

Socialdemokratiskt bostadsseminarium i Södertälje 26/9 och 7/10 2017

Minnesanteckningar, gjorda av Arne Ek och Bosse Elmgren:

Sammanlagt 35 personer – partimedlemmar samt särskilt inbjudna från Hyresgästföreningen och HSB Södertälje – deltog i ett seminarium om bostadspolitiken tisdagen den 26 september och lördagen den 7 oktober 2017. Södertälje Stad Socialdemokratiska förening arrangerade med stöd av Södertälje Arbetarekommun. Seminariet hölls i Oxbacksskolans matsal.

Ett underlag för diskussionerna hade arbetats fram av den arrangerande S-föreningens studiecirkel. Dessa minnesanteckningar innehåller tre avsnitt:

1. Diskussionsunderlaget
2. Anteckningar från de inledande diskussionerna tisdag kväll 26/9
3. Anteckningar från gruppvisa diskussioner samt avslutande diskussion lördag 7/10.

Seminariet uttalade inga gemensamma ståndpunkter, utan de inlägg som gjordes står för deltagarna själva. Men huvuddragen i diskussionerna var:

- * Södertälje kommuns mål är att 20.000 nya bostäder ska byggas på ca 20 år inom dess gränser. Ett halvt nytt Södertälje.
- * Samhället måste ta betydligt större ansvar för bostadspolitiken än de senaste årtiondena.
- * Lokalt är det viktigt att kommunen har kommandot och styr utvecklingen.
- * Allmännyttan i form av Telge Bostäder och Telge Hovsjö måste användas som aktivt verktyg för att få fram prisvärda bostäder som även människor utan höga inkomster har möjlighet att betala. Annars är risken uppenbar att bostadsbyggandet tappar fart och det blir överskott på dyrare bostäder samtidigt med bostadsbrist för betalningssvaga grupper. Kostnaderna bör pressas genom rationella byggmetoder och aktiv markpolitik.
- * Bebyggelsen i Södertälje behöver förtätas och stadsdelar byggas samman. Men plats måste ges för "gröna lungor", kultur- och fritidsaktiviteter.
- * Ett knippe statliga åtgärder krävs för att bostadspolitiken ska bli bra: Avskaffad EBO-lagstiftning, avtrappning av ränteavdrag, fastighetsskatt, olika skatteregler får inte sätta hyreshus i sämre läge än bostadsrätter och egenägda småhus, den kommunala förköpsrätten bör komma tillbaka. Bättre verktyg krävs mot de svarta marknaderna, lagstiftningen är för tam. Ökat stöd till betalningssvaga grupper - bättre bostadsbidrag
Hårdare lagstiftning mot andrahandsuthyrning.
Ge kommunerna möjlighet att expropriera och förköpa mark/ fastigheter för kommunens utveckling.
Södertälje Arbetarekommun bör verka för dessa krav i rikspolitiken.

Fortsatta diskussioner

Några frågor som lyfts fram i diskussionsunderlaget blev knapphändigt diskuterade vid seminarierna varför de behöver leva vidare i en fortsatt diskussion i partiet.

*Frågan om hur och för vem bostadsbyggandet ska inriktas bör diskuteras mer. Den handlar såväl om typ av bostäder som om boendekostnader och boinflytande. Förtätningen av staden får inte ensidigt handla om flerbostadshus utan bör också innefatta såväl villor som nya och ännu oprövade byggnadstyper.

*Boinflytande handlar både om att vara öppen för nya former för bostadsförvaltning och om inflytande över renoveringar och därmed möjlighet att hålla kostnaderna på rimliga nivåer. En levande partidiskussion kring dessa frågor, i nära samverkan med såväl etablerade som nya rörelser inom boendesektorn, kan ge förutsättningar för både en fördjupad demokrati och mer engagerade medborgare och, på sikt, nya partimedlemmar.

*En ny och modernare form av ABC-städer skapade en livlig diskussion och tanken om att istället tala om "ABS" där "Service" får ersätta "Centrum" fick genomslag. Här kan de strategiplaner som kommunen arbetar med vara ett bra verktyg och dessa bör diskuteras bredare i partiorganisationerna. Service innebär ju samtidigt arbetsplatser vilket kan bidra till mer levande bostadsområden, bort från sovstadstanken.

*Att "kika runt hörnet" efter framtidens arbetsplatser behöver inte bara vara en uppgift för tjänstemannastrateger utan också för partimedlemmar. Att ge möjlighet för arbetsplatser i våra bostadsområden är ju en planfråga. Kommunala verksamheter kan decentraliseras och kanske kan Scantias arbetsplatser vid Syd "bäddas" in i bostäder?

Ett diskussionsunderlag om bostadspolitik i Södertälje

Av Arne Ek och Bosse Elmgren. För seminarium 26/9 och 7/10 2017

Sarkis Khatchadourian är 19 år och bor i Geneta. Han var inbjuden att tala vid Första Maj i Södertälje. Han sa då att bostadsbristen drabbar oss alla, men kanske främst dem som inte har de ekonomiska förutsättningarna att konkurrera på en allt mer hektisk bostadsmarknad.

Sarkis sa: "Den slår just nu på oss som är unga och som vill komma in på bostadsmarknaden, den slår mot barnfamiljerna som behöver ett extra rum nu när familjen växer, och den slår mot pensionärerna som inte kan flytta till ett lämpligare boende när åldern kommer ikapp.

Men det är inte bara dem som bostadssituationen påverkar. Det var inte för så länge sen jag fick sova på soffan istället för i min säng. Varför? Jo för att mina släktingar som har flytt från det krigshärjade Syrien behövde någonstans att bo, och självklart delade vi med oss av vårt hem."

Bostadsbrist, trångboddhet och svårigheter att "konkurrera" på marknaden. Alla är de problem som bidrar till att återskapa och fördjupa segregation och ojämlikhet i Södertälje, ekonomiskt såväl som kulturellt.

* Sedan millennieskiftet har Södertäljes befolkning ökat med drygt 17.000 invånare eller cirka 1.000 per år.

* Under samma tid har 3.348 nya bostäder färdigställts i Södertälje. I genomsnitt blir det cirka 200 per år varav drygt 1.800 i småhus, drygt 1.000 i bostadsrätt och knappt 500 hyreslägenheter.

* Kommunens översiktsplan, som antogs 2013, anger att det ständigt bör finnas en planberedskap för 1.000 nya lägenheter.

* I den s.k. "Sverigeförhandlingen" om infrastruktur, som bl.a. gäller den nya snabba järnvägsförbindelsen "Ostlänken", har Södertälje, i politisk enighet mellan partierna i kommunen, utfäst sig att 20.000 nya lägenheter ska byggas under tjugo års tid. Det innebär ytterligare ett halvt Södertälje och en femdubblad byggtakt.

* Nu arbetar kommunen med strukturplaner för nya bostadsområden. Redan i år, 2017, kommer 1.000 nya lägenheter att börja byggas.

En socialdemokratisk politik för att nå ett nytt mål för bostadsbyggandet kan dock inte bara handla om kvantitet och efterfrågan utan bör även rymma en diskussion kring hur detta utvidgade Södertälje ska se ut. Hur ett långsiktigt och socialt hållbart boende, anpassat till en möjlig och trolig framtida arbetsmarknad, kan utformas. 1.000 lägenheter per år motsvarar miljonprogrammets byggtakt och även om miljonprogrammet är orättvist kritiserat så bör vi lära även av dess negativa erfarenheter, däribland överdriven storskalighet och "sovstadstanke".

Också frågor om äldreboenden, skolor, förskolor och andra angelägna samhällsfunktioner i bostadsområdena bör komma in i diskussionen.

