



En unik konferens om det framtida boendet

Tisdagen 27 april 2010



En injektion för länets bostadsfrågor

Den bostadspolitiska konferensen "Hela Dalarna skall växa" blev en lyft för bostadsfrågorna i Dalarna. Leif Jonsson, VD på HSB Dalarna, sammanfattar var många tänkte när de gick hem:

– Jag är oerhörd glad över att vi lyckades samla så många parter inom bostadsmarknaden i Dalarna. Dessutom blev det en konferens som lyfte våra frågor över de politiska motsättningarna. Det känns riktigt bra och bådår gott inför framtiden.

Leif fortsätter:

– Jag håller med Peter Hultqvist om att nu är det viktigt att vi alla går hem och summerar våra intryck från den här dagen för att sedan fundera på hur vi kan gå vidare. Detta måste bli ett avstamp för ett fortsatt arbete när det gäller att lyfta de politiska frågorna i samhällsdebatten.

– Fram till nu har vi aktörer inom bostadsmarknaden levt våra egna liv. Ofta i det tysta. Men nu ska det bli ändring på detta. Vi måste göra bostadsfrågorna mer aktuella i politiken.

Under konferensen var det många som efterlyste representanter från byggföretagen som kan ge sin syn på saken. En allmän åsikt är att ökad konkurrens skulle bidra till lägre byggkostnader. Men Leif Jonsson har en förklaring till varför det tankesättet inte riktigt fungerar i länet:

– I Dalarna finns alltför få aktörer på byggmarknaden som kan åta sig riktigt stora uppdrag. Därför skapas inte konkurrensen som kan påverka prisbildningen. Detta är ett resultat av krisen på 1990-talet då många byggföretag försvann.

.....



Lennart Ekdal och Peter Hultqvist.

”En kraftfull samling”

– Detta är en kraftfull samling när det gäller att lyfta intresset för bostadsfrågorna i den allmänpolitiska debatten. Det är både unikt och glädjande att vi kunnat samla så många aktörer inom bostadsmarknaden i Dalarna till en gemensam konferens.

Det sa HSB Dalarnas Peter Hultqvist när han hälsade alla välkomna till konferensen "Hela Dalarna skall växa".

”Vi bygger inte bara hus, vi bygger samhällen”. Det var en slogan som präglade hela konferensen. Peter Hultqvist gav en tankeställare som byggde på denna slogan: – Ett bra boende handlar faktiskt om våra liv och hur vi ska leva i framtiden. Det gäller oss alla som bor här i Dalarna liksom i övriga Sverige.

I sitt välkomstanförande berörde Peter boendefrågor som berör de flesta kategorier i samhället. Alltifrån de äldres behov av tillgänglighet till de yngre som behöver billiga med funktionella bostäder.

Peter betonade flera gånger vikten av ett bra samarbete mellan aktörerna inom bostadsmarknaden i länet. Han menade att detta är en början, men nu är det viktigt att fortsätta arbeta offensivt tillsammans för att hålla de bostadspolitiska frågorna ständigt aktuella:

– Efter denna konferens går vi alla hem och samlar intrycken för att sedan fundera på hur vi tillsammans kan gå vidare.

Statssekreteraren informerade

Därefter lämnade Peter över ordet till statssekreterare Dan Ericsson som inledde konferensen med att informera om de bostadspolitiska åtgärder som regeringen planerar för att bland annat hålla nere byggkostnaderna och motverka de orättvisor som finns mellan olika boendeformer i samhället.

Dan Ericsson konstaterade också att Dalarna har goda möjligheter att utvecklas till att fortsätta att vara ett attraktivt län när det gäller att bo och leva.

Både Peter Hultqvist och Dan Ericsson fick under sina anföranden flera tuffa snabbfrågor av journalisten Lennart Ekdal som var moderator.



Dan Ericsson.



Vi måste våga mer i Dalarna anser Jonny Gahnshag (mitten) medan Anders Ahlgren efterlyser en modell för boendefrågor i Dalarna.

”Vi måste våga mer i Dalarna”

– en diskussion om boendet i länet



Jonny Gahnshag och Anders Ahlgren som här representerar Region Dalarna diskuterar framtidsfrågor med Lennart Ekdal.

En intressant programpunkt handlade om hur den framtida bostadsmarknaden kommer att se ut i Dalarna.

Anders Ahlgren och Jonny Gahnshag som representerade Region Dalarna frågades ut av Lennart Ekdal samt av flera engagerade åhörare.

Det blev en diskussion som mycket kom att handla om självförtroende, ungdomsfrågor och vikten av att hitta en egen modell som ska motverka höga bygg- och boendekostnader i länet.

