

Allmännyttan strategisk

De senaste decenniernas avregleringar av bostadspolitiken och den ökade makten hos bygg- och bostadsföretag har skapat en situation på bostadsmarknaden med ökade vinster för bostadsföretagen och höjda kostnader för hyresgästerna samt bostadsbrist och en ökande segregation.

Sverige är inget isolerat exempel där marknadskrafternas framfart har lett till vådliga konsekvenser. Men nu har flera länder slagit tillbaka och börjat agera mot de orimliga effekterna, det sker i Berlin och i Danmark.

Vi i bostadsgruppen har också studerat Wienmodellen som ofta lyfts fram som ett föredöme och som visar att det går att åstadkomma en annan bostadspolitik med rimliga kostnader och goda möjligheter att få en riktig bostad. Men det krävs en genomtänkt politik och kraftfulla instrument för att det ska fungera. Vi har därför bedömt att den svenska allmännyttan är av strategisk betydelse för att återupprätta en social bostadspolitik. Det är strategiskt men inte ensamt tillräckligt. Detta förslag till beslut innebär att Vänsterpartiet Örebro nu fokuserar på allmännyttiga Örebrobostäder (Öbo) som vi menar i alldeles för hög grad anpassat sig till en bostadspolitik med fokus på annat än hyresgästernas bästa. Det ska ses som ett första steg för oss att föra fram flera förslag som skulle innebära konkreta förbättringar men som också visar vår politiska linje.

Renovera Öbo/Rädda Öbo

Kommunens eget allmännyttiga bostadsbolag, Öbo (Örebrobostäder) har stor betydelse för bostadspolitiken och boendesituationen i Örebro. Öbo har gjort och gör viktiga insatser för att driva en social bostadspolitik. Men det finns också en hel del i Öbos agerande där det finns anledning för oss att vara kritiska och kräva förändringar. Den konkreta bakgrunden till detta är bland annat höga hyror i nyproduktion och stora hyreshöjningar vid ombyggnationer/renoveringar. Ofta möts de höga hyrorna/hyreshöjningarna med omfattande rabatter som kan vara rimliga på kort sikt men på längre sikt så innebär rabatterna att de underlättar för att betydligt högre hyresnivåer etableras.

Förutom denna bakgrund med stora tydliga konsekvenser för hyresgäster och förstås alla örebroare kan vi se och höra företrädare för Öbo som allt tydligare pratar om behovet av affärsmässighet och alltmer sällan om allmännytta.

Vi vill därför presentera ett förslag till ett lite mer samlat program som redovisar vilka viktiga förändringar vi vill se att Öbo genomför. Dels för att det har stor faktisk betydelse för många Örebroare dels för att det är ett sätt att lyfta fram och diskutera om viktiga bostadsfrågor.

Våra förslag är utformade för att de ska dra Öbo mot ett mer allmännyttigt företag och mindre affärsmässigt.

Avskaffa avkastningskravet

Öbo har idag ett avkastningskrav på 3,75 % på "eget kapital" som enligt balansräkningen uppgår till drygt 2 miljarder. Avkastningskravet är drygt 85 miljoner kronor 2020. Av detta överförs cirka 30 miljoner till kommunen enligt den undantagsregel för värdeöverföring som finns i lagen.

Kravet på avkastning är formulerat som en del av kommunens budget och är (nog) ett försök att uppfylla lagens krav "på affärsmässiga principer" men lagen är inte särskilt tydlig.

Efter skatt och utdelning till kommunen läggs cirka 35 miljoner till det egna kapitalet som därmed ökar och också ska ge avkastning på 3,75 %. (Det finns någon sorts bild att överskottet kan bidra till framtida lägre kostnader genom att alla investeringar inte behöver lånefinansieras men lika sant är att kostnaden faktiskt ökar för hyresgästerna genom ett högre eget kapital eftersom avkastningskravet är betydligt högre än ett vad ett lån skulle vara).

Om avkastningskravet helt slopas minskar behovet av hyresintäkter och om det skulle fördelas jämnt över hela beståndet så motsvarar det cirka 2 %. Det betyder också, i praktiken, att utdelning till kommunen inte kan göras.

Lämna fastighetsägarföreningen

För att antal år sedan blev Öbo medlem i Fastighetsägarföreningen. Det är en helt fel signal att förena sig med de privata fastighetsägarna som länge drivit på en politik för mer marknad och mindre social bostadspolitik. Just nu driver Fastighetsägarföreningen på för marknadshyror och social housing. Öbo ska inte vara medlem i en sådan organisation,

Låga hyror framför rabatter

Öbo har ett alltmer omfattande system för hyresrabatter som ibland har hyllats. Problemet med rabatter är två. Dels så är det ett sätt att höja och dölja de "verkliga hyrorna" och därigenom bidra till en allt högre hyresnivå. Dels så innebär rabattsystemen stora höjningar framöver eftersom rabatterna är tidsbegränsade. Det går att påstå att rabattsystem i själva verket bäddar för alltmer marknadslika hyror bland därför att de försvagar förhandlingsystemet genom att de förhandlade hyrorna inte används i verkligheten.

Istället bör Öbo sätta hyror som är rimliga och som hyresgästerna kan klara både på kort och lång sikt. Rabatter bör vara ett rent undantag.

Egen regi

Det finns stor anledning att ifrågasätta de stora kostnadsökningar som byggsektorn har drivit igenom. Vänsterpartiet, liksom Byggnadsarbetarförbundet, förordar att ett statligt byggbolag startas.

