

# Allmännytta till någon nytta?

En rapport om Allmännyttans tillstånd  
i små och medelstora kommuner

En rapport av Kenneth Handberg,  
för Hyresgästföreningen region Mitt och region Aros-Gävle



## Innehåll

Inledning.....	3
Metod .....	4
Deltagare .....	5
Frågornas utformning.....	6
Frågor till politiken .....	6
Frågor till det allmännyttiga bolagets VD.....	7
Läget i kommunerna.....	8
Uppsala .....	8
KSO – Erik Pelling .....	8
VD – Mattias Tegefjord .....	11
Tierp.....	13
KSO – Sara Sjödahl.....	13
VD – Roger Kjettselberg .....	16
Borlänge – gemensam intervju .....	18
KSO – Peter Egardt .....	21
VD - Thomas Kjellson .....	23
Gävle .....	24
KSO – Åsa Wiklund-Lång .....	24
VD - Cathrine Holgersson .....	26
Nordanstig .....	30
KSO – Ola Wigg .....	30
VD – Pamela Warren.....	31
Örebro.....	33
KSO -John Johansson .....	33
VD – Ulf Rohlen .....	35
Laxå.....	38
KSO – Håkan Larsson.....	38
VD - Roberth Huss .....	39
Karlstad .....	42
KSO – Linda Larsson.....	42
VD – Carin Skarman.....	44
Filipstad .....	47
Vice KSO – Patrik Fornander.....	47
Stiftelsens förvaltare – mailsvar .....	49
Eskilstuna .....	51
KSO – Jimmy Jansson .....	51

VD – Fredrik Elf .....	53
<b>Flen</b> .....	56
KSO – Ann Charlotte Munter .....	56
VD – Arne Fältin.....	58
<b>Västerås</b> .....	60
KSO- Staffan Jansson .....	60
VD - Mikael Källqvist.....	62
<b>Fagersta</b> .....	64
KSO – Åsa-Märta Sjöström .....	64
VD – Ulf Egerfält .....	65
<b>Analys</b> .....	68
Svårt för de stora – svårare för de små .....	68
Bostadspolitik behövs .....	69
Kommunernas roll.....	70
Boinflytande.....	70
Allmännyttans roll .....	70



### Om rapportens författare:

Kenneth Handberg är tidigare journalist och redaktionschef.

Han har arbetat med bostadspolitiska frågor inom Hyresgästföreningen och var under tio år heltidspolitiker i Örebro, bland annat som kommunstyrelsens ordförande under fem år.

Sedan 2022 har Handberg en egen verksamhet där han gör konsultinsatser inom management, samhällsutveckling, kommunikationsfrågor och textproduktion.

## Inledning

Hög inflation. Lågkonjunktur. Svag krona.

När rapporten skrivs svämmas svenska folket över av dagliga rapporter om tillståndet i såväl den nationella som den internationella ekonomin. Ekonomer och regeringen talar öppet om att svackan kommer hålla i sig under överskådlig tid.

Ur Hyresgästföreningens perspektiv är det naturligt att ställa frågor om hur det påverkar medlemmarna. Vad händer med boendekostnaderna i detta kritiska ekonomiska läge? Hur utvecklas den lokala bostadsmarknaden, när kostnaderna för att bygga nytt och/eller underhålla befintliga bostäder skjuter i höjden? En viktig fråga är i vilken omfattning ett av den lokala bostadspolitikens mest betydande verktyg fungerar i detta läge. Gör allmännyttan någon särskild nytta under en period av stagflation? Eller fungerar dessa bolag som alla andra bolag, även när kostnaderna för att bo rusar, samtidigt som fler hamnar i ekonomiska trångmål?

Det är vad rapporten söker svara på. Genom intervjuer med människor i position att bedöma och påverka den lokala bostadspolitikerna skapas en bild av läget. En bild som tydligt visar att allmännyttan inte påtagligt skiljer sig från privata företags logik, när krisen är över oss. I den avslutande analysen ges kommentarer kring identifierade linjer i respondenternas svar, som i förlängningen kan leda till reformer, om eller när den politiska viljan finns som påverkar hyresgäster, hyresmarknaden och allmännyttan.

## Metod

För att kunna spegla allmännyttans tillstånd på en övergripande nivå krävs att såväl stora som små allmännyttor sätts under lupp. Därför intervjuas två allmännyttor per berört län inom region Mitt och region Aros-Gävle. Intervjuerna ligger sedan till grund för en analys från rapportens författare. Strukturen på intervjuerna ska dock ge förutsättningar för andra läsare att dra slutsatser på samma grundval.

Hyresgästföreningen angav i uppdragsformuleringen vilka kommuner som skulle intervjuas. Därefter har samtliga berörda ordföranden i kommunstyrelser samt verkställande direktörer för den lokala allmännyttan kontaktats med mail, för inbokning av intervjutillfälle. Alla kommuner som pekades ut i uppdraget deltar. Samtliga intervjuer har genomförts enligt plan, med två undantag. I Borlänge avstod kommunstyrelsens ordförande till förmån för allmännyttans lokala styrelseordförande, som deltog i samma intervju som verkställande direktör. I Filipstad fanns ingen VD att tillfråga, då verksamheten bedrivs som stiftelse. Stiftelsens medarbetare valde att svara på frågorna som ställdes via mail. Samtliga intervjuer har genomförts i tidsspannet vecka 12 till vecka 15 2023.

Intervjuerna har gjorts enligt samma mall i samtliga fall. Då antalet intervjuer är stort, bedöms att läsning, jämförelse och analys underlättas av att intervjuerna presenteras med fråga-svar konsekvent genom rapporten.

Det finns i några av intervjuerna frågor som tagits bort. Det bottnar i att den svarande inte haft något att säga, alternativt att resonemanget i svaret är detsamma som i någon av de tidigare frågorna.

Analysdelen skrivs utifrån rapportförfattarens tolkning av underlaget. Utformningen av intervjuerna ger överblick och förutsättningar för läsarens egna slutsatser.

## Deltagare

Två kommuner per de sju länen som ingår i regionerna Mitt och Aros-Gävle representeras i rapporten. En politiker, i utgångsläget kommunstyrelsens ordförande, samt VD för den lokala allmännyttan intervjuades.

*Kommuner som är med i rapporten:*

Uppland	Uppsala och Tierp
Västmanland	Västerås och Fagersta
Gävleborg	Gävle och Nordanstig
Örebro län	Örebro och Laxå
Värmland	Karlstad och Filipstad
Dalarna	Borlänge och Älvdalen
Sörmland	Eskilstuna och Flen

## Frågornas utformning

Så här såg frågorna ut som ställdes till politikerna respektive bolagens företrädare. De som önskade det, fick frågorna utsända till sig innan intervjun genomfördes.

### Frågor till politiken

#### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

- Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?
- Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?
- Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?
- Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?
- Fattar kommunen beslut om nya mål för bostadsbyggande årligen? Hur ser du på målsättningen framåt?
- Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.
  - markpolitik
  - planering av nya bostäder med lägre hyra
  - ekonomiskt stöd till enskilda (ökade kostnader för försörjningsstöd, tex)
- Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?

#### *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

- Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?
- Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?
- Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?
- Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?
- Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?
- Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?
- Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?

## Frågor till det allmännyttiga bolagets VD

- Fakta om allmännyttans bestånd.
- Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?
- Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?
- Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?
- Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?
- Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?
- Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?
- Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?
- Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?
- Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?
- Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?



## Läget i kommunerna

Nedan redovisas intervjuerna i den ordning som anges i innehållsförteckningen. Förkortningen KSO betyder kommunstyrelsens ordförande och kommer nedan användas i rubrikerna.

## Uppsala

Uppsala har cirka 242 000 invånare

KSO – Erik Pelling

Erik Pelling representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet samverkar. De har ett samarbetsavtal med ett lokalt parti, för att trygga majoritet i fullmäktiges omröstningar.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi har några punkter som berör bostadsfrågan i vår gemensamma plattform. Alla tre partierna står bakom "Bostad för alla" som är kommunens bostadsförsörjningsprogram."

"En viktig sak vi är överens om och jobbar utifrån är vi varje år analyserar det lokala läget för att försöka göra rätt saker. Handlingsplanen som följer bostadsförsörjningsprogrammet ska vara ett levande dokument."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Nej, utbudet är inte stort nog. Vi försöker kontrollera hur vårt utbud matchar efterfrågan med egna analyser. Men det har också gjorts forskningsinsatser på Uppsala universitet som vi kan luta oss emot. 10 till 15 procent står utanför bostadsmarknaden på grund av den egna ekonomin. Men även grupper med högre inkomster behöver ett bättre utbud för att få det de efterfrågar."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"2000 till 3000 bostäder per år är målet. Målet ligger fortvarande fast, även om lågkonjunkturen absolut har börjat påverka oss."

Pelling får följdfrågan om inte målet är högt i relation till många andra kommuners mål och förmåga.

"Vår erfarenhet är att det som har byggts i Uppsala de senaste åren har fyllts upp. Målet är medvetet satt på det sättet, så vi inte ökar på bostadsbristen. Det är lite högre än befolkningsprognosen"

**Fattar kommunen beslut om nya mål för bostadsbyggande årligen? Hur ser du på**

### **målsättningen framåt?**

"En årlig analys görs och vi diskuterar så klart igenom alla mål när budgeten sätts. Ännu har vi inte sett skäl till att ändra det, mot bakgrund av lågkonjunkturen."

Det du säger kan tolkas som att frågan ändå är på bordet.

"Ja, vi kan inte låtsas om att omvärlden inte påverkar oss. Även i Uppsala har byggkonjunkturen bromsat in. Inte till ett tvärstopp, men tappet på antalet beviljade bygglov har sjunkit med 30 procent ganska snabbt."

### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

**Markpolitik:** "Diskussioner sker löpande med aktörer som av något skäl begär det. Det betyder inte att vi kan sänka priset på all mark, men vi måste lyssna och vara aktiva för att göra vårt. Vi har också lyft frågan om vi ska arbeta mer med tomträtt, även om det har setts som ett omodernt instrument. Det finns aktörer på marknaden som förespråkar det, eftersom man då slipper lägga kapitalkostnaden för markinköpet i en redan ansträngd kalkyl."

*Skulle tomträtt i så fall vara aktuellt även för hyresrätten?*

"Jag ska inte föregå diskussionen. Jag tycker vi ska ta det samtalet vidare. Om det blir aktuellt med fler tomträtter i Uppsala kan det också bli aktuellt för hyresrätter."

**Planering av nya bostäder med lägre hyra:** "Inriktningen har varit att vi aktivt ska använda det statliga investeringsstödet och på det sättet skapa alternativ för flera plånböcker. Det tycker jag är ett viktigt bostadspolitiskt agerande. Men nu är investeringsstödet för hyresrätt borttaget av regeringen. Det slår hårt mot möjligheterna att få ner hyrorna i de hyresrätter som byggs."

*Det har funnits kritik mot hur investeringsstödet var utformat. Kan ni se andra alternativ från staten som betyder att hyrorna kan hållas nere i Uppsala?*

"Ja, absolut. Om staten kan göra annat för att få ner produktionskostnaderna med skattepolitiken, till exempel är det också välkommet. Men vi ser ju inget alls hända. Det står helt still, medan marknaden kollapsar."

**Försörjningsstöd:** "Vi ser ingen ökning av antalet personer och familjer i behov av stöd än. Men däremot ser vi att de som redan har behov, behöver få mer pengar till följd av ökade kostnader."

### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Om det går som det verkar så kommer den att öka. Vi ser ingen minskning i befolkningsökningen. Snarare är det så att under en lågkonjunktur kan de större städerna locka till sig fler. Självklart oroar jag mig för att bostadsbristen ska öka, när vi egentligen behöver jobba för en utveckling som går åt andra hållet."

## *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Den är förstås viktig. Vi vill ha ett öppet klimat för långsiktiga aktörer som vill ta samhällsansvar och tycker därför inte att Uppsalahem ska vara för dominanta. Men vi vill att de ska kunna vara en konjunkturregulator för byggandet. Det står i ägardirektivet."

### *Kan de klara att vara en konjunkturregulator?*

"I praktiken ser det jättesvårt ut nu. Särskilt på landsbygden utanför vår stadskärna. Där är det just nu omöjligt att bygga utan investeringsstödet, som jag bedömer det. Samtidigt är jag mer optimistisk än bolaget att vi ska hitta några objekt att bygga i allmännyttan. Det är en naturlig del av samspelet att bolagets ledning är mer försiktig. Dålig ekonomi i för många projekt påverkar möjligheterna att låna till nya investeringar framåt."

### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Inget siffermål är fastställt. De förväntas vara en aktiv del i byggandet runt om i hela kommunen. Uppsalahem är den populäraste hyresvärden vi har här, som jag ser det, så av det skälet behöver de också vara aktiva. Men som sagt – just nu är det tufft också att vara allmännytta."

### **Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Vår syn är inte ändrad. Men läget är tuffare än vad vi sett i Uppsala på mycket länge att starta bostadsproduktion."

### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det är inte aktuellt att fatta något beslut om försäljning, nej. Det är inte förbjudet att diskutera om det finns väldigt tydliga skäl i något fall."

### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Vi tar bara ut ränta på det insatta kapitalet i bolaget. Det blir 2–3 miljoner kronor per år. Det tittar vi inte på att ändra."

### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Från mitt perspektiv är det viktigt. Vi tar upp ämnet på ägardialoger med bolaget. Vi försöker också vara aktiva i nätverk med hyresvärdar i Uppsala och där ta upp sådana perspektiv. Men i kommunledningen är det Stadsbyggnadsrådets roll att driva frågorna."

### **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Jag ser framför mig att bolaget fortsätta växa, men i långsam takt. De kommer ha ett

fokus på renoveringar, precis som på många andra platser i landet. Att vi ska ha en allmännytta som är stark och fungerar är självklart för mig, men det skulle underlätta om inte bostadspolitiken var så satt på undantag i landet.”

VD – Mattias Tegefjord

Mattias Tegefjord är VD Uppsalahem sedan 2020

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 18 000

Kvadratmeter: 1,3 miljon total yta, varav lokaler utgör cirka 10 procent.

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

”Vi har en speciell situation med de hastiga kostnadsökningarna som slagit mot sektorn och hela samhället. Hyreshöjningen blir 4,4 procent. Det ligger en bit under vad vi hoppats på för att klara ekonomin. Det betyder att vi måste planera för att vidta åtgärder.”

*Vad för slags åtgärder kan bli aktuella?*

”Underhållet kommer vi så klart att behöva titta på. Nyproduktion och kostnader det medför likaså. Men läget är inte alarmerande. Vi har en i grunden stabil ekonomi, med relativt låg belåning. Vi kommer tåla den här ekonomiska svackan – men vi behöver vända på varenda krona mycket noga. Framför allt är det tråkigt att behöva skjuta på underhåll.”

*Är den ekonomiska utvecklingen orolig i dina ögon?*

”Internt diskuterar vi utifrån en puckel, som kommer vara i två-tre år. Om den perioden drar ut på tiden får vi diskutera större frågor, om hur vi är riggade och vilka uppdrag som ligger på vårt bord. Men där är vi inte nu. Vi måste ha koll på ekonomi och det är klart att så snabbt som saker förändrats är det oroligt vart det tar vägen.”

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer?**

”Nej, de brukar inte ta ut utdelning utöver ett marginellt belopp. Ägardirektivet är att vi ska återinvestera vinsten i verksamheten.”

*Hur stor vinst räknar ni med att göra i år?*

”Den kommer sjunka ordentligt jämfört med de historiska nivåerna. Även om våra intäkter ökar efter hyreshöjningen och att vi har få vakanser, så ökar kostnaderna så pass mycket mer. Det budgeterade överskottet är 207 miljoner efter finansiella poster och det är en minskning med 80 miljoner.”

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

”Det kan bli aktuellt att starta en planerad byggnation av studentbostäder, där en

ansökan om investeringsstöd gjordes innan det systemet togs bort av statsmakten, det är inte avgjort ännu.”

”Eftersom vi har låg belåningsgrad kan vi ta upp lån. Men det är inte ekonomiskt hållbart att göra det i det här ränteläget och med de byggpriser som råder. Svaret på frågan blir därför lite flummigt. Ett krav på oss att bygga skulle genomföras, men med den rätt uppenbara risken att det blir så dyrt att vi inte hyr ut bostäderna och att vi eroderar en sund ekonomi. Det kräver diskussion, alltså.”

”Bolaget har byggt kontinuerligt sedan 40-talet. Det gör att vi sprider ut våra underhållsinsatser bra över tid. Så skulle vi vilja att det fortsätta även i framtiden, så det finns inget positivt i att vi inte planerar för att dra i gång byggen nu. Sedan jag kom hit har vi inte påbörjat några byggen på grund av kostnadsökningarna, men vi har en portfölj med 600 bostäder redo, när vi väl kan komma i gång igen. Det är viktigt också för att upprätthålla kompetensen inom bolaget, att byggandet får fart framöver.”

