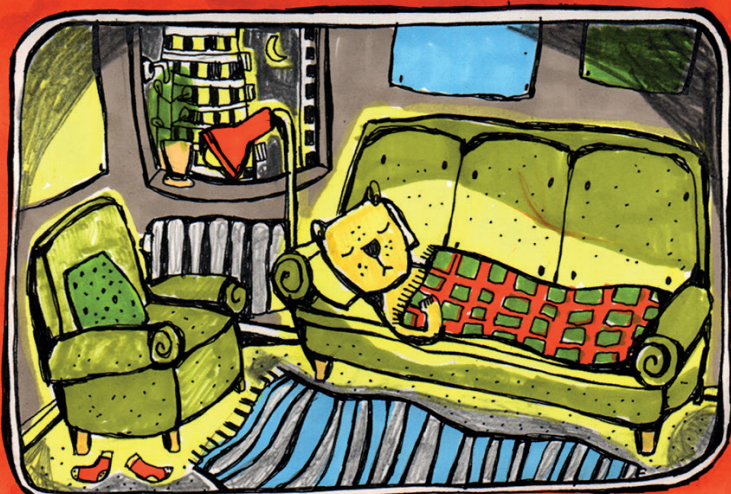


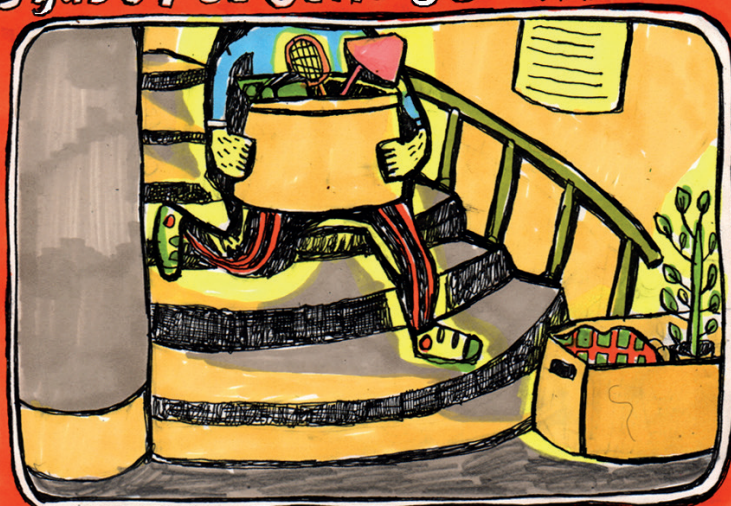
Så tycker partierna om bostadsfrågorna

MÖLNDAL

Hyresgästföreningen region Västra Sverige 2022



Hälsningar från Hyresgästföreningen!!!



Om rapporten

Hyresgästföreningen region Västra Sverige har under våren (mars–maj) genomfört en enkätundersökning i regionens samtliga tretton kommuner: Härryda, Öckerö, Mölndal, Stenungsund, Kungälv, Partille, Lerum, Orust, Göteborg, Varberg, Ale, Kungsbacka och Tjörn. Enkätundersökningen har skickats till samtliga partier i kommunfullmäktige i respektive kommun under nuvarande mandatperiod. Enkäten består av 11 frågor och 10 påståenden och behandlar olika aspekter av den kommunala bostadspolitiken: bostadsbrist, nybyggnation, allmännyttan, renovering, ombildning etcetera.

Det finns 501 000 bostäder i Region Västra Sverige, varav 214 000, eller 43 procent, är hyresrätter. Men hur fördelningen mellan upplåtelseformerna ser ut i de olika kommunerna skiljer sig kraftigt åt. I Mölndals kommun är 33 procent av bostäderna hyresrätter och eftersom var tredje hushåll bor i hyresrätt i Mölndal spelar förutsättningarna och villkoren för hyresrätten en stor roll.

Syftet med enkäten är att få upp bostadsfrågan och hyresgästers villkor på den politiska dagordningen och inför valet kunna redogöra för hur de olika partierna positionerar sig kommunalt i olika bostadspolitiska frågor.

I rapporten redovisas ett urval av svaren tillsammans med Hyresgästföreningens ståndpunkter. Redogörelse av samtliga svar återfinns i bilaga till rapporten. All fakta i rapporten är hämtad ur hurvibor.se och Hyresgästföreningens rapport "Hyresgäster 2022".