Inför detta seminarium vill vi lyfta fram några områden som särskilt intressanta att diskutera inom partiet och gemensamt för dem formulera den avgörande frågan:

Diskussionsfråga 1:

Vad är det för typ av bostadsområden vi tänker oss för framtiden? Hur vill vi bo, både med tanke på miljöaspekter och framtida former för arbetslivet? Hur ska husen gestaltas och utformas? Ska staden förtätas och stadsdelar växa samman, vilket anges som mål i översiktsplanen från 2013? Lämnar vi i så fall tillräckligt med grönområden kvar i bostadsområdena? Ska nya områden öppnas och vilka krav ska vi ställa upp för dem? Kan vi formulera morgondagens motsvarighet till ABC-orterna, där många också har sitt arbete? Eller hur ser vår bostadsvision ut?

Ett eftersatt byggande

Södertälje tillhör de kommuner där ett eftersatt bostadsbyggande kanske är enklast att förstå. Ända in på det nya millenniet fanns ett överskott av bostäder och för 30 år sedan revs något hus i samband med Saltskogs omvandling.

De 25 åren mellan 1972 och 1997 ökade invånarantalet bara med 2.400 personer, mindre än 100 per år. Den tio gånger så snabba ökningen därefter kan till stor del tillskrivas EBO-lagstiftningen, som i hög grad lockat flyktingar och andra nyanlända till Södertälje. EBO - enskilt boende under etableringstiden - innebär att de nyanlända i hög grad bor inneboende hos släktingar och landsmän och betalar detta med ersättning de får från staten.

Bostadsbyggnadskurvan är också hackig och har sedan den senaste byggboomen runt 1990 i huvudsak handlat om en satsning på småhus och bostadsrätter, gärna i så kallade "kanalnära lägen". Byggtakten bör bli jämnare.

2000-talets marknadsstyrda byggande har uppmuntrats av kommunen i hopp om att kunna locka nya och resursstarkare grupper till staden, särskilt personer som har sitt arbete i Södertälje men bor i andra kommuner. Södertälje har ett inpendlingsnetto om drygt 6.000, det vill säga nästan 15 procent i förhållande till antalet förvärvsarbetande invånare i kommunen. Tanken är att detta byggande också ska leda till "flyttkedjor" som gör det möjligt för trångbodda, ungdomar och personer med lägre inkomster att

flytta till bostäder med rimlig hyra när hushåll med bättre betalningsförmåga flyttar till nybyggda, dyrare bostäder.

Renoveringar och upprustningar av lite äldre bostadsområden leder ofta till kraftigt ökade boendekostnader och till att många efter detta inte längre har råd att bo kvar där.

Det ökade bostadsbyggande som nu tagit fart i Södertälje innebär bland annat 400 små hyreslägenheter vid Storgatan / Kvarnbergsgatan som kan bli aktuella för unga. De närmaste åren rapporteras byggföretagens intresse vara fortsatt stort för att bygga nytt i staden. Allmännyttiga Telge Bostäder planerar att bygga 100 à 150 nya lägenheter per år, men huvuddelen av byggandet kommer att vara i privat regi. Och i huvudsak till bostadskostnader som det krävs jämförelsevis goda inkomster för att kunna betala.

Privata företag vill bygga bostäder så länge som de finner det tillräckligt vinstgivande. Fråga är hur länge det intresse som visas i dag håller i sig. Risken finns att de privata företagens intresse av att bygga bostäder minskar betydligt om konjunkturen viker och marknaden mättas för bostäder som efterfrågas av betalningsstarkare grupper. Exempelvis oroas HSB av en möjlig kombination av bostadsbrist och bostadsöverskott inom en inte avlägsen framtid. Och i Telge Bostäders senaste bygge, kvarteret Lampan vid Storgatans norra del, färdigt 2015, var det svårt att få de allra största och dyraste lägenheterna uthyrda.

Segregation och byggande

Bostadsbristen och byggplanerna handlar, som nämndes inledningsvis, inte bara om trångboddhet och bristande ekonomiska förutsättningar. Bostadsbristen är i huvudsak starkt sammankopplad med segregeringen i Södertälje och vi bör fundera kring vad som är orsak och verkan.

Enligt en rapport från Boverket 2015 med ett särskilt avsnitt om Södertälje, bodde de nyanlända i kommunen i hushåll med i genomsnitt 17 kvadratmeters boyta per person, att jämföra med 35 kvadratmeter i genomsnitt för alla södertäljebor. Alltså dubbelt så trångt. I exempelvis Hovsjö där 92 procent av invånarna har invandrabakgrund bor 35 procent i hushåll som består av minst fem personer. Det är nästan dubbelt så hög andel som i Södertälje i stort. Bostadsytan per invånare är, grovt räknat, 25 kvadratmeter, att jämföra med 35 i Södertälje som helhet.

Boverkets rapport pekar även på hur trångboddheten också försvårar skolarbetet för barnen. Man har funnit lägenheter där det bor fem personer

eller fler per rum. I många fall bor minst två familjer i samma lägenhet. Kombinerat med ensidigt sammansatta skolklasser, hög arbetslöshet och låga inkomster påverkas skolresultaten negativt. Forskning har visat att allsidigt sammansatta skolklasser, där elever med olika bakgrund kan mötas, ger särskilt goda förutsättningar för att skolresultaten ska bli bra. En stark anledning till problemen i dag är, vilket beskrevs i det inledande referatet, EBO-reglerna.

Regeringen har nu för avsikt att slopa EBO-systemet. Detta efter energisk opinionsbildning från inte minst Södertäljes socialdemokrater, vilken till sist blivit framgångsrik. Förväntningarna är höga i Södertälje om att trångboddheten ska minska kraftigt i och med detta. Men även om allt EBO-boende skulle försvinna i Södertälje skulle de aktuella bostadsområdena ändå ha kvar mycket av trångboddheten, kanske rentav det mesta av den. Till bostadsbrist och trångboddhet i samband med EBO-systemet hör också stora problem med en "svart" hyresmarknad och en djungel av andra-, tredje- och fjärdehandskontrakt, där skrupelfria mellanhänder tjänar grova pengar på utsatta grupper bostadsbehov och otrygga boendesituation.

Behov av bostäder är ofta någonting helt annat än efterfrågan på bostäder. Efterfrågan förutsätter betalningsförmåga, och människors skäliga behov av bostad avspeglas långt ifrån alltid i betalningsförmåga. Många behöver ökad betalningsförmåga. Södertälje Stad S-förening har åter väckt denna fråga genom en motion till distriktskongressen av Alf Eriksson, som fått Arbetarekommunens fulla stöd. Beslutet vid distriktskongressen blev också att länets s-riksdagsmän ska ta initiativ till att de statliga bostadstilläggen förbättras.

Diskussionsfråga 2:

Men kommer bättre bostadstillägg, effekten av "flyttkedjor" och avskaffande av EBO att tillsammans vara tillräckligt för att alla ska få bra bostäder som de har råd med och för att trångboddheten och segregationen i Södertälje ska pressas tillbaka och så småningom kanske upphöra?

Eller måste vi också, på politisk väg, göra en kraftansträngning för att få fram nya lägenheter till rimliga kostnader? Krävs det mer av politiskt styrt byggande än senare års ensidiga marknadstillit?

Bör även ränteavdragen på lån och fastighetsbekattningen diskuteras för att vi ska nå fram till en rättvisare bostadspolitik?

I Telge Bostäders kvarteret Lampan är månadshyrorna för tvårummare om 47 kvadratmeter cirka 8.000 kronor per månad och för trerummare om 74 kvadratmeter cirka 10.000 kronor.

I det nya privatbyggda bostadsrättskvarteret Grand Central vid Köpmangatan, mitt emot Gamla Rådhuset, bjuds fyrrummare om 110 kvadratmeter ut för ca 3,5 miljoner kr. (utgångspris). Månadskostnaden för en sådan lägenhet är ca 5.700 kr. Även om man räknar ränta på kontantinsatsen blir totala månadskostnaden här klart lägre än i nya hyreslägenheter. Men då krävs alltså kapital för att köpa lägenheten.

