



Överenskommelse om bostadspolitiken mellan Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet

En rödgrön bostadspolitik är en social bostadspolitik. För oss är bostaden en social rättighet. Alla människor, inte bara de med särskilt goda ekonomiska förutsättningar, ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg boendemiljö. Alla bostadsområden ska vara attraktiva boenden. Bostadspolitiken är därför en grundläggande del i den generella välfärdspolitiken och central för samhällsbyggnaden för en långsiktigt hållbar utveckling.

Vi vill föra en bostadspolitik som aktivt leder till fler jobb och ökad välfärd. En fungerande bostadsmarknad har stor betydelse för ökad sysselsättning och ekonomisk utveckling. En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för rörligheten på arbetsmarknaden. Vi inom det rödgröna samarbetet kan aldrig acceptera att en bristande bostadspolitik sätter hinder för människor att flytta för att pröva ett nytt arbete eller påbörja en utbildning.

En rödgrön bostadspolitik ska bidra till klimatomställningen. Nyproduktionen ska vara miljövänlig och fossilfri. Energieffektivisering ska ske och fossila bränslen samt uppvärmning med direktverkande el ska utfasas. Bostadspolitiken ska gynna nya miljötekniklösningar.

Sverige behöver en ny bostadspolitik med tydliga och starka ambitioner. Vi vill möta bostadsbristen genom ökat bostadsbyggande. Vi vill därför utforma ett statligt stöd för att stimulera ökat bostadsbyggande med inriktning mot hyresrätter till rimliga kostnader och med miljövänlig teknik.

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av de viktigaste verktygen för att klara bostadsförsörjningen. Vi vill värna och utveckla allmännyttan för att bättre möta samhällets och de enskilda boendes och bostadssökandes krav.

Vi vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo. Bostadspolitiken är därför också viktig för att aktivt bekämpa segregationen. Sverige behöver fler bostadsområden med blandade boende- och upplåtelseformer. Det är angeläget att kommunerna genom en aktiv bostadspolitik bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att bo i en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

Vi vill skapa hållbara gröna bostadsområden. Boendemiljöerna måste förbättras och bostädernas energiförbrukning minska. Grönområden och närhet till rekreationsområden är viktigt inslag för att öka livs – och boendekvaliteten och skapa attraktiva bostadsområden. Möjligheterna att göra bra miljöval i sin vardag ska stimuleras.

Vi är därför överens om följande:

Bostadspolitikens inriktning

- Nytt bostadspolitiskt mål ”Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska utgå ifrån människors efterfrågan och behov och bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.”
- Vi vill se en bostadsmarknad i balans med god tillgång till såväl hyresrätter och kooperativa hyresrätter som bostadsrätter och bostäder med äganderätt. En ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer ska eftersträvas i alla bostadsområden.
- Det bostadspolitiska ansvaret ska delas mellan stat och kommun.
- Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen behöver skärpas och förtydligas i syfte att öka tillgången på bostäder för nytillkomna på bostadsmarknaden. Kommunerna ska vara skyldiga att upprätta bostadsförsörjningsplaner med tydliga angivna insatser riktade mot behovet av nya bostäder. Tillsynen över kommunernas åtaganden i sina bostadsförsörjningsplaner behöver skärpas.
- Vi vill genomföra en översyn av plan- och bygglagen i syfte att uppnå demokratiska och effektiva detaljplaneprocesser.
- De bostadspolitiska verktygen ska ta sin utgångspunkt i generella insatser.
- Rätten till sociala förturer är ett viktigt socialpolitiskt instrument. Kvinnor som behöver fly från våld och förföljelse ska garanteras det skydd som krävs. Skyddat boende ska finnas. Huvudregeln ska vara att den som utsatts för våld och förföljelse ska ha rätt att behålla den gemensamma hyreslägenheten.
- Hemlöshet behöver mötas med breda politiska insatser med fokus på att se till att de som idag är hemlösa kan få ett värdigt boende och att förhindra att fler hamnar i hemlöshet.

