



Motion

Kommunfullmäktige 2023-02-20

Förbättrad bostadspolitik i Haninge

Haninge är en kommun med stora bostadsproblem. Enligt Boverkets data för 2020 har kommunen den åttonde största trångboddheten på 15,3% och fjortonde största andel hemmaboende vuxna barn, med 5,3% av hushållen.¹ Även om båda dessa är typiska problem för mer urbana kommuner så sticker man trots detta ut bland andra pendlingskommuner nära storstad. I synnerhet när det kommer till trångboddheten då den är mer än en tredjedel högre än genomsnittet i gruppen. Samtidigt skiljer sig inte andelen med dålig boendeekonomi särskilt mycket från genomsnittet. Haninge har alltså relativt stora men specifika problem med bostadsförsörjningen.

Problemen kartlades på kommunens beställning i en rapport år 2021 om bostadsförsörjningsbehovet i Haninge som senare blev grund för kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Här finns liknande resultat som Boverket, även om det är med 2017 års data över bostäder och inkomster.² Rapporten kom fram till att 20% inte hade ett godtagbart boende. Av dessa har 13% inte möjlighet att genom utbudet få ett godtagbart boende, och 7% skulle inte ha råd även om det fanns (övriga 7% handlar framförallt om trångboddhet). Det ska sägas att dessa siffror baserades på en normhyra, alltså en kostnad motsvarande en nyproducerad hyresrätt med statligt investeringsstöd. Detta stöd är, som bekant, avskaffat sedan slutet av 2021, vilket gör att andelen som inte har råd antagligen är högre idag (för att inte tala om inflationen, hyreshöjningarna, reallönesänkning etc).

För att lösa dessa problem rekommenderade rapporten framförallt sänkta trösklar in på bostadsmarknaden, lägre inkomstkrav och mer byggande av hyresrätter med låga hyror, både bland offentliga och privata aktörer. Vid en jämförelse av de större hyresvärdarna i Haninge framkommer att privata aktörer verkar ovilliga att sänka sina krav, och kommunens möjligheter att påverka dessa är begränsad, vilket också

¹ Boverket. *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*. 2022-10-27

² Tyréns AB. *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun*. 2021-02-04

konstateras i rapporten. De flesta tillåter inte många bidragsformer, som exempelvis etableringsstöd, och har inkomstkrav på tre gånger årshyran – något som specifikt uttrycks som ett stort problem. Haninge Bostäder har sedan 2017 tillämpat en annan modell med lägre inkomstkrav baserade på kronofogdens normalbelopp, något rapporten rekommenderat, men även påpekat att beståndet är så pass litet att det saknar möjlighet att påverka situationen särskilt mycket.

Detta stämmer såklart, Haninge kommun har den artonde minsta allmännyttiga sektorn i landet sett till befolkningsstorlek, och fjorton av de mindre har ingen allmännytta alls. Kommunen konstaterar även själv i sina riktlinjer för bostadsförsörjning att det i dagsläget saknas tillräckliga verktyg för att uppfylla målen för bostadsförsörjning man åtagit sig.³ I ljuset av dessa rekommendationer, och de privata aktörernas ovilja att tillämpa rimligare inkomstkrav och lägre trösklar, ser vi att den rimligaste lösningen för framtiden är en kraftigt expanderad allmännytta. Åtminstone tills kommunen ligger på en normalnivå. I dagsläget har man 25,26 allmännyttiga lägenheter per tusen invånare – medelvärdet i Sverige ligger på 74,75.⁴ Vi föreslår att detta görs genom att ett mål förs in i Haninge Bostäders ägardirektiv för hur stor andel av bostadsmarknaden allmännyttan ska utgöra.

Expansionen menar vi bör ske, dels genom nybyggnation. Här bör kommunen underlätta genom att ge kommunal borgen till Haninge Bostäder när de ska låna för byggnation. Genom detta bör man kunna producera fler och billigare hyresrätter med större kontroll över trösklar. Ytterligare ska expansionen ske genom att ytterligare ombildningar av allmännyttiga bostäder stoppas tills dess att det satta målet om en normal nivå av allmännytta uppnåtts. Som rapporten om bostadsförsörjningsbehovet visar finns det en betydande andel Haningebor som inte har råd med normhyran för en nyproducerad hyresrätt. Att ombilda allmännyttiga bostäder är att slå undan möjligheterna för dessa människor att få ett rimligt boende, ta sig ur trångboddhet eller ofrivilligt boende hos föräldrar i vuxen ålder.

Vi finner även stöd för detta i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, som säger att bostadspolitiken särskilt ska "underlätta inträdet på bostadsmarknaden för alla inkomstgrupper". Vi ser sänkta trösklar och krav som en av de viktigaste delarna i detta, kombinerat med nybyggnation. Även RUF 2050 nämner de grupper som lyfts fram i rapporten som särskilt viktiga att arbeta för, däribland unga och nyanlända, vilka båda enligt rapporten framförallt skulle gynnas av lägre inkomstkrav på hyresrätter.⁵ Haninges program för social hållbarhet gör också gällande att kommunen ska ha en samhällsbyggnadsprocess som är robust och flexibel nog att klara upp- och nedgångar i ekonomiska konjunkturer, och dessutom är inkluderande

³ Kommunstyrelseförvaltningen. *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun*. 2022-06-27

⁴ SCB

⁵ Tillväxt- och regionplaneförvaltningen. *RUF 2050*. 2018

för alla människor oavsett deras förutsättningar och behov.⁶ Privata aktörer har som sagt visat sig inte beredda att arbeta för en inkludering av människor oavsett förutsättningar och behov i och med deras höga inkomstkrav, och heller inte visat sig vara stabila aktörer under lågkonjunkturen. Den enda aktören vi kan se skulle kunna uppfylla båda dessa krav är allmännyttan.

Lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) säger att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning bör grunda sig på en analys av bland annat "vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden". Vi menar att rapporten kommunen beställt gjort det tydligt att detta handlar om behov av lägenheter med låga trösklar, och en analys av de privata aktörernas villkor för hyresgäster gör gällande att de inte heller tillgodoser dessa behov. För att uppfylla de krav lagen ställer, samt bygga en mer långsiktigt hållbar bostadsmarknad som kan tillgodose behov hos flera olika grupper, anser vi att mängden allmännyttan inte kan fortsätta ligga på denna onormalt låga nivå för en kommun i Haninges storlek.

Vi föreslår därför kommunfullmäktige beslutar:

att ett mål om andel av bostadsbeståndet som ska utgöras av allmännyttiga bostäder skrivs in i Haninge Bostäders ägardirektiv

att Haninge kommun, för att underlätta detta ges möjlighet att agera borgensman åt Haninge Bostäder vid nybyggnation

att ombildningar av allmännyttiga bostäder stoppas tills tidigare nämnda mål är uppnått



Petar Kotljarevski (V)

⁶ Kommunfullmäktige. *Program för social hållbarhet i Haninge kommun, Bilaga – fördjupad information.*
2022-06-27