Om partierna i Mölndals kommun

I Mölndals stad styr en grönblå samverkan som består av Moderata samlingspartiet, Liberalerna, Centerpartiet, Kristdemokraterna och Miljöpartiet de Gröna. De fem styrande partierna har tillsammans 33 av fullmäktiges 61 mandat. Centerpartiet och Moderaterna har valt att inte svara på enkäten.

Mandatfördelning

 Centerpartiet 4	 Moderaterna 15
 Kristdemokraterna 3	 Socialdemokraterna 15
 Liberalerna 7	 Sverigedemokraterna 8
 Miljöpartiet 4	 Vänsterpartiet 5

Titel: Så tycker partierna om bostadsfrågorna – Mölndal

Utgivare: Hyresgästföreningen region Västra Sverige

Omslagsbild: Sara Granér

Webbplats: www.hyresgastforeningen.se

© Hyresgästföreningen 2022



"Tillsammans kan vi sätta press på politiken – och se till att bostadsfrågorna blir viktiga i valrörelsen 2022"

"Bostadsbrist, trångboddhet och renoveringar. En allmännytta som säljs ut till riskkapitalbolag och nyproduktionshyror som ligger långt över vad många vanliga löntagare och pensionärer har råd med. Så ser verkligheten ut på många orter i dagens Sverige. Samtidigt öser staten miljarder över de som äger sitt boende och det råder total avsaknad på politik som faktiskt tar itu med bo-orättvisorna.

Det här är en utveckling som pågått i flera decennier. Politiken har backat från sitt ansvar och överlåtit byggande, planering och förvaltning av våra bostäder till marknaden. Men nu måste den utvecklingen få ett stopp.

Den 11 september 2022 är det val i Sverige. Valrörelsen avgör inte bara vilka som kommer styra i riksdag, regioner och kommuner, utan också vilka politiska frågor och vallöften som kommer stå i centrum under den kommande mandatperioden. Vi hyresgäster kräver att politiken på riktigt börjar ta sitt ansvar för att garantera alla medborgares rätt till en trygg bostad och ett stopp för bo-orättvisorna.

När Hyresgästföreningen under våren ställt frågor till landets väljare om bostadspolitik tycker nio av tio att det är politikernas ansvar att lösa bostadsbristen. Hela 60 procent tycker inte att politikerna tar det ansvaret medan 35 procent anger att bostadsfrågan är viktig för deras val av parti. 51 procent svarar "vet ej" på frågan vilket parti som har bäst bostadspolitik. Därför har vi frågat partierna i Mölndal om olika bostadspolitiska förslag för att visa på skillnaderna mellan partierna och underlätta för hyresgästerna att göra ett informerat val.

Tillsammans kan vi sätta press på politiken att garantera alla rätten till en trygg bostad och se till att bostadsfrågorna blir viktiga i valrörelsen."

Ronny Bengtsson, regionordförande Hyresgästföreningen Västra Sverige
Marie Nordin, ordförande Hyresgästföreningen Mölndal

Var tredje hushåll bor i hyresrätt i Mölndal

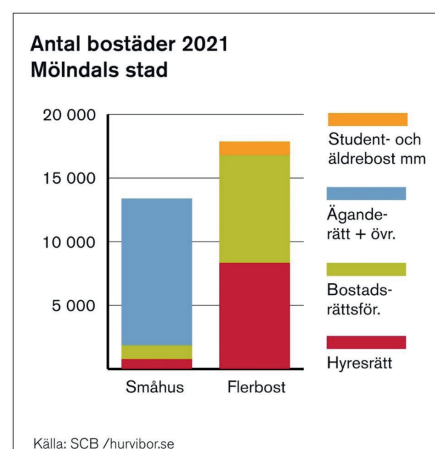
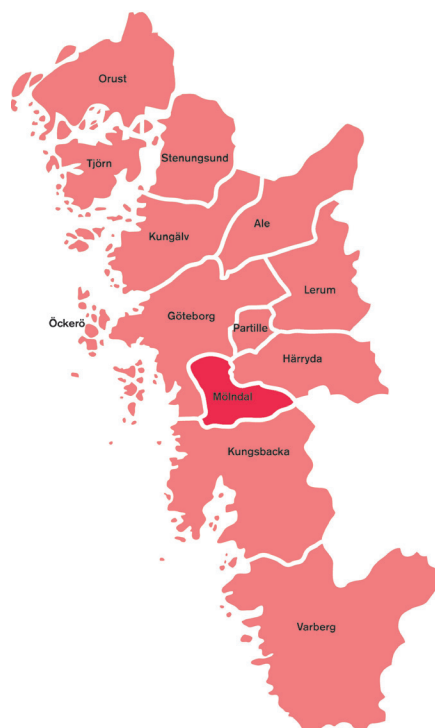
Det finns 501 000 bostäder i Region Västra Sverige, varav 214 000, eller 43 procent, är hyresrätter. Men hur fördelningen mellan upplåtelseformerna ser ut i de olika kommunerna skiljer sig kraftigt åt.