Planering, bostadsbyggande och upprustning

- Bostadsbristen ska byggas bort. Det behövs ett kraftigt ökat bostadsbyggande jämfört med dagens nivåer för att möta behoven. Vårt mål är att bostadsbyggandet 2016 ska uppgå till 40 000 bostäder om året varav en majoritet bör vara hyresrätter. Möjligheterna att klara detta är beroende av den ekonomiska utvecklingen samt insatser från kommunerna.
- För att nå målet om ett ökat bostadsbyggande är vår ambition att nyproduktionen av hyresrätter mer än fördubblas under nästa mandatperiod. För att stimulera ökad nyproduktion vill vi införa ett verkningsfullt statligt investeringsstöd för miljövänliga hyresrätter till överkomliga och förhandlade hyror. Krav för att få stöd är att boendekostnaderna blir rimliga enligt samma ordning som tillämpades under förra mandatperioden. För att få stöd ska fastigheterna klara ett energiförbrukningskrav på högst 70 kWh/kvm respektive 90 kWh/kvm beroende på geografisk zon. Stödet ska

riktas mot orter där bristen på ändamålsenliga och efterfrågade bostäder är särskilt stor. Även kooperativa hyresrätter omfattas av stödet.

- Skapa förutsättningar för kommunerna att i detaljplan eller genom markanvisning föreskriva viss upplåtelseform. Vi vill även se över möjligheterna att använda översiktsplaner på motsvarande sätt. Viktigt är att det finns regler som gör att inte hyresrätter som möjliggörs på detta sätt kan omvandlas till bostadsrätter.
- Vi vänder oss emot den omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i framförallt Storstockholm som minskat mångfalden i boendet. Förfarandet vid ombildning av hyresrättslägenheter till bostadsrätter behöver bli tydligare och mer rättssäkert. Bostadsrättsföreningar ska inte kunna köpa en fastighet om inte minst tre fjärdedelar av de boende röstar för att så ska ske. Det behöver införas en begränsning av antalet omröstningar inom en avgränsad tidsperiod och förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättsäkerheten. Länsstyrelserna ska kunna stoppa ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter om fastigheterna säljs under marknadspris.
- Mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om det inte byggs.
- Se över förutsättningarna att bygga bostäder, exempelvis studentlägenheter, utan tillhörande andra parkeringsplatser än handikapplatser (motsvarande kommunal parkeringsnorm 0,16).
- Tillgången till studentbostäder behöver tryggas också genom ett nära samarbete mellan kommuner och högskolor.
- Aktivt bekämpa boendesegregationen. Satsningar på att bygga bra bostäder som människor har råd att bo i, god och framsynt samhällsplanering och en blandning av olika bostadstyper med olika upplåtelseformer har stor betydelse för att bryta segregationen.
- Vi vill se mer av kompletteringsbebyggelse av hyresrätter i utpräglade villaområden och områden där bostadsrätter dominerar liksom kompletteringsbebyggelse av villor, radhus och bostadsrätter i områden som domineras av hyresrätter. Även kompletteringsbebyggelse av radhus, kedjehus eller parhus i hyresform bör prövas.
- Initiativ bör tas till en lagändring som möjliggör för kommuner och/eller allmännyttiga att initiera och/eller bilda kooperativa hyresföreningar.
- Stat och kommun bör föra en aktiv markpolitik som gynnar tillkomsten av attraktiva och hållbara bostadsområden.
- Samhällsplaneringen ska i större grad än i dag ta hänsyn till transportbehov. Vid planering av nya områden ska krav finnas på att redovisa områdenas kollektivtrafikförsörjning.
- Införa ett brett ROT-program som både rymmer en vidgning av det ROT-avdrag högeralliansen infört och en stor satsning på att totalrenovera flerfamiljshus, både bostadsrätter och hyresrätter. ROT-avdraget kompletteras med klimatbonus för radhus, villor, ägarlägenheter och bostadsrättsföreningar som genomför energieffektiviseringar. 10 procent utöver ROT-avdraget, maximalt 10 000 per småhus/lägenhet. Kopplas till rekommenderade åtgärder i energideklaration. Ett stöd utgår med maximalt 50 000 kronor per lägenhet (50 % av arbetskostnaden), förutsatt minst 30 procent minskad energianvändning. ROT-avdraget bör behållas så länge det behövs för att bekämpa jobbkrisen.

