

Nyttan med Allmännyttan

Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar



Nyttan med Allmännyttan

Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar

Boverket juni 2008

Titel: Nyttan med Allmännyttan. Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar

Utgivare: Boverket juni 2008

Upplaga: 1

Antal ex: 200

Tryck: Boverket internt

ISBN: 978-91-86045-13-5

Sökord: allmännyttan, allmännyttiga bostadsföretag, historik, kommunala bostadsföretag, bostadsmarknaden, bostadsförsörjning, bostadssocialt ansvar, sociala förhållanden, boendesegregation, bostadspolitik, ombildningar, hyresrätter, bostadsrätter, statistik, tendenser

Diarienummer: 212-2626/2008

Foto omslag: JAENECKE arkitekter AB

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns att ladda ner som pdf på www.boverket.se

Rapporten kan på begäran beställas i alternativt format som Daisy, inläst på kassett m.m.

© Boverket 2008

Förord

Boverket har regeringens uppdrag att följa allmännyttans utveckling på bostadsmarknaden. Centrala aspekter är vilken roll de kommunala bostadsföretagen spelar i den lokala bostadsförsörjningen och i vilken mån dessa företag tar ett tydligt socialt ansvar. Frågan är hur de allmännyttiga bostadsföretagen runt om i landet faktiskt arbetar idag – vilken roll de i praktiken har kommit att få – eller ta sig – på bostadsmarknaden. Detta belyses i denna rapport.

Syftet är att bidra till ökad kunskap om allmännyttans utveckling hittills och om vilken roll de allmännyttiga bostadsföretagen spelar på de lokala bostadsmarknaderna idag. Boverket hoppas härigenom kunna bidra till ett bättre kunskapsunderlag i diskussioner kring utformning av framtida villkor för allmännyttiga bostadsföretag eller förutsättningar för kommunerna att använda sina bostadsföretag för att nå bostadspolitiska mål.

Analysen bygger bland annat på en enkät till samtliga kommunala bostadsföretag i februari 2008.

Rapporten är sammanställd av Ulrika Hägred i samarbete med Rebecka Mogren, Karin Norberg och Annette Rydqvist.

Karlskrona, juni 2008



Micaela Schulman
chef för Samhällsbyggnadsdivisionen

Innehåll

Inledning.....	7
Bakgrund och syfte	7
Angreppssätt, källor och uppläggnings.....	8
<i>Historiskt, kvantitativt respektive kvalitativt perspektiv.....</i>	8
<i>Tre huvudområden för allmännyttans roll och ansvar.....</i>	9
<i>Enkät till kommunala bostadsföretag.....</i>	9
Allmännyttans roll i ett historiskt perspektiv.....	11
<i>Några hållpunkter i utvecklingen av den svenska allmännyttan.....</i>	11
<i>Statens och kommunernas inträde på bostadsmarknaden.....</i>	12
<i>Bostadspolitiken som en integrerad del av efterkrigstidens</i> <i>välfärdsprogram och ekonomiska politik.....</i>	12
<i>Fortsatt bostadsbrist och beslutet om ett miljonprogram.....</i>	13
<i>70-talets omsvängningar drabbar allmännyttan hårt.....</i>	13
<i>Särbehandlingen tas bort på 1990-talet.....</i>	14
<i>Affärsmässighet och EG-rätt alltmer i fokus på 2000-talet.....</i>	14
<i>Ny syn på förnyelse av storskaliga miljonprogramsområden.....</i>	14
<i>Den legala grunden för allmännyttan.....</i>	15
<i>Dagens situation för kommunerna och deras bostadsföretag.....</i>	16
Utvecklingen av allmännyttans bestånd och marknadsandelar....	17
Allmännyttans bostadsbyggande	17
<i>Utvecklingen i storstadsregionerna 1991-2006.....</i>	19
<i>Skillnader mellan de tre största städerna.....</i>	26
<i>Sammanfattning.....</i>	30
Försäljningar och ombildningar.....	30
<i>Övergång till privata hyressektorn.....</i>	33
<i>Ombildningar till bostadsrätt.....</i>	34
<i>Andra typer av försäljningar.....</i>	34
<i>Sammanfattning.....</i>	35
Rivningar på grund av uthyrningssvårigheter	35
<i>Mest rivningar kring millennieskiftet.....</i>	35
<i>Var femte kommun har rivit mer än var femte lägenhet.....</i>	36
<i>Sammanfattning.....</i>	37
Utvecklingen av allmännyttans bestånd.....	38
<i>Allmännyttan som del av bostadsbeståndet.....</i>	38
<i>Nettoförändringar i olika regioner och kommuntyper.....</i>	40
<i>Granskning av våra tre största städer.....</i>	42
<i>Allmännyttan i förhållande till befolkningsutvecklingen.....</i>	44
<i>Uppgifterna går isär.....</i>	45
<i>Sammanfattning.....</i>	46
Allmännyttans roll – i bostadsförsörjningen, socialt sett och i samhällsutvecklingen	49
Bostadsförsörjning	49
<i>Bygga där och när det behövs.....</i>	49
<i>Bostäder för alla.....</i>	54
<i>Bostäder för unga – och för äldre.....</i>	57
<i>Sammanfattning och slutsatser.....</i>	62
Bostadssocialt ansvar	64
<i>Erbjuda bostäder med förtur till vissa hushåll.....</i>	65
<i>Motverka hemlöshet.....</i>	66
<i>Erbjuda bostäder till flyktinghushåll med uppehållstillstånd.....</i>	69
<i>Utveckla hyresgästernas inflytande och delaktighet.....</i>	72
<i>Öka tryggheten och motverka brott i bostadsområdena.....</i>	77

<i>Sammanfattning och slutsatser</i>	79
Samhällsansvar	80
<i>Motverka boendesegregation</i>	81
<i>Verka för integration</i>	84
<i>Utveckla bostadsområden och stadsdelar</i>	88
<i>Tillhandahålla bostäder för inflyttande arbetskraft</i>	91
<i>Ligga i framkant när det gäller miljöfrågor</i>	92
<i>Sammanfattning och slutsatser</i>	96
Social eller affärsmässig inriktning?	97
Nytan med allmännyttan? Sammanfattning och slutsatser	105
<i>Genomgripande förändringar över tid</i>	105
<i>Alltjämt en viktig aktör</i>	106
<i>Stor variation i vilken roll man intar</i>	107
<i>Slutsatser</i>	108
Referenser	111
Bilaga 1. Indelningar och bortfallsanalys	113
<i>Företagsstorlek</i>	113
<i>Marknadsandel</i>	114
<i>Vakansgrad</i>	115
<i>Bostadsmarknadsläge</i>	117
<i>Region</i>	118
Bilaga 2. Enkät till allmännyttiga bostadsföretag	119

Inledning

Bakgrund och syfte

Allmännyttans ställning och roll är i hög grad under luppen idag. EU-kommissionen har de senaste åren fått två ärenden på sitt bord som rör den svenska allmännyttan och en statlig utredning om EG-rättens betydelse för allmännyttans villkor har just avslutats. SABO bedrev under våren 2007 en omfattande diskussion om medlemsföretagens framtid. Allmännyttans vara eller icke vara och vilken roll denna aktör kan och bör ha på bostadsmarknaden diskuteras också bland bostadsforskare, intresseorganisationer, politiker och av ägarna själva – de svenska kommunerna.

Under år 2006 hade Boverket ett uppdrag från regeringen att bistå den statliga allmännytteutredningen med visst underlagsmaterial. Det genomfördes då bland annat en studie av vilka ägardirektiv som kommunerna ger sina bostadsföretag och hur dessa kommer till uttryck i företagens verksamhet. Studien visade på en mycket stor spännvidd mellan ägardirektiven, i såväl omfattning som form och innehåll. Intervjuer med kommuner och bostadsföretag visade också att ambitionsnivån i ägardirektiven inte alltid korresponderade med hur verksamheten bedrivs. Men det var svårt att se några systematiska samband eller mönster utifrån det begränsade underlag som ingick i den studien – cirka 25 kommuner.

När uppgiften sedan var att närmare analysera allmännyttans roll på bostadsmarknaden märktes snart att tidigare utredningar, forskningsrapporter och annan litteratur inte räcker till om man vill ge en rättvisande bild av hur allmännyttiga bostadsföretag idag *faktiskt arbetar*. Mycket finns skrivet om hur det *borde* eller *skulle kunna vara*. En hel del goda exempel finns också att tillgå. Men det saknas underlag som ger en heltäckande bild av vad allmännyttiga bostadsföretag runt om i landet faktiskt gör och vilken roll de idag spelar på sina respektive lokala bostadsmarknader.

Av dessa skäl valde Boverket den här gången att gå ut med en enkät till samtliga kommunala bostadsföretag. Även om man inte kan dra alltför långtgående slutsatser om så här pass komplexa frågor utifrån en enkät bör materialet kunna bidra till att ge en mer heltäckande bild av allmännyttans roll än det man finner i tidigare studier. Ett problem i sammanhanget är att man är hänvisad till bostadsföretagens egna bedömningar, eftersom det inte finns någon annan aktör som har tillräcklig inblick i företagens verksamhet.

Syftet med denna rapport är att bidra till ökad kunskap om allmännyttans utveckling hittills och att ge en överblick över hur det ser ut idag, när det gäller vilken roll de allmännyttiga bostadsföretagen spelar på sina lokala bostadsmarknader. Eventuella regionala skillnader och skillnader mellan kommuner och företag med olika förutsättningar belyses. Det är däremot inte fråga om att *utvärdera* bostadsföretagens sätt att agera eller allmännyttans funktion generellt. Avsikten är ytterst att bidra till ett bättre kunskapsunderlag för diskussioner kring utformning av framtida villkor för allmännyttiga bostadsföretag eller om förutsättningar för kommunerna att använda sina bostadsföretag för att nå bostadspolitiska mål.

Angreppssätt, källor och uppläggnings

Historiskt, kvantitativt respektive kvalitativt perspektiv

Boverket har valt att närma sig frågeställningarna i tre steg: först utvecklingen av allmännyttans roll i ett historiskt perspektiv, sedan allmännyttans utveckling kvantitativt sett under de senaste årtiondena och till sist en mer kvalitativ lägesbeskrivning av vilken roll allmännyttiga bostadsföretag spelar idag i ett bostadspolitiskt perspektiv.

Den första delen utgörs av ett sammandrag av Eva Hedmans uppsats ”Den kommunala allmännyttans historia”, som togs fram i samband med den statliga utredningen av allmännyttans villkor 2005-2008. Den ger en överblick över allmännyttans framväxt på den svenska bostadsmarknaden och vilken bostadspolitisk roll denna sektor spelat från tid till annan.

Den andra delen bygger huvudsakligen på statistik och beskriver utvecklingen av det allmännyttiga bostadsbeståndet genom bostadsbyggande, försäljningar, ombildningar och rivningar. Tonvikten ligger på de senaste årtiondena. Här ges en överblick över och en diskussion av skillnader mellan regioner och kommuntyper när det gäller hur allmännyttans marknadsandel har utvecklats. Det görs utifrån en indelning i sju kommungrupper: de tre storstadsregionerna, större respektive mindre högskoleorter samt större respektive mindre övriga kommuner (se bilaga 1). Resultat från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät till kommunerna används också.

Den tredje delen, som avser belysa mer kvalitativa aspekter av allmännyttans roll, var det svårare att hitta underlag för. Som tidigare nämnts har de källor som finns att tillgå ofta ett normativt eller framåtsyftande perspektiv. Det handlar inte så mycket om hur det faktiskt ser ut eller fungerar idag och de exempel som finns att hämta i litteraturen kommer i hög grad från samma företag och säger inte mycket om tillståndet runt om i landet. Boverket valde därför att genomföra en egen enkät, som gick ut till samtliga kommunala bostadsföretag i februari 2008, och det är den som i huvudsak ligger till grund för denna del av rapporten.

Boverkets bostadsmarknadsenkät har, även om den utgår från *kommunerna* och inte från de kommunala bostadsföretagen, gett en del användbar information även för denna del av rapporten.

Som illustration redovisas också en del exempel på hur olika kommunala bostadsföretag arbetar. Dessa exempel är framför allt hämtade från Boverkets egna kontakter med kommunala bostadsföretag, bland annat de intervjuer med företrädare för kommuner och bostadsföretag som gjordes i samband med den ovan nämnda studien av 25 kommuners ägardirektiv 2006. Från företagets sida var det i de flesta fall vd:n som uttalade sig. Dessa kompletteras med exempel från litteraturen. Ett problem i det samman-

hanget är att det är svårt att illustrera med exempel vad som *inte* sker – exemplen visar så gott som alltid på hur *aktiva* bostadsföretag agerar.

Tre huvudområden för allmännyttans roll och ansvar

Det är inte självklart hur man ska beskriva och analysera de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar. Boverket har valt tre huvudområden att strukturera diskussionen kring: *bostadsförsörjning*, *socialt ansvar* och *samhällsansvar*.

Med utgångspunkt dels i litteraturstudier, dels i Boverkets genomgång och analys av ägardirektiv från 25 kommuner år 2006 och uppföljande intervjuer med företrädare för kommuner och bostadsföretag, har ett knippe indikatorer tagits fram inom vart och ett av dessa tre huvudområden. Rollen i bostadsförsörjningen handlar om att bygga och tillhandahålla bostäder i den utsträckning det behövs för att tillgodose det generella bostadsbehovet. Detta belyses bland annat genom att titta på vilka lönsamhetskrav bostadsföretagen ställer inför beslut om nyproduktion. Det sociala ansvaret på bostadsmarknaden kan t.ex. vara att ta ett särskilt ansvar för socialt utsatta hushåll. Hit förs också insatser för att utveckla hyresgästernas möjligheter till inflytande och trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Ett mer övergripande samhällsansvar, alltså en uttalad roll i samhällsutvecklingen i stort i sina respektive kommuner, kan t.ex. yttra sig i insatser för att främja integrationen i samhället, att se till att det finns bostäder för inflyttande arbetskraft eller att ligga i framkant när det gäller miljöfrågor.

Enkät till kommunala bostadsföretag

Det huvudsakliga underlaget för diskussionen kring olika aspekter av allmännyttans roll har alltså varit den enkät till allmännyttiga bostadsföretag som genomfördes i februari 2008. Syftet var att belysa om och i vilken utsträckning dessa bostadsföretag spelar en särskild roll på bostadsmarknaden. Frågorna utformades så att de skulle kunna användas som indikatorer på vart och ett av de tre ovan nämnda huvudområdena. Enkäten finns i sin helhet i bilaga 2.

Analysen utgår från resultatet för målgruppen som helhet. För att kunna belysa om det finns några systematiska samband eller mönster, bryts materialet sedan ner på fem bakgrundsvariabler: företagsstorlek, marknadsandel, vakansgrad i beståndet, bostadsmarknadsläge i kommunen samt region och kommuntyp. Dessa indelningar beskrivs närmare i bilaga 1.

Eftersom den aktuella frågeställningen är så intimt förbunden med allmännyttan som ett bostadspolitiskt verktyg för kommunerna var målgruppen *kommunala allmännyttiga bostadsföretag med generell inriktning*. SABO:s förteckning över medlemsföretag togs som utgångspunkt men följande typer av medlemmar togs bort:

- studentbostadsföretag och företag med inriktning på pensionärer eller andra särskilda grupper
- kommunala fastighetsbolag som huvudsakligen förvaltar lokaler
- moderbolag utan egna bostadsfastigheter
- bostadsstiftelser som inte ägs av någon kommun
- kommuner där man lagt över det allmännyttiga bostadsbeståndet på den kommunala förvaltningen

Men alla kommunala bostadsföretag är inte medlemmar i SABO och via kommunernas hemsidor återfanns ytterligare ett tjugotal företag, t.ex. sju företag i Stockholms län, fyra i Skåne och fyra i Värmland.

Detta resulterade i 291 kommunala allmännyttiga bostadsföretag, med sammanlagt cirka 821 000 lägenheter¹ (2006). Dessa 291 bostadsföretag fick ett introduktionsbrev från Boverket och därpå ett e-postmeddelande med en länk till enkäten, som lades ut som en webbsida.

Svarsfrekvensen uppgick efter påminnelser till 78 procent. Bortfallet är förhållandevis jämnt spritt över olika regioner, kommuntyper och företagsstorlekar (se bilaga 1 för en mer utförlig bortfallsanalys).

¹ SABO:s medlemskatalog 2006, kompletterat med uppgifter från hemsidor-na/telefonkontakter för de företag som inte är med i SABO

Allmännyttans roll i ett historiskt perspektiv

Detta avsnitt är ett sammandrag av Eva Hedmans uppsats "Den kommunala allmännyttans historia", bilaga 11 i betänkandet "EU, allmännyttan och hyrorna" från utredningen av allmännyttans villkor². Den publiceras även av Boverket våren 2008. För referenser hänvisas till källan.

Några hållpunkter i utvecklingen av den svenska allmännyttan

Allmännyttiga bostadsföretag som ägs eller kontrolleras av kommunerna började dyka upp mot mitten av 1930-talet. Det var i samband med byggandet av de s.k. "barnrikehusen". Staten införde då speciella lån för "beredande av billiga hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer i städer samt i stadslänkande och andra tätare bebyggda samhällen". Dessa lån beviljades bara till kommunen eller till ett allmännyttigt bostadsföretag, som i så fall skulle uppfylla en rad uppställda villkor: företagets utdelning på eget kapital fick inte överstiga vad den statliga byggnadslånebyrån efter prövning funnit vara skäligt. De skulle alltså drivas utan vinstsyfte. Ekonomiska fördelar för ledare och anställda utöver rimlig ersättning för utfört arbete fick inte förekomma. Till villkoren hörde också att företaget måste underkasta sig kommunal kontroll och statlig inspektion. I vissa fall bildade kommunerna egna bostadsföretag, men de statliga lånebestämmelserna innebar att många barnrikehus kom att byggas och förvaltas av privata aktörer med filantropiska syften eller av bostadskooperativa organisationer.

I samband med att den nya generella välfärdspolitiken byggdes upp efter andra världskriget infördes ett annat av de kriterier som idag är grundläggande för den svenska allmännyttan – att bostäderna ska vara till för *alla*, inte bara riktade till vissa grupper med särskilda behov.

Det var först 1974 som det för ett godkännande som allmännyttigt bostadsföretag i bostadsfinansieringssammanhang kom att krävas att företaget ägdes av kommunen. Då infördes att kommunen skulle satsa hela grundkapitalet och utse samtliga ledamöter i styrelsen.

Att allmännyttans hyror ska utgöra förstahandsnorm för den privata delen av hyressektorn, infördes också i lagen 1974, efter att ha varit ett underför-

² SOU 2008:38 EU, allmännyttan och hyrorna

stått syfte redan i samband med införandet av bruksvärdessystemet i slutet av sextiotalet.

Därmed hade alla de drag som kännetecknar de allmännyttiga bostadsföretagen idag införts: de drivs utan vinstsyfte, ägs helt eller huvudsakligen³ av kommunen, är öppna för alla och fungerar som hyresnormerande.

Men för att förstå allmännyttans framväxt behöver man gå tillbaka till 1900-talets början.

Statens och kommunernas inträde på bostadsmarknaden

Statens första stora insats i bostadsfrågan riktade sig till landsbygdens arbetare. År 1904 klubbade riksdagen en satsning på statliga lån till egna hem på landsbygden. Man ville hejda utflyttningen från landsbygden, och framför allt emigrationen till Amerika.

Efter första världskriget följde ekonomisk lågkonjunktur med hög arbetslöshet och bostadskris. Det var nu som både Hyresgästernas Riksförbund och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (HSB) bildades. Det blev HSB som till en början stod för det bostadsbyggande som styrdes av andra hänsyn än direkt kapitalavkastning.

Vändpunkten vad gällde statens och även kommunernas roll på bostadsmarknaden kom på 1930-talet. Utlösande faktorer för en mer systematisk statlig bostadspolitik blev den jordbrukskris och den arbetslöshetskris som då rådde. De första åtgärderna beslöts av riksdagen 1933 och bestod av lån och bidrag till förbättring och nybyggnad av bostäder på landsbygden, samt av nybyggnadslån till bostäder i städer och stadsliknande samhällen. En grundtanke var att via byggandet få fart på ekonomin. Samma år tillsattes också Bostadssociala utredningen, som kom att ligga bakom att de tidigare nämnda statliga lånen för att bygga bärrikehus infördes 1935.

Under andra världskriget steg såväl byggkostnader som räntor och det var svårt att få fram tillräckligt med kapital för byggandet. Detta föranledde staten att gå in med ekonomiska stöd för att få igång det allmänna byggandet. Dessa stöd riktades visserligen till hela bostadsbyggnadssektorn, men var särskilt förmånliga för de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen.

Bostadspolitiken som en integrerad del av efterkrigstidens välfärdsprogram och ekonomiska politik

Efterkrigstiden och perioden fram till slutet av 1960-talet blev de allmännyttiga bostadsföretagens egentliga uppbyggnadsperiod. Tillsammans med statens ekonomiska stöd till bostadsbyggandet kom de allmännyttiga bostadsföretagen att bli huvudinstrumenten för genomförandet av den statliga bostadspolitik som lades fast efter krigsslutet.

”Goda bostäder åt alla” blev det övergripande målet för bostadspolitiken och ett viktigt inslag i den sociala välfärdspolitiken. Denna skulle riktas till alla, inte bara till vissa speciella målgrupper. En högre välfärd för alla förutsattes leda till en höjd välfärd också för dem som hade det sämst ställt. Inga specifika grupper skulle pekats ut och stämpas. Det ansågs också viktigt att alla grupper hade fördelar av den förda politiken – för att göra alla villiga att dela på kostnaderna.

Tillämpat på bostadspolitiken område betydde dessa ställningstaganden att det ekonomiska stödet till bostadsbyggandet skulle vara generellt. Det

³ 1996 infördes en möjlighet till breddat ägande. Sedan 2002 kan emellertid även ett bostadsföretag utan koppling till kommunen definieras som allmännyttigt.

skulle gå till alla typer av bostadsproducenter, till alla upplåtelseformer och till bostäder för alla typer av hushåll. De allmännyttiga bostadsföretagens bostäder skulle inte vara riktade till vissa speciellt behövande grupper utan vara till för alla. I diskussioner påtalades den stämpling av vissa barn och familjer som blivit effekten av att bygga särskilda "barnrikehus".

Den vikt som man från statens sida lade vid kommunernas roll som byggnare och förvaltare av bostäder, blev tydlig bland annat genom att de statliga bostadsstöden var särskilt gynnsamma för allmännyttiga bostadsföretag, som nu växte fram i stort antal.

Bostadspolitikerna kom också att göras till en integrerad del av statens ekonomiska politik, inklusive arbetsmarknadspolitikerna. Förutom att bygga bostäder av sociala skäl, för att förbättra bostadsstandarden och råda bot på bostadsbristen, skulle man också bygga för att möjliggöra en effektiv tillverknings- och exportindustri. Det skulle byggas på de ställen där det fanns behov av arbetskraft för att industrin skulle kunna expandera. De allmännyttiga bostadsföretagen blev viktiga instrument i hela denna sociala, ekonomiska och geografiska strukturomvandlingsprocess som kom att karaktärisera Sverige under flera årtionden fram till början av 1970-talet.

Fortsatt bostadsbrist och beslutet om ett miljonprogram

Trots en kraftigt ökad bostadsproduktion ökade bristen på bostäder. På 1960-talet hade situationen blivit alltmer politiskt ohållbar. Då hade krigsårens rekordstora barnkullar börjat nå vuxen ålder och behövde bostäder. Det var dessutom en omfattande migration, såväl inom landet som till Sverige från utlandet. År 1965 beslutade regeringen om ett särskilt "miljonprogram" – det skulle byggas en miljon bostäder under tioårsperioden 1965-1974. Målet var att avskaffa bostadsbristen och förbättra bostadsförhållandena, men samtidigt underströks behovet av att öka byggandet i stadsområden och på orter med växande näringsliv. Man hade redan uppnått en mycket hög bostadsproduktion, men beslutet om ett "miljonprogram" markerade regeringens vilja och beredskap att ställa upp med de förutsättningar som krävdes för att bygga 100 000 bostäder per år under en så lång tid framöver.

Det var de allmännyttiga bostadsföretagen samt HSB och Riksbyggen, som blev de avgörande aktörerna. Det byggdes drygt en miljon nya bostäder på tio år, varav cirka två tredjedelar i flerbostadshus. Det var genom miljonprogrammet som de allmännyttiga bostadsföretagen blev landets dominerande förvaltare av flerfamiljshus.

1970-talets omsvängningar drabbar allmännyttan hårt

I början av 1970-talet började det plötsligt bli lätt att få tag i bostäder, även på orter som tidigare haft svår bostadsbrist. Den stora vågen av unga hushåll var på väg att ebba ut. Industrins behov av nyinflyttad arbetskraft minskade. Sverige fick en avsevärd nettoutvandring. En internationell strukturkris ledde till en tillbakagång för såväl exportindustrin som den inhemska konsumtionsindustrin. Oljekrisen var en viktig faktor.

En del av miljonprogrammets bostadsområden hade redan utsatts för stark kritik, bl.a. för monoton utformning och tekniska defekter. De som hade möjlighet valde i allt större utsträckning att flytta därifrån – eller undvek att flytta dit. Det blev alltmer så att dessa bostäder kom att befolkas av hushåll som hade det särskilt svårt och av de flyktingar som nu i allt större utsträckning började komma till Sverige. De allmännyttiga bostadsföretagen drabbades särskilt hårt av tomma lägenheter. Deras ekonomiska struk-

tur, med endast ett litet eget tillskjutet kapital och 100 procent belåning, gjorde att de saknade kapitalreserv för att klara hyresförluster.

1974 års riksdagsbeslut om bostadspolitik kom i hög grad att handla om boendeinflytande och boendedemokrati. Förbättring av den yttre boendemiljön i de kritiserade områdena upphöjdes till ett bostadspolitiskt mål. Till detta kom det nya målet om en "allsidig hushållssammansättning", som svar på de allt tydligare signalerna om social och etnisk segregation.

1980-talet kom för många av de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen att präglas av en övergång från byggande till förvaltning, av decentralisering, av ett mer varierat byggande, liksom också av ett nytt ekonomiskt tänkande. Med ökad konkurrens och tomma lägenheter tvingades företagen att mer än tidigare kontrollera och pressa sina utgifter. Fysisk förnyelse och energibesparing blev också stora frågor för 1980-talets allmännytta.

Särbehandlingen tas bort på 1990-talet

Avskaffandet av de statliga bostadslånen och nedskärningarna av de statliga stöden i början av 1990-talet innebar bland annat att de relativa fördelarna för de kommunala bostadsföretagen upphävdes. Regeringen beslöt att ta bort särbehandlingen av dessa företag. De skulle i fortsättningen ha samma förutsättningar som de privata bostadsföretagen vad gällde statliga subventioner, skatteregler och finansiering.

Begreppet "affärsmässig allmännytta" beskriver 1990-talets inriktning för de kommunala bostadsföretagen. Förutom en ökad uppmärksamhet på ekonomisk effektivitet innebar det också att man började tala om hyresgästerna som kunder, för att betona att man måste möta de boendes individuella önskemål.

Affärsmässighet och EG-rätt alltmer i fokus på 2000-talet

På 2000-talet har affärsmässighet kommit än mer i centrum. De allra flesta allmännyttiga bostadsföretag är sedan 1990-talet organiserade som aktiebolag, fristående från den löpande kommunala verksamheten. Man talar och handlar i termer av ökad soliditet, vinst, avkastning och utdelning. En del kommuner har sedan 1990-talet valt att sälja ut delar av eller hela sina bostadsbestånd.

Från statens sida fortsatte man dock att betrakta de icke-vinstsyftande kommunala bostadsföretagen som viktiga instrument i hyressättningsprocessen. Man var angelägen om att allmännyttan också i fortsättningen skulle ha en tillräckligt stor marknadsandel på den lokala bostadsmarknaden för att kunna fylla denna uppgift. Därför infördes den så kallade tillståndsplikten, dvs. en begränsning i kommunernas möjligheter att göra sig av med betydande delar av sina allmännyttiga bostadsbestånd. Efter regeringsskiftet 2006 upphävdes denna inskränkning.

Parallellt med den ovan beskrivna utvecklingen har betydelsen av EG-rättens konkurrens- och statsstödsregler under 2000-talet alltmer vuxit fram som en avgörande fråga för den svenska allmännyttan. Fastighetsägarna har i två anmälningar till EU-kommissionen hävdade att man i Sverige ger otillåtna offentliga stöd till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Ny syn på förnyelse av storskaliga miljonprogramsområden

Kring mitten av 1990-talet började vissa allmännyttiga bostadsföretag, t.ex. MKB i Malmö och Förvaltnings AB Framtiden i Göteborg, med stöd av sina kommuner, att tänka och handla i radikalt nya banor när det gällde problemen i vissa av de storskaliga miljonprogramområdena.

Man ville inte längre arbeta med förnyelse genom tillfälliga projekt, utan förnyelse skulle bedrivas inom ramen för den kontinuerliga förvaltningen. Detta krävde en ny form av organisation, med ändrade arbetssätt och en ny inställning till hyresgästerna. Man började ta utgångspunkt i dem som bodde i området och utgå från deras behov, önskningsar och aktiva medverkan i förnyelsearbetet. Man gick ifrån det tidigare hierarkiska sättet att arbeta. "Huschefer" med eget totalt resultatansvar för 100 till 300 lägenheter blev den helt centrala personalgruppen. Man satsade mycket på deras kompetensutveckling och på att rekrytera personer med rätt social kompetens. De skulle befinna sig ute i områdena, i kontinuerlig och direkt kontakt med de boende. Man talade om att övergå från att *förvalta bostäder* till att *skapa ett bra boende*.

Den legala grunden för allmännyttan

Det var länge via det statliga stödsystemet som begreppet allmännyttigt bostadsföretag definierades. När villkoren för hela stödsystemet radikalt förändrades i början av 1990-talet, och de särskilda finansieringsvillkoren för allmännyttan upphörde, så stod man plötsligt utan någon erkänd definition av "allmännyttigt bostadsföretag".

År 2002 kom så, för första gången, en särskild lag om allmännyttan, den så kallade allbolagen (Lag om allmännyttiga bostadsföretag, SFS 2002:102). Där infördes kriterier för vilka bostadsföretag som av staten skulle få godkännas som allmännyttiga. Två villkor skulle uppfyllas: för det första skulle företaget drivas utan vinstsyfte och för det andra skulle dess verksamhet huvudsakligen vara att förvalta hyresbostäder.

I allbolagen står det alltså *inte* att ett bostadsföretag måste ägas eller stå under bestämmande inflytande av en kommun för att kunna godkännas som allmännyttigt. Det betyder att också ett privat eller kooperativt ägt bostadsföretag kan godkännas som allmännyttigt om det huvudsakligen förvaltar hyresbostäder och drivs utan vinstsyfte. I de fall det är en kommun som har det bestämmande inflytandet är det per definition allmännyttigt och går kort och gott under benämningen "kommunalt bostadsföretag".

Enligt allbolagen gällde från början särskilda regler för *kommunala* bostadsföretag. De var tvungna att begära tillstånd hos länsstyrelsen om de ville sälja hela eller delar av sitt bostadsbestånd. Ett sådant tillstånd skulle inte beviljas om det kunde befaras att det kommunala bostadsföretagets hyror till följd av överlåtelsen inte skulle komma att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna. Denna så kallade tillståndsplikt är, som nämnts, numera upphävd.

Hösten 2005 påbörjades en statlig utredning om allmännyttans villkor. Uppdraget var att analysera "*utrymmet för att inom EU-medlemskapets ramar bedriva en nationell bostadspolitik, särskilt skall villkoren och förutsättningarna för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen analyseras*". Samtidigt skulle utredningen ta hänsyn till "*intresset av att slå vakt om kärnan i den svenska bostadspolitik*". Den 18 april 2008 lämnade utredningen över betänkandet "EU, allmännyttan och hyrorna".

De rättsliga aspekterna av den svenska allmännyttan är alltså under omprövning. Fortfarande betonas allmännyttans roll att vara en boendeform som är tillgänglig för alla, liksom vikten av ett reellt besittningsskydd. Men i vilken mån detta ska uppnås genom icke-vinstsyftande kommunala bostadsföretag med självkostnadsbaserade och för hela hyressektorn normerande hyror är för närvarande en öppen fråga.

Dagens situation för kommunerna och deras bostadsföretag

Den svenska allmännyttan är till stor del uppbyggd genom statliga medel. Utformningen av de ekonomiska stödsystemen har betytt att det länge varit staten och inte vare sig kommunerna eller bostadsföretagen som ytterst stått för de ekonomiska riskerna. Det betydde att kommunerna utan alltför stora ekonomiska bekymmer kunde använda sina bostadsföretag som bostadspolitiska instrument. Inte ens tomma lägenheter utgjorde något avgörande hot, eftersom man kunde få stöd för att klara det också.

I dagens läge, när det inte längre utgår några statliga stöd som särskilt gynnar den kommunala allmännyttan, och de generella stöden håller på att avvecklas, är situationen helt annorlunda. Staten har inte längre något ekonomiskt incitament för att stödja eller locka kommunerna att ha kvar sina allmännyttiga bostadsföretag. Inte heller finns längre möjligheten att förhindra avyttringar av hela eller delar av de kommunala bostadsföretagen.

Till dagens situation hör också att ekonomiska stöd från kommunen till det egna bostadsföretaget inte bara kan vara problematiska av kommunal-ekonomiska skäl utan också på grund av EG-rättens konkurrens- och statsstödsregler.

Kvar står med andra ord, mer barskrapad än tidigare, frågan för kommunerna: Har man intresse av att ha egna bostadsföretag som kommunala instrument? Till vad? Vill man framför allt se dem i egenskap av aktiebolag, som kan ge avkastning och utdelning åt kommunen? Eller vill man fortsätta se dem som de brett inriktade kommunala bostads- och samhällspolitiska styrinstrument som de använts till alltsedan 1940-talet, om än inom ramen för ett numera nödvändigt affärsmässigt handlande? Vilka kan då tänkas vara de bostads- eller samhällspolitiska frågor som kommunalägda allmännyttiga bostadsföretag är särskilt lämpade att användas till?

Utvecklingen av allmännyttans bestånd och marknadsandelar

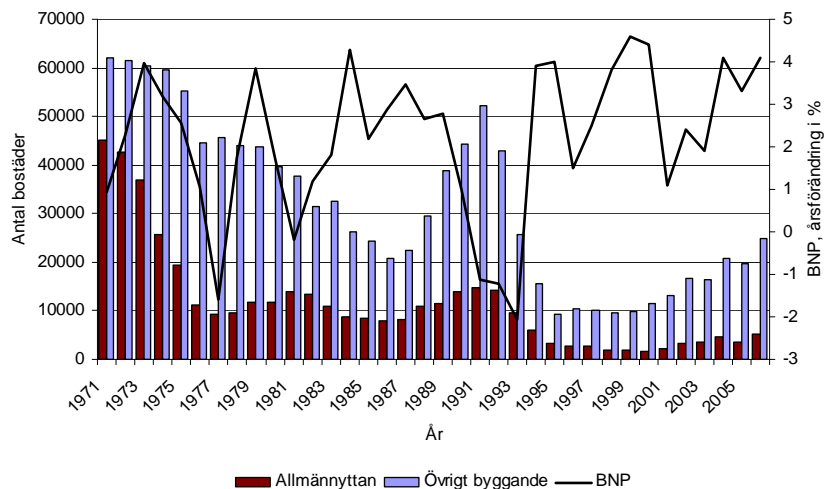
Frågan är vilken betydelse de allmännyttiga bostadsföretagen kvantitativt har på de lokala bostadsmarknaderna. Det här kapitlet beskriver utvecklingen av allmännyttan vad gäller byggande, försäljningar och rivningar i olika regioner och kommuntyper under de senaste årtiondena samt nuvarande bestånd och marknadsandelar.

Allmännyttans bostadsbyggande

Allmännyttan har svarat för en icke obetydlig del av bostadsbyggandet under de senaste fyrtio åren. Diagrammet nedan visar allmännyttiga respektive övriga byggherrars bostadsbyggande i förhållande till konjunkturen. Av diagrammet framgår att volymerna på bostadsbyggandet inte följer svängningarna i konjunkturen, vilket tyder på att andra faktorer har större betydelse för nivån på bostadsbyggandet, t.ex. demografiska faktorer och förändringar i regelsystemen. Från de första planerna till dess att en bostad står färdig för inflyttning är det dessutom en lång process, vilket bara det kan medföra en förskjutning i förhållande till konjunkturen.

Av diagrammet framgår också att den allmännyttiga sektorns bostadsbyggande har följt ungefär samma mönster som övrigt bostadsbyggande. Men diagrammet visar bostadsbyggandet på riksnivå. När man studerar olika kommungrupper framstår vissa skillnader. I de till invånarantalet små kommunerna kan vi se att allmännyttan har stått för en högre andel av bostadsbyggandet under den senaste tioårsperioden, när bostadsbyggandet totalt sett har varit mycket lågt i dessa kommuner.

Allmännyttiga respektive övriga byggherrars bostadsbyggande i förhållande till konjunkturen

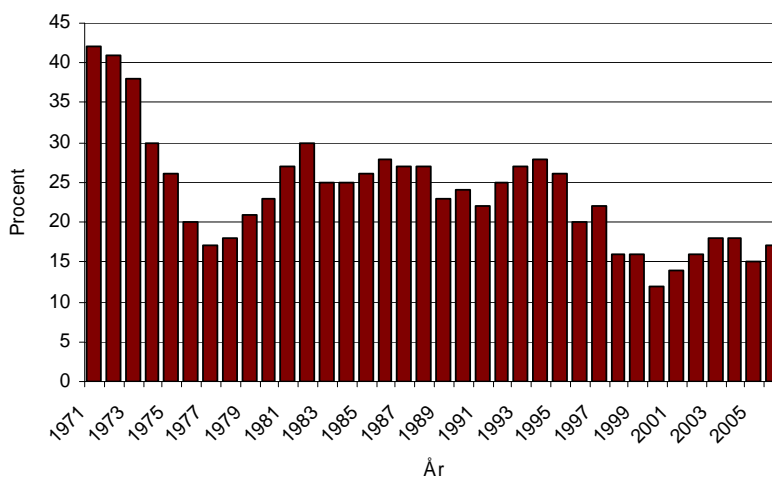


Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Allmännyttan stod för en betydligt högre andel av det totala bostadsbyggandet under de första åren på 70-talet än vad man senare nått upp till. Vissa år svarade allmännyttan för så mycket som strax över fyrtio procent av byggandet. Efter att ha legat runt 25 procent under 80-talet och fram till 1994, så minskade allmännyttans andel kraftigt under resten av 90-talet, för att sedan öka igen efter millennieskiftet.

Sedan 1991 har allmännyttan byggt närmare 80 000 bostäder, vilket innebär att allmännyttans andel av bostadsbyggandet under denna period har uppgått till i snitt drygt 20 procent av det totala bostadsbyggandet i Sverige och till drygt 40 procent av byggandet av hyresrätter.

Allmännyttans andel av det totala bostadsbyggandet 1971-2006. Procent



Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Indelning i regioner och kommuntyper

Frågan är om man kan se några mönster i skillnaderna mellan olika delar av landet. För att kunna visa utvecklingen i olika typer av kommuner har vi delat in kommunerna i sju grupper. Storstadsregionerna är redovisade var för sig, högskoleorterna är uppdelade i två grupper efter invånarantal, med en gräns vid 75 000 invånare. Övriga kommuner bildar två grupper avgränsade efter kommunens storlek, med en gräns vid 25 000 invånare. Denna indelning har använts av Boverket i flera sammanhang, eftersom den visat sig lämplig att använda för att belysa skillnader mellan olika regioner och kommuntyper i analyser av bostadsmarknaden.

Regioner och kommuntyper 2007

	Antal kommuner	Antal inv. år 2007
Storstockholm	26	1 945 957
Storgöteborg	13	895 177
Stormalmö	12	623 025
Högskoleorter med mer än 75 000 inv.	16	1 789 134
Högskoleorter med mindre än 75 000 inv.	19	921 175
Övriga kommuner med mer än 25 000 inv.	29	966 503
Övriga kommuner med mindre än 25 000 inv.	175	2 033 493

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Den absolut största gruppen är övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare, som består av 175 kommuner. Det är mer än hälften av Sveriges alla kommuner och dessutom är de väl spridda över landet, från Kiruna i norr till Tomelilla i söder. Det är naturligtvis ingen homogen grupp utan förhållandena på bostadsmarknaden kan skilja sig åt mellan kommunerna.

Utvecklingen i storstadsregionerna 1991-2006

Nivån på bostadsbyggandet följde ett likartat mönster 1991-2006 i de tre storstadsregionerna. I början av 1990-talet låg bostadsbyggandet på en mycket hög nivå. Runt 1993 vände utvecklingen och nivåerna sjönk dramatiskt i samtliga regioner. Bostadsbyggandet låg därefter på en mycket låg nivå under en följd av år, men sedan 2002 har bostadsbyggandet ökat kraftigt i storstadsregionerna.

Hur många bostäder har då allmännyttan bidragit med under denna period? I Storstockholm byggde allmännyttan drygt 14 000 bostäder åren 1991-2006. Det motsvarar i genomsnitt 0,54 bostäder per tusen invånare och år. Närmare hälften av dessa tillkom under de tre första åren på nittio-talet, men 2006 färdigställde allmännyttan så mycket som 2 000 bostäder i Storstockholm.

I Storgöteborg byggde allmännyttan drygt 7 000 bostäder under den aktuella perioden, vilket motsvarar en genomsnittlig årsproduktion på 0,58 bostäder per tusen invånare. Av dessa färdigställdes 4 000 under de fyra första åren, 1991-1994.

I Stormalmö har allmännyttan bidragit med 5 500 bostäder – eller i snitt 0,64 per tusen invånare och år – mellan 1991 och 2006. Drygt 2 000 byggdes under de tre första åren på nittio-talet.

Är det någon skillnad mellan allmännyttan och övriga byggherrar vad gäller fördelningen i tiden? Nej, det kan man inte säga. Allmännyttan har i

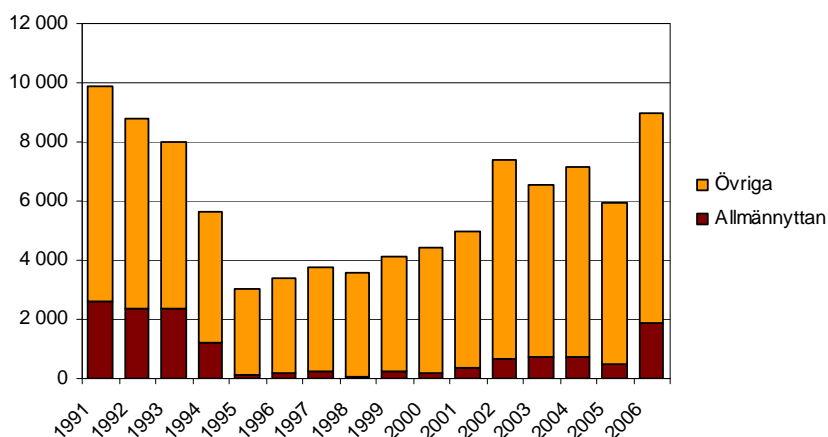
stort sett följt samma mönster som övriga aktörer, men svarade för högre andelar av bostadsbyggandet i början av perioden. Under den allmänna nedgången i bostadsbyggandet verkar allmännyttan ha dragit ner sitt bostadsbyggande i högre grad än övriga byggherrar. Stormalmö utgör ett undantag – här svarade allmännyttan för en relativt hög andel av bostadsbyggandet även mellan 1995 och 1998.

