

Divisionschef
GÖRAN TILLBERG
AB Svenska Bostäder
Sverige

ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG I SVERIGE – UTVECKLING OCH FRAMTID

INLEDNING

I en internationell jämförelse har Sverige ett mycket stort bestånd av kommunägda hyresbostäder. Beståndet har byggts upp under efterkrigstiden med hjälp av betydande ekonomiskt stöd från staten. På grund av kraftiga omvärldsförändringar och nya politiska ställningstaganden, genomgår de kommunala bostadsföretagen nu stora förändringar. Utifrån mitt arbete inom Sveriges största bostadsföretag, Svenska Bostäder, berör jag i det följande utvecklingen för de sk allmännyttiga bostadsföretagen eller "allmännyttan".

HISTORIK

Vad är egentligen allmännyttan i Sverige och när tillkom den? Ja, om man med allmännyttan menar bostäder utan privatekonomiska intressen, kan man säga att det finns exempel på allmännyttiga bostäder redan från mitten av 1800-talet, där man i olika former byggde bostäder för arbetare och hantverkare. Det vi normalt menar med allmännyttans tillkomst är dock när kommunerna vid tiden för andra världskrigets slut fick ett ansvar för såväl planering som för att bygga och förvalta bostäder för att klara bostadsförsörjningen i kommunerna. Allmännyttan är därför med enstaka undantag detsamma som kommunala bostadsföretag. Idag finns ca 400 sådana företag i landet som sammanlagt äger ca 1/5 av landets alla bostäder.

Under 1950-talet inleddes en period med ökat välstånd och stark urbanisering i Sverige. Det pågick en omfattande strukturrationalisering och mekanisering av jordbruket i landet, samtidigt som exportindustrin utvecklades och expanderade kraftigt. Denna strukturomvandling fick sammantaget till följd att det skedde en omfattande omflyttning eller "flyttlasspolitik", som innebar ett stort behov av fler och moderna bostäder i städerna. Det var under denna period som många av de nuvarande allmännyttiga bostadsföretagen bildades i syfte att få fart på bostadsproduktionen.

Ett mycket omtalat och omskrivet exempel på allmännyttans relativt tidiga produktion är Svenska Bostäders byggnation i Vällingby i nordvästra Stockholm. Här var tanken att skapa den sk ABC-staden – ett "självförsörjande" förtroessamhälle med arbetsplatser, bostäder och centrum. Samtidigt skapades goda kommunikationer till Stockholms city genom utbyggnaden av tunnelbanan. Vällingby centrum invigdes 1954.

Under början av 1950-talet använde man fortfarande hantverksmässiga metoder i produktionen. Därefter skedde snabbt en utveckling av byggmetoderna i syfte att öka utbyggnadstakten och minska arbetskraftsbehovet.

Stordrift och fabriksstillverkade byggnadselement blev receptet. Detta kulminerade under de sk miljonprogramsåren, där man under en tioårsperiod från mitten av 1960-talet hade målet att bygga 100 000 bostäder om året i Sverige. De allmännyttiga bostadsföretagen var under dessa år mycket aktiva, men inte alla de enda aktörerna. Av miljonprogrammets produktion ägs drygt en tredjedel av de allmännyttiga företagen. Delar av miljonprogrammets bostadsbestånd har i efterhand fått utstå mycken kritik. Storskalig produktion, hård exploatering, långt till arbetsplatser och människoovänlig syn på bostadsbygget har varit omdömen som fällt under åren; samtidigt som miljonprogrammets lägenheter ofta är mycket bra och välplanerade.

De kommunala bostadsföretagens roll under de senaste decennierna har – förutom att fortsätta att bygga nytt – även blivit att renovera och bygga om bostäder. Detta har skett såväl i det bestånd man en gång själv byggt, men för en del företag också i fastigheter man under årens lopp och i varierande omfattning förvärvat från andra fastighetsägare. Så har t ex Svenska Bostäder under åren förvärvat en hel del äldre bebyggelse i Stockholms innerstad som har sanerats och iordningställt till moderna bostäder.

