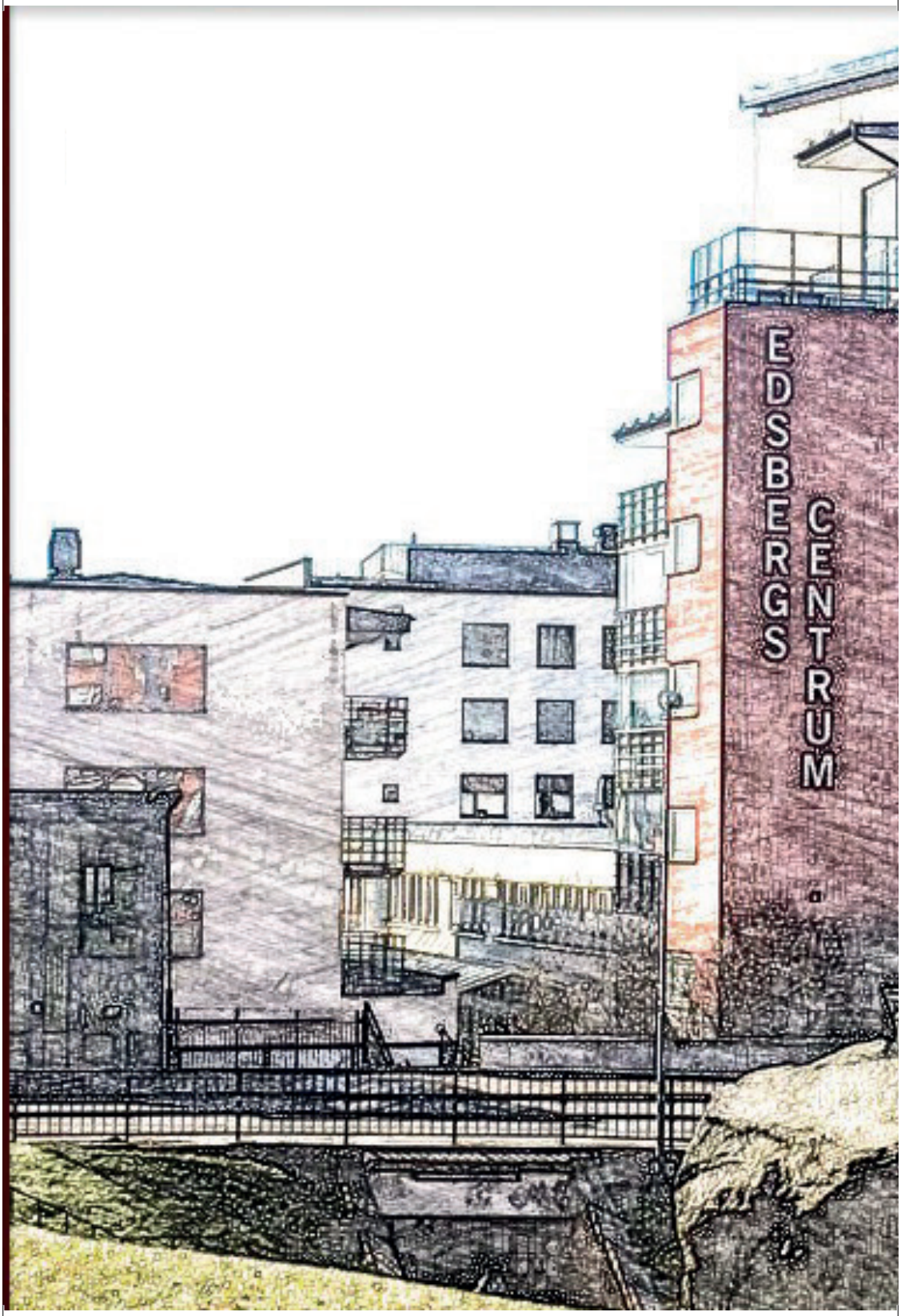
Bostadspolitisk rapport Sollentuna 2022

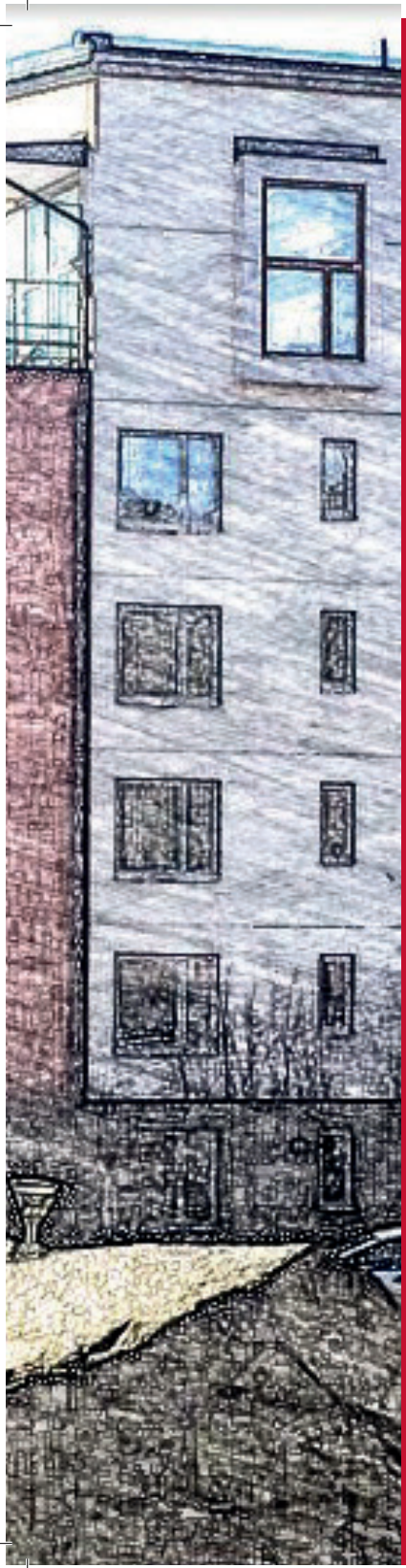
Reformistnätverket &
Hyresgästföreningen
i Sollentuna

Johan Flyckt

REFORMISTERNA

Bostadspolitisk rapport Sollentuna 2022
© 2022 Johan Flykt
Grafisk form Anders Pettersson, AP Vardag
Omslagsbild: Anders Pettersson.
Tryck: Diggiprint, Åkersberga 2022


EDSBERGS CENTRUM



Ett hållbart Sollentuna som tar sitt bostads-försörjningsansvar på allvar kräver en modig och progressiv bostads-politik.

Innehåll

1. Rapporten i korthet sid 7

2. Syfte sid 9

3. Historik sid 11

4. Reglering av bostadsmarknaden i Sollentuna sid 19

5. Sollentunahem kommunens verktyg sid 29

6. Den nya bostadsmarknaden i Sollentuna sid 37

7. Sollentunapolitiken inför valet 2022 sid 45

Om skriftens författare sid 59

Sollentuna kan bättre

1. Rapporten i korthet

Sollentuna kan bättre i bostadsfrågan men då krävs en offensiv reformistisk bostadspolitik. Vi behöver ett akut stopp för utförsäljningar, sänkta hyror och en fungerande kommunal bostadsförmedling. Vi behöver också en plan för en hållbar renovering utan hot om renovräkning och oförsvarbart klimatavtryck. Vi kan om vi vill använda Sollentunahem som en motor för ett Sollentuna utan klimatavtryck och med ett socioekonomiskt ansvarstagande.

Idag är bostadssituationen i Sollentuna dyster. Vi har bland annat därför växande klasskillnader i Sollentuna som börjar närma sig nivåer från tredje världen. Dessutom har vi släppt in en okänd tysk riskkapitalist som fastighetsägare med över 450 lägenheter i Tureberg i form av Vonovia.

Allmännyttan har varit i en historiskt viktig roll för Sollentuna. En offensiv bostadspolitik från generalplanen 1947 till mitten av 1990 talet gav Sollentuna en fast grund att stå på. Den har nu nästan helt raserats efter tjugo år av utförsäljning, ombildning och uppstyckning av Sollentunahem. Vi menar att rapporten ger en talande bild av hur den politiska majoriteten i Sollentuna medvetet monterat ner sitt bostadspolitiska verktyg.

Rapporten syftar också till att visa på regleringar som finns att ta hänsyn till men som Sollentuna kommun helt tycks strunta i. Det handlar om allt från lokala bostadsförsörjningsplaner och ägardirektiv till Sveriges grundlag, EU-Stadgan, FN-Mänskliga rättigheter och Barnkonventionen.

Vi vet att rapporten tar upp många bekymrande exempel. Men vi vill att du läser den med gott mod kring en enorm förbättringspotential. Vi menar att några snabba penndrag kan göra Sollentuna till en exemplarisk kommun om vi ser till Hållbarhetens tre ben;

1. Social hållbarhet
2. Ekonomisk hållbarhet
3. Klimatneutralitet

"Den politiska majoriteten i kommunen arbetat aktivt på olika sätt för att göra sig av med Sollentunahem"

2. Syfte

Ett hållbart Sollentuna med bostadspolitiken som verktyg.

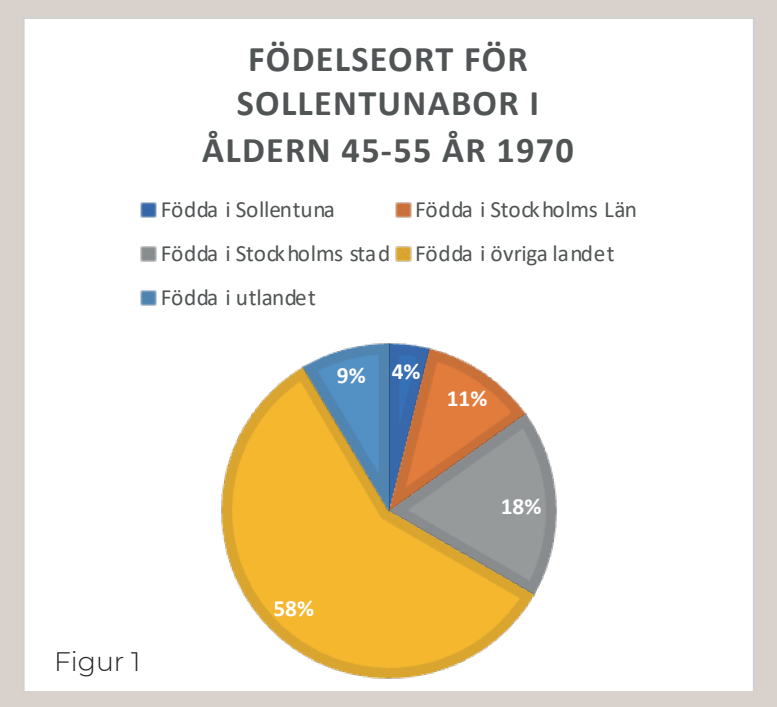
Allmännyttiga Sollentunahem hade tidigare en central roll i den framgångsrika sociala bostadspolitiken i Sollentuna. Förändrade spelregler och lagändringar på riksplanet har dock försatt bolaget på defensiven under flera decennier. Lagstiftningen på området behöver klargöras så att det allmännyttiga syftet med verksamheten i de kommunala bostadsbolagen åter sätts i förgrunden. Idag har vi istället en situation där vi måste vinna val för att Sollentunahem inte ska utraderas av den förda politiken. I femton år har den politiska majoriteten i kommunen aktivt arbetat på olika sätt för att i förlängningen göra sig av med Sollentunahem.

Därför tar vi i Reformistnätverket initiativ till denna rapport för att vi ska kunna bygga en bostadspolitik för Social, Ekonomisk och Ekologisk hållbarhet. Vi gör det i samverkan med Hyresgästföreningen Sollentuna. Rapporten har ett framåtblickande syfte utan att tumma på utgångspunkten i både historien och i dagens situation. Vi lutar oss också på hela den politiska oppositionen i Sollentuna och deras svar på Hyresgästföreningens enkät som skickades ut till alla politiska partier i Sollentunas kommunfullmäktige 2021.