I Stockholm har bostadsrätterna dominerat

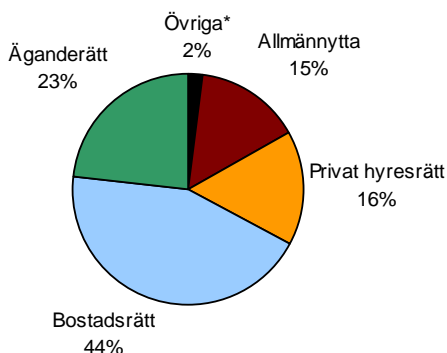
Hur har då fördelningen varit mellan olika upplåtelseformer? Under hela perioden sammantaget har allmännyttan svarat för ungefär lika stor andel av bostadsbyggandet i de tre storstadsregionerna – 15-17 procent. Största skillnaden mellan regionerna är att en betydligt större andel av bostadsbyggandet i Storstockholm varit bostadsrätter. I Malmö har de privata hyresrätterna stått för den största andelen av bostadsbyggandet och i Storgöteborg har man byggt mer småhus med äganderätt.

Hyresrätten totalt sett, inklusive såväl allmännyttiga som privata hyresvärdar, stod för den största andelen av bostadsbyggandet i Storgöteborg och Stormalmö men så var inte fallet i Storstockholm, där bostadsrätterna dominerade.

Bostadsbyggandet i Storstockholm 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter



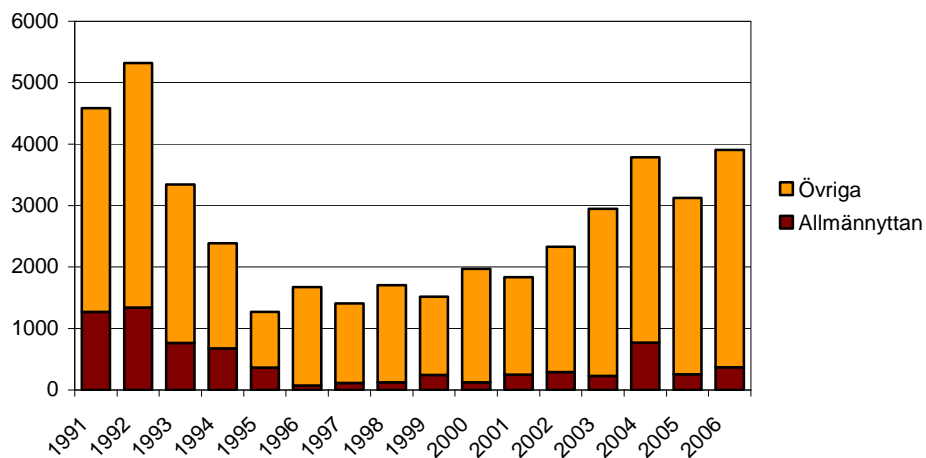
Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i Storstockholm 1991-2006



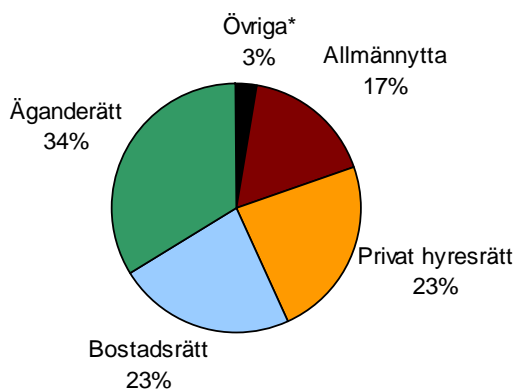
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Bostadsbyggandet i Storgöteborg 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter



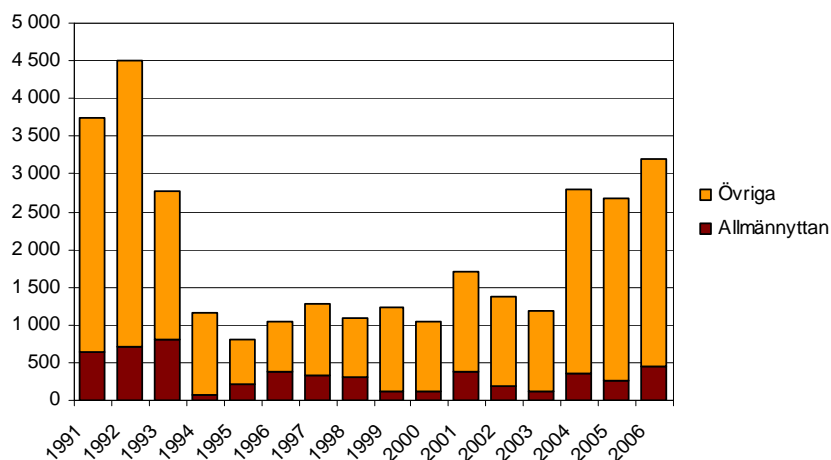
Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i Storgöteborg 1991-2006



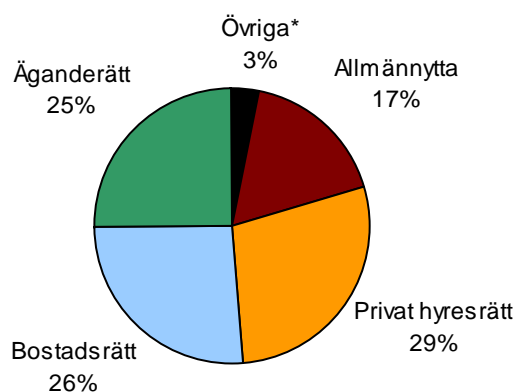
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Bostadsbyggandet i Stormalmö 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter



Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i Stormalmö 1991-2006



*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Allmännyttans andel av byggandet större på högskoleorterna

På de *större* högskoleorterna har bostadsbyggandet följt ungefär samma mönster som i storstadsregionerna. De mindre högskoleorterna har haft en viss ökning de senaste åren, men bostadsbyggandet där har i genomsnitt hållit sig på mycket låga nivåer.

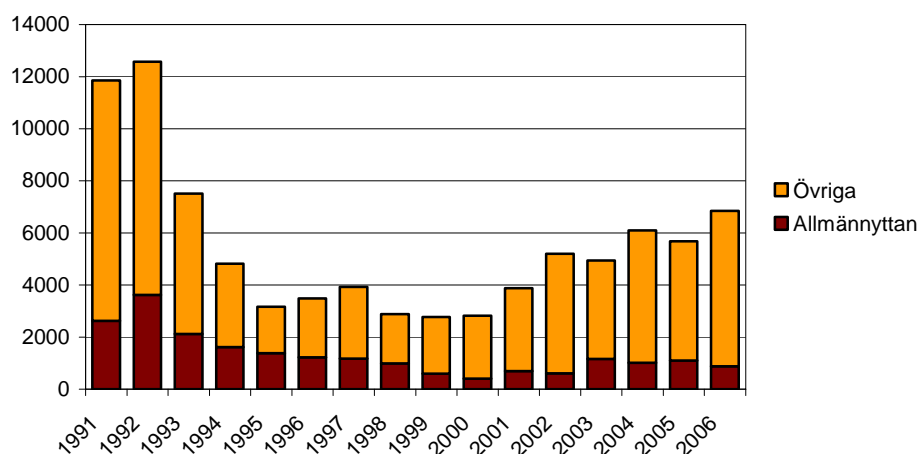
De kommunala bostadsföretagen har stått för en förhållandevis hög andel av bostadsbyggandet på högskoleorterna. På de större högskoleorterna har allmännyttan byggt drygt 21 000 lägenheter mellan 1991-2006. Det motsvarar en årsproduktion på i genomsnitt 0,81 bostäder per tusen invånare och år. Två tredjedelar, drygt 14 000 bostäder, byggdes under den första halvan av perioden men allmännyttan har byggt kontinuerligt under hela perioden. En förklaring kan vara att allmännyttan på vissa orter har byggt mycket studentbostäder. På de *mindre* högskoleorterna har allmännyttan byggt närmare 10 000 bostäder 1991-2006, motsvarande 0,68 per tusen invånare och år. Drygt 6 000 av dessa byggdes under de tre första åren, därefter har nivåerna varit låga.

De större högskoleorterna har en fördelning över upplåtelseformer som liknar storstadsregionernas, men de har haft den lägsta andelen äganderätter i nyproduktionen av samtliga våra kommungrupper.

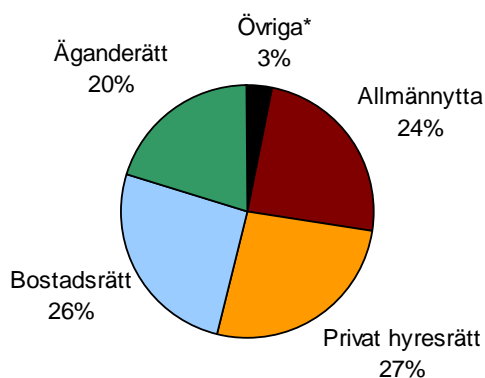
Allmännyttan har svarat för en något högre andel av bostadsproduktionen på de mindre högskoleorterna än på de större. Andelen bostadsrätter är där-
emot betydligt högre på de *större* högskoleorterna än på de mindre.

Privata fastighetsägare bygger förhållandevis mycket på högskoleorterna. Totalt sett utgjordes över hälften av de nybyggda bostäderna av hyresrätter.

Bostadsbyggandet på större högskoleorter 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter



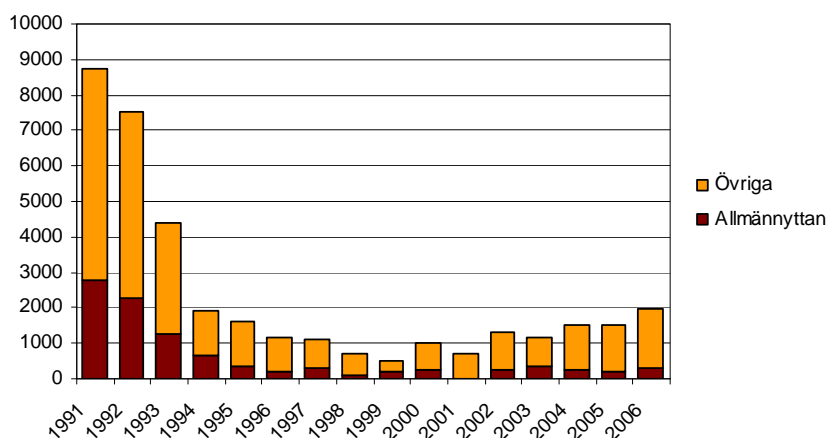
Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform på större högskoleorter 1991-2006



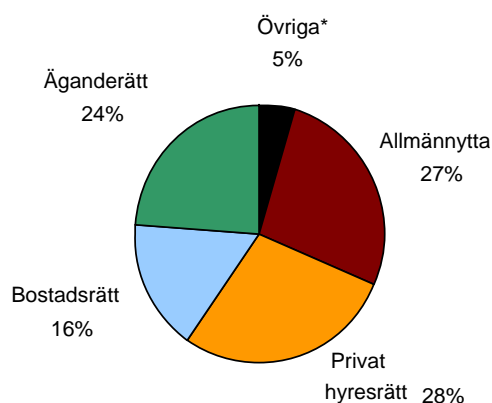
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Bostadsbyggandet i mindre högskoleorter 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter



Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform på mindre högskoleorter 1991-2006



*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Ytterst litet bostadsbyggande i övriga kommuner

Även i gruppen övriga kommuner byggdes det mycket bostäder i början av 1990-talet, liksom i övriga delar av landet sjönk bostadsbyggandet kraftigt några år in på 1990-talet. Skillnaden är att här har bostadsmarknaden aldrig riktigt hämtat sig. Nivåerna på bostadsbyggandet har varit mycket blygsamma sedan dess. Det här gäller i synnerhet gruppen med de minsta kommunerna där det, trots att gruppen omfattar 175 kommuner och cirka 2 miljoner människor, inte har färdigställts mer än som mest 2 000 bostäder totalt något år sedan 1994.

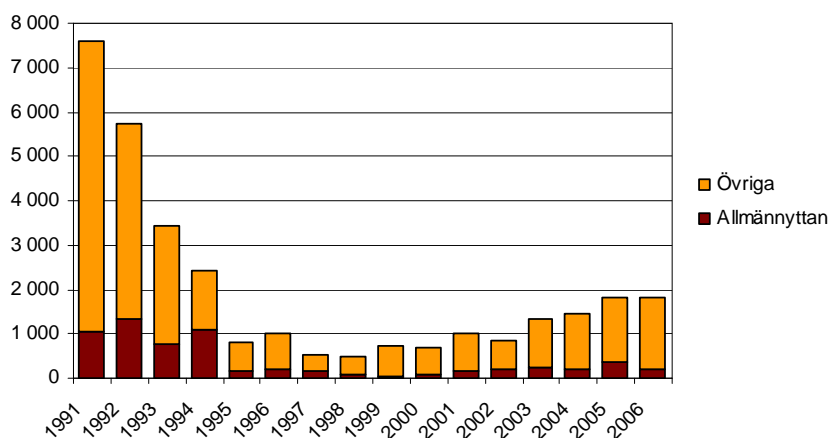
I gruppen övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har allmännyttan byggt drygt 6 000 lägenheter 1991-2006. Det motsvarar i genomsnitt 0,41 bostäder per tusen invånare och år. Drygt 4 000 byggdes mellan 1991 och 1994. Under de resterande åren har allmännyttan inte byggt mer än högst 350 bostäder per år i dessa kommuner tillsammans.

I de minsta kommunerna har allmännyttan byggt sammanlagt närmare 13 500 bostäder under samma period – eller 0,39 per tusen invånare och år.

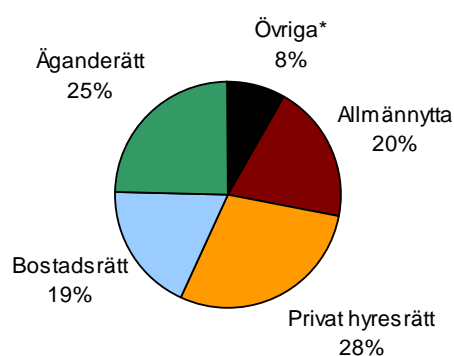
Drygt 8 000 av dessa byggdes under de tre första åren på 1990-talet. Sedan dess har det totala bostadsbyggandet i alla dessa 175 kommuner inte uppgått till mer än 100-800 bostäder per år.

Allmännyttans andel av den totala bostadsproduktionen i gruppen övriga kommuner är lägre än på högskoleorterna men högre än i storstadsregionerna. Totalt sett har cirka hälften av de nybyggda bostäderna varit hyresrätter. I dessa kommuner har bostadsrätterna däremot utgjort en förhållandevis liten andel av nybyggnationen. Stat, landsting och kommun har stått för en högre andel av byggandet än i övriga kommungrupper. En förklaring är att det ofta är kommunerna som svarar för byggandet av bostäder för äldre och funktionshindrade. Om bostadsbyggandet i övrigt är lågt får denna typ av byggande större genomslag i statistiken.

Bostadsbyggandet i övriga kommuner med mer än 25 000 invånare 1991-2006. Antal färdigställda lägenheter.



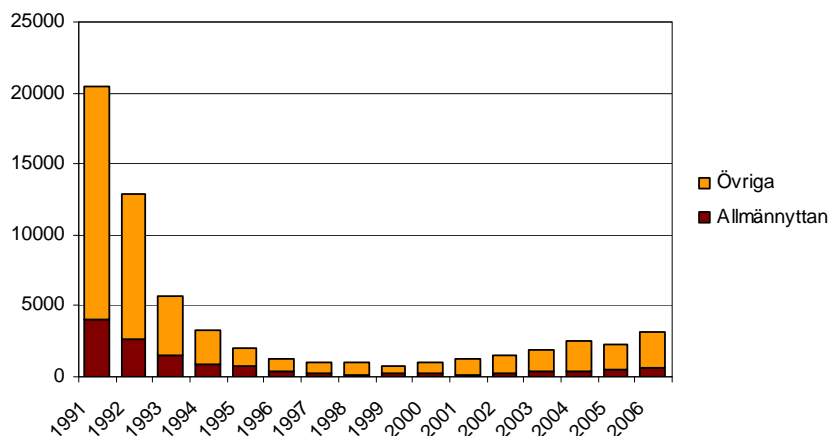
Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i övriga kommuner med mer än 25 000 invånare 1991-2006



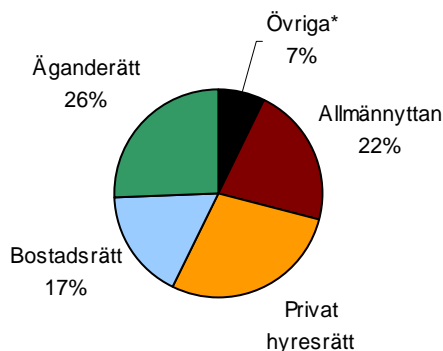
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Bostadsbyggandet i övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare 1991-2006. Antal färdigställda bostäder



Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare 1991-2006



*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Skillnader mellan de tre största städerna

I tidigare avsnitt har vi redogjort för de tre storstadsregionerna men skillnaderna är stora även inom respektive region. Det finns anledning att titta närmare på hur bostadsbyggandet har sett ut i de tre storstadskommunerna – Stockholm, Göteborg och Malmö.

Storstäderna skiljer sig från det mönster vi sett i de tidigare presentationerna på så sätt att det byggs mer idag än vad det gjorde under de första åren på 1990-talet.

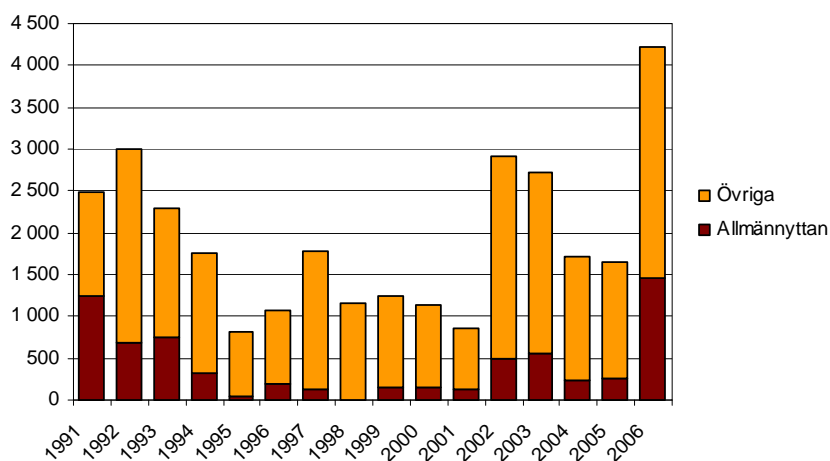
Allmännyttan har byggt närmare 7 000 bostäder i Stockholm mellan 1991 och 2006. Motsvarande siffror för Göteborg och Malmö är 2 300 respektive 1 100 bostäder. Sektorn har stått för en större del av bostadsbyggandet i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Allmännyttan i Stockholm har också byggt mer kontinuerligt än i synnerhet i Malmö, där det ibland gått flera år då allmännyttan inte färdigställt några lägenheter alls. Det omvända förhållandet gäller för den privata hyresrätten, som står för en dryg tredjedel av bostadsbyggandet i Malmö.

I Stockholm har närmare hälften av bostadsbyggandet under den aktuella perioden varit bostadsrätter. I Göteborg såväl som Malmö har bostadsrät-

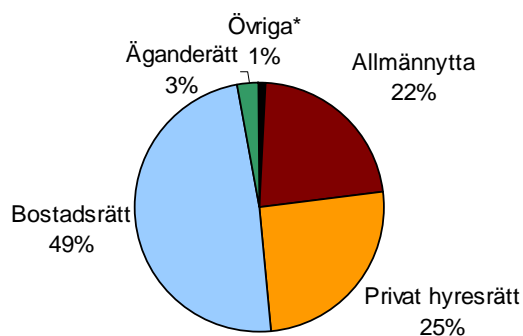
terna utgjort 28 procent av nyproduktionen. Den största skillnaden gäller annars äganderätten, som utgjort en fjärdedel av nyproduktionen i Göteborg men endast 18 procent i Malmö och försumbara 3 procent i Stockholm.

Även i förhållande till invånarantalet har det allmännyttiga bostadsbyggandet varit störst i Stockholm. Där byggdes i genomsnitt 0,63 allmännyttiga bostäder per tusen invånare och år under 1991-2006, jämfört med 0,33 i Göteborg och 0,29 i Malmö.

Bostadsbyggandet i Stockholms stad 1991-2006. Antal lägenheter



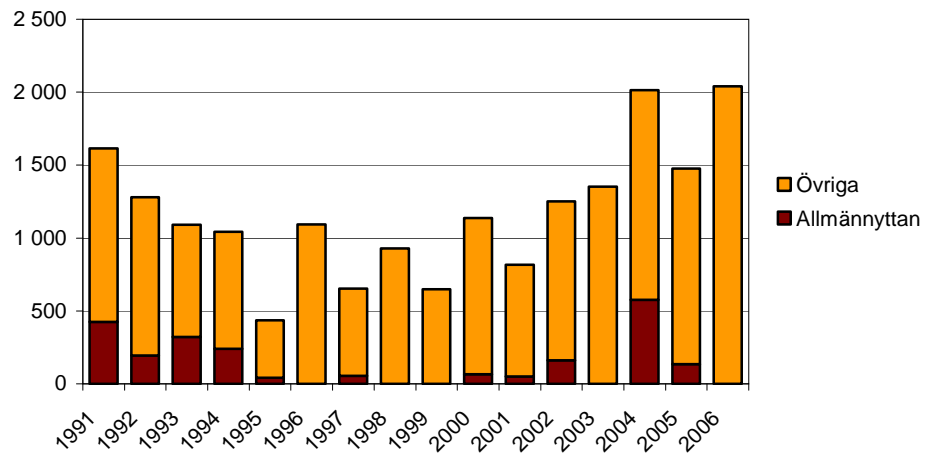
Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i Stockholm stad 1991-2006



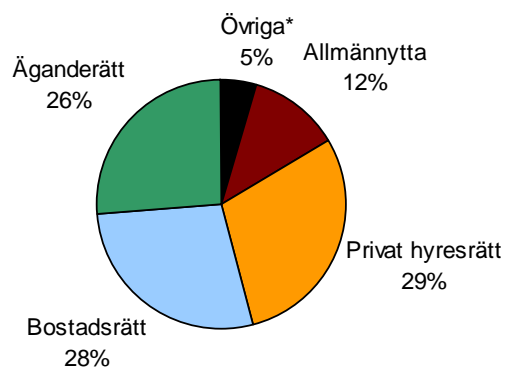
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverket

Bostadsbyggandet i Göteborgs stad 1991-2006. Antal färdigställda bostäder



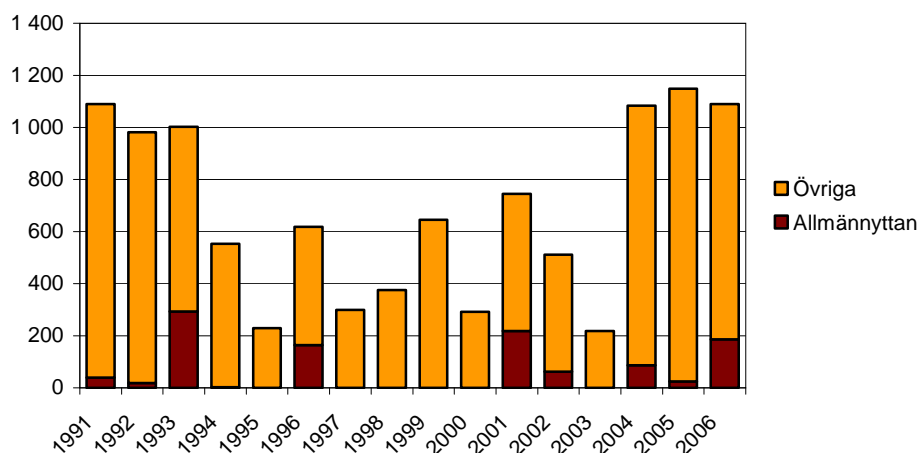
Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i Göteborgs stad 1991-2006



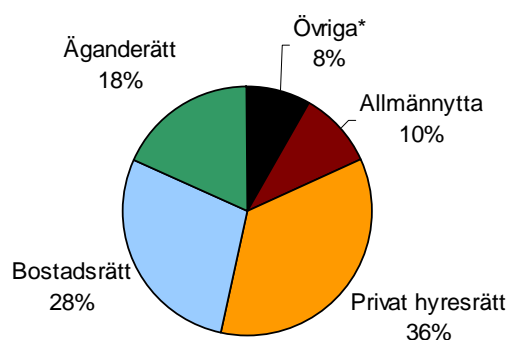
*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverket

Bostadsbyggandet i Malmö stad 1991-2006. Antal färdigställda bostäder



Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i Malmö stad 1991-2006



*Övriga = Stat, kommun och landsting

Källa: SCB, Boverket

Skillnader mellan staden och respektive region

I Stockholms stad står allmännyttan för en större del av nyproduktionen än i övriga delar av regionen. I Göteborg och Malmö är det tvärtom så att allmännyttan har svarat för en mindre andel av bostadsbyggandet i själva staden än i de omgivande kommunerna.

I alla de tre största städerna har privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar stått för högre andelar av bostadsbyggandet än vad som har gällt för regionerna i övrigt. I Malmö stad har privata fastighetsägare svarat för den största andelen av bostadsbyggandet.

Inte oväntat har det byggts en lägre andel småhus med äganderätt i storstäderna än i de omkringliggande kommunerna inom respektive storstadsregion.

Sammanfattning

De allmännyttiga bostadsföretagen står alltså för ett kontinuerligt bostadsbyggande runt om i landet. Man kan inte säga att allmännyttan skiljer sig ifrån övriga byggherrar när det gäller hur byggandet fördelar sig över tiden. Allmännyttan verkar i hög grad följa samma mönster som övriga byggherrar, vilket tyder på att man precis som andra fastighetsägare styrs av efterfrågan.

Man kan också konstatera att det finns både skillnader och likheter mellan olika regioner och kommungrupper. Gemensamt för samtliga grupper är att det färdigställdes många bostäder runt 1990 och att byggverksamheten sjönk dramatiskt runt 1993-94, till följd av såväl omläggningar i det statliga bostadsfinansieringssystemet som den finansiella krisen. Bostadsbyggandet låg därefter kvar på en låg nivå under hela återstoden av 1990-talet. Hur djup svackan blev skiljer sig mellan olika kommungrupper. Nedgången blev kraftigare i de mindre kommunerna. Bostadsbyggandet tog fart på nytt runt 2002 i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna. På de mindre högskoleorterna har bostadsbyggandet inte ökat på samma sätt och inte heller i gruppen övriga kommuner. I de allra minsta kommunerna är bostadsproduktionen fortfarande ytterst låg.

Allmännyttan svarade för högre andelar av bostadsproduktionen under den första delen av perioden 1991-2006, utom i gruppen övriga kommuner, där allmännyttans andel av bostadsbyggandet varit mer jämn över åren.

De tre storstadskommunerna har byggt mycket de senaste åren, med nivåer som vissa år till och med överstigit nivåerna i början av 1990-talet. Allmännyttan har svarat för en betydligt högre andel av nyproduktionen i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Även i förhållande till befolkningen har det allmännyttiga bostadsbyggandet varit störst i Stockholm.

Försäljningar och ombildningar

En del av förändringarna i omfattningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet beror på försäljningar. Boverket följer utvecklingen av detta genom den årliga Bostadsmarknadsenkäten till kommunerna.

Stockholms län har tidvis dominerat kraftigt

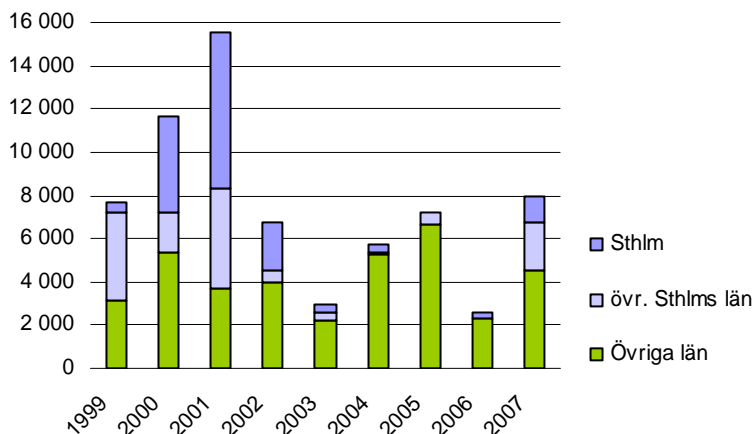
I slutet av 1990-talet och början av 2000-talet kunde man märka en kraftig uppgång i antalet sålda allmännyttiga bostäder till som mest bortåt 16 000 sålda lägenheter under år 2001. Som framgår av figuren nedan var det i stort sett Stockholms län och i synnerhet Stockholms stad som stod för den ökningen. År 1999 sålde t.ex. Täby och Vaxholms kommuner hela sina kommunala bostadsbolag. Sedan tillståndsplikten⁴ infördes 2002 minskade försäljningarna i Stockholmsregionen kraftigt, vilket återspeglas i totalsiffrorna för landet.

Som exempel på andra större försäljningar kan nämnas att Hyresbostäder i Norrköping år 2004 sålde cirka 2 000 lägenheter i ytterområden. Samtidigt köpte man in ett stort antal hyresrätter i stadens centralare delar, vilket inte framgår av diagrammet. År 2005 sålde de allmännyttiga bostadsföretagen i

⁴ En skyldighet för kommunerna enligt den s.k. Allbolagen att begära tillstånd av länsstyrelsen för att få sälja betydande delar av sitt bostadsbestånd. Upphävdes 2006.

högskoleorterna Linköping, Halmstad och Västerås tillsammans drygt 3 100 lägenheter⁵.

Antal sålda allmännyttiga bostäder 1999-2007

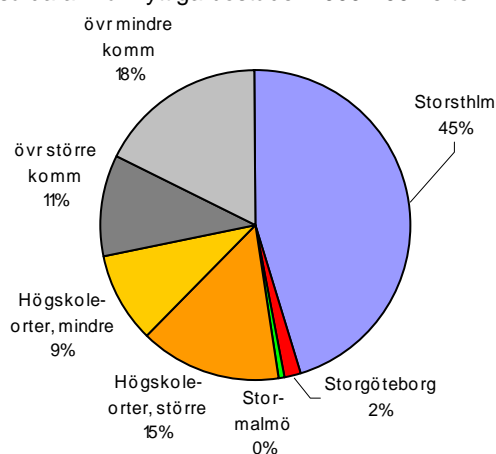


Källa: SCB, Boverkets bostadsmarknadsenkät

Försäljningar till kommunala bostadsföretag, innebär inte att det allmännyttiga bostadsbeståndet minskar och har därför i möjligaste mån rensats bort. Diagrammet visar försäljningar, brutto, utan hänsyn tagen till eventuella inköp av bostadsbestånd.

Under åren 1999-2007 stod kommunerna i Storstockholm för bortåt hälften av försålda allmännyttiga bostäder, medan det knappast förekom några försäljningar alls i de båda andra storstadsregionerna. Högskoleorterna stod för ungefär en fjärdedel, med tonvikt på de större högskoleorterna. Bortåt 30 procent av försäljningarna gjordes av övriga kommuner.

Försålda allmännyttiga bostäder 1999-2007 efter region och kommuntyp



Källa: SCB, Boverkets bostadsmarknadsenkät

Nästa diagram visar hur fördelningen mellan olika typer av försäljningar har sett ut i de tre storstadsregionerna och i andra kommuntyper. Vi skiljer mellan ombildning till bostadsrätt, försäljningar till privat fastighetsägare

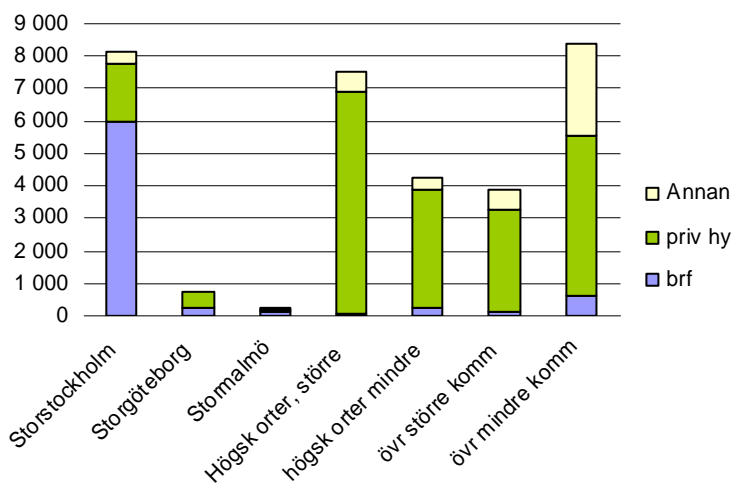
⁵ Boverket (2007) Bostadsmarknaden år 2007-2008. Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007

för fortsatt uthyrning och försäljning till annan typ av köpare. Här har vi bara data sedan år 2002.

Det framgår tydligt att omvandling till bostadsrätt hittills har varit mycket sällsynt förekommande i kommunerna utanför Storstockholm. I Stormalmö har det nästan inte förekommit några försäljningar alls och i Storgöteborg ytterst få. I synnerhet på de större högskoleorterna men också i övriga kommuntyper har det vanligaste varit att bostäderna övergått till privat hyresrätt. Vi vet förstås inte om de i ett senare skede har omvandlats till bostadsrätter.

I gruppen ”övriga mindre kommuner”, som består av de 175 kommuner som har mindre än 25 000 invånare, har en förhållandevis stor del av försäljningarna gått till ”annan typ av köpare”. Det kan innebära att de sålts som fritidsbostäder eller för annan användning än boende. I en del fall har mindre bestånd av allmännyttiga bostäder i småhusform sålts till hyresgästerna som egnahem. I denna grupp döljer sig också de fall där Statens Bostadsomvandling eller kommunen själv tagit över fastigheterna.

Försäljningar av allmännyttiga bostäder 2002-2007, fördelat på typ av köpare, i olika regioner och kommuntyper



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

Ofta handlar försäljningarna om att man gör sig av med en mindre del av beståndet, kanske för att det inte är lönsamt. Det kan i sin tur bero på att bostäderna ligger avigt till i förhållande till resten av beståndet och att förvaltningskostnaderna därmed blir höga. Det kan mycket väl vara så att bostadsföretaget samtidigt köper fastigheter någon annanstans, vilket dock inte framgår av våra siffror. Under 1999-2007 var det 25 kommuner som sammanlagt över åren sålde mer än vad som skulle motsvara 25 procent av det bestånd de hade 1998. Sju av dem ligger i Stockholms län, sex i Västra Götalands län och vardera tre i Jönköpings och Västerbottens län. Tre av kommunerna gjorde sig av med hela sina bestånd under den här tiden – Täby, Vaxholm och Hjo. Bjurholm avvecklade också sitt bostadsföretag men behöll bostäderna. De ägs numera direkt av kommunen.

Kommuner där mer än motsvarande 25 procent av beståndet 1998 sålts under 1999-2007

Län	Kommun	allmännyttans bestånd i fh 1998-09-01	Sålda lgh 1999-2007	Sålda lgh 1999-07 per 100 lgh i beståndet*
AB	Vallentuna	156	48	31
AB	Österåker	2 061	773	38
AB	Huddinge	12 040	3 374	28
AB	Täby	2 177	2 200	101
AB	Solna	6 797	2 352	35
AB	Lidingö	1 467	601	41
AB	Vaxholm	1 145	1 200	105
C	Enköping	3 376	1 198	35
F	Nässjö	2 206	560	25
F	Värnamo	2 285	622	27
F	Tranås	679	395	58
H	Högsby	382	131	34
K	Karlskrona	4 983	1 582	32
O	Munkedal	568	145	26
O	Gullspång	553	273	49
O	Götene	436	138	32
O	Töreboda	287	132	46
O	Skövde	4 059	1 196	29
O	Hjo	116	116	100
T	Ljusnarsberg	438	114	26
W	Avesta	1 503	816	54
Z	Åre	767	479	62
AC	Bjurholm	180	180	100
AC	Storuman	101	40	40
AC	Åsele	351	129	37

*Att antal sålda lgh i vissa fall överstiger 100 av 100 kan bero på att företaget också köpt in bostäder under perioden.

Övergång till privata hyressektorn

Som framgått ovan har de flesta försäljningar av allmännyttiga bostäder skett genom att fastigheterna sålts till en privat fastighetsägare, för fortsatt upplåtelse med hyresrätt.

Försäljning till privata värdar för fortsatt uthyrning. Antal lägenheter och andel av de totala försäljningarna i landet

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Antal lgh ca	3 170	1 530	3 960	6 200	1 510	4 610
Procent av försäljningarna	47	51	69	86	59	58

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

Det är möjligt att en del av dessa lägenheter i ett senare skede ombildats till bostadsrätt, men efter vad Boverket erfarit är intresset för ombildning till bostadsrätt ganska svagt i stora delar av landet.

Ombildningar till bostadsrätt

De försäljningar som avsett ombildning till bostadsrätt har tidvis, trots att de varit rätt få till antalet omfattat en rätt stor del av det totala antalet försålda lägenheter.

Försäljning till bostadsrättsföreningar för ombildning till bostadsrätt. Antal lägenheter och andel av de totala försäljningarna i landet

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Antal lgh, ca	2 530	580	670	440	290	2 830
Procent av försäljningarna	38	19	12	6	12	36

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

Det är i ett ganska begränsat antal kommuner där det förekommit att man ombildat allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätt. Under 2002-2007 rörde det sig om 30 kommuner. I tabellen nedan listas samtliga dessa kommuner. Mer än 80 procent av de lägenheter som ombildades till bostadsrätt under denna period låg i Stockholms län.

Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt. Antal lägenheter per kommun under 2002-2007

Län	Kommun	antal lgh	Län	Kommun	antal lgh
AB	Upplands-Väsby	36	O	Tjörn	14
AB	Botkyrka	52	O	Bengtstors	14
AB	Sollentuna	860	O	Mellerud	48
AB	Stockholm	4 132	O	Göteborg	219
AB	Södertälje	19	O	Uddevalla	12
AB	Solna	272	S	Kristinehamn	84
AB	Lidingö	435	T	Karlskoga	7
AB	Nynäshamn	183	W	Vansbro	12
E	Ödeshög	40	W	Malung	32
E	Finspång	57	W	Leksand	7
F	Nässjö	105	W	Hedemora	5
I	Gotland	64	X	Gävle	27
M	Svedala	130	X	Sandviken	2
M	Sjöbo	180	AC	Umeå	9
M	Hörby	116	BD	Luleå	174

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

Andra typer av försäljningar

Omvandling till fritidshus

På vissa håll i landet förekommer det att allmännyttiga bostäder genom försäljning övergår till att bli fritidsbostäder. Under 2007 skedde detta i t.ex. Gnosjö, Ronneby, Tranemo, Hagfors, Torsby, Malung och Boden. Det gällde sammanlagt inte mer än 130 lägenheter. Men i en del fall sker detta systematiskt. Det norska företaget Svensk Fritid AS har haft som affärsidé att köpa in fastigheter med lägenheter på vikande marknader och sälja dem som fritidsbostäder, företrädesvis till norrmän.

Friköp av småhus

Det förekommer också att enstaka bostäder eller små bestånd av småhus med hyresrätt överläts till enskilda, som hittills bott med hyresrätt där. Detta innebär att allmännyttiga bostäder omvandlas till egna hem. Under 2007 gällde detta inte mer än 184 lägenheter i hela landet.

Övergång till annan användning

I vissa fall övergår bostäderna till annan typ av användning. Det har t.ex. skett i samband med att Statens bostadsomvandling, som en ekonomisk stödåtgärd för kommuner med vikande marknad, har övertagit bostadsbestånd. Det händer också att intresseföreningar, småföretagare etc. övertar allmännyttiga bostäder för att använda i sin verksamhet.

Sammanfattning

Under de senaste tio åren har det årligen sålts en hel del allmännyttiga fastigheter runt om i landet. I de flesta fall har det rört sig om större eller mindre bestånd, som sålts till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Statistiken över försäljningar präglas i hög grad av det som händer i Storstockholm, där försäljningarna periodvis varit mycket omfattande, och där det i stor utsträckning varit fråga om omvandlingar till bostadsrätt. Under 1999-2007 stod kommunerna i Storstockholm för bortåt hälften av alla försålda allmännyttiga bostäder, medan det knappast förekom några försäljningar alls i de båda andra storstadsregionerna.

För en del kommuner har försäljningarna 1999-2007 inneburit att man gjort sig av med ganska betydande delar av beståndet – 25 kommuner, varav sju i Storstockholm, sålde sammanlagt motsvarande en fjärdedel av sitt bestånd vid början av perioden. Täby, Vaxholm och Hjo gjorde sig t.ex. av med hela sina bestånd.

Under 2002-2007 förekom omvandlingar till bostadsrätt i ett trettiotal kommuner, varav åtta i Storstockholm och dessa åtta kommuner stod tillsammans för mer än 80 procent av de lägenheter som ombildades.

Andra typer av försäljningar är när allmännyttiga lägenheter säljs som fritidsbostäder eller omvandlas till annat ändamål än boende. Det förekommer också att de boende får friköpa allmännyttiga bostäder i småhusform. Till skillnad mot ombildningarna till bostadsrätt sker detta företrädesvis på vikande marknader.

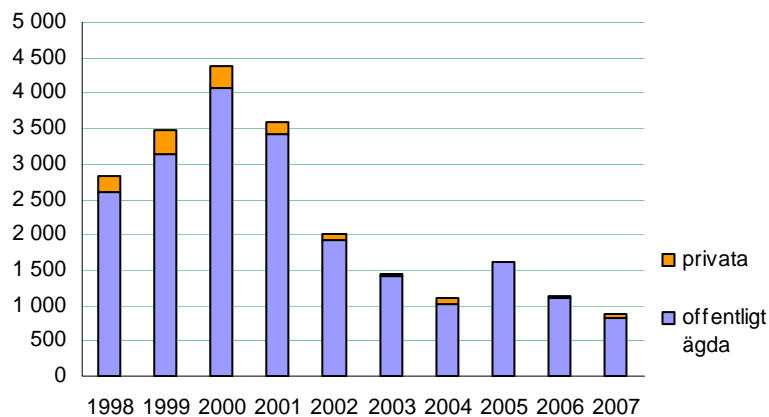
Rivningar på grund av uthyrningssvårigheter

De allra flesta av de lägenheter som rivits i flerbostadshus under de senaste tio åren revs för att det inte fanns någon som ville bo i dem. De bostäder som revs på grund av uthyrningssvårigheter var nästan allihop offentligt ägda bostäder, dvs. huvudsakligen allmännyttiga lägenheter.