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

”Jag anser att vi gör detta. Det är vårt uppdrag att erbjuda människor bostäder i Uppsalas alla delar. Vi ska finnas till för alla, inte bara för människor i en viss inkomstklass. Sen finns det så klart hushåll som har inkomster som gör det väldigt svårt att efterfråga en bostad. Då behöver samhället hjälpa till på andra sätt. Annars urholkas snabbt allmännyttans ekonomi.”

”Sen önskar jag att det fanns förutsättningar att till exempel bygga nytt i våra mindre samhällen runt Uppsala. De förutsättningarna är mindre när investeringsstödet tagits bort.”

*Ser du andra exempel på bostadspolitikens område som skulle kunna underlätta det allmännyttiga uppdraget?*

”LOU (Lagen om offentlig upphandling) är ett exempel på regelverk som behöver diskuteras i vår sektor. Allmännyttan ska konkurrera på lika villkor, men samtidigt kan vi inte ingå partnerskap eller handla upp långsiktigt strategiska leverantörer på samma villkor som andra aktörer marknaden. Det borde gå att hitta sätt som gör att vi jobbar tryggt med upphandling, men som inte bidrar till ökade kostnader.”

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

”Generellt sett tycker jag att lagen lett till en ökad professionalisering av allmännyttan och det är bra. Det finns andra saker, som investeringsstöd, LOU och skattepolitik, där lagar och regler mer påverkar våra förutsättningar att göra ett bra jobb för bra bostäder till rimliga hyror.”

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?**

"Vi har inte ett uppdrag att alltid maximera intäkterna. Vi förhandlar hyrorna och det är bra. En sund ekonomi i företaget gynnar hyresgästerna på sikt, så nej, jag ser ingen sådan koppling."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Vi planerar inte att sälja. Däremot håller vi ögonen öppna för bra projekt som andra aktörer vill sälja i det här marknadsläget. Jag förstår att det finns allmännyttor som behöver se över om de måste sälja bostäder när räntorna stigit så snabbt, särskilt de som har lite äldre bestånd. Men vi är inte i ett sådant läge."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Det är en viktig grund för oss att jobba med. Vi gör en kundundersökning varje månad. Resultaten används i målstyrningen i det vardagliga arbetet, hyresgästernas synpunkter ska hjälpa oss framåt. Sen har vi ett samarbete med Hyresgästföreningen också, på ett bra sätt. Men det varierar hur bra det samarbetet fungerar från bostadsområde till bostadsområde. Det arbetet skulle behöva vitaliseras på några ställen. Sen vill jag också nämna hyresgästernas inflytande vid renoveringar, att det ska gå att göra egna val som påverkar hyran. Det är ett bra sätt att ge hyresgästerna inflytande."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Det är svårt att veta. Men en god gissning är att efterfrågan fortsätter att öka i Uppsala, medan byggandet minskar. Men jag hoppas så klart på en vändning för byggandet."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Uppsala behöver en stark allmännytta. Nu behöver hela sektorn ta sig genom den här ekonomiska situationen, både allmännyttan och de privata bolagen. Jag tror absolut att vi kommer fortsätta växa tillsammans med Uppsala, men utan att bli för dominanta. Idag ligger vi på cirka 40 procent av marknaden och det är nog en bra nivå."

## Tierp

Tierp har 21 500 invånare

KSO – Sara Sjödal  
Sara Sjödal representerar Centerpartiet

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

**Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

"Alliansen med C, M, L och KD styr tillsammans. Vi är i minoritet. På pappret har vi en av landets svagare kommunledningar, men oppositionen är splittrad och inget annat alternativ finns. Vi försöker jobba med workshops och inkludering i de större frågorna, för att styrningen ska bli så stabil som möjligt. Faller våra ekonomiska förslag får andra ta över. Men saken är den att de inte vill det."

Sara Sjödahl beskriver en politiskt komplicerad vardag. "Vi behöver effektivisera verksamheterna med 40 miljoner och det är tuffa beslut som måste tas i ett svårt parlamentariskt läge."

### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Nej, någon bostadspolitisk överenskommelse finns inte. Men Alliansens partier står bakom bostadsförsörjningsplanen som ligger fast."

### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Kort sagt nej. Det saknas bostäder som passar alla. Exempelvis skulle det byggas av allmännyttan i Örbyhus, men det har blivit för dyrt."

*Hade ett investeringsstöd gjort skillnad?*

"Ja, det hade det."

*Är du kritisk till att det tagits bort?*

"Jag konstaterar att de som valt att ta bort det får stå för konsekvenserna det får för bostadsbyggandet på landsbygden. Det ser mörkt ut på det området med de ökande priserna. Nyproduktion av bostäder just nu blir väldigt dyr och de hyrorna är det svårt att betala för många i Tierps kommun. Det kanske fungerar bättre i de större städerna?"

### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Vi har inget sådant mål. Men om ett år har vi förhoppningsvis reviderat bostadsförsörjningsprogrammet. Då kan ett mål bli aktuellt."

### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Vi har full upp med vårt besparingsprogram och det finns inga förslag på det här området just nu. Så mycket kan jag säga, att vi inte höjer skatten för Tierpsborna, för det går inte med alla ökade kostnader."

### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Det är svårt att spå på det området. Senast det byggdes av allmännyttan i Tierp kom en tredjedel av de som fick bostad från det egna beståndet, en tredjedel kom från egna hem och en tredjedel utifrån, främst från Uppsala. Det är ett tecken på att behov finns, att vi kan bli fler när det finns bostäder. Det är en del näringslivsetableringar på gång i området, men samtidigt upplevs pendlingsmöjligheterna som sämre än tidigare. Så det är många faktorer som spelar roll för behovet. Jag tror att både villor och lägenheter skulle gå åt, om de byggdes med mer normala priser."

**TEMA ALLMÄNNYTTAN**

### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Allmännyttan är viktig, den är ett smörjmedel på bostadsmarknaden. De är viktigt för dem som söker sin första bostad, till exempel, och jobbar med flyttkedjor. Vi vet att det runt om i kommunen finns många äldre som vill bo på annat sätt än i villor, när de blivit äldre. Så allmännyttan har absolut viktiga uppgifter framåt."

"Vi har haft privata som byggt i kommunens centrala delar, då finns det inget självändamål med att allmännyttan ska bygga. Men intresse för att starta nya projekt tror jag har sjunkit den senaste tiden. Så visst skulle vi vilja att allmännyttan kunde bygga istället, men vi kan inte låta bolaget gå back. Det är inte bra för någon."

Sjödalen berättar att Tierp brottas med problem rörande social dumping i vissa privata bostadsbestånd. Politiker från olika partier har ringt runt till kollegor på andra orter, varifrån de bostadsbehövande kommer, för att adressera problemet. Det har förekommit att privata värdar öppnat upp för social dumping genom att erbjuda lägenheter som inte varit efterfrågade på marknaden. "Det där är ett område som allmännyttan borde kunna jobba mer med. Men det är svårt att på rak arm säga hur. Det är i vilket fall förfärligt att större och starkare kommuner låter sånt här ske, istället för att ta ansvar för sina invånare på hemmaplan."

### **Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Kraven ska vara desamma oavsett konjunktur. Men det måste finnas förutsättningar också. Vi jobbar hårt med vår ekonomi, för att det ska finnas möjlighet för bostadsbolaget att låna till investeringar när det blir möjligt att bygga."

### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det ska vara möjligt att både köpa och sälja, det har vi tagit beslut om. Några mindre försäljningar har förekommit. Men de måste vara noga genomgången, sett till problemen vi redan har med social dumping."

### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Vi har ett vinstkrav, men vi tar ingen utdelning. Ingen förändring planeras."

### *Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeflyttande i er kommun?*

"Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att det ska fungera. Vi jobbar med demokratifrågor genom Agenda 2030 i kommunen och det ansvaret ska bostadsbolaget ta, anser jag."

### **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Jag tror det är viktigt, inte minst för att jobba med flyttkedjor och vara en aktör för att vi ska producera bostäder som behövs. Men samtidigt ska inte allmännyttan ta över en för stor del av marknaden. Min familj har en mindre verksamhet med uthyrning av bostäder, så jag har den vägen insikt i att det är viktigt att det finns ett blandat utbud."



VD – Roger Kjettselberg

Roger Kjettselberg har varit VD på Tierpsbyggen 20 år

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal bostäder: 1839 lägenheter

120 000 kvadratmeter

33 000 kvadratmeter lokalyta

Bolaget förvaltar utöver sina egna fastigheter också kommunens verksamhetslokaler.

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Just nu är den fruktansvärt tuff. Jag har varit VD i 20 år i bolaget och har aldrig varit med om något liknande."

*Det låter dramatiskt.*

"Ja, det får man nog säga. Kostnadsökningarna och räntorna ger en årseffekt på 17,5 miljoner kronor som vi måste hämta hem på något sätt. Bara det mest akuta underhållet och arbetet med energieffektivisering kommer göras, bedömer jag. Då fick vi ändå en hyreshöjning med 4,7 procent. Det är vi nöjda med, sett till balansgången att hyresgästerna måste ha råd att bo. Från början hade vi yrkat på 9,7 procent. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen gick ändå bra, utifrån de tuffa förutsättningarna."

*Du har varit VD i Tierpsbyggen i 20 år. Kan du se tillbaka på någon liknande period?*

"Nej, faktiskt inte. Jag har inte varit med om att allt pekat åt fel håll samtidigt, som det varit nu med energin, räntorna och kostnadsökningarna."

*Kommer hyresgästerna märka av den här knepiga situationen?*

"På något års sikt gör de inte det, så länge vi löser akuta frågor. Men får vi skjuta upp underhåll år för år framåt, så är det klart att det till slut märks."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"I ägardirektivet står det att vi ska ge utdelning om soliditeten är över 25 procent. Men den ligger på tio procent. Så det är inte aktuellt under överskådlig framtid. Vi har gjort överskott i 17 år fram till 2021 och 2022."

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Tyvärr. Läget är värdelöst. Vi var på väg att bygga 110 nya lägenheter 2020, men redan då började byggkostnaderna fara iväg. Sen har investeringsstödet förvunnit. Så det projektet är lagt på is. Styrelsen i bolaget vill att vi ska bygga 40 bostäder om året, men det går inte nu. Läget är detsamma för de privata."

*Ni byggde senast nytt 2016. Om det skulle blivit byggt 110 lägenheter till de hyror ni*

*planerat för, hade det blivit uthyrt tror du?*

"Ja, absolut. Det finns en stor efterfrågan. Vi har kö i de flesta av våra tätorter i kommunen. Många äldre bor i villa och ser sig om efter något annat."

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"I vardagen gör vi allt vi kan för att driva verksamheten bra. Men när det kommer till att hålla hyrorna nere i det här läget är det svårt. Jag förstår faktiskt inte varför regeringen tagit bort investeringsstödet, det tror jag slår hårdast mot mindre orter, faktiskt. Det finns inget annat heller som görs för att stötta, när hyresrättens kostnadsökningar skjuter fart."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

"Nej, jag ser inte att de gjort någon skillnad för oss. Vi var affärsmässiga redan innan lagen kom. Snarare är det märkligt att vi trots att vi ska vara affärsmässiga måste jobba med LOU, när privata bolag inte gör det. Då gör vi affärer på olika sätt, som åtminstone enligt Sveriges Allmännyttas påverkar kostnaderna."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?**

"Nej, inte lagen som sådan. Det är andra faktorer som påverkar hyresutvecklingen."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Inga sådana planer är aktuella. Vi övervägde nyligen att bygga om lokaler till bostäder, men de kalkylerna blev lika dyra som att bygga helt nytt."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Vi har ett bra samarbete med Hyresgästföreningen på det området och jag ser inget annat än att de ska fortsätta. Vi har bland annat en grupp som ses sex gånger om året för att tala igenom aktuella frågor."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Den kommer öka."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Vi behövs! Vi har bostäder på 12 orter. På några av de orterna kommer privata inte bygga i framtiden. Vi är ganska stora och det finns ingen anledning att vi ska ha en ännu större marknadsandel än de 70 procent vi ligger på, när det väl vänder. Men vi ska fortsätta ta vårt ansvar för bostäderna i kommunen, absolut."

## Borlänge – gemensam intervju

Jörgen Olsson, VD sedan 2013 samt Cilla Rohdin (S), tillträdande styrelseordförande i Tunabyggen och ledamot i Kommunstyrelsen genomför intervjun tillsammans. Denna intervju följer därför inte samma struktur som övriga intervjuer, på grund av att frågorna går i varandra.

Borlänge har 52 000 invånare

### **Kommunledningens utformning – hur ser den ut? Finns någon bostadspolitisk överenskommelse?**

Socialdemokraterna och Moderaterna styr Borlänge i koalition. Någon särskild överenskommelse om bostadspolitik finns inte, enligt Cilla Rohdin.

### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

Cilla: "Vi har ingen större brist, är min bild. Men vi står inför en gigantisk Northvolt-etablering. Det handlar om 2000 arbetstillfällen. De har inte påbörjat rekryteringen än, men är i startgroparna om den information vi har stämmer. Det betyder att det kan hända saker på bostadsmarknaden väldigt snabbt."

Jörgen: "Tittar jag här och nu så finns det ett visst behov. De 19000 personer vi har i kö i Tunabyggen behöver inte bostad akut, men den nyproduktion vi haft på senare år har gått att hyra ut ganska enkelt. Så det handlar mycket om vilken typ av boende man vill ha. Är det fem eller tio procent av vår kö som skulle vilja byta på en gång? Det blir ganska stora summor när man tänker på det sättet."

### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

Bostadsförsörjningsarbetet beskrivs. Kommunen tar fram planer för 2500 bostäder, som hela marknaden kan bidra till att bygga.

Jörgen: "Nu slår byggkostnaderna hårt. Avskaffandet av investeringsstödet hade en avkylande effekt i Borlänge, både i vårt bolag och bland privata. Jag skulle säga att byggmarknaden ganska tydligt gått in i ett vänta-läge, även om Borlänge ansetts som en bra ort att bygga i."

Ett gällande ägardirektiv säger att Tunabyggen i snitt ska producera 80 bostäder per år. Den skrivningen ska revideras under 2023 och ta höjd för Northvolt-etableringen.

### **Fattar kommunen beslut om nya mål för bostadsbyggande årligen? Hur har i så fall målsättningen ändrats mellan 2022 och 2023? Hur bedömer du att målet ändras inför 2024? Vad bottnar den eventuella förändringen i?**

Cilla: "Ett bostadsförsörjningsprogram på remiss just nu, så en grund för mandatperioden läggs. Sen diskuterar vi så klart mål inom alla områden år för år om något händer."

**Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

Cilla: "Det pågår ett arbete med att göra samhällsbyggnadsprocesserna mer effektiva, för att hålla kostnaderna nere för oss själva och för de som ska bygga. Vi följer också försörjningsstödet väldigt noga, för det är sannolikt att det kan öka."

Jörgen: "Från bolagets sida gör vi exakt allt vi kan för att hålla hyrorna nere. I princip är det marknadshyror för många borlängebor, då marginalerna är små. Balansgången mellan att bolagets ekonomi ska vara sund och hyresgästernas ekonomiska läge är viktig."

### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

Cilla: "Jag tror att den är lägre, sett till antalet tillgängliga bostäder och att en del är på väg att bli klart i Borlänge, till exempel två äldreboenden. Men alla kanske inte har precis den bostad de vill ha. Sen beror det på Northvolt, som sagt. Har de kommit igång kan svaret bli ett annat. Då behöver vi bygga. Då hade investeringsstödet behövts. Att det tagits bort är så dumt så att klockorna stannar!"

Jörgen: "Jag delar uppfattningen om att vi har ett bättre läge om några år, men att det snarare kan bli sämre om Northvolt rekryterar medarbetare i Borlänge. Vi har interna resurser i Tunabyggen som kan jobba med byggfrågor om det blir möjligt, sett till kostnadsläget, att bygga mer i närtid. Vi har ett pågående projekt som ger 101 bostäder fram mot 2025, men i övrigt så följer vi prisutvecklingen noga."

## **ALLMÄNNYTTAN**

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 5300

Kvadratmeter: 400 000 kvm bostäder. 20 000 kvm lokalyta.

Bolaget förvaltar cirka 250 000 kvm kommunala lokaler och 60 000 kvm fritidsanläggningar åt kommunen.

### **Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

Cilla: "Det är en väldigt intressant fråga. Det är klart att kraven ska vara höga på allmännyttan, det är ett större syfte med allmännyttan, tycker jag."

Jörgen: "Ur vårt perspektiv ska vi agera affärsmässigt och långsiktigt och vara ett företag att lita på, både för ägaren och hyresgästerna. Det finns en del att önska från bostadspolitiken för att både allmännyttan och privata fastighetsägare ska kunna vara långsiktiga. Exempelvis har hyresrätten ingen rätt till ROT-avdrag, trots stora underhållsbehov. Det finns inget investeringsstöd heller. Situationen blir faktiskt orättvis mellan upplåtelseformerna. Sen finns det en del att göra också, när det kommer till att konkurrensen ska vara neutral mellan allmännyttan och de privata. LOU är det bästa exemplet, där vi måste agera på ett helt annat sätt. Jag tror vi behöver få förtroendet att upphandla klokt och ansvarsfullt, men med samma marknadsmässiga principer som de privata."