”Stad och landsbygd mötte en snabb
och svårhanterlig urbanisering”

3. Historik

Sollentunahem bildades av Sollentuna kommun 1950 och firade sitt 70-årsjubileum under 2020. Precis som i hela regionen präglades tiden runt 1950 av det som kallades för Storstockholmsproblemet. Det var en del av ett europeiskt problem där ett dikotomiförhållande mellan stad och landsbygd mötte en snabb och svårhanterlig urbanisering. För Sollentuna betydde det att inflyttningen till Sollentuna var stor. I en undersökning av födelseort bland Sollentunabor i åldersgruppen 45-55 år 1970 så var endast 4% födda i Sollentuna medan 29% var födda i övriga Stockholm och 58 % var födda i övriga landet. Andelen födda utomlands var 9%. Det visar på en enorm urbanisering under 1900-talets första två tredjedelar.



Figur 1

Källa: Boendeutveckling i Sollentuna under 1900 talet C-Uppsats 1997 Johan Flyckt Stockholms Universitet Historiska Fakulteten.

Rotsunda torg

Den utveckling som Sollentuna genomgått under perioden 1900-1970 är inte unik i Stockholmsområdet, snarare tvärtom. Liksom i många grannkommuner har det varit fråga om en drastisk förändring av en jordbruksbygd till en rikligt befolkad pendlarort. Under perioden 1900-1970 gick invånarantalet i Sollentuna från 1290 invånare till 36 800.

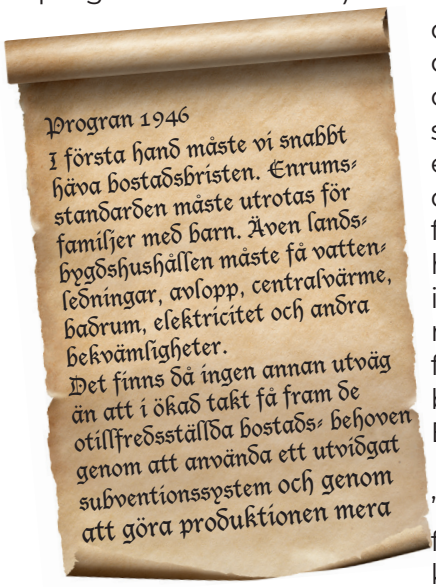
Efter det andra världskriget växte kommunen i allt snabbare takt. Därför skaffade sig kommunen ett bostadsbolag för att kunna möta det ökade bostadsbehovet. Politikerna i Sollentuna stod inför ett delikat dilemma där en allt snabbare urbanisering i efterkrigstiden skapade behov som skulle mötas men samtidigt var tidsandan sådan att kommunen inte fick överge sin villakarraktär.

Ett mått på växandet är att cirka tio år efter Sollentunahems bildande (ca 1960) så hade kommunen mindre än 20 000 invånare, idag har Sollentuna drygt 75 000 invånare.

Byggandet av hyresrätter började några år innan bildandet av bolaget. I slutet att 1940-talet började man bygga i Skälby och Rotsunda. Det skulle möta ett behov där det i Sollentunas ganska nybildade bostadsförmedling år 1949 redan stod över 800 personer i kö. Byggandet fortsatte under 1950-talet. Då tillkom också bland annat Häggvik (Spaden) och delar av Edsberg.

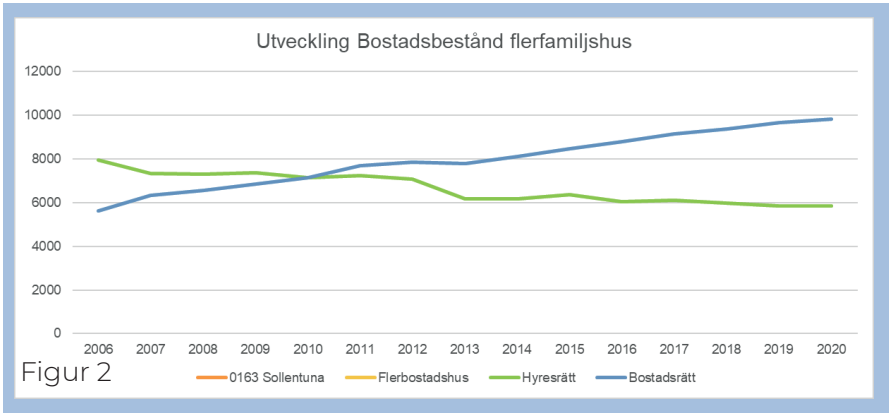
Det är omöjligt att se expansionen i Sollentuna utan att göra en koppling till ”Arbetarrörelsens efterkrigsprogram” som trycktes 1946. Där beskrivs bostadspolitiken på följande sätt

”Det första målet i bostadspolitiken måste ju vara att avskaffa den nuvarande bostadsbristen” (Arbetarrörelsens Efterkrigsprogram ©1946 sid 92). Arbetarrörelsens efterkrigsprogram ser



dock också möjligheten att använda bostadsbristen för att nå målet om full sysselsättning, och säger så här ”Bostadsproduktionen är en nyckelindustri. Det var till stor del tack vare dess uppsving som vi före kriget hade mindre arbetslöshet än många andra länder. Vill vi i framtiden ha full sysselsättning måste vi bygga ännu mer än då. I första hand måste vi snabbt häva bostadsbristen” (Arbetarrörelsens Efterkrigsprogram ©1946 sid 8).

Sollentunahem upplevde flera ”byggexplosioner” i sin verksamhet fram till och med 1980-talet. Först kom Miljonprogrammet under perioden 1965-1975 vilket märktes främst i Tureberg och Helenelund. I slutet av den perioden byggdes i Rotebro centrum och

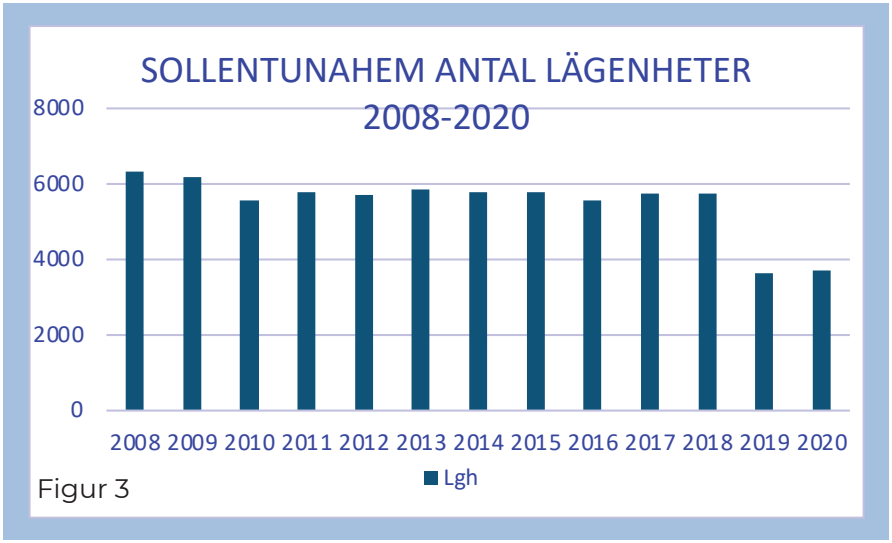


Figur 2

på 1980-talet Rotsunda gård och Norrviken. I samtliga fall var Sollentunahem en stor aktör. I Rotebro centrum byggde man drygt 600 hyresrätter och i Rotsunda gård drygt 400.

Från 1990 och och därefter har nybyggandet för Sollentunahem endast varit sporadiskt. Några hus här och där, till exem-

pel på Armborstvägen och Muskötstigen i Edsberg, i Rotebro centrum och i Tureberg. Hela 2000 talet har majoriteten i Sollentuna ägnat åt att sälja ut och ombilda Sollentunahems lägenheter. Idag har hyresrätterna blivit färre och ägandet av de hyresrätter som finns kvar har delvis flyttats över till multinationella bolag. Så här ser en tabell ut för utvecklingen av antal hyresrätter i förhållande till bostadsrätter under perioden 2006-2020. Detta tillsammans med skattesystem och avdrag som gynnar ägt boende har naturligtvis fått konsekvenser för de som inte äger sin bostad i Sollentuna. Likväl för de som inte har råd att efterfråga det ägda boendet i kommunen och inte heller det allt dyrare och på fler sätt svåråtkomliga hyresboen-



Figur 3

Källa: Sollentunahems bokslut

det.

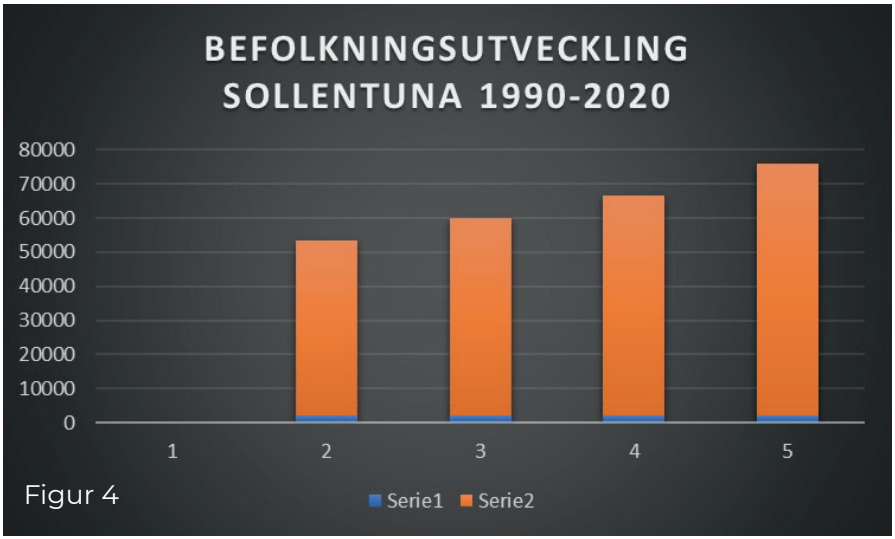
Studerar vi allmännyttan i Sollentuna (AB Sollentunahem) så kan vi tydligt se hur utvecklingen gått mot ett krympande antal lägenheter i den moderna historien. Och det gäller inte minst antalet lägenheter i allmännyttan vilket får betydelse för vilket bostadspolitiskt handlingsutrymme kommunen har. Så här ser det ut om vi ser till perioden 2008-2020. Detta diagram börjar egentligen med de första riktigt stora ombildningarna av Sollentunahems lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Sedan har processen rullat på med utförsäljningen av stora delar av dåvarande Malmvägen till fastighetsbolaget Wallen-

stam runt åren 2009-2010. Därefter nya mindre ombildningar till bostadsrätter och nya jätteutförsäljningarna av Sollentunahems bestånd till John Mattsson.

Som det konstateras ovan så minskade beståndet mellan åren 2006 och 2020 med 3 470 lägenheter (drygt 48 procent). Gör man samma beräkning mellan åren 2008 och 2020 blir resultatet en minskning med 2 608 lägenheter (drygt 41 procent).

Under de flesta år så minskar antalet lägenheter. Störst är minskningen mellan åren 2018 och 2019, vilket förklaras av fissionen av Sollentunahem. Då flyttades drygt 1 800 hyresrätter över till de tre bolagen Sollentuna Fastigheter 1, 2 och 3 AB. Vissa år ökar antalet lägenheter vilket förklaras av nyproduktion. Är osäkert om när Sollentunahem börjar räkna in nyproducerade lägenheter i beståndet (det vill säga i sin årsredovisning). Om det är det år som de blir inflyttningsklara, eller vid annat tillfälle. En underlighet finner man t ex i jämförelsen mellan 2014 och 2015. År 2015 blev 120 lägenheter i Terrinen klara, men det syns inte i uppgifterna, då man redovisar 5 755 lägenheter för både 2015 och 2016.