Jonny Gahnshag gav en tankvärd kommentar:

– Jag tror att vi i Dalarna har en för dålig självbild. Vi borde våga bygga mer och kanske chansera oftare.

– Bostadsbristen syns kanske inte lika mycket hos oss i Dalarna som på många andra platser i landet. Men jag är säker på att om vi inte bygger fler bostäder så får vi inte fler som flyttar hit. Erfarenheten visar att det brukar gå bra att hyra ut/sälja nybyggda bostäder.

Anders Ahlgren sa att Dalarna förlamas av de höga byggkostnaderna.

– Det är kostsamt att bygga i Dalarna och många gånger dyrt att bo i nyproducerade bostäder. Därför är det viktigt att vi skapar en egen modell i Dalarna när det gäller bostadsmarknaden. Vi kan nämligen inte förvänta oss att regering och riksdag kommer med guldbyxor till oss, menade Anders Ahlgren och lämnade fältet öppet för hur den modellen skulle kunna se ut.

En stor del av denna programpunkt handlade om ungdomsfrågor. Det finns en stor enighet om att bra boende i kombination attraktiva utbildningar och arbete är viktiga faktorer när det gäller att få ungdomar att stanna i länet alternativt flytta tillbaka när de blir äldre och ”rota sig”.

Här blev det en livlig diskussion som engagerade de närvarande i lokalen.

– Ungdomarna är vår framtid och vi måste arbeta hårt för att attrahera dem att bo i Dalarna, sa Jonny Gahnshag och betonade därför vikten av att kunna erbjuda bostäder som attraherar ungdomar.



Debattdeltagarna fr.v: Lennart Ekdal, debattledare, och Jan Lindholm, Miljöpartiet, Lena Olsson, Västernpartiet, Kurt Kvarnström, Socialdemokraterna, Kerstin Söderbaum Fletcher, Folkpartiet, Mikael Rosén, Moderaterna, Kenneth Johansson, Centerpartiet, Lennart Sacrédeus, Krisdemokraterna.



Lena Olsson och Kurt Kvarnström.



Jan Lindholm.

En livlig men artig debatt om boendet

Huvudnumret på bostadskonferensen var en paneldebatt mellan företrädare för landets riksdagspartier. Panelen bestod av: Lennart Sacrédeus, Krisdemokraterna, Kenneth Johansson, Centerpartiet, Mikael Rosén, Moderaterna, Kerstin Söderbaum Fletcher, Folkpartiet, Kurt Kvarnström, Socialdemokraterna, Lena Olsson, Västernpartiet och Jan Lindholm, Miljöpartiet.

Debatten fördes i en respektfull ton med flera underfundiga gliringar som lockade till en del skratt och applåder.

Det märktes att det finns en tydlig skillnad i åsikter när det handlar om marknadens eller statens betydelse för den framtida bostadspolitiken.

Alliansen tror mer på marknaden jämfört med de rödgröna.

Lena Olsson (v) sa:

– Det är 224 av landets 290 kommuner som har bostadsbrist i dag. Här måste vi vara självkritiska och delvis erkänna att vi misslyckats. Men utvecklingen har också visat att marknaden inte helt kan sköta det här problemet. Här har också staten ett ansvar.

Kurt Kvarnström (s) gick på liknande linje:

– Marknaden fungerar inte alltid. De senaste åren har för lite byggande satt landet i problem. Den utvecklingen kan vi inte fortsätta med.

Om hyresrätt

Mikael Rosén (m) kommenterade åsikten att det blivit extra dyrt att bo i hyresrätt jämfört med flera andra boendialternativ:

– En hyresrätt har ju den högsta servicenivån av alla boendeformer som läggs på hyran. Om ett fel uppstår i en bostad kan hyrestagaren räkna med att hyresvärderna åtgärdar detta. Detta kan inte ägare av bostadsrätter och de som äger sitt eget boende.



Lennart Ekdal och Jan Lindholm.



Kerstin Söderbaum Fletcher, Mikael Rosén,
Kenneth Johansson och Lennart Sacrédeus.



Uppmärksamma åhörare.



Kenneth Johansson.

Detta fick Lena Ohlsson (v) att reagera:

– Detta skulle istället kunna innebära att de som bor i en hyresrätt ska kunna ta ett större ansvar själv när det gäller servicen kring sitt boende. Snöskotning är ett exempel.

Lennart Sacrédeus (kd) var skeptisk till Lenas tankegångar:

– I min studentkorridor i Lund var det inte självklart för alla att hålla ordning i köket som ofta var en enda sörja. De med störst moral fick göra jobbet. Därför tror jag inte på idén med eget servicearbete för att sänka hyreskostnaderna. Alla ställer inte upp på detta.

