

# **Bygg för alla – inte bara de rika!**

**- Så fixar vi billigare  
hyresrätter i Norrköping**



**Vänsterpartiet  
Norrköping 2017**

## Vilken framtid för Norrköping?

Vänsterpartiet har en tydlig vision om framtidens Norrköping. Den gamla stolta industristaden vid Strömmen har fått ny energi. Staden växer och människor från hela landet och hela världen dras hit - för kulturen, för bildningen, för människorna och för den vackra och trevliga staden.

Hela nya stadsdelar byggs. I den gamla förgiftade hamnen i centrum rensas det upp, saneras och nya vackra och moderna hus med utsikt mot vattnet skjuter höjd. Överallt på rivningstomer och parkeringar byggs nya hus. En snabb och toppmodern järnväg till huvudstadens makt och puls dras genom staden och runt den vill människorna också bo. Här finns parker, nya former och nya hus som byggs med hänsyn tagen till hela planetens framtid. Delar av byggnaderna från industriarvet bevaras men det nya och framåtsyftande är i centrum.

De nya stadsdelarna befolkas snabbt både av de som bott här i otaliga generationer och av nya invånare från andra delar av landet, kontinenten och världen. Här skapas det nya samhället för det nya årtusendet med plats för olikheter, mångfald och utveckling. Demokratiaktivisten som flydde den förtryckande diktaturen delar kvarter med studenten från renskötarsläkt, med ingenjören som vill lösa världens energiproblem, med den pensionerade lärarinnan som ser sina vuxna elever överallt, med mannen som efter år av missbruk nu är på väg tillbaka till livet, och med undersköterskan som ser till att alla oavsett ålder och krämpor har ett värdigt liv i staden.

På sommarkvällarna när fönster och balkonger står öppna, hörs musik av alla sorter och ut strömmar dofter från världens alla kök. I förskolan på hörnet möts och lär sig barnen från alla olika bakgrunder av varandra. I trapphuset och på gårdsmötet gör föräldrarna detsamma. Tyvärr är det inte staden som beskrivs här som håller på att byggas just nu. Åtminstone är det inte de människorna som beskrivs som kommer att bo där.

Den stad som just nu byggs i centrala Norrköping riskerar att bli motsatsen till det som vi beskriver här. Det blir en enförmig, stel och ganska tråkig stad. En stad främst för medelålders människor med fasta jobb och goda inkomster. En stad där grannen aldrig någonsin kommer att vara en ensamstående undersköterska med barn eller en av alla de fattigpensionärer som blir allt vanligare.

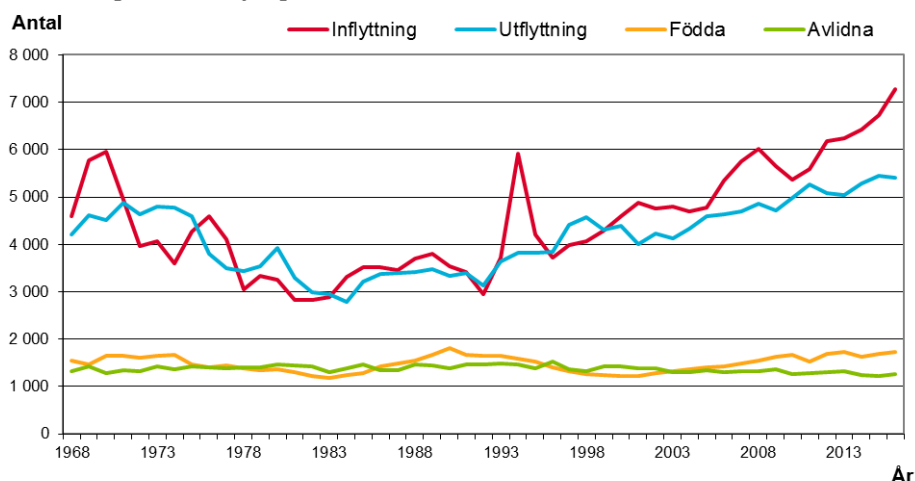
Det är inte den stad vi i Vänsterpartiet vill ha. Det är på tiden att det byggs bostäder för de invånare Norrköping har, inte de som vissa önskar att vi hade. Då behövs en offensiv kommunal bostadspolitik som bygger bostäder som vanligt folk har råd med. Den politiken presenterar vi här. Vi vill bygga ett visionärt och jämlikt Norrköping för alla, inte bara några få.