### **Planeras någon försäljning i beståndet?**

Cilla: "Ja. Det finns till och med ett beslut som inte är verkställt. Det krävs rätt köpare och rätt köpeskilling."

Jörgen: "Den frågan är ordentligt debatterad lokalt. Det handlar om cirka 700 lägenheter. Men vi tänker inte sälja på en sviktande marknad, så vi har is i magen. Tunabyggen sitter inte i sjön. Intäkten ska användas till att ta hand om underhåll som väntar de kommande åren."

### **Är det aktuellt med utdelning ur bolaget i år?**

Jörgen: "Jag räknar med att vi kommer visa ett minusresultat 2023, framför allt på grund av energipriser och räntor. Vinstnivån under den senaste tioårsperioden ligger på ungefär 20 miljoner kronor. Under mina år som VD har del aldrig funnits någon tradition av utdelning till ägaren, utöver kompensation för borgen."

*Om ni säljer de 700 lägenheterna – kan det bli tal om reavinstutdelning då?*

Jörgen: "Den diskussionen har i så fall inte nått mig, så det bedömer jag inte som sannolikt. Pengarna behövs till underhåll. I den investeringsbudget som gjordes i december förra året redovisas utgifter på 1,2 miljarder kronor."

### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

Cilla: "Vi har en mycket positiv syn. Vi ska inte bara bygga bostäder utan också samhällen. Som blivande ordförande vill jag säga att jag tror på idén att det blir bättre om fler får vara med och tycka till."

Jörgen: "Jag delar den uppfattningen. Vi satsar extra på att ha bra dialog runt just renoveringar. Arbetet kommer pågå i många år och beröra många hyresgäster. Det är viktigt att fånga upp både farhågor och förväntningar."

Jörgen Olsson beskriver vidare ett gott samarbete med Hyresgästföreningen och andra aktörer inom det civila samhället.

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?** Jörgen: "Jag tror hyresrätten blir allt viktigare. Och jag tror det allmännas roll blir viktigare. Det räcker inte med hög lön för många, för man behöver kontantinsats också för att kunna bo, om man inte får tag på en hyresrätt. Allmännyttan och hyresrätten finns det därför ett stort behov av. Just nu har vi stora ekonomiska utmaningar och de ska vi jobba vidare med. Men behovet av allmännyttan är lika stort nu som när den skapades."

Han tillägger:

"100 procent av borlängeborna vet vilka vi är och en stor majoritet av hyresgästerna är nöjda med bostäderna. Det är en ganska bra grund att jobba vidare utifrån."

Cilla: "Dessutom är allmännyttan viktig när vi ska jobba bort segregationen. Tunabyggen tar stort ansvar där och det är jag stolt över."

## Älvdalen

Kommunen har 7 018 invånare och består av 7 000 kvadratkilometer. Varje invånare har alltså en kvadratkilometer var.

KSO – Peter Egardt  
Peter Egardt företräder Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

**Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**  
Socialdemokraterna och Centerpartiet utgör majoritet.

**Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Nej, vi arbetar utifrån Bostadsförsörjningsprogrammet 2020–2030. Det ska revideras till våren."

**Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Frågan blir speciell, eftersom vi är en så stor kommun, men har en krympande befolkning på flera mindre orter. Det finns lediga bostäder i kommunen, men det är inte bostäder som alla vill bo i. I den norra delen av kommunen ligger Idre och där är det stor utveckling och stora investeringar i turism. Där finns det två aktörer som är intresserade av att bygga, både för säsongsarbetare och permanentboende. En marktilldelning är beslutad. Villor finns också det efterfrågan på i Idre."

Kommunstyrelsens ordförande i den kommun som utgör 25 procent av Dalarnas yta är oroad av lågkonjunkturen. De planer som finns i kommunen kan grusas.

"Den kan sätta käppar i hjulet för de byggstarter vi hoppats på, det är inte avgjort än, men jag förstår att de privata aktörerna räknar för fullt på om kalkylerna håller. Här i centralorten Älvdalen handlar det mer om att det saknas vissa typer av bostäder, till exempel bostadsrätter och billiga hyresrätter med bra kvalitet. Men de är väldigt svårt, nästan omöjligt, att få marknaden att bygga."

**Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Under perioden 2019 till 2022 skulle vi ha byggt 32 bostäder enligt den gällande bostadsförsörjningsplanen. Det gjordes också, 16 i Idre och 16 i Älvdalen. Det var allmännyttan som byggde. Det var fantastiskt roligt. Framåt har vi inte satt något konkret mål, men att det finns behov vet vi, de som byggdes var populära och det som står ledigt i Älvdalen är det ingen efterfrågan på."

**Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Vi köper mark för att vara redo för olika behov framöver, både villor och flerbostadshus och industri. På de flesta håll i kommunen är inte markpriset en faktor som hindrar, det är andra kostnader som sticker i väg. Vi har inte ett läge i kommunen där priset på mark är ett hinder för byggande, det är snarare att den ska vara planerad och redo. Jag ser just nu inte att vi kan göra så mycket annat än att vara redo när någon vill bygga."

"Till och med mars i år ser vi att försörjningsstödet ökar jämfört med 2022. Vi får ha beredskap för att den utvecklingen kommer att fortsätta under resten av året också, men från en ganska låg nivå. Vi har en del sociala kontrakt, men där ser vi ingen skillnad än."

### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Det är nog konjunkturberoende och kopplat till hur satsningarna i Idre görs. Om satsningar genomförs behövs mer boenden för personal, som förhoppningsvis kan bo här hos oss permanent. Tätorten Särna kan också påverkas av Idres utveckling."

"Mellan Älvdalen och Idre är det 11 mil, så där går det inte att pendla på samma sätt. I tätorten Älvdalen handlar det om att jobba med attraktiviteten, att få de unga att bo kvar. Den äldre befolkningen efterfrågar bekväma bostäder. Jag tror absolut det skulle finnas marknad för ett antal sådana, om vi ser att det finns ekonomi för allmännyttan. Idag gör det ju tyvärr inte det."

### ***TEMA ALLMÄNNYTTAN***

#### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Vi har bara ett fåtal privata fastighetsägare i stora delar av kommunen. Så allmännyttan är jätteviktig."

#### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

Se ovan. Målen ska revideras under våren. "Jag tror inte det blir noll de kommande åren", säger kommunstyrelsens ordförande. "Men de har också stora kostnader för underhåll, det känner vi till. Så sett är det ett kämpigt läge."

#### **Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Det är klart att när det är för dyrt för att bygga så är det så. Men annars gör vi ingen skillnad på bolaget i goda eller dåliga tider."

#### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun?**

"Det är inget som planeras."

#### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan?**

"Utöver borgensåtagandet så är det inget som någonsin har diskuterats, mig veterligen."

#### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Det är vi positiva till. Uppdraget ligger på bostadsbolaget."

#### **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Utan besöksnäringen och att det är ganska nära till Mora hade vi varit sårbara. Nu finns hopp att bygga på för framtiden, tycker jag. Men då måste vi göra kloka saker med de små resurser vi har. Så självklart är allmännyttan viktig för Älvdalen framöver."

VD - Thomas Kjellson

Thomas Kjellson har varit VD i Norra Dalarnas Fastigheter AB sedan 2014

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

360 lägenheter

Fåtal verksamhetslokaler – en del källarlokal

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Hade vi talats vid förra året så hade jag sagt att det var bra. Men nu är det en orolig tid. Nya lägenheter byggdes klara förra året av bolaget. Det var första gången sedan 1992, så det var en unik och positiv sak. Men räntorna har höjts dramatiskt och kostnaderna för att underhålla det övriga beståndet, som har ett väldigt eftersatt underhåll, ökar."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Nej, inte alls. Det finns det inga möjligheter till."

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Nej, det gör det inte. I så fall behöver kommunen hjälpa till och det är problematiskt eftersom stora investeringar behövs i ett utökat VA-nät i Idre och vi behöver också resurser till vårt underhåll. Så även om vissa typer av bostäder behövs, så kan vi inte göra det just nu."

### **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Vi har inte så mycket vakanser i det egna beståndet och jag tror inte man kan säga att vi har en hög hyresnivå. För tillfället har vi tre tomma ettor i Särna. Dem kan vi göra enklare insatser för att fräscha till dem utan att hyran drivs upp. Men till de större grejerna som behöver göras har vi inga egna muskler att hålla nere kostnadsökningarna med."

### **Anser du att Allbolagen påverkar era möjligheter att bygga, alternativt ger påverkan på hyran?**

"Nej!"

### **Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Vi har en del objekt som inte är ultimata för uthyrning, som kan vara aktuella för försäljning. Gamla villor med få lägenheter, som det kostar mycket att få i gott skick. Men det är inget som är aktuellt i närtid."

"Tidigare har vi gjort mindre försäljningar på platser som Åsen och Evertsberg, för att få en effektivare förvaltning."



**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?** "Hyresgästföreningen har en medarbetare som jobbar med möten och kvartersträffar. Vi är med och betalar och det funkar bra."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Det är inte bostadsbrist på det sättet att det inte finns bostäder. Men det kanske inte finns precis det som alla efterfrågar. Jag tänker till exempel på bekväma enplans radhus med liten trädgård, istället för villa för många äldre. Nu tror jag det är tufft också för de privata att bygga i vår kommun. Sammantaget kan vi alltså ha brist på vissa typer av bostäder i Älvdalen, men att det går att hitta en bostad snabbt om man har behov."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Den är god, eftersom vi behövs här. Vi har ett traditionellt allmännyttigt bolag som tar hand om beståndet efter bästa förmåga. Den stora framtidsfrågan är hur vi gör med säsongsarbetare och bostadsbehov i äldre. Där behöver vi göra bra saker tillsammans med turistentreprenörer och privata bolag, tänker jag. Hjälpas åt."

## Gävle

Gävle har cirka 103 500 invånare

KSO – Åsa Wiklund-Lång  
Åsa Wiklund-Lång representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

**Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

S, MP, C, L och KD styr tillsammans i majoritet.

**Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi är överens om att vi inte ska sälja stora bestånd i allmännyttan, men har inte preciserat det mer än så. Formuleringen bottenar i att det ska finnas möjlighet att göra insatser som leder till minskad bostadssegregation, men det är inte knutet till något konkret förslag."

**Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Nej, jag tycker inte det. Samtidigt har vi precis fått en konsultrapport om bostadssituationen. Den säger att det inte råder någon strukturell bostadsbrist i Gävle. Men det finns inlåsnings effekter på grund av en för statisk bostadsmarknad. Min slutsats, även om det kan vara förvirrande att reda ut vad som är vad i bostadsbristen, är att vi politiskt inte kan acceptera att bostäderna inte passar gävlebornas plånbok och livssituation. Då måste vi jobba vidare med frågorna."

**Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Vi håller precis på att revidera bostadsförsörjningsprogrammet. Tidigare har vi haft ett mål om 800 bostäder per år. Nu ser vi att inflyttningen avstannat jämfört med hur det var för några år sedan. Konsultrapporten jag nämnde föreslår en nivå 240 bostäder om året. Det tycker jag låter lågt. Min gissning är att vi lägger målsättningen något högre än det."

*Hur kommenterar du att målsättningen sjunker i en stor kommun som Gävle?*

"Det är inte bara Gävle som har en avstannande befolkningstillväxt, så det känns inte så dramatiskt. Däremot vet vi att vi missat en del företagsetableringar på grund av effektbrist i energisystemet, så det finns saker att jobba med för att upprätthålla attraktiviteten."

*Dagslägget för byggandet i Gävle kommun. Kan du sätta ord på det?*

"Ett nytt bostadsområde är högaktuellt. Vi kallar det för Godisfabriken. Där har några av de privata aktörerna som bygger nyligen dragit i handbromsen för att det blir för dyrt och att bostadskostnaderna blir för höga för marknaden."

**Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Allmänt tycker jag det står still i bostadspolitiken på ett väldigt olyckligt sätt. Att investeringsstödet är borta i det läge vi fått – nej, det är verkligen inte bra. Tyvärr jobbar allmännyttan också lite under en falsk premiss, när det inte går att bygga billigt. Vad kan och får de göra på marknaden som de privata inte kan eller får göra i en lågkonjunktur med höga räntor och hög inflation? Det blir alltså stiltje i allmännyttan också. Vi har till exempel dragit tillbaka kravet på dem att bygga, för deras ekonomi kan inte bära kostnaderna utan att det går ut över befintliga hyresgäster."

Hon fortsätter:

"Med det sagt, vår allmännytta mår bra i grund och botten. Men de kan inte hantera en situation som betyder dåliga affärer när de ska drivas affärsmässigt och på samma principer som andra bolag."

Vad gäller markfrågor diskuterar kommunen med de aktörer som är berörda av pågående markaffärer och investeringar. Wiklund-Lång tycker att det är för tidigt att tala om hur försörjningsstödet utvecklas, men hon säger att det är "mycket sannolikt" att de hushåll som redan har det svårt att klara ekonomin kommer att få det än tuffare under en period.

**Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Det beror på vart inflyttningen tar vägen. Men står det så här still på byggmarknaden så kommer den bli högre. Därför är det viktigt att jobba med kösystemet och andra verktyg som ligger vid sidan av bostadsbyggandet, för att hjälpa folk till en bostad när behov finns."

**TEMA ALLMÄNNYTTAN**

### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"I vår kommunledning prioriterar vi personer som står långt från bostadsmarknaden. Ska man nå framgångar med det politiken är allmännyttan jätteviktig. Även om de inte ska bygga, kan det till exempel vara aktuellt för dem att köpa befintliga bostäder för att hjälpa till mer med det problemet, om priset är det rätta. Allmännyttan ska vara, tycker jag, mer än bara ett bostadsbolag. Hemlöshet och segregation, till exempel, ska de vara bra på att arbeta med. Och det är de!"

"När allmännyttan tagit stort ansvar för bostadsbyggandet under en period tillbaka så tappar de kraft i de andra åtagandena. De kan inte göra allt. Det är lite frustrerande att lokal bostadspolitik är så begränsad."

### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Just nu startar inte Gavlegårdarna några nya byggen. En gång i halvåret kommer det ställningstagandet att omprövas."

### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

Se ovan

### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Vi tar ut 16 miljoner utöver ränta på insatt kapital. Vad de pengarna används till specificeras till länsstyrelsen, precis som man ska göra."

### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Åh, det är en ofantligt viktig fråga. I våra socialt utsatta områden har allmännyttan en avgörande roll för att få människor aktiva. De ska jobba medvetet med renoveringar, trygga miljöer, utemiljöer och samverkan med andra. De pengar som tas ut som utdelning ska gå tillbaka till arbete av den typen som påverkar boendet positivt."

### **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"I det vi har rådighet över själva i Gävle, måste vi fokusera på grupperna längst från bostadsmarknaden. Jag hoppas vi kommer orka med några större projekt för att utveckla boendemiljöerna. På längre sikt måste verktyget allmännyttan förstärkas. Men det måste ske i samverkan med staten. Det duger inte som det är. Ska det vara som vilket bolag som helst tappar det sitt syfte. De bostadspolitiska verktygen måste vässas, det visar läget vi har i Sverige idag, när allt stannar samtidigt på bostadsmarknaden."

VD - Cathrine Holgersson

Cathrine Holgersson har varit VD på Gavlegårdarna sedan 2012

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

14 200 lägenheter

Cirka 1,1 miljoner kvadratmeter, varav 100 000 kvadratmeter är lokaler.

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Det är en fråga med flera nyanser. Vi ligger bra till genom att inte ha hög belåningsgrad. Men Gavlegårdarna har ett gammalt bestånd med lägre snitthyra än många andra bostadsbolag och därtill ett stort underhållsbehov. Just nu är det tufft att få ihop underhållsprojekten och vi blev först i landet med att pausa nyproduktion, redan i april 2022, beroende på kostnadsläget."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Utdelning är 16 miljoner per år och pengarna går till bostadssociala insatser. Resultatkravet ligger på 65 miljoner, för att nå den nivån. Tidigare har vi haft en vinstnivå på omkring 100 miljoner kronor. Men med både kostnader som stiger, den senaste tidens stora mängder nederbörd i Gävle och en brand, så är läget tuffare."

*Att Gävle har en del problem med extremt väder, är det något som påverkar er ekonomi generellt?*

"Jag, det gör det. Bara snöröjning är dyrt som det är. Men när mängderna blir extrema, så påverkar det så klart med. Snö och regn är inget som det tas hänsyn till i bruksvärdesprincipen."

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Vi har två projekt som pågår, med sammantaget 247 lägenheter. Hyrorna blir högre än vad vi hoppats och jag tror inte på att bygga för mycket när det blir svårt för folk att efterfråga bostäderna. När vi såg att priserna stack iväg stoppade vi de byggen som planerat att startas 2023. Jag ska inte föregå kommande beslut i styrelsen, men än har inte läget ändrat åt det bättre. Det finns inget investeringsstöd kvar heller."

"Det går att få en bostad relativt snabbt i Gävle. Vi har 15 procent omsättning i beståndet varje månad. Så det råder ingen akut bostadsbrist. Men det är klart att en helt avstannad byggmarknad får effekter både för kompetenstillgång, arbetslöshet och en massa annat. Tar befolkningstillväxten fart igen så kommer det märkas."