I Mölndal är 33 procent av bostadsbeståndet hyresrätter vilket innebär att var tredje hushåll i Mölndal bor i hyresrätt och därmed spelar förhållandena och förutsättningarna för att bo i hyresrätt stor roll.

Villkoren för boende i olika upplåtelseformer – äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt – påverkas i hög grad av skattessystemet. Fastighetsskatt, ränteavdrag, ROT-avdrag och företagsbeskattning har stor ekonomisk betydelse för boendet och för hyresgästerna.

Idag har den som äger sitt boende tillgång till ränte- och ROT-avdrag till en kostnad för 25 miljarder kronor för staten. Det är en orättvisa som innebär att en nyproducerad hyresrätt kostar 2 500 kronor mer i månaden än en motsvarande bostadsrätt. Att fastighetsskatten har ersatts av en fastighetsavgift har inneburit att högt värderade bostäder inte längre beskattas på ett rimligt sätt, vilket har inneburit en ökad förmögenhetsojämlikhet.

Mölndal har en jämn fördelning av upplåtelseformerna, åtminstone på kommunnivå. Det bor cirka 70 000 människor och finns totalt 31 500 bostäder som i grova drag är uppdelat i en tredjedel hyresrätter, en tredjedel bostadsrätter och en tredjedel ägt boende. Med en liten övervikt ägt boende.



Hyresgästföreningen anser att:

- En skattereform på bostadsområdet som ger likvärdiga ekonomiska villkor mellan ägt och hyrt boende bör genomföras
- Att en låg, fullt avdragsgill moms på hyran ska genomföras
- Ersätt den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt för ägt boende, där större hänsyn tas till fastighetens värde, med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder, och skydd mot plötsliga höjningar
- Ta bort fastighetsskatten på hyresrätter – den är en dubbelbeskattning. Förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond
- Mindre restriktiva regler för ränteavdragsbegränsningar i företagsbeskattningen
- Att samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform

Fråga 1: I genomsnitt i Sverige är 38 procent av alla bostäder hyresrätter. Lika stor andel, 38 procent är småhus och 24 procent är bostadsrätter. Men mellan kommuner varierar fördelningen kraftigt. Hur ser ditt parti på fördelningen mellan olika boendeformer i er kommun?

	Inget svar.
	I Mölndal har det byggts väldigt många lägenheter de senaste åren. Vi behöver nu utveckla områden för småhusbyggnation. Mölndal tappar unga familjer/barnfamiljer till grannkommuner på grund av att det byggs för lite småhus.
	Vi ser gärna varierade boendeformer.
	Olika boendeformer bör blandas och finnas tillgängliga i alla områden. Vi ser gärna fler byggemaskaper och andra former av upplåtelserätter. Den höga utbildningstakten från hyresrätt till bostadsrätt i storstadsområdena kan ställa till problem. Nya modeller för hyressättning har också inneburit svårigheter för människor att finna en bostad. Därför är det särskilt viktigt att värna hyresrätten och en reglering av hyresmarknaden.
	Inget svar.
	Nyproduktion på årsbasis bör vara cirka 30 procent.
	I första hand vill vi att fler villor och radhus byggs eftersom det finns en stor efterfrågan på dessa och det finns för få i kommunen totalt sett. Alltså främst småhus och detta i Lindome och Källered.
	I vår kommun är alla överens om att fördelning av andel boendeformer ska vara lika i våra stadsdelar. Kan vara svårt att uppnå överallt, men att ändå ha det som grundinställning vid bostadsbyggande i vår kommun.

Fråga 2: Vilken typ av bostäder borde det i första hand byggas mer av i er kommun? (Hyresrätt = HR. Villa/radhus = V/R. Bostadsrätt = BR.)

							
–	V/R	V/R	Inga	–	HR	V/R	HR

Hög byggtakt men också höga hyror

I Mölndal har det byggts sammanlagt 2 800 bostäder de senaste fem åren. Det har i huvudsak byggts flerbostadshus i form av både hyresrätter och bostadsrätter. Byggandet har varit på en stabilt hög nivå över flera år i Mölndal och mattades av under 2021, tvärtom mot flera andra kommuner i regionen som hade rekordnivåer då.

