigaste krav för att RÄDDA HYRESRÄTTEN

Bostad åt alla - en social rättighet!

1. **Stoppa alla former av utförsäljningar och bostadsspekulationer!**
2. **Återupprätta Allmännyttan!**
 - utan vinstkrav, som hyresnormerande och med hyresgästdemokrati på riktigt
 - Samhället ska ta över bostadsbolag som gör stora vinster på hyresgästernas bekostnad och missköter sitt bestånd. (Återkommunalisering)
3. **Nej till alla former av marknadsstyrda hyror och oskäligen hyreshöjningar!**
 - Nollalternativ på riktigt, ja till underhåll. Inga onödiga standardhöjande åtgärder vid renovering
 - Stoppa höjda hyror - använd hyreskampen!
4. **Bygg bra hyresrätter med skäliga hyror i allmän regi!**
 - Inför statliga byggsubventioner och statliga byggbolag.
 - Återinför investeringsstöd. Sluta skattediskriminera hyresrättsrätter!
5. **Klimatomställ bostadspolitik!**
 - Värna om närmiljö och barnperspektiv.
 - BYGG OCH RENOVERA LÄGENHETER MED HÄNSYN TILL MILJÖN
 - Bostad och välfärd är grundstenar i bygget av ett tryggt och rättvist samhälle.



OBS! BILDER FÖR EJ ANVÄNDAS UTAN ATT NÄMNA KÄLLAN!

Med Vänliga Hälsningar

Mahasti Hashemieh

Vice ordförande i den ideella föreningen ”**Alla Ska Kunna Bo Kvar**”
Representant i samordningsgruppen för **Nej Till Marknadshyra**

