

Agenda för Sveriges Allmännyttan 2019–2023

Delrapport till kongressen
21 april 2021

Innehåll

Inledning	3
1. Stark samhällsbyggare	4
2. Vasst kommunalt verktyg	6
3. Hem för alla	7
4. Hållbara fastigheter.....	9
5. Professionell förvaltning.....	11
6. Hyressättning som fungerar	13
7. Långsiktig och rättvis bostadspolitik.....	15

Inledning

Sveriges Allmännyttas kongress i april 2019 beslutade om en Agenda för Sveriges allmännytta 2019–2023. Agendan beskriver hur Sveriges Allmännytta som bransch- och intresseorganisation ska stödja medlemsföretagen i deras arbete och verka för att de har goda arbetsförutsättningar. I agendan pekar kongressen ut sju områden som Sveriges Allmännyttas styrelse ska prioritera och vad som är viktigast att åstadkomma inom dessa områden. Dessa sju områden är:

1. Stark samhällsbyggare
2. Vasst kommunalt verktyg
3. Hem för alla
4. Hållbara fastigheter
5. Professionell förvaltning
6. Hyressättning som fungerar
7. Långsiktig och rättvis bostadspolitik

Detta är en delrapport till kongressen 2021 som beskriver det viktigaste som har gjorts inom dessa sju områden under de första två åren. Till kongressen 2023 lämnas en slutrapport som beskriver vad som gjorts under hela mandatperioden.

1. Stark samhällsbyggare

Sveriges Allmännyttas ska:

- **aktivt lyfta fram allmännyttans roll som en stark samhällsbyggare med uppdrag att bygga och förvalta hyresbostäder för alla.**
- **tydligt visa på den nytta som en kommun kan ha av ett eget allmännyttigt bostadsföretag.**
- **tydligt visa på att en allmännytta för alla även i framtiden är ett klart bättre alternativ än socialbostäder för vissa, såväl ur samhällets som ur enskilda människors perspektiv.**

Vad har gjorts?

- En ny ramupphandling för Kombohus har genomförts. Avtalet löper fram till 31 maj 2026 och omfattar upp till 25 000 nya bostäder. Husen kan beställas som punkthus eller lamellhus, från tre olika leverantörer. Avtalet bygger på ett byggsystem som ger beställaren möjlighet att själv sätta ihop det hus som behövs utifrån en prissättning per lägenhet och storlek per kvadratmeter. Husen kan beställas utifrån krav på lägst klimatpåverkan, energiprestanda eller pris. Klimatberäkning ligger med som baskrav i alla hus.
- Två rapporter har tagits fram om Kombohusen, *Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan* samt *Tio år med Allmännyttans Kombohus – fördjupad analys av byggpriser och hyror*. Rapporterna visar att målet att sänka de höga byggkostnaderna, förenkla upphandlingen för medlemsföretagen och få fler entreprenörer att vilja bygga med industriella processer har uppnåtts.
- En marknadsrapport som beskriver allmännyttans bostadssociala ansvar har tagits fram. Marknadsrapporten ska återkomma årligen.
- Klimatinitiativet har två övergripande mätbara mål, en fossilfri allmännytta och 30 % lägre energianvändning till år 2030. Hittills är 184 medlemsföretag anslutna med totalt 714 000 lägenheter.

- Sveriges Allmännytta har medverkat på de politiska partiernas kommunalgar eller motsvarande och Kvalitetsmässan i syfte att lyfta fram allmännyttans roll som en stark samhällsbyggare och visa på den nytta en kommun kan ha av ett eget allmännyttigt bostadsföretag.
- Ett flertal debattartiklar har skrivits om varför allmännytta för alla är bättre än socialbostäder för vissa.
- Våra talespersoner har synts mer och fört fram vårt perspektiv på seminarier, i poddar och debattartiklar.

2. Vassst kommunalt verktyg

Sveriges Allmännyttas ska:

- stödja medlemsföretagens utvecklingsarbete för att bli ett ännu vassare kommunalt verktyg på den lokala bostadsmarknaden.
- lyfta fram och tydliggöra ägarstyrningsfrågor i de styrelseutbildningar som erbjuds medlemsföretagen.
- utveckla och erbjuda utbildningar även för förtroendevalda och anställda som arbetar med bostadsfrågorna i kommunerna.

