

Dagordningens punkt 23

Agenda för mandatperioden 2019-2023

Styrelsens förslag till Agenda för mandatperioden 2019-2023 bilägges.

Kongressen föreslås besluta

- att fastställa Agenda för mandatperioden 2019-2023, samt
- att uppdra till VD att göra de redigeringar som följer av namnbyte till Sveriges Allmännyttan

AGENDA FÖR SABO 2019-2023

Styrelsens förslag till kongressen

2019-03-08

INNEHÅLL

FÖRORD.....	3
AGENDA FÖR SABO	4
1. STARK SAMHÄLLSBYGGARE	5
2. VASST KOMMUNALT VERKTYG	7
3. HEM FÖR ALLA	9
4. HÅLLBARA FASTIGHETER.....	12
5. PROFESSIONELL FÖRVALTNING.....	15
6. HYRESSÄTTNING SOM FUNGERAR.....	17
7. LÅNGSIKTIG OCH RÄTTVIS BOSTADSPOLITIK	19
ÖKAD MEDLEMSNYTTA I ALLMÄNNYTTAN	25

FÖRORD

Denna agenda för mandatperioden 2019-2023 har beslutats av SABOs kongress i april 2019. Den beskriver hur SABO som bransch- och intresseorganisation ska stödja medlemsföretagen i deras arbete och verka för att de har goda arbetsförutsättningar.

Med agendan pekar kongressen ut sju områden som SABOs styrelse ska prioritera och vad som är viktigast att åstadkomma inom dessa områden.

Samtidigt ska SABO göra en översyn av relationen mellan SABO och medlemsföretagen i syfte att öka medlemsnyttan, öka medlemsföretagens samverkan med och inflytande över SABO samt stärka SABOs utvecklings- och påverkansarbete genom att ompröva, förnya och utveckla arbetsformerna.

Det långsiktiga perspektivet på allmännyttans utveckling beskrivs i Idéprogrammet *Allmännyttan mot år 2030* som beslutades av SABOs kongress i april 2017. Det handlar om hur allmännyttan kan bidra till livskvalitet, välfärd och tillväxt – alltid med långsiktig ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som ledstjärna.

Idéprogrammet fungerar som en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering när det gäller att utveckla företaget och boendet samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren kommunen. Idéprogrammet ger också en bild av vad den samlade allmännyttan i Sverige står för idag och vart den är på väg.

AGENDA FÖR SABO

Sverige växer. Vid mandatperiodens slut år 2023 beräknas antalet invånare ha passerat tio och en halv miljon. Samtidigt ökar boendesegregationen och klimatförändringarna gör sig allt oftare påmind.

Bostadsförsörjningen, integrationen och klimatfrågan är några av dagens största samhällsutmaningar. Allmännyttan har i Sveriges moderna historia haft en avgörande betydelse för att undanröja bostadsbrist och höja bostadsstandarden. Idag är de ekonomiska, sociala, ekologiska, kulturella, politiska och juridiska förhållandena förändrade. Utmaningarna är nya och svåra. Ett välfärdssamhälle kräver ett bra och hållbart boende för alla och med rätt förutsättningar kan allmännyttan axla sin del av ansvaret. Därför är allmännyttan viktigare än någonsin.

Många nya bostäder behöver byggas och byggpriserna pressas ner så att hyresnivåerna blir rimliga. Integrationen i samhället ska främjas och utanförskap motverkas. Utsläppen av växthusgaser måste minska väsentligt och klimatperspektivet genomsyra all verksamhet. Fler hyresbostäder behövs på en allt rörligare arbetsmarknad och för att folk ska kunna bo på stadiorten. För att möta utmaningarna behöver allmännyttan utöver kärnverksamheten – att bygga och förvalta hyresbostäder för alla – utveckla rollen som samhällsbyggare och möjliggörare.

Det är SABOs uppgift som bransch- och intresseorganisation att stödja medlemsföretagen i detta arbete och att se till att de har bästa möjliga förutsättningar att lösa sina uppgifter. För att lyckas med detta behöver SABO tydligt förklara det unika med allmännyttan.

SABO behöver lyfta fram hyresrätten som en attraktiv upplåtelseform och allmännyttan som en utmärkt hyresvärd. Rollen som intresseorganisation behöver utvecklas och förtydligas.

SABO framstår idag som en trovärdig och saklig expertorganisation. Denna förankring i fakta och forskningsresultat ska självklart vidmakthållas. SABO ska samtidigt vara proaktiv i den bostadspolitiska diskussionen och driva den allmännyttiga idén. Saklighet och noggrannhet ska kombineras med nytänkande och innovation för att utveckla intressebevakningen och vässa opinionsbildningen.

Idag uppfattar fyra av fem personer begreppet allmännyttan som mycket eller ganska positivt. Det är en bra grund för en fördjupad förståelse för hur allmännyttan över hela Sverige skapar samhällsnytta på tre nivåer – för hyresgästerna, för bostadsområdena och för kommunerna.

1. STARK SAMHÄLLSBYGGARE

- **SABO ska aktivt lyfta fram allmännyttans roll som en stark samhällsbyggare med uppdrag att bygga och förvalta hyresbostäder för alla.**
- **SABO ska tydligt visa på den nytta som en kommun kan ha av ett eget allmännyttigt bostadsföretag.**
- **SABO ska tydligt visa på att en allmännytta för alla även i framtiden är ett klart bättre alternativ än socialbostäder för vissa, såväl ur samhällets som ur enskilda människors perspektiv.**

Idag råder bostadsbrist i flertalet svenska kommuner och det som saknas är framför allt hyresbostäder. Trångboddheten ökar, särskilt i de växande städerna. På svaga marknader är det stora svårigheter att ekonomiskt klara den begränsade nyproduktion som behövs.

Trots bostadsbristen minskar nu bostadsbyggandet. De mycket höga byggpriserna leder till hyror på nivåer som gör att bostäderna knappast kan efterfrågas av medel- och låginkomst-hushåll. Boendesegregationen ökar, vilket begränsar människors frihet och hotar sammanhållningen i samhället.

Klimatförändringarna innebär en rad negativa konsekvenser. Därför måste klimat- och miljöbelastningen minskas, samtidigt som riskerna som följer av den skada som redan skett – som översvämningar, extrem värme, kyla och stormar – behöver hanteras genom klimatanpassning. Det kostar att vidta åtgärder, men det kommer att kosta ännu mer att inte göra det.

I allmännyttans uppdrag ingår att ta ett samhällsansvar samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. I samhällsansvaret ligger att bidra till ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. Därför ska hållbarhetsperspektivet genomsyra allt som medlemsföretagen gör.