Diskussionsfråga 3:

Hur gör vi det möjligt för unga människor som vill bygga upp en egen tillvaro att finna en bostad till rimlig kostnad?

Billigare byggande eller billigare boende?

Att bygga mer än i dag i allmännyttig eller kooperativ regi utan vinstintressen på kommunal mark som ställs till förfogande utan inslag av spekulation kan vara en väg att ge fler möjlighet till en god bostad till överkomlig kostnad. Men det förutsätter att den icke vinststyrda sektorn kan uppträda som en tillräckligt stor och kompetent beställare gentemot de byggföretag som ska utföra själva bygget. Byggföretagen bör inte ges möjlighet att göra stora vinster på sådana uppdrag.

För att få rationellt byggande till så låga kostnader som möjligt kan man till exempel medvetet använda fabrikstillverkade byggmoduler som i olika kombinationer kan sättas samman på plats. Det borde vara möjligt att med nya byggmetoder och bra upphandling pressa kostnaderna så att hyror även i nybyggda lägenheter kan bli överkomliga även för personer med begränsad betalningsförmåga. Bo Klok-idén och SABO:s Kombo-hus – som medger en rad olika variationer – är exempel på att detta är möjligt. Allmännyttiga bostadsföretag bör genom att samverka dels med varandra, dels med kooperativa företag, kunna uppträda som stora och kraftfulla beställare och därmed pressa byggföretagens priser och marginaler.

Men också annorlunda former av bostäder kan vara en väg. Organisationen "Jag vill ha bostad nu" driver exempelvis ett projekt med Svenska Bostäder kallat "snabba hus" där grundidén är snabba och kostnadseffektiva lösningar med tillfälliga bygglov och flytt med vissa intervaller (10-15 år). BoKlok har i en stor enkätundersökning efterfrågat 90-talisternas boendepreferenser och bland annat konstaterat att gruppen¹ är tämligen traditionell och att

1 Undersökningen har delat in 90-talister i tre grupper utifrån: "gymnasister" (födda 97-00), "på väg" (93-96) och "etablerade" (88-92)

villadrömmarna lever inför framtiden. Samtidigt finns en önskan om att påverka utformningen av det egna boendet och att det ska vara rymligt. Det senare motsäger därmed en satsning på mindre bostäder samtidigt som ungdomarnas förväntningar kring sina framtida boendekostnader stannar runt 30 procent av disponibel inkomst.

Önskan att påverka det egna boendet bör tas på allvar. Ett medinflytande från start, kanske kombinerat med visst eget deltagande i byggprocessen, kan skapa nya förutsättningar för både kostnadsminskning, engagemang och integration. HSB har på några ställen återupptagit tidigare idéer med så kallad kooperativ hyresrätt vilket är en möjlighet till såväl tidigt inflytande som lägre boendekostnader. Även allmännyttan kan bidra med sin variant av samma modell benämnd boföreningar. Här finns en möjlighet att skapa ett deltagande och ett engagemang redan från start i byggprocessen och helt utan spekulativa inslag.

Diskussionsfråga 4:

Är detta möjligheter vi ska söka ta vara på i Södertälje, inte minst för att få bostäder i kooperativ form utan inslag av bostadsspekulation? Kan förbilligande åtgärder kring byggandet genomföras utan att alltför mycket ge avkall på kvalitet (bostadshus ska ju stå länge) och utan att det nya kommer att betraktas som barackboenden eller ofullständiga lägenheter (t.ex compact living)?

Var ska det byggas?

Kommunens planer, bland annat översiktsplanen från 2013, innebär att en strävan efter att bygga samman olika delar av staden och få en mera sammanhängande bebyggelse där det hittills varit vissa "satellitområden" som exempelvis Hovsjö och Ronna. Förhoppningen är att detta ska få till effekt att segregationen minskar samtidigt som bostadsbristen kan avhjälpas.

20.000 nya bostäder motsvarar mer än 60 procent av alla de bostäder som i dag finns inom Södertälje tätort. Hur mycket utrymme, rent fysiskt, kommer att krävas för att få plats med detta?

Frågan om hur många bostäder som "behöver" byggas liksom var de ska ligga och hur de ska utformas kan inte reduceras till ett kvantitativt mått. Att försöka planera i ett marknadsstyrt samhälle är vanskligt. Stadens tunga industrier är omvärldskänsliga och dagens utvecklingskurvor kan inte bara "förlängas". Kanske är det i dagens politiska klimat där politik, och då även bostadspolitik, närmast blivit en handelsvara att säljas på röstmarknaden omöjligt att fundera kring risker och "negativa" scenarier. Det är bekvämare att sälja utveckling och framtidsoptimism än att problematisera

framtidbilder. Ändå borde frågan om var de 20 000 nytillkomna Södertäljebostäderna ska placeras diskuteras internt inom partiet utifrån innehåll snarare än utrymme.

Diskussionsfråga 5:

Är det realistiskt att tro att en förtätning av staden kan ge plats för 60 procent fler bostäder? Eller måste vi även räkna med att det behöver byggas ganska mycket också i orter som Järna, Hölö och Mölnbo, orter som i dag har eller någorlunda lätt kan få kollektiva spårkommunikationer vilka kan begränsa behovet av bilkörning?

I vilken ordning ska byggplanerna förverkligas?

En annorlunda idé om boende

Inför detta seminarium har vi stött på ett tio år gammalt dokument kallat *Vision Hovsjö 2020*. Dokumentet handlar till stor del om upprustning och förnyelse av området genom olika former av nybyggnation. Sammantaget inrymmer visionen ett tillskott av mellan 1.200 och 1.300 nya lägenheter, i stort sett genom förtätning av själva Hovsjö. Som tillskott till dagens 2.200 lägenheter i området motsvarar detta samma förtätningsgrad som bostadsbyggnadsprogrammet föreslår för Södertälje som helhet.

Inget av detta har dock påbörjats under de tio åren sedan visionen skapades. Visionens byggplaner skulle emellertid kunna bli grund för ett nytänkande kring boendet där såväl områdets betydelse för människors livsförutsättningar som nya former för produktion och organisation av boende kan prövas. Hovsjö som ursprungligen planerats som "sovstad" kan förvandlas till en ny vision om en levande stad, kanske en blandning av grannskaps- respektive kvartersstaden, där också tankar om framtidens arbeten inkluderas.

Om bostadsbyggande ska ses som långsiktigt måste blicken lyftas från dagens konsumtionssamhälle där sovstaden kommit till och där bostaden främst blivit ett individualiserat uppvisningsobjekt. En modell som även präglar Hovsjövisionens exempelbilder, vilket kanske förklarar varför inget förverkligats. En sådan bostadsidé blir kanske ekonomiskt möjlig först när den placeras i de "kanalnära" lägen som nu i hög grad präglar byggandet i Södertälje.

I Hovsjö finns redan en annorlunda organisationsform genom aktiebolaget Telge Hovsjö som gör medvetna insatser för att skapa bättre förhållanden i stadsdelen. Bland annat genom ökad personaltäthet med fastighetskötare som i hög grad bor i området och arbetsskapande insatser för ungdomar.

Om nu inte marknaden under tio år förmått förverkliga de bostadsbyggnadstankar som Visionen uppvisar kanske andra former av egenengagemang och kooperativa idéer kan leda till ett förverkligande av åtminstone delar av tankarna. En förtätning i själva området, till del genomförd lokalt, som också kombineras med medvetna satsningar på att skapa nya organisationsformer och arbetsplatser kan förvandla sovstaden/konsumtionsenheten Hovsjö till den produktionsenhet som sannolikt är en förutsättning för att bryta segregationen.

Diskussionsfråga 6:

Hovsjö som intressant försöksområde för en annorlunda inriktning möjliggör också en fortsättning där idén om Tvetastaden kan bli aktuell på nytt. Området skulle på sikt kunna byggas samman med Pershagen och få Södertälje Syd som ett naturligt nav. Kombinerad med en medveten tanke om sammankoppling mellan arbetsmöjligheter och bostäder, kan en så kraftig utbyggnad möjligen skapa nya förutsättningar för en bättre integration?