Det hade varit ett problem med den krympande allmännyttan i Sollentuna sett i ett perspektiv med status quo. Men



Figur 4

Källa: Wkipedia

det är värre än så om vi ser till den befolkningstillväxt vi sett i kommunen sen 1990 och fram till 2020. Under en period på trettio år har befolkningen i Sollentuna ökat med drygt 22 000 invånare. Alltså i takt med att Sollentuna vuxit lavinartat så försvinner möjligheten att hitta bostäder som alla människor har råd att efterfråga. För de lägenheter som försvunnit från Sollentunahem har antingen omvandlats till bostadsrätter och sålts till underpriser som den första lägenhetsinnehavaren kan casha in vid försäljning av lägenheten. Eller så har man sålt till börsnoterade fastighetsbolag som har som affärsidé att genom renovräkning driva upp hyrorna till maximal nivå.

Alltså är vi tillbaka till den situation som beskrivs för hela riket i Arbetarrörelsens efterkrigsprogram från 1946.

Sollentuna i spalt och bild. 1947

Sollentunas generalplan räknar med 45,000 invånare om 25 år

barnparkering och slutligen utrymmen för förströelse och sällskapsliv.

För industrins del beredes plats på åtta olika platser, varav två kommer att förläggas intill järnväg. För att lättare kunna transportera vissa varor och därmed få billigare transportkostnader har man tänkt sig möjligheten att anlägga en hamn vid Edsberg. Där kommer även en oljeanläggning att finnas.

Även flygteknikens snabba utveckling har man tänkt på, varför man i generalplanen reserverat lämplig mark för en mindre flygplats i Gillbo.

I samband med offentliggörandet av den

Foto: Sollentuna i spalt och bild 1944-1970 (Annika Holmberg 1998)

På samma sätt som Sollentuna presenterade en Generalplan 1947 som tog höjd för att kommunen skulle vara ca 45 000 invånanare 1973 behöver vi göra idag. Då kanske vi ska ta höjd för 100 000 invånare 2040. För att förstå omfattingen av denna plan 1947 bör här tilläggas att Sollentunas befolkningsantal år 1950 var drygt 18 000 invånare. Här togs de viktiga besluten om lokala affärscentra som förverkligades. Det togs också beslut som aldrig blev verklighet då tiden som alltid förändras. Ett sådant exempel är planen på en mindre flygplats i Rotebro. Poängen för denna rapport är att vi återigen behöver en Generalplan som tar höjd för den befolkningsutveckling vi förutser i ett tjugofemårsperspektiv. Det är med detta perspektiv ur historiens backspegel vi nu tar nästa steg in i rapporten.

Kommunfakta Sollentuna idag

- Folkmängd (2021) 75 108 invånare
- Befolkningsökning (2021) +1 118 invånare
- Flyttnetto* (2021) +669 invånare
- Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020) 23 % offentligt, 73 % privat
- Största bransch (2020) Handel, 21 %
- Medianinkomst (2020) 28 483 kr/ månad
- Medianhyra 8020 kr/månaden
- Hyran 40% av en ensamstående lön efter skatt
- Andel hyresrätter av bostadsbeståndet 25.16%

"*2018 och 2019, flyttades drygt 1 800 hyresrätter över till de tre bolagen Sollentuna Fastigheter 1, 2 och 3 AB.***"**

”Allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad”

4. Regleringar av bostadsmarknaden i Sollentuna

Den historik vi presenterat ovan har lett oss fram till en situation där Reformisterna och Hyresgästföreningen i Sollentuna menar att allmännyttans hela existens i form av aktiebolaget Sollentunahem nu är hotad. Det ska vi beskriva senare men i detta kapitel måste vi först se över huruvida det saknas regleringar av bostadsmarknaden Sollentuna, eller om det är intresset av att tolka eventuella regleringar som brister?

Bristen på Regleringar av Bostadsmarknaden i Sollentuna idag

Den slutsats vi drar efter att ha gått igenom den historiska utvecklingen av bostadspolitiken i Sollentuna är att politiken i Sollentuna, precis som i hela landet, har lämnat walk over till förmån för marknadskrafterna. Därför är det viktigt att ge en bild som visar på vilka nationella och internationella åtaganden vi sviker på dagens bostadsmarknad i Sollentuna.

I ungefär trettio år har samtliga regeringar mer eller mindre fallit in i det nyliberala tankesättet att allt är en handelsvara, så även bostaden. Därför är det viktigt att vi reder ut de begreppen. Så varför inte ta hjälp av bl a FN och vår egen grundlag. Här finns tydligta riktilinjer som pekar på varför man inte kan se bostaden som vilken handelsvara som helst.

UNITED NATIONS

Artikel 25 FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna

Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.

Vi kan för enkelheten säga att rätten till en bostad regleras på tre nivåer. Det är globalt, regionalt och nationellt.

1. Nationellt: Regeringsformen 1 kap. 2 §
2. Regionalt: Europeiska sociala stadgan artikel 16 och 31
3. Globalt: FN:s konvention om ekonomiska sociala och kulturella rättigheter artikel 11 i

Regeringsformen §2 första stycket:

> ”Den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet.
>
> Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Det allmänna ska främja en hållbar utveckling som leder till en god miljö”

Eu stadgan artikel 34:

> ”I syfte att bekämpa social utestängning och fattigdom ska unionen erkänna och respektera rätten till socialt stöd och till stöd till boendet som, i enlighet med närmare bestämmelser i unionsrätten samt i nationell lagstiftning och praxis, är avsedda att trygga en värdig tillvaro för alla dem som saknar tillräckliga medel.”

FN Artikel 11:

> ”Konventionsstaterna erkänner rätten för var och en till en tillfredsställande levnadsstandard för sig och sin familj, däribland tillräckligt med mat och kläder, och en lämplig bostad samt till ständigt förbättrade levnadsvillkor. Konventionsstaterna skall vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att denna rätt förverkligas...”

Rätten till lämplig bostad är tyvärr inte direkt utkrävbar. Vi kan inte med hänvisning till artikel 11 kräva att staten förser oss med en bostad.

Rätten till lämplig bostad innebär dock att staten åtar sig att arbeta för att skapa en fungerande bostadsmarknad. Något staten sedan delegerat till kommunerna.

Genom att skapa en marknad som täcker allas behov är målet att hemlöshet på sikt ska elimineras. Det innebär att vi bör arbeta utifrån att;

1. Respektera medborgaren: Avstå från att stödja handlingar som negativt påverkar samhällets bostadsförsörjning.
2. Skydda medborgaren: Starkare hyresrättsligt skydd.
3. Uppfylla en viktig samhällsfunktion: Allmännyttan.

FNs Barnkonvention Artikel 27:

> ”(Svensk Lag sedan 2018.) Konventionsstaterna ska i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.”

Barnkonventionen Artikel 3:

> ”Vid alla beslut som rör ett barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.”

Styrkan i Artikel 3 är att den är direkt utkrävbar. Här kan vi pröva varenda vräkning av ett barn i Sollentuna.

Under ingen av dessa rubriker står det att rätten till ett hem ska vara underkastat marknaden. Ändå har vi idag även i Sverige och Sollentuna ett system som starkt förminskar medborgarnas rättigheter till ett eget hem. I alla fall om du inte är rik. Den svenska Hyresgästföreningens portalparagraf bygger på ett mål som pekar i rätt riktning. ”*Allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad*”. Det är också det som står i våra nationella och internationella regleringar som Sverige på olika sätt skapat, godkänt och ratificerat.

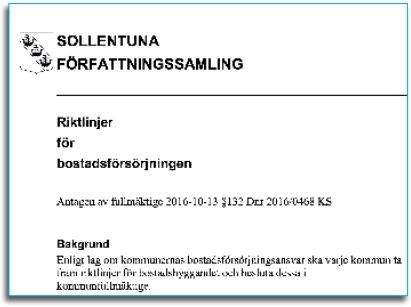
Till detta kommer lagen för allmännyttiga bostadsföretag som trädde i kraft år 2011. Den används väldigt ofta av chefer för allmännyttiga bolag och politiker i bolagens styrelser för att förklara varför de måste ta ut stora vinster och arbeta efter specifika modeller som ofta går emot hyresgästernas intressen. Men frågan är då vad som står i de två inledande styckena i Allbolagen? Så här ser det ut på Boverkets hemsida;

> **Definition av allmännyttigt kommunalt bostads aktiebolag**
>
> I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allmännyttelagen) definieras ett sådant bolag som ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.
>
> **Affärsmässiga principer**
>
> De allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Det innebär att kommunen inte utan vidare kan stödja bolaget ekonomiskt och att bolaget måste ställa marknadsmässiga avkastningskrav på investeringar. Kravet på affärsmässighet gäller dock på lång sikt och för bolaget som helhet, inte för enskilda åtgärder. Offentligt stöd kan bara lämnas om det är förenligt med EU:s statsstödsregler.

Tapio Salonen som är professor vid Malmö Universitet beskrev år 2015 var tolkningen mellan samhällsnytta och affärsmässiga principer bör ligga på följande sätt. ”- Vår bedömning är att man inte kan avfärda allmännyttans strävan efter att agera såväl affärsmässigt som samhällsnyttigt som en juridisk fråga, utan den måste återföras dit där den hör hemma, nämligen i politikens ansvar för bostadsförsörjningen. Därmed handlar allmännyttans roll och funktion återigen, precis som i tidigare skeden, om hur olika politiska aktörer på såväl nationell som lokal nivå förmår utveckla allmännyttans nuvarande ställning och framtida potential. Det politiska fönstret återuppstår.” (Nyttan med Allmännyttan 2015 sid 304 Tapio Salonen).

Bostadsförsörjningsplan Sollentuna

Enligt lag är också varje kommun även skyldig att upprätta en bostadsförsörjningsplan vilket Sollentuna därför har gjort. Den kallas för Riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den inleds på följande vis;



SOLLENTUNA
FÖRFATTNINGSSAMLING

Riktlinjer
för
bostadsförsörjningen

Antagen av fullmäktige 2016-10-13 §132 Dnr 2016/0468 KS

Bakgrund
Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram riktlinjer för bostadsbyggandet och besluta dessa i kommunfullmäktige.

”Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram riktlinjer för bostadsbyggandet och besluta dessa i kommunfullmäktige.

Översiktplanen kan inte utgöra riktlinjer utan avsikten är att riktlinjerna ska utgöra ett underlag för kommunens översiktsplanering.

Tidigare riktlinjer i Sollentuna är från 2010, men kommunen tar varje år (sedan 2003) beslut om en prognos för kommande år i den nämnd som ansvarar för den fysiska planeringen. Prognosen berör många av de frågor som tas upp i riktlinjerna och utgör därmed en uppföljning av att riktlinjerna efterföljs.”

(Källa *Sollentuna.se*).

Tittar man specifikt på två kommentarer i denna text så blir det klart att kommunen själv egentligen inte bryr sig om den. Man är tydlig med att översiktsplanen ej ska tolkas som någon form av riktlinjer för kommunens arbete utan möjligen som ett

underlag. Man säger också att kommunen tar beslut från år till år angående behoven i Sollentuna. Alla vet att vi borde göra prognoser för 25-30 år framåt.

Ägardirektiv Sollentunahem

Att styra ett allmännyttigt bostadsföretag gör kommunerna genom en politisk styrelse som speglar den politiska majoriteten och genom sina ägardirektiv. Så även i Sollentuna. Så här beskriver Sollentuna kommun i sina ägardirektiv syftet med

> Sollentunahems verksamhet.
>
> *”Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Bolaget är kommunens verkställande organ för bostadsförsörjning. Bolaget är kommunens verktyg för förvaltning, produktion samt utveckling av bostäder och bostadsområden”.*

Det betyder att Sollentuna kommun förstått vad det allmännyttiga syftet är rent teoretiskt. Det visas också av det sociala ansvar som man skrivit in i Sollentunahems ägardirektiv. Så här ser de ut;

- Bolaget ska utveckla bostadsområden, medverka till en god samhällsservice i bostadsområden samt ge boende förutsättningar för boinflytande.
- Bolaget ska verka för social sammanhållning och in-

tegration med insatser som ökar gemenskapen. I de kommundelar bolaget har ett större bestånd av bostäder ska bolaget ta ett uttalat socialt ansvar och medverka till en positiv utveckling och integration.