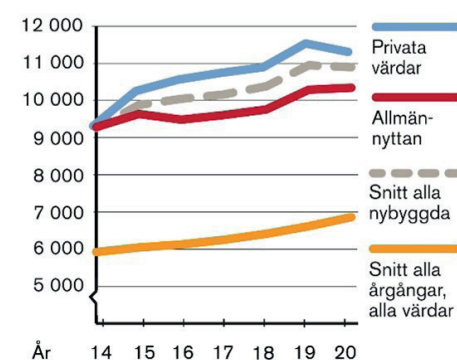
Färdigställda bostäder i Mölndal 2017-2021							
	Småhus	Flerbostads- hus	Summa	varav hyresrätter	bostads- rätter	ägande- rätt	byggt per 1000 inv
2021	70	161	231	39%	54%	7%	3,3
2020	103	603	706	27%	59%	14%	10,1
2019	42	709	751	50%	44%	5%	10,8
2018	16	680	696	26%	72%	2%	10,2
2017	47	396	443	57%	39%	5%	6,7

Källa: SCB

Hyrorna i nybyggda hus ligger på en betydligt högre nivå än hyran i genomsnitt. År 2020 var riksgenomsnittet 1 868 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månads-hyra på nära 11 000 kronor för en 70 kvm stor lägenhet. Genomsnittet i hela beståndet för en så stor lägenhet samma år var 6 860 kronor.

Bostadsbyggandet måste inriktas mot fler hyresrätter som normal- och låginkomsttagare kan efterfråga. De kommande fem åren behöver en halv miljon bostäder byggas för att hålla jämna steg med behoven.

Genomsnittlig månadshyra för nybyggd lägenhet 70 kvm



Källa: SCB /hurvibor.se

Hyresgästföreningen anser att:

- Merparten av det nyproducerade lägenheterna ska vara i form av hyresrätt, för att återställa hyresrättens roll efter år av ombildningar och låg byggtakt.
- Staten måste medverka i finansieringen genom topplån, kreditgarantier och investeringsstöd för att få ett jämt byggande över hög- och lågkonjunktur.
- Kommuner med bostadsbrist måste planera för ett högt bostadsbyggande genom många och generella detaljplaner, samt erbjuda rimliga mark- och exploateringsvillkor.
- Staten ska stödja kommuner som planerar för fler bostäder genom en kommunal byggbonus.
- Låg konkurrens och stor bostadsbrist har skapat en säljarens marknad med höga produktionskostnader som följd.
- Konkurrens, innovation och industrialisering i byggsektorn måste främjas genom rätt utformning av statliga stöd samt en aktiv kommunal markpolitik.

Fråga 3: Nybyggda hyresrätter blir ofta så dyra att varken låg- eller medelinkomsttagare har råd med dem. Hur vill ditt parti möjliggöra för rimligare hyror även i nyproduktion?

	Inget svar.
	Som politiker är det mycket svårt att påverka prisnivån på nyproduktion. Vi behöver snarare prata om att förbättra effektiviteten i byggprocessen och prisnivåer på byggmaterial jämfört med många andra länder i Europa. Det kanske också behöver diskuteras hur nya regler påverkar boendekostnaden vid renoveringar, ex luftmiljö, värmesystem etc. Men då behöver det göras avkall på boendemiljön och det är tveksamt om vi ska låta folk bo i sämre miljöer för att kunna hålla nere bygg- och renoveringskostnader.
	Alla nya bostadsområden behöver inte uppfinnas på nytt. Liknande design och planlösningar som andra områden kan återanvändas med mindre justeringar utan att behöva ha en helt unik gestaltning. Dock, fyrkantiga lådor är hysteriskt tråkiga, detta kan åtgärdas med mindre designförändringar, olika byggnadshöjder mellan kvarter, fasadmateriell, färgsättning med mera. Nybyggnation av hyresrätter behöver inte heller byggas med bostadsrättsstandarder för att hålla nere hyresnivåerna. Stärk även hyresgästernas rättigheter inom besittningsskyddet och skydd mot hyreshöjningar.
	Genom att bygga med resurseffektiv teknik kan man skapa moderna och attraktiva bostadsområden. Vi vill utnyttja marken bättre genom att bygga både på bredden och höjden och på ytor som i dag inte används optimalt. Vi vill främja konkurrensen i byggsektorn genom att ge små och medelstora byggföretag goda förutsättningar att delta. Marknadens spelregler måste dessutom vara tydliga och likvärdiga och präglas av långsiktighet. Satsningar på kollektivtrafik är en viktig faktor för att göra fler områden mer attraktiva att bo och leva i. Kommunens möjlighet till att kräva rimliga hyror i samband med markanvisning är ett viktigt verktyg. Med markanvisning styr kommunen vida som ska uppnås vad gäller hyror och andra viktiga aspekter.
	Inget svar.
	Verka för billigare nyproduktion. Sänk byggmomsen för hyresrätter. Upprätthålla stor nyproduktion i allmännyttan.
	I Mölndal är marken så pass dyr att nybyggnation med resultat att det som frågan anser vara "rimlig" hyra blir omöjlig. Istället ställer sig Sverigedemokraterna mycket positiva till eget ägande och att sänka trösklarna för detta vilket ger en alternativ väg till bostad med lägre månadskostnad.
	Vi vill se klimatsmarta renoveringar och sänkta hyror som går hand i hand med den gröna omställningen. Vänsterpartiet vill se ett statligt byggbolag, investeringsstöd för ökat bostadsbyggande och en aktiv markpolitik.