Ekologisk hållbarhet innebär att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras. Ekonomisk hållbarhet att företagets ekonomi präglas av lönsamhet, långsiktighet, resurseffektivitet och att hyresgästerna har råd att betala hyran. Social hållbarhet att företaget verkar för att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. De tre hållbarhetsdimensionerna vävs ihop till en helhet i ett långsiktigt perspektiv. Därigenom blir det också möjligt att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och samtidigt ta samhällsansvar.

I det allmännyttiga syftet med ett kommunalt bostadsföretag ingår både att tillgodose bostadsbehov för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, och att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Därför är allmännyttans uppdrag att bygga och förvalta bostäder

för alla. Det är ett viktigt bidrag till social hållbarhet och integration i samhället och gör den svenska allmännyttan unik i världen.

Detta innebär att vi kan undvika ett system med subventionerade socialbostäder som reserveras för låginkomsttagare, i särskilda hus eller integrerade i ordinarie bestånd ("social housing"). För samhället skulle det bli dyrt att subventionera bostäderna och det kräver också ett omfattande regelverk och en kontrollapparat. Enskilda människor och familjer riskerar att bli utpekade som fattiga som inte klarar sig själva. Inkomsttak kan också ge inlåsnings effekter. Det är inte en önskvärd utveckling på den svenska bostadsmarknaden.

Samhällets stöd till låginkomsthushåll för att de ska kunna efterfråga en lämplig bostad bör istället ges genom ett höjt bostadsbidrag, så att alla människor får bättre möjlighet att efterfråga bostäder de själva väljer.

Allmännyttan är inget särintresse utan ett allmänintresse. Gemensamt för de allmännyttiga bostadsföretagen över hela Sverige är att de gör samhällsnytta på tre nivåer.

- På hyresgäst- och individnivå erbjuder bostadsföretagen goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp – till rimlig kostnad, med valmöjligheter och boinflytande och bidrar därigenom till livskvalitet för enskilda individer.
- På stadsdels- och bostadsområdesnivå är bostadsföretagen motorer i den lokala utvecklingen och bidrar därigenom tillsammans med andra aktörer till välfärd i form av levande stadsdelar och stabila och trygga bostadsområden.
- På kommunal och regional nivå är bostadsföretagen långsiktiga och konkurrenskraftiga aktör på bostadsmarknaden som bygger och förvaltar hyresbostäder och bidrar därigenom till tillväxt i kommunen och regionen.

Att aktivt och med kraft lyfta fram allmännyttans roll som en långsiktig och stark samhällsbyggare med uppdrag att bygga och förvalta bostäder för alla bidrar till att främja SABOs opinions- och lobbyarbete. Syftet är att skapa goda förutsättningar för medlemsföretagen att bedriva och utveckla sin verksamhet.

2. VASST KOMMUNALT VERKTYG

- **SABO ska stödja medlemsföretagens utvecklingsarbete för att bli ett ännu vassare kommunalt verktyg på den lokala bostadsmarknaden.**
- **SABO ska lyfta fram och tydliggöra ägarstyrningsfrågor i de styrelseutbildningar som erbjuds medlemsföretagen.**
- **SABO ska utveckla och erbjuda utbildningar även för förtroendevalda och anställda som arbetar med bostadsfrågorna i kommunerna.**

Tillgång till bostäder – och särskilt hyresbostäder – på de orter där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheterna finns är en förutsättning för utveckling och tillväxt. Tillgång till bostäder är också nödvändigt i alla kommuner för att de verksamheter som bedrivs i privat eller offentlig regi ska kunna rekrytera den personal som behövs.

Hyresrättens fördelar i form av hög servicenivå, överblickbar boendekostnad, avsaknad av kapitalrisk och lätt att flytta till och från gör att den har en nyckelroll på bostadsmarknaden. Fler hyresbostäder behövs på en allt rörligare arbetsmarknad och för att folk ska kunna bo på studieorten.

Bostadsförsörjningslagen anger att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i syfte att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. För att nå detta mål behöver kommunen använda flera olika verktyg. Kommunerna brukar dock inte bygga bostäder i egen regi, utan det är en uppgift för marknadens aktörer.

Allmännyttan ska enligt Allbolagen i allmännyttigt syfte förvalta bostadsfastigheter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande. Hur denna uppgift ska lösas avgörs lokalt och det kommunala handlingsutrymmet är stort.

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera på den lokala bostadsmarknaden för att stärka kommunens utveckling. En stark och väl fungerande allmännytta är ett vasst kommunalt verktyg för att alla ska kunna leva i goda bostäder och för att motverka segregation. Det behövs både på tillväxtorter där det är brist på bostäder, och på svaga marknader där det kan vara överskott på bostäder, men samtidigt brist på bostäder med god tillgänglighet som är lämpliga för äldre och andra som behöver det.

Genom att bostadsföretaget skapar trygga och attraktiva boendemiljöer säkerställs en positiv utveckling av fastighetsvärdena. När avkastningen används till att investera i befintligt bestånd, i nytt bestånd och i sociala insatser blir återverkningarna goda på resultat- och balansräkningen. I flera fall har allmännyttan gått före och visat andra marknadsaktörer att bostadsinvesteringar är långsiktigt lönsamma.

Varje kommun behöver tydliggöra vad man vill att bolaget ska göra och vilken nytta man förväntar sig att bolaget ska tillföra kommunen och dess invånare. Såväl kommunen som bostadsbolaget har mycket att vinna på tydliga ägardirektiv som klargör ägaridén, verksamhetens inriktning, ekologiska, ekonomiska och sociala utgångspunkter, avkastningskrav, lokala villkor samt den samordning och dialog som behöver ske mellan kommunen och bolaget.

En fortlöpande ägardialog är nödvändig för att klargöra vilket samarbete som behövs mellan kommunen och bostadsföretaget och tydliggöra ansvarsgränserna; vem ansvarar för – och finansierar – vad. Ett samarbete är i många fall önskvärt särskilt när det gäller bostadssociala frågor, samtidigt som Allbolagens krav på affärsmässighet tydliggör att det måste finnas en ekonomisk rågång mellan kommunen och företaget. SABO ska sprida kunskap om och goda exempel på framgångsrikt samarbete mellan bolag och kommun och meningsfulla former för fortlöpande dialog.

Enligt Allbolagen ska relationerna mellan kommunen och bolaget vara konsekvent affärsmässiga och deras respektive ekonomier hållas åtskilda så att någon subventionering eller värdeöverföring i endera riktningen inte sker. Kommunen får normalt inte skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten. Kommunen kan inte kräva av sitt bostadsbolag att det vidtar åtgärder som är olönsamma för bolaget. Däremot kan en kommun ge sitt bostadsföretag i uppdrag att vidta angelägna bostadssociala åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade, förutsatt att de finansieras av kommunen, och om så krävs, efter upphandling.