Mest rivningar kring millennieskiftet

Under 1998-2007 revs sammanlagt nästan 21 100 offentligt ägda bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. Det motsvarar 2,5 procent av det totala beståndet av allmännyttiga bostäder i flerbostadshus 1997. Mest revs det i början av perioden. Närmare två tredjedelar av rivningarna skedde under 1998-2001.

Rivningar på grund av uthyrningssvårigheter 1998-2007. Antal lägenheter i flerbostadshus 1998-2007



Källa: SCB

Totalt sett har det rivits allmännyttiga bostäder på grund av uthyrningssvårigheter i 126 kommuner. Räknar man bara dem där det rivits mer än 20 lägenheter rör det sig om 110 kommuner. I praktiken är fenomenet rivningar på grund av uthyrningssvårigheter mer koncentrerat än så. De 35 kommuner där det rivits mer än 200 lägenheter under perioden, står för över 70 procent av rivningarna. Sätter vi gränsen vid 300 är det fråga om bara ett tjugotal kommuner, som tillsammans står för hälften av alla rivningar på grund av uthyrningssvårigheter.

Kommuner där det rivits mer än 300 allmännyttiga⁶ lägenheter på grund av uthyrningssvårigheter 1998-2007. Antal lägenheter per kommun

Kommun	Antal rivna lgh	Kommun	Antal rivna lgh
Karlskoga	1 211	Hallstahammar	515
Sandviken	1 016	Laxå	456
Söderhamn	984	Strömsund	412
Norrköping	675	Härnösand	384
Gällivare	650	Boden	374
Kristinehamn	614	Surahammar	332
Smedjebacken	580	Nässjö	325
Ludvika	562	Katrineholm	301
Kiruna	545	Sundsvall	300
Filipstad	527		

Källa: SCB

Var femte kommun har rivit mer än var femte lägenhet

Ser vi rivningarna i förhållande till beståndet blir bilden delvis en annan. Ett tjugotal kommuner har sedan slutet av 1990-talet tvingats riva mer än 20 procent av lägenheterna i allmännyttan, men bara hälften av dem hör till dem som rivit mest i absoluta tal räknat. I tabellen nedan är de listade efter

⁶ Inklusive andra offentligt ägda lägenheter

andel av beståndet som rivits. Små kommuner i Örebro och Värmlands län hör till dem som drabbats värst.

Kommuner där mer än 20 procent av det allmännyttiga bostadsbeståndet 1997 rivits på grund av uthyrningssvårigheter 1998-2007. Andel och antal rivna lgh

Kommun	Andel rivna lgh (procent)	Antal rivna lgh
Munkfors	54	232
Ljusnarsberg	42	189
Surahammar	39	332
Smedjebacken	39	580
Filipstad	38	527
Laxå	34	456
Kristinehamn	30	656
Askersund	29	259
Karlskoga	27	1 211
Karlsborg	27	136
Vingåker	27	226
Strömsund	26	412
Gällivare	26	650
Degerfors	26	281
Åtvidaberg	24	188
Nordanstig	23	248
Dorotea	22	102
Hällefors	21	253
Bräcke	21	184
Söderhamn	21	984

Källa: SCB

Bland privata fastighetsägare är det ytterst få som har rivit lägenheter på grund av uthyrningssvårigheter. Sammanlagt under hela tioårsperioden har 1 320 privata lägenheter rivits på grund av uthyrningssvårigheter i 25 olika kommuner. Fastighetsägare i Boden, Skellefteå och Fagersta står tillsammans för mer än 40 procent av rivningarna i det privata beståndet.

En hel del av de kommuner där det har rivits bostäder på grund av uthyrningssvårigheter har fortfarande ett överskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden och i en del av dem överväger man att göra sig av med ännu fler bostäder. Det innebär att det i hög utsträckning är samma kommuner som under en lång tid och trots åtgärder, har problem med vikande efterfrågan på bostadsmarknaden. Och som vi ser här drabbar detta i första hand de allmännyttiga bostadsföretagen.

Sammanfattning

Det är bara en liten del av det allmännyttiga bostadsbeståndet som har rivits på grund av uthyrningssvårigheter – knappt 2,5 procent. Men lokalt kan detta ha betytt mycket – i ett tjugotal kommuner har man tvingats riva mer än var femte allmännyttig lägenhet för att det inte längre finns någon efterfrågan på dem.

Utvecklingen av allmännyttans bestånd

Vi har nu sett vad som har hänt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet under de senaste femton åren i form av bostadsbyggande, försäljningar och rivningar. Frågan är vilka nettoeffekter det har gett på beståndet. Har allmännyttans bestånd ökat eller minskat de senaste åren? Finns allmännyttan kvar överallt?

Bara ett tiotal kommuner saknar allmännyttiga bostäder

De allra flesta kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag. Några kommuner har fler än ett bostadsföretag. I några fall har kommunen valt att lägga över det kommunala bostadsbolaget eller bostadsstiftelsen i egen förvaltning⁷. Endast ett tiotal kommuner saknar helt ett allmännyttigt bostadsbestånd⁸. Det finns för närvarande (våren 2008) totalt cirka 290 kommunala bostadsföretag, exklusive en del företag och stiftelser som är specialiserade på någon särskild målgrupp, t.ex. studenter eller äldre.

Allmännyttan som del av bostadsbeståndet

Hur stor allmännyttan är idag, i bostäder räknat, finns det tyvärr inga säkra uppgifter om. Vid den senaste Folk- och bostadsräkningen 1990 uppgick beståndet till 885 000 bostäder, varav 827 000 i flerbostadshus. Allmännyttan stod därmed för cirka 20 procent av det totala bostadsbeståndet. Numera gör SCB beräkningar av bostadsbeståndets omfattning och fördelning på ägarkategorier, på basis av uppgifter om byggande, ombyggningar, rivningar och omvandlingar. Enligt den senaste skattningen från SCB uppgick allmännyttans bestånd år 2007 till cirka 893 000 bostäder, varav 829 000 i flerbostadshus. Det innebär en sammanlagd blygsam nettoökning med 8 000 bostäder sedan Folk- och bostadsräkningen 1990, varav 2 000 i flerbostadshus, och att det fortfarande är så att ungefär var femte bostad finns inom allmännyttan.

Boverket har med utgångspunkt från SCB:s beräkningar av bostadsbeståndets storlek och sammansättning i kommunerna 2005 analyserat förändringarna sedan 1990.

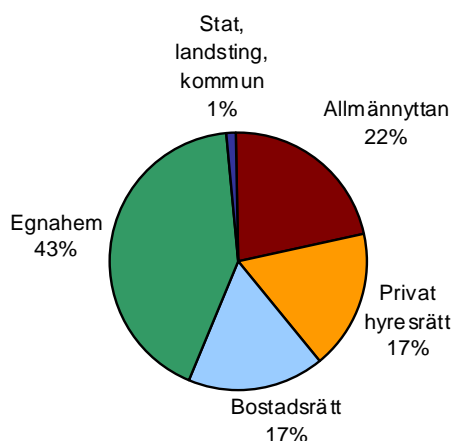
År 2005 svarade allmännyttan för cirka 20 procent av bostadsbeståndet i Sverige. Bostadsrätterna uppgick till en ungefär lika stor andel. Totalt sett utgjorde egnahem den största andelen med 42 procent av bostadsbeståndet. Cirka 17 procent av bostadsbeståndet var privat hyresrätt. Stat, landsting och kommun ägde tillsammans cirka 1 procent av beståndet.

På den *lokala* nivån har det skett stora förändringar mellan 1990 och 2005 i bostadsbeståndets sammansättning, vilket vi återkommer till. På riksnivå har förändringarna inte fått särskilt stort genomslag. Den största förändringen består i att bostadsrätternas andel har ökat med 3 procentenheter. Allmännyttan har minskat sin andel med ett par procentenheter och andelen i egnahem har minskat med en procentenhet. Den privata hyresrätten har en oförändrad andel av bostadsbeståndet i landet.

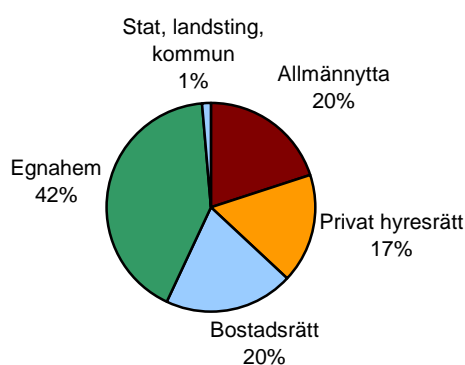
⁷ Det gäller Skinnskatteberg, Norberg, Fagersta, Ragunda och Bjurholm

⁸ Det är Salem, Täby, Danderyd, Nacka, Vaxholm, Valdemarsvik, Markaryd, Borgholm, Grästorp och Hjo

Bostadsbeståndet i Sverige 1990 efter ägarkategori



Bostadsbeståndet i Sverige 2005 efter ägarkategori



Källa: SCB, FoB90 resp beräknat bostadsbestånd 2005

Hög andel allmännyttan i Stockholm, låg i Malmö

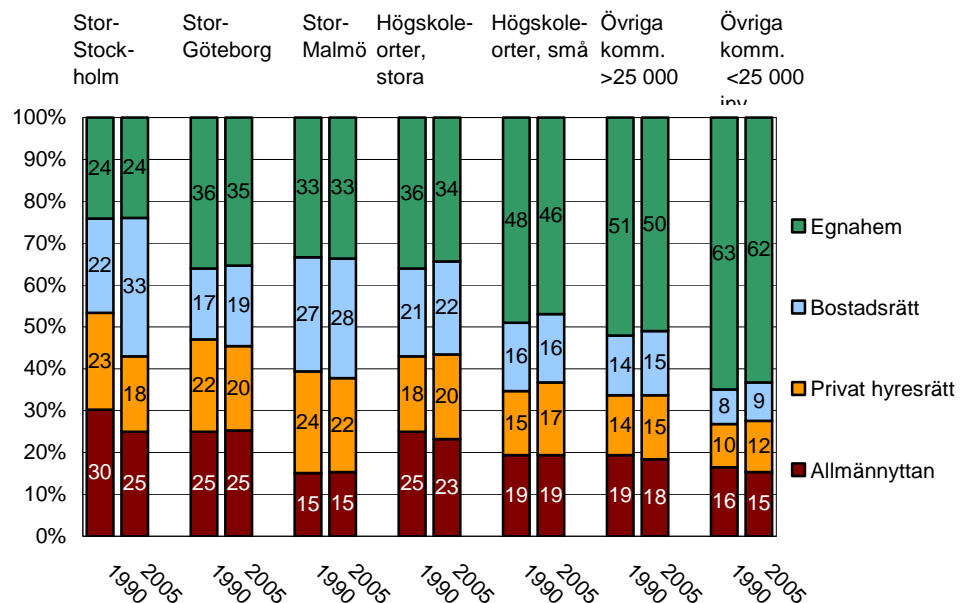
Bostadsbeståndets sammansättning skiljer sig kraftigt åt mellan olika delar av landet och mellan olika typer av kommuner. År 1990 hade allmännyttan en mycket hög andel av bostadsbeståndet i Storstockholm, hela 30 procent, den högsta andelen av de olika kommungrupperna. I Storgöteborg och på de större högskoleorterna svarade allmännyttan för 25 procent av det totala bostadsbeståndet. På de mindre högskoleorterna och övriga kommuner med mer än 25 000 invånare uppgick andelarna till runt 20 procent. Stormalmö skiljde sig ifrån de övriga storstäderna genom att ha en mycket låg andel av sitt bostadsbestånd hos allmännyttan, bara 15 procent, vilket var mindre än de allra minsta kommunerna hade i genomsnitt. 15 år senare hade allmännyttans andel minskat med 5 procentenheter i Storstockholm, 2 procentenheter i Storgöteborg och 1 procentenhet i övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare.

Den privata hyresrätten var 1990 som mest utbredd i storstadsområdena. Andelen bostäder i privat hyresrätt uppgick till 24 procent i Stormalmö, 23 procent i Storstockholm och 22 procent i Storgöteborg, allt mindre i övriga kommuntyper och bara 10 procent i de allra minsta kommunerna. År 2005 hade andelen minskat med fem procentenheter i Storstockholm och med ett par procentenheter i de båda andra storstadsregionerna, medan den ökat lite i övriga regioner och kommuntyper.

Bostadsrätten har sedan lång tid tillbaka haft en ovanligt hög marknadsandel i Storbaltmalmö, hela 27 procent 1990. I Storstockholm och på de större högskoleorterna utgjorde bostadsrätterna då 21-22 procent av bostadsbeståndet och i Storgöteborg inte mer än 17 procent. I de mindre kommunerna var andelen ännu lägre, bara runt 8 procent i genomsnitt i de minsta. Mellan 1990 och 2005 ökade andelen bostadsrätter i alla regioner och kommuntyper utom de mindre högskoleorterna. Störst var ökningen i Storstockholm, där andelen var uppe i 33 procent år 2005.

De största skillnaderna mellan de olika kommungrupperna finns när det gäller boendet i egnahem. Inte oväntat är det betydligt vanligare att bo i egnahem på mindre orter än i de mer tätbefolkade delarna av landet. Den lägsta andelen återfinns i Storstockholm, där bara cirka var fjärde bostad är ett egnahem. I de allra minsta kommunerna – som alltså står för mer än hälften av Sveriges kommuner och en fjärdedel av invånarna – är drygt sex av tio bostäder egnahem. Egnahemmen har minskat sin andel av bostadsbeståndet något mellan åren 1990 och 2005, framför allt på högskoleorterna.

Bostadsbeståndet i olika kommungrupper efter ägarkategori



Källa: SCB, FoB90 resp. beräknat bostadsbestånd 2005

Nettoförändringar i olika regioner och kommuntyper

Vi ska nu titta närmare på hur bostadsbeståndet har förändrats i olika delar av landet. Nedanstående tabell är en sammanställning av hur bostadsbeståndet har förändrats mellan 1990 och 2005 i olika regioner och kommuntyper. Det framgår att utvecklingen i Stockholmsregionen varit ganska speciell jämfört med andra delar av landet.

Nettoförändring 1990-2005 i olika regioner och kommuntyper samt riket

	Allmännyttan	Privat hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Storstockholm	-20 900	-27 800	119 000	22 000
Storgöteborg	8 800	-700	18 900	14 900
Stormalmö	6 400	1 100	13 300	8 100
Större högskoleorter	8 500	36 300	25 700	17 500
Mindre högskoleorter	6 300	12 400	6 600	8 700
Övri kommuner > 25' inv	1 200	7 900	6 500	8 500
Övriga kommuner < 25' inv	-8 600	19 900	8 200	17 900
Riket	1 700	49 000	197 800	97 500

Förändring av bostadsbeståndet 1990-2005 i procent

	Allmännyttan	Privat hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Storstockholm	-9	-15	66	11
Storgöteborg	10	-1	31	11
Stormalmö	17	2	19	9
Större högskoleorter	4	26	16	6
Mindre högskoleorter	8	20	10	4
Övr kommuner > 25 inv	1	12	10	4
Övr kommuner < 25 inv	-5	20	10	3
Riket	0,2	7	29	6

Källa: SCB, FoB90 resp. beräknat bostadsbestånd 2005

Krympande allmännytta i Storstockholm

I Storstockholm försvann närmare 21 000 allmännyttiga bostäder mellan 1990 och 2005. Det var nettoförändringen enligt SCB:s skattnings utifrån nybyggnad, ombyggnad, rivningar, försäljningar och inköp samt omvandlingar till bostadsrätt.

Cirka 28 000 lägenheter i privat hyresrätt försvann mellan 1990 och 2005. I gengäld ökade bostadsrätterna mycket kraftigt, med 66 procent, eller närmare 120 000 bostäder. Även egnahemmen ökade, men med mer måttliga 11 procent, det tillkom även 22 000 småhus.

Fler allmännyttiga bostäder i Göteborgsregionen

I Storgöteborg har allmännyttans bestånd istället ökat med 10 procent. Även bostadsrätterna har ökat i antal, men förändringen är inte alls lika kraftig som i Storstockholm. Det har tillkommit närmare 19 000 bostäder i bostadsrätt mellan 1990 och 2005. Egnahemmen har ökat i samma utsträckning som i Storstockholm – närmare 15 000 småhus har tillkommit under perioden. För den privata hyresrätten har förändringarna varit små – cirka 700 privata hyreslägenheter har försvunnit från marknaden, netto.

Stormalmös allmännytta har ökat mest

Även i Stormalmö har allmännyttan enligt SCB:s beräkningar ökat sitt bestånd. I absoluta tal handlar det om cirka 6 500 lägenheter. Bostadsrätterna har ökat med 19 procent, eller cirka 13 000 lägenheter. Egnahemmen har ökat i ungefär samma utsträckning som i de övriga storstadsområdena. Den privata hyresrätten har ökat med ett par procent, eller cirka 1 100 lägenheter.

På större högskoleorter ökar alla upplåtelseformer

På de större högskoleorterna har allmännyttan ökat mellan de aktuella åren. Ökningen uppgår till cirka 4 procent, eller cirka 8 500 bostäder. På de större högskoleorterna är det annars den privata hyresrätten som har ökat mest. Cirka 36 000 lägenheter har tillkommit – en ökning med 26 procent. Även bostadsrätterna har ökat. Här handlar det om en ökning om 16 procent eller närmare 26 000 lägenheter. Det har också tillkommit närmare 9 000 bostäder i egnahem.

Allmännyttan ökade mer på de mindre högskoleorterna

Även på de mindre högskoleorterna har allmännyttan ökat sitt bostadsbestånd mellan 1990 och 2005, närmare bestämt med 8 procent eller drygt 6 000 bostäder. I övrigt är det den privata hyresrätten som har ökat mest. Cirka 12 500 bostäder har tillkommit under de aktuella åren, vilket innebär en ökning med cirka 20 procent. Även här har bostadsrätterna ökat men i jämförelse med storstäderna och de större högskoleorterna är ökningen mera måttlig. Det har tillkommit sammanlagt 6 500 lägenheter, vilket innebär en ökning om 10 procent. Samtidigt har det tillkommit närmare 9 000 bostäder i egnahem men eftersom de utgör en stor andel av bostadsbeståndet på dessa orter innebär det endast en ökning om 4 procent.

Små förändringar i övriga kommuner

I övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har förändringarna överlag varit små. Allmännyttan har i stort sett varit oförändrad mellan de två mätillfällena. Cirka 1 200 bostäder har tillkommit, totalt sett, vilket motsvarar 1 procent av beståndet. De privata hyresrätterna har ökat med 12 procent, eller närmare 8 000 lägenheter. Det har också tillkommit cirka 6 500 bostadsrätter, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Egnahemmen har ökat mest i antal. Det handlar om en ökning om cirka 8 500 bostäder. Eftersom egnahemmen utgör en stor del av bostadsbeståndet i dessa kommuner resulterar det endast i en ökning om fyra procent.

Allmännyttan krymper i de minsta kommunerna

I övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare, som omfattar mer än hälften av Sveriges kommuner, har allmännyttan totalt sett minskat mellan de två mätillfällena. Det har försvunnit sammanlagt drygt 8 500 bostäder, netto, ur det allmännyttiga beståndet, en minskning med 5 procent. De privata hyresrätterna har ökat med 20 procent eller närmare 20 000 bostäder. Det har tillkommit drygt 8 000 bostadsrätter, en ökning med 10 procent. Egnahemmen har blivit 18 000 fler men eftersom de utgör en mycket stor del av beståndet motsvarar det endast en ökning med 3 procent.

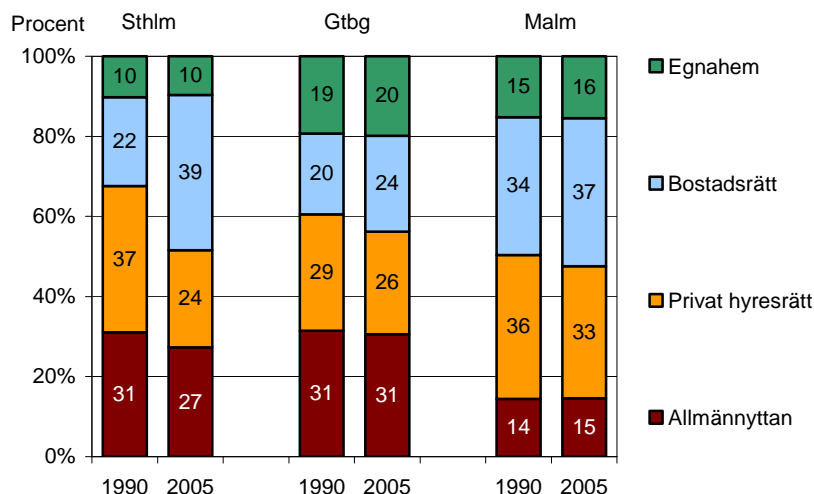
Den här gruppen är förstås inte homogen. I själva verket har allmännyttan minskat i 82 av de 175 kommunerna i gruppen, det vill säga i närmare hälften av kommunerna. Från dessa kommuner har det försvunnit sammanlagt 16 500 allmännyttiga bostäder, netto. Det innebär att det i de resterande 93 kommunerna har tillkommit sammanlagt 8 000 bostäder i allmännyttan.

Granskning av våra tre största städer

Inom vart och ett av de tre storstadsområdena finns kommuner med helt olika karaktär. Det finns därför skäl att titta närmare på de tre största städerna för sig – är de mer lika sinsemellan än vad storstadsregionerna är? Nej, sammansättningen av bostadsbeståndet skiljer sig åt även mellan dessa tre städer. Allmännyttan har länge haft en betydligt högre andel av bostads-

beståndet i Stockholm och Göteborg än i Malmö, där bostadsrätten av tradition har haft en stark ställning.

Bostadsbeståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö efter ägarkategori



Källa: SCB, FoB90 resp beräknat bostadsbestånd 2005

Tabellerna nedan visar nettoförändringarna mellan åren 1990 och 2005 i antal bostäder respektive den procentuella förändringen mellan de båda åren. Här framstår utvecklingen i huvudstaden i ännu högre grad som speciell i förhållande till andra delar av landet.

Nettoförändring 1990-2005 i Stockholms stad, Göteborgs stad och Malmö stad

	Allmännyttan	Privat hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Stockholms stad	-5 808	-39 798	75 747	811
Göteborgs stad	3 978	-3 072	13 051	5 143
Malmö stad	1 661	-482	6 967	1 929

Förändring av bostadsbeståndet 1990-2005 i procent

	Allmännyttan	Privat hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Stockholms stad	-5	-28	89	2
Göteborgs stad	6	-5	29	12
Malmö stad	9	-1	16	10

Källa: SCB, FoB90 resp beräknat bostadsbestånd 2005

Mycket kraftig ökning av bostadsrätterna i Stockholms stad

Den privata hyresrätten utgjorde den största andelen av bostadsbeståndet i Stockholms stad vid Folk- och bostadsräkningen 1990. Allmännyttan omfattade då närmare en tredjedel av bostadsbeståndet. Bostadsrätterna utgjorde en dryg femtedel av bostadsbeståndet i staden. Andelen bostäder i egnahem var mycket låg. Bara var tionde bostad var ett egnahem.

Fram till 2005 skedde kraftiga förändringar av bostadsbeståndets sammansättning i Stockholms stad. Bostadsrätternas andel ökade kraftigt, år 2005 var enligt SCB:s beräkningar närmare fyra av tio bostäder inom kommunen i bostadsrätt. Förändringarna skedde främst på bekostnad av den privata hyresrätten, som minskade rejält. Allmännyttans andel av bostadsbeståndet minskade också, men bara med fyra procentenheter, netto. Minskningen av allmännyttans andel var alltså mindre i Stockholms stad än

i regionen som helhet. Andelen bostäder i egnahem var i stort sett oförändrad.

Mer måttliga nettoförändringar i Göteborgs stad

I Göteborgs stad har nettoförändringarna inte varit lika kraftiga som i Stockholm. Allmännyttans bostadsbestånd har ökat med 4 000 bostäder eller sex procentenheter mellan åren 1990 och 2005.

Den privata hyresrätten har minskat med tre procentenheter och bostadsrätterna har ökat med fyra procentenheter. Göteborgs stad har en dubbelt så hög andel bostäder i egnahem som Stockholms stad.

Viss ökning av allmännyttan i Malmö stad

Malmö stad har en betydligt lägre andel av sitt bostadsbestånd i allmännyttan än Stockholm och Göteborg. Cirka 15 procent av bostadsbeståndet är allmännyttigt, vilket är hälften så hög andel som i Stockholm och Göteborg. Det har enligt SCB:s beräkningar tillkommit 1 700 allmännyttiga lägenheter mellan 1990 och 2005, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Även i Malmö har det tillkommit många bostadsrätter under den aktuella perioden – närmare 7 000, vilket är en ökning med 16 procent. Endast den privata hyresrätten har minskat. Cirka 500 privata hyresrätter har försvunnit, netto, mellan de båda mätillfällena.

Allmännyttan i förhållande till befolkningsutvecklingen

Befolkningsutvecklingen har under den här perioden sett väldigt olika ut i de regioner och kommuntyper vi beskrivit, vilket förstås är en del av förklaringen till skillnaderna i allmännyttans utveckling 1990-2005. Medan storstadsregionerna vuxit med 8-10 procent har befolkningen i gruppen övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare minskat med 3,3 procent. Även övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har haft minskande befolkning i genomsnitt. De större högskoleorterna har ökat med i genomsnitt nästan 5 procent medan de mindre ökat ytterst marginellt. Tablån nedan sammanfattar allmännyttans utveckling kvantitativt sett, i relation till befolkningsutvecklingen, i olika delar av landet sedan början av 1990-talet.

I förhållande till befolkningen är det på högskoleorterna som det byggts flest allmännyttiga bostäder – 0,7-0,8 per tusen invånare i genomsnitt. I storstadsregionerna har det legat på 0,5-0,6 och i den stora gruppen övriga kommuner på i genomsnitt 0,4 bostäder per tusen invånare. Eftersom befolkningen samtidigt minskat i dessa kommuner hade man kanske väntat sig att skillnaden skulle vara större, men en del av förklaringen ligger i att det samtidigt rivits betydligt mer där – 6-8 lägenheter per tusen invånare. En stor del av det allmännyttiga bostadsbyggandet i Storstockholm har skett inom Stockholms stad, medan det i Göteborg och Malmö inte byggts mer än cirka 0,3 allmännyttiga bostäder per tusen invånare.

Övrigt bostadsbyggande har däremot legat *lägre* i Stockholms stad än i regionen som helhet. Annars har övrigt bostadsbyggande följt ungefär samma mönster som det allmännyttiga, men spännvidden mellan storstadsregionerna och gruppen övriga kommuner är större än för allmännyttigt byggande. Allmännyttan har alltså byggt förhållandevis mer än andra byggherrar i de mindre kommunerna runt om i landet.

Allmännyttans utveckling 1990-2005 i förhållande till befolkningsutvecklingen i olika regioner och kommuntyper

	Befolknings- utveckling 1991-2005 i procent	Allmännyttigt bostadsbyggande 1991-06 per tusen inv och år	Övr bostads- byggande 1991-05 per tusen inv och år	Rivningar p.g.a. uthyrningssvårig- heter per tusen inv och år 1998-07	Allmännyttigt bostadsbestånd per tusen inv. 2005 enligt SCB:s beräkning
Storstockholm	10,0	0,5	3,0	0,0	116
Stockholms stad	9,5	0,6	2,2	0,0	145
Storgöteborg	8,5	0,6	2,8	0,3	113
Göteborg stad	8,3	0,3	2,4	0,4	153
Stormalmö	9,3	0,6	3,1	0,1	73
Malmö stad	11,0	0,3	2,6	0,0	74
Högsk ort > 75' inv	4,8	0,8	2,5	0,7	112
Högsk ort < 75' inv	0,9	0,7	1,9	2,2	95
Övr k:r > 25' inv	-0,4	0,4	1,6	5,9	88
Övr k:r < 25' inv	-3,3	0,4	1,4	8,0	73

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

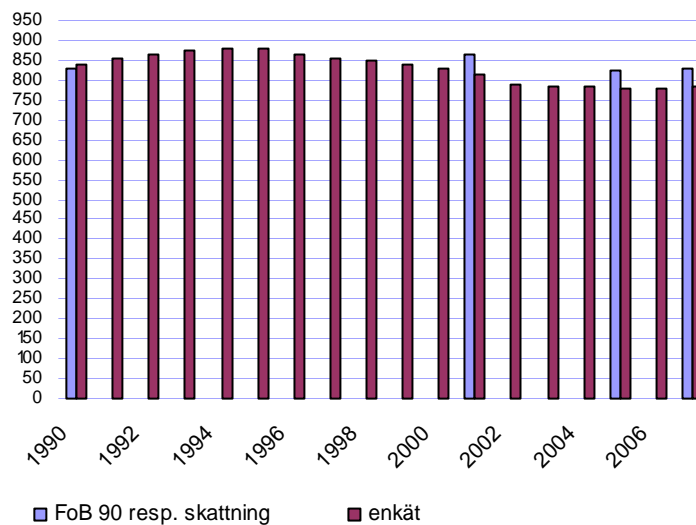
Slutligen kan man konstatera att det allmännyttiga bostadsbeståndet nu (enligt SCB:s skattning för 2005) i förhållande till befolkningen är störst i Stockholm och Göteborg. Stort är det även i Storstockholm, Storgöteborg och på de större högskoleorterna, men betydligt mindre i Stormalmö, inklusive Malmö stad och i de mindre kommunerna runt om i landet.

Uppgifterna går isär

När det gäller den del av allmännyttan som består av flerbostadshus finns det också en annan officiell källa för information om utvecklingen av beståndet – uppgifter insamlade från de kommunala bostadsföretagen i samband med SCB:s årliga mätningar av antalet outhyrda lägenheter. Denna källa ger en ganska annorlunda bild. Enligt den mätningen minskade antalet lägenheter i flerbostadshus inom de kommunala bostadsbolagen från 838 000 till 782 000 mellan 1990 och 2007, dvs. med 56 000 lägenheter. Beståndet ökade kontinuerligt fram till 1996 och uppgick som mest till 881 000 lägenheter. Sedan dess har det alltså enligt dessa uppgifter försvunnit cirka 100 000 lägenheter ur det allmännyttiga beståndet, netto. Detta ska jämföras med SCB:s senaste skattning av beståndet vad gäller flerbostadshus, som visar på en blygsam men dock *ökning* med cirka 2 000 lägenheter till 829 000 år 2007.

Det är naturligtvis otillfredsställande att det inte går att säga säkert om allmännyttans bestånd i flerbostadshus totalt sett i landet ökat med 2 000 lägenheter eller om det minskat med 56 000 sedan 1990.

Lägenheter i flerbostadshus i allmännyttan 1990-2007. Jämförelse av uppgifter från olika källor



Källa: SCB, FoB90 och beräknat bostadsbestånd (skattning) resp. enkät till bostadsföretagen om outhyrda lägenheter

Sammanfattning

Med utgångspunkt från SCB:s beräkningar av förändringar i bostadsbeståndet mellan 1990 och 2005 kan man konstatera att antalet bostäder inom allmännyttan ökat i fem av de sju kommungrupperna. I Storstockholm och i kommuner med mindre än 25 000 invånare har allmännyttan däremot minskat sitt bestånd. Det handlar om nettominuskningar på 9 procent i Storstockholm, vilket motsvarar cirka 21 000 lägenheter och 5 procent i de mindre kommunerna, vilket motsvarar cirka 8 500 lägenheter. Men orsakerna till minskningen är helt olika. I Storstockholm handlar det främst om ombildningar till bostadsrätt, medan det i de mindre kommunerna ofta handlar om att man säljer delar av beståndet till privata fastighetsägare och ibland om rivningar till följd av problem med tomma lägenheter.

Totalt sett i riket är antalet bostäder inom allmännyttan enligt dessa beräkningar i stort sett oförändrat. Men en jämförelse med de uppgifter som SCB samlar in från bostadsföretagen i samband med de årliga mätningarna av outhyrda lägenheter ger en ganska annorlunda bild. Enligt dem har antalet lägenheter i flerbostadshus inom allmännyttan först ökat kontinuerligt till cirka 880 000 lägenheter vid mitten av 190-talet och sedan minskat med cirka 100 000 lägenheter fram till och med 2007.

Den privata hyresrätten har enligt SCB:s beräkningar minskat påtagligt i Storstockholm – betydligt mer än vad allmännyttan gjort. En liten minskning kan också noteras i Storgöteborg, men totalt sett, i landet som helhet, har antalet lägenheter i privat hyresrätt i Sverige ökat med 7 procent eller cirka 49 000 bostäder sedan 1990.

Bostadsrätterna har ökat kraftigt mellan de båda mättillfällena. Totalt i riket motsvarar det en ökning med 29 procent. I absoluta tal handlar det om 198 000 lägenheter, som tillkommit under den aktuella perioden. Av dessa återfinns 60 procent eller 119 000 lägenheter inom Storstockholm.

En närmare granskning av de tre största städerna visar att medan allmännyttans bestånd minskat i Stockholms stad mellan 1990 och 2005 har det

tvärtom ökat något i Göteborg och Malmö. I Stockholms stad har bostadsrätterna ökat mycket mer än i de två andra städerna.

Skillnaderna i allmännyttans utveckling återspeglar delvis befolkningsutvecklingen i regionerna – det har byggts mest där befolkningen ökat mest. Men i förhållande till andra byggherrar har allmännyttan byggt mer i gruppen övriga mindre kommuner, där det dock samtidigt rivits betydligt fler bostäder än det byggts.

Malmö stad har en betydligt lägre andel av sitt bostadsbestånd i allmännyttan än Stockholm och Göteborg. Cirka 15 procent av bostadsbeståndet är allmännyttigt, hälften så mycket som i Stockholm och Göteborg. I förhållande till befolkningen finns det betydligt fler allmännyttiga bostäder i Storstockholm, Storgöteborg och de större högskoleorterna än i Stormalmö och de mindre kommunerna ute i landet.

Allmännyttans roll – i bostadsförsörjningen, socialt sett och i samhällsutvecklingen

Här beskrivs allmännyttans roll och ansvar utifrån tre frågeställningar. För det första: - Vilken roll har allmännyttiga bostadsföretag i bostadsförsörjningen? För det andra: - Tar de ett särskilt bostadssocialt ansvar? Och för det tredje: - Tar dessa företag ett tydligt samhällsansvar i mer övergripande bemärkelse, för utvecklingen i stort i sina respektive kommuner? Vi har också frågat oss om det finns skillnader i hur företagen arbetar utifrån deras storlek, marknadsandel, vakansgrad eller bostadsmarknadsläge, och om det finns skillnader mellan olika regioner och kommuntyper.

Bostadsförsörjning

Bygga där och när det behövs

Att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass, kan sägas vara allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift. Många allmännyttiga bostadsföretag har också genom sina ägardirektiv en uttalad roll i bostadsförsörjningen i kommunen, men exakt vad detta innebär är sällan närmare beskrivet. Det uttrycks ofta i väldigt allmänna ordalag, som att bolaget ”ska främja bostadsförsörjningen” eller liknande. Och ibland är det överhuvudtaget inte uttalat i ägardirektiven utan betraktas som självklart.

Frågan är om de allmännyttiga bostadsföretagen idag verkligen tar ett särskilt ansvar för bostadsförsörjningen? Ett ansvar som går utöver vad man kan förvänta sig av privata hyresvärdar? En roll och ett ansvar som skulle kunna uttryckas som att man förväntas bygga ”där och när det behövs” – i motsats till ”där och när det är lönsamt”. Det är värt att notera att formuleringar som ”främja” eller ”medverka till” faktiskt *inte* indikerar ett *särskilt* ansvar, jämfört med andra aktörer.

Det finns ägardirektiv som åtminstone antyder ett särskilt ansvar. Det kan stå att bolaget ska ”tillgodose behovet av bostäder för olika hushållstyper”, ”se till att det finns bostäder i tillräcklig omfattning” eller ”agera vid bostadsbrist”.

I Karlstad är ägaren ännu lite tydligare: ”*Bolaget har ett särskilt ansvar för att kommunens ambitioner vad gäller bostadsproduktion inom kommunen uppfylls.*” Och Mullsjö kommun har ålagt sitt bostadsföretag att ”*tillse att bolagets lägsta vakansnivå är sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen.*” Men samtidigt ingår det i bolagens åtaganden att ”*agera affärsmässigt*” och ”*utifrån företagsekonomiskt sunda principer*”, ibland kryddat med preciserade avkastningskrav. I praktiken blir det inte sällan konflikt mellan rollen i bostadsförsörjningen – i synnerhet om denna är formulerad som ett särskilt ansvar – och kraven på affärsmässighet. Kommunen och bostadsföretaget kan ha ganska olika uppfattning om det affärsmässiga i att bygga nya bostäder ”*där det behövs och när det behövs*”.⁹

Att hålla en viss lägsta vakansgrad, som Mullsjö kommun ålagt sitt bostadsföretag, är en målsättning som man från bolagets sida inte finner helt realistisk. Vid intervjutillfället var frågan högst aktuell genom att ägaren ville att bolaget skulle bygga marklägenheter med bostadsrätt med inriktning på äldre, medan bolaget tvekade av företagsekonomiska skäl. Man tolkar målsättningen i ägardirektiven som att bolaget ska ha *beredskap* att bygga när det behövs, inte att man faktiskt ska bygga närhelst det behövs fler bostäder.¹⁰

Intervjupersonerna i Tingsryd vittnar om liknande diskussioner: Det finns ett tryck från ägaren och allmänheten att bygga fler bostäder inne i själva Tingsryd, där det är brist på bostäder, men stiftelsen har tomma lägenheter i mindre tätorter, och är därför obenägen att bygga nya bostäder. Det finns en risk att man då skulle bidra till inflyttningen till centralorten och att vakanserna på de mindre orterna skulle öka ytterligare.

Det finns skäl att tro att det är lättare för de större och ekonomiskt starka bostadsföretagen att leva upp till rollen som den som bygger ”*där och när det behövs*”: Bostads AB Eidar i Trollhättan menar att det bara är allmännyttan som bygger utanför stadskärnan. Det finns några privata byggherrar verksamma i kommunen, men de bygger bara i de bästa lägena.

I Stockholm betraktas de allmännyttiga bostadsbolagen när det gäller nyproduktion som ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen. På Stockholms hem menar man att bolaget ska vara ”*infrastrukturbyggare*”, dvs. bygga hyresbostäder, dels för att möta en expansion men också för att stärka stadsdelarna. ”*Bygga där och när ingen annan gör det*”. Bostadsföretaget hävdar att de tar större risker än privata aktörer vid nyproduktion. I några fall har man fått göra direktavskrivningar och det har då skett som medvetna satsningar, av bostadsförsörjningsskäl. Stiftelsen Kommunhus i Tingsryd säger sig däremot vara *mindre* benägen att ta ekonomiska risker i byggandet än privata byggherrar. Det kan hänga samman med att de är en så mycket mindre aktör, men vi såg inget tydligt sådant samband i våra intervjuer.

De flesta företag ser investeringar på lång eller medellång sikt

I februari 2008 genomförde Boverket en enkätundersökning bland de allmännyttiga bostadsföretagen i syfte att belysa hur dessa företag faktiskt arbetar och vilken roll de har på sina lokala bostadsmarknader. En fråga som bostadsföretagen uppmanades att svara på var vilka lönsamhetskrav de ställer inför beslut om nyproduktion. Fyra av tio företag uppgav att de stäl-

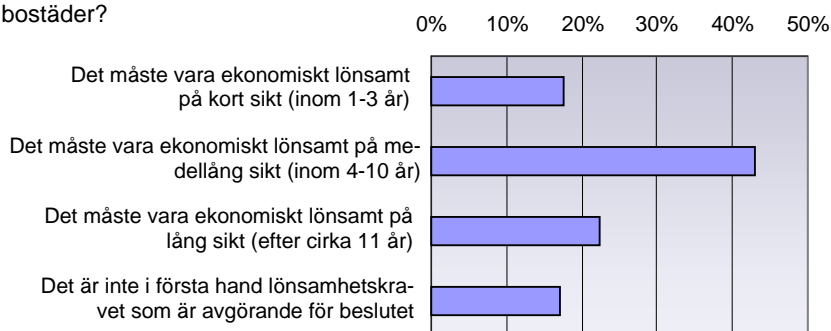
⁹ Boverket (2006) *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument*
¹⁰ *ibid.*

ler krav på ekonomisk lönsamhet på *medellång* sikt – för att ta beslut om nyproduktion av bostäder vill man vara säker på att projektet är ekonomiskt lönsamt inom 4-10 år.

Men det finns också bostadsföretag som är nöjda om ett projekt är lönsamt först på *lång* sikt, vilket här definieras som 11 år eller mer. Mer än vart femte företag resonerar så. Nästan lika många menar att det inte i första hand är lönsamhetskrav som styr vid beslut om nyproduktion. Å andra sidan är det en hel del allmännyttiga bostadsföretag som kräver att ett projekt ska vara lönsamt redan på *kort* sikt – inom 1-3 år.

Devisen ”att bygga där och när det behövs” verkar alltså hålla för en hel del av de kommunala bostadsföretagen. Sammanlagt fyra av tio uppger ju att de antingen ser nyproduktion som en mycket långsiktig investering eller att det inte är lönsamheten som i första hand avgör var och när det ska byggas. En hel del av de allmännyttiga bostadsföretagen verkar emellertid göra i princip samma överväganden som privata fastighetsägare, vilket innebär att det enbart byggs när det finns en säker efterfrågan och i sådana geografiska lägen där investeringen kan förväntas vara lönsam redan från början.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?

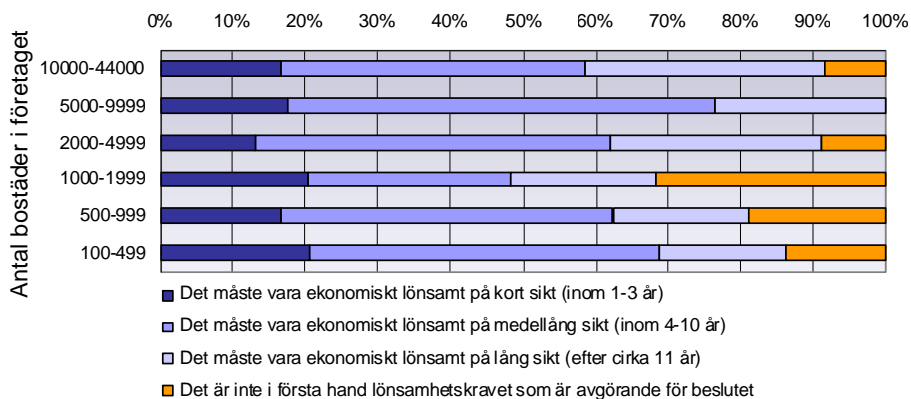


Skillnader utifrån fem bakgrundsvariabler

Vi har genomgående valt att undersöka om skillnaderna i företagens sätt att arbeta förklaras av företagens storlek mätt i antalet bostäder, företagens andel av den lokala hyresmarknaden, andelen tomma lägenheter i företagets bostadsbestånd, vilken typ av kommun eller vilken region som företagen återfinns i samt om företagens lokala bostadsmarknad präglas av brist, balans eller överskott på bostäder. Dessa bakgrundsvariabler har valts ut eftersom de bär på viktig information om företagens förutsättningar att agera inom olika områden.