Allmännyttans roll och ställning

Allmännyttan är bostadsbolag som ägs av kommunen och som har i uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. Kommunerna har en viktig uppgift: att se till att alla människor har någonstans att bo. För att lyckas med den uppgiften har kommunerna de allmännyttiga bostadsbolagen och den kommunala marken. Enligt lagen ska de allmännyttiga bostadsbolagen se till att det finns bostäder för alla grupper i samhället. I uppdraget ingår att både bygga och förvalta hyresrätter, och att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande i både boendet och bolaget.

Mölnadal har två olika allmännyttiga bostadsbolag Mölnadalsbostäder och Förbo. Mölnadalsbostäder är helägt av Mölnadals Stad medan Förbo ägs gemensamt med tre andra kommuner, Härryda, Kungälv och Lerum. Mölnadals Stads ägarandel av bolaget uppgår till 28 procent.

Allmännyttiga kommunala bostadsföretag är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att kunna påverka bostadsförsörjningen. Med ett eget bostadsföretag kan kommunen påverka både byggande och förvaltning av hyresrätter som vänder sig till alla grupper i samhället. Samtidigt använder många kommuner sina allmännyttiga företag som vilken inkomstkälla som helst, ställer höga avkastningskrav och tömmer bolagen på resurser. Vi vill att utvecklingen bryts och att allmännyttans ställning stärks.

Mölnadals Stad plockar ut pengar ur både Förbo och Mölnadalsbostäder. Sedan Allbolagen infördes 2011 har Mölnadals Stad plockat ut mellan 5 och 10 miljoner kronor årligen ur Mölnadalsbostäder. Fördelat på de 3 881 hushåll som bor i Mölnadalsbostäder motsvarar det mellan 1 300 och 2 600 kr/år.

2018 fanns ett förslag om att avsevärt öka utdelningen från Förbo, från den årliga utdelningen på 0,3 mkr till 20 miljoner kronor. Förslaget godkändes inte i samtliga kommuners kommunfullmäktige och föll därför. Året därpå var förslaget åter uppe och denna gång godkändes det av samtliga ägarkommuner. Sedan dess har ägarkommunerna plockat ut 20 miljoner ur Förbo varje år. Fördelat på de 5 964 hushåll som bor hos Förbo motsvarar det en värdeöverföring på 3 350 kr/år per hushåll.

Hyresgästföreningen anser att:

- Paragraf 5 har använts för att tömma bostadsbolagen på resurser och ska strykas ut ur allbolagen.
- Vinster från resultat och försäljning ska stanna i bostadsbolagen för att återinvesteras i nyproduktion och renovering.
- Allbolagen ger fortsatt stort utrymme för allmännyttan att agera på ett långsiktigt och socialt ansvarstagande sätt.
- Allbolagen garanterar hyresgästernas inflytande i de kommunala bolagen.

Fråga 4: Vinster från resultat och försäljning ska stanna i bostadsbolagen för att återinvesteras i nyproduktion och renovering.

							
–	NEJ	NEJ	JA	–	JA	JA	JA

Renovering och renovräkning

Hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av upprustning. Ofta leder renoveringarna till kraftiga hyreshöjningar. De som drabbas hårdast av sådana hyreshöjningar är ensamboende pensionärer och ensamstående med barn och stora barnfamiljer. Många gånger tvingas dessa människor att flytta – man kan tala om renovräkning. Renovräkning är en sammansättning av orden renovering och vräkning, som används för att illustrera de dramatiska konsekvenser som renoveringar med höga hyreshöjningar kan föra med sig.