Vad har gjorts?

- En uppdaterad och utvecklad upplaga av handledningen *Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* har givits ut gemensamt av Sveriges Allmännyttas och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).
- Ett arbete har påbörjats tillsammans med SKR om ett gemensamt utbildningskoncept i ägarstyrningsfrågor i syfte att öka kompetensen på detta område bland förtroendevalda och tjänstemän i kommunerna.
- Ägarstyrningsfrågor har lyfts fram i våra styrelseutbildningar och på ordförandekonferenser.
- En samverkansgrupp mellan Sveriges Allmännyttas och SKR kring bostadssociala frågor har inrättats.
- Ett gemensamt arbete med SKR har påbörjats med fokus på ett bredare samarbete för att utrota hemlösheten till år 2030.
- Företrädare för Sveriges Allmännyttas har medverkat i SKRs årliga bostadsseminarium som 2020 hade temat *Allmännyttiga bostadsbolag och aktiv markpolitik som verktyg för bostäder till alla*.
- Resurser och kompetens i frågor som rör lokaler inklusive samhällsfastigheter har tillförts kansliet och ett lokalaråd har inrättats.

3. Hem för alla

Sveriges Allmännyttas ska:

- sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen kring uthyrningsregler och tillträdeskrav.
- sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen kring integrationsfrämjande insatser i stadsdelar och bostadsområden.
- utveckla och sprida exempel på metoder och arbetsätt som på kort och lång sikt kan kvantifiera och värdera sociala insatser och åtgärder i stadsdelar och bostadsområden.

Vad har gjorts?

- Marknadsrapporten *Allmännyttans bostadssociala ansvar* har givits ut och innehåller resultatet av en enkätundersökning om bland annat tillträdeskrav, förturer, sociala kontrakt, bostad först och olovlig andrahandsuthyrning samt en fördjupning om vräkningsförebyggande arbete.
- En Allmännyttans Arena har ordnats med fokus på allmännyttans bostadssociala ansvar och vräkningsförebyggande arbete.
- En Allmännyttans Arena har ordnats på temat *Är det bostadsbolagen som ska skapa ordning i förorten?* med forskarna Peter Esaiasson och Martin Grander.
- Vräkningsförebyggande arbete har varit föremål för en utbildning samt en kunskapsdag i samarbete med Kronofogden.
- Barnkonventionen som svensk lag har uppmärksammats med att digitalt stödmaterial om hur man kan anta ett barnrättsperspektiv i verksamheten.
- *Allmännyttans stadsdelsbarometer* har utvecklats för att medlemsföretagen ska kunna följa utvecklingen på orten vad gäller segregation och ojämlikhet. Barometern bygger på ett index som mäter förvärvsfrekvens, disponibel inkomst, utbildningsnivå och valdeltagande. Barometern ska tjäna som underlag för åtgärder och ett redskap för uppföljning av dessa.

- *Allmännyttans innovationslabb* har med stöd av Vinnova genomförts på fyra orter i Sverige. Syftet har varit att hitta metoder och verktyg för lägre arbetslöshet, minskad brottslighet, bättre skolresultat och stärkt samhällsservice. Projektet har följts av forskare. Erfarenheterna har dokumenterats och sprids i nätverk och på konferenser.
- En utbildning för stadsdelsutvecklare har tagit fram. Syftet med denna utbildning är att ge deltagarna verktyg, modeller och exempel på hur man kan arbeta för att öka trygghet, trivsel och attraktivitet i ett bostadsområde.
- Ett nätverk för personer i medlemsföretagen som arbetar med stadsutveckling har startats.
- Konferensen *Hemma hos allmännyttan* har genomförts två gånger och behandlat bland annat social hållbarhet, integration, barnperspektiv, trygghetsfrågor och psykisk ohälsa.
- Medverkan i den statliga utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* med en expert.
- Medverkan i forskningsprogrammet *Nyttan med allmännyttan i praktiken* som studerar och analyserar allmännyttans handlingsutrymme, strategier och praktiker för att skapa mer jämlika levnadsvillkor och tillväxt.