### **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Det är en bra fråga, som borde diskuteras mer. Hyrorna kommer öka i hela landet på sikt, sett till kostnader för nyproduktion och upprustning. Det kommer krävas en del politiska beslut om hyresutvecklingen ska kunna dämpas, med förändrade regler ROT-avdrag, ett bredare investeringsstöd eller ändrade skatter för hyresrätt."

*Ser du några andra sätt att få priset för en bostad att hållas nere, om man bortser från skattepolitiken och investeringsstöd?*

"Jag tycker det är intressant att diskutera prefabricerade byggnader. Om kommuner vill finns det redan en marknad för prefabricerade flerfamiljshus med hög kvalitet. Men de går inte att påverka så mycket i utformningen och det gör att de lokala

regelverken inte rimmar med prefab-koncepten. Men som sagt, det är ett sett att i något eller några projekt hålla nere kostnaderna för nyproduktion. Social housing tror jag inte på. Det svenska arbetssättet har fungerat bättre och det ska vi bevara, tycker jag.”

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

”Jag gillar att vi balanserar affärsmässighet med den allmännyttiga idén. Vårt bolag försöker inte vinstmaximera, men vi ska alltid göra så bra affärer som möjligt ur hyresgästernas och ägarnas synvinkel.”

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?**

”Nej inte direkt. Då är det tydligare för mig att LOU påverkar våra upphandlingar med cirka 10 procent fördyringar. Det tycker jag man kan diskutera, om vi ska vara affärsmässiga och det blir dyrare finns ett problem. Men självklart ska upphandlingen vara korrekt, men det kan det vara även om vi inte behöver följa LOU till punkt och pricka.”

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

”Vi har provat att bygga om lokaler till bostäder, men det har visat sig bli lika dyrt som att bygga från bostäder från grunden.”

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

”När vi gör stora upprustningar är det viktigt att vi får 100 procent hyresgästsgodkännande när det är klart. Det är vi nära att lyckas med och det går bara att nå om man jobbar med dialog. Att ha en bra relation med hyresgästerna måste vara en naturlig del i vårt bolag. Det ska finnas med i vår affärsplan.”

”Med Hyresgästföreningen har vi ett bra arbete, men vi måste hitta vägar för att förnya arbetet, för de är inte starka överallt i bostadsområdena. Det jobbar vi med tillsammans. Ett slags boinflytande 2.0. När det kommer till aktiviteter med olika föreningar hade vi över 13 000 deltagare allt som allt förra året.”

”Tryggheten i bostadsområdena är ytterligare en viktig aspekt på boinflytande. Vi har mätt den upplevda tryggheten sedan 2004. Den är högre i dag än när vi började och det stämmer kanske inte överens med mediabilden.”

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

”Det är inte min avsikt att uttrycka mig politiskt. Men jag ser ingen akut fara för att det blir brist på bostäder i Gävle på kort sikt, vi är på väg in i en slags balans. Sen kan det alltid finnas brist kring vad som efterfrågas mer för stunden.”

”Det är svårare att spå på några års sikt. Jag tror marknaden är mättad för nya dyra lägenheter, åtminstone på de prisnivåer vi får nu. Vi har låg vakansgrad i hela beståndet, men samtidigt har inflyttningen minskat. Så ingen panik på kort sikt – men läget måste följas.”

### **Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

Allmännyttan bildades 1917 i Gävle. Delar av rollen bolaget hade då finns kvar än idag. Att skapa bra bostäder är en del, men att bygga samman hela staden och utveckla trivsamma miljöer är en viktig del idag, där allmännyttan gör stor skillnad. Vi behöver inte bli mer dominanta än vad vi är idag. Allmännyttan och de privata värdarna ska göra varandra bättre.

## Nordanstig

Nordanstig har 9 500 invånare

KSO – Ola Wigg

Ola Wigg representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna, Moderaterna och Liberalerna bildade en ny kommunledning efter valet.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi ska jobba med utveckling i alla våra tre större orter. Bergsjö, Gnarp och Harmånger. Fokusområdet är förtätningar i bostadsområden. Vi har inte så många bostadsrätter i dag, det vill vi ha fler. Men också hyresrätter."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Nej. Vår kommun består av många orter. I de tre stora samhällena, längs kusten och i till exempel Ilsbo och Mellanfjärden är det attraktivt att bo. Men så finns det ledigt på andra håll. Det är brist och tillgång som inte matchar varandra.

Det har funnits intresse av att bygga mer från privata aktörer. Men det har varit avhängigt investeringsbidraget som tagits bort. Så det har stoppats."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Tidigare har vi haft ett mål om 50 bostäder på mandatperioden. Mellan 2018 och 2022 byggdes det 32 bostäder i kommunen. Arbetet med den här mandatperiodens bostadsförsörjningsplan är inte klart än. Kommunfullmäktige har fattat beslut om att vi ska bli 10 000 invånare. Ska det målet bli uppfyllt så kräver det nya bostäder."

#### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Jag tror den kommer vara högre, eftersom några av våra orter lockar till sig folk. Vi vet att det finns dom som lämnar kommunen när de vill ha vissa typer av bostäder som inte finns. Bostadsfrågan är väldigt viktig för att vi ska lyckas växa."

### *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

#### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Den är verkligen jätteviktig. I större städer som har fler privata bostadsbolag är det kanske en annan sak, när fler är med och bygger och utvecklar områden. Här är allmännyttan den stora aktören."

#### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Kan de ta 50 procent av målet vi sätter så följer nog privata efter. Men vi tror att det

beror på om staten tar tag i bostadspolitiken och ser till att det går att bygga på landsbygden.”

*Du leder en bred koalition. Står samarbetspartierna bakom kravet på en nationell bostadspolitik för ökat byggande?*

”Ja, definitivt. Det är inte ens en fråga om det behövs. För det behövs.”

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

”Eftersom allmännyttan styrs politisk är det enkelt att titta på dem om det behöver byggas. Men det kostar ju lika mycket att bygga för dem som för privata. Så behöver vi fatta beslut om att något ska byggas av allmännyttan så tror jag det kommer krävas stöd från ägaren – kommunen. Det är lättare sagt än gjort.”

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

”Det finns ingen plan på det. Men jag tycker inte man ska utesluta det som ett sätt att få till fler bostäder i kommunen.”

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

”I ägardirektivet skriver vi om fyra procents avkastning i verksamheten, det är det enda. Men i praktiken är det viktiga att vi har bra bostäder i kommunen och att bolaget framöver kan bygga.”

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

”Det är en viktig del av ett attraktivt boende, att möjlighet till inflytande finns.”

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

”Huvuduppgifterna som jag ser det blir att försöka bygga när det går och att ta hand om det tomma beståndet som inte efterfrågas.”

VD – Pamela Warren

Pamela Warren tillträdde som VD för Nordanstig Bostäder AB hösten 2021

**Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 790

Kvadratmeter: 47 393 kvm

Verksamhetslokaler: 52

**Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

”Det är tufft. De senaste två åren har resultaten varit negativa i bolaget och under den perioden har omvärldsfaktorerna blivit tuffare och tuffare. Inflationen har ökat driftkostnaderna och räntorna gör det dyrt att investera. Bolaget har ett gammalt



bestånd som behöver investeringar, så det är problematiskt.”

”Vi har bostäder på åtta orter över en stor yta. Vakansgraden är högre på två av orterna, men generellt behövs lägenheter med högre standard i hela beståndet, för att möta efterfrågan på ett bekvämt boende. Det är väldigt dyrt att ta hand om beståndet nu, så det är minst sagt en utmaning.”

”En positiv sak är att vi är med och driver ett EPC-projekt (energieffektivisering) med kommunen. Det har satsats 69 miljoner kronor på det och tanken är så klart att det ska ge vinster framåt med minskad energiförbrukning. Upp mot 20 procent besparing. Värmen i bostäderna, uppvärmning av vatten, solceller, pumpar, belysning – allt ses över.”

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023?**

”Ingen utdelning, men ägardirektivet har ett avkastningskrav om fyra procent på det insatta kapitalet. Det är inga stora pengar jämfört med andra bostadsbolag. Men bolaget har gått back de senaste åren. Nu jobbar vi hårt med strukturerna. Det hjälper inte att kostnaderna far iväg, kan man säga. Men vi jobbar på och ska lyckas, det är det som är uppdraget.”

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

”Just nu bygger vårt bolag åtta nya bostäder i Gnarp. När projektet påbörjats stack priserna i väg. Jag skulle inte säga att det är så lätt att klara mer nyproduktion nu. Samtidigt ligger kommunen bra till för pendling till Hudiksvall, Sundsvall och Timrå. Kommunen vill växa. Så när marknaden vänder så ser jag att det finns ett behov.”

”I Mellanfjärden finns mark och förutsättningar för att bygga fint för äldre hyresgäster. Där ska vi börja ett planeringsarbete. Men när det kan komma igång törs jag inte spå om idag.”

### **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

”Vi är ett litet bolag och får se saken ur det perspektivet. Det ska bli intressant att se hur efterfrågan blir på de åtta bostäder som byggs nu (vilket blir Sveriges nordligaste plushus). Min bild är att moderna bostäder kommer gå åt. Det är inte många äldre som lämnar sina villor, som vill bosätta sig i lägenheter med 60-talsstandard. Så framöver finns en del att göra för att rusta bostäder klokt och med valmöjligheter som kostar olika mycket för hyresgästerna.”

### **Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

”Nordanstigs hyror är lägre än hyrorna i de omkringliggande kommunerna. Det är en fördel på sitt sätt, men ska vi kunna rusta och ta hand om beståndet så krävs den där affärsmässigheten lagen handlar om. Vi måste hitta vägar framåt i detta.”

### **Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Det kan behöva rivas på några håll. Ett hus är tomställt i Strömsbruk. Men det kostar pengar att riva också."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Det pågår ett bra samarbete med Hyresgästföreningen. Vi ses i boinflytandekommittéer fyra gånger per år. Då planeras aktiviteter, städdagar och projekt. Passar på att tala med hyresgästerna då också om saker som är på gång."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Om kommunen ska nå sitt mål så kommer fler bostäder behövas. Just nu är det svårt att spå hur det utvecklas. Det kan faktiskt gå åt båda hållen."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Vi har en stor potential att göra en bra insats för Nordanstig i framtiden. Bara vi jobbar rätt. Men det kräver att vi tar hand om beståndet och försöker vara så effektiva som möjligt, särskilt nu i lite svårare tider."

## Örebro

Örebro har 158 000 invånare.

KSO -John Johansson

John Johansson representerar Socialdemokraterna.

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

**Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna, Moderaterna och Centerpartiet styr tillsammans och har majoritet.

**Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Det finns skrivningar om småhustomter och det kommer också att finnas med i den kommande budgeten. De senaste åren har vi jobbat mycket med att möta efterfrågan på bostäder. Nu är det fokus på att gå till sådant som fattas."

**Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Vi har idag balans på bostadsmarknaden i förhållande till befolkningsökningen. Men det finns ett underskott på bostäder för enskilda målgrupper. Idag överträffar nyproduktionen befolkningstillväxten volymmässigt. Kostnaderna för nyproduktion är för höga, vilket gör det svårare att skapa ett utbud som alla har möjlighet att efterfråga. Det är framför allt grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta bostad."

"Det är galenskap att investeringsstödet försvinner när det är just hushåll med svag ekonomi som behöver bostäder. Jag hade gärna sett att bostadspolitiken ses över i det här läget, när det är så dyrt att bygga både flerfamiljshus och villor."

### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Målet för Örebro kommun i översiktsplaneringen har varit cirka 1000 bostäder per år. Våra riktlinjer för bostadsförsörjning behöver så klart diskuteras när läget på marknaden ändras så snabbt som nu skett, samtidigt som befolkningsökningen avstannat."

### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

- **markpolitik:** "Vi diskuterar förlängda reservationstider och förstudier med aktörer som behöver diskutera det."
- **planering av nya bostäder med lägre hyra:** "Vi har jobbat med sådana projekt under flera år, innan den prisjustering som skett på marknaden. Nu är det svårare. Särskilt utan investeringsstödet. Men exploateringskostnaderna för hyresrätt ska vara så låga som möjligt."
- **ekonomiskt stöd till enskilda:** "En kartläggning görs för att komplettera vårt vräkningsförebyggande arbete."

### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Vi har en numerär balans. Men det finns grupper vars behov vi har svårt att tillgodose. Här har vi ett arbete framför oss att analysera vilka behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, och utifrån det planera insatser för att utbudet av bostäder ska matcha de behov som finns."

"En spännande faktor är företag som överväger att etablera sig i området. Om eller när sådant sker så får det snabbt betydelse för bostadsmarknaden. Men det är svårt att spå om vilka av de förfrågningar vi jobbar med som kan bli aktuella."

### ***TEMA ALLMÄNNYTTAN***

#### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"ÖBO är starka och det ska de fortsätta vara. De går före i det bostadssociala perspektivet och med stora insatser för minskad energiförbrukning och minskad klimatpåverkan."

"Men ekonomin är en faktor som måste beaktas. De måste ha en ekonomi som går ihop sig. Det är tufft för stunden med räntehöjningarna, när det byggs nytt och underhållsbehoven från det äldre beståndet är stort."

#### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Det finns inget utpekat mål. I nya bostadsområden ska allmännyttan finnas med, anser kommunen. Just nu pågår en diskussion om att inte starta nyproduktion en period. Det har inte landat ännu. Hela situationen är ett bra exempel på när olika praktiska förutsättningar krockar med ideologiska aspekter för partierna i kommunledningen."

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"I princip ska det inte vara någon skillnad. Men som läget är får vi en ökad restriktivitet på hela marknaden som allmännyttan är en del av."

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det finns varken politisk vilja eller efterfrågan på marknaden att sälja stora bestånd i våra större bostadsområden. I den ekonomiska situationen, framför allt kopplat till kostnaderna för underhåll, kan försäljning behöva bli aktuell. Men jag ser inte att ÖBO:s andel på bostadsmarknaden ska minska påtagligt."

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Vi har vinstkrav och utdelning som kopplas till kraven i lagstiftningen. Förra året tog vi inte ut alla de medel som beslutats, det finns inget sådant egenvärde. Vi är mitt inne i en diskussion nu om bolagets ekonomi och vi måste försöka hitta rätt balans både ur bolagets, hyresgästernas och skattebetalarnas perspektiv. Det är ingen hemlighet att ekonomin är tuffare nu än den varit tidigare."

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Det är ett viktigt arbete som bedrivs av bolaget och vi står bakom det. Till exempel har ÖBO tagit fram en ny Renoveringsstrategi, för att förbättra möjligheterna till rimliga hyror också efter större renoveringar. Det är ett bra exempel på att hyresgästernas röster ska höras."

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Jag tror vi behöver fatta en del besvärliga beslut under den här tuffa ekonomiska perioden, för att bolagets ekonomi ska fortsätta vara sund och stark. Men allmännyttan har utan tvekan en fortsatt viktig roll i Örebro. Som verktyg i arbetet mot segregation, i klimatomställningen och så klart i bostadsförsörjningen."

VD – Ulf Rohlen

Ulf Rohlen har varit Örebrobostäder AB:s (ÖBO) VD i 15 år

**Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 23 100

Antalet lokaler: 1 200 inom koncernen

Kvadratmeter: 1,8 miljoner kvadratmeter, varav cirka 260 000 är lokaler.

**Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Det är det jobbigaste året under mina 18 år inom allmännyttan i Sverige.

Kombinationen av hög inflation och ränteökningarna är mycket stor för oss. Bara räntorna ökar med 103 miljoner kronor mellan åren."

"Vi har fyra byggprojekt som är igång. När beslutet om dem togs fanns ingen risk för nedskrivningar. Sen hände allt snabbt och entreprenörerna började begära mer pengar. Då behöver vi korrigera det bokförda värdet kontra marknadens värde i det vi håller på att bygga."

*Borde inte ett stort bolag som ÖBO kunna förutse marknadens reaktioner?*

"Inflationen blev överraskande hög. Efter år av kamp för att få upp den så small det till. Det förutsåg inte många på marknaden. I min ålder blir man dock inte överraskad av en historiskt normal ränta."

*I den situation du beskriver – hur gick hyresförhandlingen?*

"Den landade på 4,95. Det är en hög summa jämfört med andra år. Men jag upplever att förhandlingen ändå gick bra och att det fanns en slags lättnad hos parterna över att kunna enas."

**Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Kommunen har avkastningskrav på oss om 3,75 på eget kapital. På sista raden blir det 96 miljoner. Ett utdelningskrav finns om på 33 miljoner. Vi behöver göra ett resultat om 70 mkr för att kunna dela ut den summan. Det finns inget delårsbokslut än för 2023, men jag räknar med att vi ska ha en dialog med ägaren om hur hela situationen hanteras bäst. Ska vi ha samma nivåer i kraven, eller ska vi ändra ambitionerna i underhållsarbetet? Hur gör vi med försäljningar av fastigheter för att underlätta situationen? Det finns saker att tala om."

**Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Musklerna finns. Soliditeten är 22 procent. Vi har väldigt stora övervärden generellt sett i beståndet, runt 20 miljarder. Men problemet är att vi inte kan bygga med annat än att människor måste kunna efterfråga bostäderna. Vi ser att efterfrågan dämpats den senaste tiden och nivåerna på hyror som blir nu riskerar att leda till vakanser. Det är inte bra för någon. Så jag tycker man ska vara restriktiv med att sätta i gång nyproduktion nu, utöver de fyra projekt som pågår. De leder till 370 lägenheter i både miljonprogramsområden och centralt."

*Saknar ÖBO verktyget som Investeringsstödet innebar?*

"Personligen är jag ingen vän av stöd som kommer och går och som är begränsande i sin utformning. Det skapar ryckighet. Då är det bättre med starkare stödsystem direkt till hyresgästerna. Men visst, investeringsstöden ledde absolut till lägre hyror i de berörda projekten."

*Men om du fick önska bostadspolitiska insatser som påverkade förutsättningarna för byggande eller underhåll. Behövs det inte?*

"Jo, det är klart. Jag tänker på de gamla ROT-stöden som fanns till hyresrätt. De gjorde stor skillnad för ekonomin. Nu finns inget. Det är klart att ett bostadspolitiskt initiativ som inte leder till ryckighet eller tillfälliga lösningar skulle vara välkommet för hela marknaden."

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Ja. Jag ser att vi inte behöver vinstmaximera. Jag ser att vi kan jobba med goda utemiljöer, göra extra insatser för barn och mycket annat. Visst, vi måste tjäna pengar nog för en långsiktigt stabil ekonomi. Det är inte en enkel sak att få ihop alla parametrar."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

"Nej. Inte lagen i sig. Den är bra balanserad. Däremot innebär prisbilden idag att nyproduktion definitivt kan jämföras med marknadshyra. Andelen hyresgäster som kan efterfråga det nya är begränsad."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?**

"Nej."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Vi diskuterar försäljning. Inte för att göra vinst, utan för att långsiktigt säkra förutsättningarna att underhålla beståndet. Men det är alldeles för tidigt att säga vart vi landar."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"De finns ett samarbete med Hyresgästföreningen och hyresgästerna som fungerar bra och ska fortsätta. Vi tänker inte rätt i allt. Inspelen från hyresgästerna, goda tips och råd, det leder till bra saker. Vi ska och behöver lyssna på en nivå som jag tror överraskar många."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Det beror på många faktorer. Vi har en pandemieffekt på inflyttningen som vi måste se vart den tar vägen. Vakansgraden i vårt bestånd är på 0,5 procent, men samtidigt minskar antalet som efterfrågar varje ny lägenhet som kommer ut. Det är otydligt läge, kan man säga."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Just nu är det ingen räkmacka. Men det kan inte alltid vara det och jag utgår från att man på olika håll i både staten och kommunerna jobbar för att vi ska ta oss igenom det här tillsamman. Allmännyttan och ÖBO kommer vara viktig i Örebro framöver. Vi ska ha goda relationer med de privata fastighetsägarna och göra bra saker för Örebro, som kompletterar varandra."

## Laxå

Laxå kommun har 5 600 invånare

KSO – Håkan Larsson  
Håkan Larsson representerar Centerpartiet

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Centerpartiet, Kristdemokraterna och Vänsterpartiet i majoritet.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Nej. Jag är själv väldigt ny i politiken, så jag kan inte överblicka hur det fungerat tidigare. Men i vårt samarbete har vi inte diskuterat bostadspolitik ännu."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Behovet av fler bostäder är inte så stort. Men däremot behövs en förnyelse av de som finns. Vi har inte en nog bred palett."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Vi jobbar med en ärvd budget. Vi närmar oss att diskutera nästa år och då kommer nog den frågan upp."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Vi ser en tendens till ökat behov av försörjningsstöd som vi ska vara vaksamma på."

#### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Det är en fråga som nog varken är svart eller vit. Omvärldsbevakningen blir viktig, för vi ska vara beredda. Det händer spännande saker på arbetsmarknaden i flera närliggande kommuner, till exempel. Min bild i dag är att vi saknar vissa typer av bostäder. Jag tror exempelvis vi har ett behov av boende på markplan för äldre som måste diskuteras. Men om det går att göra om något av det vi har i kommunen kan jag inte svara på än."

#### *Är dialogen med de privata värdarna bra i frågor som den?*

"Ja, min bedömning är att vi har privata aktörer som är beredda att satsa i Laxå, om det inte blir för dyrt att bygga."

### *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

#### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Den är så klart viktigt i en kommun som Laxå."

**Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Det får vi återkomma till när frågan diskuterats. Utgångsläget är att kommunen och bolagen har ett något bättre ekonomiskt läge än för något decennium sedan. Men det är kanske inte bra nog för att bära kostnader för mer upplåning."

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Jag har min bakgrund som företagare och jag tycker att i ryckiga tider ska man sitta still i båten och inte ändra på saker i affekt. Det kanske blir ändringar på marknaden redan i höst? Det kanske visar sig bli klokt att bygga i lågkonjunkturen om inflationen minskar? Is i magen!"

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det är inte en fråga som är på bordet."

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Det är bättre att underhållet sköts än att kräva utdelning de har svårt att leverera."

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Jag har inga synpunkter på det än, som ny i politiken. Men vår hållning i kommunledningen till delaktighet är positiv."

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Jag behöver bli mer insatt i bolaget innan jag spekulerar om framtiden. Men att det ska finnas kvar och är viktigt kan jag säga."

**VD - Roberth Huss**

Roberth Huss började arbetet som VD på Laxåhem AB i februari 2023

**Fakta om allmännyttans bestånd**

640 lägenheter

50 lokaler

**Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Skakig, skulle jag säga. Laxå har under många år brottats med en avflyttning som lett till en del vakanser. Det tillsammans med kostnadsökningarna gör att både 2023 och 2024 blir tuffa, bedömer jag."

"En del lån behövde sättas om nu, precis när jag börjad i bolaget. Det går inte att ta ut den typen av effekt direkt på hyresgästerna. Vi har kommit överens om en hyreshöjning på 4,5 procent och får vara nöjda med den uppgörelsen."

*Hur gör ni då för att klara kostnadsökningarna?*



"Vi bromsar på alla håll vi kan, samtidigt som vi jobbar med vakansgraden. Ambitionen är att inte få ett negativt resultat i bokslutet för 2023. Men det är för tidigt än att säga om det lyckas."

*Du har precis börjat jobba på Laxåhem. Det låter som en tuff start.*

"Det är inte en unik situation för Laxå. Det är likadant i många orter i landet. Vi talar om parametrar som bolaget inte kan styra över. Det hade varit mer pressat om bolaget själva låg bakom det kärva läget. Jag ser det snarare som spännande att komma in i en utmaning som kräver kreativitet."

**Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Avkastningskravet är fem procent i genomsnitt under tre år, på det egna kapitalet. Per idag är min bedömning att vi ska kämpa för ett resultat i balans. Någon utdelning varken krävs eller är rimlig för närvarande."

**Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Nej, det gör inte det. När vi har vakanser på 8–10 procent så kan vi inte börja i den änden heller. Vi jobbar med att se vilket underhåll som kan skjutas framåt, trots att behovet är stort. Vi ser över alla kostnader och jobbar med stort och smått i ekonomin. Men nej, att bygga i den här kostnadsbilden bedömer jag som väldigt svårt."

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Just nu är det bara att konstatera att hyresgästernas inkomster inte följer med kostnadsutvecklingen. Där emellan står vi med uppdraget att erbjuda prisvärda bostäder. Det är komplicerat och måste diskuteras mer – vad blir situationen i förlängningen om det fortsätter."

"Jag är inte orolig för grundidén om att allmännyttan har en roll att fylla. Jag är mer bekymrad hur uppgiften ska göras med kvalitet, förutsättningarna är pressade."

*Saknar du bostadspolitiska initiativ från politiken?*

"Jag tycker vår branschorganisation ligger på för att lyfta frågorna. Allmännyttan är en jäkla tillgång för små kommuner. Men när det inte går att använda till annat än att hålla efter ett åldrande bestånd, för att det inte finns ekonomi, då är det klart man behöver tala om det."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Jag håller på att lära känna beståndet så det är för tidigt att säga om det till exempel är rimligt att sälja något för att möta behov av fler bostäder för äldre. Jag tror inte på några större försäljningar."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Det står på min att göra-lista att ta ett möte med HGF om hur vi arbetar idag och hur det går att göra framåt. Jag tror på samverkan."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Vi har inte en brist. Men vi ska också ha balans utifrån vad som är efterfrågat. Det ska vi absolut sträva mot."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Jätteviktig i Laxå. Idén är sund och inte alls förlegad. Men jag hoppas vi får ett större intresse för att prata om allmännyttans förutsättningar från politiken i landet."

## Karlstad

Karlstad kommun har 96 500 invånare

KSO – Linda Larsson

Linda Larsson representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna., Centerpartiet och Miljöpartiet styr i minoritet.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi har en skrivning om blandade upplåtelseformer och att vi ska bryta segregationen."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Nej. Det råder bostadsbrist, skulle jag säga, inte bara för människor med små inkomster. Utbudet som sådant är generellt för litet. Sen är det en politisk ambition att erbjuda bostäder med lägre hyror, för det segment som har det tufft på bostadsmarknaden. Men just nu är det lättare sagt än gjort."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"700 nya bostäder per år är målet. Men vi ser målsättningen i femårscykler, mer än år för år. Befolkningsökningen har varit cirka 1 procent över tid. På den senaste tiden har efterfrågan avstannat något. Vi är vaksamma på det, för vi vill inte att det skapas en massa vakanser i det nya som byggs och det vill så klart inte bostadsföretagen heller."

#### **Är du orolig för det kostnadsläge som blir i nyproduktionen för tillfället?**

"Jo, det ska man vara. Folk måste kunna bo i det som byggs. Men Jag skulle bli lika orolig om Karlstad inte trodde på Karlstad och att allt avstannat helt. Vi har absolut behov av äldreboenden, skolor, förskolor och boende."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden.**

#### **Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

- **markpolitik:** "Kommunen har ett visst ansvar i en vikande byggmarknad, tycker jag. Vi har många lokala företag som har ett långsiktigt engagemang och då måste vi se till att ha en bra dialog med företagen. Vi har haft stormöte om hur kommunen kan underlätta för dem under 2023–2025. Att ompröva detaljplaner kan bli aktuellt, liksom att öppna för friköp istället för huvudregeln som varit tomträtt."

- **planering av nya bostäder med lägre hyra:** "Det är inte bra att investeringsstödet och en del klimatpengar som gett cirka 1000 bostäder i Karlstad de senaste åren är borta. Vi har en intern ambition om att lyckas bygga Sveriges billigaste lägenhet, med kvalitet. Ambitionen kvarstår, men jag förstår inte att stöden tagits bort. Det gör det svårare för alla som vill hålla nere hyror. KBAB, vår allmännytta, ska vara affärsmässiga, men de ska så klart erbjuda så låga hyror som möjligt."

Hyresgästföreningen gör sitt jobb, genom att hela tiden argumentera för låga hyreshöjningar.”

- **ekonomiskt stöd till enskilda:** "Vi ser redan att de som behöver stöd behöver mer stöd när priserna skjutit i höjden. Än så länge har inte inflödet av nya hushåll ökat så mycket.”

**Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Kommunen har bra branschbalans. Gymnasieskolan drar till sig inflyttning från kringliggande orter. Jag tror alltså Karlstad kommer rulla på i sin utveckling också fortsättningsvis. Så tyvärr riskerar bostadsbristen att öka, när byggandet stannar av.”

### *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

**Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"För oss är det jätteviktigt att allmännyttan bygger. Det är viktigt att de erbjuder lägenheter med överkomlig hyra, men de är på samma marknad som alla andra och agerar därför för att attrahera flera grupper.”

"Utöver KBAB finns också en allmännyttig stiftelse i Karlstad som kommunen samäger med Riksbyggen. Stiftelsen Karlstadshus heter den. Vad det blir av stiftelsen framöver får vi se, för om Riksbyggen inte vinner förvaltningsuppdraget i nästa upphandling, kan ägandet gå över helt till kommunen.”

**Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"KBAB:s mål är 500 nya bostäder över fem år. Det finns planer färdiga.”

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet? ”**

"Det är ganska naturligt att det diskuteras med bolaget vad som är möjligt att bygga. Något stopp vill vi inte ha, men restriktivitet är kanske nödvändig. Det är också möjligt att vi ökar kraven på det sociala ansvarstagandet, om konjunktursvackan blir djup och långvarig.”

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Inga sådana planer finns i den politiska ledningen.”

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"43 miljoner kronor delas ut, som ska gå till olika sociala ändamål som kommer hyresgästerna och andra Karlstadsbor till del.”

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Vi vill ha en bra dialog med Hyresgästföreningen från politiken. För KBAB:s del är det viktigt att jobba med inflytande i samband med renoveringar, till exempel. De ska kännas närvarande!”

## **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Vi ser KBAB som en utvecklingskraft i Karlstad som bidrar till utvecklingen och den sociala sammanhållningen."

### **VD – Carin Skarman**

Carin Skarman har varit VD för Karlstadsbyggen AB (KBAB) sedan 2017

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 7 700 (ej uppgift om kvm)

40 000 kvm lokalyta

## **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"KBAB är ett fint bolag. Soliditeten ligger på 37 procent, det egna kapitalet är stort och marknadsvärdena överstiger de bokförda värdena. Men det ekonomiska läget märks tydligt. Våra räntekostnader ökar med 60 miljoner kronor sedan 2021."

## **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Resultatkravet är för 2023 137 miljoner, det är 2,1 procent av marknadsvärdet på bolaget per den sista december 2022. Någon utdelning för 2023 är ännu ej beslutat men 2022 delades 40 miljoner ut till Karlstad Stadshus AB. Vi har haft en bra dialog med kommunen om resultatkrav för 2023. Än så länge ligger målsättningen fast."

## **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Det är inte våra muskler som är problemet, skulle jag säga. Tillgången på färdig mark är inte så stor och vi har en begränsad resurs med kompetens för att jobba med projektledning, så många faktorer spelar in. År 2022 stod 136 bostäder klara och 2023 tillkommer ytterligare 140 lägenheter. Under 2023 startar vi inga nya nyproduktionsprojekt, vi fokuserar på underhållsarbetet, som det finns ett kontinuerligt behov av. Men målet om 500 lägenheter mellan 2021 och 2027 kommer vi klara."

"KBAB har blivit ett mer byggande än bara förvaltande bolag. Från 2017 har volymerna ökat. Det kommer hålla i sig, men inte på ett onyanserat sätt, när kostnaderna blir för höga för marknaden."

## **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Jag tycker att allmännyttan har ett särskilt ansvar. Men byggkostnaderna är desamma för oss. Alla lägenheter kommer aldrig vara möjliga att hyra av alla. Så vi måste jobba med olika alternativ. Att inte topprusta allt, är ett exempel, för att det äldre beståndets hyror inte ska bli lika högt som nyproduktionens. Vi ska finnas i alla stadsdelar och i alla segment. Jobbar brett med trygghetsfrågorna. Vi kan blockförhyra bostäder för sociala behov i samarbete med kommunen och mycket annat som privata bolag inte gör i samma omfattning."

### **Hur ser du på att investeringsstödet är borta? Påverkar det era möjligheter?**

"Vi använde det i ett projekt utanför stadskärnan. Där gjorde det skillnad. Men stödet var begränsat i hur det fick användas."

*Du efterlyser inte ett nytt sådant stöd alltså?*

"Inte en kopia på investeringsstödet som var. Men det finns mycket att diskutera i bostadspolitiken. Jag efterlyser att hyresrättens förutsättningar kommer upp på bordet, så inte svackan som priserna och räntorna ger blir allvarlig och lång. Personligen ser jag också att situationen med äldres boende kommer bli ansträngd, när demografin fortsätter att påverka bostadsmarknaden. Kanske ska allmännyttan ha ett extra tydligt uppdrag där? Det går att tänka kreativt hur vi bygger effektivt. Kan äldreboenden och förskolor samverka om rörelserum och annat i en bra planering?"

### **Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

"I kommunens ytterdelar, där det generellt byggs mindre för att det inte är affärsmässigt, så spelar det rimligen roll, om allmännyttan och privata bolag ska jobba med samma förutsättningar. Allmännyttan kan inte medvetet göra dåliga affärer."

### **Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för hur allmännyttan kan jobba med hyresnivåer som alla kommuninvånare kan efterfråga?**

"Det är tveksamt om man kan spåra någon påverkan. Särskilt inte nu när det är så dyrt att bygga. Jag tror däremot att Lagen om offentlig upphandling (LOU) kan påverka priserna allmännyttan får på marknaden, jämfört med privata bolag. Det utesluter jag inte gör skillnad."

### **Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Vi har inga planer på försäljning. Självklart har vi ögonen öppna efter bra projekt som passar in i vårt bestånd, som privata aktörer inte vill fullfölja. Men vi kommer inte köpa för köpandets skull."