## Läget i Norrköping idag

Många vill flytta till Norrköping och det föds många barn här, vilket i grunden är positivt. Sedan 2008 har Norrköpings kommun växt med 11 000 invånare och befolkningstillväxten ökar. År 2016 ökade befolkningen med över 2200 vilket är rekordsnabbt. Norrköpings kommun kommer att fortsätta växa. Från dagens 140 000 invånare pekar prognoserna på 158 000 år 2025 och så mycket som 175 000 år 2035. Det innebär minst 2-3000 nya invånare per år. Frågan är var alla ska bo? Redan idag råder bostadsbrist, lågt räknat så saknas det idag 3-4000 bostäder.

Folkmängd i Norrköping 2000-2016



Samtidigt har byggandet i kommunen äntligen kommit igång ordentligt, de senaste två åren har det byggts nästan 1000 nya bostäder, de flesta i flerbostadshus och faktiskt också mer än hälften hyresrätter. Byggtakten måste fortsätta och till och med öka för att motsvara Norrköpingsbornas behov.

Det avgörande problemet som vi i Vänsterpartiet ser är att det som byggs inte är det som behövs. På senare tid har nybyggda lägenheter ibland stått outhyrda eller osålda trots den skriande efterfrågan. Det beror helt enkelt på att det som byggs är för dyrt för de allra flesta och särskilt för dem med störst behov. Det finns breda grupper: ungdomar, pensionärer, arbetslösa, småbarnfamiljer och låginkomsttagare som helt enkelt inte har råd att flytta in fast det är de som bäst skulle behöva det. Det är inte värdigt Norrköping.

I Hageby har exempelvis befolkningen ökat med hundratals personer de senaste åren, trots att det inte byggts en enda ny bostad i området. Resultatet blir trångboddhet och alla de sociala problem som följer med det. Bara i Hyresbostäders bostadskö står idag 40 000 människor. Antalet Norrköpingsbor som befinner sig i någon sorts hemlöshet är nu fler än 1000 och de blir snabbt fler. Det är inte värdigt Norrköping.

Här presenterar vi Vänsterpartiets våra förslag för att lösa problemen. För att människor ska kunna leva ett gott liv i jämlikhet och frihet är själva grunden ett tryggt hem som man har råd med. Det vore värdigt Norrköping.

# 1. Använd Hyresbostäder AB

*Vänsterpartiet vill ha ett Norrköping där inte bara de rika utan alla kan hitta en bra bostad med rimlig hyra. Alla de ungdomar som idag inte kan flytta hemifrån – det är för dyrt. Alla som blir arbetslösa och inte klarar hyran längre – det är för dyrt. Alla ensamstående föräldrar som inte hittar boende – det är för dyrt. Alla de änkor som förgäves försöker hitta en billigare lägenhet när maken avlidit - det är för dyrt. Alla de trångbodda familjer som inte kan hitta något större - det är för dyrt! Detta borde vara ett problem som allmännyttiga Hyresbostäder AB lägger all kraft på att lösa – så är det tyvärr inte idag.*

Norrköpingsborna äger ett eget Bostadsbolag – Hyresbostäder i Norrköping AB. Hyresbostäder är ett stort och starkt bolag som äger nästan 10 000 lägenheter, över 20 % procent av alla lägenheter i Norrköping. Det är en enorm styrka som vi i Vänsterpartiet vill använda för att se till att alla Norrköpingsbor har någonstans att bo!

På senare tid har Hyresbostäder också börjat bygga nya hyresrätter, tyvärr blir de så dyra att de flesta av oss inte har råd. För Vänsterpartiet är det självklart att Hyresbostäder är ett viktigt verktyg för att komma till rätta med bostadsbristen, och då särskilt bristen på billigare lägenheter. Därför vill vi att politiken ska ge ett tydligt uppdrag till bolaget att bygga hyresrätter med betydligt lägre hyra än idag. Vi har föreslagit det men då har den styrande majoriteten bestående av S, C, KD och L sagt nej. Det är förvånande särskilt eftersom det har gått bra att ställa politiska krav på bolaget när det gäller andra bra saker som att energieffektivisera och att bygga särskilda bostäder för äldre.

