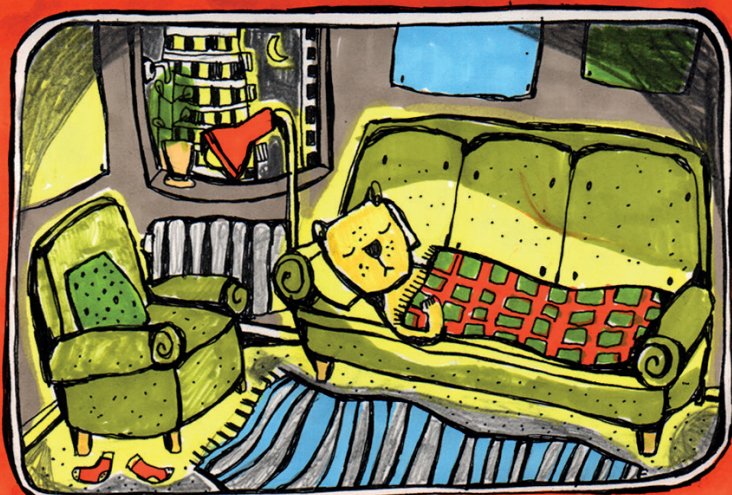


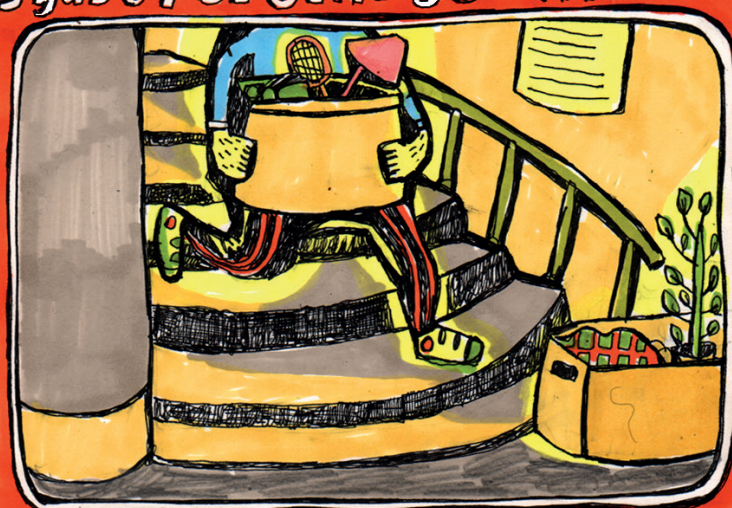
Så tycker partierna om bostadsfrågorna

STENUNGSUND

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 Stenungsund bor mer än var fjärde hushåll i en hyresrätt och därför 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 Stenungsunds kommun

Den styrande koalitionen som leder Stenungsunds kommun består av Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Stenungsundspartiet, Centerpartiet och Miljöpartiet. Majoriteten har 25 av fullmäktiges 51 mandat och oppositionen 19. Oppositionen består av Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna. Sverigedemokraterna har sju mandat. Miljöpartiet och Sverigedemokraterna har valt att inte svara på enkäten.



Centerpartiet, 3 mandat



Socialdemokraterna, 14 mandat



Kristdemokraterna, 3



Sverigedemokraterna, 7



Liberalerna, 4



Stenungsundspartiet, 3



Miljöpartiet, 2



Vänsterpartiet, 3



Moderaterna, 12

Titel: Så tycker partierna om bostadsfrågorna – Stenungsund

Utgivare: Hyresgästföreningen region Västra Sverige

Omslagsbild: Sara Granér

Webbplats: www.hyresgastforeningen.se

© Hyresgästföreningen 2022



"Hur mycket orkar vi betala i hyra?"

Det var länge sedan man talade om att en fjärdedel av lönen gick till hyran. I dag handlar det om 70–80 procent i flera hushåll. Varje år kommer krav om hyreshöjningar om 4, 5, eller 6 procent från bostadsbolagen.

De sex kommuner som ingår i Hyresgästföreningen Södra Bohuslän styrs av politiker med varierande intresse och kunskap om bostadspolitik, byggnation och hyresgästernas utsatta situation i den egna kommunen. Detta avspeglas inte minst i intresset av att svara på Hyresgästföreningens enkät, inför valet.