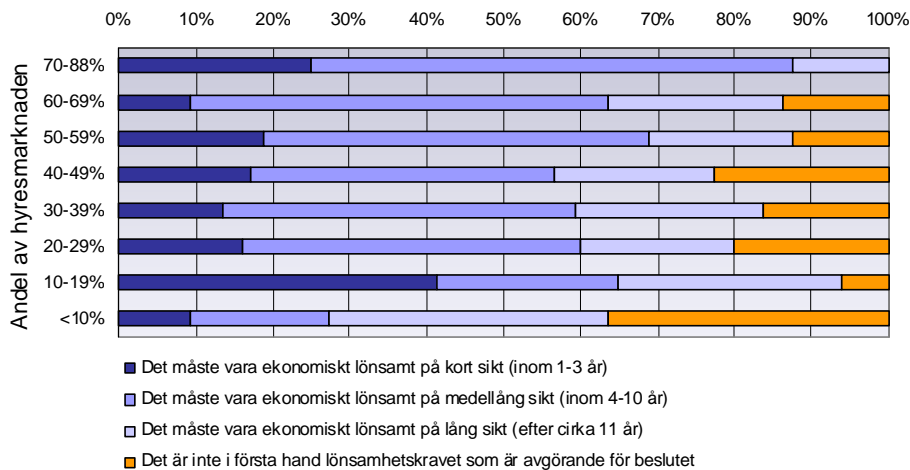
En uppdelning utifrån *företagsstorlek* visar att bostadsföretag med fler än 2 000 bostäder i beståndet i något större utsträckning tenderar att se investeringar på riktigt lång sikt. Detta skulle möjligen kunna ses som ett stöd för hypotesen att det är lättare för de större och ekonomiskt starka bostadsföretagen att leva upp till rollen som den som bygger där och när det behövs. Det är å andra sidan fler av de mindre företagen som menar att lönsamhetskravet överhuvudtaget inte är avgörande för beslut om nyproduktion. Läger man ihop de två kategorierna är det svårt att se några systematiska skillnader mellan stora och små företag.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?



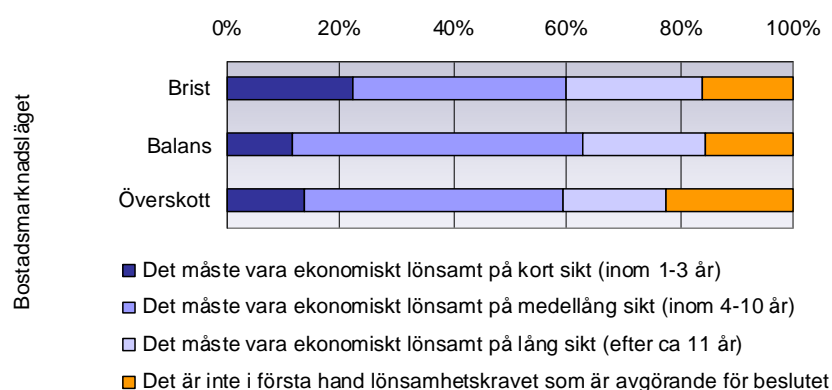
Man kan fråga sig om skillnaderna i sättet att arbeta kanske styrs mer av företagets *marknadsandel* än av storleken i absoluta tal. Vi har jämfört enkätsvaren med hur stor del av hyressektorn som företaget ifråga står för på sin lokala bostadsmarknad. Är det möjligen så att bostadsföretag med en större marknadsandel är mer benägna att ha ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv? Materialet ger inte stöd för detta. Snarare kan man ana en tendens till motsatsen – bland dem med störst marknadsandel är det flest som ställer krav på lönsamhet i det korta eller medellånga perspektivet och tvärtom: bland dem med minst marknadsandel är det vanligare med långsiktighet.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?



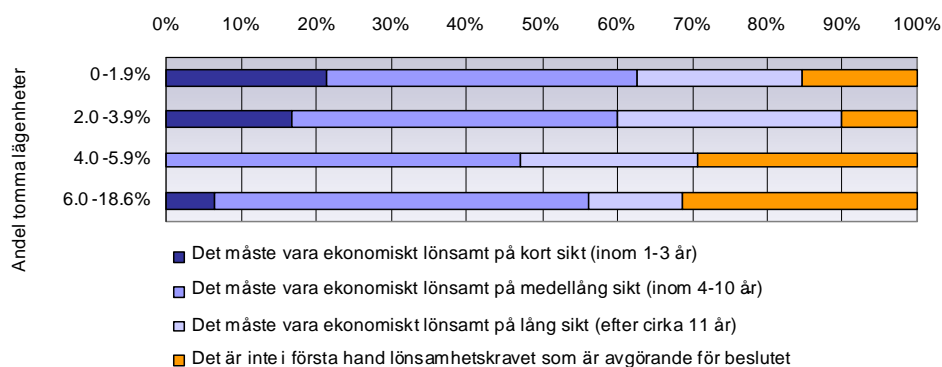
Förutsättningarna på de lokala bostadsmarknaderna skiljer sig markant mellan landets olika kommuner. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 har drygt var tionde kommun ett överskott på bostäder, medan nästan hälften har bostadsbrist. Enkäten till bostadsföretagen visar att det i kommuner där det råder brist på bostäder är en något *större* andel företag som kräver kortsiktig lönsamhet för att satsa på nyproduktion. Att det är andra faktorer än lönsamheten som är avgörande för beslut om nyproduktion är däremot vanligare bland företag i kommuner med överskott på bostäder.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?



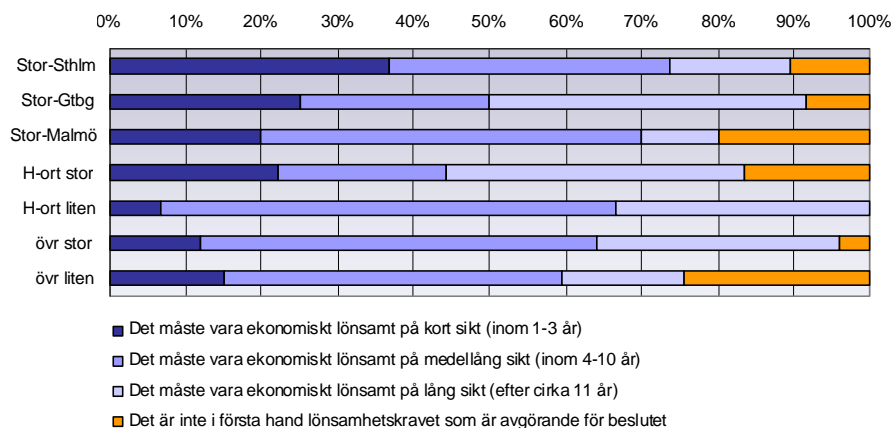
För att i någon mån sätta resultaten i relation till företagens ekonomiska förutsättningar har vi också tittat på *vakansgraden* i respektive företags bostadsbestånd. Det visar lite överraskande att bostadsföretag med en *högre* andel lediga lägenheter i beståndet i större utsträckning ser andra motiv än de ekonomiska som avgörande vid beslut om nyproduktion. Anmärkningsvärt är också att de bostadsföretag som har mindre problem med tomma lägenheter i större utsträckning kräver lönsamhet på kort sikt. Man hade annars kunnat tänka sig att dessa företag skulle ha större möjligheter än andra att ha ett långsiktigt perspektiv på lönsamhet.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?



Enkätundersökningen visar även på vissa *regionala* skillnader; i Storstockholm är exempelvis andelen företag som ställer krav på kortsiktig lönsamhet något högre än i de två andra storstadsregionerna och betydligt större än i de mindre högskolekommunerna. Det kan även vara värt att notera att endast ett av tio företag i Stormalmö svarar att de arbetar utifrån ett långsiktigt avkastningsperspektiv, medan så mycket som fyra av tio företag i Storgöteborg, liksom i de större högskolekommunerna, gör det. De företag som anger att det är andra motiv än lönsamhet som är avgörande för beslut om nyproduktion återfinns till stor del i någon av landets mindre kommuner.

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?



Bostäder för alla

Nästa fråga är om de allmännyttiga bostadsföretagen har en annan roll än andra fastighetsägare när det gäller att erbjuda bostäder för *alla*? Ja, i viss mån verkar det faktiskt vara så.

Men först måste man kanske klargöra vad ”för alla” innebär. Från början låg tonvikten på att de allmännyttiga bostäderna *inte skulle vara reserverade för fattiga hushåll*. Det skulle inte finnas några inkomstgränser eller andra begränsningar avseende vilka som kunde få en bostad hos allmännyttan, utan denna sektor skulle vara öppen för alla som ville bo där. Idag tar vi det närmast för självklart, men som framgår av rapportens första del var detta från början ett mycket medvetet avståndstagande från den selektiva modell man tillämpat för de så kallade barnrikehusen.

I dag lägger man nog inte tonvikten vid att även välbärgade hushåll kan få bo i allmännyttiga bostäder utan snarare vid att allmännyttan ska se till att det finns bra bostäder *som vem som helst kan efterfråga*. Med detta synsätt blir det viktigt att bygga och tillhandahålla förhållandevis billiga bostäder – så att man inte utestänger några grupper.

”Det är inte vi som ska bygga de flashigaste lägenheterna”, säger man på Mullsjöbostäder. De känner i stället ett ansvar att bygga för dem som saknar ekonomiska möjligheter att köpa sin bostad eller att hyra en dyr lägenhet. I Huddinge har kommunen anpassat markpriset för att Huga Fastigheter, i enlighet med ägardirektiven, ska kunna bygga hyresbostäder som vanligt folk har råd att bo i. ”Det är ingen annan som bygger hyresbostäder, eftersom det inte går att få lönsamhet i det”, hävdar man på Armada Fastighets AB i Österåker. Och om man inte vill ha kategoribostäder, typ ”social housing”, krävs en kontinuerlig nyproduktion.¹¹

Dessa uttalanden tyder på att man trycker på att allmännyttan ska sträva efter att inte utestänga någon – åtminstone inte av ekonomiska skäl.

En annan tolkning av ”för alla” är att man som allmännyttigt bostadsföretag ska sträva efter att kunna erbjuda *olika typer av bostäder*, för att kunna matcha hushållens skiftande preferenser, livsstil, livssituation och ekonomiska möjligheter. Detta kommer till tydligt uttryck på Örebrobostäder, där man ändrat motto, från ”Vi bygger för alla” till ”Vi bygger för dig”, som

¹¹ Boverket: Intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag 2006

en markering av att man satsar på att tillfredsställa olika individuella behov och önskemål.¹²

Hur fördelas de allmännyttiga bostäderna?

Man skulle också kunna hävda att i den mån de kommunala bostadsföretagens bostäder fördelas i kötidordning, eller enligt andra tydliga och transparenta principer, utan att varken utesluta eller favorisera någon och utan hänsyn till personliga kontakter, så bygger och förvaltar allmännyttan bostäder för alla.

Av tradition har allmännyttiga bostäder förmedlats via en kommunal bostadskö eller i kötidordning av företagets egen personal. Numera är detta inte längre lika självklart. Det är bara ett tiotal kommuner i landet som har någon kommunal bostadsförmedling och det verkar vara få kommuner som i sina ägardirektiv styr upp hur det kommunala bostadsföretagets bostäder ska fördelas. Frågan blir då efter vilka principer dessa företag själva väljer att fördela sina bostäder. Bland de bostadsföretag Boverket varit i kontakt med förekommer olika varianter. Bostads AB Mimer i Västerås har t.ex. i botten ett kösystem, men enligt företagets uthyrningspolicy ska man också eftersträva en ”bra balans” av hyresgäster: *”Rätt kund till rätt bostad är grundtanken när vi hyr ut våra bostäder. Det innebär att vi, med hänsyn till företagets och befintliga kunders bästa, fäster stor vikt vid valet av ny kund. Vi vill ha lugna och trygga områden. Det skapar vi genom att ha en bra balans av olika människor i våra hus. I en fastighet där det finns få barn kan en barnfamilj vara rätt kund, men är situationen omvänd kan bostaden lämpa sig bättre för en familj utan barn.”*¹³

Åtta av tio fördelar i kötidordning

Boverkets enkätundersökning visar att mer än 80 procent av de kommunala bostadsföretagen fördelar sina lägenheter huvudsakligen efter kötid. I många av dessa företag ställs dock krav på aktivitet från den sökandes sida för att få något erbjudande om lägenhet. Det förekommer även att bostadsföretaget inom ramen för kötidssystemet förbehåller sig rätten att försöka styra sammansättningen av hyresgäster i vissa bostadsområden.

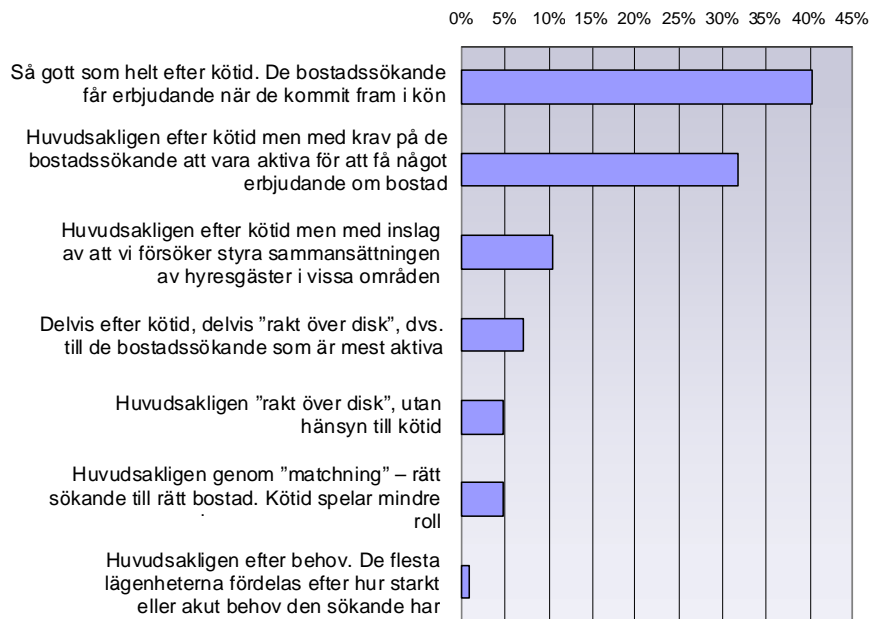
Sju procent av företagen fördelar lägenheterna delvis efter kötid och delvis ”rakt över disk”, medan sammanlagt tio procent huvudsakligen fördelar ”rakt över disk”, utan hänsyn till kötid, eller genom ”matchning”, dvs. försöker hitta rätt sökande till rätt bostad och låter kötid spela mindre roll.

Anmärkningsvärt är att vart tionde bostadsföretag har ambitionen att styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden. Det kan t.ex. innebära att man ställer krav på förvärvsinkomst eller motsvarande för att få bostad i ett område där förvärvsfrekvensen är låg eller, som hos Mimer, att man kan prioritera en viss hushållstyp i vissa fastigheter. Att fem procent av företagen matchar sökande mot typ av lägenhet eller bostadsområde, snarare än att låta kötiden vara avgörande för vem som får en ledig lägenhet, är också värt att notera. Sådana förfaranden kan vara tveksamma ur diskriminerings-synpunkt. I båda fallen kan det handla om att fastighetsägaren nekar vissa personer en bostad där han eller hon vill bo för att han eller hon inte anses passa in just där.

¹² Boverket: Intervju med Örebrobostäder AB, Örebro, våren 2007

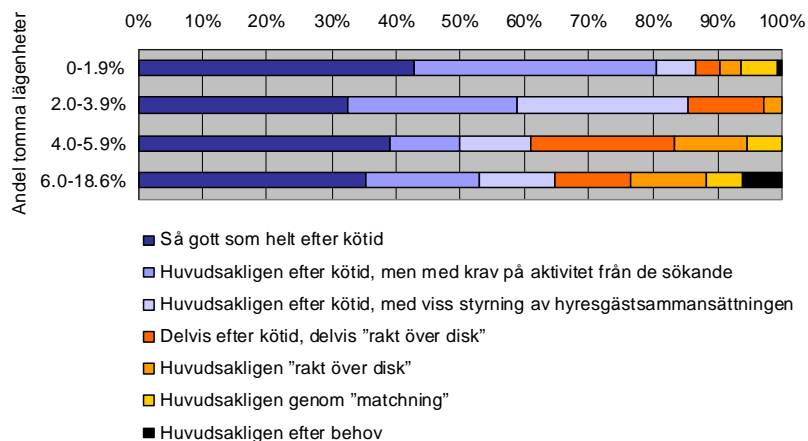
¹³ <http://www.mimer.nu> (2008-05-09)

Hur fördelas era bostäder generellt sett?



Materialet visar på ett samband med vakansgraden i beståndet – där det är gott om lediga lägenheter hålls det inte alltid så hårt på kötiden. Bland företag med många vakanser är det betydligt färre som fördelar bostäderna huvudsakligen efter kötid.

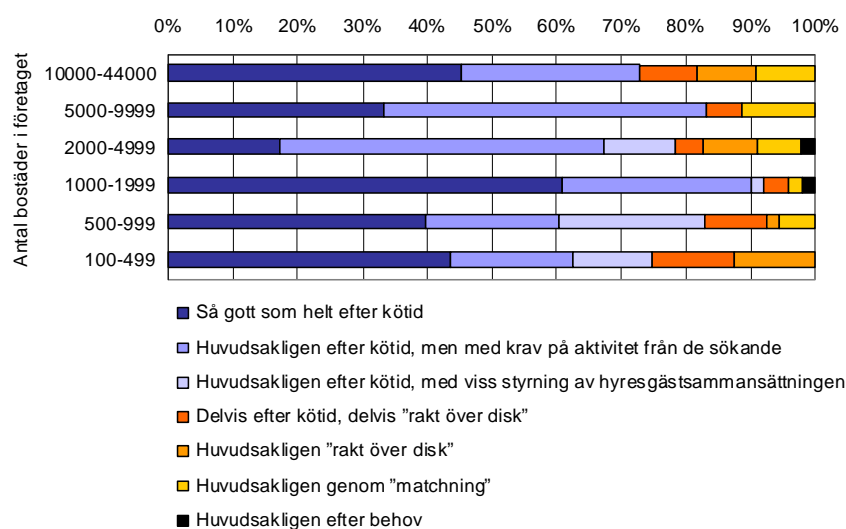
Hur fördelas era bostäder generellt sett?



Det finns också regionala skillnader. I Storstockholm och Stormalmö fördelar så gott som samtliga bostadsföretag sina lägenheter huvudsakligen efter kötid. De företag som har andra principer för fördelning av lägenheter ligger till största delen i någon av de små kommunerna ute i landet – 22 av 37 företag återfinns där.

Vart femte företag med mindre än tusen bostäder uppger att de försöker styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden, medan "matchning" är vanligare i de större företagen. Men några raka samband med företagsstorlek kan man inte se.

Hur fördelas era bostäder generellt sett?



Bostäder för unga – och för äldre

En annan roll som man skulle kunna förvänta sig att allmännyttan har i bostadsförsörjningen är att försöka möta behovet av bostäder för dem som har lite speciella behov eller som kan ha lite svårare än andra att hävda sig på bostadsmarknaden – att ta vid där marknaden tenderar att falla. Det kan t.ex. gälla att se till att det finns bostäder som är lämpliga för äldre och för rörelsehindrade personer, t.ex. genom att öka tillgängligheten i bostäder och utemiljöer. Det kan också handla om att se till att det finns lägenheter som kan efterfrågas av ungdomar som vill flytta hemifrån och tillräckligt med bostäder för studenter vid de regionala högskolorna. Eventuella insatser för hemlösa eller för flyktingar har vi däremot här valt att föra till "Bostadssocialt ansvar", som behandlas i nästa avsnitt.

Ungdomspuckeln närmar sig

Under de närmaste åren kommer gruppen ungdomar i åldrarna 19 till 24 år att öka kraftigt i antal. År 2012 beräknar SCB att det kommer att finnas 157 000 fler ungdomar i denna åldersgrupp än det fanns år 2001. Det kommer troligen att leda till ett ökat tryck på små hyresrätter till rimliga kostnader samt till viss del på studentbostäder.¹⁴

I Bostadsmarknadsenkäten 2008 uppger hälften av kommunerna att det råder brist på bostäder som ungdomar kan efterfråga.¹⁵ Formella krav på förutsägbar inkomst, viss inkomstnivå eller fast anställning kan försvåra för unga och andra utsatta grupper att etablera sig på bostadsmarknaden. Det gäller särskilt på orter där det råder bostadsbrist men även generellt sett.

Många bostadsföretag känner ansvar för ungdomarna

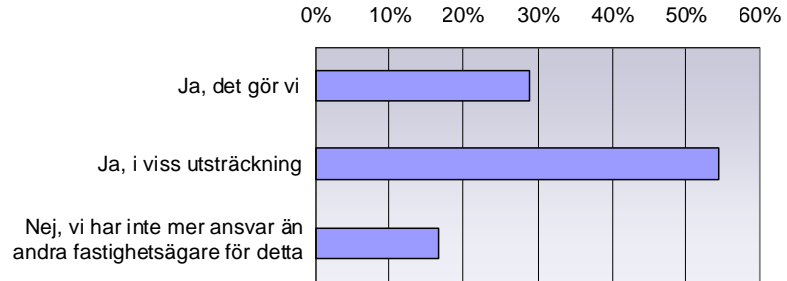
Boverket frågade de kommunala bostadsföretagen om de själva ser det som sitt ansvar att se till att det finns bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån. Tre av tio företag tar oreserverat på sig ett sådant ansvar. Drygt hälft-

¹⁴ Boverket: *Bostadsmarknaden år 2007-2008*.

¹⁵ Boverket: *Bostadsmarknadsenkäten 2008, rådata*

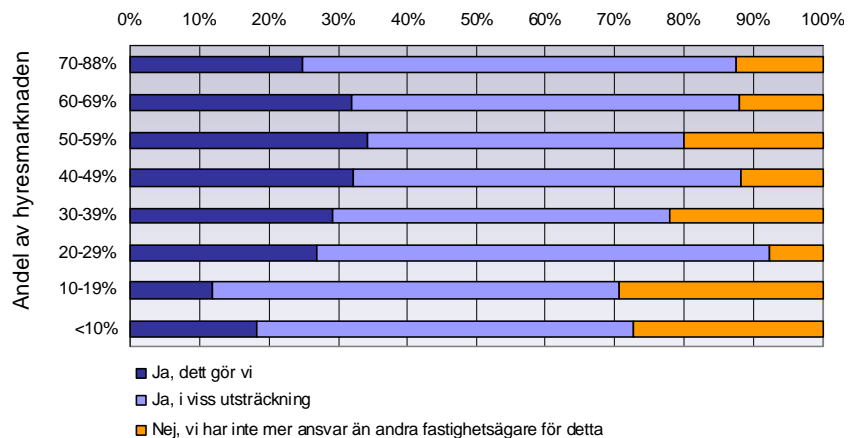
ten gör det ”i viss utsträckning”, medan 17 procent menar att de inte har mer ansvar för detta än vad andra fastighetsägare har.

Ser ni som ert ansvar att se till att det finns bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån?



Enkätsvaren visar att bostadsföretag med mindre än 20 procent av hyresmarknaden tycks vara något mindre benägna att vidkännas ett särskilt ansvar för ungdomarna. Detsamma gäller företag i kommuner där bostadsmarknaden präglas av brist eller balans, liksom företag med få tomma lägenheter i beståndet. Det verkar alltså som om ansvarskänslan i viss mån är beroende av marknadsläge och vilka möjligheter man har att möta efterfrågan från ungdomarna.

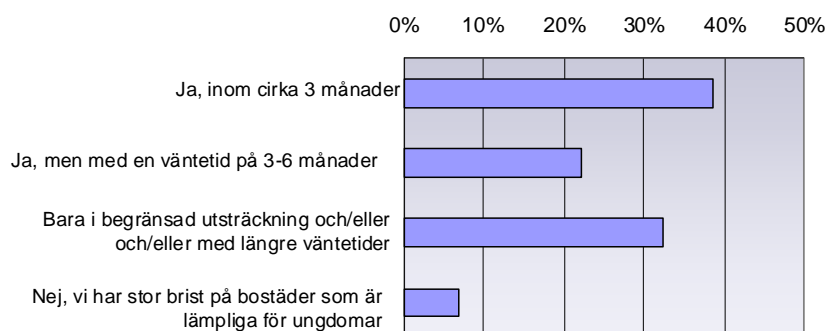
Ser ni som ert ansvar att se till att det finns bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån?



Sex av tio har bostäder till ungdomarna

Hur ser det då ut i praktiken? Kan de kommunala bostadsföretagen erbjuda ungdomarna en bostad när de behöver det? Enligt Boverkets enkät kan faktiskt sex av tio företag erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån, under förutsättning att en väntetid på upp till sex månader kan accepteras. Vart tredje företag kan däremot endast göra det i begränsad utsträckning och/eller med längre väntetider, medan sju procent upplever att de har stor brist på bostäder som lämpar sig för ungdomar.

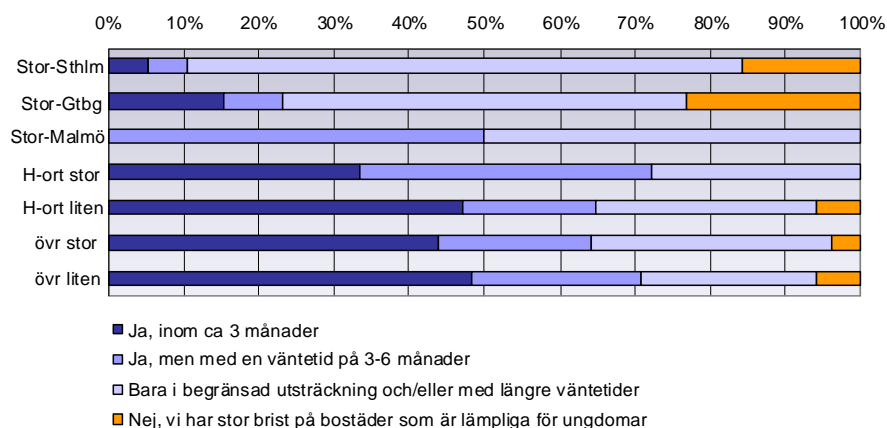
Kan ni för närvarande erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån?



Här finns det inga tydliga mönster med avseende på företagens storlek eller marknadsandel. Men naturligt nog finns det ett samband mellan vakansgraden i beståndet och möjligheten att erbjuda ungdomar en bostad inom rimlig tid. I de allra flesta kommuner med överskott på bostäder är det inga problem för ungdomar att få tag på en lägenhet genom allmännyttan.

Enkäten visar även, föga överraskande, att det är svårast för ungdomar i storstadsregionerna, och då framför allt i Stockholm och Göteborg, att få en bostad när de vill flytta hemifrån. I landets övriga kommuner klarar de flesta allmännyttiga bostadsföretag – enligt egen utsago – att erbjuda ungdomar en lämplig lägenhet inom högst sex månader.

Kan ni för närvarande erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån?



Ökad efterfrågan från äldre

Under de närmaste åren kommer antalet yngre ålderspensionärer att öka markant. Av dem som är gifta eller samboende bor tre fjärdedelar idag i eget hus och en hel del av dem kommer förmodligen att efterfråga någon annan boendeform när de inte längre har lust eller ork att sköta villa och trädgård. De flesta av dem är relativt friska och välbeställda och kommer troligen att kunna ställa höga krav på bekvämlighet, ändamålsenliga planlösningar samt god utformning och gestaltning. Medelstora lägenheter med hyres- eller bostadsrätt i attraktiva lägen, nära service och kultur kommer säkert att efterfrågas av allt fler. En del skulle föredra att bo i någon typ av seniorbostäder, tillsammans med andra som befinner sig i samma fas i livet och med större möjligheter till gemenskap än man har i traditionella boen-

deformer. De ensamstående pensionärerna är ofta mindre välbeställda och bor vanligen i hyres- eller bostadsrättslägenheter, många av dem i äldre hus med dålig tillgänglighet. Det kommer att behövas såväl anpassningar i det befintliga beståndet som nyproduktion för att tillgodose bostadsbehoven för de äldre.

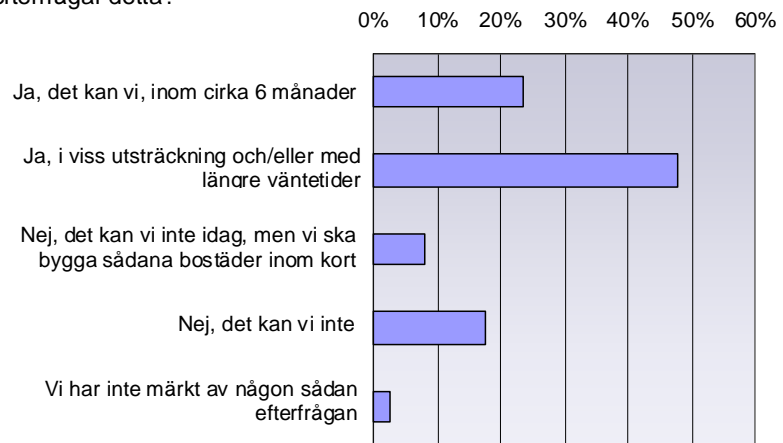
De allra flesta kommuner känner redan nu av ett ökat efterfrågetryck från denna grupp. Frågan är vilken roll allmännyttan har i det sammanhanget. Enligt Bostadsmarknadsenkäterna 2007 och 2008 var det något seniorbostadsprojekt på gång i cirka hälften av kommunerna och i ungefär hälften av fallen är det allmännyttan som driver projektet.

Sju av tio företag erbjuder seniorbostäder

Boverket frågade de kommunala bostadsföretagen om de idag kan möta äldre personers efterfrågan på seniorbostäder eller liknande. Sju av tio företag uppger att de har den möjligheten. Merparten anger dock att de har längre väntetider än sex månader och/eller inte tillräckligt många sådana bostäder att tillhandahålla. Närmare en femtedel av företagen kan inte erbjuda seniorbostäder överhuvudtaget, medan 8 procent inte har möjlighet att göra det i dagsläget, men planerar att bygga sådana bostäder inom kort.

Väl att märka är det bara tre procent av bostadsföretagen som säger att de inte har märkt av någon sådan efterfrågan – mest mindre företag i någon av landets mindre kommuner. Det är också de mindre företagen som verkar ha svårast att få fram seniorbostäder. Utan längre väntetider har allmännyttan i storstadsregionerna också svårigheter att möta efterfrågan på seniorbostäder.

Kan ni erbjuda seniorbostäder eller liknande till äldre personer som efterfrågar detta?



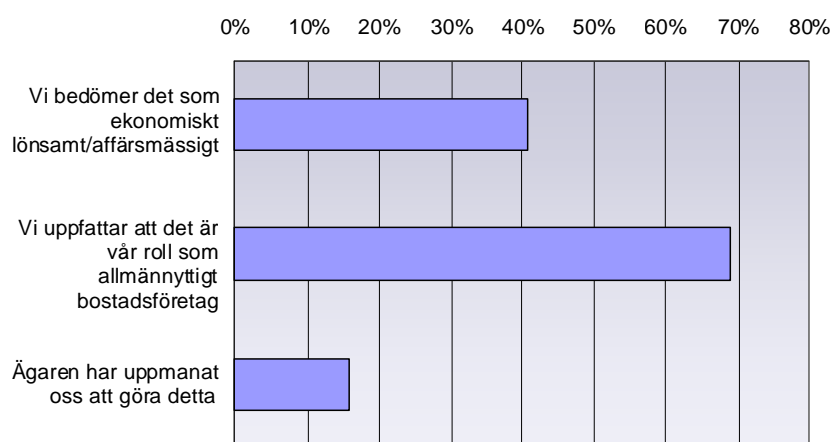
Till skillnad från när det gäller ungdomsbostäder finns det inget tydligt samband mellan möjligheten att erbjuda seniorbostäder och vakansgraden i beståndet. En annan skillnad, som visar i samma riktning, är att inte heller företag i kommuner med ett generellt överskott på bostäder svarar att de har möjlighet att erbjuda seniorbostäder i större utsträckning än företag i kommuner med bostadsbrist.

Man ser det som sin roll

Bostadsföretagen hade även möjlighet att ange de huvudsakliga motiven till varför man väljer att tillhandahålla seniorbostäder. Av de företag som kan erbjuda, alternativt står i begrepp att bygga, sådana bostäder, uppfattar sju av tio att detta följer av deras roll som allmännyttigt bostadsföretag. Fyra av

tio menar att det är affärsmässigt, och cirka 15 procent av företagen har uppmanats av ägaren. Enkätundersökningen tyder alltså på att en hel del kommuner använder sina allmännyttiga bostadsföretag medvetet för att få fram ett utbud av seniorbostäder i kommunen. Detta är särskilt vanligt i Storstockholm där 40 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen svarar att de har uppmanats av ägaren.

Vad är ert viktigaste motiv för att göra detta?

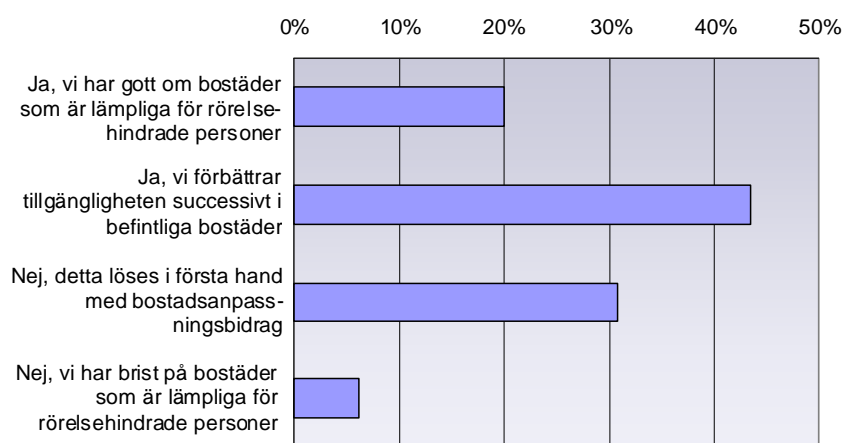


Många förbättrar tillgängligheten successivt

Vi frågade också om de kommunala bostadsföretagen kan erbjuda bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade personer. Svaren visar att vart femte företag har gott om sådana bostäder. Nästan vartannat företag uppger att de successivt förbättrar tillgängligheten i befintliga bostäder och boendemiljöer för att möta detta behov, medan sex procent svarar att de har brist på bostäder som lämpar sig för rörelsehindrade personer.

Tre av tio företag uppger att detta i första hand löses med bostadsanpassningsbidrag. Därmed lägger man ansvaret för att anpassningen blir av på den enskilde och det ekonomiska ansvaret på kommunen.

Kan ni erbjuda bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade personer?



Det kan noteras att inget av de största bostadsföretagen uppger sig ha gott om den här typen av bostäder. Tillgängligheten förbättras successivt i två

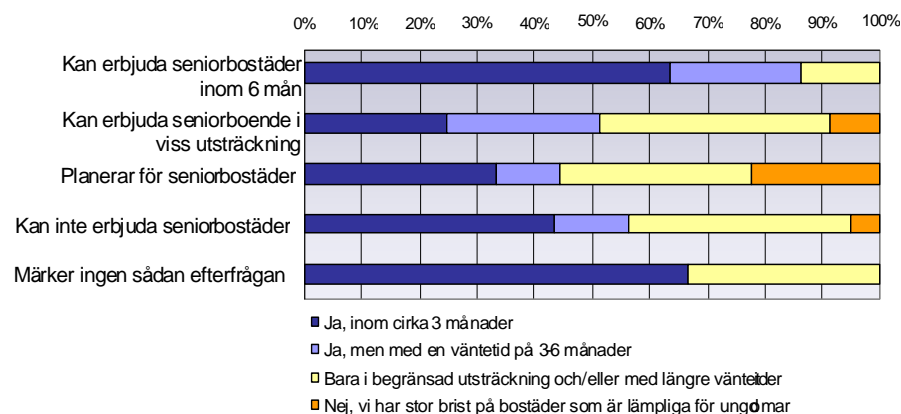
tredjedelar av de största företagen medan resterande tredjedel svarar att detta i första hand löses med bostadsanpassningsbidrag.

Precis som i fråga om seniorbostäder ökar inte möjligheten att tillhandahålla den här typen av bostäder med vakansgraden. Materialet visar även att möjligheterna att möta behovet av bostäder för den här gruppen inte nödvändigtvis är lättare på bostadsmarknader med ett generellt överskott på bostäder. I kommuner med bostadsbrist är visserligen tillgången på bostäder som lämpar sig för rörelsehindrade personer ofta mindre, men förutsättningarna att successivt förbättra tillgängligheten i det befintliga beståndet tycks vara bättre.

Samband mellan olika aspekter av bostadsförsörjningen?

Kan de företag som uppger sig ha gott om bostäder för ungdomar även tillgodose de äldres behov, och tvärtom? Diagrammet nedan visar att de företag som har lättast att möta efterfrågan på seniorbostäder från äldre även har störst möjligheter att erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån. Därefter upphör dock sambanden – de företag som *inte* kan erbjuda seniorbostäder tycks t.o.m. ha lättare att möta efterfrågan från ungdomarna än de företag som kan erbjuda seniorbostäder i viss utsträckning.

Kan ni för närvarande erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån?



Vårt material tyder även på att de företag som kan erbjuda seniorbostäder inom 6 månader har störst möjligheter att erbjuda tillgänglighetsanpassade bostäder för rörelsehindrade.

En hel del av de företag som planerar bygga seniorbostäder uppger att de har uppmanats därtill av ägaren, medan det bland de företag som har lättast att erbjuda seniorlägenheter är vanligare med lönsamhetsmotiv. De företag som kan erbjuda bostäder till ungdomar redan inom 3 månader ser detta som sitt ansvar i större utsträckning än företag som har svarat på annat sätt.

Sammanfattning och slutsatser

Boverkets tidigare kontakter med kommunala bostadsföretag visar att det inte är ovanligt att det finns en motsättning mellan kravet på de kommunala bostadsföretagen att agera affärsmässigt och deras upplevda eller av kommunen begärda roll i bostadsförsörjningen. Det kan mycket väl vara så att kommunen uppfattar att det finns ett behov av nyproduktion, men bostadsföretaget menar att detta inte går att tillgodose på affärsmässiga premisser.

Devisen ”att bygga där och när det behövs” verkar ändå hålla för en hel del av de kommunala bostadsföretagen. Fyra av tio företag svarar att de arbetar utifrån ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv eller att det är andra faktorer än de ekonomiska som styr vid beslut om nyproduktion. Men Boverkets undersökning visar också att en hel del av de allmännyttiga bostadsföretagen verkar göra i princip samma överväganden som man kan förvänta sig av kommersiella fastighetsägare och kräva lönsamhet redan på kort sikt.

Något oväntat visade det sig vanligare bland bostadsföretag med många tomma lägenheter att se andra motiv än lönsamhetskraven som avgörande vid nyproduktion, medan det bland företag med få lediga lägenheter verkar vara vanligare att kräva lönsamhet redan på kort sikt. – Kan det vara så att man definierar sig utifrån sin marknad? – Att man blir lite mer marknadsinriktad om man agerar på en marknad som präglas av högt efterfrågetryck, och lite mer socialt inriktad om man verkar på en vikande marknad? Men för en del av de sistnämnda företagen är detta en hypotetisk fråga, eftersom det i praktiken inte har varit aktuellt med nyproduktion på länge. Materialet tyder också på att det i Storgöteborg och på de större högstskoleorterna är förhållandevis fler av bostadsföretagen som resonerar långsiktigt, medan Storstockholm är den region där störst andel av företagen kräver lönsamhet i det korta perspektivet.

Kanske är det mest anmärkningsvärt att det inte går att se mer tydliga samband. Resultaten tyder på att varken storlek, marknadsandel eller vakansgrad har någon avgörande betydelse i det här sammanhanget. Kan det vara så att variationen i svaren beror på skillnader i tradition och företagskultur eller i ägarens inställning till allmännyttan som bostadspolitiskt styrmedel?

Ur en annan synvinkel framträder mer entydigt en roll i bostadsförsörjningen – att erbjuda bostäder till alla på samma villkor, företrädesvis efter kötid, utan krav på ekonomisk insats eller personliga kontakter. De allra flesta allmännyttiga bostadsföretag fördelar sina lägenheter på traditionellt vis, i kötidordning – även om det är många som också ställer krav på viss aktivitet från den bostadsökandes sida. De bostadsföretag som har andra principer för fördelning av lägenheter återfinns huvudsakligen i någon av de mindre kommunerna ute i landet, och ofta i kommuner med gott om lediga lägenheter.

De flesta allmännyttiga bostadsföretag anser att de har ett visst ansvar för ungdomar som ska flytta hemifrån medan bortåt vart femte menar att de inte har mer ansvar för detta än vad andra fastighetsägare har. Det verkar som ansvars känslan här beror rätt mycket på marknadsläget men de flesta kommuner i landet uppger att ungdomar som vill flytta hemifrån kan få en bostad genom allmännyttan inom högst 6 månader.

Sju av tio kommunala bostadsföretag har seniorbostäder eller motsvarande att erbjuda. Det ingår i deras roll som allmännyttigt företag, menar de flesta av dem men många uppfattar det samtidigt som affärsmässigt. Enkäten tyder också på att detta är ett område där en hel del kommuner, särskilt i Storstockholm, använder sina bostadsföretag på ett medvetet sätt och ger uttryckliga ägardirektiv.

En hel del allmännyttiga bostadsföretag har ambitionen att anpassa beståndet successivt, så att det blir tillgängligt för rörelsehindrade. Men så mycket som vart tredje företag svarar att detta i första hand löses med bostadsanpassningsbidrag och lägger därmed över ansvaret på den enskilde och på kommunen.

Företag med många lediga lägenheter har naturligt nog lättare att tillgodose bostadsbehovet för ungdomar men när det gäller äldre eller rörelsehindrade tycks vakansgraden inte ha samma betydelse. Möjligen är det senare mer en fråga om ekonomiska resurser.

Bostadssocialt ansvar

Det finns många uppfattningar om vad ett bostadssocialt ansvar skulle innebära och i vilken mån allmännyttiga bostadsföretag bör ha eller faktiskt tar ett sådant ansvar. De kommuner och bostadsföretag som medverkade i Boverkets studie 2006 tryckte framför allt på att det gällde att ta fram bostäder till hushåll som beviljats förtur eller lägenheter till kommunen för stödboende för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den vanliga bostadsmarknaden. En del tog upp insatser för ökat boendeinflytande som exempel på socialt ansvar. Flera av de intervjuade bostadsföretagen menade att allmännyttan har – och tar – ett socialt ansvar, medan andra tryckte på att de allmännyttiga bostadsföretagen numera agerar på lika villkor som de privata hyresvärdarna och inte bör utsättas för andra krav än dessa. Några poängterade att bostadsföretaget *inte* ska bedriva verksamhet som är de sociala myndigheternas ansvar.