Trots att kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen är kunskaperna om och engagemanget för dessa frågor många gånger otillräckligt hos förtroendevalda och anställda. Det gäller även Allbolagens regelverk och de möjligheter som ett eget bostadsföretag ger kommunen. Därför ska SABO bidra till att höja kunskapsnivån, bland annat genom att erbjuda utbildningar även till dem som ansvarar för bostadspolitiken i kommunerna.

3. HEM FÖR ALLA

- **SABO ska sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen kring uthyrningsregler och tillträdeskrav.**
- **SABO ska sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen kring integrationsfrämjande insatser i stadsdelar och bostadsområden.**
- **SABO ska utveckla och sprida exempel på metoder och arbetssätt som på kort och lång sikt kan kvantifiera och värdera sociala insatser och åtgärder i stadsdelar och bostadsområden.**

Alla människor behöver en bostad. Allmännyttan tar ett bostadssocialt ansvar genom att erbjuda boende som gör att livet fungerar för alla hyresgäster. Att bo med hyresrätt ska vara bekvämt med möjlighet till inflytande över den egna bostaden och boendet om man vill.

Allmännyttans uppgift är att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Med allt mer skiftande hushållstyper, intressen, livsstilar, prioriteringar och resurser krävs variation, blandning och flexibilitet. Det behövs bostäder med olika storlekar, varierande standard och därmed olika hyra. För att hyresrätten ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform är det viktigt att ta reda på hur människor vill bo och använda sin bostad samt vad man vill och kan betala för.

Det kan finnas skäl att se över uthyrningsreglerna för att fler som i dag står utanför bostadsmarknaden ska kunna få en väg in. Det är av största vikt att hushållet kan betala hyran, men de krav som ställs på hyresgäster ska vara rimliga och inte utestänga sökande i onödan. Bostadsbidrag ska självklart räknas som inkomst. Flera medlemsföretag har under senare år sänkt, och i några fall tagit bort, inkomstkraven på nya hyresgäster eller sett över vilka inkomstslag man godtar. Varje bostadsföretag behöver tydligt och transparent redovisa de uthyrningsregler som tillämpas och de tillträdeskrav som ställs.

I varje kommun finns människor som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. För att kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar behöver kommunerna samarbeta med fastighetsägare och det egna bostadsföretaget har här en särskilt viktig roll. Flertalet medlemsföretag samarbetar på olika sätt med sin kommun för att erbjuda bostäder åt personer som har särskilt svårt att få en bostad, bland annat genom kommunala (sociala) kontrakt, som övergår till ett vanligt förstahandskontrakt om hyresgästen sköter sitt boende och betalar hyran. Vräkningsförebyggande insatser i samarbete med kommunen är samtidigt ett effektivt sätt att främja kvarboende och motverka hemlöshet.

Lika viktigt är det med ordning och reda på bostadsmarknaden. Det finns nu skarpa politiska förslag om skärpta regler mot handel med hyreskontrakt och oskäligen andrahandshyror. Förslaget innehåller sanktioner som förverkande av hyresrätten och i vissa fall kriminalisering. Dessa åtgärder bidrar till trygghet i boendet och kommer att öka förtroendet för hyresrätten och öppna marknaden för fler låginkomsttagare att få hyra en bostad.

Det är en viktig uppgift för bostadsföretagen att främja integration i samhället och motverka utanförskap – för att bidra till lika villkor för alla och för att människor med olika bakgrund och förutsättningar ska kunna fungera tillsammans i samhället och bidra till dess utveckling. Boende, arbete och skola är nycklarna till den ömsesidiga process som integration är.

Medlemsföretagen gör både många och omfattande sociala insatser i bostadsområden och stadsdelar, åtgärder som leder till ökad trivsel och trygghet. Ofta bedöms dessa åtgärder som lönsamma för företaget, åtminstone i ett längre och vidare perspektiv. I ett kortare perspektiv kan resultatet vara svårt att värdera, åtminstone i ekonomiska termer. Eftersom det saknas evidens på området är det angeläget med ökat statligt stöd till forskning kring effekterna av sociala insatser, integrationsfrämjande åtgärder och segregationens mekanismer. SABO bör också initiera och stödja sådan forskning.

En stor del av allmännyttans hyresgäster är barn och ungdomar. Att förvalta deras uppväxtmiljöer på ett sådant sätt att det bygger tillit till samhället och framtidstro är ett stort ansvar. Ett barnperspektiv behöver finnas med i planeringen och konkreta insatser kan handla om sommarjobb, praktik, timanställningar och att låta barn och unga vara delaktiga i bostadsområdets utveckling och skötsel.

Många asylsökande väljer idag att bosätta sig i eget boende (EBO), vilket innebär att man själv väljer var man vill bo och oftast flyttar in hos släktingar och vänner. Detta kan ibland fungera bra men har samtidigt medfört stora problem i vissa bostadsområden, i form av extrem trångboddhet och dåliga boendeförhållanden. Det har resulterat i kraftigt ökat slitage i lägenheterna, social oro, konflikter, störningar och svårigheter för barn att göra sina läxor. Därför behövs åtgärder som minskar intresset för EBO i dessa bostadsområden.

När hyreshus står inför upprustning har hyresvärden och hyresgästen ibland olika perspektiv på behovet. Hyresvärden har ofta ett mer långsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att göra lägenheterna attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster. Eftersom det är hyresvärden som har ansvaret för fastighetens goda bestånd är det viktigt att hyreslagens bestämmelser bygger på en rimlig avvägning mellan bådas intressen. Erfarenheterna från medlemsföretagen visar på vikten av att inför en renovering ha en bra dialog och kommunikation med hyresgästerna.

Samtidigt är det viktigt att behålla delar av det äldre beståndet med lite enklare standard och lägre hyra. Dessa bostäder behövs för att vi ska kunna erbjuda bostäder till hushåll som inte har så god ekonomi.

Den pågående digitaliseringen påverkar alla delar av företaget. Hyresgästerna kommer att ta för givet att de kan optimera sin vardag och sitt hem genom digitala tjänster. Utvecklingen går snabbt och det är viktigt att bostadsföretaget tillhandahåller den digitala infrastruktur som behövs och verkar som en möjliggörare för hyresgästerna. Samtidigt som den ökade digitala interaktionen mellan bostadsföretaget och hyresgästen förbättrar relationen kommer digitaliseringen också ställa nya krav på fysiska möten.