4. Hållbara fastigheter

Sveriges Allmännyttas ska:

- arbeta för sänkta produktionskostnader genom bland annat lägre bygghärliser, ökad konkurrens, lägre kommunala avgifter, rimligare priser på kommunal mark, begränsade krav i exploateringsavtal på att bygghärliser ska finansiera åtgärder i området, snabbare plan- och byggprocess och färre kommunala särkrav, så att fler nya hyresbostäder kan byggas samt verka för att det finns hyresbostäder som kan efterfrågas även av medel- och låginkomsttagare.
- arbeta för att underlätta för medlemsföretagen att anlägga ett ekologiskt och ekonomiskt livscykelerspektiv inför beslut om nyproduktion och renovering.
- arbeta för att underlätta renovering genom rationalisering och prispress och för att stödet till ROT-åtgärder utvidgas till att också omfatta hyresbostäder.

Vad har gjorts?

- En ny ramupphandling för Kombohus har genomförts. Avtalet löper fram till 31 maj 2026 och omfattar upp till 25 000 nya bostäder. Husen kan beställas som punkthus eller lamellhus, från tre olika leverantörer. Avtalet bygger på ett byggsystem som ger beställaren möjlighet att själv sätta ihop det hus som behövs utifrån en prissättning per lägenhet och storlek per kvadratmeter. Husen levereras med bra energiprestanda samt möjlighet att välja hus utifrån krav på lägst klimatpåverkan. Klimatberäkning ligger med som baskrav i alla hus.
- Sveriges Allmännyttas har tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och Kommuninvest tagit fram vägledningen *Klimatkrav till rimlig kostnad* i syfte är att ge möjligheter att ställa klimatkrav i nyproduktion. Metoden har också använts vid upphandlingen av Kombohusen.
- Två rapporter har tagits fram om Kombohusen, *Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan* samt *Tio år med Allmännyttans Kombohus – fördjupad analys av bygghärliser och hyror*. Rapporterna visar att Kombohusen kan byggas till 20 procent lägre pris och fyra månader

snabbare än ordinarie byggnation. En annan slutsats är att 1200 bostäder hade inte byggts utan Kombohusen.

- Sveriges Allmännyttan har arbetat för bättre produktivitet inom byggbranschen genom konsortiet *Bygg 4.0*. Tillsammans med bland annat industrin och konsulter har en modell tagits fram som ska byggas ritas klart vilket på en detaljerad nivå, kan uppnå tidsbesparingar på upp till 60 procent.
- *Klimatinitiativet* har två övergripande mätbara mål, en fossilfri allmännyttan och 30 % lägre energianvändning till år 2030. Hittills är 184 medlemsföretag anslutna med totalt 714 000 lägenheter.
- *Prisdialogen*, en modell för lokal dialog och central prövning av fjärrvärmeprisändringar, har utvecklats med en möjlighet att utföra dialogen digitalt. Trots pandemin har samtliga medlemmar i Prisdialogen valt att hålla dialoger vilket gör att 76 % av fjärrvärmeleveranserna omfattas.
- *Allmännyttans digitaliseringsinitiativ* har startats. 100 medlemsföretag har samlat sina resurser för att öka förändringstakten inom digitaliseringsområdet.
- Sveriges Allmännyttan har fortsatt sitt arbete med Individuell Mätning och Debitering (IMD) och fått igenom flera delar i regelverket som gynnar medlemmarna, bland annat att tidsplanen för andra åtgärder än IMD värme samt att företagsspecifika data uteslutande ska användas vid lönsamhetsbedömningar.
- Påverkat regelverket för inspektioner av uppvärmningssystem så att det blivit tillåtet att inspektera uppvärmningssystem med egen personal.
- Medverkan i referensgruppen för utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet.
- En Allmännyttans Arena har ordnats på temat *Typhusutredningen – mer seriellt byggande och mindre LOU?* med utredaren Maria Ågren.
- En Allmännyttans Arena har ordnats på temat *Tre lösningar för prispressat byggande – vilken är bäst?* för diskussion om vilken åtgärd som bäst möjliggör serietillverkade hus.
- En Allmännyttans Arena har ordnats på temat *Modernare byggregler – kan det öka byggandet?* med utredaren Anna Sander.