En annan aspekt av socialt ansvarstagande som ofta nämns i dessa sammanhang är att arbeta med brottsförebyggande eller trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Ytterligare en bostadssocial fråga, som kanske är mer aktuell nu än någonsin, är att se till att alla de som kommer till landet på grund av förföljelse eller oroligheter i hemlandet får någonstans att bo.

Det finns ytterst få studier av vilken roll allmännyttiga bostadsföretag generellt och i praktiken spelar härvidlag. I en artikel av Lena Magnusson och Bengt Turner¹⁶ redovisas emellertid en kvantitativ studie av i vilken utsträckning allmännyttan i Sverige tar ett bostadssocialt ansvar, i bemärkelsen hyser de mest sårbara grupperna i samhället – familjer som lever på socialbidrag och invandrare från fattiga länder. De utgår från ett ”index över socialt ansvarstagande”, som mäter andelen svaga hushåll hos ett allmännyttigt bostadsföretag, kontrollerat för andelen svaga hushåll i kommunens befolkning som helhet. Inte oväntat kan Magnusson och Turner visa att svaga hushåll är överrepresenterade i allmännyttan, generellt sett. Men denna överrepresentation är speciellt tydlig i storstadsområdena och i andra större städer medan mönstret inte alls är lika tydligt i mindre städer och landsbygdskommuner.

Studien visar också på skillnader inom dessa kommuntyper. Indexet tenderar att öka med minskande marknadsandel för allmännyttan i kommunen. Eller med andra ord: ju mindre allmännyttig sektor, desto större ”socialt ansvar” tas av allmännyttan – förutsatt att man mäter socialt ansvar som andelen svaga hushåll i beståndet. Eller å andra sidan – ju större allmännyttig sektor desto lägre koncentration av svaga hushåll inom allmännyttan. Magnusson och Turner visar dessutom att deras ”index för socialt ansvarstagande” är korrelerat till den politiska styrningen av en kommun. De finner stöd för att borgerligt styrda kommuner i högre grad använder sina allmännyttiga bostadsföretag som ”social housing”.

¹⁶ Magnusson, L och Turner, B (2006): *Municipal Housing Companies in Sweden – Social by Default*

Magnusson och Turner drar slutsatsen att svaga hushåll, i synnerhet familjer med socialbidrag och invandrare från fattiga länder, i stor utsträckning bor inom den allmännyttiga sektorn, men att detta inte grundar sig på någon generell policy för socialt ansvarstagande för allmännyttiga bostadsföretag. Omfattningen av detta avgörs i stället i huvudsak av den relativa storleken på sektorn. De allmännyttiga bostadsföretagen förefaller vara ”social by default” – eller med andra ord ta det sociala ansvaret för utsatta grupper om inget annat sägs eller görs.

Följande fem aspekter får här fungera som indikatorer på om de kommunala bostadsföretagen har ett uttalat bostadssocialt ansvar. Avsikten är att belysa om och i vilken utsträckning de ägnar sig åt att:

- erbjuda bostäder med förtur till vissa hushåll
- motverka hemlöshet
- erbjuda bostäder till flyktinghushåll
- utveckla hyresgästernas inflytande och delaktighet
- öka tryggheten och motverka brott i bostadsområdena

Erbjuda bostäder med förtur till vissa hushåll

Det finns alltid hushåll som har ett särskilt stort eller särskilt akut behov av bostad. Det gäller t.ex. dem som måste flytta på grund av nytt jobb, par som skiljer sig och dem som på grund av sjukdom eller funktionshinder inte längre kan bo kvar i sin nuvarande bostad. De som har ekonomiska förutsättningar kan klara sig genom att köpa en bostad men andra är hänvisade till att söka efter en ledig hyreslägenhet, vilket kan vara mycket svårt om det är bostadsbrist. En hel del allmännyttiga bostadsföretag kan erbjuda förtur till bostad, när det rör sig om t.ex. skilsmässa, sjukdom eller nytt jobb. Det gäller alltså akuta bostadsbehov, som inte är kopplade till sådana sociala eller ekonomiska problem som gör att hushållet inte blir godkänt som hyresgäst.

En hel del av de 25 bostadsföretag som Boverket intervjuade hösten 2006 bekräftade att de gav förtur i vissa fall. Armada Fastighets AB i Österåker ställer upp med lägenheter när det finns ett akut behov och i Tingsryd har Stiftelsen Kommunhus särskilda krav på sig att ta emot sociala och medicinska förturer samt kommunplacerade flyktingar.¹⁷

Mullsjöbostäder upplever att de har ett bra samarbete med socialtjänsten, som fångar upp behov, utreder och skickar rekommendationer till företaget på personer som är i akut behov av bostad. Då ordnar bolaget bostad med förstahandskontrakt, utan att göra någon egen utredning eller ställa några särskilda krav. De kräver inte referenser och kontrollerar inte heller om den sökande har tillräcklig inkomst utan går helt på socialtjänstens rekommendationer.¹⁸

Fyra av tio kommuner uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 att de har någon form av förturssystem inom kommunen och i de flesta fall är det kommunala bostadsföretaget som står för förturshandlingen. Ofta rör det sig om ett samarbete med Socialtjänsten; i hälften av de kommuner som har ett förturssystem är Socialtjänsten delaktig. I var tionde kommun är det Socialtjänsten ensam som hanterar förturerna. Den förtursgrund som förekommer i flest kommuner är lättare rörelsehinder. Så kallad näringslivsför-

¹⁷ Boverket: Intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag 2006

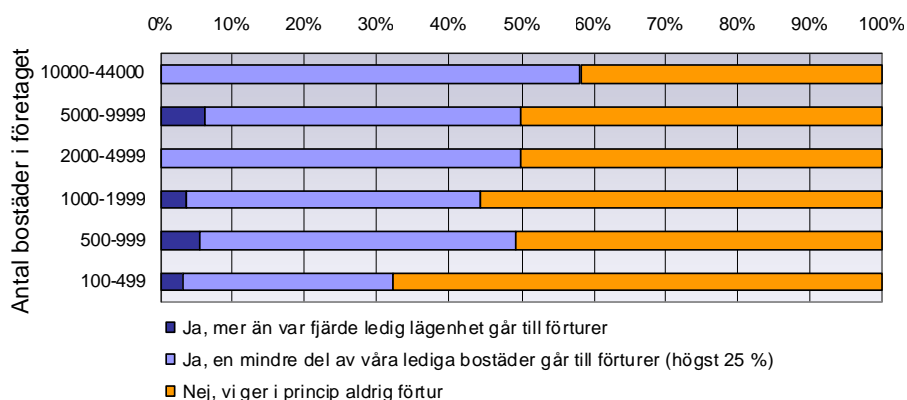
¹⁸ *ibid.*

tur (till kommunen inflyttad arbetskraft) tillämpas i nästan hälften av de här kommunerna, vilket innebär ungefär var femte kommun i landet.¹⁹

Hälften av bostadsföretagen har inte något förturssystem

I Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen svarar drygt hälften att de i princip aldrig ger förtur. I resten av företagen går en del av de lediga bostäderna till förturer. Några få företag lämnar mer än var fjärde lägenhet till förtur. Benägenheten att ge möjlighet till förtur är minst i de mindre företagen; i den grupp som har ett bestånd på upp till 500 lägenheter uppger närmare sju av tio företag att de i princip aldrig ger förtur.

Ger ni förtur till bostadssökande som har särskilda skäl eller behov?



Med undantag av de få företag som har över 70 procent av hyresrätterna på marknaden verkar benägenheten att ge möjlighet till förtur öka med marknadsandelen.

I Stormalmö är det endast ett av tio företag som har något förturssystem, medan sex av tio företag på de mindre högskoleorterna uppger att de ger möjlighet till förturer.

Materialet visar även att bostadsföretag med få lediga lägenheter, liksom företag i kommuner där det är bostadsbrist, i något större utsträckning ger möjligheter till förtur än företag med många tomma lägenheter och företag i kommuner där det finns ett generellt överskott på bostäder. Det behövs kanske inte heller något förturssystem där det brukar finnas gott om lediga lägenheter.

Motverka hemlöshet

Socialstyrelsen gjorde en ny kartläggning av hemlösheten våren 2005 och fann att hemlösheten hade ökat sedan 1999. Totalt inrapporterades 17 800 personer som hemlösa. Problemen är störst i de större städerna men förekommer i 86 procent av alla kommuner²⁰. Personer som är hemlösa har i många fall – om än inte alltid – sociala, psykiska eller drogrelaterade problem, som gör att de inte blir godkända som hyresgäster på den vanliga bostadsmarknaden. Ingen hyresvärd önskar att bland sina hyresgäster ha personer som är belastade med betalningsanmärkningar eller hyresskulder eller som uppträtt störande i sitt tidigare boende. Såväl de allmännyttiga som de privata fastighetsägarna kan vägra ta emot sådana hushåll. I andra

¹⁹ Boverket: *Bostadsmarknadsenkäten 2008, rådata.*

²⁰ Socialstyrelsen 2006: *Hemlöshet i Sverige. Omfattning och karaktär.*

fall kan det handla om att det saknas den inträdesbiljett som referenser från tidigare hyresvärd utgör. Kommunerna måste ändå försöka lösa bostadsfrågan för dessa personer och vänder sig då många gånger i första hand till sina egna bostadsföretag. Sju av tio kommuner har enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram lägenheter till hemlösa medan bara var fjärde kommun samarbetar med privata värdar²¹.

I en hel del kommuner fungerar det så att kommunen tecknar hyresavtal med fastighetsägare och hyr ut lägenheten i andra hand till en person som inte anses kunna stå för ett kontrakt själv. Kommunen är ansvarig för att hyran blir betald och att personen som bor i lägenheterna sköter sig. I Bostadsmarknadsenkäten 2008 uppgav 70 procent av kommunerna att man arbetar på detta sätt.

Bostads AB Mimer i Västerås kan tjäna som exempel på denna modell. Västerås stad har tecknat ett samarbetsavtal med Mimer och de privata fastighetsägarna i staden om att de ska erbjuda bostäder för personer som av olika skäl inte klarar sig på den vanliga bostadsmarknaden. Det speciella med Västeråsexemplet är att de flesta fastighetsägare, även de privata, faktiskt har anslutit sig till avtalet. Avtalet går ut på att få fram lägenheter att hyra ut, dels till flyktingar som fått uppehållstillstånd, dels för bostadssociala ändamål. Individ- och familjeomsorgen gör varje år en bedömning av behovet, i antal lägenheter räknat, och därefter fördelas ansvaret över fastighetsägarna efter deras storlek, omsättning och karaktär. I praktiken står Mimer för en proportionellt sett större del av lägenheterna än privata fastighetsägare, men avtalet innebär ändå en viss fördelning av ansvaret.²²

Vi har genom enkäten till de kommunala bostadsföretagen försökt få en överblick över i vilken utsträckning dessa bidrar till att lösa bostadsbehovet för dessa grupper.

Ju större företag desto vanligare med avtal med kommunen

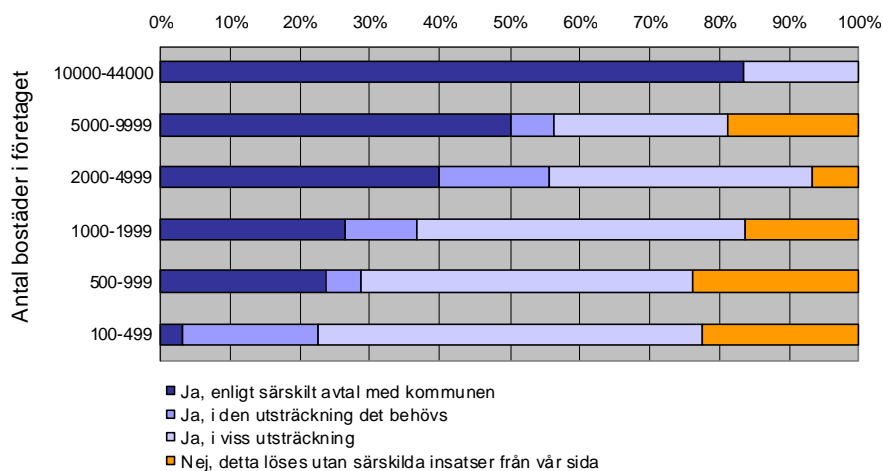
Enkäten tyder på att cirka 75 procent av de kommunala bostadsföretagen i någon utsträckning bidrar till att lösa bostadsfrågan för kommunens hemlösa. Mer än vart fjärde företag har ett särskilt avtal med kommunen som reglerar detta och ytterligare 10 procent lämnar bostäder till hemlösa i den utsträckning det behövs. Fyra av tio gör det i viss utsträckning. I genomsnitt 15 procent av företagen svarar att detta löses utan särskilda insatser från deras sida, medan resterande tio procent menar att frågan inte är aktuell i deras kommun.

I det här fallet är skillnaderna mellan större och mindre bostadsföretag tydliga. Förekomsten av ett särskilt avtal tycks öka med företagets storlek.

²¹ Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten 2008, rådata*

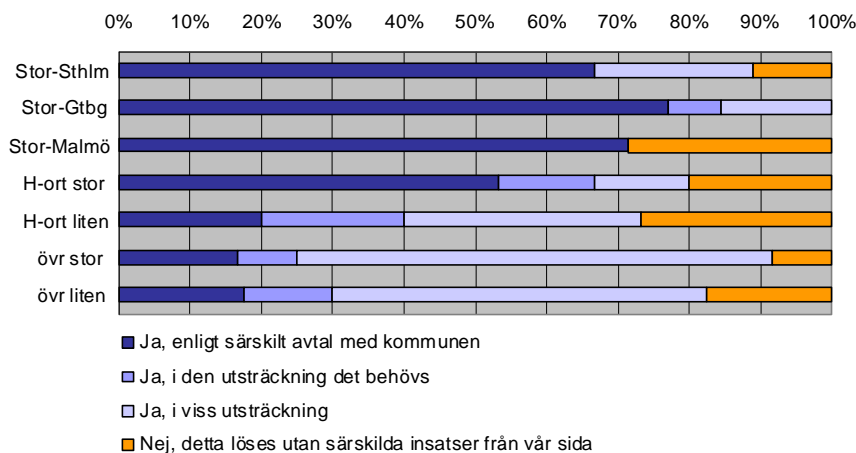
²² Boverket: Intervju med Bostads AB Mimer, Västerås, hösten 2007

Lämnar ni bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för hemlösa personer som inte godkänns på den vanliga bostadsmarknaden?



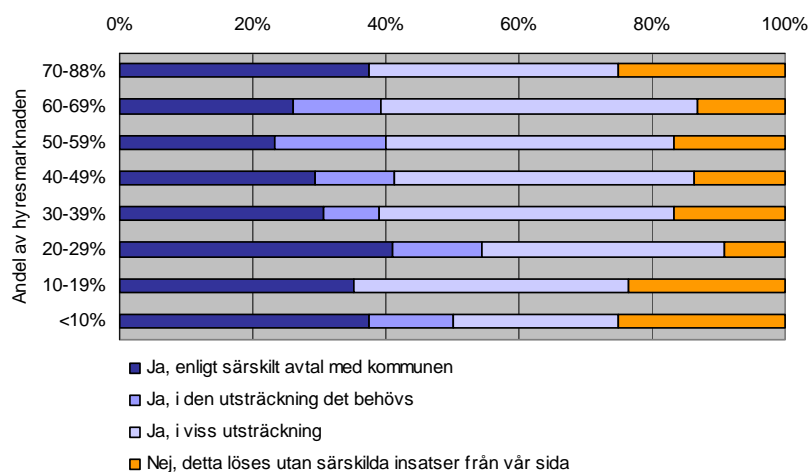
Det är framför allt i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna som man har speciella avtal med kommunen om att lämna lägenheter till hemlösa. Bostadsföretagen i Storgöteborg verkar överhuvudtaget något mer benägna att lämna bostäder till kommunen för detta ändamål än i andra regioner. På de mindre högskoleorterna och i Stormalmö svarar vart fjärde företag att detta löses utan särskilda insatser från deras sida.

Lämnar ni bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för hemlösa personer som inte godkänns på den vanliga bostadsmarknaden?



Vi har även jämfört företagen utifrån deras marknadsandel, men kan inte finna några samband. Inte heller vakansgrad eller bostadsmarknadsläge verkar spela någon roll.

Lämnar ni bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för hemlösa personer som inte godkänns på den vanliga bostadsmarknaden?



Erbjuda bostäder till flyktinghushåll med uppehållstillstånd

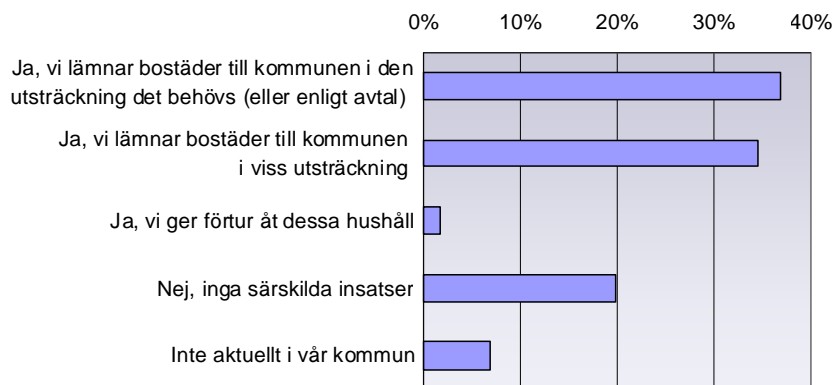
Under 2008 förväntas 25 000 flyktingar få uppehållstillstånd i Sverige. De allra flesta kommuner har avtal med Migrationsverket om att ta emot flyktinghushåll och se till att de får en bostad.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 ordnar 65 procent av landets kommuner fram bostäder till kommunmottagna flyktingar genom ett regelbundet samarbete med allmännyttan, medan mindre än var femte kommun samarbetar med privata fastighetsägare på en regelbunden basis.

Tre av fyra lämnar bostäder till flyktinghushållen

I den enkät som gick ut direkt till de allmännyttiga bostadsföretagen uppger knappt 40 procent att de lämnar bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll ”i den utsträckning det behövs” eller ”enligt särskilt avtal”. Därtill lämnar 35 procent av företagen bostäder till kommunen ”i viss utsträckning”. Det innebär att tre av fyra kommunala bostadsföretag i någon utsträckning tar ansvar för flyktinghushållens bosättning. Men det sker inte genom förturshantering – bara 2 procent ger förtur åt dessa hushåll. Vart femte företag svarar att de inte gör några särskilda insatser och en mindre del av bostadsföretagen hävdar att detta inte är aktuellt i deras kommun.

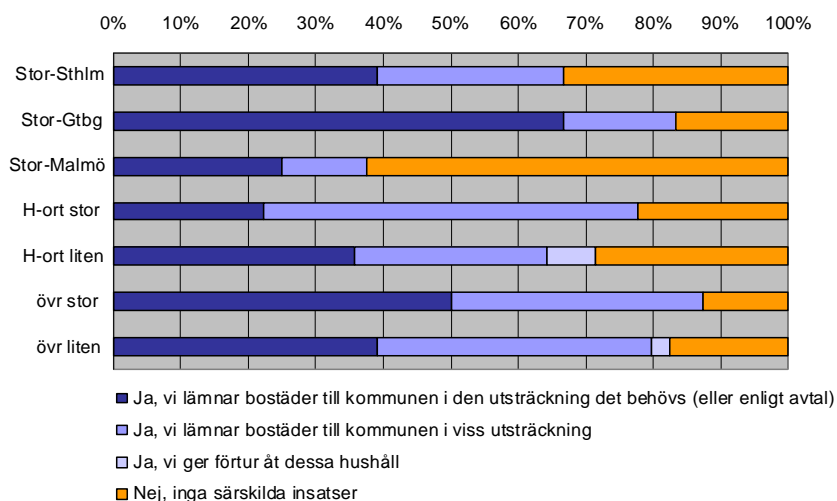
Gör ni några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen?



Generellt svarar de allra minsta och de allra största företagen att de lämnar bostäder till kommunen i viss utsträckning, medan mellanskiktet gör det i den utsträckning det behövs. Det kan tyckas anmärkningsvärt att tre av tio bostadsföretag med över 10 000 lägenheter i beståndet anger att de överhuvudtaget inte gör några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för kommunmottagna flyktingar. Men detta kan delvis hänga samman med att de så kallade ebo-reglerna²³ gör att det hela tiden fylls på med nyanlända anhöriga eller bekanta som flyttar in, helt utom fastighetsägarens kontroll. Detta kan möjligen också ligga bakom att vartannat allmännyttigt bostadsföretag i Stormalmö svarar att de inte gör några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för kommunmottagna flyktingar. I Storgöteborg och övriga stora kommuner lämnar däremot det absoluta flertalet allmännyttiga bostadsföretag bostäder till kommunen i detta syfte.

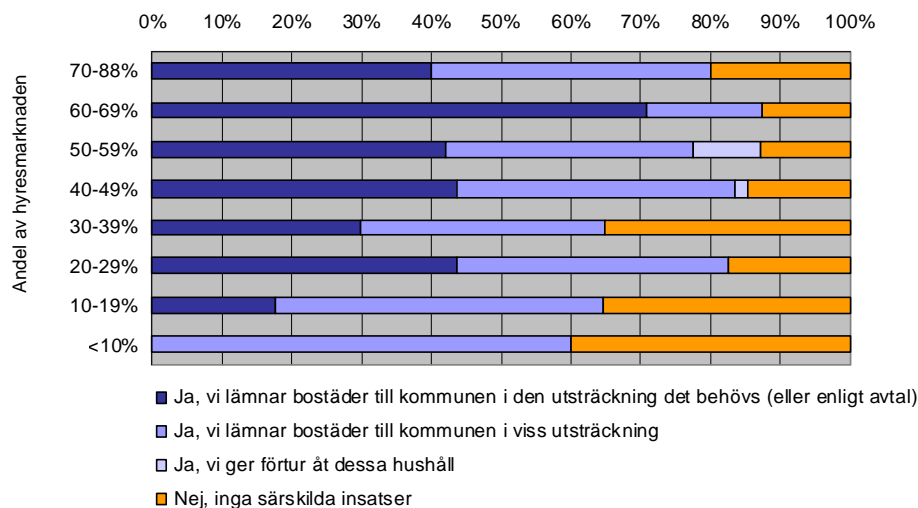
²³ ”Ebo” innebär att asylsökande inte behöver bo på förläggning om de kan skaffa sig en egen bostad, vilket företrädesvis sker genom att man flyttar in hos någon släkting, bekant eller någon annan landsman. Det är inte ovanligt att man efter att uppehållstillstånd meddelats väljer att bo kvar där.

Gör ni några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och som ska bosätta sig i kommunen?



Utifrån enkätsvaren kan man ana ett positivt samband mellan företagens andel av hyresmarknaden och benägenheten att lämna bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll med uppehållstillstånd.

Gör ni några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd i kommunen?

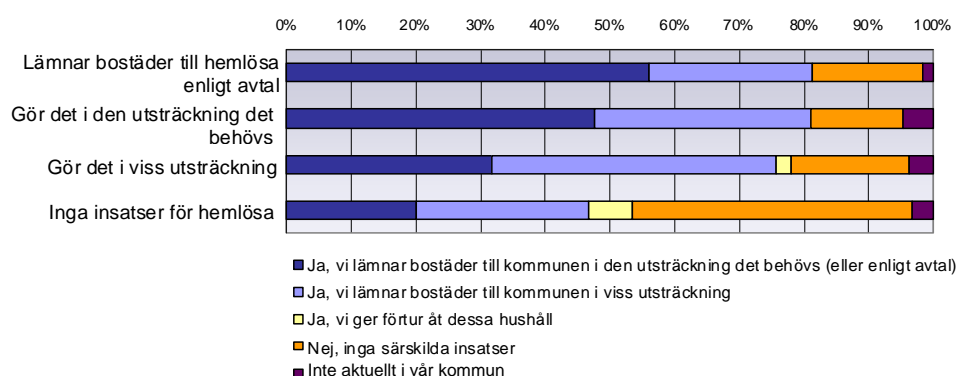


Företag med en låg vakansgrad är något mindre benägna att lämna bostäder till kommunen. Och i kommuner med bostadsbrist svarar de kommunala bostadsföretagen oftast att de lämnar bostäder till kommunen i "viss utsträckning", medan företag i kommuner som har överskott på bostäder lämnar bostäder till kommunen i den utsträckning det behövs. Men det är faktiskt en större andel av de senare företagen som inte bidrar med några bostäder till flyktinghushåll överhuvudtaget – möjligen beroende på att det inte behövs där.

Samband mellan aspekter av socialt ansvar?

Finns det en konsekvens i bostadsföretagens hållning gentemot socialt utsatta grupper? Vårt material ger visst stöd för en sådan hypotes. Bland de företag som bistår kommunen med bostäder för hemlösa är det även vanligt att man lämnar bostäder till flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen. Materialet tyder på att de företag som har ett särskilt avtal med kommunen för att lösa bostadsfrågan för hemlösa även har det vad gäller flyktinghushållen. Det visar också att många företag som inte gör några särskilda insatser för hemlösa inte heller gör det för flyktingarna.

Gör ni några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen?



Utveckla hyresgästernas inflytande och delaktighet

Den nuvarande lagen om allmännyttiga bostadsföretag, som är mycket kortfattad i övrigt, innehåller en paragraf om boendeinflytande: "Ett allmännyttigt bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget."²⁴

Utvecklingen av hyresgästernas möjligheter till inflytande

Det finns en lång tradition av att utveckla boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Det första steget var den så kallade "tapetreformerna" 1975, då det infördes i Hyreslagen att hyresgäster har rätt att måla och tapetsera sin lägenhet själva, på egen bekostnad. I slutet av 70-talet formulerade SABO och Hyresgästföreningen riktlinjer för avtal om boendeinflytande. Det handlade i huvudsak om att bostadsföretagen och hyresgästföreningen åtog sig att informera de boende och att samråda med varandra om t.ex. förvaltningen av bostäderna och aktuella förändringar i boendemiljön. Vid mitten av 80-talet utvidgades boendeinflytandeavtalet från att bara handla om information och samråd till att ge hyresgästerna möjlighet till beslutanderätt i vissa frågor. Men det skulle ske genom de lokala hyresgästföreningarna. Båda dessa avtal präglades av att man trodde på centralt formulerade rekommendationer och att hyresgästerna alltid skulle företrädas av hyresgästföreningen.²⁵

²⁴ 1 kap. 3 §, Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

²⁵ SABO (2007) *Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport*

I slutet av 1990-talet blev det en tydlig förändring av synsättet genom att Hyresmarknadskommittén²⁶ antog ett principuttalande: ”Boendeinflytande på 2000-talet – delaktighet och ansvar”. Det nya här är att hyresgästerna inte längre förutsätts företrädas av hyresgästföreningen eller någon annan organisation. ”*En verklig decentralisering av beslutsrätten och en sammankoppling av beslutsrätt och ansvar ger goda förutsättningar för att utveckla det lokala inflytandet på det sätt och i de former hyresgästerna själva väljer.*”²⁷

Boendeinflytande i praktiken

Allmännyttiga bostadsföretag ska alltså såväl enligt lag som enligt egna principuttalanden sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till ”boendeinflytande”. Gör man det? I vilken utsträckning arbetar de allmännyttiga bostadsföretagen aktivt med att utveckla sina hyresgästers möjligheter till inflytande över sitt boende? Vad som egentligen avses med ”boendeinflytande” framgår inte av lagen och det är nog svårt att hitta någon entydig definition, men ofta handlar det om att man som hyresgäst ska kunna vara med och bestämma över vad som ska hända med den egna bostaden och den närmaste boendemiljön och kanske också kunna påverka sina boendekostnader.

Flera av företagen som Boverket intervjuade 2006 tog upp boendeinflytande som en del i det bostadssociala ansvaret. Men vi stötte också på uppfattningen att detta att verka för ökat hyresgästinflytande inte ska ses som en social fråga utan något som görs av affärsmässiga skäl. Man vill ha intresserade och engagerade hyresgäster, för det lönar sig i längden.

Det finns också en hel del exempel i litteraturen, framför allt i SABO:s skrifter. Botkyrkabyggen, t.ex., samverkar med de boende inom en särskild verksamhet som kallas ViBo – Vitaliserat boendeinflytande – som går ut på att man vill få hyresgästerna mer engagerade och delaktiga i sitt boende. Företaget anslår en viss summa per lägenhet och år, varav merparten står till hyresgästernas förfogande. Vad pengarna ska användas till bestäms av hyresgästerna tillsammans, i så kallade framtidverkstäder, dit alla hyresgäster i området bjuds in. Mötesdeltagarna får skriva upp och rangordna vad man vill förbättra i kvarteret. En gemensam prioritering görs, som sedan ligger till grund för bildandet av arbetsgrupper, som ska genomföra åtgärderna. Ett hundratal sådana arbetsgrupper är verksamma varje år och cirka nio procent av hyresgästerna är engagerade.²⁸

Ju större företag desto vanligare med satsningar på boendeinflytande

I Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen ställdes frågan ”Arbetar ni aktivt med att utveckla era hyresgästers möjligheter till inflytande över sin boendemiljö?” Vart fjärde företag uppger att de satsar mycket på detta, strax över hälften säger att de gör det i viss utsträckning eller i vissa bostadsområden, medan vart femte svarar att det för närvarande inte är aktuellt med några sådana satsningar.

Här är skillnaderna mellan mindre och större bostadsföretag tydliga. Ju större företag desto fler som satsar på att utveckla hyresgästernas möjlighe-

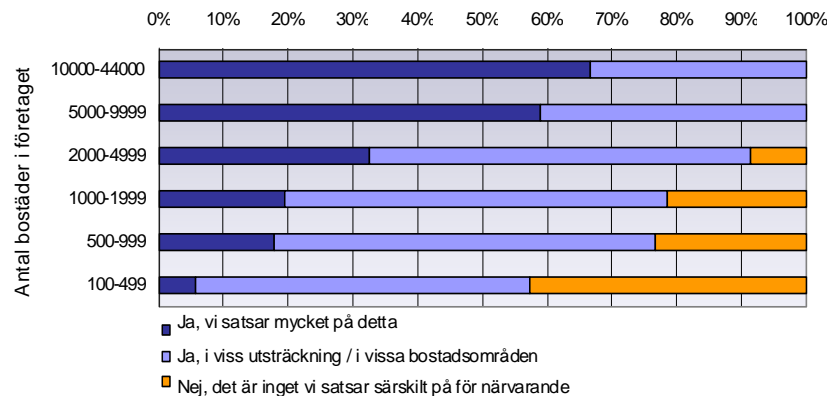
²⁶ Mellan SABO och Hyresgästföreningen finns den partssammansatta Hyresmarknadskommittén. Där sker dels prövningar av tvister, dels överläggningar i frågor av övergripande intresse och betydelse för organisationerna och de lokala parterna.

²⁷ <http://www.sabo.se/2909.ASP> (2007-12-02)

²⁸ SABO (2007) *Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport*

ter till inflytande. Bland företag med färre än 500 lägenheter är det däremot bara fem procent som anger att detta är något som det satsas mycket på. Man kan spekulera i om detta beror på att inflytandemöjligheterna möjligen ändå är större i de små företagen eller om det snarare avspeglar att det är en fråga om resurser.

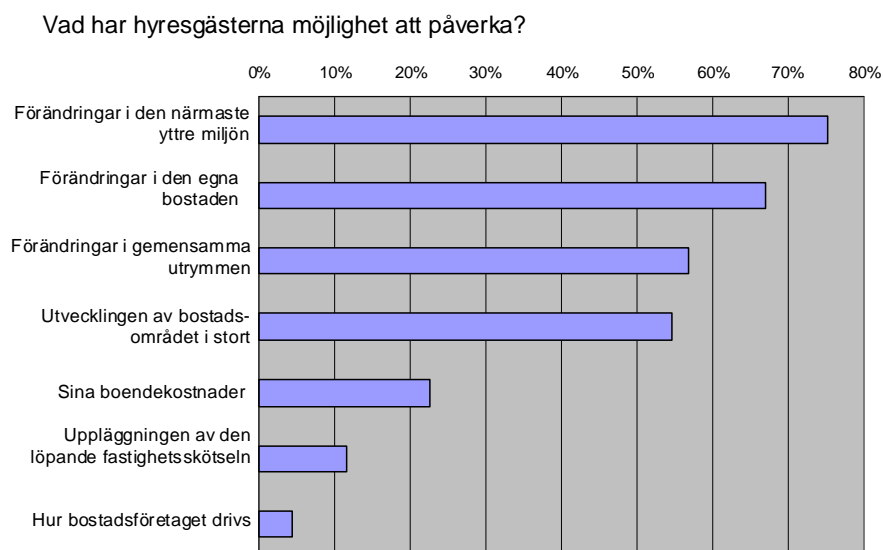
Arbetar ni aktivt med att utveckla era hyresgästers möjligheter till inflytande över sin boendemiljö?



Man ser inga tydliga mönster utifrån marknadsandel men en tendens till att företag med låg vakansgrad i kommuner där det är bostadsbrist eller balans på bostadsmarknaden något oftare än andra satsar på att utveckla boendeinflytandet. I gruppen "övriga mindre kommuner" är det minst vanligt att företagen är aktiva på detta område.

Vanligast med inflytande över bostaden och närmiljön

Vad menas då med hyresgästinflytande? Vad är det som hyresgästerna ges möjlighet att ha inflytande över? Boverket bad de bostadsföretag som uppgett att de i någon utsträckning arbetar aktivt med att utveckla boendeinflytandet att specificera vad detta innebär. Det vanligaste är inte oväntat att hyresgästerna får påverka förändringar i den egna bostaden och den närmaste yttre miljön. Hela 67 respektive 75 procent av företagen uppger detta. 57 procent uppger att hyresgästerna ges inflytandemöjligheter när det gäller förändringar i gemensamma utrymmen och nästan lika många vad gäller utvecklingen av bostadsområdet i stort. Detta innebär å andra sidan att bortåt hälften av de bostadsföretag som arbetar aktivt med att utveckla hyresgästinflytandet *inte* släpper in de boende i frågor som rör utvecklingen av bostadsområdet i stort.



Det är däremot ännu färre företag som anger att de låter sina hyresgäster vara med och bestämma över den löpande fastighetsskötseln eller hur bostadsföretaget drivs. Cirka 12 procent av bostadsföretagen uppger att de boende kan påverka uppläggningsen av den löpande fastighetsskötseln, och i några få fall kan de påverka hur bostadsföretaget drivs. I genomsnitt vart femte bostadsföretag ger hyresgästerna möjlighet att påverka sina egna boendekostnader. Det kan t.ex. handla om individuell mätning av förbrukningen av el, vatten och/eller värme eller att hyresgästerna själva får styra lägenhetsunderhållet.

Självförvaltning

Självförvaltning är en form av systematiskt hyresgästinflytande, som innebär att hyresgästerna tar över delar av fastighetsförvaltningen och därigenom kan sänka sina boendekostnader.

Alebyggen i Göteborg var allra först med självförvaltning. Ända sedan 1979 har företaget haft ett avtal med Hyresgästföreningen om boendeinflytande, där möjlighet till självförvaltning funnits. Hyresgästerna kan påverka sina boendekostnader genom att områdesvis välja vilken service de vill ha. Den service de väljer bort kan de själva utföra i stället. Det är huvudsakligen skötsel av den inre och yttre miljön samt tillsyn som hyresgästerna har övertagit, i något fall även reparationer.

Ett av de kanske mest välkända exemplen är annars det som hände i bostadsområdet Holma i Malmö i början av 90-talet. MKB fick uppdraget att förbättra Holma, som sedan mitten av 80-talet ansetts som ett problemområde. Man började med att genomföra en enkät bland hyresgästerna om vad de hade för önskemål och om de själva kunde tänka sig att bidra till förändring. 1992 genomfördes sedan en radikal omorganisation, som innebar att kundkontaktarna i fortsättningen skulle ske via husvärdar, och året därpå infördes ett system med självförvaltning, som innebar att hyresgästerna i princip tog över ansvaret för yttre och inre skötsel. Hyresgästerna fick ersättning i förhållande till sina insatser. MKB:s modell för självförvaltning har blivit mycket uppmärksammasad – delvis på grund av att den från början inte överensstämde med gällande skattelagstiftning men framför allt för de goda resultat man uppnådde. Området blev rent, snyggt och tryggt – vilket

stod högst på önskelistan för de boende och de fick en utemiljö som det normalt sett inte hade funnits resurser för att skapa.²⁹

MKB:s modell har varit förebild bland annat för bostadsföretagen i Göteborg. Vid mitten av 1990-talet presenterades en utredning om allmännyttans framtid i Göteborg som fastslog att det skulle vara en huvuduppgift för de allmännyttiga bostadsföretagen att utveckla reella möjligheter till inflytande för hyresgästerna. I Poseidons affärsidé skrevs då in att man skulle ”ge de boende ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning” och 1997 startades ett stort projekt kallat ”Lokal demokrati och självförvaltning”. Självförvaltningen införlivades så småningom i företagets ordinarie verksamhet.³⁰

Vanligast i Malmöregionen att man får påverka fastighetsskötseln

Två av svarsalternativen i Boverkets enkätfråga om hyresgästernas inflytande kan fungera som en indikator på hur vanligt det är med inslag av självförvaltning. Det gäller hyresgästernas möjligheter att påverka ”sina boendekostnader” respektive ”uppläggningsen av den löpande fastighetsskötseln”. Drygt vart femte bostadsföretag svarar att hyresgästerna har möjlighet att påverka sina boendekostnader och lite mer än vart tionde anger att de kan påverka fastighetsskötseln. Det går även att utläsa att allmännyttan i Göteborgsregionen har satsat på att låta hyresgästerna få inflytande över sina boendekostnader, medan de kommunala bostadsföretagen i Malmöregionen ligger i framkant när det gäller att ge hyresgästerna möjlighet att påverka uppläggningsen av den löpande fastighetsskötseln.

Vad har hyresgästerna möjlighet att påverka?
Andel av bostadsföretagen i respektive region

	Sina boende- kostnader	Uppläggningsen av den löpande fastig- hetsskötseln
Storstockholm	26 %	21 %
Storgöteborg	54 %	15 %
Stormalmö	33 %	44 %
Högsk ort, större	22 %	6 %
Högsk ort, mindre	20 %	13 %
Övr större komm	20 %	4 %
Övr mindre komm	18 %	10 %

Bara några få som ger hyresgästerna inflytande i företaget

I lagen står faktiskt också att hyresgästerna bör erbjudas möjlighet till *inflytande i företaget*. Det är något man mer sällan hör talas om, men det finns två välkända exempel på hur detta har införts i praktiken – Gårdstensbostäder och Hjällbobostaden i Göteborg. I dessa båda bolag utgörs majoriteten av styrelseledamöterna av hyresgäster i respektive stadsdel. Här har alltså hyresgästerna fått formell makt över hur företaget ska agera. Bakgrunden är de ägardirektiv som togs fram när bolagen bildades i slutet av 90-talet. Där står att ”De boende skall genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och över dess närmaste omgivning” och ”Genom ett

²⁹ SABO (2001) *Självförvaltning – ett sätt för de boende att ta makt över vardagen*

³⁰ Bengtsson, B (2003) *Självförvaltning – en vision med variation. Utvärdering av ett självförvaltningsprogram inom Bostads AB Poseidon i Göteborg*

*fördjupat engagemang i, och ansvarstagande för, sitt boende skall de boende utveckla sin egen välfärd.”*³¹

Enligt Boverkets enkät är det bara i 4 procent av de kommunala bostadsföretagen som hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i företaget.

Öka tryggheten och motverka brott i bostadsområdena

När det gäller trygghetsskapande arbete finns en diskussion om det är den fysiska miljön eller människorna och det sociala sammanhanget som ska stå i fokus. Ska man investera i lås, staket och övervakningsanläggningar eller ska insatserna framför allt inriktas på att främja social kontroll, genom att skapa incitament för människor att vistas mera ute i bostadsområdena?

Många bostadsbolag arbetar aktivt med trygghetsfrågor. Bostads AB Mimer i Västerås samarbetar med organisationer och föreningar för att skapa mötesplatser som leder till gemenskap. Mimer arbetar också mycket aktivt med hur husen utformas. När det gäller nyproduktion har de ”mjuka frågorna” blivit allt viktigare. ”Värna Västerås” är en satsning som innebär att det finns brottsförebyggande råd i de olika stadsdelarna, där representanter från berörda organisationer ingår. En anställd i varje distrikt har trygghet och säkerhet som sin huvudsakliga arbetsuppgift.³²

När hyresgäster hos ÖBO framförde att de upplevde sitt bostadsområde som otrött satsade bostadsföretaget på att engagera hyresgästerna själva i förbättringsarbetet. På så sätt växte ”vuxenvandrarverksamheten” fram i bostadsområdet Vivalla.³³

Också i Karlstad arbetar bostadsbolaget med trygghetsvandringar. Man ser också över utemiljö och belysning samt portar, lås med mera. I ett par områden har man anställt personal som särskilt ska värna om de äldre för att de ska känna sig mer trygga.³⁴

Mullsjöbostäder har egna väktare som samarbetar med närpolisen, vilket är bra för alla, säger man, inte bara för de egna hyresgästerna. Samarbetet mellan närpoliserna och bostadsföretaget genom vaktmästare, väktare och VD betraktas som mycket lyckat. Bolaget har t.o.m. tillhandahållit en sparnlägenhet.³⁵

”Trygga Möllvången” är ett nätverk mellan fastighetsägare, hyresgäster, företagare, stadsdelsförvaltningen, polisen och kommunens tekniska förvaltning i den centralt belägna stadsdelen Möllvången i Malmö. Det var MKB som tog initiativet år 2005 och syftet var att bygga ett bestående partnerskap mellan den offentliga, den ideella och den privata sektorn för att tillsammans arbeta för att förbättra tryggheten i stadsdelen. Det gör man bl.a. genom att stödja varandra i att vara normbärande, sätta gränser och säga ifrån.³⁶

Mycket vanligt med insatser för tryggheten

När Boverket frågade de kommunala bostadsföretagen vad som ingår i deras integrationsfrämjande arbete (se vidare i avsnittet ”Verka för integration” på sidan 84) var det just trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder som kryssades i av flest företag. Hela 77 procent av de företag som

³¹ SABO (2007) *Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport*

³² Boverket: Intervju med Bostads AB Mimer, Västerås, hösten 2007

³³ Boverket: Intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag 2006

³⁴ ibid.

³⁵ ibid.

³⁶ SABO (2007) *Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport*

svarat att de arbetar aktivt för att främja integrationen eller har för avsikt att göra det hade kryssat i detta alternativ. Det innebär att minst hälften av alla kommunala bostadsföretag på något sätt jobbar med trygghetsskapande eller brottsförebyggande åtgärder, förmodligen fler, eftersom en del kan göra det utan att räkna det som integrationsfrämjande arbete.