NUTID

De kommunala bostadsföretagen har under 1980–90-talen genomgått betydande förändringar. Från att primärt ha varit byggande företag, har man i takt med ett ökat fastighetsinnehav utvecklats mot att i första hand få en förvaltande roll. På den tekniska sidan har ombyggnads- och underhållsverksamhet kommit i fokus – snarare än nyproduktion – även om nyproduktionen av bostäder ibland varit av icke obetydlig omfattning beroende på konjunkturläge och annat.

I takt med denna nya roll har hyresgästerna – bostadsföretagens kunder – alltmer satts i centrum. För att finnas nära kunderna ute i bostadsområdena har företagen ofta etablerat decentraliserade organisationsformer och man har utvecklat förfinade metoder att ta reda på hyresgästernas skilda och skiftande behov, krav och önskemål för att kunna förändra förvaltningen mot ökad kundtillfredsställelse.

Parallellt med detta har också under 1990-talet ett nytt ekonomiskt tänkande genomsyrat bostadsföretagen. Kostnadseffektivitet och affärsmässighet har blivit honnörsord i verksamheten.

De senaste åren har det också skett mycket stora förändringar i omvärlden, som påverkat och fortsatt kommer att påverka de kommunala

bostadsföretagen.

Några exempel:

1. Från att det har varit förhållandevis billigt att bo, har Sverige i princip blivit dyrast i Europa – mätt i boendekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster.
2. Vi har haft en utveckling från en i stor utsträckning subventionerad bostadssektor (bidrag och förmånliga lån) till en hög beskattning av boendet.
3. Tidigare efterfrågesituation och med tidigare ekonomiska förutsättningar för bostadsbygget, var det tämligen riskfritt att bygga nya bostäder, medan det nu ofta är "högriskprojekt". Detta varierar självfallet över landet och med det över tiden varierande konjunkturläget.
4. Allmännyttan har tidigare haft vissa förmånliga specialregler, t ex schablonbeskattning, medan man numera är konventionellt beskattad och i stor utsträckning har samma villkor som andra fastighetsägare.
5. Sverige har varit ett land med hård kreditreglering, men idag befinner vi oss på en global finansmarknad. Detta påverkar i hög grad de ekonomiska förutsättningarna för bostadsföretagen.
6. Vi har gått från hög inflation till en period med en – som det ser ut – stabilt låg inflationsnivå.
7. Sverige har tidigare haft en relativt homogen befolkningsstruktur med enhetliga värderingar. Vi har idag ett mångkulturellt samhälle där behov och önskemål hos hyresgästerna varierar mycket mer, vilket självklart måste påverka serviceutbud och annat.
8. Vi har i Stockholm, där Svenska Bostäder verkar såsom ett bostadsföretag ägt av Stockholms Stad, gått från en period med ett antal tomta lägenheter till en situation med stor bostadsbrist. Vi befinner oss på "Sveriges bästa bostadsmarknad". Det byggs idag alldeles för få lägenheter i kommunerna i Stor-Stockholm med hänsyn till den årliga inflyttningen på i storleksordningen 15 000 personer. Detta har ökat trycket på politikerna att snabbt åstadkomma en rejäl produktion av nya bostäder – inte minst för att klara bostadsbehovet för studenter, flyktingar och äldre.
9. Genom majoritetsskiftet i Stockholms kommun efter valet 1998, har det nya borgerliga styret fattat ett antal beslut som i betydande utsträckning påverkar de kommunägda bostadsföretagen. Ett av de viktigare besluten är att erbjuda hyresgästerna att – via bildandet av bostadsrättsföreningar – köpa de fastigheter de bor i. Intresset för detta är mycket stort bland hyresgästerna i Stockholms innerstad,

medan intresset utanför innerstaden hittills har varit ytterst begränsat. Orsaken är till stor del att det pris man erbjuds att köpa en fastighet i innerstan för, ligger betydligt lägre än de sammanlagda marknadsvärdena för lägenheterna i fastigheten såsom bostadsrätter. Att friköpa fastigheten är därför oftast en god ekonomisk placering för de boende.