5. Professionell förvaltning

Sveriges Allmännyttas ska:

- vara ett kompetensnav i en process där medlemsföretagen samverkar och delar med sig av sina erfarenheter till varandra om hur förvaltningen kan utvecklas och förbättras.
- erbjuda medlemsföretagen branschens bästa utbildningar, kvalificerad rådgivning och aktuell information om lagar och regler avseende fastighetsförvaltning, vid behov även på digitala plattformar samt bidra till att den framtida kompetensförsörjningen tryggas genom branschövergripande samarbete och insatser riktade direkt mot unga människor och studerande.
- utveckla och tillhandahålla mallar, vägledningar och guider utifrån medlemsföretagens behov.

Vad har gjorts?

- Ett 30-tal nya utbildningar och nätverk för olika specialister inom allmännyttan har utvecklats och lanserats. Sveriges Allmännyttas nätverksträffar, seminarier, kurser och konferenser har haft totalt 13 900 deltagare under 2019 och 2020.
- Under 2020 har kurser och seminarier ställts om från fysiska till digitala med gott resultat.
- Riktade nyhetsbrev inom ett flertal ämnesområden utkommer med ett antal nummer per år, bland annat inom ekonomi & finans, juridik, energi & miljö, digitalisering och klimatinitiativet.
- Städnyckeltal för fastigheter har tagits fram, vilka fungerar som stöd för att planera bemanningen vid städning i egen regi men även inför en upphandling. Ett digitalt kalkylstöd för städning i fastigheter tagits fram för att förenkla arbetet med att ta fram en egen städkalkyl.

- Ett flertal vägledningar och mallar är framtagna, bland annat om K3-regelverket, kamerabevakning, andrahandsuthyrning, laddstationer och inför hyresförhandlingarna.
- Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har startat ett gemensamt digitaliseringsforum för att möjliggöra hyresrättens utveckling till en modern och digitalt anpassad boendeform.
- Tagit fram en samlingssida på webben kring hyresvärdars hantering av Coronapandemin med information och länkar till myndigheter, goda exempel från bostadsbolag.

6. Hyressättning som fungerar

Sveriges Allmännyttas ska:

- arbeta för väl fungerande kollektiva hyresförhandlingar och för att de lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling på orten och genomför strukturerade hyresdialoger, samt stödja medlemsföretagens arbete med detta.
- arbeta för att de tre centrala aktörerna på hyresmarknaden gemensamt utvecklar ett oberoende tvistelösningsorgan som ska kunna pröva kollektiva hyrestvister.
- verka för att arbetet med en systematisk hyressättning intensifieras med målsättningen att hela landet år 2025 ska ha en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.

Vad har gjorts?

- Vägledningar togs fram inför förhandlingarna om hyresnivåns justering både 2020 och 2021. Ett syfte var att ge en gemensam bild av hur relevanta förändringar i omvärlden bör påverka hyresjusteringarna. Ett annat syfte var att bidra till en standardiserad struktur och ett liknande innehåll i förhandlingsunderlaget som grund för yrkanden och motbud för att underlätta förhandlingarna.
- Marknadsrapporten *Vad händer med hyrorna – och varför?* har givits ut och innehåller fakta om hur hyressättning och hyresförhandlingar fungerar, statistik över kostnader, hyresjusteringar och hyresnivåer samt fördjupningar om systematisk hyressättning och presumtionshyror.
- Flera välbesökta regionala nätverksträffar har ordnats under hästen 2019 och hösten 2020 med syfte att stödja medlemmarna inför hyresförhandlingarna.
- En Allmännyttans Arena har ordnats med samtal om bruksvärdessystemet som funnits i 50 år.

- En Allmännyttans Arena har ordnats för att presentera marknadsrapporten *Vad händer med hyrorna – och varför?*.
- En Allmännyttans Arena har ordnats på temat *Den svenska hyressättningen – i rättslig och praktisk tillämpning* med forskaren Haymanot Baheru.
- Medverkan i den statliga utredningen *Fri hyressättning i nyproduktion* med en expert.
- Medverkan i den statliga kommissionen *Läge och kvalitet i hyressättningen* med en expert.
- Fortlöpande dialog med den statliga utredningen *Mer effektiva hyresförhandlingar*.
- Låtit ta fram rapporten *Effekter av fri hyressättning i mindre och medelstora kommuner*. Uppdrag till Evidens.
- Trepårtens gemensamma arbetsgrupper har tagit fram fyra rapporter avseende systematisk hyressättning, offentlig hyresstatistik, digitalisering och trygghet respektive förvaltningskvalitet.
- Trepårtssamtal syftande till att uppnå en gemensam syn på vad som bör ligga till grund för hyresförhandlingarna och kring en oberoende tvistelösningsfunktion har pågått men ännu inte lett till någon överenskommelse.
- Hyresmarknadskommitténs processer har till stor del digitaliserats i syfte att underlätta för tvistande parter, förenkla administrationen och förkorta handläggningstiderna. På den digitala plattformen kan de tvistande lokala parterna följa sitt ärende.
- En enkätundersökning om systematisk hyressättning riktad till medlemmarna gjordes under 2020. Syftet var att få kunskap om var systematisk hyressättning har genomförts, var utvecklingsarbete pågår och vilket fortsatt stöd som efterfrågas från Sveriges Allmännytta. Omkring 40 medlemsföretag tillämpar idag systematisk hyressättning.