### **Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"KBAB har tagit ett rejält grepp, genom att vi anställt tre kundrelationsamordnare, som ska jobba med sådana frågor. Vi behöver ta ett större ansvar för de sociala utmaningarna i bostadsområdet. Vi har också boendeutvecklare och säkerhetsansvariga i en bostadssocial grupp. KBAB jobbar med en ny modell, som ska leda till ett mer systematiskt arbete."

"Upprustningar av utemiljöer är ett bra exempel på områden där vi inte ska jobba för hyresgästerna, utan med dem. Det arbets sättet kan vi bli bättre på. I detta vill vi också knyta till oss Hyresgästföreningen och stärka samarbetet med dem, för de finns inte representerade i alla våra bostadsområden."

"På ett år gör vi 1100 hembesök som inte har med felanmälan att göra, utan med relationsbyggande. Det är en jättebra grund att jobba vidare utifrån. Till exempel med

bra samarbeten med civila samhället som till exempel visar stort intresse för att skapa aktiviteter för barn i våra områden.”

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

”Det byggs ännu en del i Karlstad så det kommer finnas bostäder att efterfråga, även om det finns frågetecken för hur dyra vissa bostäder kommer bli. Sen finns inte alla typer av bostäder tillgängliga, tänker jag, som exemplet med bostäder anpassade för äldre. Det är många faktorer som påverkar under de kommande åren.”

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

”Allmännyttan vill och ska bygga hela städer, inte bara bostäder. Det ser jag som en enormt viktig även i framtiden. En aktör som ska se till alla, inte bara de med goda inkomster.”

## Filipstad

Filipstads kommun har 10 300 invånare

Vice KSO – Patrik Fornander

Patrik Fornander representerar Moderaterna. Han är kommunalråd och förste vice ordförande i kommunstyrelsen samt ordförande i Stiftelsen Filipstadsbostäder.

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Moderaterna, Liberalerna, Sverigedemokraterna och Centerpartiet har bildat kommunledning i majoritet. "Efter 50 år av socialdemokratiskt styre."

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi har flera frågor kopplat till bostäder som vi jobbar med. Utöver Filipstadsbostäder har vi en stiftelse som heter Hemgården, som har många vakanser. Där funderar vi på driftsformen framåt."

"Bostadssituationen över huvud taget i kommunen är en stor fråga. Det finns många lediga bostäder, men de ska ju vara attraktiva för folk som vill bo här också. Man kan säga att kommunen har ett mer normalt läge efter flyktingsituationen för några år sedan. Då var läget påfrestande för Filipstad. Nu är det mer som det var innan, där problemet är vakanser snarare är ett jättestort flyktingmottagande, med allt vad det innebar."

*Ni funderar på en stiftelses driftsform. Men den större Filipstadsbostäder – ska den fortsätta vara stiftelse?*

"Frågan har utretts tidigare. Men det har funnits andra mer akuta saker att jobba med, plus att stiftelseformen har sina fördelar. Frågan är inte aktuell för stunden, men kommer säkert lyftas igen."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Vi har inget behov av att bygga mer. Det finns mycket tomt. Men allt som är tomt är inte det som efterfrågas. Så på det sättet kan det finnas en del att göra."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Vi har inget högt mål, men litegrann vill vi att det ska byggas. Särskilt villor och gärna sjönära. Det har vi en diskussion med Länsstyrelsens om. Anledningen är att vi vill få folk att skriva sig i kommunen. Det behövs för skattekraften."

"Kommunen har köpt ett gammalt hotell, som är fruktansvärt fult, men som ligger på en fin plats. Där kommer vi lyssna in vad som kan byggas i stället. Det finns både idéer om bostäder men också en etablering av en hamburgerrestaurang."

*Så den fina platsen kan lika gärna bli hamburgerrestaurang som nya bostäder?*



"Vi kommer lyssna på de idéer som kommer fram. Det här är vad som finns på bordet så långt."

*Har ni en aktuell bostadsförsörjningsplanering?*

"Behovet av att titta på den ofta har inte riktigt funnits. Jag tror inte det kommer ske i år heller. Men jag ska titta på den frågan."

**Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Stiftelsen har ingen ambition om vinstmaximering. Hela idén är att det ska gå att bo bra och billigt."

"Försörjningsstöd är det vi talar allra mest om i vår kommun. Det har blivit så efter flyktingkrisen. Per capita har vi högst kostnader i hela landet, de fördubblades, till 60 miljoner kronor, efter 2015. Stora delar av de här kostnaderna handlar om folks möjligheter att bo och leva, så klart."

*Hyreshöjningar märks alltså i kommunens egen ekonomi, om många har försörjningsstöd?*

"Absolut, så är det. Men man måste se helheten. Stiftelsen måste skötas så deras ekonomi är stabil och då behöver hyrorna höjas också. Det blev fem procent i senaste förhandlingen."

*Hur ser du på statens engagemang i den frågan idag, flera år efter den stora flyktingvågen?*

"Det finns en del att önska, skulle jag väl kunna säga. Vi är ganska ensamma i det."

*Vad kan ni göra?*

"Vi jobbar nära folkhögskolor och med vuxenutbildning. Vi vill se insatser som leder till jobb."

**Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Vi räknar medvetet med befolkningsminskning, för en sådan utveckling kan inte vändas hur som helst. Det kommer inte bli brist på bostäder. Fokus blir på att ha råd att underhålla det vi har."

**TEMA ALLMÄNNYTTAN**

**Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Den är viktig. Det hade absolut blivit annorlunda utan stiftelsen i Filipstad. Om det varit ett stort etablerat privat företag kanske de kunnat göra ett liknande jobb. Vi har

mindre privata värdar som ägnar sig åt social dumpning för att få sin ekonomi att gå ihop och det behövs aktörer som tar ett större samhällsansvar.”

**Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

Inga planer finns.

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

”Nej, vi ser inget värde i det. I så fall enstaka fastigheter i enstaka samhällen, där det finns skäl till det, för att något ska bli bättre i förvaltningen.”

”Det kan vara så att rivning blir aktuellt framöver. Rivning har skett i samhället Nykroppa. Det är en fråga som tyvärr blir aktuell i mindre kommuner som minskar i storlek.”

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

”Stiftelser delar inte ut pengar. Så det är inte aktuellt.”

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

”När jag får ett mail om något så tar jag alltid kontakt, det måste man göra. Sen gör kommunens medarbetare jobbet med stiftelsen.”

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

”Stiftelsen måste leva vidare och göra allt de kan för att hyresgästerna ska trivas. Helst locka fler att bo i Filipstad. Stiftelsen är viktig.”

Stiftelsens förvaltare – mailsvar

För Filipstads allmännyttiga stiftelse Filipstadsbostäder svarar förvaltare Björn Carlén på frågor skriftligen.

**Fakta om allmännyttans bestånd**

579 lägenheter, 41 lokaler och ett antal p-platser samt garage.

**Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

Stabil, stark kassa.

**Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

Vi är en stiftelse så inga ägardirektiv finns.

**Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

Nej inte aktuellt, har överskott på bostäder.

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

Vi försöker hålla en attraktiv prisnivå utifrån marknaden med god standard på boendet.

*Allbolagen är inte relevant för en stiftelse, därav inga svar på frågor om lagstiftningens påverkan.*

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

Inga direkta planer men bevakar marknaden, har heller inga planer på att utöka beståndet.

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

Boinflytandet är tämligen begränsat. Har genomfört boskoleprojekt samt genomför hembesök med uppföljning.

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

Har ingen bostadsbrist.

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

Fyller en viktig funktion utifrån sociala aspekter så tämligen god.

## Eskilstuna

Eskilstuna har 108 000 invånare

KSO – Jimmy Jansson

Jimmy Jansson representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna och Moderaterna samarbetar i majoritet.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Vi har en gemensam plattform och i den står det att vi inte har för avsikt att sälja delar av allmännyttan under mandatperioden."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Det kan man inte säga, nej. Det finns trösklar in på marknaden och det finns delar av utbudet som inte är brett nog."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"I vår bostadsförsörjningsplan lägger vi mer vikt vid beredskapen på färdig mark och detaljplaner än på en exakt numerär. Just nu har vi en diskussion om större behov av villor, som hamnat lite på efterkälke under några år, när vi byggt mycket flerfamiljshus för att möta efterfrågan på bostäder."

#### **Fattar kommunen beslut om nya mål för bostadsbyggande årligen? Hur ser du på målsättningen framåt?**

"Just nu diskuteras det ganska mycket om utvecklingen. En del projekt pågår sedan tidigare. Sen finns det några attraktiva tomter som det finns positiva planer för. Men jag får signaler om att vissa aktörer slår tvärnit. Det kan bli väldigt dystert nästa år om det skulle sprida sig."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Vi ska verkligen ta vårt ansvar för bra planering, bra samverkan och prisvärd mark. Det måste sägas – kommunernas påverkan på byggkostnaderna jämfört med många andra faktorer är skitpengar. Vad händer i den nationella bostadspolitiken? Ingenting! Att ta bort investeringsstödet när marknaden tvärnitar är ju rent vansinne."

#### *Men är inte markpriset en faktor som kan påverka intresset i att bygga?*

"Det går inte att sänka markpriset hur mycket som helst, det funkar inte politiskt. Det är att ge bort medborgarnas tillgångar till marknaden. Prata måste man göra och försöka enas. Men att svensk bostadspolitik ska bygga på att kommuner ger bort medborgarnas tillgångar, det köper jag inte."

## *Försörjningsstödet?*

"Det finns tecken på att det ökar som en effekt av inflationen. Det finns all anledning att tro att det kan bli en kommunal gökunge under en period framöver."

Jimmy Jansson lyfter i sammanhanget en faktor som är kopplad till en potentiellt ökad arbetslöshet, kopplad till en byggkris.

"En effekt på byggmarknaden som borde lyftas mer är att mycket av arbetskraften är utländsk. Om arbetslösheten nu stiger och svenska byggarbetare behöver skola om sig, vad händer då när konjunkturen vänder. Risker är i mina ögon uppenbar – vi kan bli mer beroende av utländsk arbetskraft."

## **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"I bästa fall är den ungefär samma som i dag. Men det är i bästa fall. Vi har en ganska het arbetsmarknad och det rimmar illa med att byggandet stannar av. 2000 jobb är på gång i logistik och industri. Rullar det på – ja då ökar bostadsbristen ordentligt, skulle jag säga."

## *TEMA ALLMÄNNYTTAN*

### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Extremt viktig! Vi har planeringsmonopolet, markpolitiken och allmännyttan som de tre viktigaste lokala verktygen. Utan allmännyttan skulle lokal bostadspolitik bli väldigt svag."

### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Vi sätter mål på dem i ägardirektivet. Det ligger på 300 per år och det är nog inget bekymmer att nå målet, sett till vad som är igång. Men framåt? Ja, det måste vi tala mer om. Det går inte att bygga för en marknad som inte finns, med så höga hyror som det riskerar bli."

### **Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Sannolikt! Det är ju ett bolag med allt vad det innebär och de ska drivas på ett likvärdigt sätt som de privata. Det här är en intressant ideologisk fråga, vad allmännyttan skulle kunna göra i ett läge när byggandet stannar, om det fanns möjlighet, vid sidan av att de ska agera affärsmässigt. Det är bra att allmännyttan drivs professionellt. Men när allmännyttan fungerar enligt samma logik som andra bolag, så kan man fråga sig vad syftet blir. Vi borde prata mer om sådana frågor i Sverige."

### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Vi har sålt bostäder under de mandatperioder vi har bakom oss. Nu är vi överens om att det inte ska ske under denna."

### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Om inte allmännyttan varit i kommunal ägo hade någon annan tagit ut vinster på bostäderna. Nu kan vi kontrollera att uttaget går till sociala insatser och ökad trygghet. Det tycker jag är bra. Men man ska absolut inte kunna ta ut pengar om inte de grundläggande åtagandena, att ta hand om beståndet, sköts."

### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Frågan ägs politiskt av bolagsstyrelsen i Kommunfastigheter. Det är en bra sak, utan tvekan. Men jag hoppas och tror att relationen mellan politiken och Hyresgästföreningen kan stärkas lokalt och att vi får en bättre, sakligare diskussion mellan oss."

### **Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Allmännyttan är grundmurad i många människors medvetande. Det gäller inte bara Eskilstuna, utan över hela landet. Det är en bra sak för Sverige att allmännyttan finns - att bostadspolitikerna har en stark demokratisk grund. Jag ser gärna att vi talar mer om hur allmännyttan ska kunna bli en ännu viktigare spelare, särskilt i tider som dessa."

VD – Fredrik Elf

Fredrik Elf har varit VD för Kommunfastigheter AB (Kfast) sedan 2017

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal lägenheter: 7460

Kvadratmeter bostäder: 500 000

Kvadratmeter lokaler: Cirka 76000

Kfast har också ett förvaltningsuppdrag för kommunala verksamhetslokaler. Därav är antalet medarbetare större (460) än behovet för det egna beståndet.

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Ansträngt, kan man säga. Driftskostnaderna är höga och räntorna likaså. Effektiviseringskravet vi i regel jobbar med varje år ligger på 1,5 procent. Det kommer inte att räcka denna gång. Flera åtgärder kommer behövas och vi tittar både på hur effektivt vi jobbar och på underhållet, som går att använda som ett dragspel."

*Liknande bolag har stora underhållsbehov. Känns det igen?*

"Absolut. Vi vill inte nalla på underhållet. Men det är den möjligheten som finns. Hyreshöjningen blev 4,45 procent, så intäkterna kan vi inte göra mer åt."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Vi ska dela ut 22 miljoner till bostadssociala ändamål enligt ägardirektivet. Det ligger fast även om det finns en diskussion att ta, om läget inte förbättras. Vi ska göra 62 miljoner i vinst. Bolagets styrelse vet redan att det kan bli mycket svårt att leva upp till i år. Men vi ska göra vad vi kan."

**Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Målet har varit 300 bostäder per år. Det lyckades 2021 och 2022. Just nu är 500 bostäder under produktion. Målet är att fortsätta bygga framåt. Men kalkylerna är mycket svårare nu, det ser inte alls bra ut, faktiskt. Det finns en stor förståelse för att vi inte kan sätta igång projekt som leder till väldigt höga hyror och som en följd av det vakanser."

*Finns det politiska åtgärder som skulle göra skillnad för ett bolag som Kfast?*

"Investeringsstödet gjorde det lättare att klara kalkylerna samtidigt som hyrorna hölls nere. Kvadratmeterkostnaden blev 1450 kronor i stället för 1800 i de projekten. Det är ganska självklart att jag i min roll önskar att det fanns sådana verktyg, även om jag vet att alla inte är nöjda med den utformning stödet hade. Jag tycker momsfrågan på hyresrätt och hur LOU måste användas av allmännyttan är exempel på områden vi kan diskutera, för att hålla nere hyrorna."

**Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Jag träffar många privata fastighetsägare och när jag lyssnar på hur de jobbar så är det inga större skillnader mellan oss och dem, om man bortser från på vart i kommunen bestånden finns. Boinflytande och en öppen kö är där vi skiljer oss mest åt. Sen talar vi inom allmännyttan om att vi inte behöver vinstmaximera. Men exakt vart gränsen för det går i relation till att vara affärsmässiga är väldigt svårt att säga. Nej, jag menar att det inte är så stora skillnader på hur vi kan jobba. Det är tufft för hyresrätten i dagsläget."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

"Lagen är sund, men det är klart att det också kan ha viss påverkan på att precisera att affärsmässighet alltid ska råda. Uppdraget att erbjuda bra bostäder är generellt viktigare än att tjäna pengar. Att vi kan ha allmännyttiga bolag som finns i alla bostadsområden och tar extra ansvar för segregationen är viktigt. Ska man ha en långsiktig verksamhet måste den drivas affärsmässigt, så balansen känns bra."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Förra mandatperioden såldes 600 bostäder. Under denna mandatperiod är inriktningen att en försäljning inte ska ske."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Vi gör en årlig kundundersökning. Nytt för i år blir en enkät som ger ökade möjligheter till inspel – en slags temperaturmätning – som kompletterar den tidigare enkäten. Vi har en aktivitetsbil som åker runt i bostadsområden. Där kan vi bygga starkare relationer med de boende, vid sidan av de vardagliga kontakterna."

"Med Hyresgästföreningen har vi mest samverkan i förhandlingar. Där är vi inte alltid överens, men de har sin roll att fylla och vi vår. När det kom till att samverka med dem i boinflytandefrågor såg vi att vi kunde göra mer själva för samma pengar. I Torshälla

finns ännu ett avtal med Hyresgästföreningen om samarbete runt boinflytande.”

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

”Jag är inte orolig för brist i det korta perspektivet, eftersom många bostäder ännu är i produktion. Det är trögare med nyproduktionen framåt. Några privata aktörer har ökade vakanser på grund av de höga hyror som blir nu. Så det finns en del farhågor framåt, absolut. På sikt är andelen ”äldre” ökande. Det måste vi ha ögonen på i kommunkoncernen, eftersom det kommer ställa krav på fler boenden för den gruppen.”