Erbjudanden till hyresgäster i kommunägda bostadsföretag att friköpa sina fastigheter är inget unikt för Stockholm, utan förekommer i en rad borgerligt styrda kommuner i landet. Man har på många håll i sådana kommuner – dock inte i Stockholms kommun – överhuvudtaget ifrågasatt det lämpliga i att ha kvar några kommunägda bostäder och man har också i ett antal fall helt eller delvis sålt ut bostadsföretagen till privata bolag – eller så planerar man att göra det. Detta har skapat stora politiska motsättningar gentemot den nuvarande socialdemokratiska regeringen, som med viss ”stopplagstiftning” sökt förhindra utförsäljningar av kommunala bostäder. Bland annat infördes förra året en återgång från 50 procent till två tredjedelar anslutning bland hyresgästerna, som krav för att få friköpa en fastighet i form av bostadsrätter.

FRAMTID – EXEMPLET SVENSKA BOSTÄDER

De ovan beskrivna omvärldsförändringarna utgör nya förutsättningar som påverkar bostadsföretagens sätt att arbeta. Jag tänkte något beröra det företag jag är verksam i, Svenska Bostäder, och vilka slutsatser vi i Svenska Bostäder drar när det gäller hur vi kommer att arbeta framöver.

Först några fakta om Svenska Bostäder:

- Sveriges största bostadsföretag med knappt 50 000 bostadslägenheter i Stockholms kommun
- ca 100 000 boende, dvs var sjunde invånare i Stockholms kommun
- drygt 800 000 kvadratmeter lokaler/centrumanläggningar
- en årlig omsättning på ca 3,5 miljarder kronor.

Några av våra slutsatser:

1. Kundernas krav varierar alltmer nu och i framtiden, varför vi måste utveckla våra tjänster ännu mer och skapa olika erbjudanden för olika kunder, dvs en mer individualiserad syn på de boende.
2. De relativt sett höga boendekostnaderna innebär att vi kraftfullt måste fokusera på kundnytta och ge hyresgästerna valuta för pengarna.
3. Vi tillbringar mer tid hemma, vilket innebär att vi måste satsa på ”levande stadsdelar” i de bostadsområden där Svenska Bostäder har stora fastighetsinnehav.
4. Ekologiska frågor blir allt viktigare, varför vi kommer att fortsätta vår satsning på miljöarbete. Svenska Bostäder har under många år satsat målmedvetet på miljöarbete och inrättade exempelvis för flera år sedan miljöstugor i våra bostadsområden, där alla hyresgäster kan källsortera hushållssoporna i sju olika fraktioner för återvinning.
5. Vi har upplevt en period med ökad segregation i våra bostadsområden, vilket innebär att vi måste etablera nya arbetssätt. Just nu pågår införandet av en organisation med husvärdar. Husvärdarna har ansvaret för alla dagliga kontakter med hyresgästerna

och den dagliga skötseln i var sitt mindre område med i storleksordningen 200 lägenheter. Detta innebär att husvärden kan lära känna alla sina hyresgäster och skapa en god och förtroendefull relation mellan hyresgäst och hyresvärd.

6. Den snabba teknikutvecklingen innebär att vi nu arbetar med att erbjuda hyresgästerna fler tele- och datatjänster.
7. Förändringstakten ökar ständigt, vilket ställer ännu större krav på professionalitet i verksamheten.