- Vi vill därutöver avsätta medel för att rusta upp befintligt bostadsbestånd i miljonprogramsområdena. Detta under förutsättning att statens investeringar matchas från övriga parter. Dessa satsningar är oberoende av ROT-avdraget. Hyresgästföreningen redovisar att 650 000 lägenheter som byggdes under miljonprogramsåren är i behov av renovering och att 350 000 av dessa behöver renoveras under den kommande femårsperioden.
- Vi vill att staten och näringslivet tar ett gemensamt ansvar med kommunsektorn och näringslivet för att utveckla miljonprogramsområden och därmed skapa flera attraktiva, energieffektiva och klimatsmarta bostadsområden. Upprustningen ska ske i nära samråd med de boende.

Långsiktig och rättvist regelverk

- Vi värnar allmännyttans roll och framtid. En stark allmännytta är avgörande i social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. De allmännyttiga bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för allmännyttiga mål.
- Vi vill pröva möjligheter till en regional allmännytta.
- Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Vi säger nej till marknadshyror.
- Stärk hyresgästernas inflytande över hyressättningen. Vi vill införa skyddsregler vid ny- och ombyggnad för att ge hyresgästerna ett avgörande inflytande. Bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning ska garanteras.
- Stärk också hyresgästernas inflytande över det egna boendet och närmiljön. Ökade möjligheter till hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll och boinflytandeavtal på områdesnivå är exempel på detta.
- Återinför en förvärvslag och stärk hyresgästernas inflytande förbättrings- och ändringsarbeten.
- Det nuvarande systemet för fastighetsskatt kvarstår med tre tydliga förbättringar. De som har de dyraste villorna med ett marknadsvärde över cirka sex miljoner kommer med vårt förslag att få höjd skatt. Begränsningsregeln utvidgas så att fler med små inkomster får sänkt fastighetsskatt. Fastighetsskatten för hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar sänks. Upphovskatten och begränsningen för uppskov ska successivt tas bort, givet att det statsfinansiella läget så tillåter och att det finansieras på ett fördelningspolitiskt acceptabelt sätt.
- Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, ordna en bostadsförmedling som är transparent, förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter och som fördelar lägenheter enligt turordning samt social och medicinsk förtur. Bostadsförmedlingen ska också kunna förmedla andrahandskontrakt. Vi avser tillsätta en utredning med denna inriktning.

En ekologiskt hållbar bostadspolitik

- Energianvändningen i våra bostäder bör minska med minst 30 % till år 2020. Energieffektiviseringspotentialen är större i stora städer och i miljonprogrammen.
- Alla byggnader som staten bygger ska klara ambitionerna om liten eller inget behov av extern värmeförsörjning, om inte särskilda omständigheter finns.
- Nybyggda hus ska inte få uppvärmas med el. Undantag ska kunna göras för mindre fritidsfastigheter.
- Uppvärmning med direktverkande el ska fasas ut i befintliga fastigheter.
- Förbud mot direkt fossil uppvärmning (inklusive gruppcentraler och liknande) införs vid nybyggnation.
- Fossil uppvärmning (inklusive gruppcentraler och liknande) i befintliga fastigheter fasas ut.
- Klimatinvesteringar ska uppmuntras. Energikrav ska ställas vid ombyggnad. En utredning om hur dessa krav ska utformas ska tillsättas med inriktning på att ombyggda hus i genomsnitt i landet inte ska förbruka mer än 90-100 kWh/kvm.
- Boverket ska få i uppdrag att skärpa energikraven med inriktningen att kraven vid nybyggnation senast 2011 ska vara 70 kWh/kvm respektive 90 kWh/kvm beroende på geografisk zon.
- Krav på obligatorisk individuell och timvis mätning med eget kostnadsansvar för förbrukningen av varmvatten och el i nybyggda flerfamiljshus ska införas från och med 2014. Motsvarande krav ska även gälla vid ombyggnation och genomföras utan att öka hyresnivån.
- Vi vill skärpa Plan- och bygglagen och införa krav på klimat- och energisnål bebyggelseplanering, krav att i översiktsplaner redovisa alternativ med minsta möjliga klimat- och miljöpåverkan, krav på klimatkonsekvensbeskrivningar och kollektivtrafikförsörjning för nya bostads- och handelsområden samt möjligheter att ställa energikrav och krav på uppvärmningssätt i detaljplan.
- Vi vill göra en översyn av Plan- och bygglagen vad gäller skärpta riktlinjer för byggande med anledning av klimatförändringar och ökade krav på riskbedömningar kring erosionseffekter.