Lokalt borde det vara möjligt att undvika ett alltför stort beroende av byggbolagen att Öbo driver mer verksamhet i egen regi. Framförallt borde det vara möjligt vid ombyggnader och renoveringar men också vid nyproduktion. Egenregi innebär också att kunskapen och kompetensen i högre grad finns inom företaget och det är en tillgång som är viktigt också vid upphandlingar.

Hyressättning

När Hyreslagen förändrades 2010 så innebar det bland annat att allmännyttans hyror inte längre skulle vara normerande utan alla hyror orten skulle kunna användas vid prövning av bruksvärdet. Då påtalades risken att ett sådant system skulle kunna innebära att hyrorna skruvades uppåt, dvs den högsta hyran skulle överträffas gång på gång.

Det bör göras ett tydligt uttalande att Öbo inte ska vara hyresdrivande utan ha som mål att hålla hyrorna på en rimlig nivå. Öbos ställning på bostadsmarknaden innebär att bolagets agerande påverkar också andra fastighetsägare och hela bostadsmarknaden.

Kostnader – håll nere direktörskulturen

Det har varit lätt att vara fastighetsägare de senaste 7 – 8 åren med sjunkande räntor och mycket stor efterfrågan på bostäder. Dessutom har nya principer för de allmännyttiga bostadsföretagen och för hyresförhandlingarna genomförts. Resultatet har blivit goda tider för fastighetsägarna med en uppenbar risk för att effektiviteten i verksamheten blir sämre.

Vi kan se att Öbo inte offentligt vill redovisa chefslöner. Vi kan se att administrationskostnaderna har ökat kraftigt de senaste 10 – 15 åren. Som andel av omsättningen så har administrationskostnaderna fördubblats från cirka 5 % till 10 %. Kostnaderna har ökat från 66 mkr (2004) till 169 mkr (2019) (löpande priser). Öbos planering verkar dessutom vara att fortsätta att öka administrationskostnaderna. Styrelsen bör därför initiera en rejäl genomgång av Öbos kostnader för att kunna hålla nere hyrorna och därmed bidra till att hyresrätten kan behålla sin attraktionskraft.

Renoveringar som instrument för marknadshyror

Det finns ett omfattande behov av renoveringar på hela den svenska bostadsmarknaden eftersom en stor del av våra bostäder byggdes för 50 – 60 år sedan. Örebrobostäder har en något större andel av de bostäder som har renoveringsbehov än genomsnittet av de svenska bostadsföretagen. Det är uppenbart att många bostadsföretag försöker använda den ganska svaga hyreslagstiftningen från 2010 på ett sätt som innebär att många renoveringar leder till

mycket stora hyreshöjningar och som stämmer mer med marknadshyror än med de principer som varit grundläggande för bruksvärdeshyressystemet.

Det bör vara självklart att Öbo inte använder renoveringar för att höja hyresnivån men det finns också anledning att noggrant pröva vilka standardhöjningar som bör genomföras vid renoveringar. Å ena sidan ska Öbos alla bostäder ha hög standard men å andra sidan finns också lägen vid renoveringar när kostnaden för nybyggnadsstandard inte motsvarar nyttan.

Genom att slopa avkastningskravet och en viss restriktivitet i synen på standardhöjande åtgärder kan Öbo klara de stora ombyggnationer och renoveringar som krävs utan att ta ut stora hyreshöjningar och ändå klara en god ekonomi. Öbo är ju ett ekonomiskt mycket starkt företag med ett redovisat eget kapital på cirka 2 miljarder men Öbos fastighetsvärden är dessutom cirka 20 miljarder högre än de som redovisas i balansräkningen. Det är fastighetsvärden som byggs upp av hyresgästernas pengar och genom att slopa avkastningskravet så används en del av de ekonomiska resurser som byggts upp under husens livslängd till att betala en del de nödvändiga renoveringarna.

Bygg nytt med rimliga hyror

Vi har sedan cirka ett decennium bostadsbrist eller stor bostadsbrist på många orter. Det är resultatet av att marknadskrafterna tillåtit styra alltmer och givetvis att statens bostadssubventioner framför allt går till boendeformer som riktar sig mot ekonomiskt starka hushåll. Dessutom uppfattar många bostadsbolag att nyproducerade bostäder måste ge överskott redan de första åren och ser inte till investeringens hela livslängd. Nästan alla aktörer på bygg- och bostadsmarknaden har kunnat utnyttja läget och ta ut höga priser och vinster i alla led.

Öbo har försökt pröva ett omfattande rabattsystem för nyproducerade bostäder men de förhandlade hyrorna ligger på en mycket hög nivå som på sikt kommer att påverka alla hyror uppåt. Vi anser att Öbo nu behöver gå ytterligare steg för att pressa kostnader och hyror i nyproduktionen. En viktig åtgärd kan vara ett mer görs i egen regi och en annan viktig åtgärd är att bedöma kostnader och intäkter under investeringens hela livslängd. Genom att slopa avkastningskravet blir det lättare för Öbo att hantera svaga resultat under nybyggda bostäder de allra första åren.

Öbo – för alla i hela kommunen

Öbo har idag en ambition att bostäderna vara varierade och därmed kunna erbjuda alla en bostad. Den inriktningen bör ligga fast men vi vill också understryka att Öbo ska finnas i hela kommunen och därmed vara en möjlighet för alla örebroare.