Allmännyttan finns i form av bostadsstiftelser och bostadsaktiebolag, med styrelser, valda av kommunfullmäktige som genom sitt ägardirektiv till bolaget eller stadgar till stiftelserna lägger fast den riktning man önskar. Det blir intressant att se de olika ägardirektiven för kommande mandatperiod. Kommer det att finnas "Hyrköp" som modell för byggnation eller "utförsäljning"? Kommer det att finnas rivning av "miljonprogramhus" för att kunna bygga nytt till hyror som endast kapital- och skattestarka nya hyresgäster kan efterfråga?

Hyrköp har vi hört vid flera tillfällen som universallösning för unga att kunna komma in på bostadsmarknaden och få sin första bostad. Det låter ju väldigt bra. Men om man tänker efter på hur bostadsmarknaden ser ut i dag med hyror på 10–12 000 kr för en 1–2 rums lägenhet som sedan skall "hyr-köpas" med en investering på "någon miljon" verkar det inte så fördelaktigt längre för en ungdom som letar sitt första boende.

Det gäller för oss hyresgäster att få de bestämmande att förstå att vi är gäster i deras hyresfastigheter och skall behandlas som gäster, med respekt och hänsyn. Inte som gisslan i ett allt dyrare boende i en bransch som inte är utsatt för konkurrens utan tycker att allmännyttan skall stå för utdelningar och bekosta den nybyggnation kommunen anser sig behöva för att växa.

Tiden som "röstboskap" är förbi. Nu ställer vi krav!

Rolf Engström, ordförande i Hyresgästföreningen Södra Bohuslän

Vanligast att äga sin bostad i Stenungsund

I Stenungsund bor det 27 800 människor och totalt finns det 11 800 bostäder i kommunen. Av de är nästan 3 400 hyresrätter. Det innebär att 28 procent av hushållen i Stenungsund bor i hyresrätt. Eftersom mer än var fjärde hushåll bor i hyresrätt i Stenungsund spelar förutsättningarna och villkoren för hyresrätten en stor roll.

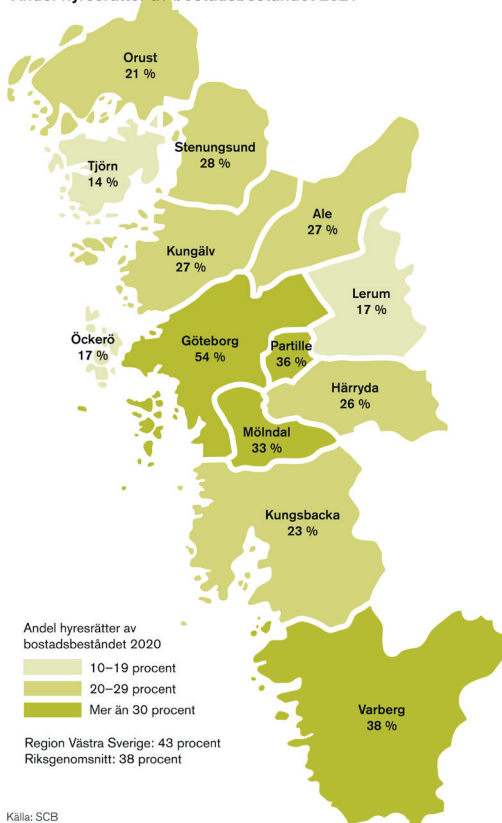
Det är vanligast att äga sitt boende i Stenungsund. Av totalt 11 800 bostäder i Stenungsund är en övervägande majoritet, 58 procent eller 6 900, ägt boende. Endast 1 500 är bostadsrätter.

Villkoren för boende i olika upplåtelseformer – äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt – påverkas i hög grad av skattessystemet.

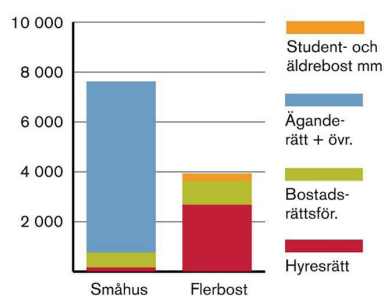
Fastighetsskatt, ränteavdrag, ROT-avdrag och företagsbeskattning har stor ekonomisk betydelse för boendet och för hyresgästerna. Idag har den som äger sitt boende tillgång till ränte- och ROT-avdrag till en kostnad för 25 miljarder kronor för staten årligen.

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.