Stora företag, företag med låg vakansgrad och företag i kommuner där bostadsmarknaden präglas av brist eller balans verkar arbeta mer med trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder än mindre företag, företag med många tomma lägenheter och företag i kommuner med bostadsöverskott. Det tyder på att det i viss utsträckning är en resursfråga men kan förstås också hänga samman med att behovet av sådana insatser är olika stort i olika kommuntyper.

Ingår något av följande i ert arbete för att främja integration?

Andel av bostadsföretagen i respektive storleksklass

Antal bostäder i företaget	Trygghetsskapande och/eller brottsföre- byggande åtgärder
10 000-44 000	100 %
5 000-9 999	88 %
2 000-4 999	93 %
1 000-1 999	77 %
500-999	56 %
100-499	53 %

I Storstockholm och Storgöteborg har samtliga företag angett att de arbetar med trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder. Så är däremot inte fallet i Stormalmö, där flera företag i kranskommunerna enligt egen uppgift inte arbetar särskilt med detta. Det är också mindre vanligt bland övriga mindre kommuner.

Ingår något av följande i ert arbete för att främja integration?

Andel av bostadsföretagen i respektive region/kommuntyp

Region/ kommuntyp	Trygghetsskapande och/eller brottsföre- byggande åtgärder
Storstockholm	100 %
Storgöteborg	100 %
Stormalmö	71 %
Högskoleorter, större	82 %
Högskoleorter, mindre	92 %
Övr större kommuner	95 %
Övr mindre kommuner	59 %

Sammanfattning och slutsatser

Det är mycket vanligt att kommunala bostadsföretag tar ett särskilt bostads-socialt ansvar i de fem bemärkelser som vi här har tittat på. Nästan hälften av företagen tillämpar någon form av förturssystem för hushåll med särskilt akuta bostadsbehov, tre av fyra förser kommunen med lägenheter för att lösa bostadsfrågan för hemlösa och lika många ställer upp med bostäder till flyktingar som fått uppehållstillstånd. Ännu något fler utvecklar hyresgästinflytandet. Det är också många som arbetar med trygghetsskapande eller brottsförebyggande åtgärder – minst hälften av företagen. Genom den årliga Bostadsmarknadsenkäten vet vi att det är betydligt vanligare att kommunerna vänder sig till allmännyttan än till privata hyresvärdar när det gäller att få fram bostäder till förturer, hemlösa och flyktingar.

Man kan se ett visst samband med företagsstorlek, så att en större andel av de stora företagen är aktiva på det här området, särskilt när det gäller insatser för hemlösa eller utveckling av boendeinflytandet.

När det gäller förturssystem och bostäder till flyktingar och möjligen trygghetsskapande åtgärder verkar en hög marknadsandel också ha viss betydelse, annars inte. Det går inte att finna några samband som matchar det som Magnusson och Turner visar på. De fann att fattiga hushåll och invandrare från fattiga länder är mer överrepresenterade i företag med *mindre marknadsandel*. Boverkets undersökning ger i och för sig inget mått på koncentrationen av svaga hushåll i bostadsbestånden och undersökningarna är alltså inte direkt jämförbara, men man hade kanske väntat sig att även Boverkets material skulle visa på någon form av samband mellan socialt ansvar och låg marknadsandel. Så är alltså inte fallet, snarare tvärtom.

Förturssystem och trygghetsskapande åtgärder, liksom insatser för att öka boendeinflytandet återfinns framför allt i kommuner med *bostadsbrist* och *låg* vakansgrad i beståndet, medan bostäder till flyktinghushållen i större utsträckning lämnas av företag med *många* vakanser och i kommuner med ett generellt *överskott* på bostäder.

Vi ser också skillnader mellan regioner och kommuntyper. Storgöteborg utmärker sig genom att det där är särskilt vanligt förekommande med insatser för hemlösa och för flyktingar samt trygghetsskapande åtgärder. Det sistnämnda gäller även Storstockholm. Men när det gäller bostäder för hemlösa är de kommunala bostadsföretagen överhuvudtaget mer aktiva i storstadsregionerna och på större högskoleorter. Förturshantering tycks däremot vara något vanligare på mindre högskoleorter än i andra kommuntyper. Vi kan också se att insatser för att öka boendeinflytandet är minst vanligt bland företag i övriga mindre kommuner.

När det gäller vad man gör för att utveckla hyresgästinflytandet är det vanligast att detta avser förändringar i den egna bostaden och närmiljön. Men Malmöregionen utmärker sig genom att det är vanligare där att de boende får inflytande över den löpande fastighetsskötseln. I Göteborgsregionen är det relativt sett fler företag som ger hyresgästerna möjligheter att påverka boendekostnaderna.

Samhällsansvar

En hel del av de allmännyttiga bostadsföretagen tar en aktiv del i samhällsutvecklingen i stort i sina kommuner. Tydligast är detta kanske uttryckt i ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg, som togs fram efter en genomgripande omorganisation i mitten av 90-talet. Det var en helt ny typ av ägardirektiv, som utgick från att själva motivet för kommunens fastighetsägande skulle vara att bidra till en starkare utveckling av Göteborg. ”Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs utveckling stärkas.” Speciellt för Göteborg är också att man bildat olika allmännyttiga bostadsföretag, knutna till varsin stadsdel. Gårdstensbostädernas utvecklingsarbete är kanske det mest kända och Hjällbobostaden står nu inför motsvarande insatser för att utveckla ”sin” stadsdel. Men det finns också andra exempel. Så här lät det från några av de företag Boverket intervjuade 2006:

”Vi ska vara motor i Gävles utveckling”, sa man på Gavlegårdarna. Bostadssektorn är en viktig del i kommunens utveckling och det allmännyttiga bostadsföretaget en viktig del av bostadssektorn. Man anser sig ha en betydligt vidare roll än att skapa lönsamhet för företaget.

”Att göra Norrköping bättre är en vision.” Om företaget fungerar bra är det bra också för kommunen. Företaget kan vara med och utveckla olika typer av boenden och bostadsområden som gör Norrköping mer attraktivt.

De mindre bostadsföretagen har kanske inte samma möjligheter till brett engagemang i samhällsutvecklingen, men i Jokkmokk påpekar man från det kommunala bolagets sida att man är den klart största fastighetsägaren i kommunen och att det därför blir viktigt för kommunens anseende utåt hur bostadsföretaget sköter sina fastigheter.

En helt annan uppfattning om vad deltagandet i samhällsutvecklingen i stort innebär står Vellingebostäder för: ”När det gäller skönhetstänkande och arkitektoniskt tänkande ligger vi i spetsen”, säger de. De har arbetat medvetet med detta och bl.a. genomfört flera idé- och inspirationsresor i samband med det, berättar man.

Mot bakgrund av vad som kommit fram i Boverkets kontakter med kommuner och bostadsföretag runt om i landet har vi här valt att fokusera på fem indikatorer, som skulle kunna visa på hur vanligt det är att kommunala bostadsföretag tar ett samhällsansvar utöver sitt uppdrag som bostadsförvaltare. Ambitionen är att ringa in i vilken utsträckning kommunala bostadsföretag ser det som sin roll att:

- motverka boendesegregation,
- verka för integration i samhället,
- utveckla stadsdelar och bostadsområden
- tillhandhålla bostäder för inflyttande arbetskraft och/eller
- ligga i framkant i miljöfrågor

De tre första av dessa indikatorer hänger intimt samman med varandra och det är nog inte många av dem som arbetar med frågorna konkret som gör någon strikt uppdelning. Att motverka boendesegregation kan vara ett sätt att främja integration och normalt sett finns det ingen anledning att skilja på insatser för att främja integration och åtgärder för att förbättra livskvaliteten för hyresgästerna i vissa bostadsområden. Men eftersom det här i hög grad handlar om att försöka ringa in och beskriva allmännyttans skiftande roll i olika kommuner, kan det vara en poäng att i analysen försöka hålla dessa saker i sär.

Motverka boendesegregation

Frågan om boendesegregation fick ett stort genomslag i debatten under 1990-talet. När den första Storstadsutredningen presenterade sitt slutbetänkande 1990 konstaterades det att segregationen hade ökat, i alla fall i storstäderna. Miljonprogrammets minst attraktiva bostadsområden hamnade i fokus. Men boendesegregation är inte en ny fråga, den har funnits med åtminstone sedan 1970-talet.³⁷

Boendesegregation betyder att olika grupper bor åtskilda från varandra. Segregation är ofta ett uttryck för en ojämn fördelning i samhället, både när det gäller väsentliga resurser och avseende olika boendemiljöers kvaliteter och attraktivitet.³⁸ Segregation blir ett allvarligt samhällsproblem när det bidrar till att några grupper i samhället får sämre förutsättningar än andra att utnyttja de möjligheter som staden eller orten erbjuder i form av sysselsättning, utbildning, kultur, rekreation och inte minst värddiga levnadsvillkor där man bor. En fysisk åtskillnad mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar eller olika etnisk bakgrund kan bidra till att förstärka främlingskap och motsättningar i samhället. Hur bostadsbolagen hantarer denna fråga och vilken roll de har i arbetet med att förbättra situationen blir därför mycket viktig.

Inte självklart att poängtera det etniska perspektivet

Boverkets erfarenhet är att många kommuner och bostadsföretag runt om i landet inte känner igen sig i segregationsdebatten, som idag förs med starka etniska förtecken. Även en del av de större företagen ser ett behov av ett annat förhållningssätt.

Såväl Botkyrkabyggen som MKB i Malmö vittnar om att målet om att minska den *etniska* segregationen har sjunkit tillbaka. Man ser inte detta som lika angeläget längre utan utgår från den befolkning som nu bor i bostadsområdena. Däremot är det angeläget att verka för att hushåll som får lite bättre ekonomiska förutsättningar inte genast ger sig av från stadsdelen.³⁹

Bostads AB Mimer poängterar vikten av att segregationsfrågorna ses ur andra perspektiv än enbart det etniska. Varje individ har individuella behov och önskemål och det är inte bara en fråga om etniskt ursprung. Mimer menar att det kan bli stigmatiserande att enbart utgå från grupper. Genom att tillhandahålla ett brett utbud är möjligheten större att tillgodose behovet för alla.⁴⁰

Större företag jobbar mer med insatser mot segregation

I Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen ställdes frågan ”Arbetar ni aktivt för att motverka boendesegregation i kommunen?” Begreppet definierades som ”*geografisk åtskillnad mellan hushåll med olika ekonomiska resurser eller med svensk respektive annan etnisk härkomst.*”

Enligt enkätsvaren är det inte mer än vart tionde allmännyttigt företag som satsar mycket på att motverka boendesegregationen i respektive kommun men ytterligare 45 procent av företagen gör det i viss utsträckning,

³⁷ Borevi, K (2001) Bostadspolitiken och frågan om bostadssegregationen i *Den nya bostadspolitiken* (red. Lindholm, A.)

³⁸ Boverket (2004): *Integration och segregation i boendet* – begrepp och indikationer

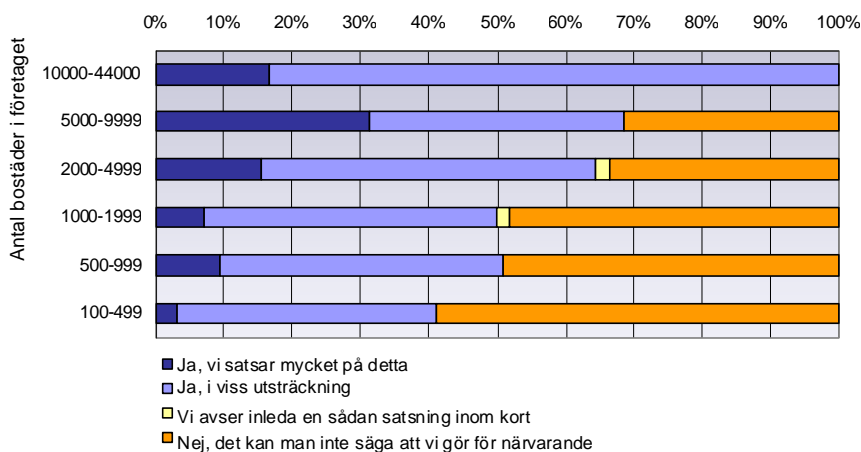
³⁹ SABO (2007) *Så nära men ändå så långt ifrån. Om bostadsföretags arbete med boendesegregation och integration*

⁴⁰ Boverket: Intervju med Bostads AB Mimer, Västerås, hösten 2007

medan nästan lika många svarar att de *inte* arbetar aktivt för detta. Några få avser att inleda en sådan satsning inom kort. En hel del kommenterar sitt svar med att segregation inte är något problem i deras kommun.

Materialet tyder på ett positivt samband mellan aktiva satsningar på segregationsarbete och företagsstorlek; exempelvis arbetar samtliga företag med över 10 000 bostäder i beståndet aktivt för att motverka boendesegregationen i kommunen.

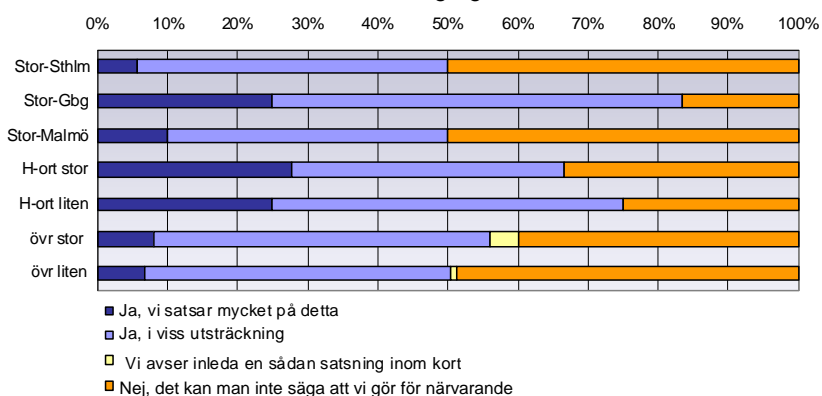
Arbetar ni aktivt för att motverka boendesegregation i kommunen?



Vi kan inte se några samband med marknadsandel eller andel tomma lägenheter i företaget men i kommuner med ett generellt överskott på lägenheter är det något mindre vanligt med insatser mot segregationen.

Det tycks inte heller föreligga någon tydlig koppling mellan den här typen av satsningar och lokalisering till ett storstadsområde. Det är visserligen vanligast i Storgöteborg, men i såväl Storstockholm som Stormalmö är det bara vartannat företag som anger att de arbetar aktivt för att motverka segregation. På högskoleorterna verkar det däremot vara vanligare.

Arbetar ni aktivt för att motverka boendesegregation i kommunen?



Oväntat många försöker styra sammansättningen av hyresgäster

Hur gör man då för att motverka boendesegregationen? De bostadsföretag som svarat att de arbetar aktivt för att motverka boendesegregationen i kommunen fick också tala om vilken typ av insatser de hade på agendan. Möjliga svarsalternativ framgår av tabellen nedan.

Det är känt att en del allmännyttiga bostadsföretag har infört hårdare krav på de bostadssökande i vissa socialt utsatta bostadsområden, som ett led i att styra inflyttningen så att man får in mer resursstarka hushåll och undviker en ytterligare koncentration av invånare som inte är förankrade på arbetsmarknaden. Boverkets enkät visar att detta är mycket vanligt förekommande. Det svarsalternativ som kryssades i av flest företag var faktiskt att man arbetar för att motverka boendesegregationen i kommunen genom att i viss mån försöka styra sammansättningen av hyresgäster i sina bostadsområden. Enkäten tyder på att sex av tio av de företag som svarat att de arbetar aktivt för att motverka segregation gör det. Detta motsvarar 28 procent av det totala antalet företag som har svarat på enkäten. Särskilt vanligt är det bland *mindre bostadsföretag*, bostadsföretag med *många tomma lägenheter*, samt bostadsföretag i *mindre kommuner*. Som vi tidigare påpekat är detta varken invändningsfritt eller okontroversiellt. Kanske är det därför som det är betydligt färre av företagen som uppger detta som en generell fördelningsprincip, när vi frågar efter hur lediga lägenheter fördelas. Då var det bra ett av tio företag som tog upp detta.

Ingår något av följande i ert arbete för att motverka boendesegregationen i kommunen?*

	Procent
I viss mån styra sammansättningen av hyresgäster i bostadsområdena	60 %
Sträva efter att i nyproduktionen åstadkomma ett varierat utbud av lägenhetstyper	47 %
Bygga hyresrätter i områden som domineras av andra upplåtelseformer	28 %
Komplettera mindre populära bostadsområden med lite mer exklusiva lägenheter	20 %
Bygga såväl enklare som mer exklusiva bostäder i samma område	13 %
Ombilda till bostadsrätt i mindre populära bostadsområden	12 %

*Följdfråga till de företag som angett att de arbetar aktivt för att motverka boendesegregation eller som avser att inleda en sådan satsning inom kort.

Ett varierat utbud av lägenhetstyper, t.ex. med avseende på storlek, i nyproduktionen kan vara ett annat sätt att motverka boendesegregationen. Nästan vartannat företag i den här gruppen uppger att de arbetar utifrån denna princip. Naturligt nog gäller detta framför allt bostadsföretag i kommuner där det råder brist på bostäder eller där vakansgraden i det egna beståndet är låg. Det är ju framför allt där det kan bli aktuellt med nyproduktion. Det är dessutom oftare aktuellt i större företag samt i företag i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna.

Där det inte är aktuellt med större nybyggnadsområden kan ett alternativ vara att komplettera villaområden eller bostadsområden som domineras av bostadsrätt med nybyggda hyreslägenheter. Det uppger 28 procent av de här företagen att de gör. Det rör sig framför allt om stora företag, företag med låg vakansgrad samt företag lokaliserade till någon av storstadsregionerna. Motsatsen förekommer också – att mindre populära bostadsområden kompletteras med mer exklusiva hyreslägenheter, men det är mindre vanligt.

Man skulle förstås också medvetet och från början kunna välja att bygga såväl enklare som mer exklusiva allmännyttiga bostäder i ett och samma område, något som enligt enkäten är ganska ovanligt.

Ombildning till bostadsrätt i syfte att motverka segregation vanligast i Göteborgsregionen

En del kommuner runt om i landet har gett sina allmännyttiga bostadsföretag i uppdrag att försöka ombilda till bostadsrätt i vissa av de minst attraktiva bostadsområdena. Det gäller t.ex. Göteborg och Örebro. Det handlar om att överlåta en del av bostäderna i mindre attraktiva bostadsområden till hyresgästerna i syfte att åstadkomma en större variation när det gäller upplåtelseformer i bostadsområden som idag helt domineras av hyresrätt. Därigenom hoppas man kunna få behålla förhållandevis resursstarka hushåll, som ges möjlighet att göra boendekarriär inom bostadsområdet i stället för att flytta därifrån när den ekonomiska situationen förbättras.

Tolv procent av de kommunala bostadsföretag som svarat att de arbetar aktivt för att motverka segregation eller avser inleda en sådan satsning anger ombildning till bostadsrätt som ett medel för detta. Det gäller företrädesvis större bostadsföretag, men marknadsandelen verkar överraskande nog inte ha någon betydelse.

Undersökningen bekräftar att det i stor utsträckning är allmännyttiga bostadsföretag i Göteborgsregionen som ser ombildning till bostadsrätt som ett led i att motverka boendesegregation.

Ingår något av följande i ert arbete för att motverka boendesegregationen i kommunen? Andel av bostadsföretagen i respektive region/kommuntyp*

	Ombilda till bostadsrätt i mindre populära områden
Storstockholm	25 %
Storgöteborg	50 %
Stormalmö	0 %
Högskoleorter, större	33 %
Högskoleorter, mindre	17 %
Övr större kommuner	0 %
Övr mindre kommuner	2 %

*Följdfråga till de företag som angett att de arbetar aktivt för att motverka segregation eller avser att inleda en sådan satsning inom kort.

Verka för integration

Boendesegregationen i sig behöver inte alltid vara ett problem men den får ofta negativa konsekvenser, i form av att de som bor i vissa bostadsområden får sämre möjligheter än andra att integreras i samhällslivet. Ibland talar man om att den fysiska åtskillnaden i boendet påverkar människors livschanser. Men insatser för att *främja integrationen* behöver inte nödvändigtvis ta sin utgångspunkt i att blanda olika samhällsgrupper utan kan handla om att få ett bostadsområde att fungera bättre för sina invånare så att dessas förutsättningar eller livschanser förbättras.

Det finns många exempel på hur kommunala bostadsföretag arbetar aktivt för att främja sina hyresgästers integration i samhället. I samband med SABO:s framtidsprojekt våren 2007 lyftes bland annat följande insatser fram:⁴¹

⁴¹ SABO (2007) *Så nära men ändå så långt ifrån. Om bostadsföretags arbete med boendesegregation och integration*

Vätterhem har ingått som en part i det tioåriga integrationsprogram som Jönköpings kommun har drivit sedan 1997 under namnet "Åtgärder för integration och delaktighet i Jönköpings kommun". Denna satsning föregicks av ett pilotprojekt 1996 i Råslätt: "Lokal mobilisering för att bryta segregation, skapa integration och bygga starka nätverk på Råslätt". I projektledningen, vars ordförande var ett kommunalråd, ingick representanter för bostadsbolaget och de kommunala förvaltningarna, arbetsförmedlingen, försäkringskassan och boende i stadsdelen. Denna grupp fortsatte att träffas 4-5 gånger per år under en tioårsperiod. Målsättningarna har varit att öka sysselsättningen, arbeta med språkutveckling, ta vara på de boendes förslag samt fysisk upprustning. Sedan snart tio år arrangerar Vätterhem tillsammans med Fritid Råslätt och skolan den årliga Råslättsdagen för att visa upp stadsdelen och numera lyckas man locka runt 10 000 besökare.

Vätterhem har bidragit med att erbjuda arbetstillfällen inom en särskild satsning kallad "100-jobben". Kommunen har sammanlagt satsat 62,5 miljoner kronor i projektet och fått ett statligt bidrag på 6 miljoner kronor från regeringens storstadsmedel. Sysselsättningen ökade från cirka 30 procent till cirka 50 procent mellan 1995 och 2005.

MKB har en egen arbetsförmedling för sina hyresgäster - JobbAkuten, som drivs av en privat entreprenör på uppdrag av MKB. Gårdstensbostäder har en liknande modell.

AB Botkyrkabyggen samverkar med Botkyrka kommun men poängterar att man inte vill vara drivande i de frågor som man anser att kommunen ska ansvara för. Bostadsföretaget har bland annat engagerat sig i arbetet med Ungdomens hus i Fittja centrum, där kommunen driver huset tillsammans med engagerade ungdomar. Annars är arbetsmarknadsåtgärder det som har prioriterats högst under senare år.

Skebo står för alla de platser för asylsökande som Migrationsverket har avtal med Skellefteå kommun om och man arbetar systematiskt för att sprida dem över bostadsbeståndet i olika delar av kommunen. Bolaget har också tagit initiativ till särskilda samverkansgrupper för att skapa nätverk mellan lokala aktörer som på olika sätt kommer i kontakt med de asylsökande. Det gäller t.ex. folktandvården, vårdcentralerna, kyrkan, skolan, vuxenutbildningen, fritidssektorn, teaterföreningen, sportklubben och lokala affärsidkare.

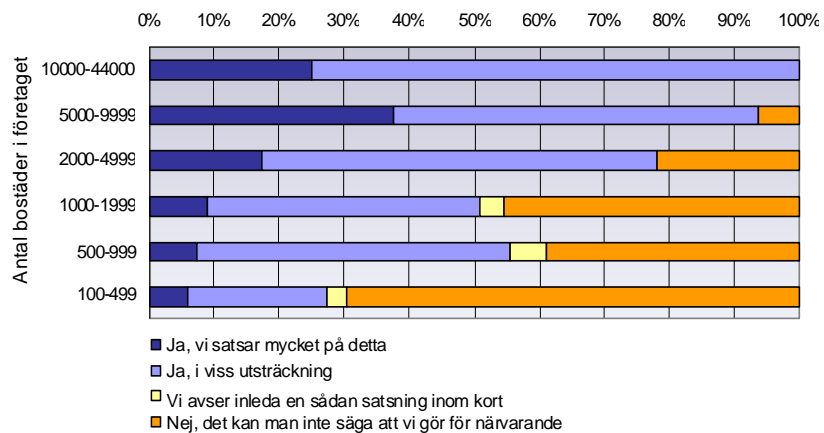
Många stora bostadsföretag arbetar aktivt för integration

I Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen ställdes frågan "Arbetar ni aktivt för att främja integrationen i samhället?" Begreppet definierades som "*att alla människor, oavsett härkomst, social status eller ekonomiska resurser, ska känna sig delaktiga i samhället och uppleva att de har i grunden samma rättigheter och möjligheter som andra invånare.*"

Enligt enkätsvaren är det något fler företag som satsar på integrationsfrämjande arbete än som aktivt arbetar för att motverka boendesegregationen. cirka 13 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen satsar *mycket* på att främja integrationen i samhället, medan knappt hälften gör det i viss utsträckning. I 37 procent av företagen pågår det inget sådant arbete för närvarande, men i 3 procent av företagen avser man att inleda en sådan satsning inom kort.

Också här verkar det finnas ett positivt samband med företagsstorlek. Bland kommunala bostadsbolag med över 5 000 bostäder uppger i princip samtliga att de arbetar aktivt för att främja integrationen.

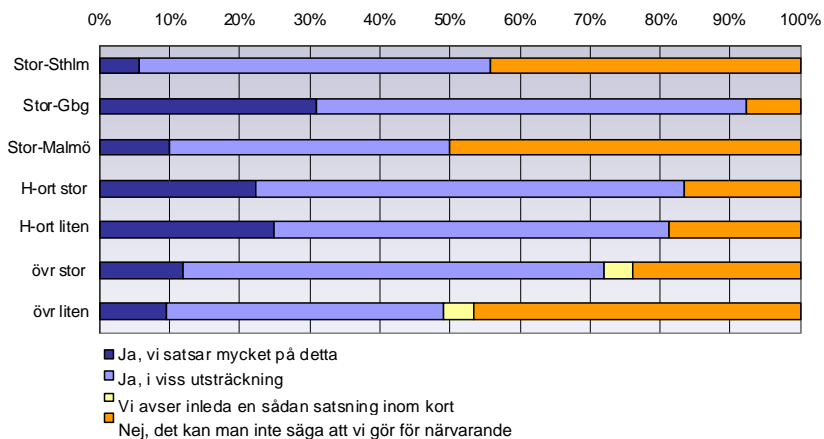
Arbetar ni aktivt för att främja integrationen i samhället?



Företag i kommuner med bostadsbrist eller balans på bostadsmarknaden och de som har få tomma lägenheter i sitt eget bestånd är något överrepresenterade. Det finns däremot inget samband med företagets marknadsandel.

Vanligast med satsningar på integrationsarbete är det i Storgöteborg, följt av de kommuner som har en högskola. Man hade kanske kunnat vänta sig att integrationsfrågorna skulle vara mer på agendan även i de andra två storstadsregionerna, men i likhet med satsningar på segregationsfrågor anger endast omkring vartannat företag i Storstockholm och Stormalmö att de överhuvudtaget arbetar med de här frågorna.

Arbetar ni aktivt för att främja integrationen i samhället?

**Insatser för att främja integration**

De bostadsföretag som svarade att de arbetar aktivt för att främja integrationen i samhället fick även möjlighet att utveckla vilken typ av integrationsfrämjande insatser det rörde sig om. Möjliga svarsalternativ framgår av tabellen nedan.

Det vanligaste är att tillhandahålla möteslokaler i bostadsområdena, trygghetsskapande eller brottsförebyggande åtgärder samt att verka för gemensamma aktiviteter ute i bostadsområdena. Att ha bovärdar ute i bostadsområdena ses också av ganska många företag som ett sätt att främja integrationen. Dessa alternativ har kryssats i av mer än hälften av dem som säger sig arbeta aktivt för att främja integration.

Nästan hälften anger omfattande förnyelse av den yttre miljön och drygt var tredje att man gör en omfattande upprustning av bostadshusen. Tre av tio verkar aktivt för att förbättra servicen i områdena.

Att utveckla former för boendeinflytande ingår bland de integrationsfrämjande åtgärderna hos 37 procent av dessa företag.

Övriga svarsalternativ var det färre än 30 procent som anslöt sig till (se tabellen nedan). Det var t.ex. bara var tionde som uppgav att de hade särskilda jobsatsningar eller verkade aktivt för bättre kollektivtrafikförbindelser.

Ingår något av följande i ert arbete för att främja integration?*

	Procent
Tillhandahålla möteslokaler i bostadsområdena	79 %
Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder	77 %
Verka för gemensamma aktiviteter ute i bostadsområdena	63 %
Ha bovärdar, kvartersvärdar el. motsv. ute i bostadsområdena	54 %
Omfattande förnyelse av den yttre miljön i något eller vissa bostadsområden	46 %
Tillhandahålla informationsmaterial på andra språk än svenska	43 %
Utveckla former för boinflytande	37 %
Omfattande upprustning av bostadshusen i något eller vissa bostadsområden	35 %
Aktivt verka för bättre service i bostadsområdena	30 %
Särskilda satsningar för ungdomar	29 %
Åstadkomma ett varierat utbud av lägenhetstyper i alla bostadsområden	25 %
Ge hyresgästerna möjlighet att vara delaktiga i fastighetsskötseln	19 %
Särskilda satsningar för att skapa/skaffa jobb för arbetslösa hyresgäster	11 %
Aktivt verka för bättre kollektivtrafikförbindelser	10 %

*Följdfråga till de företag som angett att de arbetar aktivt för att främja integration eller som avser att inleda en sådan satsning inom kort.

Förvaltningsstrategi som metod i utsatta bostadsområden

Under nittioalet och i vissa fall tidigare har vi sett en utveckling av förvaltningsformer, som innebär decentralisering av fastighetsskötseln och tillsynen över bostadsområdena med större närhet och mer hänsyn till de boende. Det mest slående inslaget har varit det som kallas husvärdar, bovärdar, kvartersvärdar eller liknande och som går ut på att en person får ett övergripande ansvar för en viss begränsad del av ett bostadsområde, där han eller hon ska finnas på plats hela tiden och vara den som de boende i första hand möter vid kontakter med fastighetsägaren. Det är husvärden man ska vända sig till när det gäller allt från droppande kranar i lägenheten till otrygghet i kvarteret. Husvärdarnas insatser utgår direkt från de boende i stället för från order uppifrån. De har typiskt sett eget budget- och uppföljningsansvar. En nyckelfråga i sammanhanget är också att man trycker väldigt hårt på social kompetens vid rekryteringen till dessa jobb. Det är inte den rent tekniska fastighetsskötarcompetensen som är det viktigaste utan förmågan att möta människor.

Det intressanta med dessa förändringar är att de genomförts inte för att effektivisera och få ner förvaltningskostnaderna utan som ett medel för att komma till rätta med sociala problem och för att förbättra livsmiljön i bostadsområdena. Vilket i och för sig också kan visa sig lönsamt på lite sikt.

Minst hälften av bostadsföretagen har bovärdar

Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen kan ge en indikation på hur vanligt det är med den här typen av förvaltningsorganisation. På frågan om hur företaget arbetar för att främja integration var ett av svarsalternativen att man har ”bovärdar, kvartersvärdar eller motsvarande ute i bostadsområdena”. Över hälften av de företag som arbetar aktivt för att främja integration har kryssat i detta svarsalternativ. Det motsvarar 36 procent av alla företag som svarat på enkäten. Bland de allra största allmännyttiga bostadsföretagen uppger nio av tio att de har bovärdar. Det kan tänkas att ännu fler skulle svara ja på en rak fråga om de har bovärdar, eftersom detta kanske inte alltid ses som ett led i att öka integrationen.

Utveckla bostadsområden och stadsdelar

Det är också omvittnat att kommunala bostadsföretag kan ha en mycket framträdande roll i förnyelse och utvecklingsarbete i problemtyngda stadsdelar. Det kan te sig naturligt, eftersom de ofta är den största fastighetsägaren i området, men det handlar också om deras roll som allmännyttiga bostadsföretag. Kommunerna har möjlighet att använda sina bostadsföretag för att åstadkomma attraktiva och välfungerande bostadsområden och stadsdelar. Detta behöver i och för sig inte stå i motsättning till affärsmässigheten – insatser för att skapa mer attraktiva bostadsområden kan löna sig på sikt. Som tidigare nämnts är det i praktiken svårt att renodla utveckling av utsatta stadsdelar från insatser för att främja integration.

Ett av de mest omtalade exemplen är Gårdstensbostäder, som gått långt utöver vad som kan anses vara ett bostadsföretags ansvar för att förbättra levnadsvillkoren i stadsdelen Gårdsten utanför Göteborg. Man har t.ex. inrättat en egen arbetsförmedling, verkat för en direktförbindelse till Göteborgs centrum, arbetat hårt för att få en livsmedelsbutik i området och kämpat för att få dit en uttagsautomat. Och parallellt med den typen av insatser har området successivt rustats upp och förnyats. Till de mer spektakulära ombyggnadsprojekten hör Solhusen, med växthus till de boende, tvättstugor i markplanet och solfångare på taket, samt terrasshusen, där man terrasserat husen genom att riva delar av våningsplan och därmed åstadkommit jättestora balkonger till gavellägenheterna. Gårdstensbostäder har också övertagit stora områden med kommunal parkmark för att få till stånd en bättre skötsel och därmed ett bättre utnyttjande av de gemensamma grönområdena. Gårdstensbostäder har fått flera priser för sina insatser, bland annat Stora Samhällsbyggarpriset 2006.

Ett annat uppmärksammat exempel är omvandlingen av Navestad utanför Norrköping. Hyresbostäder Norrköping AB och Norrköpings kommun fick Stadsmiljörådets utmärkelse för år 2006 ”för att med kraftfulla åtgärder ha omvandlat ett storskaligt bostadsområde till en stadsdel med mänsklig skala, attraktiva stadsrum och ökad funktionsblandning, vilket tillsammans med en planerad förlängning av en av stadens spårvägslinjer ger förutsättningar för en bärkraftig stadsdel som är väl integrerad i en växande lokal arbetsmarknadsregion (Ringdansen).”⁴²

Vätterhem har som redan nämnts haft en nyckelroll i den positiva utvecklingen i stadsdelen Råslätt, sex kilometer utanför Jönköpings stadskärna. I det EU-finansierade forskningsprojektet Restate lyfts arbetet där fram som ett positivt exempel på hur ett långsiktigt och gränsöverskridande

⁴² www.boverket.se 2008-05-30

arbete kunnat vända utvecklingen och skapa framtidstro bland de boende. Vätterhem har satsat mycket på att rusta upp och förnya centrum, skolan och fritidsanläggningen i Råslätt samt en idrottsplats som är öppen för alla, inte bara för råslättsbor och absolut inte bara för dem som i Vätterhems bestånd. En utvärdering visar att kvaliteten på servicen har förbättrats och bostadsområdet har blivit tryggare. Armada Fastighets AB i Österåker är drivande när det gäller utbyggnad och försöker genom partnerskapslösningar få in aktörer som bygger andra upplåtelseformer också. Genom att kommunen anvisar marken till allmännyttan, eller om de redan äger den, får kommunen större möjligheter att styra utbyggnaden.⁴³

Också lulebor agerar utöver sitt egentliga uppdrag, t.ex. för att behålla närservice, busslinjer m.m. Man menar att det är en del av samhällsansvaret. När nya områden ska byggas tittar man mycket på den yttre miljön, närhet till skola, tillgänglighet osv. Man måste se boendet som en helhet, menar företaget.⁴⁴

På stadsdelen Öster i Gävle har Gavlegårdarna satsat långsiktigt och målmedvetet på en genomgripande fysisk upprustning och förnyelse. Det har skett i samråd med de boende själva och därigenom har man samtidigt skapat en bas för gemenskap och ökat hyresgästinflytande. Från företagets sida menar man att man satsat betydligt mer på Öster än vad som skulle vara motiverat av företagsekonomiska skäl.

Stångåstaden i Linköping arbetar kontinuerligt med att utveckla bostadsområdena, vilket man menar är synnerligen affärsmässigt men det handlar också om att främja tillväxten i kommunen.

Mullsjöbostäder är inte främmande för att arbeta med näringslivsfrågor. Bolaget har t.ex. köpt in en konkursdrabbad livsmedelsbutik i liten tätort och förhandlat med olika aktörer för att få någon att ta över verksamheten. På sikt kanske det kan locka andra verksamheter dit, hoppas man.

På Stockholmshem hävdar man att om ägaren så vill finns det goda möjligheter att använda ett såpass stort allmännyttigt bostadsbolag som Stockholmshem för att utveckla staden. Det kan t.ex. gälla att utveckla små stadsdelscentra. Likaså kan man använda bostadsföretaget för att förnya de centrumanläggningar som företaget äger. Ägaren kanske kan acceptera en lägre avkastning om man ser till samhällsnyttan, dvs. vad som är bra för Stockholm, menar vår intervjuperson.

Också här finns det alltså många allmännyttiga bostadsföretag som arbetar på ett ambitiöst sett och går långt utöver vad många skulle tycka vara ramarna för fastighetsägaransvaret. Av de många exemplen att döma skulle man kunna tro att nästan alla kommunala bostadsföretag har sådana här insatser på agendan. Men enkäten till bostadsföretagen ger en delvis annan bild.

Merparten arbetar inte med genomgripande områdesförnyelse

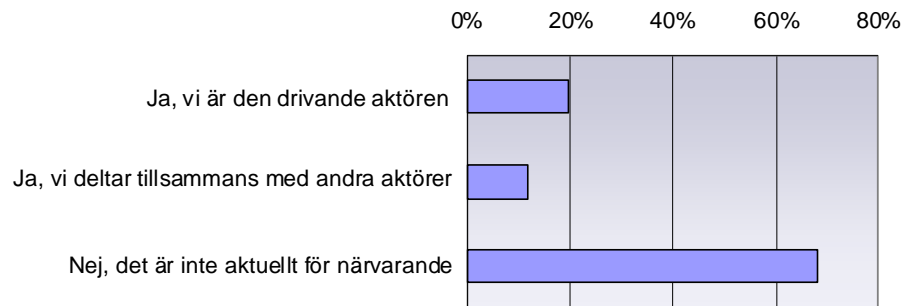
Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen visar att tre av tio allmännyttiga bostadsföretag i dagsläget är involverade i genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde. Två av tre gör det i egenskap av den drivande aktören. Övriga deltar tillsammans med andra aktörer, t.ex. kommunen eller andra fastighetsägare. Men å andra sidan visar materialet

⁴³ SABO (2007) *Så nära men ändå så långt ifrån. Om bostadsföretags arbete med boendesegregation och integration.*

⁴⁴ Detta och nedanstående exempel är från Boverkets intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag 2006

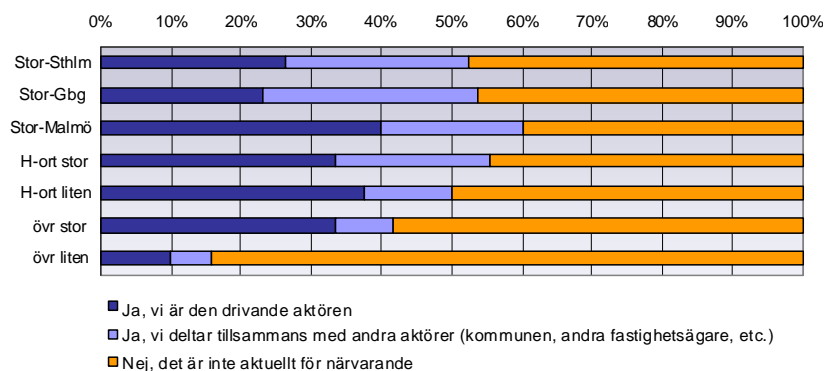
att det för sju av tio kommunala bostadsföretag för närvarande *inte* är aktuellt med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde.

Arbetar ni för närvarande med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde?



Satsningar på områdesförnyelse har ett tydligt positivt samband med företagsstorleken. Det är dessutom vanligast i storstadsregionerna samt i högskolekommunerna. I landets mindre kommuner är det däremot hela 85 procent av företagen som har svarat att det inte är aktuellt med något sådant arbete för närvarande. Dessa skillnader återspeglar sannolikt till stor del att behovet av genomgripande åtgärder inte är till närmelsevis lika stort i de mindre kommunerna men troligen till viss del också att resurserna saknas.

Arbetar ni för närvarande med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde?



Att jämföra bostadsföretag med olika marknadsandel ger däremot inget utslag, knappast heller vakansgrad eller bostadsmarknadsläge.

Ingår i rollen – men är också lönsamt

Vad anger då bostadsföretagen själva för motiv till satsningarna på områdesförnyelse? Bland de företag som för närvarande arbetar med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde är det i stort sett lika många som menar att det är ekonomiskt lönsamt, som att det följer av deras roll som allmännyttigt bostadsföretag. Här fanns det möjlighet att ange mer än ett huvudsakligt motiv, vilket en hel del företag har gjort.

Vad är ert viktigaste motiv till satsningarna på genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde?*

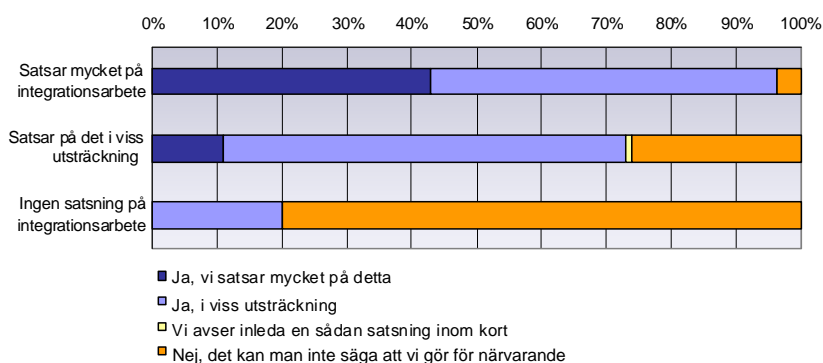
	procent
Vi bedömer att det är ekonomiskt lönsamt på sikt	66 %
Vi uppfattar att det är vår roll som allmännyttigt bostadsföretag	63 %
Ågaren har uppmanat oss att göra detta	6 %

*Följdfråga till de företag som angett att de för närvarande arbetar med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde.

Samband mellan aspekter av samhällsansvar?

Som nämnts är det svårt att särskilja satsningar som syftar till motverkande av boendesegregation, främjande av integration samt förnyelse av socialt utsatta bostadsområden. Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen visar också på en tydlig sådan koppling. Som diagrammet nedan visar anger i princip alla företag som satsar mycket på integrationsfrämjande åtgärder att de även satsar på att motverka segregation. Dessutom är avsaknad av satsningar på det ena området tydligt kopplat till avsaknad av satsningar på det andra.

Arbetar ni aktivt för att motverka boendesegregation i kommunen?