4. HÅLLBARA FASTIGHETER

- **SABO ska arbeta för sänkta produktionskostnader genom bland annat lägre byggpriser, ökad konkurrens, lägre kommunala avgifter, rimligare priser på kommunal mark, begränsade krav i exploateringsavtal på att byggherren ska finansiera åtgärder i området, snabbare plan- och byggprocess och färre kommunala särkrav, så att fler nya hyresbostäder kan byggas samt verka för att det finns hyresbostäder som kan efterfrågas även av medel- och låginkomsttagare.**
- **SABO ska arbeta för att underlätta för medlemsföretagen att anlägga ett ekologiskt och ekonomiskt livscykelperspektiv inför beslut om nyproduktion och renovering.**
- **SABO ska arbeta för att underlätta renovering genom rationalisering och prispress och för att stödet till ROT-åtgärder utvidgas till att också omfatta hyresbostäder.**

Bostadsföretagens fastigheter – husen och marken dessa står på – är allmännyttans viktigaste redskap för att genomföra sitt uppdrag. Husen ska stå i flera generationer och under alla dessa år kommer förvaltningen att utsättas för ekologiska, ekonomiska och sociala prövningar som vi knappast fullt ut kan föreställa oss idag. Som långsiktiga aktörer behöver vi därför – när vi bygger nytt, bygger om, förvaltar och underhåller – göra vårt bästa för att skapa hållbara fastigheter; med bostäder, standard och utrustning som svarar mot behov och önskemål både hos dagens och morgondagens hyresgäster.

Idag är det bostadsbrist i fyra av fem svenska kommuner. Att bygga nya bostäder är därför en av allmännyttans viktigaste uppgifter. En målsättning är att så långt det är möjligt ska bostäderna vara överkomliga även för medel- och låginkomsttagare. Hushåll med svag ekonomi riskerar annars att hamna utanför den reguljära bostadsmarknaden.

Detta är en verklig utmaning, eftersom byggpriserna har ökat mycket kraftigt under senare år. Produktionskostnaderna för nybyggda ordinära flerbostadshus ökade med 25 procent mellan 2011 och 2016 medan konsumentprisindex steg med mindre än två procent under samma tid. De ramupphandlade Kombohuskoncepten visade att det går att pressa priserna med 20-25 procent och bör följas av fler likartade initiativ, bland annat avseende bostäder för äldre. Regionalt upphandlingssamarbete mellan medlemsföretag kan också pressa ner byggpriserna.

Konkurrensverket har konstaterat att de svenska byggkostnaderna är bland de högsta i EU och att incitamenten att få ner kostnaderna är svaga. Myndigheten anser att det behövs bättre konkurrens i bostadsbyggandet och pekar särskilt på tre problemområden:

kommunala särkrav, minskande antal anbud vid allmännyttans upphandlingar och dåligt fungerande konkurrens inom byggmaterialindustrin.

Det krävs dock fler åtgärder om vi ska komma tillrätta med bostadsbristen. Byggpriserna kan pressas om konkurrensen skärps och produktiviteten ökar, om byggprocessen industrialiseras och om allmännyttan blir en effektivare upphandlare och samarbetar regionalt och nationellt. Sverige bör underlätta för utländska byggtreprenörsföretag att, i enlighet med de lagar och branschöverenskommelser som gäller, verka här samt arbeta för att en gemensam europeisk byggmarknad skapas. En annan viktig åtgärd är att införa en möjlighet till ett nationellt godkännande av tekniska egenskapskrav för serieproducerade hus. En möjlighet att i vissa fall kunna få bygglov direkt från översiktsplan skulle kunna snabba på planprocessen och ytterligare kunna bidra till att dämpa byggkostnaderna. En låg moms på hyran förbättrar investeringskalkylen väsentligt och minskar den skattemässiga diskrimineringen av hyresrätten och hyresgästerna.

När efterfrågan på nya bostadsrätter nu har minskat bör de resurser som frigörs styras om till att bygga hyresrätter – till lägre priser som fler kan efterfråga. Därigenom kan en jämnare byggtakt över konjunkturcykeln uppnås och vi slipper den eftersläpning och prisökning som alltid följer efter en konjunkturuppgång.

Ekonomiska livscykelkalkyler inför investeringar ger underlag för långsiktiga lönsamhetsbedömningar. Ekologiska livscykelanalyser ger möjlighet att beräkna det ekologiska fotavtrycket från tillverkning av byggmaterial till rivning av fastigheten och återanvändning av material. Motsvarande sociala analyser är betydligt svårare att göra, men skiftande hushållstyper, intressen och livsstilar talar för att det behövs variation, valfrihet och flexibilitet.

Nyproduktionen ska präglas av ett ansvar för klimat och miljö. Allmännyttans klimatinitiativ startades 2018 med syfte att minska utsläppen av växthusgaser. Målet att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. En del av initiativet handlar om att ställa klimatkrav vid upphandling. Samtidigt behöver bostadsföretagen informera hyresgästerna samt underlätta för dem att leva och bo på ett hållbart och klimatsmart sätt så att miljöbelastningen minskar.

Under de så kallade rekordåren 1960-1975 byggde allmännyttan 380 000 lägenheter, vilket motsvarar nästan hälften av dagens totala bestånd. Renoveringstakten har ökat under senare år och upprustningen av bostadsbeståndet pågår nu för fullt i ett stort antal medlemsföretag. Totalt sett återstår att rusta upp hus med omkring 165 000 lägenheter.

Medlemsföretagens möjligheter att klara av denna upprustning varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. I de fall de ekonomiska förutsättningarna är mindre goda blir konsekvensen att endast begränsade åtgärder kan vidtas och att det blir svårt att uppnå de krav som idag ställs på moderna och hållbara bostäder.

Det är självklart att det är fastighetsägaren som har huvudansvaret för att rusta upp sitt bostadsbestånd, men hyresgästen ska betala för förslitningen och standardhöjningen genom en hyreshöjning. För att öka möjligheten att renovera kostnadseffektivt bör staten bredda stödet till ROT-åtgärder till att också omfatta upprustning av hyreshus.

Hållbara fastigheter kräver att vi möter digitaliseringen – såväl i nyproduktion som i befintligt bestånd. Utvecklingen går snabbt och vi varken kan eller ska stå utanför. Inom vissa områden är vi möjliggörare och inom andra behöver vi ta ledningen. Det smarta hemmet innebär att allt fler saker i våra hem har sensorer och är ständigt uppkopplade, vilket medför en rad olika möjligheter och tjänster. Det uppkopplade huset ger fastighetsägaren olika möjligheter att effektivisera drift och utveckla helt nya affärer, men det kräver att fastighetsägaren själv har rådighet över den digitala infrastrukturen i huset.