Andel hyresrätter av bostadsbeståndet 2021



Antal bostäder 2021
Stenungsunds kommun



Källa: SCB / hurvibor.se

Hyresgästföreningen anser att:

- En skattereform på bostadsområdet som ger likvärdiga ekonomiska villkor mellan ägt och hyrt boende bör genomföras.
- Staten måste ta ett tydligare nationellt ansvar för både planeringen och finansieringen av bostadsbyggandet.
- Det behövs en regional bostadsplanering som gör att alla kommuner tar gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen.

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?

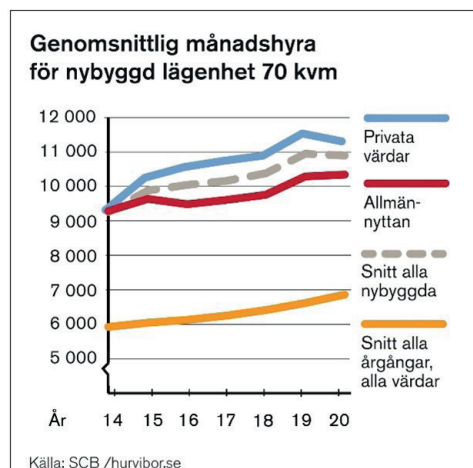
	Fördelningen ska motsvara det som invånarna efterfrågar. Huvudsaken är att vi inte får segregerade bostadsområden utan att alla boendeformerna finns att tillgå i alla områden i kommunen. På så sätt får vi också bort skolsegregationen.
	Kristdemokraterna anser att vad vi ska bygga ska styras av vad människor/marknaden efterfrågar. Politiken ska bidra med att skapa rätt förutsättningar. Undersökningar visar att en majoritet vill bo i eget ägt boende. Vi anser därför att detta är något som politiken bör hörsamma. Att fler äger sitt boende är även en genväg till integration och att förbättra utsatta bostadsområden.
	Blandad upplåtelseform ska eftersträvas vid all nybyggnation men även vid byggnation i områden med s.k. förtätning. Detta är speciellt eftersträvänsvärt vid anvisning av kommunal mark samt med hänsyn till sociala bostadskontrakt.
	Inget svar.
	Generellt sett är det bra med en mix, svårt att säga hur den ska se ut. Det är i hög grad beroende på ortens förutsättningar.
	Andelen hyresrätter måste ökas.
	Vi anser att en tredjedel av nybyggnation ska vara hyresrätter.
	Inget svar.
	Vid nyproduktion i nya bostadsområden vill vi se att det byggs minst 50 procent hyresrätter.

Vad ska byggas och för vem?

Varje år sammanställer Boverket den så kallade Bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna bedömer situationen på sina bostadsmarknader. I region Västra Sverige uppger samtliga kommuner utom Mölndal att de har bostadsbrist, något som har präglat regionen i många år. För att komma till rätta med bostadsbristen behöver det byggas fler bostäder.

Hyrorna i nybyggda hus ligger på en betydligt högre nivå än hyran i genomsnitt vilket gör att stora grupper inte har råd att bo en nybyggd hyresrätt. År 2020 var riksgenomsnittet 1 868 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månadshyra 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.

Färdigställda bostäder i Stenungsund 2017-2021

År	Småhus	Flerbost	Summa	varav hyresrätt	bostadsrätt	äganderätt	Byggt per 1000/inv
2021	60	204	264	43%	37%	20%	9,6
2020	51	45	96	50%	0%	50%	3,5
2019	81	101	182	0%	60%	40%	6,8
2018	34	53	87	13%	48%	39%	3,3
2017	50	45	95	6 %	41 %	53 %	3,6

Mellan 2017 och 2021 har det byggts 721 nya bostäder i Stenungsund. En tredjedel av de nya bostäderna blev klara 2021, då byggandet ökade markant jämfört med åren före. 2017-2019 var andelen hyresrätter av det som byggdes låg men ökade markant under 2020 och 2021.

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

								
HR	V/R	V/R	-	HR	HR	HR	-	HR

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?