Företag som satsar mycket på integration och segregationsarbete är enligt Boverkets enkät oftare också involverade i områdesförnyelse av något socialt utsatt bostadsområde. Materialet visar även på andra, mer eller mindre förväntade, samband – exempelvis är det vanligare med boendeinflytande i företag som även satsar på integration och segregationsarbete respektive arbetar aktivt med områdesförnyelse. Det finns också en positiv korrelation mellan dessa variabler och satsningar på miljövänlig avfallshantering. Detta tyder på att det finns företag som har en aktiv roll inom flera av de områden som vi här har definierat som samhällsansvar. Det finns även kopplingar till frågor som har behandlats i tidigare avsnitt – exempelvis tycks företag som satsar på integration och segregationsarbete också lämna bostäder till flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen i större utsträckning än de företag som inte arbetar aktivt med detta.

Tillhandahålla bostäder för inflyttande arbetskraft

Många kommuner har en ambition att växa befolkningsmässigt och ibland sätter man upp ett konkret befolkningsmål, uttryckt som en viss inflyttning per år eller som antal invånare man tänker sig ha ett visst år. Detta är då i grunden snarare en politisk viljeyttring än en prognos men kan också fungera som en konkret planeringsförutsättning. I sådana fall framstår det na-

turligtvis som ytterst angeläget att man får en god ekonomisk utveckling med ett tillskott av nya arbetstillfällen, men också och inte minst att det finns bostäder för den nya arbetskraften som behövs i det lokala näringslivet. Frågan blir då vilken roll de kommunala bostadsföretagen har i detta. De kan bidra dels med att stå för ett kontinuerligt bostadsbyggande, dels med att se till att få fram lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet när det behövs för inflyttande arbetskraft.

Intrycket från Boverkets kontakter med allmännyttiga bostadsföretag är att dessa ofta på mer eller mindre formella vägar kan hjälpa till att ordna bostad för inflyttande arbetskraft.

Bostads AB Mimer i Västerås har en uthyrningspolicy att prioritera vissa kunder. Det gäller i praktiken framför allt inflyttande i kommunen på grund av arbete eller studier. Genom dessa så kallade näringslivsförturer gör Mimer kommunnytta, menar man. Förtur beviljas dock inte till en centralt belägen eller särskilt attraktiv lägenhet⁴⁵.

Stångåstaden i Linköping har planer på att bygga hyresradhus, och eventuellt även hyresvillkor, för att locka rätt sorts arbetskraft. Många har inte råd att köpa villa i Linköping och detta är ett sätt att attrahera även dem som vill bo i småhus.

Karlstads Bostads AB anser sig ha en särskild roll att producera hyresbostäder. Kommunen vill växa men ingen annan bygger hyresrätter.

Bostads AB Eidar i Trollhättan berättar att kommunen har ett befolkningsmål på 70 000 invånare och att bolaget vill vara med och bidra till detta, vilket återspeglas i att man lagt in detta i bolagets egna mål.

Vellingebostäder AB uppger att när det gäller nyrekrytering av arbetskraft till kommunen, finns bolagets lägenheter som ett alternativ för dem som inte kan eller vill köpa sig en egen villa – en normalvilla i Vellinge kostar från 3 miljoner kronor och uppåt.

Förtur av arbetsmarknadsskäl i var femte kommun

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2008 är det inte mer än var femte kommun som uppger att personer som har fått arbete i kommunen och som bor så långt bort att det inte går att pendla har möjlighet att få förtur till en bostad. Det är tänkbart att detta egentligen förekommer i fler kommuner utan att det är formaliserat i en förturshantering. Ser man det som en andel av de kommuner som har uppgett att de har ett förturssystem så finns denna möjlighet i nästan hälften av kommunerna. Som framgått tidigare är det i de flesta fall allmännyttan som står för dessa lägenheter.

Ligga i framkant när det gäller miljöfrågor

*”Ekologisk hållbarhet har oftast ingen hög prioritet i styrelserummen”, konstaterar Jonas Hansson, VD för Halmstads Fastighets AB i en rapport som togs fram i samband med SABO:s framtidsstudie våren 2007. Men han hävdar också att ”Successivt har allt fler företag insett att miljökraven måste med på agendan och i takt med ökad kompetens ställs också fler och högre miljökrav. Skillnaderna i kompetens mellan SABO-företagen är dock stora varför också det miljömässiga agerandet är ojämnt.”*⁴⁶

⁴⁵ Boverket: Intervju med Bostads AB Mimer, Västerås, hösten 2007. Övriga exempel är hämtade från Boverkets intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag 2006

⁴⁶ SABO (2007) *Hållbar utveckling – för alla. Om hur kommunala bostadsföretag kan styra mot hållbar utveckling*

Alingsåshem har beslutat att de i framtiden inte kommer att bygga något annat än så kallade passivhus, dvs. extremt energisnåla hus, som huvudsakligen värms upp av överskottsenergin från människor som bor i huset och från belysning och annan utrustning som används i huset.

Karlstads Bostads AB var på eget initiativ föregångare när det gällde källsortering. De har också på ett nyskapande och ambitiöst sätt arbetat för att få ner energianvändningen i sina fastigheter.

Gårdstensbostäder har i ett uppmärksammat projekt kallat Solhusen byggt om nedslitna lamellhus från miljonprogrammet och försett dem med solpaneler på taket, inglasad fasad och växthus i entréplanet. Med nya energilösningar har man kunnat få ner energikostnaden med 5 000 kronor per år och lägenhet. Gårdstensbostäder fick år 2005 det prestigefyllda priset "World Habitat Award" för denna ombyggnad.

"SABO-företagens Skåneinitiativ" är ett gemensamt åtagande om minskad energianvändning som kom till stånd i Malmö i februari 2008. De företag som ansluter sig till initiativet åtar sig att minska sin energianvändning med 20 procent fram till 2016. Över 80 företag anslöt sig direkt.

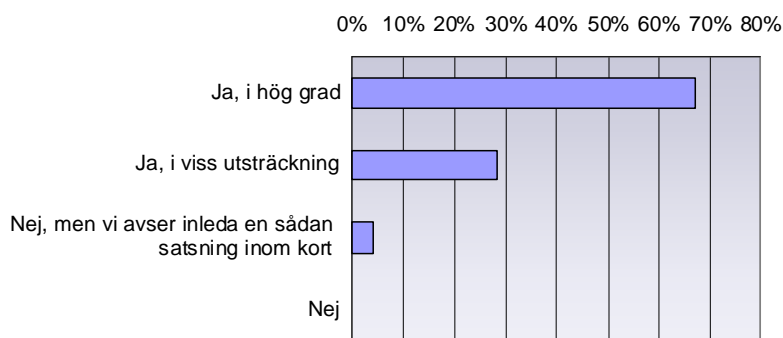
Energianvändningen och avfallshanteringen är jämte inomhusmiljön de miljöfrågor som framstår som viktigast när det kommer till förvaltning av bostäder. Var och en av dessa tre har också ett eget delmål i det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Vi har här valt att använda "energiparåtgärder" och "miljövänlig hantering av avfall" som indikatorer på hur vanligt det är med ett uttalat miljöperspektiv i de kommunala bostadsföretagens förvaltning.

Nästan alla bostadsföretag arbetar aktivt med energiparåtgärder

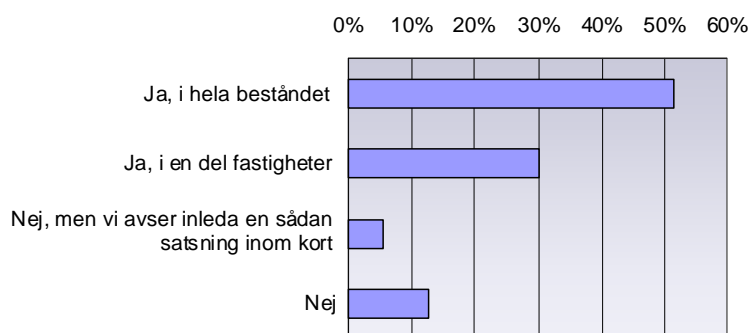
På frågan om energiparåtgärder är något som företaget arbetar aktivt med är det bara ett företag som svarar nekande. Två tredjedelar av företagen svarar att detta är något som man arbetar med i hög grad, medan tre av tio menar att det är något som görs i viss utsträckning. Resterande fyra procent avser att inleda en sådan satsning inom kort.

Miljövänlig avfallshantering har inte fått riktigt lika stort genomslag i fastighetsförvaltningen men strax över hälften av landets allmännyttiga företag har dock infört ett system för miljövänlig hantering av avfall i hela sitt bestånd. Ytterligare 30 procent har gjort det i en del fastigheter, och i ytterligare 5 procent av företagen är en sådan satsning på gång.

Arbetar ni aktivt med energisparåtgärder i era fastigheter?



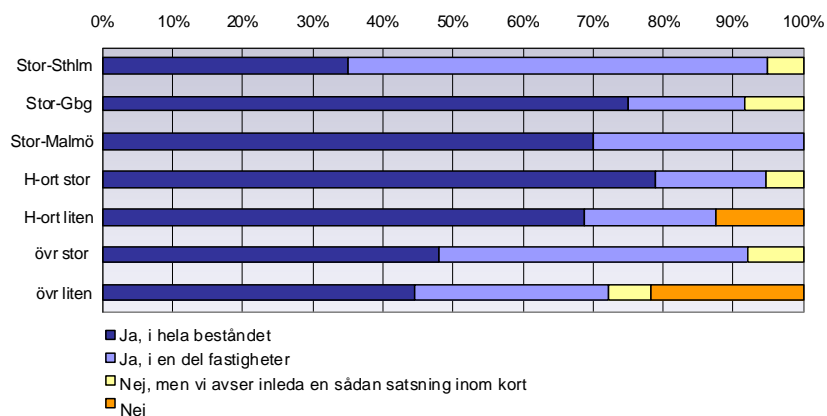
Har ni infört system för miljövänlig hantering av avfall i era fastigheter?



Här finns ett visst samband med företagsstorlek – de mindre företagen har generellt sett inte kommit lika långt som de större när det gäller miljöinsatningar. Marknadsandelen verkar däremot inte spela någon roll.

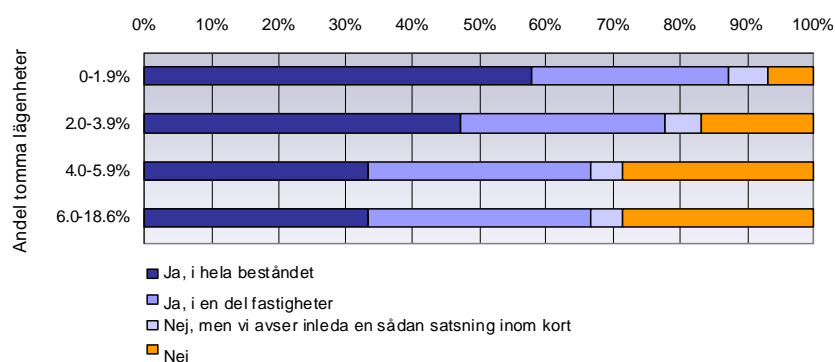
Energisparåtgärder arbetar man med över hela landet men när det gäller system för miljövänlig hantering av avfall är skillnaderna mellan regioner och kommuntyper stora. Göteborgsregionen och Stormalmö samt högskoleorterna ligger långt framme – mellan 70 och 80 procent av bostadsföretagen har infört ett system för miljövänlig avfallshantering i hela beståndet, medan bara vart tredje företag i Stockholmsregionen har gjort det. I övriga kommuner har bortåt hälften av företagen infört ett sådant system i hela beståndet.

Har ni infört system för miljövänlig hantering av avfall i era fastigheter?



Boverkets undersökning visar även att bostadsföretag med många tomma lägenheter i beståndet inte har satsat på miljövänlig avfallshantering i riktigt samma utsträckning som företag med en lägre vakansgrad – många vakanser försvårar troligen finansieringen av sådana satsningar.

Har ni infört system för miljövänlig hantering av avfall i era fastigheter?

***Spara el är lönsamt – avfallshantering ingår i rollen***

I Boverkets undersökning är ekonomisk lönsamhet det mest uttalade motivet till företagens energisparåtgärder; i nio av tio företag kommer energisparåtgärder till stånd för att det ses som en lönsam investering. Knappt fyra av tio företag pekar på det allmännyttiga företagets intresse av att föregå med gott exempel i miljöfrågor. När det kommer till satsningar på miljövänlig avfallshantering ser svarsfördelningen lite annorlunda ut. På frågan om vilka motiv som varit styrande vid införandet av ett sådant system svarar så många som sju av tio företag att de har ett intresse av att föregå med gott exempel i miljöfrågor. Nästan fyra av tio menar att det är ett led i att göra hyresgästerna mer engagerade i sin boendemiljö, vilket säkert är en återspeglning av att insatser på detta område faktiskt förutsätter ett engagemang från de boendes sida. Bara vart fjärde företag talar i termer av ekonomisk lönsamhet. Även här var det möjligt att välja fler än ett svarsalternativ. Ändå är det bara 3 respektive 5 procent som hänvisar till direktiv från ägaren, dvs. kommunen, som huvudsaklig drivkraft. Det finns sedan länge lagkrav på såväl kommunala energiplaner som kommunala avfallsplaner. Man kunde kanske förvänta sig att detta gett utslag i tydliga direktiv till de egna bostadsföretagen, som motiverade dem att satsa extra på dessa frågor.

Vad är ert viktigaste motiv till satsningarna på energisparåtgärder?

Det är ekonomiskt lönsamt	90 %
Som allmännyttigt bostadsföretag vill vi föregå med gott exempel i miljöfrågor	38 %
Ägaren har uppmanat oss att göra detta	3 %

Vad är ert viktigaste motiv till satsningarna på miljövänlig hantering av avfall?

Det är ekonomiskt lönsamt	26 %
Som allmännyttigt bostadsföretag vill vi föregå med gott exempel i miljöfrågor	72 %
Det är ett led i att göra våra hyresgäster mer engagerade i sin boendemiljö	39 %
Ägaren har uppmanat oss att göra detta	5 %

Sammanfattning och slutsatser

Också när det gäller samhällsansvar ser man att bostadsföretagens storlek spelar viss roll för hur pass aktiva de är. Boverkets enkät till de allmännyttiga bostadsföretagen tyder på att ju större företag desto mer sannolikt att man arbetar aktivt mot segregation, för att främja integration, med genomgripande områdesförnyelse, med energisparåtgärder eller med miljövänlig avfallshantering.

Det framgår också att bostadsföretag i kommuner med bostadsbrist tenderar att vara mer aktiva i dessa avseenden. När det gäller integrationsfrämjande verksamhet och miljövänlig avfallshantering ger även låg vakansgrad i det egna beståndet visst utslag. En jämförelse utifrån marknadsandel ger däremot inget utslag.

Göteborgsregionen utmärker sig även här. Företagen där och på högskoleorterna är oftare aktiva när det gäller att motverka segregation, att främja integration och miljövänlig avfallshantering. Även i Malmöregionen är det många företag som har infört miljövänligt avfallssystem.

Boverkets enkät till de kommunala bostadsföretagen tyder på att över hälften av de allmännyttiga bostadsföretagen genomför insatser för att motverka boendesegregationen i kommunen. Övriga många av dem gör det genom att försöka styra sammansättningen av hyresgäster i vissa bostadsområden. En del – särskilt i Göteborgsregionen – försöker uppnå sådana resultat genom att ombilda delar av beståndet i utsatta bostadsområden till bostadsrätt. Det är också där som det är vanligast med satsningar för att främja integration, följt av de kommuner som har en högskola. Man hade kanske kunnat vänta sig att såväl integration som boendesegregation skulle vara mer på agendan även i de andra två storstadsregionerna, men det är bara omkring vartannat företag i Stockholms- och Malmöregionerna som uppger att de arbetar med de här frågorna. Minst hälften av de bostadsföretag som satsar aktivt på integrationsfrämjande arbete har numera ett system med bovärdar eller motsvarande, som ett led i detta.

Tre av tio allmännyttiga bostadsföretag arbetar med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde. För de övriga är detta för närvarande *inte* aktuellt och i de mindre kommunerna är det hela 85 procent av företagen som har svarat att de *inte* gör det. De som är engagerade i områdesförnyelse gör det vanligen av ekonomiska skäl men ofta också för att de upplever det som sin roll som allmännyttiga bostadsföretag.

De kommunala bostadsföretagen kan också göra samhällsnytta genom att se till att det finns bostäder i den utsträckning som behövs för att kommunen ska kunna växa och för näringslivets behov. I Boverkets Bostadsmark-

nadsenkät 2008 är det inte mer än var femte kommun som uppger att man ger förtur till bostad för personer som har fått arbete i kommunen. Nuförtiden finns det nästan inga kommunala bostadsförmedlingar, så det är i de flesta fall allmännyttan som erbjuder denna förtur och det finns skäl att tro att någon form av näringslivsförturer förekommer oftare än så här, utan att vara formaliserat.

Nästan alla bostadsföretag arbetar aktivt med energisparåtgärder medan miljövänlig avfallshantering inte fått riktigt lika stort genomslag i fastighetsförvaltningen. Bostadsföretagen i Storstockholm ligger t.ex. inte lika långt framme som företagen i de andra två storstadsregionerna.

Energisparåtgärder genomförs huvudsakligen för att det är lönsamt, medan huvudmotivet för satsningar på miljövänlig avfallshantering oftare uppges vara att man i egenskap av allmännyttigt företag vill föregå med gott exempel.

Social eller affärsmässig inriktning?

Med den enkät som i februari 2008 gick ut till samtliga kommunala bostadsföretag ville Boverket fylla igen upplevda kunskapsluckor och försöka ge en mer samlad bild av hur de allmännyttiga bostadsföretagen runt om i landet faktiskt arbetar, samt vilken roll de har på sina respektive lokala bostadsmarknader. Den samlade bilden visade sig vara en splittrad bild; många allmännyttiga bostadsföretag agerar ”allmännyttigt” i bemärkelsen att de tycks spela en särskild roll i bostadsförsörjningen och ta på sig ett uttalat ansvar såväl för socialt utsatta grupper som för samhällsutvecklingen i stort, medan andra företag långt ifrån i samma utsträckning tycks ha någon aktiv roll inom dessa områden.

Detta resultat är i sig inte oväntat med tanke på att de kommunala bostadsföretagen verkar under helt olika förutsättningar. I rapporten har vi genomgående försökt belysa i vilken mån skillnaderna förklaras av företagets storlek mätt i antalet bostäder, företagets andel av den lokala hyresmarknaden, andelen tomma lägenheter i företagets bostadsbestånd, vilken typ av kommun eller vilken region som företaget återfinns i eller om företagets lokala bostadsmarknad präglas av brist, balans eller överskott på bostäder. Vi har också kunnat peka på sådana samband i enskilda frågor, men ingen av dessa faktorer verkar ha särskilt stort förklaringsvärde. Detta tyder på att bakgrunden är mer komplex och att mer svåråtkämpliga faktorer som tradition, företagskultur och ägarens inställning till företaget som bostadspolitiskt styrmedel kanske spelar större roll.

Man kan också fråga sig om det finns ett ”internt samband” i materialet. – Är det *samma* företag som i fråga efter fråga uttrycker ett socialt ansvarstagande? Och omvänt: – Är det samma företag som genomgående poängterar lönsamhetskrav och affärsmässighet? Eller är det tvärtom så att vissa bostadsföretag från tid till annan tar ett särskilt ansvar inom vissa områden medan andra fokuserar på andra frågor, inom ramen för ett socialt och samhälleligt engagemang? Och att man som kommunalt bostadsföretag alltså *samtidigt* kan poängtera affärsmässigheten i vissa frågor och det sociala ansvaret i andra?

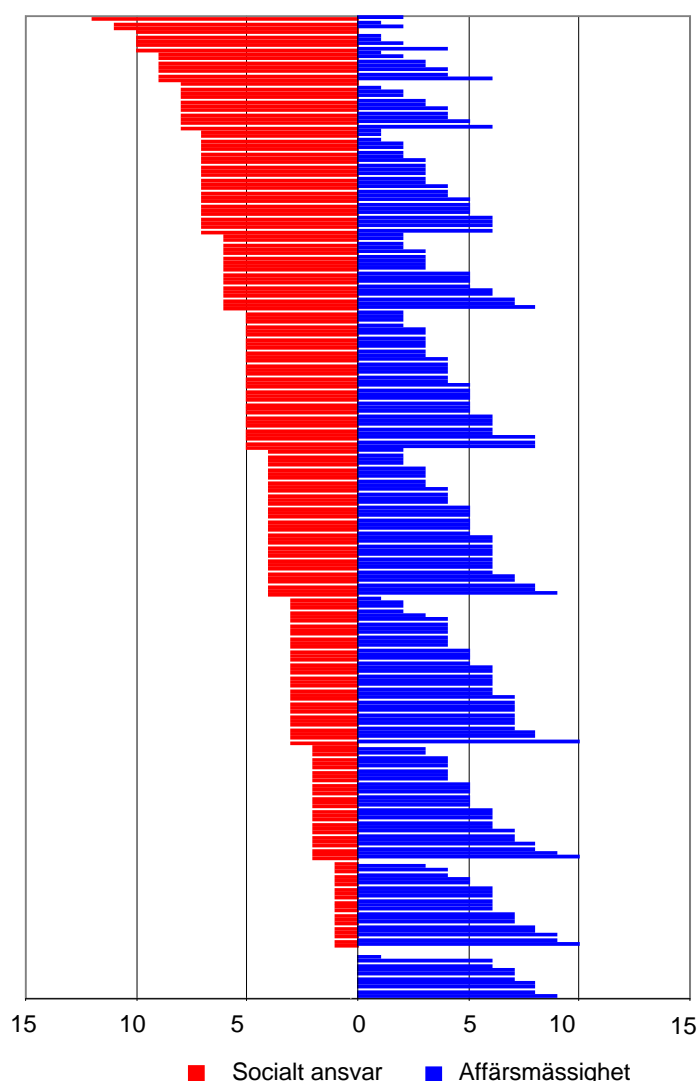
I enkäten ställdes i vissa fall följdfrågor i ett försök att få grepp om vilka drivkrafter som ligger bakom företagets satsningar och prioriteringar. Företagen ombads svara på om de genomförde en viss satsning huvudsakligen för att det var *ekonomiskt lönsamt/affärsmässigt*, för att de uppfattade att det var *deras roll som allmännyttigt bostadsföretag* eller för att *ägaren*

hade uppmanat dem. Många företag har valt att kryssa i flera alternativ och poängterar även i sina kommentarer att det ofta är en kombination av främst de två tidigare faktorerna, vilket tyder på att det inte går att göra en dikotomisering dem emellan.

I ett försök att ta analysen ett steg längre och försöka svara på frågan i vilken utsträckning det finns företag som genomgående har hållit en viss linje i sina svar, sorterades de svarsalternativ ut som särskilt tydligt speglar hur ett visst företag resonerar eller arbetar utifrån parametrarna ”socialt ansvar” kontra ”affärsmässighet”. Företagen har fått två poängpottar vardera; en som visar hur många gånger det enskilda företaget har angett ett svarsalternativ som indikerar ett socialt ansvarstagande (max 14) och en som visar hur många gånger det enskilda företaget har angett ett svarsalternativ som indikerar motsatsen, vilket vi här kallar ”affärsmässighet” (max 13). Men eftersom utgångspunkten när enkätfrågorna konstruerades var att ta reda på i vilken mån de allmännyttiga bostadsföretagen tar ett socialt ansvar, bör det som här betecknas som ”affärsmässighet” ses med viss reservation. Företagen har här fått poäng dels för svar som indikerar ett tydligt lönsamhetstänkande, men även för svar som visar att företaget ifråga *inte* tar ett aktivt socialt ansvar i någon viss bemärkelse. I vilken utsträckning denna ”icke-aktivitet” speglar ett affärsmässigt tänkande kan diskuteras. Som tidigare påpekats finns det inte heller nödvändigtvis någon motsättning mellan socialt ansvar och affärsmässighet. Men vi utgår här från att svaren ändå återspeglar skillnader i förhållningssätt. De svarsalternativ som valts ut framgår av bilaga 2.

I figuren nedan visas hur varje företag har svarat i form av en tvåfärgad linje, som åt ena hållet visar hur många gånger företaget i fråga svarat på ett sätt som uttrycker socialt ansvarstagande och åt det andra hållet hur många svar med ”affärsmässig” inriktning som samma företag avgett. Företagen är sorterade utifrån sin ”sociala” poängpott. Det är intressant att notera att det inom varje segment, även bland de företag som i störst utsträckning har svarat i enlighet med en ”social” inriktning, förekommer olika grad av ”affärsmässighet”, representerat av linjens blå del.

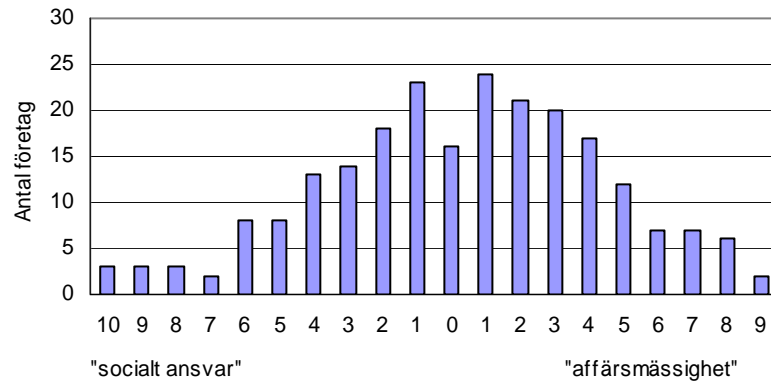
Fördelning av de kommunala bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



Differensen mellan den ”sociala” och den ”affärsmässiga” poängen gav sedan varje företag en nettopoäng. Figuren nedan visar hur företagen på en skala fördelar sig utifrån denna ”nettopoäng”. Till vänster om skalans mittpunkt (0) placerar sig de företag där den ”sociala” poängpotten är större än den affärsmässiga. Till höger återfinns istället de företag där den ”affärsmässiga” poängpotten överväger.

Utfallet tyder närmast på att de flesta företag *inte* är ”antingen eller”. Merparten placerar sig kring mittpunkten, vilket innebär att den ”sociala” och ”affärsmässiga” poängpotten tar ut varandra, och det i sin tur tyder på att företagen på vissa områden visar ett socialt ansvarstagande medan de på andra snarare agerar utifrån ett lönsamhetsperspektiv. Det finns dock företag med en så pass hög nettopoäng åt det ena eller andra hållet att man verkligen skulle kunna tala om en ”social” respektive ”affärsmässig” inriktning. Går det att dra några relevanta slutsatser genom att titta närmare på de företag som utifrån sina svar skulle kunna betraktas som motpoler?

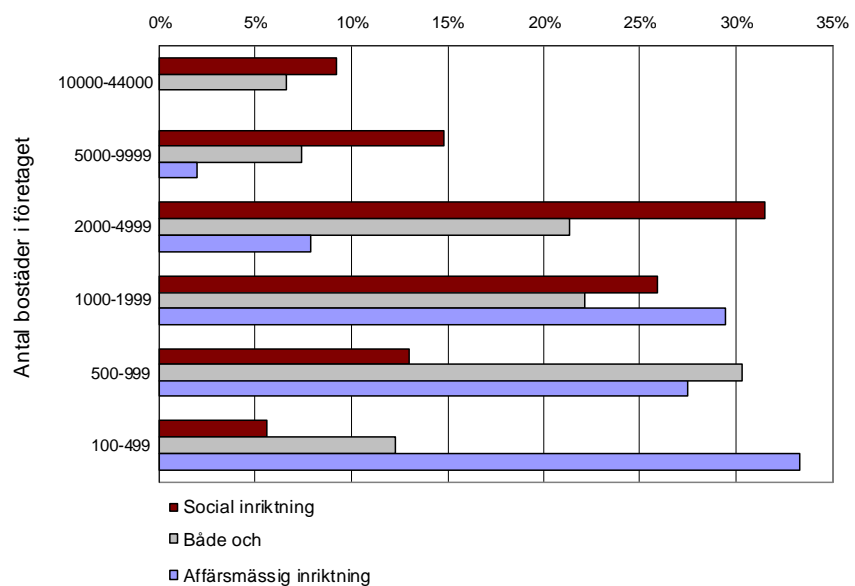
Fördelning av de kommunala bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



För att kunna göra en jämförelse har företagen delats in i tre grupper. En grupp med de 25 procent av företagen som ligger längst till vänster i figuren ovan, dvs. de företag som kan sägas ha en tydligare social inriktning, en grupp med de 25 procent av företagen som ligger längst till höger, dvs. de företag som kan sägas ha en tydligare affärsmässig inriktning, samt en grupp med de 50 procent av företagen som har placerat sig kring mittpunkten. Vi har därefter undersökt vad som karakteriserar dessa tre grupper med utgångspunkt i de bakgrundsvariabler som genomgående har använts i analysen.

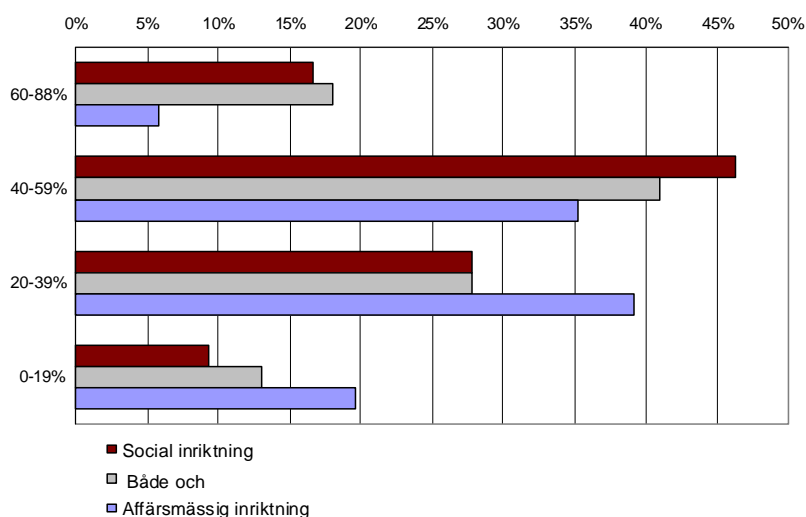
En uppdelning utifrån *företagsstorlek* visar att de företag som genomgående har kryssat i svarsalternativ som indikerar en social inriktning i första hand återfinns bland de större företagen. Den grupp av företag som ligger i andra änden av skalan återfinns snarare bland de mindre företagen. Att det finns en koppling mellan företagsstorlek och vissa typer av satsningar framgår av tidigare kapitel, och detta samband lyser såklart igenom här.

Indelning av bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



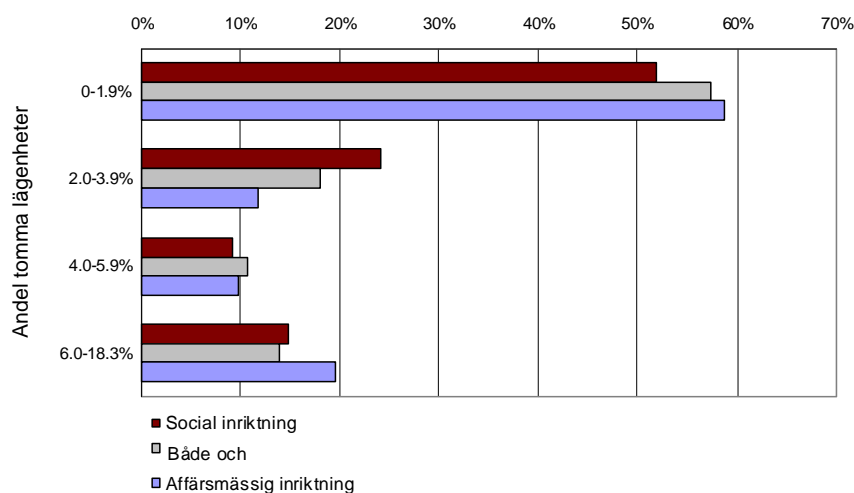
En jämförelse utifrån företagens *andel av den lokala hyresmarknaden* visar att det är en stor andel företag med en hög marknadsandel bland de företag som får sägas ha en social inriktning, medan den andra gruppen har en viss tonvikt på en lägre marknadsandel.

Indelning av bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



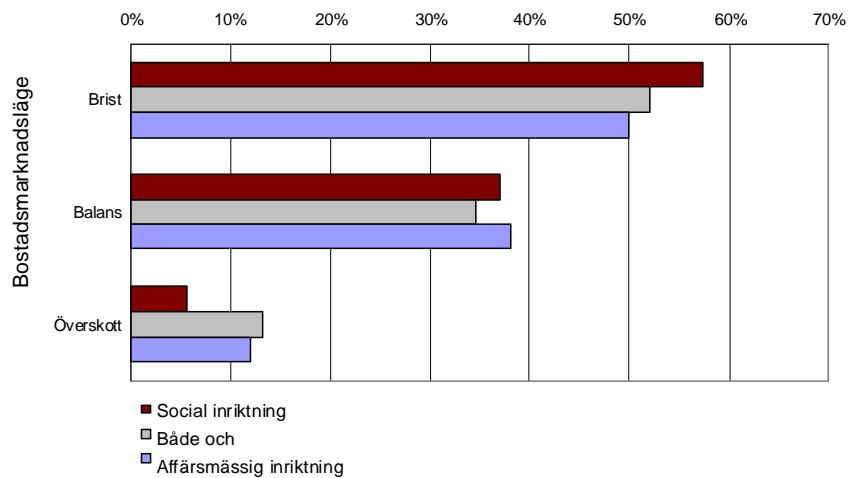
Vakansgraden i beståndet tycks däremot inte kunna förklara skillnaderna mellan de två grupperna.

Indelning av bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



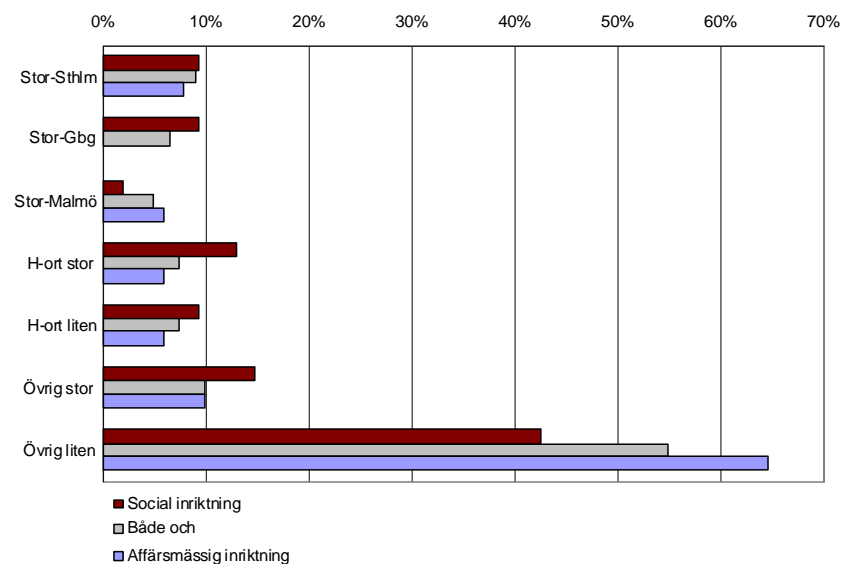
En granskning utifrån *förhållandena på företagens lokala bostadsmarknad* ger liknande resultat. Visserligen kan man säga att företag med social inriktning är något överrepresenterade i kommuner som har brist på bostäder, medan företag med affärsmässig inriktning i förhållande till sin motpol är överrepresenterade i kommuner med överskott på bostäder. Skillnaderna är dock små.

Indelning av bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



En *regional* uppdelning visar slutligen att det finns skillnader mellan olika regioner och kommuntyper. Intressant att notera är att Storgöteborg inte har något företag som har svarat i linje med en tydlig affärsmässig inriktning, medan situationen snarast är den omvända i Stormalmö. Affärsmässig inriktning är i förhållande till sin motpol vanlig i landets mindre ”övriga kommuner”.

Indelning av bostadsföretagen utifrån hur de har svarat på utvalda frågor



En enklare regressionsanalys bekräftar dessa resultat. I en regressionsmodell med företagets inriktning (övertikt i nettopoängen i endera riktningen) som beroende variabel och våra fem bakgrundsvariabler som oberoende är företagsstorlek den enda statistiskt signifikanta variabeln på femprocentnivå (t-kvoten > 2). Variabeln marknadsandel ligger på gränsen till signifikans. I en regression som enbart omfattar de 25 respektive 25 procent av företagen som har en tydligare ”social” respektive ”affärsmässig” inriktning är även variabeln marknadsandel signifikant. Men vare sig bostads-

marknadsläge, vakansgrad i beståndet eller region eller kommuntyp förklarar skillnaderna i företagens inriktning i någon av regressionerna.

Statistiskt samband mellan valda bakgrundsvariabler och bostadsföretagens inriktning – "social" respektive "affärsmässig". Alla företag

	<i>Koefficienter</i>	<i>Standardfel</i>	<i>t-kvot</i>
Konstant	0,1882	0,1524	1,2353
Region eller kommuntyp	0,0172	0,0210	0,8180
Andel av den lokala hyresmarknaden	0,0034	0,0019	1,7566
Antal bostäder i företaget	0,0000	0,0000	3,5129
Andel tomma lägenheter i beståndet	-0,0043	0,0136	-0,3132
Bostadsmarknadsläge	-0,0308	0,0604	-0,5094

Statistiskt samband mellan valda bakgrundsvariabler och bostadsföretagens inriktning – "social" respektive "affärsmässig" . 25 + 25 procent av företagen

	<i>Koefficienter</i>	<i>Standardfel</i>	<i>t-kvot</i>
Konstant	0,2461	0,2037	1,2086
Region eller kommuntyp	-0,0096	0,0295	-0,3267
Andel av den lokala hyresmarknaden	0,0056	0,0028	2,0364
Antal bostäder i företaget	0,0000	0,0000	3,4339
Andel tomma lägenheter i beståndet	0,0067	0,0180	0,3727
Bostadsmarknadsläge	-0,0261	0,0856	-0,3050

Nyttan med allmännyttan? Sammanfattning och slutsatser

Vad kan man då sammantaget, utifrån Boverkets material, säga om utvecklingen av den svenska allmännyttan – om dess roll på bostadsmarknaden i ett historiskt perspektiv, kvantitativt sett och när det gäller bostadsförsörjning, socialt ansvar och samhällsansvar?

Genomgripande förändringar över tid

Den historiska tillbakablicken visar vilka genomgripande förändringar som allmännyttans roll har genomgått sedan de första kommunala allmännyttiga bostadsföretagen dök upp och började bygga bärrikehus på 30-talet. Först efter 2:a världskriget ändrades inriktningen till att bygga bostäder för *alla*. Under efterkrigstiden kom de allmännyttiga bostadsföretagen att bli huvudinstrument för genomförandet av den statliga bostadspolitiken, som i sin tur blev en integrerad del av statens ekonomiska politik, inte minst arbetsmarknadspolitiken. De skulle bygga där det fanns behov av arbetskraft för att industrin skulle kunna expandera.

Med miljonprogrammet skärptes kraven på allmännyttan att bygga bort bostadsbristen och de dåliga bostadsförhållandena, fortfarande med starkt fokus på orter med ett växande näringsliv, som behövde arbetskraft. Det var genom miljonprogrammet som de allmännyttiga bostadsföretagen blev landets dominerande förvaltare av flerbostadshus.

Med 1970-talets internationella strukturkris och oljekris gick luften ur byggandet och bostadspolitiken kom att handla om boendeinflytande och boendedemokrati och om att åstadkomma en mer ”allsidig hushållssammansättning”. På 1980-talet blev det allmännyttans roll som förvaltare som betonades, snarare än byggherrerollen, och de stora frågorna var fysisk förnyelse och energibesparing.

Men formellt sett kom kanske den största förändringen i början av 90-talet, då den positiva särbehandlingen av allmännyttan upphävdes. Inriktningen har sedan alltmer blivit en ”affärsmässig allmännytta”, där man hellre talar om ”kunder” än om ”hyresgäster”. Men 90-talet innebar också för vissa av de allmännyttiga bostadsföretagen en radikalt förändrad syn på sin roll som förvaltare av storskaliga bostadsområden, i förhållande till de boende och deras behov och önskemål – en förskjutning från att förvalta bostäder till att skapa ett bra boende.

Allmännyttans roll som instrument i den *statliga* bostadspolitiken inskränker sig numera till att vara hyresnormerande – vilket också detta har ifrågasatts. Det finns inte längre vare sig ekonomiska incitament eller sanktioner från statens sida för att förmå kommunerna att behålla och utveckla sina allmännyttiga bostadsföretag. Det är alltså kommunerna själva som ska avgöra om och i så fall hur de vill använda sina bostadsföretag som bostads- och samhällspolitiska styrinstrument – om än inom ramen för att numera nödvändigt affärsmässigt handlande.

Alltjämt en viktig aktör

Analysen av allmännyttans utveckling rent kvantitativt, i förhållande till andra segment av bostadsmarknaden, visar att allmännyttan i hög grad är en betydelsefull aktör på lokala bostadsmarknader runt om i landet. Det finns allmännyttiga bostadsföretag i de allra flesta kommuner. Bara ett tiotal kommuner saknar helt ett allmännyttigt bostadsbestånd. Men det kan se ganska olika ut. Det finns kommunala bostadsföretag med mindre än 200 lägenheter, medan det största i landet har cirka 44 000 lägenheter i beståndet och marknadsandelen varierar från mindre än tio procent till över 70 procent av hyressektorn. Detta har rimligtvis betydelse för deras möjligheter att spela en aktiv roll på bostadsmarknaden.

De allmännyttiga bostadsföretagen har byggt kontinuerligt och i alla regioner och kommuntyper. Men på 70-talet svarade allmännyttan för en betydligt större del av nyproduktionen än därefter och vi såg också en markant nedgång i allmännyttans andel av nyproduktionen från mitten av nittiotalet, i synnerhet i storstadsregionerna och de större högskoleorterna. Efter millennieskiftet ökade åter de allmännyttiga bostadsföretagens andel av bostadsbyggandet.

I förhållande till invånarantalet har det allmännyttiga bostadsbyggandet varit störst i högskolekommunerna, i synnerhet på de större högskoleorterna, följt av Stormalmö, Stockholms stad och Storgöteborg.

Man kan inte säga att allmännyttan generellt sett bygger när ingen annan gör det utan tvärtom har det privata och allmännyttiga byggandet tenderat att följa samma upp- och nedgångar. Detta gäller på riksnivå – i enskilda kommuner kan det säkert se annorlunda ut. På senare år har det överhuvudtaget byggts ytterst lite i små kommuner utanför storstadsregionerna, men där har allmännyttan byggt förhållandevis mer än andra byggherrar.

Ombildningarna till bostadsrätt, som väckt stor uppmärksamhet, är i hög grad ett Stockholmsfenomen. Samtidigt har allmännyttan på senare år svarat för en betydligt större del av bostadsbyggandet i Stockholm än i Göteborg och Malmö.

Merparten av andra försäljningar runt om i landet har inte avsett ombildning till bostadsrätt utan överlåtelse till privata fastighetsägare. Utförsäljning av hela eller större delar av kommunala bostadsföretag har hittills varit ganska ovanligt, men sedan millennieskiftet har tre kommuner gjort sig av med sina bostadsföretag.