Första delen av bostadsseminariet 26/9 och 7/10 2017, minnesanteckningar:

Vi var 29 som hade samlats i Oxbacksskolans matsal tisdag kväll 26/9 för upptakten till seminariet.

Anders Lago hälsade välkommen och betonade hur viktig bostadsfrågan nu är, när dels stora grupper i samhället har svårt att finna bra bostäder till överkomliga kostnader, dels behovet är stort av att renovera och rusta upp de många bostäder som byggdes för 40-50 år sedan.

Bosse Elmgren och Arne Ek, vilka författat det utsända diskussionsunderlaget, inledde diskussionen varpå Elof Hansjons och Håkan Buller gav var sin kommentar från Arbetarekommunens lednings sida. Efter detta följde en livlig allmän debatt som introduktion till grupparbetet som ska följa lördag 7/10.

Bosse betonade att bostadsbyggandet nu tagit fart i Södertälje; tusen lägenheter börjar byggas i år. Det behövs dels för att ta igen tidigare eftersläpning, dels för att ta itu med trångboddhet och segregation i flera stadsdelar, dels för att unga människor ska kunna få egna bostäder till rimlig kostnad, dels för att tillgodose behovet av äldreboenden och studentbostäder, dels för att fler som jobbar i Södertälje men ännu inte bor här ska flytta hit, dels för att Södertälje ska ta en god del av Stockholmsområdets väntade folkökning så att trycket på områdets centrala delar inte ska bli för stort. Kommunens mål på 20.000 nya lägenheter inom ca 20 år är starkt motiverat.

Nu behövs en grundlig debatt hur detta ska uppfyllas – det gäller ju att bygga ett halvt nytt Södertälje.

Bosse hävdade

att vi måste göra ett rejält försök att bygga bostäder som också folk med måttliga inkomster har råd att bo i, under ledning av allmännyttiga Telge Bostäder men i samverkan med andra, att det är nödvändigt att bygga nära god kollektivtrafik, att inte alla 20.000 lägenheterna kan byggas i Södertälje tätort utan att en god del måste komma till i andra orter som har eller kan få god pendeltågstrafik, att kommunen måste vara drivande och ge allmännyttan en aktiv roll och att vi bör ta initiativ för att staten ska ta ökat ansvar för bostadsbyggandet.

Vi kan inte bara lita till privata företags bygglust. Samhället måste ha taktpinnen och HSB och andra kooperativa krafter ha en aktiv roll.

Arne pekade på att diskussioner om boinflytande och andra liknande kvaliteter i boendet har tappat mark. Vi behöver på nytt få i gång

diskussionen om mera demokratiska styrformer, stödja t.ex. försök med kooperativ hyresrätt för att motverka boendes känsla av maktlöshet.

Vi bör också på nytt ta upp en debatt om hur vi utformar våra bostadsområden, hur vi förändrar våra "sovstäder" till något mera komplett. Den tidigare tanken på ABC-stadsdelar är viktig, men förutsättningarna ändras, bland annat när arbetslivet förändras, t.ex. när många ofta jobbar hemifrån. För 40 år sedan lanserade Socialdemokratiska kvinnoförbundet idén om "Kvarteret Framtiden" - borde vi inte ta upp den idén på nytt?

Vision Hovsjö var en sådan ansats, men den försvann.

När det gäller styrformer så vinglar vi nu ganska mycket mellan marknad och samhällelig politik – också detta måste vi tänka igenom!

Elof inledde med att berätta om Täby, där moderaterna ansåg att de löst bostadsfrågan genom att sälja ut allmännyttan. Då försvann bostadsproblemen från den kommunala dagordningen, för detta fick ju marknaden sköta, och därmed blev det frid och fröjd.

Som kontrast till detta synsätt hävdade *Elof* att man måste inse att problemen inte löser sig av sig själva. Man kan inte låta bli att styra bostadsbyggande och utvecklingen på bostadsmarknaden.

Annars kommer stora bostadssociala problem att koncentreras till vissa områden. Ett antal parallellsamhällen växer fram i sådana miljöer.

Den omtalade stora polisinsatsen i Södertälje för ett par år sedan, i samverkan med kommunen och andra myndigheter, var samtidigt med själva brottbekämpningen en mycket viktig insats i kampen mot segregationen.

Vi kan göra någonting åt problemen och måste försöka göra det med samhällsinsatser.

Nu har vi både efterfrågan och upprustningskrav. Då måste vi tänka på hur vi kan bygga så att Södertälje blir en stad som hänger samman, en "hel stad".

Vi måste också ta hänsyn till på Södertäljes extremt stora beroende av omvärlden. Våra två stora industrier är starkt avhängiga av de internationella marknaderna och vi har en stor migration över gränserna hit till oss.

Håkan betonade att Vänsterpartiet "ägde" bostadsfrågan i Södertälje i 15 år innan vi socialdemokrater tog över huvudansvaret efter senaste valet. Det var stillestånd när det gällde att få fram planer för byggandet. Vi måste få upp nivån, och nu har vi lyckats så långt, vilket banat vägen för ökat bostadsbyggande.

Nu jobbar vi med stukturplaner för olika delar av Södertälje, där vi ser till att detaljplanerna utformas också med hänsyn till att bostadsområdena ska fungera i staden som helhet t.ex. med tanke på offentlig och annan service. Det är ett sätt att tillämpa tankarna bakom ABC-staden med hänsyn både till arbete, bostad och service. Du ska t.ex. inte nödvändigtvis ha bil för att göra dina inköp.

Vi ska inte överge den befintliga bebyggelsen när vi bygger enligt en ABC-tanke, vi ska hellre komplettera den bebyggelse vi har så att det ger mera kompletta boendemiljöer.

Kollektivtrafiken är mycket viktig. Vi måste skaffa oss en genomtänkt lokal kollektivtrafik och undvika att bygga nya satellitstäder som skapar ett starkt bilberoende.

Det kommer mycket gott ut av att många aktörer är med, nu när vi fått upp intresset för att bygga här.

Kommunen har nu klarat av att betala en god del av låneskulden. Då kan vi låta Telge Bostäder få en mera aktiv roll.

Det bör noteras att över 50 procent av årets stora igångsättning är hyresrätter. Men vi måste blanda olika upplåtelseformer bättre än hittills i stadsdelarna

Annika Billström, Hyresgästföreningen uttalade sin besvikelse över att vårt parti centralt inte har följt upp alla goda beslut som fattats vid partikongresserna. Och i Stockholm har den socialdemokratiskt ledda kommunledningen medverkat starkt till mark- och bostadsspekulation t.ex. genom att sälja mark till högstbjudande till mycket höga priser i Djurgårdsstaden.

Till er i Södertälje vill jag ge rådet:

*Förtäta och bygg stad! Ge tydliga ägardirektiv till Telge Bostäder om hur man ska använda den mark man äger!

*Bygg hyresrätter i s.k. attraktiva områden för att motverka bostadssegregation!

*Minska gärna avkastningskraven för att ge allmännyttan större svängrum!

Vi i Hyresgästföreningen har på allvar diskuterat om vi ska skaffa ett eget byggbolag och bygga hyresrätter själva, för att få bättre koll och hålla bokostnaderna så låga som möjligt.

Vid upprustningar kan man låta hyresgästerna välja vilken grad av upprustning man önskar därmed kunna påverka sin boendekostnad

En allmän synpunkt: Boendet ska vara en del av den generella välfärden.

Kommunen kan vara extremt aktiv och använda exploateringsavtal för att påverka byggande och boendemiljöer.

Och: kommunen bör inte vältra över kostnader på hyresgästerna som borde betalas av kommunen.