- Bolaget ska särskilt stimulera till ökad intern bostadskarriär vid nyproduktion för att tillgängliggöra mindre och billigare boendealternativ. Kommundelsförnyelse ska ske med utgångspunkt i att kapitalsäkra investeringar men också i att vara en attraktiv hyresvärd. Den ska även ha sin utgångspunkt i att utgöra ett attraktivt boendealternativ i förhållande till andra upplåtelseformer.

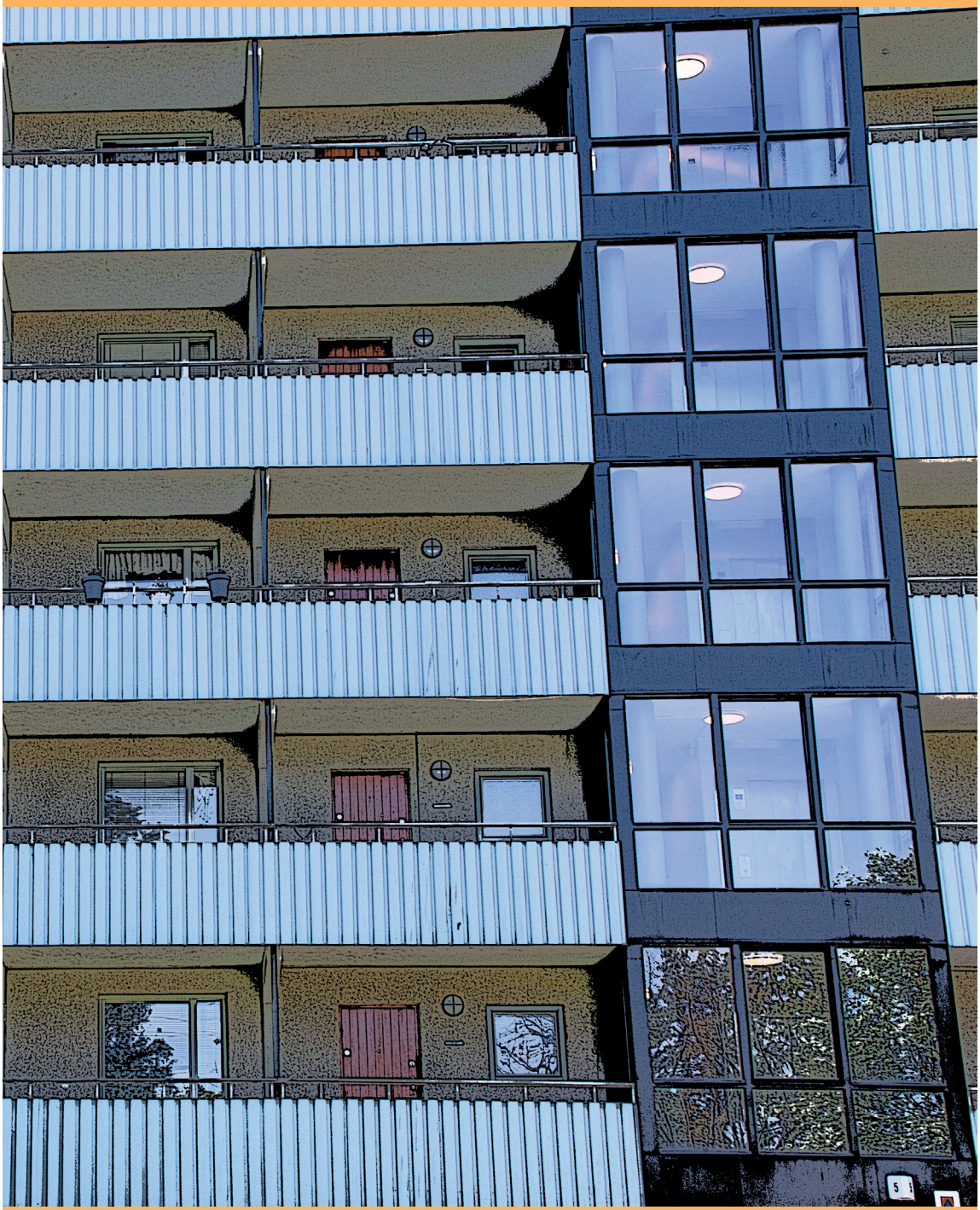
  Vid förnyelse av boendemiljöer eller större renoveringsprojekt ska bostadssociala aspekter alltid integreras i arbetet.
- Bolaget ska underlätta för fler att etablera sig på bostads marknaden, bland annat genom att tillhandahålla för detta ändamål lämpliga bostäder.
- Bolaget ska bidra till ökat kvarboende, dvs. att äldre ska kunna bo kvar i eller i närheten av sitt bostadsområde, genom att öka den fysiska tillgängligheten i bolagets bostadsbestånd.
- Bolaget ska verka för minskning av brott och skadegörelse, bla genom ett nära samarbete med andra aktörer.
- Bolaget ska aktivt bidra i arbetet med att förverkliga Sollentuna kommuns trygghets- och säkerhetsstrategi.

- Bolaget har ett särskilt ansvar för att de boendemiljöer som ägs och förvaltas präglas av trygghet, lugn och integration.
- Bolaget ska tillhandahålla de bostäder för bostadssociala ändamål som kommunen behöver.
- Bolaget ska till nyanlända tillhandahålla och administrera bostäder inom fastighetsbeståndet i den omfattning kommunen åläggs enligt anvisning från staten eller i lag.
- Bolaget ska varje sommarlov erbjuda sommarjobb till ungdomar.
- Bolaget ska aktivt bidra till Sollentuna kommuns ambition att bli Sveriges bästa integrationskommun.

Vi kommer senare i rapporten återkoppla till hur vi ser på efterlevnaden av dessa sociala punkter. Punkter som vi menar är jämställda med kraven på affärsmässighet i Allbolagen. Redan här kan vi dock visa hur Arena Ide i sin utredning tycker att det är märkligt att ett bolag har som mål att höja hyrorna för att få lika höga hyror som andra bolag i regionen.

Sollentuna kommun har en allmännytta med ägardirektiv. Ägardirektivet klargör bland annat att bolaget är ”*kommunens verkställande organ för bostadsförsörjning*”. Ägardirektivet fastslår även att bolaget ska ha en hyressättning likvärdig andra allmännyttor i Stockholmsregionen. Detta innebär, som en kommun med generellt lägre hyror än regionen, att ägardirektivet uttrycker en uttalad ambition om att höja hyrorna.

(*https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/rapporter/sollentuna-kommunsammanstallning.pdf*)



5. Sollentunahem kommunens verktyg

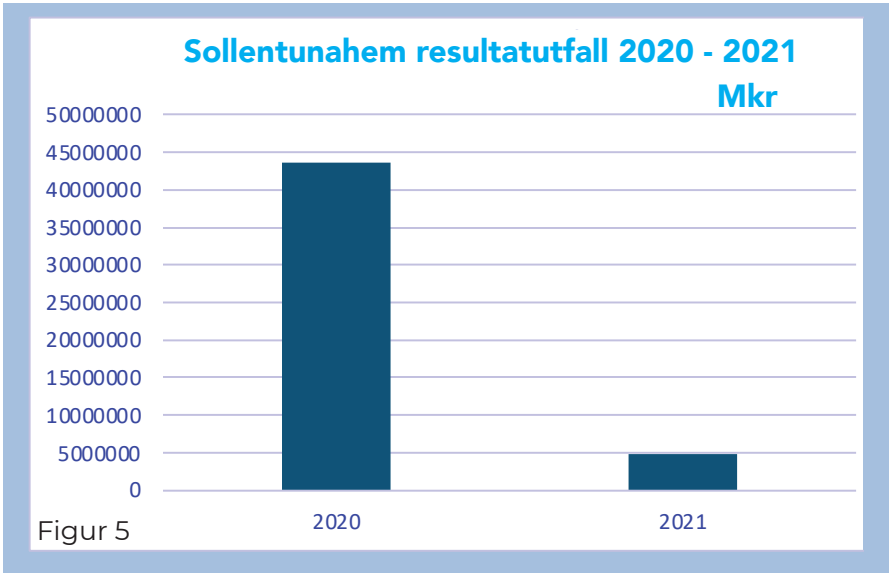
I den här delen av rapporten kommer vi att behandla AB Sollentunahem och vad som skett med bolaget de senaste åren. Det kommer att ligga till grund för vilka möjliga scenarier vi ser framför oss kring en hållbar fungerande bostadspolitik i kommunen. Det är helt centralt för Sollentuna. Detta då kommunen byggt hela sin utvecklingsprocess demografiskt sedan 1950 talet på en fungerande allmännytta och det som kallas pull-faktorer av migrationshistoriker och statsvetare. Det är också centralt då ett fungerande allmännyttigt bostadsföretag med en tongivande del av den lokala bostadsmarknaden är det som kan få en kommun att leva upp till uppdraget man fått från Regeringsformen, Barnkonventionen, EU stadgan och FN:s mänskliga rättigheter. Ur det perspektivet leder det inte åt rätt håll när Sollentunahems bestånd kraftigt minskar samtidigt som antalet invånare i Sollentuna samtidigt kraftigt ökar. (Se figurerna 2-3)

Vad har hänt med Sollentunahem?

Om vi börjar i nutid så är det ingen hemlighet att Sollentunahem tvingades skänka bort en stor del av sitt bestånd i en fission 2017. Det skedde i ett led av planerna för en utförsäljning av en stor del av lägenhetsbeståndet. Idag är stora delar av Rotebro och Häggvik sålda till John Mattsson, precis som delar av Malmvägen. Nästa steg är att sälja ut stora delar av Edsberg år 2023.

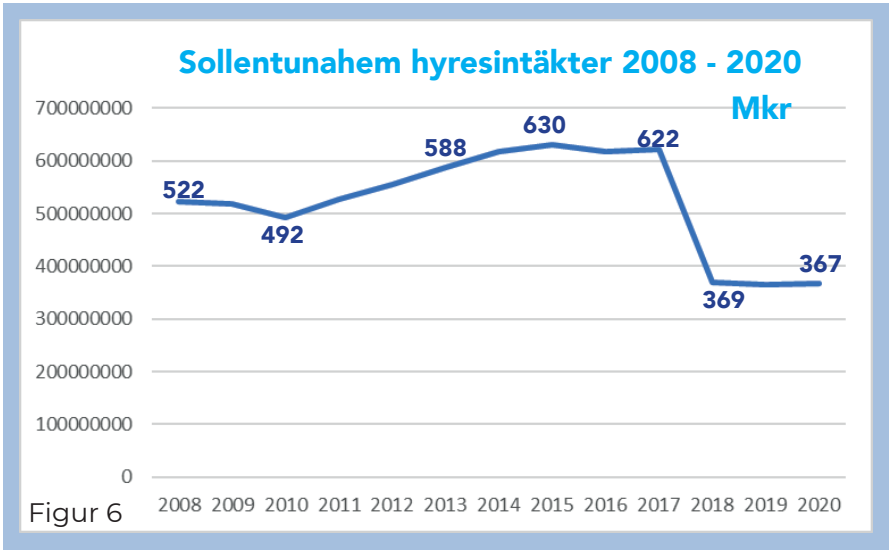
Vi menar att fissionen 2017 och de efterföljande försäljningarna av lägenheter och kommersiella lokaler kommer att driva bolaget till nedläggning.

Siffrorna från senaste årsredovisningen verkar tyda på det. Här ringer alla varningsklockor. En jättestor minskning av resultatet från 43 566 000 kronor 2020, till ynka 4 858 000 kronor 2021. Av de 4 000 000 kronor som är kvar så tänker ägaren Sollentuna kommun ta 4 000 000 kronor. Allt börjar likna en skal-



Figur 5

bolagsaffär. Speciellt om man ser till att ett krympande bolag får allt högre förvaltningskostnader. Det finns ju snart inget kvar att förvalta. Det finns bara ett sätt att tolka detta menar vi. Sollentuna kommun håller på att tömma bolaget på pengar. I skrivandets stund finns en rad saker som vi inte vet om vi hinner få svar på innan rapporten är klar. Ett sådant ärende är ett antal fastigheter i Häggvik som Sollentunahem tvingades



Figur 6

överlåta till kommunen 2017 som nu ska återföras till bolaget för att förvandlas från vårdboende till lägenheter. Frågan är om Sollentunahem då kommer att tvingas köpa tillbaka något man tvingades ge bort 2017 .