Digitaliseringen öppnar nya möjligheter som effektiviseringar, nya intäktskällor och ändrade beteendemönster, men rymmer också utmaningar när det gäller juridik, nya affärsmodeller, säkerhet och utanförskap. Ett samarbete mellan medlemsföretagen ger oss de bästa förutsättningarna att tillvarata möjligheterna och möta utmaningarna. SABO ska stödja medlemsföretagen så att de på bästa sätt ska kunna möta de möjligheter, krav och utmaningar som digitaliseringen skapar.

5. PROFESSIONELL FÖRVALTNING

- **SABO ska vara ett kompetensnav i en process där medlemsföretagen samverkar och delar med sig av sina erfarenheter till varandra om hur förvaltningen kan utvecklas och förbättras.**
- **SABO ska erbjuda medlemsföretagen branschens bästa utbildningar, kvalificerad rådgivning och aktuell information om lagar och regler avseende fastighetsförvaltning, vid behov även på digitala plattformar samt bidra till att den framtida kompetensförsörjningen tryggas genom branschövergripande samarbete och insatser riktade direkt mot unga människor och studerande.**
- **SABO ska utveckla och tillhandahålla mallar, vägledningar och guider utifrån medlemsföretagens behov.**

Bostadsföretagets fastigheter är hyresgästernas hem och förvaltningen handlar därför ytterst om att erbjuda ett bra och prisvärt boende. Huvuddelen av företagets kapital ligger i fastigheterna och det är en förmögenhet som behöver vårdas. Att förvalta de egna fastigheterna på ett professionellt sätt är därför en av medlemsföretagens viktigaste uppgifter.

Professionell förvaltning kännetecknas av hög kvalitet, effektivitet och lönsamhet. Förvaltningen behöver ständigt utvecklas och förbättras genom utbildning, rådgivning och erfarenhetsutbyte inom alla de områden som förvaltningen omfattar. Att kunna jämföra nyckeltal för drift- och underhållskostnader med andra bostadsföretag är ytterst värdefullt i effektiviseringsarbetet.

Förvaltningen inrymmer också ett socialt ansvar. Många medlemsföretag gör omfattande fysiska och sociala satsningar för att öka tryggheten och den sociala sammanhållningen i bostadsområdena. Självklart ska hyresgästerna vara med i arbetet med områdesutveckling och trygghet. Nya former för hyresgästinflytande behöver utvecklas. Det stöd som engagerade hyresgäster ger varandra och den tillit som skapas gör att fler människor orkar vara normbärande och sätta gränser.

Hänsyn till miljö och klimat måste vara en naturlig del av den dagliga fastighetsförvaltningen. Energianvändningen behöver minska, både genom åtgärder i fastigheterna och genom ett förändrat beteende av anställda och av hyresgäster. Bostadsföretaget kan göra mycket för att underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan.

Fastighetsförvaltningen behöver utvecklas och det innebär att digitalisera administrativa och verksamhetsstödande processer, liksom processer som syftar till att kommunicera med hyresgästerna och ge dem god service. Digitalisering ger oss stora möjligheter att effektivisera befintliga processer och att skapa helt nya utifrån behov och önskemål.

En förutsättning för att ta del av nya smarta lösningar är att medlemsföretagen utvecklar sina IT-system. Här finns det goda skäl för medlemsföretagen att samarbeta. Detta kräver gemensamma insatser, som att ställa krav på att nya applikationer kommunicerar med våra IT-system på ett standardiserat sätt.

Den långsiktiga kompetensförsörjningen är en kritisk fråga för varje företag. Kunniga och motiverade medarbetare är en förutsättning för att få nöjda hyresgäster och utveckla framtidens boende. Tekniken i fastigheterna blir allt mer komplex samtidigt som kraven ökar på att ge den enskilde hyresgästen valmöjligheter och ett bra bemötande. Klimathänsyn kräver nya kunskaper, nya rutiner och nya tankesätt. Digitaliseringen förändrar arbetssätt i grunden liksom formerna för kontakt med mellan anställda och hyresgäster.

SABO ska vara ett nav i en process där medlemsföretagen samverkar och delar med sig av sina erfarenheter till varandra. Det innebär att erbjuda riktigt bra utbildningar, kvalificerad rådgivning, nätverk och andra redskap som medlemsföretagen behöver för kompetenshöjning, kunskapsförmedling och erfarenhetsutbyte. Lagar och regler tillkommer eller förändras och medlemsföretagen behöver aktuell information om detta. Digitala plattformar ska användas i större utsträckning.

SABO ska också ta fram och tillhandahålla mallar, vägledningar och guider som underlättar en professionell förvaltning. Detta är särskilt viktigt för mindre medlemsföretag som har begränsade resurser för utvecklingsarbete.

Medlemsföretagen förvaltar huvudsakligen bostäder, men i viss utsträckning även kommersiella lokaler. I ett antal kommuner förvaltar man även kommunala lokaler på uppdrag av kommunen. Detta kräver en helt annan kompetens än vad bostadsförvaltning gör. Därför ska SABO erbjuda stöd och rådgivning även på detta område.

6. HYRESSÄTTNING SOM FUNGERAR

- **SABO ska arbeta för väl fungerande kollektiva hyresförhandlingar och för att de lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling på orten och genomför strukturerade hyresdialoger, samt stödja medlemsföretagens arbete med detta.**
- **SABO ska arbeta för att de tre centrala aktörerna på hyresmarknaden gemensamt utvecklar ett oberoende tvistelösningsorgan som ska kunna pröva kollektiva hyrestvister.**
- **SABO ska verka för att arbetet med en systematisk hyressättning intensifieras med målsättningen att hela landet år 2025 ska ha en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.**

Kollektiva hyresförhandlingar är bra både för hyresvärderna och för hyresgästerna. Dessa är också en förutsättning för att åstadkomma en systematisk hyressättning som speglar hyresgästernas allmänna värderingar av lägenheternas skilda egenskaper, det vill säga bruksvärdet. Det ligger också ett stort värde i att marknadens aktörer själva formar hyressättningen utan statlig inblandning eller reglering.

En förutsättning för att det kollektiva förhandlingssystemet ska fungera på ett effektivt sätt är att det råder en rimlig balans mellan parterna och att man är överens om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna. Systemet kan då bidra till stabilitet på hyresbostadsmarknaden och skapa förutsägbarhet för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

För att hyresförhandlingarna ska bli effektiva och leda till överenskommelser som är acceptabla för båda parter krävs en förståelse för varandras perspektiv och för de omvärldsfaktorer som påverkar företagets ekonomi i såväl ett kort- som ett långsiktigt perspektiv. Detta gäller faktorer både på nationell och på lokal nivå. För att vi ska nå dit behöver hyresförhandlingarna bli en naturlig del av en pågående ansvarsfull dialog mellan parterna.