	Nya hyresrätter är dyra för att det är dyrt att bygga. Precis som att det är dyrt att köpa en ny bil och bara de med mest pengar har råd att köpa den så är det med bostäder. Men det finns alltid en marknad för nya hyresrätter, vilket ofta skapar flyttkedjor och i slutändan frigör en lägenhet med hyra som alla har råd med. Precis som med begagnatmarknaden på bilar.
	Kristdemokraterna vill fortsätta att prioritera de familjer som lever i ekonomisk utsatthet. Vi vill höja bostadsbidraget för familjer med knapp ekonomi. Vi vill också att en viss andel av bostäderna i nyproduktion avsätts för sociala ändamål. Vi ser också att vi måste bygga bort bostadsbristen vilket i förlängningen kan få ner hyresnivåerna.
	Det viktiga är att få igång blandad nybyggnation av olika upplåtelseform i kommunen så att "flyttkedjorna" får effekt. Detta är det bästa sättet för att alla kategorier inklusive låg- eller medelinkomsttagare får möjlighet att hitta en bostad som man har råd med.
	Inget svar.
	Förenkla regelverket för både byggandet och minimikravet på en nyproducerad bostad.
	Standardisera byggprocesser. Standardkoncept för nyproduktion.
	Det finns exempel på nybyggnation med lägre hyror, vi behöver titta på de kommuner som lyckats och lära oss av detta.
	Inget svar.
	Större subventioner från stat för att överkomma "puckeln" då problemet med största sannolikhet kommer minska om produktionen kommer igång i större utsträckning.

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.

Det finns många hyresfastigheter i behov av upprustning. Många hyresrätter byggdes under åren 1965-1975 och ungefär hälften, över 300 000 lägenheter, står inför upprustning. Renoveringar är nödvändiga att genomföra så att fastigheter inte förfaller, att hyresgäster har en bra boendestandard och för att minska energiförbrukningen. Hyresrätter ska när det behövs, renoveras för att bibehålla ett gott skick. Men renoveringar får inte ske på bekostnad av människor och miljö. Hyresgäster ska ha råd att bo kvar även efter en renovering. Hyresrätten ska vara ett tryggt boende för alla skeden i livet.

Hyresgästföreningen verkar för att:

- Ett statligt stöd till energieffektiviserings och upprustning av beståndet ska införas
- Stärka hyresgästers ställning vid omfattande renovering
- Skattefria underhållsfonder (periodiseringsfonder) ska införas.

Fråga 5: Ska hyresgäster ha inflytande vid renoveringar av bostaden?

								
JA	JA	JA	-	NEJ	JA	JA	-	JA

Fråga 4: Ofta innebär en upprustning att många hyresgäster inte har råd att bo kvar och måste flytta. Enligt Boverkets rapport "Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar" flyttar i genomsnitt 25 procent vid en renovering, nästan dubbelt så vanligt jämfört med områden som inte renoveras. Hur arbetar ditt parti för att hyresgäster ska kunna bo kvar i allmännyttan efter en upprustning?

	Bostadsbolaget i min kommun erbjuder olika nivåer på renovering. Basnivån innebär ingen hyreshöjning och då görs bara det nödvändigaste och billigaste materialval i t ex badrum. Vill du ha lite bättre standard så innebär det höjning i olika nivåer. Det tycker jag är ett bra sätt och gör också att det finns lägenheter med olika hyresnivå och standard i samma område.
	Kristdemokraterna anser att när det görs en renovering i allmännyttan ska hyresgästen ha rätt att få ta ställning till vilken standard som renoveringen ska ha. Detta är viktigt för att minska risken för att hyresgäster ska tvingas flytta för att det görs för dyra renoveringar. Samtidigt är det viktigt att de renoveringar som verkligen behövs inte försvåras eller skjuts upp.
	Stenungsundshem ska tillhandahålla bostäder för alla och ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden. Vilket betyder att man ska ha möjligheten att flytta till mindre lägenhet eller till lägenhet i annat område inom bolagets bostadsbestånd.
	Inget svar.
	Det kan finnas skäl att lägga en rimlig vinst som sedan fonderas för kommande renoveringar. Då har hyresvärden redan täckning för renoveringen och hyresgästen har "förutbetalt" den kostnaden varför hyran troligen inte behöver "chockhöjas".
	Vi tycker det är viktigt att kunna bo kvar efter en renovering. Vi håller igen på hyreshöjningar vid renoveringar, vill någon ha en större uppgradering får de betala detta genom en högre hyreshöjning.
	Detta har inte varit ett problem i vår kommun, men se vår inställning till utdelning i föregående fråga. Pengarna ska stanna kvar i bostadsbolaget och komma hyresgästerna tillgodo.
	Inget svar.
	Om det inte är kritisk upprustning som stambyte etcetera är det bättre att avstå från till exempel tapetsering, målning och inglasade balkonger så att folk kan bo kvar.

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