Nedan följer en tabell av vad som hänt med Sollentunahems intäkter de senaste åren. Det går inte att bortse från att bolaget alltmer tappar sin förmåga att orka bära en bostadspolitik i Sollentuna som är relevant utifrån ett bostadspolitiskt försörjningsansvar. Tydligast blir här att fissionen år 2017 är det värsta dråpslaget mot Sollentunahem som ett fungerande konkurrensmässigt bolag.

År	Intäkt
2008	522 075 000 kr
2009	519 296 000 kr
2010	491 989 000 kr
2011	525 993 000 kr
2012	554 287 000 kr
2013	588 373 000 kr
2014	617 572 000 kr
2015	630 334 000 kr
2016	618 286 000 kr
2017	622 310 000 kr
2018	368 761 000 kr
2019	365 715 000 kr
2020	367 535 000 kr

Det bästa sättet att visa på hur Sollentuna kommun hanterat dräneringen av det kommunägda Sollentunahem är att låta oss titta på Jan Hedbergs (fd hyresanalytiker på Hyresgästföreningen Sthlm och chef inom Väsbyhem) analyser av affären. Han har nämligen suttit på båda sidorna. Först var han på Väsbyhem och fick av Väsbypolitikerna i uppdrag att lyfta pengar ur bolaget, sedan kom han till Hyresgästföreningen och kunde lära ut hur det går till. Så här beskriver han Sollentunahemsaffären:

Bolagiseringen och fissionen

Kommunen bildade den 15 december 2016 bolaget Sollentuna Stadshus AB (koncernbolag). Den 31 december 2016 såldes AB Sollentunahem till koncernbolaget. Sollentunahem döptes då om till Sollentunahem AB.

Den 15 december bildades också andra bolag inom den nya kommunala koncernen: Sollentuna Kommunfastigheter AB, Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB samt Sollentuna Fastigheter 1, 2 och 3 AB. Till de sistnämnda fördes de drygt 1 800 hyresrätterna som ska säljas över senare.

Den kommunala koncernen ser alltså nu ut så här:

Koncernbolaget (moderbolaget) Sollentuna Stadshus AB som äger Sollentunahem AB, Sollentuna Kommunfastigheter AB, Solom AB, SEOM AB, Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB och Sollentuna fastigheter 1, 2 och 3 AB. Sammantaget omfattar alltså koncernen 9 bolag, moderbolaget inkluderat.

Notera att Bolaget Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB har det varit helt tyst om sedan det bildades, och det är okänt om och hur det används inom koncernen.

Mål och motiv med fissionen

Att sälja 2 000 av Sollentunahems tidigare hyresrätter under perioden 2019-2023 för att bygga 1 500 nya hyresrätter (det har aldrig varit aktuellt att sälja mer än lite drygt 1 800 hyresrätter i praktiken fram tills nu).

Att få ner kommunens lokalkostnader med 15 till 40 miljoner kronor per år.

Att sänka soliditeten i Sollentunahem från 60 procent (vilket är näst intill extremt högt) till cirka 25-35 procent. Detta är ett sätt att frigöra kapital att överföra till de nya kommunala bolagen.

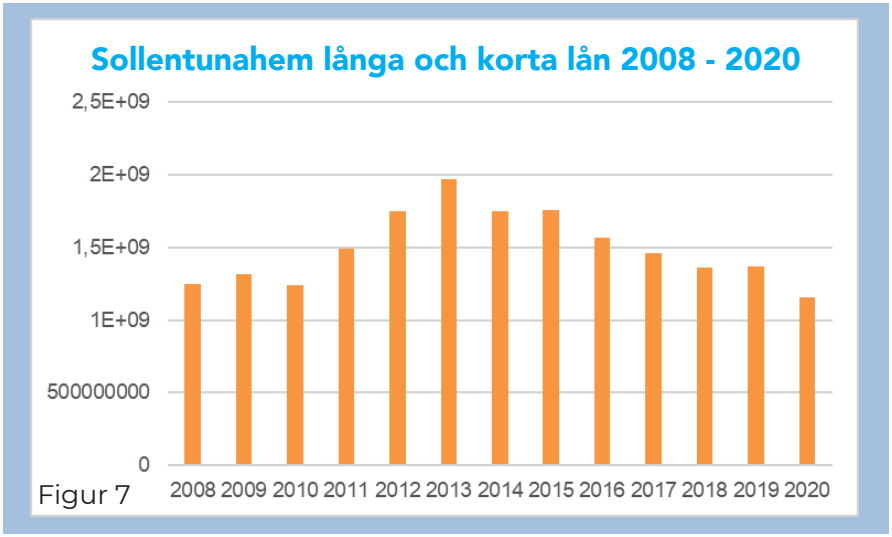
Att föra över mycket tillgångar och lite skulder från Sollentunahem till de nya kommunala bolagen.

Att undvika reavinstskatt vid försäljning av de dotterbolagen 1, 2 och 3.[1]

[1] *Enligt skattelagstiftningen så undviker man reavinstskatt genom att sälja ett antal hyresfastigheter som ett bolag – kallas för att sälja "gren av rörelse" vilket inte reavinstbeskattas. Hade man däremot sålt exempelvis direkt från Sollentunahem (som när man sålde 454 hyresrätter till Wallenstam 2011) så reavinstbeskattas det. En modell av aggressiv skatteplanering.*

Sett ur ett perspektiv som bara för femton år sedan inte var en ideologisk fråga, så är hela den här hanteringen om inte olaglig så i alla fall djupt oetisk. För att förstå vad som verkligen håller på att ske så är det dock viktigt att titta på en del andra parametrar som gör att allvaret i situationen ökar. För om fastighetsbolagets bestånd minskar så borde ju även lån och omkostnader göra det. I alla fall om aktiebolagets styrelse följer Allbolagen och handlar efter marknadsmässiga principer och dessutom följer vad som brukar betraktas som god sed i aktiebolagslagen. Tittar vi dock på Sollentunahems långa och korta lån så finns det ingen märkbar skillnad trots att bolaget förlorat stora hyresintäkter.

Som tidigare redovisat så föll Sollentunahems hyresintäkter kraftigt 2018 jämfört med 2017. Motsvarande minskning ses inte vad gäller skulderna. Den minskning som faktiskt är, kan betraktas som marginell i jämförelse med minskningen av hyresintäkterna. En skuldminskning om 7 procent (102 305 000 kronor) att jämföra med en hyresintäktsminskning med 40,5



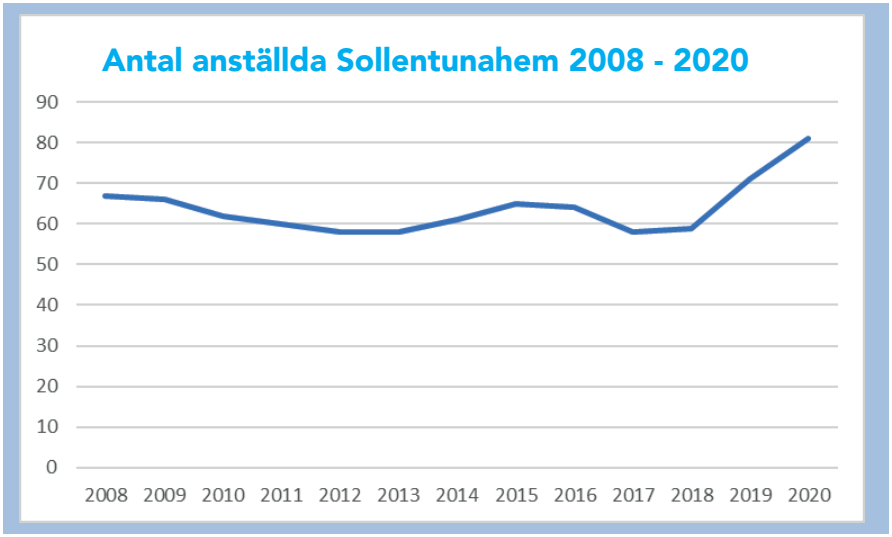
Figur 7

procent (253 549 000 kronor). Detta bekräftar våra och tidigare förhandlingschefen på Hyresgästföreningen Jan Hedbergs farhågor 2017, om att så mycket värden som möjligt skulle föras över till de nya bolagen och så mycket av skulderna som möjligt skulle stanna kvar i Sollentunahem.

Ser vi till personaltätheten så blir det än mer märkligt. Hur

kan ett bolag som ständigt krymper hela tiden öka sin personalstyrka. Och hur följer det Allbolagens tankar om affärsmässighet?

När vi läser Sollentuna kommuns egen bostadsförsörjningsplan är det tydligt att makten förstår vad de förväntas göra för en fungerande region i Stockholmsområdet. Så här skriver de själva i planen



Figur 8

> "*Sollentuna har sedan länge haft ambitionen att ta sitt ansvar när det gäller regionens behov av bostäder. Produktionen har också över tid varit relativt jämn. I den senaste översiktsplanen ökade Sollentuna den långsiktiga ambitionen från 300 till 500 bostäder om året som en följd av regionens kraftiga tillväxt, vilken översteg regionplanens högsta prognoser.*"

Problemet som vi visat är att kommunen inte alls lever upp till detta, tvärtom ökar man medvetet bolagets kostnader och kostym men krymper intäkterna.

Vi menar att Sollentuna kommun håller på att omöjliggöra det som står i de egna ägardirektiven för Sollentunahem AB. Nämligen texten som säger att;

”*Bolaget ska sträva efter ett bostadsbestånd som erbjuder en variation för att kunna tillgodose de boendes och bostadssökandes olika behov och krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå, m.m. Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska bolaget erbjuda alla kundgrupper attraktiva och prisvärda bostäder.*”

”*...så mycket värden som möjligt skulle föras över till de nya bolagen och så mycket av skulderna som möjligt skulle stanna kvar i Sollentunahem.*”

Victoriahem
08-14
Torsdag
328

6. Den nya bostadsmarknaden i Sollentuna

Det som på ett sätt gör bostadsmarknaden i Sollentuna intressant för en sån här rapport är det faktum att den genomgått en mycket kraftig förändring under de senaste tjugo åren. En förändring som syftat till att stärka regionala och multinationella marknadskrafter tillsammans med ett antal enskilda individer som fått köpa loss sina lägenheter till underpriser. Priset har betalats av kollektivet i form av att det inte finns några lägenheter för våra unga att efterfråga och det blir allt svårare för många av våra äldre att ha råd att bo. Men också många av våra hårt arbetande medborgare inom några av våra viktigaste yrkesgrupper har idag svårt att klara hyran i de få bostäder som går att efterfråga.

Få exempel på vad som hänt på Sollentunas bostadsmarknad är så tydliga som fastigheten Traktören 5 i Tureberg. Nedan går vi igenom vad som hänt sedan Sollentunahem av ägaren tvingades att sälja ut den norra delen av det som då var Malmvägen till Wallenstam år 2009. En fastighetsägare som tillsammans med den borgerliga majoriteten lovade att de köpte för ett långsiktigt ägande.

Skräckexemplet Traktören 5

Parallellt med utvecklingen inom Sollentunahem har vi i Sollentuna kunnat följa hur fastigheten Traktören 5 i Tureberg förvandlats och försämrats sedan Sollentunahem sålde fastigheten som innefattar adresser på Oppigårdsstråket, Malmvägen och Tingsvägen. Ett beslut togs fram

- Fastigheten Traktören byggdes 1970 av Sollentunahem
- Försäljningen gick 2009 till Fastighetsbolaget Wallenstam som lovade att de skulle bli en långsiktig aktör i området. De 454 lägenheterna såldes till Wallenstam för 257 miljoner kronor.
- År 2014 säljer Wallenstam fastigheten vidare till D. Carnegie för 490 miljoner kronor.