För att underlätta byggandet av nya billiga hyresrätter vill vi också att kommunens vinstuttag ur bolaget ska upphöra. Ärligen tar majoriteten ut över 16 miljoner från bolaget och 2015 tog man ut en engångssumma på hela 211 miljoner. Det betyder att just de hyresgäster som bor hos Hyresbostäder får betala en sorts extraskatt till kommunen. Vi menar att pengarna skulle göra mer nytta om bolaget kunde använda dem för att få en starkare ekonomi och kunna bygga fler hyresrätter med pressade hyror.

Att bygga billigare är en utmaning, men det finns många kommuner runt om i Sverige som har visat att det går. Går det att bygga billigare i Växjö, Örebro, Göteborg, Kalmar och Nyköping så går det såklart i Norrköping också! Det handlar om att bygga smart, att planera lägenheterna väl och att inte ha lyxstandard överallt. Det är självklart saker som också vårt bostadsbolag skulle klara av om Norrköpingsborna och politikerna bestämde det. Det är såklart svårt att ha lika låg hyra i ett nytt hus som ett från 70-talet. Vi menar dock att det är fullt möjligt att åtminstone få ner hyrorna i en nybyggd mindre 3:a till mellan 7000 och 8000 kronor i månaden.

Ett tydligt uppdrag till Hyresbostäder i Norrköping AB är enligt Vänsterpartiet en av de viktigaste åtgärderna för att lösa bostadskrisen i kommunen. Hyresbostäder har tillgångar på hela 10 miljarder så nog kan man satsa på att se till att Norrköpingsborna har någonstans att bo – om viljan finns.

## **Våra förslag:**

- Ge ett tydligt uppdrag till Hyresbostäder att bygga hyresrätter med lägre hyra.
- Stärk hyresbostäders ekonomi genom att sluta ta ut vinst från bolaget.

## 2. Få byggherrarna att bygga billigare

*Idag investerar många byggherrar i Norrköping. De satsar mycket pengar och vill såklart göra rejäla vinster genom att sälja och hyra ut riktigt dyrt. Det är tyvärr så dagens svenska bostadsmarknad fungerar. När byggherrarna får frågan om varför det blir så höga hyror kan de svara: ”Vi tror att det är hög standard som efterfrågas. Det betyder bland annat parkettgolv överallt, klinkers och golvvärme i badrummen, exklusiva vitvaror, handdukstorkar och egen tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter”. Då hamnar hyresnivån för en liten trea ofta på 12 000, eller mer, i månaden. Vi i Vänsterpartiet tycker inte att det är rimligt och är övertygade om att de flesta Norrköpingsbor håller med oss. Men det går faktiskt att göra något åt problemet – om viljan finns!*

För att vi ska klara att få fram de billigare hyreslägenheter som Norrköpingsborna behöver så räcker det inte med att Hyresbostäder AB bygger dem. Vi måste också få med oss de privata byggherrarna. Det bästa sättet att uppnå det är att kommunen när den anvisar kommunal mark för nybyggen kräver att en del av bostäderna ska vara hyresrätter med låg hyra.

Det finns olika sätt att göra detta på som redan idag används runt om i Sverige. I Göteborg byggde man liksom i Norrköping nya bostadsområden nära vattnet, men dessa blev hårt ekonomiskt segregerade – bara de rika hade råd att bo där. Därför valde man att i nästa omgång kräva att en andel av det som byggdes var hyresrätter med riktigt låga hyror. Marknaden svarade upp på detta och bolagen visade att de visst kan pressa hyrorna om de måste. I Norrköping har tyvärr Socialdemokraterna tillsammans med högern sagt nej till Vänsterpartiets förslag om att införa göteborgsmodellen här.

Men vi ger såklart inte upp! Nu sprids liknande modeller för marktilldelning över Sverige, exempelvis har både Örebro och Västerås nyligen antagit sådana. Norrköping med akut brist på billigare lägenheter och många invånare i behov av bostad ska såklart inte vara sämre. Ytterligare en nyskapande variant är att anordna markanvisningstävlingar där låg hyra är en tung faktor, den som kan bygga billigast blir den som får bygga. Genom att noga studera exempel som redan finns bör Norrköpings kommun så snabbt som möjligt ta fram en egen modell. Detta föreslog Vänsterpartiet redan i början av byggboomen 2015, och idag är läget för många bostadssökande desperat.