En sak som också väckt uppmärksamhet är de många rivningarna av allmännyttiga hyreshus på grund av uthyrningssvårigheter, särskilt kring millennieskiftet, vilket drabbade många kommuner hårt. Totalt revs mer än 20 000 allmännyttiga bostäder på grund av uthyrningssvårigheter under 1998-2007. Det motsvarar inte mer än 2,5 procent av det totala beståndet men i var femte kommun revs mer än var femte lägenhet.

Att döma av debatten, som i hög grad har präglats av förhållandena i Storstockholm, skulle man kanske kunna tro att allmännyttan håller på att för-

svinna men så är det knappast. Enligt SCB:s beräkningar av bostadsbeståndet svarar allmännyttan alltså för ungefär en femtedel av det totala bostadsbeståndet i landet. Men Storstockholm hade betydligt färre allmännyttiga bostäder 2005 än 1990 och även i kommuner med mindre än 25 000 invånare har allmännyttan minskat – men det av helt andra skäl. Medan det i Storstockholm handlar om ombildningar till bostadsrätter på en överhettad bostadsmarknad är det i de mindre kommunerna ofta fråga om att försöka få bukt med dålig ekonomi till följd av problem med tomma lägenheter, genom att riva delar av beståndet eller sälja till någon privat fastighetsägare.

Stor variation i vilken roll man intar

Boverkets försök att slutligen ringa in och beskriva ”nyttan med allmännyttan”, eller vilken roll allmännyttiga bostadsföretag har i bostadsförsörjningen, vilket socialt ansvar de tar och om de tar ett mer övergripande samhällsansvar visar på en stor variation. I alla de avseenden som valts för att belysa företagets engagemang och insatser finns det många bostadsföretag som är aktiva – men också en hel del som *inte* är det.

Även om det inte här funnits möjlighet att göra konkreta jämförelser med fastighetsägare inom den privata hyressektorn kan man konstatera att många av de allmännyttiga bostadsföretagen har en särskild roll i bostadsförsörjningen, tar ett större socialt ansvar och är mer aktiva i samhällsutvecklingen i stort i sina kommuner än vad man kan förvänta sig av kommersiella fastighetsägare. Vilket också kan antas innebära att det händer saker på bostadsmarknaden och i boendemiljöerna som inte skulle ha blivit av, allmännyttan förutan. Men i varje enskild fråga kan man samtidigt konstatera att det är långt ifrån alla kommunala bostadsföretag som visar ett sådant engagemang.

Å ena sidan tyder materialet t.ex. på att de flesta allmännyttiga bostadsföretag känner ett ansvar för att se till att det finns bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån – å andra sidan anser vart femte att de inte har mer ansvar för detta än andra fastighetsägare. Tre av fyra företag bistår sina kommuner i att få fram bostäder för hemlösa medan 15 procent säger att detta löses utan speciella insatser från deras sida. Vart femte allmännyttigt bostadsföretag är drivande aktör vid genomgripande förnyelse av socialt utsatta bostadsområden – men för sju av tio är det överhuvudtaget inte aktuellt med någon genomgripande områdesförnyelse.

Skillnaderna är inte oväntade, eftersom de kommunala bostadsföretagen verkar under helt olika förutsättningar, i olika typer av kommuner och olika delar av landet. En analys har gjorts av i vilken mån skillnaderna hänger samman med företagets *storlek*, *marknadsandel*, andelen *tomma lägenheter* i företagets bostadsbestånd, vilken *typ av kommun* eller vilken *region* som företaget ligger i eller om den lokala bostadsmarknaden präglas av brist, balans eller överskott på bostäder.

Det går att peka på sådana samband i enskilda frågor. När det gäller verksamheter som speglar ett socialt ansvar eller ett mer övergripande samhällsansvar tyder materialet i de flesta fall på ett visst samband med företagsstorlek. Det kanske inte heller är så konstigt att de större bostadsföretagen har bättre möjligheter att satsa på sådant som boendeinflytande, trygghetsskapande åtgärder, insatser mot segregation eller för att främja integration eller miljövänlig avfallshantering. När det gäller bostadsförsörjningsansvaret verkar företagsstorleken däremot inte ha någon större betydelse. Vidare framgår att bostadsföretag med många tomma lägenheter inte är lika benägna som andra att förbättra tillgängligheten för rörelsehinderade i sitt bo-

stadsbestånd eller att satsa på miljövänlig hantering av avfall, vilket också det kan vara en resursfråga. Materialet tyder på att ansvarskänslan för ungdomar och flyktingar tenderar att minska vid bostadsbrist och att de företag som agerar på en het bostadsmarknad i större utsträckning kräver lönsamhet redan på kort sikt vid nyproduktion. Men i övrigt verkar företagen i kommuner med bostadsbrist snarare vara *mer* benägna att ta ett socialt ansvar och ett mer övergripande samhällsansvar.

Utöver företagsstorlek tycks ingen av dessa faktorer emellertid ha särskilt stort förklaringsvärde. Kanske är det mest anmärkningsvärt att det inte går att se mer tydliga samband. I synnerhet när det gäller bostadsförsörjningsansvaret tyder våra resultat på att varken storlek, marknadsandel eller vakansgrad är särskilt avgörande. Kan det vara så att variationen i svaren snarare beror på skillnader i tradition och företagskultur eller i ägarens inställning till allmännyttan som bostadspolitiskt styrmedel?

Något som skulle kunna tyda på det är de regionala skillnader som materialet tyder på. I jämförelse med de båda andra storstadsområdena utmärker sig bostadsföretagen i Göteborgsregionen. Det är t.ex. vanligare där att man anlägger ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv vid beslut om nyproduktion. Också när det gäller insatser för hemlösa och flyktingar samt för att motverka segregation eller främja integration verkar aktiviteten vara högre bland Göteborgsregionens bostadsföretag.

Vissa av de valda indikatorerna förefaller hänga samman sinsemellan. Bostadsföretag som kan erbjuda bostäder för seniorer ställer också ofta upp när det gäller de unga. De som arbetar aktivt mot segregation jobbar också för att främja integration och liknande samband finns när det gäller områdesförnyelse och boendeflyttande.

En annan fråga är om bostadsföretagen tenderar att *genomgående* agera antingen ”socialt” eller ”affärsmässigt” men materialet visar snarast motsatt tendens – att de flesta företag gör lite både och. Ett mindre antal bostadsföretag tycks dock ha en mer renodlad profil. Man kan ana att företag med en tydligare social inriktning i större utsträckning är större, har en högre marknadsandel och något oftare ligger i kommuner med bostadsbrist jämfört med företag med en mer ”affärsmässig” profil.

En enklare regressionsanalys med företagens inriktning som beroende variabel och våra fem bakgrundsvariabler som oberoende bekräftar detta. Regressionen visade på ett positivt samband med företagsstorlek, medan marknadsandel ligger på gränsen till signifikans. Men vare sig bostadsmarknadsläge, vakansgrad i beståndet eller region förklarar skillnaderna i företagens inriktning.

Slutsatser

Boverket vill särskilt lyfta fram tre resultatet från den här studien. För det första att många av de allmännyttiga bostadsföretagen *har* en särskild roll och ett särskilt ansvar på bostadsmarknaden och i samhällsutvecklingen i sina kommuner. Om den generella trenden de senaste decennierna har gått mot ökad affärsmässighet, kan man nog inom ramen för detta se en trend mot en ökad medvetenhet om värdet av sociala satsningar. De satsningar som görs motiveras i vår enkät ofta med såväl affärsmässighet som med att det följer av rollen som allmännyttigt bostadsföretag. För det andra att det ser ganska olika ut i olika kommuner. Det gör det svårt att tala om utvecklingen av ”den svenska allmännyttan”. Det handlar snarare om ett stort antal kommunala bostadsföretag som agerar rätt olika och intar sinsemellan olika roller på sina respektive lokala bostadsmarknader. Och för det tredje

att det inte går att finna några tydliga mönster eller enkla förklaringsgrunder, åtminstone inte utifrån de bakgrundsvariabler som här valts.

Något som troligen spelar väl så stor roll här är vilken inställning ägaren har till allmännyttan som bostadspolitiskt styrmedel. Detta behöver inte alltid uttryckas i ägardirektiv utan kan följa av en samsyn som inte sällan genereras och garanteras av att det är delvis samma personer som sitter i kommunstyrelse och bolagsstyrelse. Det är möjligt att en analys utifrån politiskt styre – alternativt politisk stabilitet – i kommunerna skulle ge utslag, men skillnaderna kan också bottna i mer diffusa faktorer som förhållningssätt till planering och politisk styrning och hur man uppfattar sina möjligheter att påverka samhällsutvecklingen.

Klart står i alla fall att det numera är huvudsakligen till kommunernas bostadsförsörjningsansvar som uppgiften för allmännyttan måste knytas. Men eftersom det inte längre finns någon given roll för de allmännyttiga bostadsföretagen framstår det som mer angeläget än någonsin att varje kommun i egenskap av ägare bestämmer sig för vilken nytta man vill ha av allmännyttan. Och klargör om och hur man tänker sig att använda sina bostadsföretag – i bostadsförsörjningen, när det gäller bostadssociala frågor och i samhällsutvecklingen i stort.

Referenser

Bengtsson, B (2003) *Självförvaltning – en vision med variation. Utvärdering av ett självförvaltningsprogram inom Bostads AB Poseidon i Göteborg*, Stockholm: Bostads AB Poseidon, Hyresgästföreningen & SABO

Borevi, K (2001) Bostadspolitiken och frågan om bostadssegregationen. Ingår i Anders Lindbom (red) *Den nya bostadspolitiken*, Umeå

Boverket (2004) *Integration och segregation i boendet – begrepp och indikationer*, Karlskrona

Boverket (2006) *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument*, Karlskrona

Boverket (2007) *Bostadsmarknaden år 2007-2008. Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007*, Karlskrona

Boverket: Bostadsmarknadsenkäten 2008, rådata

Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Magnusson, L & Turner, B (2006) *Municipal Housing Companies in Sweden – Social by Default*, Working paper, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet

SABO (2001) *Självförvaltning – ett sätt för de boende att ta makt över vardagen*

SABO (2007) *Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport*

SABO (2007) *Hållbar utveckling – för alla. Om hur kommunala bostadsföretag kan styra mot hållbar utveckling*

SABO (2007) *Så nära men ändå så långt ifrån. Om bostadsföretags arbete med boendesegregation och integration*

Socialstyrelsen (2006) *Hemlöshet i Sverige. Omfattning och karaktär*

SOU 2008:38. *EU, allmännyttan och hyrorna*

Intervjuer

Boverket: Intervjuer med kommuner och kommunala bostadsföretag gjorda inom ramen för Boverkets Allmännytteuppdrag 2006

Boverket: Intervju med ÖrebroBostäder AB, Örebro, våren 2007

Boverket: Intervju med Bostads AB Mimer, Västerås, hösten 2007

Elektroniska källor

<http://www.mimer.nu/>

<http://www.sabo.se/>

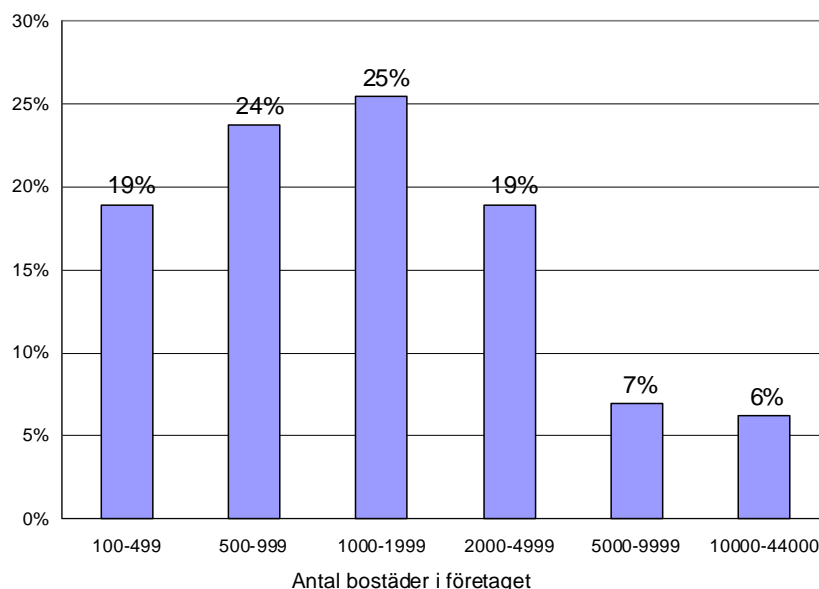
Bilaga 1. Indelningar och bortfallsanalys

Den enkätundersökning som Boverket genomförde i februari 2008 och som ligger till grund för analysen i rapportens tredje del gick ut till totalt 291 kommunala allmännyttiga bostadsföretag. Enkäten besvarades av 227 företag och hade således en svarsfrekvens på 78 procent. Den stora spännvidden i resultatet visar att det är omöjligt att tala om en svensk allmännytta - snarare finns det lika många modeller som det finns allmännyttiga bostadsföretag. Som diskuterats i rapporten är dessa skillnader inte oväntade med tanke på att de kommunala bostadsföretagen har så vitt skilda förutsättningar. Företagsstorlek, marknadsandel, vakansgrad, bostadsmarknadsläge samt region eller kommuntyp har tagits upp som exempel på sådant som kan inverka på företagets sätt att arbeta. För att möjliggöra en fördjupad analys har olika indelningar av materialet gjorts med utgångspunkt i dessa bakgrundsvariabler.

Företagsstorlek

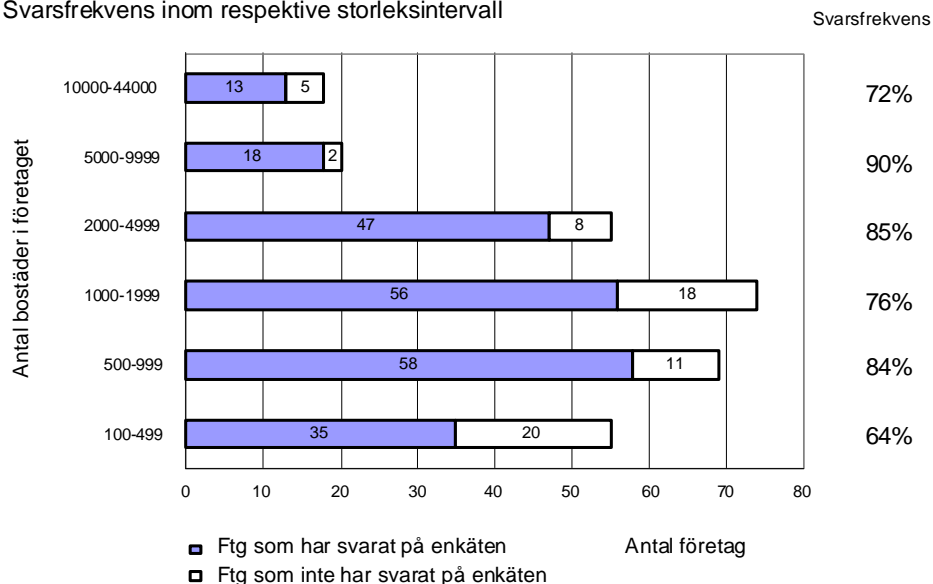
De kommunala bostadsföretagen har delats in i sex storleksklasser. Uppgifter om företagsstorlek har hämtats i SABO:s medlemsregister. Som figuren nedan visar är spännvidden stor – från 100 till 44 000 lägenheter. Merparten av de kommunala bostadsföretagen har dock mindre än 5 000 lägenheter. De allra största företagen, med över 10 000 bostäder i beståndet, utgör endast sex procent av det totala antalet företag, men har å andra sidan över 40 procent av samtliga lägenheter inom allmännyttan.

Fördelning av kommunala bostadsföretag efter storlek



Som figuren nedan visar är samtliga storleksklasser relativt välrepresenterade bland de företag som har svarat på enkäten. Lägst svarsfrekvens har företag med mindre än 500 bostäder i beståndet.

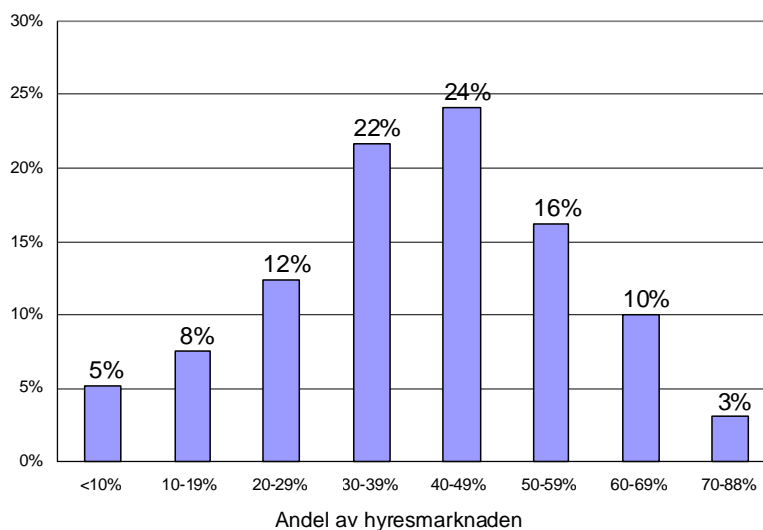
Svarsfrekvens inom respektive storleksintervall



Marknadsandel

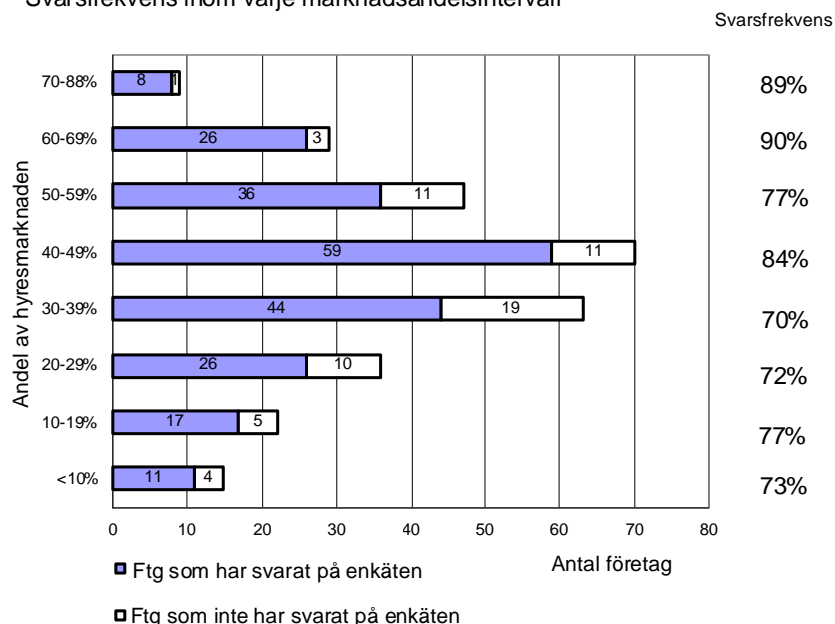
De kommunala bostadsföretagen har även kategoriserats utifrån sin respektive andel av hyressektorn i kommunen. Här utgår vi från SCB:s framräknade bostadsbestånd 2005. Även här är spännvidden stor. Medan några företag står för över 70 procent av hyresbostäderna i sin kommun är det andra som har mindre än 10 procent.

Fördelning av kommunala bostadsföretag efter marknadsandel



Som figuren nedan visar är svarsfrekvensen för de olika intervallen relativt jämn. Men vi har ändå genomgående varit lite försiktiga med att dra allt för långtgående slutsatser när det gäller de allra största respektive allra minsta företagen, med tanke på att antalet företag i de två ”extremgrupperna” är så pass lågt.

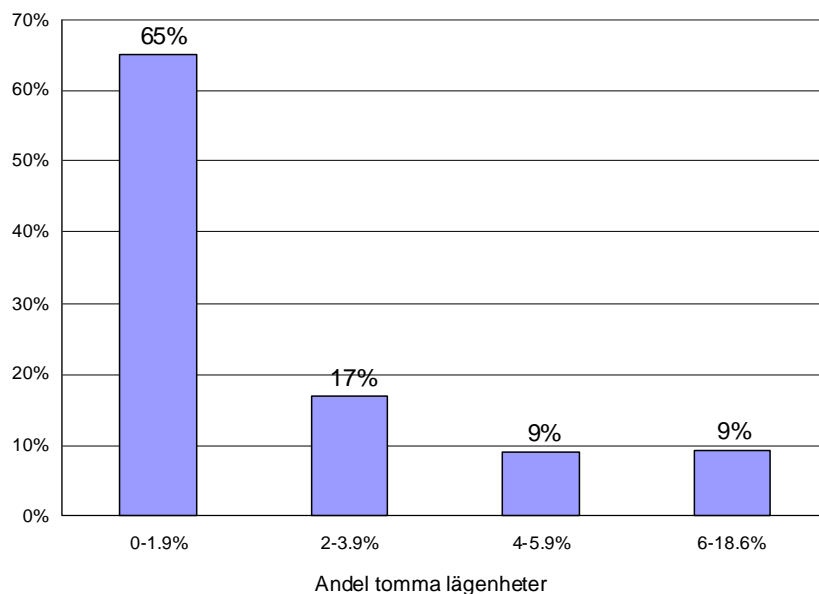
Svarsfrekvens inom varje marknadsandelsintervall



Vakansgrad

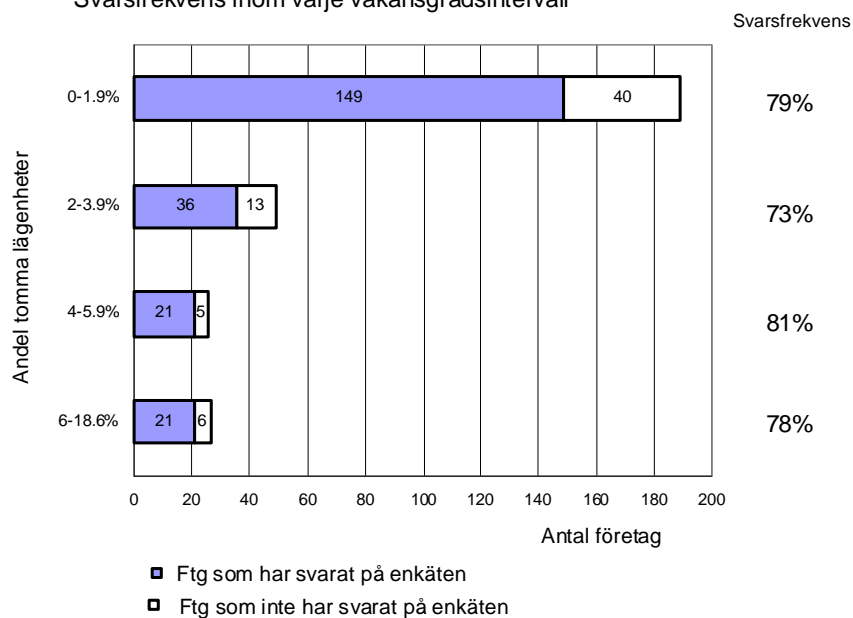
Vakansgraden, dvs. andelen tomma lägenheter i beståndet, har i analysen fått tjäna som ett mått på företagens ekonomiska förutsättningar. Som figuren nedan visar har nära två tredjedelar av de kommunala bostadsföretagen inga eller små problem med tomma lägenheter i sitt bestånd. Tendensen har de senaste åren varit att antalet företag i den här gruppen har ökat. Det finns dock fortfarande företag som har problem med höga vakanser – nästan vart tionde kommunalt bostadsföretag har mer än sex procent tomma lägenheter i beståndet.

Fördelning av kommunala bostadsföretag efter vakansgrad



Som figuren nedan visar är svarsfördelningen jämnt fördelad. För analysens vidkommande kan det dock vara bra att komma ihåg att det är stor skillnad i antalet företag mellan de olika grupperna.

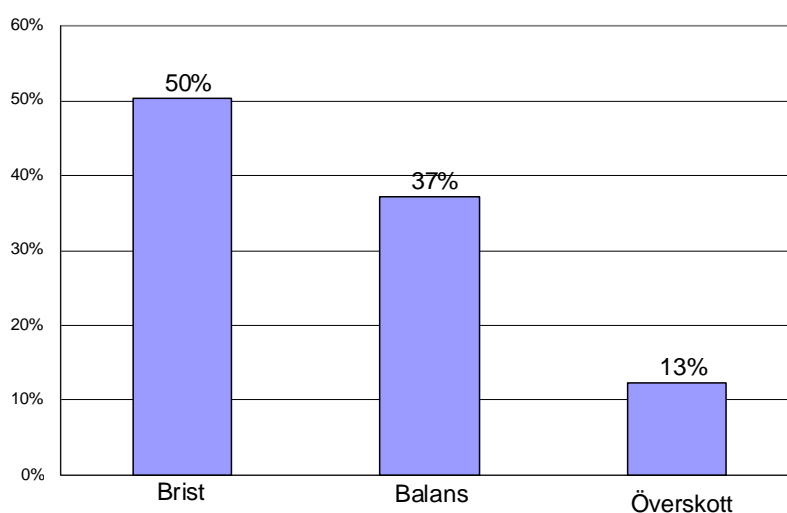
Svarsfrekvens inom varje vakansgradsintervall



Bostadsmarknadsläge

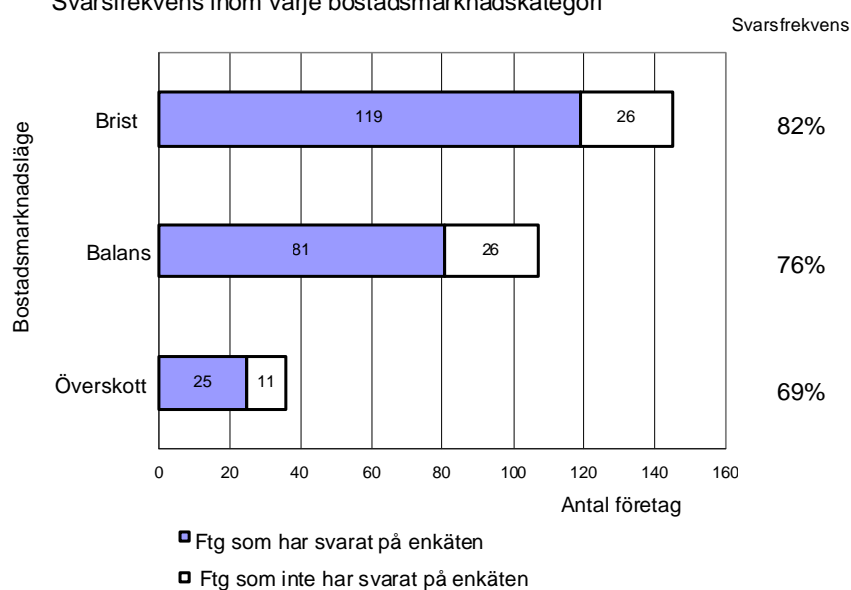
Från Boverkets bostadsmarknadsenkät har vi hämtat uppgifter om bostadsmarknadsläget på kommunnivå. Det säger något om vilken typ av marknad de kommunala bostadsföretagen verkar på. Som figuren nedan visar finns hälften av de kommunala bostadsföretagen på en marknad som präglas av brist på bostäder. 37 procent av företagen verkar på en marknad i balans, medan ungefär vart tionde företag återfinns i en kommun som har överskott på bostäder.

Fördelning av kommunala bostadsföretag efter bostadsmarknadsläge



Som figuren nedan visar är samtliga bostadsmarknadskategorier relativt väl representerade bland de företag som har svarat på enkäten. Dessvärre är det den grupp som rymmer minst antal företag som också har den lägsta svarsfrekvensen.

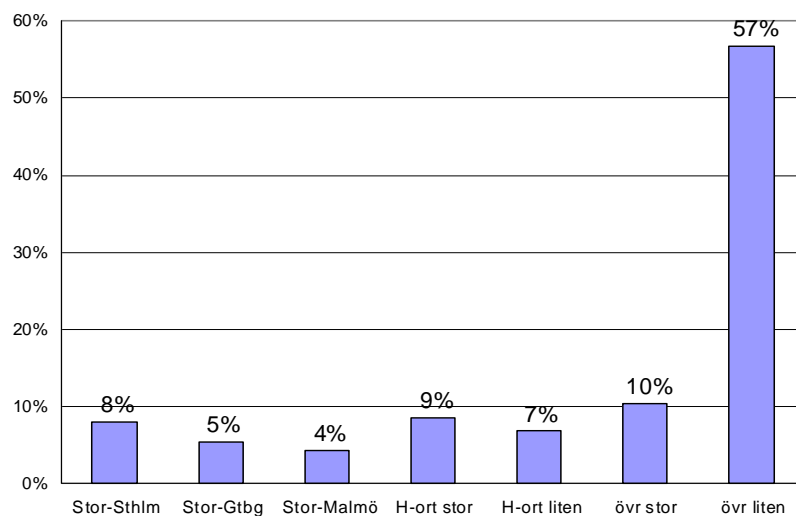
Svarsfrekvens inom varje bostadsmarknadskategori



Region

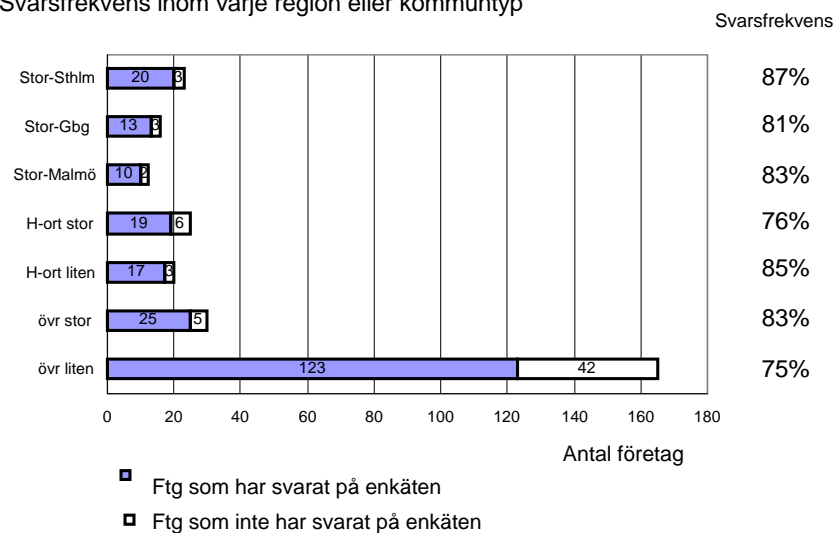
Vi har här följt den regiondelning som Boverket bland annat använder i den årliga bostadsmarknadsenkäten för att belysa skillnader mellan olika regioner och kommuntyper. Landets kommuner har delats in i sju olika kategorier; tre för våra tre storstadsområden, två för högskolekommuner med fler respektive färre än 75 000 invånare, samt två för övriga kommuner med fler respektive färre än 25 000 invånare. Som figuren nedan visar återfinns majoriteten (57 procent) av de kommunala bostadsföretagen i en ”övrig mindre” kommun.

Fördelning av bostadsföretagen efter region eller kommuntyp



Eftersom ”övriga mindre kommuner” är så dominerande är det glädjande att svarsfrekvensen är så pass bra inom övriga region eller kommuntyper.

Svarsfrekvens inom varje region eller kommuntyp



Bilaga 2. Enkät till allmännyttiga bostadsföretag

I enkäten är de svarsalternativ som har använts vid analysen i avsnittet ”Social eller affärsmässig inriktning?” markerade. Röd markering avser de svar som bedöms visa på ett socialt ansvarstagande eller en ”social inriktning” och blå markering de svar som visar på motsatsen, vilket vi har valt att kalla ”affärsmässig inriktning”. Dessa markeringar fanns inte med när enkäten gick ut till bostadsföretagen.

Välkommen att ge din bild och dina erfarenheter av hur ett allmännyttigt bostadsföretag arbetar idag och vilken roll det spelar på den lokala bostadsmarknaden!

1. Har ni infört system för miljövänlig hantering av avfall i era fastigheter?

- Ja, i hela beståndet
- Ja, i en del fastigheter
- Nej, men vi avser inleda en sådan satsning inom kort
- Nej

2. Vad är ert viktigaste motiv för att göra detta?

- Det är ekonomiskt lönsamt
- Som allmännyttigt bostadsföretag vill vi föregå med gott exempel i miljöfrågor
- Det är ett led i att göra våra hyresgäster mer engagerade i sin boendemiljö
- Ägaren har uppmanat oss att göra detta

Annat huvudskäl:

3. Arbetar ni aktivt med energisparåtgärder i era fastigheter?

- Ja, i hög grad
- Ja, i viss utsträckning
- Nej, men vi avser inleda en sådan satsning inom kort
- Nej, det är inget vi arbetar aktivt med för närvarande

4. Vad är ert viktigaste motiv för att göra detta?

- Det är ekonomiskt lönsamt
- Som allmännyttigt bostadsföretag vill vi föregå med gott exempel i miljöfrågor
- Ägaren har uppmanat oss att göra detta

Annat huvudskäl:

5. Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?

- Det måste vara ekonomiskt lönsamt på kort sikt (inom 1-3 år)
- Det måste vara ekonomiskt lönsamt på medellång sikt (inom 4-10 år)
- Det måste vara ekonomiskt lönsamt på lång sikt (efter ca 11 år)
- Det är inte i första hand lönsamhetskravet som är avgörande för beslutet

Kommentar:

6. Ser ni som ert ansvar att se till att det finns bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån?

Frågan avser inte studentbostäder

- Ja, det gör vi
- Ja, i viss utsträckning
- Nej, vi har inte mer ansvar än andra fastighetsägare för detta

7. Kan ni för närvarande erbjuda bostäder till ungdomar som vill flytta hemifrån?

- Ja, inom ca 3 månader
- Ja, men med en väntetid på 3-6 månader
- Bara i begränsad utsträckning och/eller med längre väntetider
- Nej, vi har stor brist på bostäder som är lämpliga för ungdomar

8. Kan ni erbjuda seniorbostäder eller liknande till äldre personer som efterfrågar detta?

- Ja, det kan vi, inom ca 6 månader
- Ja, i viss utsträckning och/eller med längre väntetider
- Nej, det kan vi inte idag, men vi ska bygga sådana bostäder inom kort
- Nej, det kan vi inte
- Vi har inte märkt av någon sådan efterfrågan

9. Vad är ert viktigaste motiv för att göra detta?

- Vi bedömer det som ekonomiskt lönsamt/affärsmässigt
- Vi uppfattar att det är vår roll som allmännyttigt bostadsföretag
- Ägaren har uppmanat oss att göra detta

Annat huvudskäl:

10. Kan ni erbjuda bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade personer?

- Ja, vi har gott om bostäder som är lämpliga för rörelsehindrade personer
- Ja, vi förbättrar tillgängligheten successivt i befintliga bostäder och boendemiljöer
- Nej, detta löses i första hand med bostadsanpassningsbidrag
- Nej, vi har brist på bostäder som är lämpliga för rörelsehindrade personer

11. Lämnar ni bostäder till kommunen för att lösa bostadsfrågan för hemlösa personer som inte godkänns på den vanliga bostadsmarknaden?

- Ja, enligt särskilt avtal med kommunen
- Ja, i den utsträckning det behövs
- Ja, i viss utsträckning
- Nej, detta löses utan särskilda insatser från vår sida
- Inte aktuellt i vår kommun

Kommentar:

12. Gör ni några särskilda insatser för att lösa bostadsfrågan för flyktinghushåll som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen?

- Ja, vi lämnar bostäder till kommunen i den utsträckning det behövs (eller enligt avtal)
- Ja, vi lämnar bostäder till kommunen i viss utsträckning
- Ja, vi ger förtur åt dessa hushåll
- Nej, inga särskilda insatser
- Inte aktuellt i vår kommun

Andra insatser:

13. Arbetar ni aktivt med att utveckla era hyresgästers möjligheter till inflytande över sin boendemiljö?

- Ja, vi satsar mycket på detta
- Ja, i viss utsträckning / i vissa bostadsområden
- Nej, det är inget vi satsar särskilt på för närvarande

14. Vad har hyresgästerna möjlighet att påverka?

- Förändringar i den egna bostaden
- Sina boendekostnader
- Uppläggningsen av den löpande fastighetsskötseln
- Förändringar i gemensamma utrymmen
- Förändringar i den närmaste yttre miljön
- Utvecklingen av bostadsområdet i stort
- Hur bostadsföretaget drivs

Annat:

15. Arbetar ni för närvarande med genomgripande förnyelse av något socialt utsatt bostadsområde?

- Ja, vi är den drivande aktören
- Ja, vi deltar tillsammans med andra aktörer (kommunen, andra fastighetsägare, etc.)
- Nej, det är inte aktuellt för närvarande

16. Vad är ert viktigaste motiv för att göra detta?

- Vi bedömer att det är ekonomiskt lönsamt på sikt
- Vi uppfattar att det är vår roll som allmännyttigt bostadsföretag
- Ägaren har uppmanat oss att göra detta

Annat huvudskäl:

17. Arbetar ni aktivt för att motverka boendesegregation i kommunen?

= geografisk åtskillnad mellan hushåll med olika ekonomiska resurser eller med svensk resp. annan etnisk härkomst

- Ja, vi satsar mycket på detta
- Ja, i viss utsträckning
- Vi avser inleda en sådan satsning inom kort
- Nej, det kan man inte säga att vi gör för närvarande

18. Ingår något av följande i ert arbete för att motverka boendesegregation i kommunen?

Besvaras om du svarat ja eller "avser inleda ..." på föregående fråga.

- Sträva efter att i nyproduktionen åstadkomma ett varierat utbud av lägenhetstyper
- Bygga såväl enklare som mer exklusiva bostäder i samma område
- Bygga hyresrätter i områden som domineras av andra upplåtelseformer
- Komplettera mindre populära bostadsområden med lite mer exklusiva lägenheter
- Ombilda till bostadsrätt i mindre populära bostadsområden
- i viss mån styra sammansättningen av hyresgäster i bostadsområdena

Annat;

19. Arbetar ni aktivt för att främja integrationen i samhället?

Dvs. att alla människor, oavsett härkomst, social status eller ekonomiska resurser, ska känna sig delaktiga i samhället och uppleva att de har i grunden samma rättigheter och möjligheter som andra invånare

- Ja, vi satsar mycket på detta
- Ja, i viss utsträckning
- Vi avser inleda en sådan satsning inom kort
- Nej, det kan man inte säga att vi gör för närvarande

20. Ingår något av följande i ert arbete för att främja integration?

Besvaras om du svarat ja eller "avser inleda..." på föregående fråga.

- Tillhandahålla informationsmaterial på andra språk än svenska
- Utveckla former för boinflytande
- Ge hyresgästerna möjlighet att vara delaktiga i fastighetsskötseln
- Verka för gemensamma aktiviteter ute i bostadsområdena
- Tillhandahålla möteslokaler i bostadsområdena
- Ha bovärdar, kvartersvärdar el. motsv. ute i bostadsområdena
- Särskilda satsningar för att skapa/skaffa jobb för arbetslösa hyresgäster
- Särskilda satsningar för ungdomar
- Omfattande upprustning av bostadshusen i något eller vissa bostadsområden
- Omfattande förnyelse av den yttre miljön i något eller vissa bostadsområden
- Åstadkomma ett varierat utbud av lägenhetstyper i alla bostadsområden
- Aktivt verka för bättre kollektivtrafikförbindelser
- Aktivt verka för bättre service i bostadsområdena
- Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder

Annat:

21. Ger ni förtur till bostadssökande som har särskilda skäl eller behov?

Här avses vanliga förstahandskontrakt, inte "sociala kontrakt" eller motsvarande

- Ja, mer än var fjärde ledig lägenhet går till förturer
- Ja, en mindre del av våra lediga bostäder går till förturer (högst 25 %)
- Nej, vi ger i princip aldrig förtur

22. Hur fördelas era bostäder generellt sett?

- bortsett från ev. förturshantering

- Så gott som helt efter kötid - de bostadssökande får erbjudande när de kommit fram i kön
- Huvudsakligen efter kötid, men med krav på de bostadssökande att vara aktiva för att få något erbjudande om bostad
- Huvudsakligen efter kötid, med inslag av att vi försöker styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden
- Delvis efter kötid, delvis "rakt över disk", dvs. till de bostadssökande som är mest aktiva
- Huvudsakligen "rakt över disk", utan hänsyn till kötid
- Huvudsakligen genom "matchning" - rätt sökande till rätt bostad. Kötid spelar mindre roll
- Huvudsakligen efter behov. De flesta lägenheterna fördelas efter hur starkt eller akut behov den sökande har

Annat sätt:

23. Här har du möjlighet att göra förtydliganden eller ytterligare kommentarer



24. Frivilliga uppgifter

Dina svar kommer att behandlas anonymt i vår redovisning men om du vill får du gärna uppge ditt och företagets namn här. I så fall får vi en möjlighet att ta kontakt om vi skulle behöva ett förtydligande på någon punkt.

Företagets namn _____

Ditt namn och befattning _____

Ditt telefonnummer _____

Rapporten "Nyttan med Allmännyttan" är svaret på ett regeringuppdrag, och en analys av allmännyttans roll på bostadsmarknaden ur ett historiskt, kvantitativt och socialt perspektiv. Rapporten leder oss inledningsvis genom allmännyttans förändrade roll från efterkrigstidens uppbyggnadsfas med mottot "bra bostäder åt alla" över 1970-talets diskussioner om boendeinflytande till nutidens "affärsmässiga allmännytta".

Under 2000-talet har rubrikerna om allmännyttan främst handlat om utförsäljning och omvandling till bostadsrätt. Men detta är i hög grad ett Stockholmsfenomen. I övriga delar av landet handlar det snarare om att enstaka fastigheter säljs till privata hyresvärdar. De allmännyttiga bostadsföretagen bygger kontinuerligt och är otvetydigt betydande aktörer på de lokala bostadsmarknaderna.

Den tredje delen av rapporten bygger på en enkät som gått ut till samtliga kommunala bostadsföretag. Där kan man till exempel utläsa att vart femte allmännyttigt bostadsföretag är drivande aktör vid genomgripande förnyelse av socialt utsatta bostadsområden – men för sju av tio företag är det inte överhuvudtaget aktuellt med någon genomgripande områdesförnyelse.

Tre viktiga slutsatser

För det första är det många av de allmännyttiga bostadsföretagen som verkligen har en särskild roll och ett särskilt ansvar på bostadsmarknaden. För det andra ser det ganska olika ut i kommunerna. Det är därför svårt att tala om utvecklingen av "den svenska allmännyttan". Det handlar istället om ett stort antal kommunala bostadsföretag som agerar olika och intar sinsemellan olika roller på sina respektive lokala bostadsmarknader. Och för det tredje låter sig dessa skillnader inte förklaras av sådant som företagsstorlek, marknadsandel, bostadsmarknadsläge, andel tomma lägenheter eller typ av kommun utan måste i stället handla om mer subtila faktorer, som tradition och företagskultur och ägarens inställning till allmännyttan som bostadspolitiskt verktyg.

Rapporten "Nyttan med Allmännyttan" visar att det är mer angeläget än någonsin att varje kommun i egenskap av ägare bestämmer sig för vilken nytta man vill ha av allmännyttan.

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
www.boverket.se