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

”Jag tror den kommer leva vidare som idag. En viktig aktör i Eskilstuna.”



## Flen

Flen har 16 000 invånare

KSO – Ann Charlotte Munter

Ann Charlotte Munter representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

C och S styr tillsammans.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Nej, men vi har ett bostadsförsörjningsprogram på gång i kommunen. Det är återremitterat och ska jobbas vidare med, men beslutet kommer fattas i år."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Frågar man lokala bostadsbolag är svaret ja. De flesta kan också hitta en bostad. Men inom politiken försöker vi också se till hur bra utbudet är – det räcker inte med att det finns bostäder. En del av det som är ledigt är inte efterfrågat, för till exempel yngre som håller på att etablera sig i vuxenlivet."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"40 till 50 lägenheter om året i genomsnitt, inklusive att anpassa äldre lägenheter och anpassa andra former av lokaler till bostäder, är vad vi jobbar utifrån. Det har fattats beslut om det i KF. Mellanboendeformer finns det också mål om från KF. Det vill säga människor som har svårt för trappor men inte behöver allting anpassat utifrån olika lagkrav. Just den frågan ska hamna under luppen i bostadsförsörjningsprogrammet."

Ann Charlotte Munter beskriver en kommun med många mindre tätorter, som jobbat hårt under senare år för att minska utflyttningen.

"Det är kärvt att jobba med bostadspolitik i Flen, eftersom marknaden har minskat och beståndet som finns är äldre. Men det måste ändå göras och är så klart en av faktorerna som är viktiga för oss för att locka till boende här."

På området äldreboenden är flera projekt igång, både i Flen och i Malmköping. Bygget i Flen kommer omfatta också andra typer av bostäder och uppförs av Sveafastigheter. I Malmköping är det inte avgjort vem som ska bygga. Det är möjligt att allmännyttan blir involverad. "Boendet behövs och än vet vi inte hur marknaden ser på projektet."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Än så länge planerar vi inga förändringar av markpriserna, eftersom de redan var låga från början. När det kommer till stöd till enskilda, alltså försörjningsstödet, är det högt hos oss redan innan lågkonjunkturen. Arbetslösheten är hög och utbildningsnivån låg, sett i ett nationellt perspektiv."

*Kan en kommun som Flen klara sig utan statens stöd i det pressade läget?*

"Vi måste klara oss. Vi måste vara aktiva och jobba med det vi har. Det brukar kännas som att staten mer tittar på problemen i större städer. Vi känner att vi saknar statens intresse för exempelvis bostadsfrågan i en liten kommun. Investeringsstödet hade vi ingen riktig nytta av eftersom det var så speciella förutsättningar för att bygga med det. Vi hade behövt ett generellt, bredare stöd, som kunde leda till bostäder för både unga och äldre med lite lägre inkomster."

**Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Vi har utflyttning som det tar tid att bromsa. Så rent siffermässigt är bostadsbristen lägre 2026. Men som sagt. Vissa typer av attraktiva bostäder vill vi ha fler av."

### ***TEMA ALLMÄNNYTTAN***

**Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Det är tufft för dem, med höga kostnader och mycket underhåll. Men de är jätteviktiga för den lokala bostadsmarknaden."

**Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"De ska jobba med mellanboende som finns i allmännyttans ägardirektiv. Sen tycker jag att det är rimligt att vi, både allmännyttan och kommunen, fördjupar sig mer i vad som behövs på bostadsmarknaden framåt."

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"Det går inte att låtsas som att det inte får effekter för hur mycket allmännyttan kan göra."

**Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det har tagits upp i lösryckta diskussioner, men inte mer konkret än så. Skulle det göras någon gång måste syftet vara att kunna underhålla bättre och kunna bygga nytt i vår kommun. Men det är teoretiskt resonemang bara, i dagsläget."

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Bolaget behöver sina pengar själva. Vi tar ingen utdelning."

*Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeflyttande i er kommun?*

"Jag vet att bolaget jobbar med en enkät och samarbetar med Hyresgästföreningen. Det ser jag bara positivt på. Från kommunens sida vill vi vara delaktiga genom trygghetsvandringar och att jobba med trygghetsfrågor i speciellt utskott."

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Senast för några dagar sedan kallade jag till ett gemensamt möte mellan nämnderna och bolagen för att tala om den ekonomiska situationen i Flens kommun och stärka samarbetet mellan de olika aktörerna inom kommunen. Där måste jag säga att bolagen är minst lika viktiga för helheten som de kommunala nämnderna. Allmännyttan är jätteviktig."

VD – Arne Fältin

Arne Fältin har varit VD på Flens Bostäder AB sedan 1998

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Lägenheter: 1 760

Kvadratmeter: 110 000

Lokaler: 100

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Ansträngd. Väldigt ansträng, till och med. Räntorna och kostnaderna kommer ifatt oss. Vi fick inte de hyreshöjningar vi behövt för att täcka upp."

"Bolaget kommer att klara en ekonomi i balans. Men underhållet halveras i år och det får konsekvenser framöver. Underhållsberget växer."

*Du har varit på Flens Bostads AB länge. Känner du igen dig i situationen?*

"Vi har haft vakanser och avflyttning. Men den här typen av kostnadsökningar har jag aldrig varit med om."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Vi ska inte dela ut några pengar. Vi ska ha en miljon i överskott efter att så mycket pengar som möjligt lagts på underhåll, är uppgörelsen med ägaren."

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Nej, det tycker jag inte. Nej. Väldigt tydligt. Min uppfattning är att underhåll är prioritet. Det vore bra om privata aktörer byggde mer i kommunen. Vi har 80 procent av hyresbostäderna och har en del vakanser, runt 90 stycken."

*Den politiska ledningen i kommunen talar om behovet av boende för äldre. Ska inte allmännyttan kunna hjälpa till med det?*

"Det är möjligen ett område vi kan utreda extra. Men som läget är idag är ekonomin väldigt ansträngd och jag tycker vi ska vara försiktiga med att bygga i det här kostnadsläget."

### **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

"Jag har stor respekt för att parterna på bostadsmarknaden har olika uppdrag och att

hyresgästerna inte kan klara vilka hyror som helst. Men samtidigt finns det olika perspektiv på frågan. Vi får en hyreshöjning på 4,5 procent och de är ganska mycket på pappret. Men det är inte nog mycket för att täcka kostnadsökningarna.”

”Det är bekymmersamt att skjuta upp underhåll, när vi fortfarande har flera dussin kåkar som behöver stambyten. Det är inte självklart att det blir enklare att bekosta sådana insatser framöver.”

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan, alternativt påverkar hyresnivån?**

”Nej, vi skulle vara affärsmässiga innan det också. Om vi i dag skulle bygga det absolut billigaste vi kan i Flen, så är det ändå inte enkelt att efterfråga, varken för äldre som vill sälja villan eller andra. Vi har hög arbetslöshet och det påverkar bostadsmarknaden.”

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

”Det finns inga sådana planer.”

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

”Vi har ett bra samarbete med Hyresgästföreningen. Vi jobbar med boinflytandekommitté och det drivs bra verksamhet. En nackdel är att vi inte riktigt når alla grupper inom våra boende. Yngre, invandrare och förvärvsarbetande behövs lika mycket som svenska pensionärer i boinflytandearbetet.”

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

”Sedan jag började 1998 har vi rivit fler bostäder än vi byggt. 50 har byggts, 250 har rivits. Jag ser inte att det kommer vända på kort sikt.”

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

”Lite orolig är jag. Inte för att vi ska finnas kvar. Men för musklerna att göra det som måste göras för att hålla i gång beståndet.”

## Västerås

Västerås har 158 600 invånare

KSO- Staffan Jansson

Staffan Jansson representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

S, V, C och KD utgör majoritet tillsammans.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"I vår avsiktsförklaring finns en formulering med, om att allmännyttan inte ska sälja bostäder. Utifrån att koncernen har en god ekonomi, så ligger det fast. Men frågan som måste diskuteras är hur mycket nyproduktion som orkas med framöver – marknaden har verkligen ändrats snabbt."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"Ja, det tycker jag. Vi har byggt ikapp väldigt mycket de senaste åren. Tillgången till villatomter har släpat efter. Men just nu skulle jag säga att vi har en balans. Det beror åtminstone till del på att efterfrågan ändras snabbt i konjunkturen."

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Förra mandatperioden var målet 5000 bostäder. Vi har inte satt någon siffra för den nya perioden. Budskapet är att nivån ska vara hög, eftersom företag i Västerås letar kompetens i hela världen. Vi har bra fart i näringslivet, med några färska större etableringar."

"Just nu pågår en del byggnation, som varit igång sedan tidigare. Men mängden beviljade bygglov har avstannat ordentligt."

#### **Fattar kommunen beslut om nya mål för bostadsbyggande årligen? Hur ser du på målsättningen framåt?**

"Inte i år, om några numerärer. Men vi är aktiva i de frågor som kräver politiskt arbete. Ett exempel är att Västerås kommer erbjuda tomträttsinstrumentet igen, även om det blivit lite förlegat under de år vi sålt mycket mark. Det är för att möta marknadens förutsättningar för att kunna bära en investering, företagen resonerar olika."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

- **markpolitik:** "Vi försöker träffa de bolag som behöver diskutera läget. Min bild är att mindre bolag har svårare att bära investeringar och har blivit mer försiktiga än större bolag. I de fall som anvisad mark inte utnyttjas är målet att vara snabba med att erbjuda den till andra, för att undvika att det blir stiltje."

- **planering av nya bostäder med lägre hyra:** "Det ser mycket svårt ut just nu. Att ta bort investeringsstöden just nu är att gå i otakt med omvärlden."

- **ekonomiskt stöd till enskilda:** "Försörjningsstödet har sjunkit under en tid. Men nu är vi förberedda på att det blir en vändning."

**Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"Vi har precis blivit universitetsort och har en het arbetsmarknad. Det finns en klar risk att bostadsbyggandet bromsar än mer, som det ser ut, och då ökar bostadsbristen."

*Men på en het arbetsmarknad – finns inte viljan att tjäna pengar på den för fastighetsägare?*

"Jo, självklart. Men hyrorna blir helt enkelt för höga. Det finns en så stor risk i det."

### **TEMA ALLMÄNNYTTAN**

**Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"För oss i Västerås är den väldigt viktig. Den hyresnormerande grunden spelar också roll. Allmännyttan ska finnas i alla områden och erbjuda bostäder för alla typer av människor."

**Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Vi tar bort målet, som legat på 200 bostäder om året. Det är för att de ska kunna prioritera att ta hand om underhåll framåt."

"De finns med i områden som redan håller på att byggas klara. Men ska nya byggprojekt startas? Det är tveksamt i dagsläget."

**Är det sannolikt, mindre sannolikt eller osannolikt att kommunens syn på allmännyttans ansvar för bostadsbyggande påverkas av en fortgående lågkonjunktur inom bostadsbyggandet?**

"De måste jobba utifrån vad som är ekonomiskt rimligt. Men vi har förväntningar på dem som inte ställs på andra bostadsbolag. Exempelvis ska de jobba mer med trygghetsfrågorna. Det skjuter kommunen till pengar för, så att insatserna inte belastar hyresgästerna."

**Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Vi tar ut avkastning på en gammal insättning. I övrigt stannar pengarna i bolaget för deras behov."

**Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Viktig fråga! Vi brukar ta upp det arbetet från politikens sida i samband med att vi genomför vår uppsiktsplikt på bolagen och deras verksamhet."

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?**

"Den närmaste tiden är det kämpigt för allmännyttan. Att orka underhålla i ekonomiskt tunga tider är inte enkelt, särskilt inte när den nationella bostadspolitiken

inte ser hyresrätten. Många hyresgäster klarar inte höga hyreshöjningar framåt. Det blir särskilt utmanande. Ambitionen är att alla ska vilja bo i Mimer. Så, jag tror på allmännyttan och rollen den har i Västerås, men jag känner oro för hur svåra förutsättningarna är.”

VD - Mikael Källqvist

Mikael Källqvist har varit VD på Bostads AB Mimer sedan 2016.

### **Fakta om allmännyttans bestånd**

Antal bostäder: 11 800

33 000 kvadratmeter lokalyta

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

”Om jag jämför med ett trafikljus hade ekonomin lyst gult. Det är besvärligt på marknaden, men vi gick in i den här situationen med en stark ekonomi.”

### *Hur märks det tydligast för er att konjunkturen är dålig?*

”Att vi har svårt att få full kostnadstäckning även fast det tydligt går att visa den. Jag har full förståelse för hyresgästernas situation och att deras kostnader drar iväg. Men effekten av att vi inte kunde ta ut det som behövdes i hyresförhandlingen (som landade på 4,4 procent) skjuter problem framåt. Förhandlingarna nästa år och därefter tror jag kan bli prövande för trepartsöverenskommelsen på bostadsmarknaden, om inte marknadsläget ändras. Det finns en gräns för hur länge man kan skjuta upp underhåll och hålla nere vinsten.”

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

”Enligt ägardirektivet ska vi uppnå 3 procent av vårt totala kapital. Det ser vi redan nu att vi kommer missa. Förhoppningsvis hamnar vi på 2,5 procent – runt 150 miljoner. Ägaren begär utdelning bottnat i aktiekapitalet, cirka 2 miljoner.”

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

”Det tar 8–10 år innan en ny fastighet bidrar till att uppfylla kraven ägaren har på oss. Det tidsspannet fortsätter att öka i det här kostnadsläget, plus att vi riskerar vakanser på grund av höga nyproduktionshyror. Det betyder att vi måste vara väldigt försiktiga.”

”Vi skulle klara 200 bostäder om året under de fem år som gått. Det nådde vi nästan upp till. Just nu har vi 300 bostäder under produktion. Om eller när nyproduktion kommer i gång är en styrelsefråga. Men jag skulle avråda i det här läget.”

### **Vad kan allmännyttan göra för att bidra till att alla människor kan efterfråga en god bostad till ett rimligt pris i er kommun? Anser du att allmännyttan är rustade att ta ett ansvar för detta?**

”Med en normal inkomst måste alla kunna efterfråga en bostad hos oss. Men en nyproducerad bostad? Då faller ganska många människor bort, sett vad de kan betala. Hur gör vi för att fler bolag ska vilja och kunna hjälpa till med bra bostäder för alla, så att bostadspolitiken blir långsiktig i vårt välfärdsland? Lokalt går det säkert att göra en del, men de stora frågorna ligger i räntorna och skattepolitiken.”

"En fråga som borde debatteras mer i Sverige är förproducerade hus, för att hålla nere byggkostnaderna. Men det svårt att komma fram med det sett till lokala krav och regleringar."

**Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för om fler bostäder kan byggas av allmännyttan?**

"Jag har jobbat i branschen länge och ser inte att lagen varit en game changer."

**Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

"Inga planer för försäljning. Vi försöker göra en del lägenheter i bottenplan där lokaler finns idag. Men det är svårt att klara kravet på takhöjd på 240 centimeter. Det tycker jag kan ses över."

**Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Vi har en boinflytandekommitté och försöker jobba aktivt med frågorna. Men jag skulle gärna se att det var med kraft i detta. Jag saknar en stark samarbetspartner. Hyresgästföreningen har medlemmar, men inte så många aktiva, det känns som att det aktiva arbetet för en tynande tillvaro. Det är synd."

**Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Det går det bara att spå om. Men om arbetsmarknaden fortsätter gå bra i Västerås och inget händer på byggmarknaden, så blir det brist."

**Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"I ett land som tar alla sina medborgare på samma allvar har allmännyttan en stor roll att fylla. Jag är däremot orolig för det här med byggandet..."



## Fagersta

Fagersta har 13 300 invånare

KSO – Åsa-Märta Sjöström

Åsa-Märta Sjöström representerar Socialdemokraterna

### *TEMA BOSTADSFÖRSÖRJNING*

#### **Hur ser den politiska kommunledningens utformning ut?**

Socialdemokraterna, Moderaterna, Centerpartiet och liberalerna har majoritet tillsammans.

#### **Finns någon bostadspolitisk överenskommelse inom kommunledningen?**

"Nej det gör det inte. Men det är en väldigt aktuell fråga, eftersom vi bildar ett allmännyttigt fastighetsbolag i år, av de bostäder vi haft i Norra Västmanlands kommunförbund. Vi har stora problem med social dumpning och vi har brist på vissa typer av bostäder, även om vi har vakanser i kommunen. Att andra kommuner ser vår kommun som ett sätt att lösa sina egna problem...man kan säga att det tär på våra resurser."

#### **Är utbudet av bostäder som kan efterfrågas av alla stort nog i er kommun idag?**

"2000 personer pendlar in till arbete i vår kommun, medan 1000 pendlar ut. Ska vi kunna vända de siffrorna så behövs absolut fler attraktiva bostäder."

"Boende för äldre är något som behövs och Riksbyggen bygger just nu ett trygghetsboende. Det ska bli intressant att se om de äldre som är målgruppen kan sälja sina hus och ha råd med kostnaden.

#### **Hur ser kommunens mål ut för bostadsbyggande under åren 2023 till 2026?**

"Vi har inte satt ett sådant mål. Vi diskuterar frågan i samband med budget och skjuter till pengar i investeringsbudgeten för bostadsfrågor, när det behövs. Med bolaget ändras de arbetsätten."