Torvald Arvidsson: Många byggbolag har en extremt hög lönsamhet. Det görs enorma vinster, bl.a. på grund av karteller. T.ex när det gäller byggmaterial som också är av dålig kvalitet. Se exempelvis på den stora höghusbranden i London, där man använt billigt fasadmateriel som var starkt brandfarligt. Vad gör vi åt sådant?

Anders: Det är många som skor sig. Och markspekulation dröjer upp priserna. Annika talade om Djurgårdsstaden i Stockholm. Jag kan berätta att mark där har visat sig kosta motsvarande 40.000 kronor per kvadratmeter färdig bostadsyta – det är enormt!

Staten måste åter ta ledningen av bostadspolitiken. Man väcker förvåning internationellt när man berättar vilken begränsad roll staten har i dag på det här området.

Bostadspolitiken ser olika ut i olika länder. I Norge är till exempel allt inriktat på enskilt ägande av bostäderna. Man har ett frikostigt stöd till ungdomars bosparande. I många länder subventioneras hyreslägenheter och i många fall finns s.k. social housing med inriktning på grupper med svag betalningsförmåga. I Tyskland finns social housing-lägenheter insprängda i annan bebyggelse. Sverige börjar få social housing smygvägen till följd av att socialförvaltningar hyr eller köper lägenheter för personer som behöver stöd för sitt boende.

Man bör experimentera med att pressa kostnaderna med hjälp av rationella byggmetoder som t.ex. att använda industritillverkade moduler i olika kombinationer. Det går att pressa kostnaderna, det är min bestämda uppfattning.

Annika: Apropos social housing finner jag det bedrövligt när man gör som i Göteborg, där man laborerar med fyra olika hyresnivåer i samma lilla bostadsområde.

Reine Bergström, HSB Södertälje: Man bör försöka sänka byggkostnaderna, men ofta leder detta bara till att man stoppar vinsten med de sänkta kostnaderna i fickan på byggföretag, som därmed bara ökar sin vinst utan att det kommer de boende till godo. Så länge det är allmännyttan som bygger kommer man dock ifrån detta. Man borde ha något slags

hembudsskyldighet för bostadsrätter för att motverka spekulationsvinster. Men det är visst mot lagen.

Söve Åkerlund: Hur är det med andrahandshyror och svarta marknaden – kan man göra något åt detta?

Bosse: Kan HSB tänka sig att börja arbeta med kooperativ hyresrätt?

Håkan: Apropos förtätning av staden: Det är ändå kommunens planer att en god del av de 20.000 lägenheterna ska byggas i Järna, Hölö, Mölnbo och liknande orter. Men även med 12.000-15.000 lägenheter i Södertälje tätort så blir det en påtaglig förtätning.

Ulf Åman: Jag har sett skillnader mellan HSB-områden med bostadsrätter och hyreshusområden när det gäller de boendes engagemang. I bostadsrättsföreningarna deltar de boende ofta i städning och skötsel av sitt område men det ser man mycket lite av i hyreshus-områden. Något att tänka på när man diskuterar olika upplåtelseformer.

Vad kan man göra för att ungdomar lättare ska kunna skaffa sig en bostadsrätt? Kan man starta en fond där ungdomar kan få låna långfristigt till insatsen – kanske på 40-50 år?

Anders: Hyresgästerna är en outnyttjad resurs vad gäller engagemang och skötsel i sina områden. Man bör försöka finna bra former för boinflytande som stimulerar hyresgästernas engagemang i sina områden.

Annika: Växla upp Hyresgästföreningens boinflytandeavtal med Telge Bostäder igen!

Ifeta Ahmic Cenanovic: TB har ju sagt upp boinflytandeavtalet, men det borde väckas upp igen. Hyresrätt ska ju också kunna vara något attraktivt, en del av en svensk modell på bostadsområdet. Alla vill inte göra något slags boendekarriär, där man byter vidare från hyresrätt till bostadsrätt och egenägt småhus. Många trivs helt enkelt med att bo i hyresrätt, vissa tycker också att de vill betala för att slippa delta i skötseln av sitt område.

Cecilia Valdes: Tidigare var det bra att vara hyresgäst hos TB, nu är det inte längre så. Vi tar hela tiden upp samma frågor i våra krav från vår lokala hyresgästförening men det blir ingen lösning. Vi har lyckats med verksamhet för barnen i området på Bårstaberget där jag är verksam, men vi lyckas inte i våra diskussioner med TB och kommunen, som ofta bara skyller på varandra. Det tog 23 månader innan vi fick trasiga lampor bytta i ytterbelysningen...

Torvald: Stockholmsområdets expansion suger ut stora delar av landet, där det finns lediga bostäder som borde kunna komma till nytta.

Annika: Men det är bara en kommun av 290 i hela landet som sagt sig ha överskott på bostäder, däremot har 155 kommuner uttalat att de har bostadsbrist!

Håkan: Fler måste kunna vara med och påverka i sina områden där de bor.

Arne: Den klassiska svenska modellen för bostadspolitiken vilar på en pelare som svajat en hel del och som nu vittrar sönder. Även om vi försöker laga den trasiga pelaren bör vi resa en ny, en där man engagerar människor aktivt i processen med att både få fram bostäder och med att sköta dem. Kooperativ hyresrätt kan vara ett inslag. Att hyresgästföreningen har planer på att bygga i egen regi ett annat. Danskarna har en egen variant av allmännytta som inte är styrd av kommunerna utan av de boende. HSB kan spela en stor och viktig roll. Vi bör diskutera och pröva oss fram.

Några sammanfattande iakttagelser från första dagens debatt:

Talespersonerna för såväl våra ansvariga förtroendevalda i kommunen som för Hyresgästföreningen hävdade att man bör förtäta bebyggelse och binda samman stadsdelar. Detta eftersom det väntas bidra till integration. De framhöll "ABC-tanken" som möjlig i samband med förtätningen. Dock utan att förklara vilken betydelse de ger begreppet "ABC-tanken?" Arbetet med strukturplanerna som ska ge infrastruktur åt sammanbindningar och förtätning kanske är ett steg i riktning mot "ABC-staden.

Att Elof Hansjons pekade på Södertäljes stora omvärldsberoende genom två stora exportinriktade företag visar behovet att fundera över framtidens arbetsmarknad och hur det kan påverka bostadsplaneringen.

Håkan Buller avvisar tanken på tillfälliga bostäder eftersom man bör skapa goda livsmiljöer. Han pläderade också för att kommunen bör försöka styra så att det blir blandade upplåtelseformer i bostadsområdena.

Annika Billström hävdade att staten måste ta ett ökat ansvar för bostadspolitiken och att kommunerna bör minska sina utdelningskrav på sina allmännyttiga företag för att ge dessa ökat svängrum. Håkan Buller noterade att kommunen numera inte har avkastningskrav på Telge Bostäder, som i framtiden kommer att tillåtas bygga mer.

*

Kvällens diskussion handlade mycket om vad stat och kommun bör göra och orsakerna till de höga byggkostnaderna samt vad man bör göra åt dem.

Inför lördagens grupparbeten och diskussioner bör vi kanske försöka få fram mera konkreta tankar om vad vårt parti bör göra på de här områdena och diskutera de frågor där det finns lite olika uppfattningar. Några sådana som framträdde under tisdagskvällen är:

*Hur bidrar förtätning till integration?

*Vad menar vi med goda livsmiljöer och vem definierar dem?

*Hur ska vi kunna erbjuda bostäder till lägre kostnader? Att ställa krav är en väg, men kan vi själva göra något?

*Vad menar vi med "ABC-staden" som flera förespråkade? Är vi överens här?

Bostadsseminarium, fortsättning lördag 7 oktober 2017.

Lördagens överläggningar började med diskussioner i fyra grupper med utgångspunkt i de sex diskussionsfrågorna i diskussionsunderlaget. 27 personer deltog i gruppdiskussionerna. Under den avslutande diskussionen efter grupparbetet deltog även Marie Linder, förbundsordförande i Hyresgästerna.