7. Långsiktig och rättvis bostadspolitik

Sveriges Allmännyttas ska:

• verka för balanserade ekonomiska villkor mellan alla upplåtelseformer genom att en låg mervärdesskatt införs på bostadshyra, möjlighet för fastighetsägare att göra avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll, slopad fastighetsavgift för hyreshus samt att stödet till ROT-åtgärder utvidgas till att omfatta även hyreshus.

Vad har gjorts?

- Treparten arbetar med att ta fram en gemensam rapport kring de skattefrågor vi är överens om, med avsikt att verka för att dessa frågor kommer med i direktiven till den utredning om en omfattande skattereform som enligt januariavtalet ska genomföras, bland annat för att bidra till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt.
- Frågan om balanserade villkor mellan upplåtelseformerna har lyfts i debattartiklar, seminarier och panelsamtal.
- Vid ett möte med företrädare för den statliga Jämlikhetskommissionen har frågan om balanserade skattevillkor mellan upplåtelseformerna diskuterats

Sveriges Allmännyttas ska:

• verka för att nivån på bostadsbidraget höjs så att den står i rimlig relation till dagens boendekostnader och att det införs en möjlighet för bostadsökande att erhålla en statlig hyresgaranti.

Vad har gjorts?

- Vikten av att utveckla bostadsbidraget både vad gäller belopp, villkor och målgrupper har lyfts såväl muntligt som skriftligt i den bostadspolitiska diskussionen när förslag om att inrätta socialbostäder har presenterats.

- Vid ett möte med den statliga *Utredningen om bostadsbidrag och underhållsstöd* har frågan om bostadsbidragets funktion och villkor diskuterats.

Sveriges Allmännyttas ska:

- **verka för lagändringar som motverkar svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning samt lagändringar som minskar intresset för eget boende (EBO) i socialt och ekonomiskt utsatta områden.**

Vad har gjorts?

- Medverkan i den statliga *Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt* med en expert. Remissyttranden har lämnats som varit i huvudsak positiva till förslag om lagändringar som motverkar svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning samt minskar intresset för eget boende i socialt och ekonomiskt utsatta områden. Efter att ändringarna i hyreslagen trädde i kraft i oktober 2019 har de nya reglerna tagits med i utbildningar och tillämpningen kommer att följas noga framöver.

Sveriges Allmännyttas ska:

- **verka för att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska omfattas av lagen om offentlig upphandling.**

Vad har gjorts?

- Frågan har lyfts i debattartiklar, seminarier och remissyttrande vilket ledde till att frågan togs med i direktivet till den statliga *Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet* som kunde konstatera att det innebär en företagsekonomisk nackdel för allmännyttan att behöva tillämpa upphandlingsreglerna. Utredningens betänkande remissbehandlas för närvarande.

Sveriges Allmännyttas ska:

- **verka för att kommunerna arbetar strategiskt och långsiktigt med bostadsförsörjningen, har ett tillräckligt stort utbud av byggklar mark och strävar efter att uppnå en blandning av upplåtelseformer i kommunen.**

Vad har gjorts?

- Företrädare för Sveriges Allmännytta har medverkat i SKRs årliga bostadsseminarium som 2020 hade temat *Allmännyttiga bostadsbolag och aktiv markpolitik som verktyg för bostäder till alla*.





Plats för text

Ange datum åååå-mm-dd

Sveriges Allmännytt
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmanytt.se
www.sverigesallmanytt.se