Hyreshöjningarna i samband med renoveringar kan bli mycket kännbara, ofta flera tusen kronor i månaden i områden där hyrorna tidigare var jämförelsevis låga. En sammanställning som Hyresgästföreningen gjort visar att hyreshöjningarna efter ombyggnad i Göteborgsområdet 2013–2015 varierade mellan 11 och 75 procent. De flesta låg i intervallet 45–55 procent, vilket motsvarar en hyreshöjning på ett par, tre tusen kronor i månaden för en trerummare.

Hyresrätten har en viktig roll på bostadsmarknaden genom att den är tillgänglig utan kapitalinsats och att det är lätt att flytta till exempel till jobb och utbildning då behoven ändras. Boende i hyresrätt måste kunna vara både ett boende under en kort tid och ett boende för hela livet. Det innebär att ingen ska tvingas flytta.

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten måste ta ett övergripande ansvar för att både möjliggöra ett nödvändigt underhåll av bostadsfastigheter och att människor kan bo kvar i sina hem.
- Detta kräver att lagstiftningen och de ekonomiska förutsättningarna ändras.
- Hyresgäster måste få ett lagreglerat inflytande vid renovering av deras hem som stärker möjligheten att bo kvar. Hyresgäster behöver starkare skydd mot kraftiga hyreshöjningar.
- En hållbarhetspremie och goda finansieringsförutsättningar för miljömässiga och sociala investeringar i miljonprogrammet som stödjer en hållbar utveckling ska införas
- Hyresgästers rätt att bo kvar – besittningsskyddet – och spärren mot oskäligen hyror måste försvaras.
- Hyresrätten ska vara ett tryggt boende för alla skeden i livet.

Fråga 5: Hyresgäster ska ha möjligheten att välja nivåer av ombyggnad och därmed även hyresnivåer, i syfte att kunna hålla nere hyresökningar och säkra besittningsskyddet.

							
–	NEJ	JÄ	JÄ	–	NEJ	JÄ	JÄ

Fråga 6: Hur arbetar ditt parti för att hyresgäster ska kunna bo kvar i allmännyttan efter en upprustning?

	Inget svar.
	Som politiker kan vi inte påverka kostnaden för upprustning förutom valet att inte göra någon upprustning. Min erfarenhet är att de upprustningar som genomförs görs på en nivå som följer av de krav som ställs upp i ex lag-stiftning, gäller ex värmesystem eller ventilation. Frågan handlar om det jag skrev tidigare dvs den generella kostnaden för byggnation och byggmaterial i Sverige. En del pratar om "lyxrenoveringar" när man gör upprustning, min erfarenhet är att det bara är uttryck som man slänger sig med i den politiska miljön och att det i de flesta fall handlar om nödvändiga renoveringar och till lägsta nivå - det blir trots det ganska kostsamt i ett högkostnadsland som Sverige.
	Öka befintliga hyresgästers besittningsskydd för att undvika oskäligen hyreshöjningar. Även ge möjligheter att hyresgästen kan välja nivå på renoveringen.
	Villkoren för upprustning av äldre bostadsområden ska vara goda. Den inre miljön är viktig att uppmärksamma, exempelvis inomhusmiljön i bostäder och på arbetsplatser. Ett bostadsområde är mer än bara lägenheten man bor i och det är även viktigt med en kreativ utemiljö, där det finns plats för lek, gemenskap och rekreation. Det är särskilt viktigt att miljonprogrammets bostäder och skolor blir upprustade till rimliga kostnader så hyresgästerna kan bo kvar.
	Inget svar.
	I kommunen pågår inga stora renoveringar utan det mesta klarar sig med underhållsåtgärder.
	Vi vill att hyresvärdar ska skattefritt kunna avsätta pengar i en underhållsfond samt att ROT-avdrag införs för att minska renoveringskostnaderna och därmed hyresökningarna. Utöver detta vill vi höja bostadsbidraget så att fler utsatta grupper faktiskt ska ha råd att bo kvar.
	Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder i olika prisklasser.

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt uppdrag är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.



Hyresgästföreningen region Västra Sverige
Box 7304, 402 36 Göteborg
Besöksadress: Första Långgatan 17 B
Telefon: 0771-443 443
hyresgastforeningen.se