I vissa fall är det särskilt svårt att träffa lokala förhandlingsöverenskommelser om hyran. SABO ska därför erbjuda kvalificerat förhandlingsstöd på plats till medlemsföretag som efterfrågar detta.

Ett ändamålsenligt kollektivt förhandlingssystem behöver inkludera väl fungerande tvistelösningsmekanismer. Det finns idag goda skäl att utveckla ett opartiskt tvistelösningsorgan. Tvistande parter inom såväl det privata beståndet som inom allmännyttan bör ha möjlighet att få tvister lösta av detta organ. Hur organet ska utformas och fungera i praktiken bör utredas av det tre centrala aktörerna – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO – gemensamt.

Dessutom behöver Hyresmarknadskommitténs arbete med att underlätta förhandlingar och förebygga tvister utvecklas. Det inkluderar åtgärder som digitalisering av processen, medlingsförfarande, möjlighet till opartisk ordförande och olika former av stöd till parterna. Om ett opartiskt tvistelösningsorgan kommer till stånd behöver Hyresmarknadskommitténs roll i förhållande till detta organ utredas.

Riksdagen har klargjort att det är de lokala parterna som har ansvaret för hyressättningen. Därför är det angeläget att vi visar att vi kan ta detta ansvar. Arbetet med en systematisk hyressättning pågår redan på många orter, men takten behöver öka.

En väl fungerande hyressättning är en förutsättning för en ekonomiskt hållbar utveckling. Det är viktigt att bostadens läge och områdets attraktivitet får ett genomslag i hyressättningen liksom kvaliteter i fråga om miljö, service och underhåll. Det behövs ett samarbete mellan de lokala parterna för att skapa en systematisk hyressättning som speglar hyresgästernas värderingar av lägenheternas varierande bruksvärden.

Likvärdiga lägenheter bör ha lika hyra, oavsett ägare, medan skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. En systematisk och transparent hyressättning skapar rättvisa mellan hyresgäster. Den främjar också en utveckling av hyresrätten som upplåtelseform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud.

I propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler framhöll regeringen tydligt att vilken betydelse olika bruksvärdesfaktorer bör ha inte ska anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter. Det är precis vad som sker i hyresförhandlingarna. Till detta kommer bestämmelsen att hyran vid tvist ska fastställas till skäligt belopp av hyresnämnden, vilken syftar till att värna hyresgästens besittningsskydd. Systemet skapar sammantaget en rimlig balans mellan parterna till skillnad från ett system med marknadshyror.

En åtgärd som kan öka transparensen på hyresbostadsmarknaden och ytterligare stärka konsumentmakten på området är framtagandet av en offentlig hyresstatistik. Hela branschen bör bidra till att en sådan statistik produceras.

7. LÅNGSIKTIG OCH RÄTTVIS BOSTADSPOLITIK

SABO anser att Sverige ska ha en generell bostadspolitik som syftar till att alla ska leva i goda bostäder och som kompletteras med riktade åtgärder till hushåll som behöver särskilt stöd.

- SABO ska verka för balanserade ekonomiska villkor mellan alla upplåtelseformer genom att en låg mervärdesskatt införs på bostadshyra, möjlighet för fastighetsägare att göra avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll, slopad fastighetsavgift för hyreshus samt att stödet till ROT-åtgärder utvidgas till att omfatta även hyreshus.
- SABO ska verka för att nivån på bostadsbidraget höjs så att den står i rimlig relation till dagens boendekostnader och att det införs en möjlighet för bostadsökande att erhålla en statlig hyresgaranti.
- SABO ska verka för lagändringar som motverkar svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning samt lagändringar som minskar intresset för eget boende (EBO) i socialt och ekonomiskt utsatta områden.
- SABO ska verka för att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska omfattas av lagen om offentlig upphandling.
- SABO ska verka för att kommunerna arbetar strategiskt och långsiktigt med bostadsförsörjningen, har ett tillräckligt stort utbud av byggklar mark och strävar efter att uppnå en blandning av upplåtelseformer i kommunen.

Bostadsbyggande och bostadsförvaltning är långsiktiga verksamheter. De hus som byggs ska göra nytta i flera generationer framåt. Inför varje beslut om att bygga ett nytt hus behöver investerings- och livscykelkalkyler inklusive riskbedömningar göras. Tillfälliga lösningar och temporära regelverk skapar osäkerhet och tveksamhet hos alla fastighetsägare och riskerar att göra hyresmarknaden krånglig ur ett konsumentperspektiv. Det är därför angeläget att de statliga regelverk som påverkar investeringskalkyler och hyresförhållanden är stabila och långsiktigt hållbara, vilket förutsätter brett förankrade politiska överenskommelser.

Bostadspolitiskt mål

Lika viktig som långsiktigheten är innehållet i bostadspolitiken. Det av riksdagen beslutade bostadspolitiska målet är väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Ska det nationella bostadspolitiska målet uppnås behöver den statliga bostadspolitiken fokusera dels på att öka konsumenternas möjlighet att efterfråga lämpliga bostäder och dels på att utbudet ska matcha behovet. Det behöver alltså byggas fler bostäder för att matcha behovet och hushållen måste också ha råd att efterfråga de bostäder de behöver.

Generell bostadspolitik

Det behövs en bostadspolitik för alla, en generell bostadspolitik som ser till att hela bostadsmarknaden fungerar bra och inte en politik som reduceras till att träda in där marknaden misslyckas. De mest effektiva åtgärderna som gynnar dessa hushåll är därför sådana åtgärder som förbättrar den generella bostadspolitikens funktionssätt. Den generella bostadspolitiken kommer dock inte att räcka till utan behöver kompletteras med åtgärder som underlättar för svaga hushåll att komma in och stanna kvar på bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningslagen tydliggörs också att varje kommun ska planera för att *alla* i kommunen ska leva i goda bostäder. Det innebär ett samhällsbyggande som kräver ett helhetsgrepp.

En generell bostadspolitik omfattar självklart alla upplåtelseformer. Det är viktigt att bostadspolitiken är neutral och undviker att styra människors boende genom att gynna eller missgynna någon upplåtelseform. Bostadspolitiken måste vara rättvis och behandla människor lika oavsett vilken upplåtelseform man väljer att bo i. Alla upplåtelseformer har sina fördelar och nackdelar, men de ska kunna tävla på lika villkor och hushållen ska fritt kunna välja den som passar bäst i den aktuella livssituationen.

Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna

För att hyresrätten och allmännyttan på bästa sätt ska kunna bidra till att uppfylla det nationella bostadspolitiska målet – genom att bygga sin andel av de bostäder som hushållen behöver och se till att de kan efterfråga lämpliga bostäder – krävs ett antal bostadspolitiska reformer.

Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet – med avdragsrätt för skuldräntor och ROT-åtgärder för de som bor i ägda bostäder – innebär omfattande subventioner på bostadsområdet och leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Det är nödvändigt att balansen återställs för att tillräckligt många nya bostäder ska byggas. Staten ska förhålla sig neutral till människors bostadsval. Hushållen ska kunna välja upplåtelseform utan att behöva ta hänsyn till statliga skatte- och bidragsregler.

De olika upplåtelseformerna – hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt – skiljer sig åt juridiskt och ekonomiskt på flera sätt och någon fullständig neutralitet i regelverken kan därför inte uppnås. Med fokus på den enskilde bostadskonsumenten kan dock flera åtgärder vidtas för att skapa en bättre balans. Införande av en låg moms på bostadshyra, möjlighet till avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll, slopande av den kommunala fastighetsavgiften för bostadshyreshus och en utvidgning av stödet till ROT-åtgärder till att också omfatta hyreshus skulle sammantaget leda till mer balanserade ekonomiska villkor.

Obalansen mellan upplåtelseformerna ligger till stor del i skattesystemets konstruktion och kan svårligen lösas med en enskild åtgärd. Därför är det angeläget att denna fråga får en central plats i framtida utredningsarbete om reformering av skattesystemet.

Låg moms på hyran

En låg moms på bostadshyra skulle trots momspåslaget innebära lägre hyror än idag eftersom all ingående moms – i de flesta fall 20 procent – försvinner från såväl nyproduktionskostnader (exklusive mark och vissa anslutningsavgifter) som löpande förvaltningskostnader. Även den uttagsskatt som idag påförs för delar av fastighetsförvaltningen som utförs av egen personal skulle försvinna. Inom EU pågår nu ett arbete för att revidera momsdirektivet på ett sätt som kan göra det tillåtet att lägga moms på hyran. Den svenska regeringen måste verka för att detta blir möjligt och därefter föreslå att regler om detta införs i den svenska mervärdesskattelagen.

Slopad uttagsbeskattning

Eftersom uthyrning av bostäder inte är momspliktig träffas hyresvärdar av uttagsskatten. Det är en särskild skatt på lönekostnaden som fastighetsägare tvingas betala när reparationer, underhåll, städning och annan fastighetsskötsel utförs av egen personal, vilket driver upp kostnader och hyror. Utagsbeskattningen syftar till att främja konkurrens från externa aktörer som säljer tjänster och träffar därför särskilt företag som bedriver förvaltningen med i huvudsak egen personal. Många bostadsföretag vill ha egen personal för att höja kvaliteten och få kontinuitet i verksamheten. I flera fall har man också en ambition att anställa boende i området, vilket är betydelsefullt för att öka den sociala stabiliteten och främja integration. Den särskilda uttagsskatten motverkar detta och bör därför avskaffas.

Ekonomiskt stöd till resurssvaga hushåll

Som en del av den generella välfärdspolitikerna behöver staten ge ett ekonomiskt stöd i form av bostadsbidrag som gör det möjligt för hushåll med svag ekonomi att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder oavsett om man bor i hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Utformningen av det statliga stödet till hushållen behöver ses över så att det passar dagens hushållstyper och nivåerna höjas så att de står i rimlig relation till dagens boendekostnader. Stödet behöver också utformas så att det inte försvagar hushållens intresse att öka sina arbetsinkomster eller bidrar till att driva upp byggkostnaderna och därmed hyran.

Underlätta för fler att ta plats på bostadsmarknaden

För att underlätta tillträde på bostadsmarknaden för personer och hushåll – särskilt unga – som trots ekonomisk förmåga har svårt att få ett förstahandskontrakt bör en statlig hyresgaranti införas. Garantin ska kunna sökas och beviljas i förväg så att den kan visas upp för hyresvärderna i samband med kontraktsskrivning.

Den befintliga kommunala garantin – för vilken kommunerna erhåller statligt stöd – fungerar inte bra och används i väldigt liten utsträckning. Med en helt statlig hyresgaranti blir stödet som syftar till att underlätta för enskilda hushåll att kunna hyra en bostad lika stort och tillgängligt på likvärdiga villkor över hela landet.

Lag och ordning på bostadsmarknaden

Idag störs hyresmarknaden av olaglig handel med hyreskontrakt, oskäligen andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning. Detta skadar hyresmarknadens funktionssätt och drabbar enskilda människor som behöver en bostad. En statlig utredning har lämnat förslag på lagändringar för en hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning. Det handlar om en skärpning av kraven för byte av lägenhet, att straffet för att ta betalt för en hyresrätt skärps, att köp av hyresrätt kriminaliseras, att hyresrätten förverkas om hyresgästen hyr ut lägenheten med en oskäligen hyra och att uthyrning i andra hand i vinningssyfte kriminaliseras. Utredningens förslag bör genomföras snarast.

Socialt hållbart eget boende

Regeringen har under hösten 2018 remitterat promemorian Ett socialt hållbart eget boende för asylsökande med förslag om temporära åtgärder som avser att minska intresset bland asylsökande för eget boende (EBO) i bostadsområden med stora socioekonomiska utmaningar. De kommuner som har sådana bostadsområden ska enligt förslaget själva ange vilka områden som ska omfattas av bestämmelserna. Den som väljer eget boende i ett sådant område kommer inte att ha rätt till dagarsättning. SABO har tillstyrkt detta förslag och anser att det bör genomföras snarast.

Lagen om offentlig upphandling

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska enligt rådande rättspraxis betraktas som upphandlande myndigheter och därmed följa regelverket i lagen om offentlig upphandling. Företagen blir därmed förpliktade att upphandla varor och tjänster i en viss ordning. Detta försvårar för bostadsföretagen att göra avvägningar dels mellan ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter vid upphandling och dels att välja mellan konkurrens med kompetens och tekniska lösningar eller ren priskonkurrens. Möjligheterna att göra direktupphandlingar blir också begränsade.

Ett annat problem är att tilldelningsbeslut ofta blir överklagade. Även om ett klagomål inte vinner gehör leder överklagandet till att projektet förskjuts i tid och fördyras. Sammantaget innebär dessa begränsningar konkurrensnackdelar jämfört med privata fastighetsägare.