Minnesanteckningar från gruppernas diskussioner:

Grupp 1

Ingela Nylund Watz, Boel Godner, Anders Lago, Birgitta Knutsson, Söve Åkerlund, Barbro Hedlund, Salwa Barsoum och Arne Ek

Fråga 1

Gruppen förespråkar förtätning av staden liksom av ytterkommundelarna. ABC diskuteras och en tanke är att istället tala om ABS (Arbete, bostad och service). Viktigt att ge möjlighet till service i närområdet även om detta inte ses som en politisk möjlighet. Däremot att försöka att värna en utveckling av Södertälje centrum som ett attraktivt centrum. Finns tendenser att handelsområdena på sikt kommer att ersättas av exempelvis upplevelsecentra ed, och att "handlandet" i större utsträckning sker via nätet. Detta kommer möjligen att öka behovet av dagligvaruhandel i bostadsområdena. Så kallade arbetsplatshubbar diskuterades med tanke på framtidens arbetssituation men sågs inte som särskilt attraktivt. Däremot bör en integrering av arbetsplatser och bostäder finnas med i samband med planarbeten. Inte minst vid förtätningar.

Fråga 2, 3 och 4

Gruppen menar att ränteavdragen måste börja fasa ut men att det måste ske långsiktigt och kopplat till andra skattefrågor. Renoveringsstöd i någon form bör skapas för hyresfastigheter som kan jämställa dem med andra boendeformers nuvarande ROT avdrag. Vidare bör bostadsbidrag ses som en viktig lösning på problemen med för höga boendekostnader.

Andrahandsuthyrningsproblematiken bör göras till en polisiär fråga genom kriminalisering. Folk- och bostadsräkningar kan återupptas för att få grepp om situationen. För unga bör stöd till bo-sparande samt kanske statliga garantier för lån till unga övervägas.

Telgebostäder planerar SABO hus i etapp två i Grusåsen där kvadratmeterkostnaden beräknas minska från 38000 till 24000 jämfört med det som byggs i etapp ett. Prefabricerade bostäder liksom gemensamma upphandlingar mellan kommunerna kan vara en lösning. Mindre områden skulle också kunna planläggas för lokala entreprenörer som kan erbjuda lägre produktionskostnader (vid sidan av oligopolmarknaden).

Fråga 5

Ytterområdena bör byggas ut. Stort intresse för utveckling av t.ex. Hölö.

Fråga 6

Hovsjö bör utvecklas och Telge Hovsjö har intressanta planer både för arbetsplatser och kanske en saluhall som skulle kunna locka folk från hela staden.

Vid sidan av:

En diskussion kring "moderna servicehus" där det viktiga är att skapa gemensamhetsytor som kan användas för gemenskap. Exempelvis för gemensamma måltider där hemtjänsten inte behöver besöka varje lägenhet vid måltiderna.

Grupp 2

Ulf Åman, Håkan Buller, Aila Hadijacic, Lars-Åke Göransson, Gunnar Hedlund, Hasse Karlsson, Bosse Elmgren

Fråga 1

Gruppen var i princip för förtätning av staden, att bygga samman stadsdelar, även om det finns gränser för hur långt förtätningen bör gå. "Gröna lungor" som till exempel Kusens Backe och Galgbacken måste finnas också inne i Södertälje tätort. Men genom att man tar i anspråk områden som i dag inte är särskilt tillgängliga för allmänheten så kan man få mark att bygga bostäder på, samtidigt som man får bättre kontakt mellan olika delar av staden.

ABC-tanken är god, men den bör appliceras på den bebyggelse som redan finns. Det vill säga komplettera den med funktioner (offentlig service, mötesplatser, kollektivtrafik etc) som i dag kan saknas på vissa håll, detta hellre än att bygga komplett nya stadsdelar.

Vi måste vara öppna för att både arbetsliv och kommersiellt liv kommer att förändras, varför vi måste vara beredda att komplettera våra bostadsområden vartefter nya tendenser dyker upp. E-handeln kommer t.ex att ersätta hel del butikshandel, vilket påverkar servicen i olika delar av Södertälje.

Strävan ska ändå vara att det i stadsdelarna ska finnas både god service, fungerande mötesplatser för invånarna och tillgång till bra kollektivtrafik.

Södertäljes stadskärna måste vara levande och välrustad.

Fråga 2

*Att avskaffa EBO-lagstiftningen är en nyckelfråga.

*Bostadsbidragen måste bli större och bättre.

Det här är rikspolitiska frågor där vår arbetarekommun har tagit initiativ och där vi har att bevaka fortsättningen och försöka se till att det verkligen händer något.

Andra rikspolitiska frågor där arbetarekommunen kan ta initiativ och driva på:

*Förutsättningarna för kommunal markpolitik måste bli bättre – varför t.ex inte återinföra den kommunala förköpsrätten som de borgerliga avskaffade?
*Ränteavdragen på lån bör trappas av, fastighetsskatt bör återinföras i någon form och hyresbostadshus bör få stöd till förbättringar motsvarande de rot-avdrag som bostadsrättsinnehavare och villaägare kan dra nytta av.

Flyttkedjorna är viktiga för att folk med begränsade inkomster ska kunna få tillgång till bostäder till överkomliga kostnader.

Men de här sakerna räcker inte. Vi måste också försöka få billigare nyproduktion. Framför allt genom rationella byggmetoder – där finns en rad goda ideer med industriellt tillverkade moduler, SABO:s idé om s.k. Kombohus, samverkan mellan allmännyttiga och kooperativa företag för att kunna uppträda som kraftfulla beställare gentemot byggföretagen etc. Telge Bostäder bör här kunna spela en aktiv roll. Man bör också använda kommunal markpolitik för att få fram nya bostäder till lägre kostnad. Till byggföretagen bör man ställa som villkor för att de ska få markanvisning att hyrorna ska hållas på en viss nivå, etc.

Gruppen avvisar tanken att bygga enklare hus med mindre krav på kvalitet och tillfälliga bygglov.

Ett stort byggande och god tillgång på lägenheter är den allra bästa pressen på hyror och på kontantinsatser till bostadsrätter.

Stora insatser måste göras för att komma till rätta med problemen med otillåtna andra- och även tredjehandsuthyrningar. Här finns en svart marknad som är skrämmande stor.

Fråga 3

Vi bör bygga även små lägenheter med hjälp av rationella byggmetoder som beskrivits i svaret på fråga 2. Lägenheter som kan användas både av ungdomar i allmänhet och av studenter.

En tanke väcktes om en speciell ungdomskö, en annan om statligt stöd till ungas bosparande.

Fråga 4

Hyresgästföreningen som organisation bör vara en aktiv part för att representera de boende, både i processer när nya bostäder ska byggas och i den dagliga förvaltningen och skötseln av områden. Det måste finnas någon

”på andra sidan” att resonera med för t.ex Telge Bostäder och andra bostadsförvaltare liksom för kommunen.

Kooperativ hyresrätt kan vara värt att pröva för att få kooperativ förvaltning utan risk för spekulation.

Fråga 5

Tätorterna i ytterområdena, som Järna, Mölnbo och Hölö, måste utvecklas. I första hand platser där man har eller kan ordna goda spårkommunikationer nära bostäderna för att begränsa bilismen. Där bör en god del av de 20.000 lägenheterna byggas.

Allmänt måste Södertälje få bättre kollektivtrafik – ett helt nytt busstrafiknät, till exempel. Mycket av detta strandar på oförståelse från SL. Här måste kommunen ständigt vara aktiv.

Fråga 6

Tvetastaden är en god tanke, men den är en fråga ganska långt in i framtiden. Gruppen anser att bostadsutbyggnaden i Södertälje tätort måste följa principen ”inifrån och ut”, dvs bostäder närmare stadens centrum ska byggas i första hand, mera perifera områden senare.