ROT-avdraget

ROT-avdraget blev ett ämne som resulterade i flera replikskiften. Allianspartierna vill behålla ROT-avdraget medan de rödgröna vill att konjunkturen avgör när ROT-avdraget behövs.

Kurt Kvarnström (s) ställde en fråga om Rot-avdraget:

– Vi har föreslagit att ROT-avdraget även ska omfatta flerfamiljsfastigheter som hyres- och bostadsrätter. Med detta går inte allianspartierna med på. Det kan vi inte förstå när vi i dessa tider har många arbetslösa byggnadsarbetare?

Kenneth Johansson (c) förklarade att på det sätt som ROT-avdraget i dag är upplagt rent skattetekniskt så fungerar det inte på flerfamiljsfastigheter.

Ungdomsboende

När det gällde frågan om ungdomsbostäder till bra priser var det flera av debattdeltagarna som menade att en lösning är att erbjuda fler studentbostäder av enklare standard medan andra debattdeltagare tyckte att dagens ungdomar har rätt till bra boendestandard till låg kostnad.

– Vi bör fundera på att under en övergångsperiod införa någon form av stöd till att bygga mindre lägenheter som bland annat är bra lämpade till ungdomar, sa Kurt Kvarnström (s).

Billigare att bygga

Samtliga var överrens om att det måste gå att kunna producera billigare bostäder.

– Det är synd att ingen från producentledet finns här i dag. Här finns mycket att göra för att pressa kostnaderna. Vi kan släppa in utländska byggare, pressa priser på byggmaterialet, få bort byggfusket och göra bra upphandlingar. Här har allmännyttan en fördel eftersom allmännyttan är en så stor och dominerande aktör, Kerstin Söderbaum Fletcher (fp).

Jan Lindholm (mp) betonade att bra bostäder har betydelse för den sociala utvecklingen i samhället:

– Jag hävdar att vi i Sverige har en generellt högre standard i vårt boende jämfört med många av våra grannländer. Den slutsatsen drar jag efter flera studieresor som jag gjort i våra nordiska grannländer samt i Tyskland och England. Där byggdes ofta enklare bostadsområden samtidigt som man ofta använde byggmaterial av sämre kvalitet. Dessa länder har i dag enorma renoveringsbehov. Ofta mycket större än vad som är fallet i Sverige. Detta har också bidragit till att dessa länder ofta har bostadsområden med mycket större sociala problem jämfört med Sverige. Vi i vårt land ska vara glada över våra höga ambitioner att bygga bra bostäder även för de som har svårt att betala.

– Vi måste våga ta diskussionen om hur bra bostäder påverkar den sociala utvecklingen i samhället där människor kan förverkliga sina drömmar och visioner, menade Jan Lindholm.

Sluta stödja Stockholm

Mikael Rosén (m) fick dagens applåd när han röt till mot stödet från glesbyggen som gynnar utvecklingen i Stockholm:

– Varför ska dalfolket subventionera utvecklingen i Stockholm? Att bo i Stockholm är en ekonomisk vinstlott med bra arbetsmarknad, många statliga jobb och bra subventionerade kommunikationer. Vi i andra delar av landet får inte den hjälpen. Resultatet i Stockholm blir bostadsköer och höga boendekostnader. Då säger oppositionen att vi alla ska vara med och betala för att få bort dessa köer för att folk ska kunna flytta härifrån till Stockholm. Men jag tycker att stockholmarna själva kan betala vad det kostar och har de inte råd med detta får de väl flytta hit till Dalarna.



Jonas Tannerstad, Örebrobostäder och Karin Lindeberg, Hyresgästföreningen, gav tips om åtgärder för billigare boende och lägre byggkostnader.



Seminarieriet "Hur få råd att bygga och bo?" drog många åhörare.

Tips om billigare boende och byggande

Hur få råd att bygga och bo?

Det seminarieriet drog flest åhörare. Två föreläsare gav flera nyttiga tankeställare:

- Jonas Tannerstad, teknisk ansvarig för el-, styr- och reglerområdet från Örebrobostäder informerade om energifrågor.
- Karin Lindeberg, från Hyresgästföreningen uppmanade till bättre samordning.

Under den första delen var det Jonas Tannerstad som gav många tips och goda råd om hur man arbetar för att energieffektivisera boendet. Han berättade om exempel som redan praktiseras inom Örebrobostäder.