- År 2016 köps D. Carnegie upp av det ökända amerikanska riskkapitalbolaget The Blackstone Group L.P.
- Efter dåligt rykte byter D.Carnegie år 2018 namn till Hembla
- År 2019 når Hemblas och Blackstones dåliga rykte hela vägen till FN-Rapportören Leilani Farha från Kanada. Riskkapitalbolaget, menar man, håller på att skapa en global fastighetskris.
- Senare år 2019 säljer Blackstone hela sitt aktieinnehav i Hembla och idag ägs man av tyska Vonovia som också de har dåligt rykte.
- Tyska Vonovia köper upp Victoriahem och döper om företaget till Victoria Hem.

Antalet fel i Victoria hems hus är betydligt högre än i de hus på andra sidan Malmparken på Hvidovrestråket som Sollentunahem behöll som allmännytta. Dessutom har man en hyresnivå som ligger mellan 800- 1800 kronor högre per månad. Ett sätt Victoria Hem använt för att höja hyrorna är att man alltid totalrenoverar tomställda lägenheter. Men renoveringarna är fuskbyggen.[2]

Hembla:

”Vårt arbete kräver en långsiktig och socialt ansvarstagande förvaltning. Det arbetet vilar på tre ben; kundfokus, upprustning och bosocialt arbete.”

[2] *Källa: Rapporten Efter tio år med privatvärd, det blev både dyrare och sämre på Malmvägen (Hyresgästföreningen Stockholm-Hyresgästföreningen Sollentuna) En sammanställning av Cecilia Landmark, Jens Waldenström & Bengt Öhman*

Renovräkningsförsöket i kvarteret Släggan

I början av år 2020 fick hyresgästföreningen höra att Sollentunahem plötsligt hade oerhört bråttom med en renovering av husen i kvarteret Släggan, eller Klasrovägen 35-45. Det fanns en rad argument från bostadsbolaget kring varför man inte skulle hinna med att hålla ett traditionellt samråd med hyresgästerna.

Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation och förening i Sollentuna med både lokalt förtroendevalda, verksamhetsutvecklare och förhandlare inblandade var dock då oerhört tydliga kring att det måste till ett seriöst samråd mellan hyresgästerna och Sollentunahem enligt lagstiftningen. Detta blev starten för en dialog där den Lokala Hyresgästföreningen i Klasro och Sollentunahems utsedda processledare utsåg en samrådsgrupp som kom igång med dialogarbetet under våren 2020.

Klasro byggdes i mitten på 1960-talet och har som övriga lägenheter från den tiden ett underhållsbehov av stammar. Man behöver också en moderniserad el efter dagens behov. Klasro är en populär del av beståndet men med ett generellt eftersatt underhåll.

Det finns flera skäl till att tidigare initiativ till att inleda renoveringsarbete har dragits tillbaka. Skäl som är kopplade till tidigare ombildningskampanjer där kommunen skickade ut konsulter för att få hyresgästerna att ombilda sina hem. Det gjorde att Sollentuna sköt på upprustningen. Vid ett annat tillfälle var orsaken att andra områden hade akutare behov. Poängen är att hyresgästerna i Klasro har levt med eftersatt underhåll i över tjugo år utan egen förskyllan.

Vi kan väl säga att dialogen mellan Sollentunahem, samrådsgruppen och Hyresgästföreningen fick ett abrupt slut när den yrkade hyreshöjningen presenterades. Sollentunahem begärde en höjning på ca;

3 800 kr/mån för en trea 4 800 kr/mån för en femma

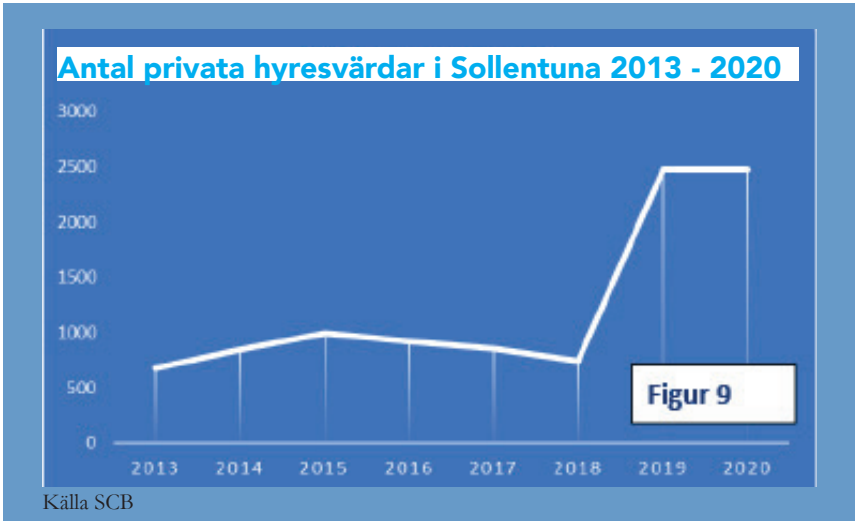
Tack vare starka och fantastiska hyresgäster som stred hårt tillsammans med Hyresgästföreningen så lyckades man få ner hyreshöjningen till ungefär hälften. Men det är mycket pengar det också och många har lämnat sina hem i jakten på billigare hyror. Det är tydligt att denna strid visserligen gjort att grannarna kommit närmre varandra. Men samtidigt är många otrygga och känner en total allienation kring hur Sollentunahem behandlat dem.

Att försäljningen av kvarteret Traktören 5 inte var något som Sollentunahems ledning ville det vet vi. Vi vet också att fram till försäljningarna av ca 500 lägenheter till John Mattsson så har Sollentunahem aldrig kommit med ett så högt krav på hyreshöjning i samband med upprustning. Man kan säga att Sollentunahem tidigare på många sätt varit ett föredöme vid renoveringen av t ex Edsberg och Hvidovrestråket i Tureberg. Det ser därmed ut som att det är den politiska majoriteten i bolagets styrelse som trycker på för att tvinga Sollentunahem till höga hyror efter renovering för att hjälpa John Mattsson till höga hyreshöjningar enligt bruksvärdesprincipens jämförelsesystem.

Beståndet i den nya bostadsmarknaden

Att det blivit en markant skillnad i hur hyresbeståndet ser ut i Sollentuna är tydligt under 2000 talet. Dock ska siffrorna i Figur 9 ses med en nypa salt. Det är nämligen Sollentuna kommun som tvingat Sollentunahem att överlåta delar av sitt bestånd till två systerbolag skapade endast för att förpacka kommande utförsäljningar. Så sanningen är att i realiteten bara delar av det ökande antalet är sålt till John Mattsson. Ca 700 lägenheter och hela Edsbergs Centrum står inför försäljning om den borgerliga majoriteten vinner valet 2022. Dock står det klart att företag som riskkapitalisterna Vonovia och det 2019 börsnoterade John Mattsson leder en utveckling där hyresbostadsmarknaden i Sollentuna håller på att bli en global handelsvara, snarare än ett verktyg för ett fungerande lokalsamhälle. Ett ytterligare exempel på utvecklingen är fastighetsbolaget Balder som tydligt marknadsför sig själva som en jätte på den nordiska börsmarknaden med hyresrätten som en handelsvara snarare än något annat.

(*https://www.balder.se/om-balder*).



Källa SCB

En annan sån ny aktör är Heba som håller till i Silverdal. Hela deras ledning tycks ha som en gemensam meritlista att de jobbat inom olika kommunala och regionala fastighetsbolag. De är ett företag som förmodligen gör det som bolaget är skapat för. Nämligen att tjäna pengar och inte att skapa bostäder utifrån en grundlagsskyddad rättighet.
(*https://www.hebafast.se/artikel/bolagsledning*).

Konsekvenser av utvecklingen på hyresmarknaden i Sollentuna

Det är ingen hemlighet att klyftorna växer i hela Sverige i allmänhet och i Stockholmsregionen i synnerhet. Följande jämförelse presenterade tidningen Mitt i utifrån en SCB undersökning redan 2018.

> "För att visa skillnaderna används den så kallade gini-koefficienten, där siffran 0 innebär att alla individer i en grupp har exakt lika stora tillgångar. 1 är å andra sidan det högsta värdet som innebär total ojämlikhet. SCB:s senaste siffror – från 2016 – visar att Stockholms läns gini-koefficient är uppe i 0.373. Den högsta någonsin och inkomstskillnader i nivå med hela Bulgarien. Störst skillnader är det i Danderyds kommun med 0.552. En siffra i paritet med Lesothos ekonomiska skillnader, enligt Världsbankens Gini-index."

På denna skammens lista ligger Sollentuna på 10:e plats av 26 kommuner med en gini-koefficient på 0,332. Före sig har man i princip bara kommuner som helt eller delvis raderat ut sina allmännyttiga bostäder. Antingen har de helt sålt ut eller så har de satt hårt tryck på sina allmännyttiga bolag att ombilda till bostadsrätter, sälja ut och/eller sätta extremt höga hyror vid upprustning. (*https://www.mitti.se/nyheter/klyftorna-fortsatter-att-oka-i-stockholm/lmrbb!3033245/*).

Vi har dessutom en av världens värsta riskkapitalister i Sollentuna i form av Vonovia. Genom fastighetsbolaget Victoriahem äger och förvaltar de ca 450 lägenheter i Tureberg. Samtidigt håller det 2019 börsnoterade fastighetsbolaget John Mattsson på att ta över stora delar av Sollentunahem till underpris. Detta kräver en ny reformistisk bostadspolitik där vi gör om och gör rätt i Sollentuna för en socioekonomiskt och klimatsmart hållbar lösning.

Om vi gör en lista på konkreta konsekvenser på Sollentunas bostadsmarknad så skulle den kunna se ut på följande sätt. Naturligtvis med respekt för att det kan finnas konsekvenser som vi ännu inte lyckats identifiera;

1. Sollentuna kommun har med allt kraftigare utförsäljningar och ombildningar medvetet eller omedvetet sakta men säkert utraderat sitt kommunala bostadsbolags handlingskraft. Det vill säga förmåga att vara det bostadspolitiska verktyg som ska göra att kommunen kan uppfylla medborgarens rätt till en god bostad enligt nationella och internationella regelverk.
2. Medvetet har man också dränerat bolaget på intäkter och kapital medan man samtidigt ökar eller i alla fall inte minskar kostnader och åtaganden gentemot kommunen.
3. Vi har idag en situation där det den 25 april 2022 enligt Bostadskollen var 1 345 intressenter till Sollentunahems 11 lediga lägenheter. Det betyder en ohållbar situation för unga och nyanlända att få komma igång med sitt liv i Sollentuna.
4. Vi har en situation där hyresvärdar med ambitioner om snabba klipp på börsen sitter med fastigheter där grundläggande standard som hälsokontroll av inomhusluft, miljö, lekparker och hissar inte sköts.

5 Sollentuna kommun håller helt på att tappa förmågan till en ansvarsfull bostadspolitik. Och man gör det helt medvetet från den politiska majoriteten

7. Sollentunapolitiken inför valet 2022

Denna rapport kanske hittills gett en ganska negativ bild av verkligheten. En negativ bild som är motiverad. Däremot är det tydligt att det går att göra något helt annat av vår lokala bostadsmarknad och än är det inte för sent. Vi ser att det finns en rad snabba åtgärder som skulle kunna föra in Sollentunas bostadsmarknad på rätt spår så att det gynnar alla kommuninvånare oavsett boendeform. Men bilden är tydlig och visar att det är viktigt att skapa hyresboenden med en rimlig kostnad för att alla Sollentunabor ska må bra och att Sollentuna ska kunna fortsätta en progressiv utveckling. Något vi menar är viktigt för alla Sollentunabor och de lokala affärsidkarna.