En särskild fråga är området kring Södertälje Syd, som ju blir Södertäljes järnvägsstation för fjärrtrafik. Omkring stationen bör stadsbebyggelse utvecklas, plus att kommunikationerna mellan stationen och olika delar av Södertälje bör bli avsevärt bättre.

Vision Hovsjö intressant att se vad som kan vara klokt att förverkliga. Hovsjö Hub har blivit en lyckad mötesplats.

Grupp 3

Deltagare; Per Knutsson, Erland Lind, Torsten Gustafsson, Thorwald Arvidsson och Alf Eriksson.

Fråga 1

Vi inledde med samtal om 1000 lgh/år om behov och efterfrågan var realistiskt. Kom väl fram till att målet är otroligt utmanande men ok, viktigt med politisk enighet. Diskussionen började med vem som svarar för uppdelningen mellan riks- och lokalt

Åtgärder som måste aktualiseras via budget och lagar:

Utbildningsresurser både av planerare, projektledare, hantverkare stora brister idag

Avtrappningen av ränteavdragen som till stor del finansierar

bostadsefterfrågan idag för de rika, behåll reavinstbeskattningen, inför någon form av fastighetsskatt ingående komponenter i en kommande överenskommelse med (B)

Viktigt att bostadsbidragen följer med kostnadsutvecklingen inklusive bostadstilläggen för äldre.

Återinför att kommunerna får förköpsrätt vid markförsäljningar
Bättre lagstiftning mot 2:a hands uthyrning.

Kommunalt/lokalt till handlingsprogram

Viktigt med att äldre och yngre kan blandas i tillkommande bostäder så att kategoriboenden motverkas. Boende för äldre också i Järna, Mölnbo och Hölö Snabbare planprocess; får inte vara så att efter det att detaljplaner fastställs så ska det ta 10 år innan bostäder byggs; fler exempel nämndes.

När kommunen är markägare borde krav kunna ställas på produktion av bostäder som vanliga inkomstagare kan efterfråga. TB borde kunna få en högre del av nyproduktionen inklusive att inte enbart producera svindyra hyresrätter. Bygg "Kombohus" och inte enbart BoKlok, det räcker med dom anvisningar som dom nu fått.

Gruppen höll med om att binda samman kommunen bättre men ändock en försiktighet i planprocessen så att fritids- kultur intressen tillgodoses inklusive ett miljötänk i uppvärmning. Elförbrukning etc, glöm inte att bilproducenterna nu övergår till eldrivna fordon vilket fordrar åtkomst av mer laddstolpar/ stationer i kommande fastigheter.

Prioritet: Stadskärnan enligt tidigare program, utbyggnaden av norra stadskärnan och Bårstafältet. Eftersom staden runt Marenområdet är föremål för nytt programarbete såg gruppen det viktigt att utformningen diskuteras mer ingående i Arbetarekommunen inklusive alla höga hus som nu planeras för centrum utöver kv Sländan avser kv Luna och Solen

Fråga 2

Gruppen instämmer som ovan att inkomstprövat bostadsbidrag är att föredra som statlig subvention för boendet.

Ja, vi bör på lokal politisk väg medverka till lägre boendekostnad. TB kombohus bör prövas

Pröva juridiskt att avtala inflyttninghyra via exploateringsavtal i de fall som kommunen äger mark

Marknadstilliten är ett hån mot behovet av bostäder. Exemplifierade den borgerliga alliansens bostadspolitik; Slopandet av fastighetsskatten, enklare byggregler har knappas minskat boendekostnaderna!

Trappa av ränteavdragen succesivt. Exempel från tidigare då räntebidragen avskaffades 1991 så skedde det över en 20-årsperiod

Fråga 3

Rimlig kostnad för unga? Konstaterades att mycket små lägenheter är i kommande projekt, men i förhållande om vad som finns idag så är det en stor övervikt av små lägenheter. Här behövs mer av tänkande vad som ska produceras.

Diskussion fördes om TB:s kompetens både i nyproduktion och ombyggnad. Överens om att kompetensen måste förbättras generellt. Borde inte inomregionalt samarbete mellan kommunernas bostadsbolag utvecklas för att få en bättre beställarkompetens. Gruppen begriper att konkurrensen idag är knivskarp om personal.

Fråga 4

Gruppen blev överens om att inte ge avkall på vare sig miljö eller kvalitetskrav i både nyproduktion såväl som ombyggnad. Viktigt med bostadsförbättringar i våra mest utsatta områden men knappast förtätningar. Satsa på den yttre miljön .

Begränsning av upprustningar för att inte göra som Rikshem i Blombacka där det varit fastighetsägarens motiv som styrt ombyggnaden inte orsaken exvis dåliga stammar. Här behövs troligen lagstiftning för att inte tränga ut de hyresgäster som inte klarar av fastighetsägarens vinsanspråk i samband med ombyggnader.

Fråga 5

Förtätning av staden kan inte motsvara målet. Inte heller att bara bygga 30-våningshus

Självklart ska vi bygga i alla kommundelar. Vår grupp kunde också tänka sig en helt ny stadsdel i Tveta med anknytning mot Södertälje Syd.

I översiktsplanen är Södertälje hamn och Östertälje angivna som utbyggnadsområden vilket gruppen ansåg klart intressant prioritetsmässigt.

Övrigt som vi inte redovisade var kvaliteten i bostadsproduktionen i form av kvalitetsansvarigas roll i besiktningsskedet. Måste bli en uppryckning med hänsyn till kommande bostadsintressenter. Enklare regler har inneburit mindre kontroll med följd att inte byggregler följs.

Bättre städning i stråket mellan Nygatan, Gågatan, Köpmannagatan. Ser förfärligt ut, dåligt intryck för besökare. Framhåll rent och snyggt i HELA centrum.

Grupp 4

Christer Kronblad, Reine Bergström, Viveka Ek, Mats Johansson, Cecilia Valdes, Sarkis Katchadourian och Helena Forslund

Fråga 1

Svårt att bygga bort människors beteenden. Bostadsområden med små centrum (ABC) är orealistiskt.

Viktigt med områden som har mötesplatser och att det finns arbetsplatser typ serviceaktiviteter och mindre arbetsverksamheter.

Hus med blandade upplåtelseformer, inte för höga hus. Anonymiteten bör minska. Mindre hus för gemenskap

Levande stadskärna i Södertälje centrum, behövs mer aktiviteter där. P avgifterna bör tas bort (jfr Jönköping)

Gångavstånd till matvaruaffär bör eftersträvas.

Förtäta så att bostadsområdena hänger ihop med staden, exempelvis Fornhöjden och Hovsjö

Miljöinriktade material och miljöinriktade byggsätt. Prova nya miljösatningar ex regnvattensanvändning.

Fråga 2

EBO bör förändras och helst avskaffas

Bygg, men med rimliga kostnader. Samtidigt viktigt att det inte blir dålig kvalitet. Prova "enhetliga" former för att minska kostnader. Ex nya Fornhöjdens flexibla planlösningar.

Allmännyttan bör engageras mer och pressa hyreskostnaderna. Nya byggsätt för lägre kostnader

Bostadsbidragen bör höjas så att de ligger i paritet med hyrorna i nya bostäder

Höj fastighetsskatten, den bidrar till att utjämna skillnader mellan de som har dyrare och billigare fastigheter. Fasa ut ränteavdragen

Fråga 3

Se till att det finns studentlägenheter och små hyreslägenheter

Fråga 4

Utred boföreningar och bostäder i kooperativ form

Fråga 5

Förtäta även i ytterområdena. Norrtuna kan byggas ihop med övriga Järna.

Det går att förtäta centralt i Södertälje men det gäller också att se till att vi bevarar grönstråk. Södra är ett område där det kan byggas mycket mer.

Bygg 55+ boenden.

Allmän debatt efter en kort lunchpaus samt en muntlig redovisning av gruppernas diskussioner:

Anders Lago:

Det är ju ganska samstämmiga bedömningar från de fyra grupperna. Man vill ha förtätning av bebyggelsen, det ska vara områden med blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer, vi behöver bygga mer än hittills – 20.000-målet tycks alla bedöma som rimligt.