"Ett tidigare kommunhus har varit planerat att göra om till bostäder. Men det är lagt på is när kostnaderna ökat. Tyvärr. För det hade blivit bostäder i ett centralt och bra läge. Nu får den byggnaden hyras ut till något annat istället."

#### **Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit hög under den senaste tiden. Beskriv vilka åtgärder kommunen planerar för, kopplat till stigande bostadskostnader.**

"Mark har vi inte så mycket, så det handlar snarare om att vi ska skaffa oss det innan konjunkturen vänder. Försörjningsstödet har varit högt och nu blir det nog ännu högre kostnader, eftersom vi har en hög arbetslöshet. Det finns saker att göra som har med kedjan utbildning- jobb – bostad att göra."

#### **Kommer bostadsbristen vara högre eller lägre i er kommun när mandatperioden är slut?**

"I Fagersta finns några privata värdar som hyrt ut på ett sätt som är under all kritik. Dåliga bostäder till utsatta människor som kommit hit från andra delar av landet. Kommer det fortsätta, ja då håller sig bostadsbristen på samma nivå, även om de bostadssociala problemen ökar."

### **TEMA ALLMÄNNYTTAN**

#### **Hur ser kommunledningen på allmännyttans roll i bostadsförsörjningen?**

"Till att börja med har vi jobbat länge med frågan om driftsformen. Nu är det landat i att ett bolag är en bra väg framåt. En sak vi hoppas på är att ett bolag kan ta ett lite större och bredare ansvar än vad kommunförbundet kunnat göra."

#### **Hur stor andel av det uppsatta målet för nybyggda bostäder ska det allmännyttiga bostadsbolaget ta ansvar för?**

"Där är vi inte än. Men vi har börjat diskutera om bolaget ska äga och förvalta kommunala äldreboenden."

#### **Hur ser politiken på försäljning av befintligt bestånd i er kommun? Planeras sådana insatser politiskt?**

"Det är ett väldigt litet bolag vi startar med. Nej, det är inte aktuellt."

#### **Hur ser den politiska ledningen på utdelning från allmännyttan? Kommer politiken på det området att ligga fast?**

"Det kan jag inte tänka mig blir aktuellt på ett bra tag."

#### **Hur ser den politiska ledningen på allmännyttans arbete med boendeinflytande i er kommun?**

"Jag vet att kommunförbundet samarbetat med Hyresgästföreningen. Hur det är tänkt framåt har jag inte koll på. Men det utgår jag från ska fortsätta."

**Hur tror du det allmännyttiga bolaget i er kommun kommer att utvecklas de kommande åren?** "Potential finns, utifrån behovet. Till exempel har vi allt för få hus med hiss i kommunen. Men i det ekonomiska läget får vi mer smyga igång och göra det vi kan med resurserna. Bostadsfrågan kommer vara viktig i Fagersta i många år."

VD – Ulf Egerfält

Ulf Egerfält kommer att tillträda rollen som VD under maj månad 2023, när bolaget Bergslagsbo bildas.

#### **Fakta om allmännyttans bestånd**

"Vi börjar existera 1 maj, efter att beslutet om bildandet togs i november 2022", berättar den tillträdande VD:n Ulf Egerfält, som också kommer jobba deltid med fastighetsfrågor i kommunen.

Beståndet som tillhör bolaget från start ser ut så här:

188 lägenheter

Ett bibliotek

Gruppboende och restaurang

### **Hur bedömer du den ekonomiska statusen i bolaget per 2023?**

"Vi måste få runt det. Men som räntan har utvecklats sedan jag kom till Fagersta i mars 2022 får det effekter. Köpeskillingen på drygt 86 miljoner kronor ska bolaget bära räntan för."

### **Begär kommunen vinst och utdelning av bolaget under 2023? I så fall – på vilka nivåer? Hur ser du på nivåerna?**

"Nej, utdelning tror jag inte att kommunen föreställer sig. Men vi ska jobba affärsmässigt och siktar på en avkastning om 2 procent av omsättningen, det blir ungefär 300 000 kronor."

### **Finns det muskler i bolaget att utöka byggandet av bostäder, om bostadsbristen ökar i kommunen?**

"Just nu är branschen död. Nej, jag kan inte se att vi skulle ha de musklerna det här året, inte ens för kommunens egna behov. Jag tänker att vi ska göra en ordentlig marknadsanalys så vi är redo att göra rätt saker när läget uppstår."

### **Anser du att skrivningen i Allbolagen om affärsmässighet är av betydelse för allmännyttan?**

"Att vara effektiv tänker jag gynnar hyresgästen. Även kommuner som gör affärer ska göra dem effektivt och bra. Så det får inte ses som så dramatiskt, särskilt inte när inga allmännyttor använder lagen som argument för att tjäna pengar. När det kommer till staten och lagar är det viktigare att diskutera hur hyresrätten får ett bra och långsiktigt stöd och hur problemen med att LOU blir dyrt för allmännyttan ska hanteras."

### **Vad planerar bolagsledningen i termer av försäljning och/eller inköp av färdiga bostäder eller ej färdigställda projekt?**

\*skratt\*

"Vi har inte mycket att sälja vare sig vi kommit igång eller inte. Nä, det tror jag inte. Men det är ett politiskt beslut."

### **Beskriv ert arbete för boendes inflytande. Hur ser bolaget på att detta arbete ska utvecklas?**

"Jag behöver sätta mig in i förutsättningarna för detta. Jag har en idé om att finnas nära hyresgästerna är bra för alla parter, att jobba tillsammans för gårdsutveckling och boendets kvaliteter. Sen tycker jag vi ska vara aktiva i BRÅ och ha ett bra samarbete med Hyresgästföreningen."

### **Hur tror du bostadsbristen kommer utvecklas i er kommun under mandatperioden?**

"Jag vill som sagt göra en marknadsanalys för att ha ett bättre underlag i resonemangen om vilka slags bostäder som behövs. Lokalt är bostadsrätter så billiga att de nästan finns på samma marknad som hyresrätten. Äldre vill inte lämna hus, som det är billigare att bo i än i hyresrätt. Så det är komplext att veta vad som mest behövs. Av de 50–80 lägenheter som är lediga i kommunen är bara en marginell andel kommunens idag. Det är inte precis alla som vill ha de lediga bostäderna som finns här, kan man nog säga..."

### **Hur ser du på allmännyttans framtid i er kommun?**

"Det sociala benet är viktigt och här behövs fler aktörer i Fagersta som tar ansvar. Jag tror att allmännyttans framtid i Fagersta är god. I uppstarten har det funnits en

politisk vilja. Det finns en utvecklingstanke med det. Att folk ska komma till Fagersta, som kan jobba i våra industrier. Det krävs en stark allmännytta för att lyckas utveckla den lokala bostadsmarknaden, tänker jag.”

## Analys

Ingen av de 14 deltagande kommunerna går fri från stagflationen – läget då lågkonjunktur och hög inflation sammanfaller. Flera av de VD:ar som arbetat länge i allmännyttan säger att 2023 är det värsta år de upplevt, utifrån förutsättningarna att driva verksamheten med stabil ekonomi.

Allmännyttan bromsar in, precis som resten av bostadsmarknaden. Enbart det mest akuta underhållet prioriteras. Samtliga bolag i undersökningen vidimerar att de skjuter underhåll på framtiden. Inget bolag vill från försommaren 2023 påbörja nyproduktion.

Titeln på rapporten tål att läsas igen. Gör allmännyttan någon nytta? Det är klart att den gör. Den strävar efter att åstadkomma bra saker med både bostäderna, boinflytandet och samhällsbygget även i en svår tid. Men det går inte att vända sig till allmännyttan och hävda att de har ett större ansvar att ta än privata bolag, för att hålla igång bostadsbyggandet, motverka arbetslöshet i byggbranschen och ta hand om eftersatt underhåll i bostadsbestånden. För detta saknas förutsättningar – alldeles särskilt i de mindre kommunerna.

**Här under några rubriker sammanfattas de slutsatser som intervjuunderlaget ger**

### **Svårt för de stora – svårare för de små**

De mindre kommunernas bostadsförsörjning är hårt pressad. Privata aktörer som är villiga att satsa offensivt i tuffa tider är, rimligt nog, svåra att finna. Allmännyttorna är hårt ansatta. I några av kommunerna är problemen med social dumpning ännu, många år efter flyktingkrisen, påtagliga och svåra att åtgärda.

Bland de intervjuade finns i småkommunerna röster som indikerar att bara det mest akuta underhållet är aktuellt att hantera under innevarande år. Bostadsbyggande är närmast uteslutet, även på orter som är i behov av framför allt bostäder för äldre. Det finns inga verktyg utifrån ett affärsmässigt agerande att tillskapa de bostäder som behövs, om inte privata aktörer gör det, vilket sker bara i något undantagsfall. Sveriges mindre kommuner står inför en mycket stor risk att stå utan verktyg i takt med att antalet äldre som inte vill eller kan bo i sin villa ökar. Risken för att eftersatt underhåll i de äldre bestånden ökar är lika påtaglig. I de mindre allmännyttiga bolagen finns inga övervärden att hämta hem vid försäljning av beståndet, utöver risken att öka på redan existerande problem med social dumpning på några av orterna. De små kommunerna står inför ett mer totalt stopp än de större kommunerna både vad gäller bostadsbyggande generellt och allmännyttans möjlighet att aktivt bidra till bostadsförsörjningen.

Bland de större kommunerna som berörs i rapporten pågår ett paradigmskifte i bostadsförsörjningen. De senaste årens hastiga byggande för att möta efterfrågan har stannat av. Delvis beroende på att befolkningstillväxten bromsat in på de berörda orterna. Därutöver anser inte de allmännyttiga bolagen att kalkylerna är rimliga för mer nyproduktion än den som redan pågår. De kommuner som har större bostadsbestånd från 50-, 60-, och 70-talet signalerar att förutsättningarna att ta hand om underhållet på ett systematiskt sätt försämras i den ekonomiska situationen.

Risken för ett ökat underhållsberg och minskad bostadsproduktion signaleras tydligt, även där arbetsmarknaden ännu är het. Det går att skjuta fram underhåll utan att hyresgästerna påverkas. Idag kan ingen säga hur länge byggmarknaden kommer lida under stagflationen.

Att minska befintlig bostadsbrist genom nyproduktion kommer inte låta sig göras, ens i särskilda segment som boende för äldre, då hyrorna blir för höga för flertalet att efterfråga. Utifrån de politiska svaren om bostadsförsörjningen är det mycket sannolikt att arbetslösheten ökar som en följd av det minskade antalet beviljade bygglösa och den minskade efterfrågan på byggbar mark.

Bland de intervjuade politikerna finns röster som ser positivt på den egna kommunens förutsättningar att stå emot lågkonjunkturen. Det pekades då på en fortsatt dynamik på den lokala arbetsmarknaden som ett tungt vägande skäl. Frågan är dock hur förutsättningarna för lokala och regionala arbetsmarknader där hjulen rullar bra, påverkas av ett minskande utbud av bostäder.

## Bostadspolitik behövs

I samtliga intervjuer berörs problemen med att bostadspolitikerna i Sverige är osynliga – det saknas initiativ, särskilt i det pressade nuläget. Här följer kommentarer till områden som berörs.

**Investeringsstöd:** Allmännyttan har använt investeringsstödet i flertalet av de större kommuner som intervjuas. Flera kommuner ger uttryck för att det varit möjligt att bygga bostäder som fått lägre hyror, men också att det gjort kalkylerna mer hållbara vid byggnation utanför de större tätorterna. Kritik framförs mot stödformens begränsningar i sin utformning samt mot den tillfälliga karaktär investeringsstöd tenderar att få. Majoriteten av de intervjuade saknar investeringsstödet.

**LOU:** Det märks att intresseorganisationen Sveriges Allmännyttan lagt kraft på att granska Lagen om offentlig upphandling (LOU) genomslag på allmännyttiga, offentligt ägda bostadsbolag. En majoritet av VD:arna i intervjuenkäten lyfter LOU som en faktor som skulle göra skillnad, om bolagen ges möjlighet att upphandla friare och ingå partnerskap med leverantörer och underleverantörer likt privata aktörer på bostadsmarknaden. Det är en ekonomisk faktor som flertalet VD:ar bedömer gör skillnad i intervjuerna.

**ROT-avdrag:** Underhållet är allmännyttans främsta budgetregulator. När marginalerna minskar – då minskar underhållet. Genom att erbjuda även hyresrätten ett ROT-avdrag, eller ett stimulansbidrag för klimatinsatser i bostäderna, kan underhållet omhändertas samtidigt som en orättvis skillnad mellan upplåtelseformerna försvinner.

**Moms:** Några lyfter moms som en framkomlig väg att påverka ekonomin i rätt riktning. Genom att belägga hyran med låg moms och därmed göra momskostnader avdragsgilla, skulle skattetrycket på hyresrätten minska och förutsättningarna för att bygga och underhålla öka.

**Regelförenklningar:** Inte många lyfte regelförändringar som en avgörande faktor sett till dagens situation. Det kan finna sin förklaring i att frågorna inte lett tankarna i den riktningen. I intervjumaterialet lyfts reglerna om takhöjd i bostäder som en begränsande faktor i samband med att lokaler byggs om till bostäder. Nämnas bör dock att några aktörer menar att den typen av ombyggnation inte lett till lägre slutkostnader än nyproduktion.

## Kommunernas roll

Bostadspolitiskt ansvar i Sverige finns både på lokal och nationell nivå. Kommunerna ska planera för goda förutsättningar att klara bostadsförsörjningen. De kan jobba med markfrågor. De kan också använda verktyget att driva en allmännytta i bolag, eller som stiftelse.

Frågorna som handlade om att ta initiativ för att bygga billigare försvann nästan helt från rapporten, då inga svar kunde ges, utöver ambitioner. Verktygen saknas. Markfrågorna, menar kommunen, kan inte vara den faktor som kompenserar för andra ökande priser. Marken ägs av skattebetalarna.

Är då kommunernas verktyg inte tillräckliga för att göra skillnad i detta läge. Det är i alla fall inte där ändringar kommer ge stora genomslag på bostadsmarknaden. Men att fila på sina interna processer. Vara aktiva i bemötandet av byggbolag. Att resonera om och med sin allmännytta för att ta sig genom krisen – det kan alla kommuner ta ansvar för oavsett läge.

## Boinflytande

Bland politikerna finns ett stort stöd för boinflytandearbete. Ansvaret är i både stora och små kommuner nästan helt lagt på bolagsstyrelsen. Ett fåtal kommuner nämner att de tar upp frågan i samband med ägardialoger.

Några VD:ar är helt nöjda med sin samverkan med Hyresgästföreningen. Andra pekar på att samspelet med Hyresgästföreningen fungerar, men att det är begränsat på grund av att få förtroendevalda är aktiva i bostadsområdena. Ett antal bolag tar hand om boinflytandet själva, genom speciella medarbetare och insatser, kompletterat med samverkan med föreningar som skapar olika aktiviteter.

Är den svenska modellen på bostadsmarknaden på väg att förändras till att mest handla om hyresförhandlingar? Att olika former av boinflytande och hyresgästsdrivet socialt arbete därutöver blir en bonus, som får överbryggas av bostadsbolagen, när hyresgästernas part blir otydlig eller osynlig? En fråga värd att beakta för parterna. Hur påverkas den svenska bostadsmarknaden i förlängningen av denna pågående förändring i det traditionella arbetets struktur och logik?

## Allmännyttans roll

Att vara allmännytta idag handlar inte om att vara en kommunal förvaltning i bolagsform. Det är snarare ett bolag som är demokratiskt styrt för att göra så bred allmän nytta som möjligt, inom givna ramar. Stödet för Allbolagen är kompakt bland VD:arna i de allmännyttiga bostadsbolagen som berörs i denna rapport. Det finns de

som pekar på att begreppet "affärsmässighet" hindrar att insatser kan göras när stora behov finns. Men vägen framåt, enligt de svarande, är inte att göra ingrepp i Allbolagen. Det är att göra förutsättningarna för att bygga och förvalta mer gynnsamma samt långsiktigt transparenta.

Alla medverkande tror på allmännyttans framtid – ser nyttan den redan gör. Men några uttrycker oro inför de minskade förutsättningarna att göra skillnad. Hur ska det där extra ansvaret för ett brett utbud i hela kommunen, boinflytandearbete, och skapa trygghet kunna tas om ekonomin inte ens räcker till underhåll? Vad blir kvar av allmännyttan då?

Viljan finns kvar. Ambitionen att göra gott. Men när hörde du som läser detta senast en diskussion om förutsättningarna för en rättvis och verksam bostadspolitik mellan ledande politiker? Bostaden är en mänsklig rättighet enligt FN:s synsätt. Märks det i samhällsdiskussionen 2023, när små kommuner ännu brottas med social dumpning och i princip alla, allmännyttiga som privata, drar ner på underhåll och ambitionen att bygga billigt?

Det är hög tid för mer bostadspolitik som ger allmän nytta – nämligen bostäder för alla.