Som en grund att stå på för de kommande årens verksamhet, har Svenska Bostäder genomfört ett visionsarbete i företaget där samtliga medarbetare varit delaktiga. I detta visionsarbete har ett antal framgångsfaktorer formulerats som stöd för inriktningen av arbetet under de kommande åren (ca 10 års sikt): 1) Personligt boende, 2) Valuta för pengarna, 3) Levande stadsdelar, 4) Miljö för framtiden, 5) Steget före, 6) Tanke och känsla och 7) Bra för Stockholm.

FRAMTID – UTREDNING OM ALLMÄNNYTTAN

Vid det senaste årsskiftet presenterades ett delbetänkande inom ramen för en av regeringen tillsatt utredning om allmännyttan och bruksvärdesystemet (= det svenska hyressättningsystemet). Utredningen har bedrivits av ensamutredaren **Bengt Owe Birgersson**, som i delbetänkandet ”På de boendes villkor – Allmännyttan på 2000-talet” presenterat ett antal förslag, vilka nu överlämnats till en parlamentarisk kommitté för fortsatt politisk beredning fram till i höst.

I korthet innebär förslagen följande:

- En särskild associationsform skapas för de allmännyttiga bostadsföretagen. Den bygger huvudsakligen på aktiebolagslagen men innehåller ett antal speciella regler, motiverade av att företagen ska drivas utan att dela ut vinst till ägaren annat än i mycket begränsad utsträckning.
- Vidare föreslås att dessa företag inte ska kunna ingå i kommunala koncerner (för att på det sättet finansiera annan kommunal verksamhet) och att de ska få ökade förutsättningar att jämna ut det ekonomiska resultatet över åren med hjälp av skattdisponeringsfonder.
- Företagen ska få förbättrade förutsättningar att anpassa sitt utbud till olika önskemål från enskilda hyresgäster, genom att man ska kunna tillämpa individualiserade hyresavtal vid sidan av det traditionella svenska förhandlingssystemet. En hyresgäst ska kunna välja till eller välja bort service och lägenhetsutrustning, själv svara för lägenhetsunderhållet mot lägre hyra samt teckna längre hyresavtal med fast hyra.
- Utredaren föreslår också att det ska bli mer lönsamt för hyresgäster att delta i förvaltningsarbetet, så som självförvaltning, bland annat genom höjning av taket för skattefri hyresrabatt.
- Utredaren är också positiv till permanentning av skattemässiga hyresrätt, en upplåtelseform som prövats med stöd av en försökslagstiftning.
- Ett kontroversiellt förslag är att hyresgästerna ska ges möjlighet att nominera 1/3 av ledamöterna i företagens styrelser.

- Om en kommun vill sälja alla eller en del av sina aktier i företaget ska hyresgästerna erbjudas att förköpa dessa. Det går till så att de ska grunda en stiftelse som styrs av de som vid varje tillfälle bor i företagets bostäder. Om inte minst 50 procent av hyresgästerna är beredda till detta, ska kommunen kunna sälja sina aktier på annat håll. Då ska dock 50 procent av den realisationsvinst kommunen gör tillföras en fond för att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Utredaren anger att hans förslag syftar till att bereda möjligheter för en privatisering också inom bostadssektorn, men utan att möjligheterna att bo till ”självkostnad” därmed försvinner – detta i likhet med många andra länder i Europa.

Huruvida det blir nya regler enligt förslagen återstår ju att se. I så fall kan de efter beredning, remiss och proposition i riksdagen komma att tillämpas från och med 1 januari 2002.

SLUTORD

Bostaden har alltid och kommer alltid att ha en central roll i människors liv. Det är då inte så konstigt att bostadsfrågorna ofta är föremål för het politisk debatt, såsom under senare tid. När samtidigt kraftiga omvärldsförändringar sker som påverkar förutsättningarna inom bostadssektorn, är det klart att anpassning, förändring och utveckling måste ske för att möta nya krav från olika håll: från samhället, ägare och hyresgäster. Det är detta som gör det så spännande att som lantmätare få arbeta inom ett stort bostadsföretag som Svenska Bostäder!