Vi bör ha en debatt om hushöjder i olika sammanhang.

Vi kräver ett knippe statliga initiativ: avtrappning av ränteavdrag, fastighetsskatt, olika skatteregler får inte sätta hyreshus i sämre läge än bostadsrätter och egenägda småhus, vi vill ha den kommunala förköpsrätten tillbaka.

Vi måste ha kraftfullare verktyg mot svarta marknaderna, lagstiftningen är för tam.

Kommunalt måste vi försöka pressa kostnaderna genom att bättre utnyttja rationella byggmetoder och aktiv markpolitik, pröva nya modeller med bl.a. självbyggeri mm.

Marie Linder, förbundsordförande Hyresgästerna (tillkom efter lunchpaus):

Jag är glad att bostadspolitiken har kommit i centrum för debatten, att politiken åter kommer in i bilden.

Just i dag, den 7 oktober, står en debattartikel i Dagens Nyheter, där en skribent från Handelshögskolan uttrycker åsikter som stämmer överens med vår uppfattning i hyresgäströrelsen, och det tillhör ju inte vanligheten. Artikeln konstaterar att det börjar vara ett tydligt köpmotstånd när det gäller dyra lägenheter. Och där konstateras att behov och efterfrågan långtifrån alltid är samma sak. Det finns ett stort behov av bostäder som inte kommer fram i efterfrågan, på grund av kostnaderna.

En undersökning visar att 54 procent av de tillfrågade inte har råd att betala hyran för en nybyggd lägenhet på 60 kvadratmeter. Vi har fått ett delat land också när det gäller bostäder.

Vi behöver en skatteuppgörelse som gynnar hyresrätten bättre. Bostadsbidragen måste förbättras.

Det bör bli mycket mer av regionalt samarbete för att bygga billigare där allmännyttiga företag och kanske HSB medverkar.

Nivån i bostadsbyggandet måste hållas uppe, eftersom det verkliga bostadsbehovet är stort.

Det är bra att man nu börjar undersöka den svarta marknaden ordentligt – kan otillåten andrahandsuthyrning kriminaliseras? Det behövs bättre lagstiftning här.

Människor måste kunna känna att samhället verkligen levererar när det gäller bostadspolitiken.

Anders, kort inpass: Jag tycker att säljarna på svarta marknaden – de som hyr ut otillåtet i andra hand och de som säljer hyreskontrakt svart – håller på med ekonomisk brottslighet.

Marie igen: Det behövs bättre register över vilka som bor i lägenheterna, så att man kan spåra svarthandel och otillåtna andrahandsuthyrningar.

Ingela Nylund-Watz, kort inpass: Det finns rentav de som säljer inneboendekontrakt på svarta marknaden!

Marie, igen: Vi ger ut informationsmaterial om att man inte behöver betala för hyreskontrakt. Det är många som inte vet och här behövs verkligen information.

Bostadsgaranti för alla under 25 år verkar vara bra – Sundbyberg har haft det i tio år med lyckat resultat.

Bostadsdebattens karaktär växlar snabbt. När jag trädde till som förbundsordförande för tre och ett halvt år sedan diskuterade man på allvar att riva hus med tomma lägenheter i Malmköping. Nu är dessa lägenheter välfyllda. Men det kommer snart att finnas tomma lägenheter igen, på grund av att de är så dyra. Man måste tänka noga över hur man ska begränsa byggkostnaderna.

Centern och liberalerna är för fri hyressättning i nyproduktionen. I Stockholmsområdet har vi redan haft marknadsprissättning, varvid hyrorna stigit 80 procent i Stockholm och 40% i länet.

Många bor så trångt!

Vi hade hoppats mycket på bostadssamtalen mellan partierna, men de gav inte resultat.

Socialdemokraterna bör återta bostadsfrågan och se till att den blir en angelägenhet för samhället.

Thorvald Arvidsson: Apropå överenskommelsen i Sverigeförhandlingen och de utfästelser som Södertälje har fått där – kommer den att hålla vid ett eventuellt regeringsskifte?

Ingela: Ja, som jag bedömer det kommer uppgörelsen att hålla även i ett sådant fall.

Alf Eriksson: Nu ser vi svårigheter för byggföretagen att bli av med de dyraste bostadsrätterna. Och under nästa år kommer tusen lägenheter att bli inflyttningsklara i Södertälje. Det får nu inte bli tvärnit i bostadsbyggandet efter detta på grund av en trög marknad! Telge Bostäder måste få en starkare roll och vara mera aktivt i processen.

Marie: Staten måste driva på för att takten ska hållas. Och det är viktigt att använda allmännyttan.

Ulf Åman: De borgerliga predikar ju att vi ska sänka skatterna så att folk får råd att betala dyra bokostnaderna – det är deras recept.

Marie: Det kommer ju i så fall att gå ut över välfärden och innebära att det blir sämre med de tjänster offentliga sektorn ger.

Håkan Buller: Vi ska använda hela verktygslådan i vår bostadspolitik, det finns ingen patentmedicin som löser allt. Jag vill peka på kommunens möjligheter att driva en bra markpolitik. Södertälje kommun äger ju mycket mark. Genom att ställa villkor vid markanvisningar kan vi förmå byggföretag av olika slag att hålla hyrorna nere i nyproduktionen.

Bosse Elmgren: En fråga till Anders: Kan HSB tänka sig att också försöka sig på kooperativ hyresrätt för att komma ifrån spekulation med bostadsrätter men behålla den kooperativa tanken med ett gott boinflytande ?

Anders: Gärna det – problemet är bara att kooperativ hyresrätt kräver så mycket kapital eftersom de boende betalar mindre i egna insatser. Så det blir ofta ett hinder. Det måste i så fall bli bättre möjligheter att finansiera byggena på annat sätt.

Reine Bergström: Vi har lämnat över för mycket till marknadskrafterna att bestämma på bostadsmarknaden.

Anders: Bostadsfrågan är i mycket en generationsfråga. Den äldre generationen har skaffat sig bostäder i en tid av subventioner medan ungdomsgenerationen nu måste betala betydligt mer. Vi måste se till att

ungdomarna verkligen kan skaffa bostäder till rimlig kostnad utan att det blir dålig kvalitet och utan att de blir besvärande trångbodda.

Marie: Nu renoverar vi lägenheter för nyproduktionskostnad, och det blir alldeles för dyrt för dem som bor där, de får svårt att bo kvar. Vi skulle behöva ett renoveringsstöd för hyreslägenheter för att motsvara de ROT-avdrag som hyresbostäder inte kan få del av.

Alf: Ja, ombyggnadskostnaderna blir på tok för höga. Fastighetsägarnas motiv är ju att tjäna stora pengar. Hyresgästerna hävdar att högre kostnader bör motiveras av att man rättar till problem i husen, man behöver inte rusta till nybyggnadsstandard. Detta sker ju ofta i våra utsatta områden där betalningsförmågan är svag.

Marie: Vi skulle behöva få ett system med skattefria underhållsfonder. Vidare: Vi har nu fått en grupp fastighetsägare av ett slag som vi inte hade tidigare, de som köper upp för att renovera och sedan sälja till någon annan. Det blir sämre ansvarstagande för renoveringarna.

*

Arbetarekommunens ordförande Ingela Nylund-Watz tackade alla som deltagit och dessutom Södertälje Stad S-förening för att ha ordnat ett givande seminarium. Hon såg fram emot att Arbetarekommunens styrelse skulle få minnesanteckningarna från seminariet för att kunna använda som underlag dels för det kommunala handlingsprogram som partiet ska gå till val på i Södertälje, dels för rikspolitiska initiativ som vi behöver ta, dels också för ett mera långsiktiga tänkande om bostadspolitiken i Södertälje och stadens utveckling bortom nästa valperiod.