I en undersökning Arena Idé gjorde åt Hyresgästföreningen visade siffrorna tydligt att det byggs för lite i Sollentuna. År 2016–2020 har Sollentuna kommun färdigställt 1 805 bostäder. Det är i genomsnitt 361 bostäder per år, långt under bostadsbehovet. I Sollentuna skulle det behöva byggas drygt 670–700 bostäder per år för att tillgodose det regionala bostadsbehovet. (*https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/rapporter/sollentuna-kommunsammanstallning.pdf*)

Hyresgästföreningen Sollentuna som är en partipolitisk obunden organisation ställde 10 frågor till samtliga politiska partier i kommunfullmäktige under hösten 2021. Frågorna är baserade på i forskningen och verksamheten vedertagna analyser kring vad en lokal bostadsmarknad behöver. Den visar tydligt var vi står och vilka partier som ser värdet i hyresrätten och en aktiv bostadspolitik.

För att ge en rättvis bild inför en avslutande analys finns det ett värde i att redovisa den enkät Hyresgästföreningen Sollentuna skickade ut till samtliga politiska partier i Sollentuna kommunfullmäktige.Det var samtliga partier i Sollentuna Det Det var samtliga partier i Sollentuna kommunfullmäktige som var respondenter i enkäten.

Hyresgästföreningens enkät till de politiska partierna

Politiska partier i Sollentuna kommunfullmäktige

Centerpartiet
Kristdemokraterna
Liberalerna
Miljöpartiet
Moderaterna
Socialdemokraterna
Sollentunapartiet
Sverigedemokraterna
Vänsterpartiet

Vilka som valde att svara på enkäten

Miljöpartiet
Socialdemokraterna
Sollentunapartiet
Vänsterpartiet

Frågor och svar

1. Vill ditt parti utveckla eller avveckla Sollentunahem som kommunalt bolag? Utveckla "Ja" Avveckla "Nej"

Socialdemokraterna: Ja Utveckla. Vi vill utveckla Sollentunahem. Allmännyttan ska ses som en viktig resurs och värdefull tillgång som kommunen ska förvalta och använda till att bygga ett hållbart samhälle, inte en börda som helst ska avvecklas.

Vänsterpartiet: Ja, utveckla

Miljöpartiet: Ja, utveckla. Det behövs fler hyresrätter i Sollentuna. Därför behöver Sollentunahem utvecklas. Att avveckla det kommunala bostadsbolaget är helt fel väg att gå. Då skulle kommunen tappa ett av sina viktigare verktyg för att leva upp till ansvaret om att säkra bostadsförsörjningen. Det finns en kritisk gräns för hur litet Sollentunahem. Kommer bolaget under den gränsen blir fastighetsförvaltningen ineffektiv och dyr. För varje omgång med ”paket” av hyresbostadsfastigheter som kommunen säljer ökar risken att den gränsen nås.

Sollentunapartiet: Ja, utveckla. Sollentunapartiet arbetar för att få till en socialt hållbar bostadspolitik och det vill vi göra genom att satsa på och utveckla Sollentunahem. Bolaget och allmännyttan i stort ger en viktig möjlighet för de som står längst från bostadsmarknaden att kunna komma in.

2. Vill ditt parti skapa en Kommunal Bostadsförmedling i Sollentuna under mandatperioden 2022-2026? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja, vi vill se en kommunal bostadsförmedling där även privata hyresvärdar finns med. Detta är särskilt viktigt för att de genomförda utförsäljningarna inte ska leda till en ännu längre bostadskö.

Vänsterpartiet: Ja, vi vill ha en kommunal bostadsförmedling i vilket även privata fastighetsägare ingår att lämna hyresbostäder till förmedling, vilket borde korta kötiderna.

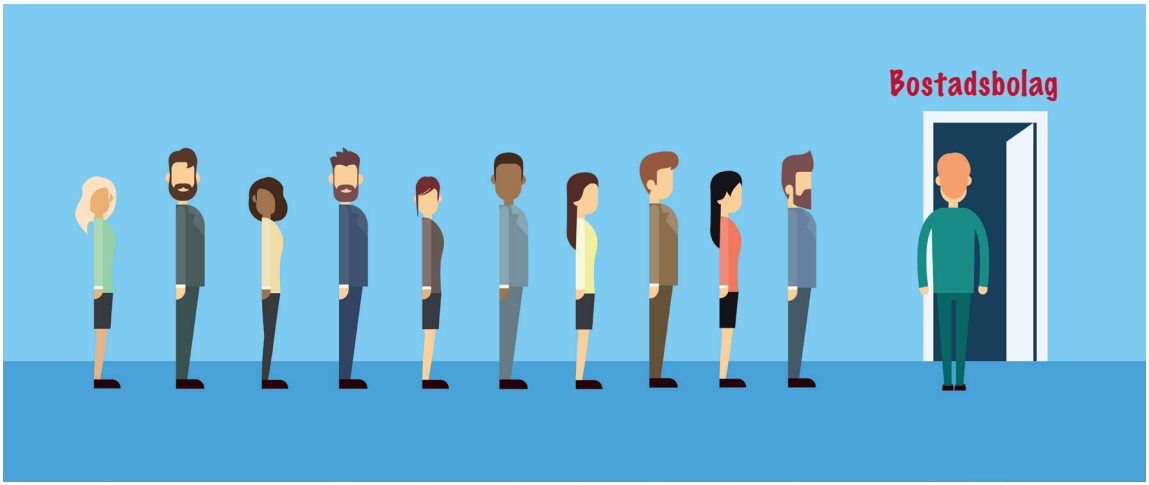
Miljöpartiet: Ja, vi ser att fler fastighetsbolag, vid sidan om Sollentunahem, kommer in på hyresmarknaden i Sollentuna. Det gör att en bostadsförmedling behövs i kommunen för att underlätta för dem som söker en hyresbostad här. Tidigare, när Sollentunahem var så gott som den enda hyresvärden i Sollentuna var behovet inte så påtagligt som vi ser att det kommer bli; tidigare räckte det med Sollentunahems egna intressekö.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet vill skapa en kommunal bostadsförmedling. Det är olyckligt att vi har sålt ut bostäder till de privata fastighetsägarna som inte har några krav på sig att förmedla lediga lägenheter via Sollentunahems bostadskö.

3. Är ditt parti beredda på att ge Sollentunaungdomar förtur i bostadskön? Alla Sollentunabor ska få ställa sig i bostadskön från 16 år och alla Sollentunabor i hyresrätt får ställa sig i kön vid 14 års ålder? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja, vi är beredda att ge Sollentunaungdomar förtur. Man ska inte behöva byta kommun för att kunna flytta hemifrån. Vi har dock inte tagit ställning till att ge ytterligare förtur till ungdomar som bor i hyresrätt.

Vänsterpartiet: Kanske. Vi behöver ha mer underlag för att kunna ta ställning.



Miljöpartiet: Ja. Idag får sollentunabor ställa sig i kön från 16 års ålder, och övriga personer får ställa sig i kö från 18 års ålder. För flera år sedan premierades dessutom Sollentunahems hyresgästers barn i kön. Miljöpartiet är öppet för att se över möjligheten att ändra i regelverket, men har inte tagit ställning i frågan.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet har länge kämpat för att ge Sollentunaungdomarna förtur och därmed möjliggöra att de kan flytta till eget boende i deras egen hembygd. Vi är beredda att diskutera förtur för ungdomar som bor i hyresrätt. Den frågan har vi inte tagit ställning till i vårt parti.

4. Vill ditt parti stoppa utförsäljningen av Edsberg 2023? Ca 700 lägenheter och hela Edsbergs Centrum? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja**,** vi vill stoppa all planerad utförsäljning. Det leder till otrygghet både för de direkt berörda hyresgästerna och för lokalsamhället i stort när kommunen drar sig undan från ett utsatt område i stället för att stanna kvar och ta ansvar för samhällsutvecklingen. Dessutom är allmännyttan i Sollentuna redan alldeles för liten.

Vänsterpartiet: Ja

Miljöpartiet: Ja. Miljöpartiet gick till val 2018 på att stoppa idéen om utförsäljning av 2 000 lägenheter i Sollentunahems bestånd. Hittills har 1 150 av dessa 2 000 lägenheter sålts

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet vill behålla de 700 lägenheterna i Edsberg inom Sollentunahem.

5. Vill ditt parti att Sollentuna går med i det internationella nätverket Shift för en långsiktigt hållbar bostadspolitik och för långsiktiga förutsättningar för det lokala företagslivet? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja. Vi har väckt en motion om detta som nyligen behandlades av kommunfullmäktige (okt 2020), och avslogs av de styrande partierna.

Vänsterpartiet: Ja.

Miljöpartiet: Nej. Miljöpartiet delar värderingen nätverket har om allas rätt till bostad. Men ser att vägen att nå dit för Sol-

lentuna kommuns del bättre nås genom att vi behåller och utvecklar vårt bostadsbolag än att kommunen går med i själva nätverket Shift. Att enbart gå med i nätverket kommer inte göra någon skillnad.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet röstade för motionen att gå med i Shift. Vi i politiken behöver ta fram en samlad social bostadspolitik och då är Shift ett av många viktiga initiativ. För oss är det viktigt att markera vikten av en hållbar och medveten politik genom att lära från vår omvärd.

6. Vill ditt parti stoppa renovräkningar med chockhöjda hyror inom Sollentunahem, t ex det som håller på att hända i Klasro? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja, att man misskött underhållet i decennier och nu kräver chockhöjda hyror är inte acceptabelt. Nu behövs en hållbar och varsam renovering där hyresgästerna kan välja bort de åtgärder som inte är nödvändiga, så att ingen ska behöva lämna sitt hem. Vi kräver också att alla fastigheter får långsiktiga underhållsplaner så att liknande situationer inte uppstår igen.

Vänsterpartiet: Ja.

Miljöpartiet: Nja. Miljöpartiet vill se en blandning av upplåtelseformer i Sollentuna. Även inne i de olika kommundelarna. Det ska gå att byta upplåtelseform utan att byta kommundel. I själva hyreshusbeståndet vill Miljöpartiet även att det finns olika typer av standard och därmed olika hyresnivåer i beståndet. Det är en av de viktigare anledningarna till att MP varit mot utförsäljning och ombildning av Sollentunahems hyresrätter. En försäljning leder oftast till renoveringar av det sålda beståndet, som i sin tur leder till ökade boendekostnader för hyresgästerna där. Hur behovet av renovering är i en viss särskild fastighet kan Miljöpartiet inte avgöra, utan får förlita sig på experterna. Att välja att inte renovera en fastighet som verkligen har behovet av en sådan leder till en dålig boendemiljö och än större skador av fastigheten som på sikt kan göra bostäderna obeboliga.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet vill stoppa alla renoveringar som leder till chockhöjda hyror genom att möjliggöra standardval som påverkar hyresnivåerna inom Sollentunahem. Underhåll och renoveringar måste ske löpande men ansvaret

för kraftigt eftersatta fastigheter måste bolaget ta ansvar för utan att lägga allt ekonomiskt ansvar i hyresgästernas knä.

7. Vill ditt parti sänka Sollentunahems hyror med 300-500 kr/mån med start under mandatperioden 2022-2026? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja. Sollentunahems ekonomiska utveckling visar att hyrorna är högre än nödvändigt. Det är rimligt att hyresgästerna får del av den utvecklingen. Socialdemokraterna arbetar för tillgängliga bostäder för alla, och därför vill vi inte att Sollentunahem ska fortsätta bidra till ytterligare höjda hyror i kommunen.

Vänsterpartiet. Ja.

Miljöpartiet: Nej, kostnaderna för Sollentunahem att ta hand om sina fastigheter har inte minskat. Tvärtom. Kostnaderna för löner, avfallshämtning, uppvärmning, vatten med mera har ökat. Därmed finns ingen möjlighet till att boendekostnaden kan minska för bolagets hyresgäster.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet är beredda att diskutera en generell hyressänkning för att säkerställa en rimlig hyresnivå för alla Sollentunahems hyresgäster. Detta förutsätter att bolagets ekonomi tillåter detta. Vi är också öppna för att titta på förslag som tillfälligt eller under längre tid kan erbjuda lösningar för enskilda hushåll som behöver samhällets stöd.