– Jag känner tyvärr att det finns en stor konservatism inom bostadsområdet när det gäller energifrågor. Men med hjälp av nytänkande går det att göra stora insatser i redan befintliga bostäder, säger Jonas och fortsätter:

– I det här fallet har bostadssektorn mycket att lära av industrin som kommit längre med energibesparande åtgärder.

Sedan kom Karin Lindeberg från Hyresgästföreningen där hon är utredare inom området för samhällsplanering kring boendefrågor.

Hon menade att det går att bygga billigare bostäder. Nyckeln är bättre samordning.

– Ett problem är att processen från idé till byggstart är för lång. Utredningar, exploatering, planprocessen, bygglov och markarbete tar lång tid och därmed kostar för mycket pengar. Detta går att effektivisera liksom själva byggarbetet.

Karin fortsätter:

– Här har politikerna ett stort ansvar. Både på riks- och lokal nivå. Överhuvudtaget har bostadsfrågorna för litet utrymme i dagens politiska debatt.

De närvarande politikerna lyssnade och nickade instämmande.

.....

Ett piggt seminarium om ungdomsboende

Det var många åhörare som med ett leende på läpparna lämnade seminarieriet "Vill unga bo i Dalarna".

De hade fått vara med om två timmar som innehöll flera tankställare kring hur ungdomar vill bo och vad man kan göra för att tillmötesgå dem.

Föreläsare var Elsa Helmersson, verksamhetsledare i ungdomsorganisationen "Jag vill ha bostad.nu" höll en inspirerande föreläsning om ungdomsboende.

Hon berättade bland annat att inför valet 2006 var bostadspolitik och främst ungdomsboende en iskall fråga. Men nu känner hon att detta har blivit ett hetare ämne.

Ett populärt inslag i seminarieriet var när tre ungdomar från Dalarna, med helt olika förutsättningar, berättade om sitt boende och om hur de vill bo.

Här fick åhörarna en intressant insyn i hur nästa generation tänker kring bostäder.



Elsa Helmersson, verksamhetsledare i ungdomsorganisationen "Jag vill ha bostad.nu" höll en inspirerande föreläsning om ungdomsboende.



Dessa åhörare var mycket nöjda efter seminarieriet om ungdomsboende.



Ett bildkollage från studiebesöket på en byggarbetsplats.

Här satsas på ökad tillgänglighet

Äldre personer och andra med olika former av funktionshinder ska få möjlighet att kunna bo kvar i sina bostäder. Det är en självklarhet. Men för att klara den ambitionen krävs att framtidens bostäder anpassas till denna kategori i samhället.

Det var huvudbudskapet i seminariet "Ökad tillgänglighet – en utmaning".

Tunabyggen i Borlänge presenterade ett gott exempel på hur man kan förvandla äldre lägenheter till nytt modernt boende med hög tillgänglighet. I samband med denna bostadskonferens pågår en renovering och bostadsanpassning av flera lägenheter i stadsdelen Bullermyren som är byggda på 60-talet.

Deltagarna på seminariet fick åka på studiebesök till byggarbetsplatsen. Det märktes att besöket var uppskattat och gav många tankar och idéer.

I korthet handlar projektet om att totalrenovera 276 lägenheter. Arbetet sker i fem olika etapper och varje etapp har en investeringskostnad på 65 miljoner kronor.

Beräknad pay-off-tid är 15 år. Men detta är en investering som i flera år framöver kommer att vara till glädje och nytta för många.

De aktuella lägenheterna får en totalrenovering som bland annat omfattar stammar, toaletter, bad, kök, garage, måleri och nya hissar. Bara hissarna i alla trapphus har inneburit att det ska byggas ytterligare en våning i varje fastighet. Det betyder att de aktuella flerfamiljshusen i framtiden får fem våningar.

Resultatet innebär visserligen en hyreshöjning på 1 000 till 1 500 kronor. En trea på 69 kvadratmeter kommer att kosta 6 136 kronor. Men efterfrågan är så stor att de lägenheter som "släppts" redan är uthyrda.

Projektet sker genom en så kallad partnerentreprenad tillsammans med Skanska.

En konferens med många möten

Här presenterar vi ett mingelkollage från möten mellan deltagarna.





Dalarna



FASTIGHETSÄGARNA



TUNABYGGEN



Kommunerna



Hyresgästföreningen



Riksbyggen



REGION dalarna



MORASTRAND AB



SÄTERBO STÄDER



RFAB



Ludvika Hem



Gamla Byn



BARKEHUS



LEKSANDS-BOSTÄDER AB



AB HEDEMORABOSTÄDER



Malungshem



Orsabostäder



GAGNEFSBOSTÄDER AB