Lagen om offentlig upphandling definierar en upphandlande myndighet som en statlig eller kommunal myndighet vilken jämställs med ett offentligt styrt organ, med vilket avses en juridisk person som tillgodoser behov i det allmännas intresse, under förutsättning att behovet inte är av industriell eller kommersiell karaktär.

Samtidigt klargör Allbolagen att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De ska åläggas ett marknadsmässigt avkastningskrav och marknadsmässiga borgensavgifter ska tas ut om kommunal borgen förekommer. Dessutom ska relationerna mellan kommunen och bolaget vara konsekvent affärsmässiga och deras respektive ekonomi hållas åtskilda så att någon subventionering eller värdeöverföring i endera riktningen inte sker. Bolagens verksamhet är således helt klart av kommersiell karaktär. De bostadsaktiebolag som omfattas av Allbolagen ska därför inte behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling.

Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret

Alla kommuner har ett bostadsförsörjningsansvar vilket innebär att varje kommun behöver föra en lokal bostadspolitik utifrån förhållandena i den egna kommunen. I riktlinjerna för bostadsförsörjningen bör kommunerna klargöra sina bostadspolitiska mål, medel och ambitioner.

Kommunerna ansvarar också för den planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Kommunerna behöver ha långsiktiga planer för bostadsförsörjningen och arbeta aktivt och strategiskt med mark- och planfrågor så att det alltid finns ett tillräckligt stort utbud av detaljplanelagd och byggklar mark för olika bostadsprojekt. De bör däremot avstå från att ställa kommunala särkrav.

Bostäder med olika upplåtelseformer bör finnas i alla stads- eller kommundelar. Detta främjar integration och ökar möjligheterna för människor med olika bakgrund och inkomster att mötas. Kommunerna bör vid markanvisning sträva efter en sådan variation av upplåtelseformer i såväl nya områden som vid förtätning. Genom att taxor och exploateringsavgifter hålls på en rimlig nivå och markpriset differentieras utifrån upplåtelseform kan kommunen främja bostadsbyggandet som helhet och även en blandning av upplåtelseformer.

Bostadsförsörjning på svaga bostadsmarknader

Bostadsföretagen på svaga bostadsmarknader har ofta ekonomiska svårigheter till följd av minskande befolkning och på sikt ett bostadsöverskott. Trots det finns ofta behov av nya centralt belägna bostäder som är lämpliga främst för äldre men också för att behålla yngre människor som vill arbeta inom exempelvis serviceyrken. Bostadsföretagen har ofta svårt att bygga nytt, bland annat på grund av svårigheter att erhålla nödvändiga krediter samt krav på att fastighetsvärdet ska skrivas ner när ett hus är färdigbyggt, vilket slår mot företagets ekonomi.

Kommuner med svaga bostadsmarknader som har behov av nya bostäder bör använda EUs statsstödsregler om ekonomiska tjänster av allmänt intresse, vilka ger kommunerna möjlighet att stödja fastighetsägare, förutsatt att det råder ett starkt allmänt intresse av att det

finns bostäder på orten och att dessa inte kan tillhandahållas på normala marknadsvillkor. Det behöver också finnas möjligheter till statligt stöd till kommuner på svaga marknader för bostadstjänster av allmänt intresse.

ÖKAD MEDLEMSNYTTA I ALLMÄNNYTTAN

Som bransch- och intresseorganisationen för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige ska SABO ge stöd och service till medlemsföretagen och verka för att de har så goda arbetsförutsättningar som möjligt. SABOs verksamhetsidé är att stödja och stärka medlemmarna genom att aktivt fånga upp, förädla, driva och dela allmännyttans kunskande, behov och utmaningar.

I en omvärld som är alltmer komplex, föränderlig och lätttrölig ökar medlemsföretagens behov av dialog med och stöd från SABOs experter. Det är viktigt att SABOs experter har spetskompetens samtidigt som de är väl insatta i medlemsföretagens verksamhet.

SABOs intressebevakning är lika viktig för alla medlemsföretag, medan stöd och service är viktigare för mindre företag som inte har möjlighet att ha egen kompetens inom alla områden på samma sätt som ett större företag har. Det stöd och den service SABO ger till medlemsföretagen kan över tid variera beroende på företagets behov och förutsättningar.

För att SABO ska leverera mesta möjliga medlemsnytta behöver både utvecklingsarbetet och påverkansarbetet i större utsträckning bedrivs tillsammans med medlemsföretagen. Gemensamt ska vi utveckla den svenska allmännyttiga hyresrätten och bidra till ett bättre samhälle.

Därför behöver medlemsföretagen involveras mer i SABOs arbete. Vd-rådet lämnar kontinuerligt synpunkter på SABOs verksamhet och ställningstaganden. Andra Vd-grupper och expertgrupper fyller en viktig funktion för SABOs utvecklings- och påverkansarbete genom sin förankring i medlemsföretagens vardag. Om det uppstår behov under mandatperioden bör nya grupper startas med tydligt definierade uppdrag.

En händelserik och föränderlig omvärld ställer krav på att SABO ska kunna agera snabbare och tydligare utifrån allmännyttans intressen. Samtidigt behöver åtgärder och utspel inom ramen för SABOs intressebevakning vara väl förankrade bland medlemsföretagen. Formerna för detta behöver också ses över.

Medlemsföretagens styrelseledamöter deltar idag i väldigt begränsad utsträckning i SABOs aktiviteter. Det finns goda skäl att se över möjligheterna att i större utsträckning tillvarata såväl deras kompetens i SABOs utvecklingsarbete som den resurs de utgör i SABOs intressebevakning. Möjligheterna till ökad samverkan mellan medlemsföretagens styrelseledamöter och SABOs styrelseledamöter bör också ses över.

Översyn av relationen mellan SABO och medlemsföretagen

En samlad översyn ska därför göras av relationen mellan SABO och medlemsföretagen. Syftet är att öka medlemsnyttan, öka medlemsföretagens inflytande över och samverka med

SABO samt stärka SABOs utvecklings- och påverkansarbete genom att ompröva, förnya och utveckla arbetsformerna.

Översynen ska omfatta SABOs styrning, ledning och beslutsprocesser, VD-rådets funktion, uppdrag och arbetsformer samt hur rådet utses, hur andra VD-grupper och expertgrupper ska utses och arbeta. Översynen ska även omfatta vad som ska ingå i medlemsavgiften och hur gemensamma utvecklingsprojekt ska finansieras. Vidare ska SABOs möjligheter att agera snabbare och tydligare i en alltmer föränderlig omvärld ses över. Översynen ska också behandla frågan om hur medlemsföretagens styrelseledamöter kan engageras mer i och bidra till SABOs verksamhet. Slutligen ska översynen även omfatta SABOs regionindelning och regionernas roll.