8. Är ditt parti berett att öppna upp Sollentunahems styrelse för två Hyresgästrepresentanter som väljs på ett öppet Hyresgästmöte? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja, vi ser gärna hyresgästrepresentanter både i bolagsstyrelsen och i kommundelsspecifika styrelser/råd som har inflytande över lokala frågor. Självklart ska de boende ha en röst vid bordet när besluten tas.

Vänsterpartiet: Ja.

Miljöpartiet: Ja. Tanken är intressant. Miljöpartiet

bejakar ökat boendeinflytande och detta kan vara en väg att gå och bör utredas för att se om det ökar de boendes påverkansmöjligheter i bolaget.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiets devis är ”insyn före beslut” och vi tror att de boende kan vara med och kvalitetssäkra Sollentunahems beslut. Det är ett mycket viktigt beslut att ta nästa mandatperiod.

9. Vill ditt parti att Sollentuna kommun ska skriva om ägardirektiven till Sollentunahem så att de bättre anpassas efter de krav som ställs på kommunen utifrån Grundlagen, Allbolagen, Barnkonventionen och FNs mänskliga rättigheter? (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja. Bostaden är en rättighet, inte en handelsvara. Det är dags att Sollentuna tar sitt ansvar för bostadförsörjningen.

Vänsterpartiet: Ja.

Miljöpartiet: Ja. Miljöpartiets åsikt är att man alltid ska vara beredd att skriva om ägardirektiven när verkligenheten utanför ändras, så som nya lagar men även en ny viljeinriktning från politiken över vad kommunen vill med bolaget.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet vill skriva om ägardirektiven för att säkra att kommunen som ägare lever upp till Grundlagen, Allbolagen, Barnkonventionen och FN:s mänskliga rättigheter.

10. Skulle ditt parti vilja titta på möjligheten att tillsammans med Hyresgästföreningen och andra intressenter från civilsamhället på hur vi kan skapa ett ekologiskt hållbart samhälle om vi använder Sollentunahem, Sollentuna Energi, Rudbeckskolan och Solom som verktyg? Ett arbete som ska ta fart under mandatperioden 2022-2026 (Ja) (Nej)

Socialdemokraterna: Ja. Hela kommunen och bolagskoncernen behöver bidra och samverka med varandra och andra aktörer för att Sollentuna ska bidra till en ekologiskt hållbar utveckling.

Vänsterpartiet: Ja.

Miljöpartiet: Ja. Det är helt nödvändigt att vi alla hjälps åt om vi ska nå Sveriges och FNs klimatmål. För Sollentuna kommuns del ska vi helt absolut använda oss av våra bolag i arbetet mot målen för att dra vårt strå till stacken.

Sollentunapartiet: Ja, Sollentunapartiet ser fram emot en strukturerad dialog med Hyresgästföreningen och övriga i civilsamhället för att skapa ett ekologiskt hållbart samhälle. Vi kommer då att bidra med att lägga till frågor som rör hur vi också får till ett socialt hållbart samhälle. Detta i en tid då vårt samhälle också brottas med stora sociala utmaningar. Det är viktigt att de privata hyresvärdarna tillsammans med Sollentunahem gemensamt tar ett större ansvar för den sociala hållbarheten för att minska utanförskap och antalet bostadslösa.

En samlad opposition för en ny bostadspolitik

Det lättaste sättet att sammanfatta denna enkät från hyresgästföreningen kan göras på följande sätt.

1. Tydligt vilka politiska partier som är intresserade av frågorna
2. Det finns en samlad opposition för en ny hållbar bostadspolitik i kommunen
3. Det finns ett tydligt motsatsförhållande inför valet där den politiska majoriteten och SD vill sälja ut ytterligare 700 lägenheter och hela Edsbergs centrum.

En samlad politisk majoritet för att ta bort hyresgästernas reella inflytande

Det står nu klart att Moderaterna och den övriga alliansen går till val på att bryta boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen för att minska inflytandet bland hyresgästerna. Det är tydligt att man varit irriterad över att hyresgästföreningen lyckats att med hyresgästernas hjälp pressa tillbaka renoväkningshotet i Klasro och att man företräder hyresgäster där de blir illa utsatta av störningar och/eller inte ges sitt lagstadgade inflytande. Beslutet om att säga upp avtalet med hyresgästföreningen efter valet förväntas tas i de nya ägardirektiven på fullmäktige i juni 2022 enligt säkra källor från Sollentunahems egen politiska styrelse.

Så vad är det då Sollentuna behöver?

”Bostaden är en rättighet, inte en handelsvara. Det är dags att Sollentuna tar sitt ansvar för bostadförsörjningen.”

5. En reformistisk bostads-politik är lösningen

Det Sollentunas bostadsmarknad står inför är behovet av en ny syn på bostaden som navet för en socioekonomisk och klimatsmart hållbarhet. Reformistnätverket i Sollentuna menar att istället för att som nu mjölka ur de sista tillgångarna i Sollentunahem och sälja ut bolaget så ska vi använda det för att skapa ett progressivt Sollentuna utan klimatavtryck. Detta samtidigt som vi genom en klok bostadspolitik även gynnar de lokala företagen och medborgarna.

Det betyder att:

- Allmännyttan ska användas till att bygga och förvalta bostäder.
- Intäkterna från uthyrningen ska inte användas till andra ändamål i kommunen än att äga och förvalta hyresrätter.
- Allmännyttan måste utveckla sin byggherreroll så att man klarar av att göra kvalificerade upphandlingar med de krav som dagens samhälle och dagens hyresgäster kräver. Detta gäller framförallt hyresnivåerna som idag är så höga att de exkluderar hundratusentals människor från möjligheten att kunna hyra en bostad i närheten av sina arbetsplatser. Det gäller också den helt nödvändiga klimatanpassningen.
- Framtidens hyresrätter måste byggas så att de är klimatneutrala.
- Hela bostadsområden i utsatta områden behöver byggas om och göras så attraktiva att alla människor vill bo där (en av de viktigaste saker som samhället kan göra för att komma tillrätta med gängkriminalitet och utanförskap)

Hela bostadsområden i utsatta områ
så attraktiva att alla m

- Egen bostadsförmedling som gäller alla hyresrätter. Förtur för ungdomar från kommunen, vid skilsmässa, ensamstående föräldrar....
- Inga vräkningar av barnfamiljer- sätta in andra biståndsåtgärder så att familjen kan leva tryggt.
- Egna boenderåd i kvarteren samt medverkan/deltagande i allmännyttans styrning.
- Viktigt med utveckling av lekplatser, fritidsgårdar och grönområden. Utemiljön är viktig!
- Sluta omvandla och sälja ut allmännyttans bostadsbestånd. Det ska göras attraktivt att bo i allmännytan igen!

råden behöver byggas om och göras människor vill bo där!

Vi menar att det är möjligt att bygga morgondagens klimatneutrala Sollentuna med våra kommunala bolag som ledstjärnor. Detta med Fastighetsbolaget Sollentunahem i spetsen och som en motor. Det kräver dock att vi sammanfattar ovanstående slutsatser på följande sätt;

Att vi stoppar all planerad utförsäljning!

Att vi slopar alla kommunala vinstkrav på Sollentunahem!

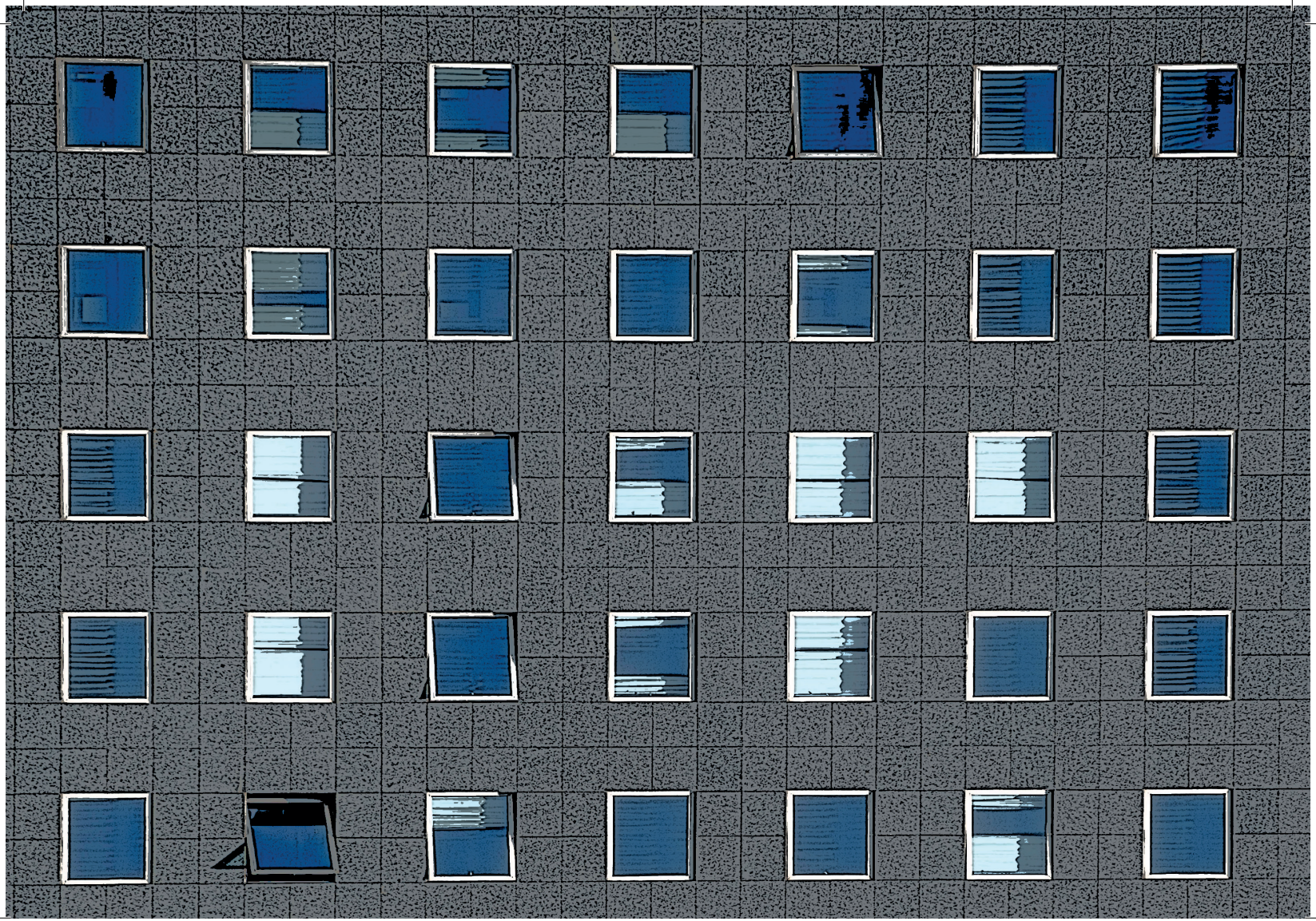
Att vi arbetar för ökat hyresgästinflytande i bolagets styrelse!

Att vi sänker hyrorna för de boende så att de orkar ta ett klimatansvar!

Att vi bildar en seriös kommunal bostadsförmedling!

Att vi använder kommunens markpolitik för billigare hyresrätter!

Att vi arbetar med långsiktigt hållbart underhåll av fastigheterna!



Skriftens författare heter **Johan Flyckt**.

Efter nästan 20 år inom Hyresgästföreningen och 15 år inom lokaljournalistiken i Sollentuna har han skaffat sig en inblick i kommunens bostadspolitik. Han skrev också en C-Uppsats i historia om migration till och från Sollentuna år 1900-1970.

I denna rapport redovisar Johan Flyckt sin syn på vad som händer med bostadspolitiken i Sollentuna och vilka vägval som finns för den.

"*Jag gör det med en framtidstro utifrån att vi med några få politiska penndrag kan rädda Sollentunahem och skapa ett hållbart Sollentuna*.**"**