Marktilldelning med rimliga hyror är viktigt, inte bara för att pressa hyrorna utan också för att bygga en blandad och integrerad stad. Idag riskerar många av de nya stora bostadsområden som planeras, som Inre Hamnen och Butängen, att bli rena rikemansgetton. I ett läge där hela befolkningen växer, inte bara höginkomsttagarna blir det i längden ohållbart att bara bygga för dem. Vänsterpartiet vill istället bygga en stad där Norrköpingsbor med olika bakgrunder och inkomster träffas och bor grannar. En sammanhållen och jämlik stad helt enkelt.

### Våra förslag:

- Att ta fram en ”Norrköpingsmodell” där byggbolagen måste bygga en andel billigare lägenheter vid varje större byggprojekt.
- Genomför markanvisningstävlingar där hyresnivån avgör vinnaren.

### 3. Fler bostadspolitiska förslag

De bästa och mest kraftfulla verktygen för att få till nya lägenheter med lägre hyra i kommunen är alltså att ge ett tydligt uppdrag till Hyresbostäder AB och att kräva lägre hyror av de privata bolagen när mark tilldelas. Men Vänsterpartiet har många fler bostadspolitiska förslag för att skapa en bättre, billigare och mer klimatsmart bostadspolitik i Norrköping. Här är några av dem!

#### **Bygg där det är billigare**

Att satsa på och planera att bygga bostäder i mindre centrala delar av kommunen där markpriserna är lägre, men där det redan finns infrastruktur, kan sänka priserna och göra att inte bara centrum växer. Det kan handla om att satsa i till exempel Åby, Skärblacka eller Kimstad/Norsholm.

#### **Fler "Bostadssociala lägenheter"**

På dagens extremt hårda och dyra bostadsmarknad slås många Norrköpingsbor ut, på grund av sjukdom, arbetslöshet eller bara på grund av låga inkomster eller pensioner. Därför är det viktigt att kommunen säkra fler bostadssociala lägenheter – särskilt i nybyggen.

#### **Hyra ut mark**

I flera större städer i Sverige hyr man ut mark som tomträtter istället för att sälja den när det ska byggas hyresrätter. Det kan med kloka upplägg bidra till att hålla nere hyrorna och vore bra att pröva också i Norrköping.

#### **Kommunal bostadskö**

En gemensam bostadskö för alla eller de flesta hyresvärdar i kommunen bör startas för att göra det enklare och mer rättvist att leta bostad i Norrköping.

#### **Kommunalt byggbolag**

Konkurrensen på dagens byggmarknad fungerar dåligt och några få stora företag dominerar med höga byggkostnader som följd. Kommunen bör därför bilda ett eget byggbolag vars främsta uppgift är att pressa kostnaderna – inte leverera vinst.

#### **Koncepthus SKL- och SABO-hus**

Ytterligare en sätt att få ner hyresnivåerna är att använda koncepthus i större utsträckning. Det är färdigupphandlade husmodeller som kan anpassas till platsen och byggas snabbt. De mest kända är SKL-husen och Kombo-husen.

#### **Snabbspår för våldsutsatta kvinnor**

För kvinnor som utsätts för mäns våld blir det oftast ett akut problem att hitta ett eget boende. Vi vill inrätta ett snabbspår för att enklare ordna eget boende för våldsutsatta kvinnor.

#### **Stoppa lyxrenoveringarna**

Problemet med för få billiga lägenheter förvärras av att många av de äldre och billigare som redan finns försvinner genom att de lyxrenoveras och hyran chockhöjs. Det kan lösas genom att det hos Hyresbostäder AB alltid ska finnas en miniminivå på renovering som inte ska höja hyran nämnvärt.

#### **Träbyggnadsstrategi**

Att bygga fler höghus i trä är bra för klimatet och kan pressa byggkostnaderna då de modulerna kan tillverkas i fabrik och monteras på plats.

*Rapportens huvudsakliga källor är: Riktlinjer för bostadsförsörjning - Norrköpings kommun, Årsredovisning 2016 HNAB, Budget 2018 Norrköpings Kommun, SCB.*