

Örebrobostäder ska vara en allmännytta

De senaste decenniernas avregleringar av bostadspolitiken och den ökade makten hos bygg- och bostadsföretag har bidragit till ökade vinster för bostadsföretagen med höjda kostnader för hyresgästerna, bostadsbrist och en ökande segregation som följd. Vänsterpartiet anser att allmännyttan är av strategisk betydelse för att återupprätta en social bostadspolitik. Det är strategiskt men inte ensamt tillräckligt. Den här motionen fokuserar på Örebrobostäder (Öbo) som vi menar i alldeles för hög grad anpassat sig till en bostadspolitik som missgynnar hyresgästerna.

Öbo, som är kommunens eget allmännyttiga bostadsbolag, 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. Våra förslag är utformade för att Öbo mot ett mer allmännyttigt företag och mindre affärsmässigt.



1. Avskaffa avkastningskravet

Öbo har idag ett avkastningskrav på 3,75 % på "eget kapital" som enligt balansräkningen uppgår till drygt 2 miljarder kronor. Avkastningskravet är drygt 85 miljoner kronor 2020. Av detta överförs cirka 30 miljoner till kommunen enligt den undantagsregel för värdeöverföring som finns i lagen. Efter skatt och utdelning till kommunen läggs cirka 35 miljoner kronor till det egna kapitalet som därmed ökar och också ska ge avkastning på 3,75 %. Vi anser att det är orimligt att ha ett så högt avkastningskrav då det i realiteten bidrar till ökade kostnader för hyresgästerna. Att lånefinansiera investeringar skulle vara mer gynnsamt för hyresgästerna då avkastningskravet är betydligt högre än vad kostnaderna för ett lån skulle vara.

2. Sätt rimliga hyror för att undvika invecklade rabattsystem

Öbo har ett alltmer omfattande system för hyresrabatter som ibland har hyllats. Det finns dock två tydliga problem med dessa rabatter. 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. Vi menar att rabattsystem i själva verket bäddar för alltmer marknadslika hyror därför att de försvagar förhandlingssystemet 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.

3. Använd slopat avkastningskrav för att betala en del av de nödvändiga renoveringarna

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. Öbo 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. Liksom möjlighet att bo kvar under renoveringstiden med sänkt hyra. 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 av de nödvändiga renoveringarna.

Med stöd av ovanstående föreslår Vänsterpartiets kommunfullmäktigegrupp:

Att ägardirektiven till Öbo revideras i enlighet med punkt 1-3.



Vänsterpartiets fullmäktige

Martha Wicklund

Cecilia Lönn Elgstrand

Linn Josefsson

