

P R E S S M E D D E L A N D E

2001-12-20

Björn Sundström, programledare, tfn 08-452 77 52, mobil 070-670 04 08
Bengt Owe Birgersson, VD för SABO, tfn 08-406 55 69

Tomma bostäder – tung börda för kommunerna

De kommunala bostadsföretagen behöver tillföras minst 10 miljarder kronor fram till 2010. Merparten av pengarna behövs redan nu! Det visar rapporten *Efter bostadsakuten – tomma bostäder kostar på*, som Temaplan AB utarbetat på uppdrag av Kommunförbundet och SABO.

– Vi välkomnar de tre miljarder kronor som regeringen hittills aviserat för att komma till rätta med den problematik som följer av tomma lägenheter i de kommunala bostadsföretagen, men som framgår av rapporten är pengarna långt ifrån tillräckliga säger Per Herolf (kd) och Sören Larsson (s), ordförande respektive vice ordförande i Kommunförbundets programberedning för boendepolitiska frågor.

Växande vakanser och krympande resurser

Omläggningen av bostadspolitiken och en negativ befolkningsutveckling i fler än 200 kommuner har resulterat i ett kraftigt överskott på bostäder och stora hyresförluster i de kommunala bostadsföretagen, speciellt i små kommuner. Och mycket talar för att problemen kommer att växa. Det medför en ohållbar ekonomisk utveckling för många kommuner som är ägare till bostadsföretagen.

För de värst drabbade kommunerna handlar de ekonomiska bekymren inte bara om tomma bostäder och hyresförluster. Under det senaste decenniet har behoven inom de kommunala verksamheterna ökat (vård, skola och omsorg), samtidigt som resurserna krympt.

En sammansatt hotbild

Vidtas inga särskilda åtgärder pekar utvecklingen på att de kommunala bostadsföretagens tomma lägenheter fördubblas fram till 2010. Utan aktiva åtgärder leder utvecklingen ofelbart till allt mindre intäkter. Det innebär att många företag inte kan täcka kapitalkostnaderna.

Till hotbilden hör också nya redovisningsregler. Från och med år 2002 ska alla fastigheter i kommunala bostadsföretag redovisas till marknadsvärde. Om inte de kommunala bostadsföretagen får särskilda redovisningsprinciper kommer för högt bokförda värden tvinga fram betydande ägartillskott - kanske upp emot 13–15 miljarder kronor – för att eliminera effekterna av marknadens lägre värdering av fastigheterna.

Det krävs åtminstone 10 miljarder kronor

Skrivs inte de kommunala bostadsföretagens fastigheter ned till marknadsvärdet måste de åtminstone skrivas ned till motsvarande självkostnadsvärde. Av rapporten framgår att företagen behöver 10 miljarder kronor under de kommande tio åren för att klara behoven av nedskrivningar, normala avskrivningar och övriga omstruktureringsåtgärder för att företagen ska undgå förluster. Merparten av pengarna behövs de närmaste åren.

– Det är positivt att regeringen har tagit tag i frågan, bland annat i den regionalpolitiska propositionen, men jag delar utredarnas uppfattning att ägartillskotten behövs redan nu säger Bengt Owe Birgersson, VD på SABO.

Vissa kommuner är mer utsatta än andra

För många kommuner kommer ägartillskotten till bostadsföretagen att bli en tung börda. I de kommuner som är värst utsatta motsvarar kravet på kapitaltillskott ett års samlade intäkter från skatter och statsbidrag, det genomsnittliga behovet är 30–50 procent av intäkterna. Till detta läggs dessutom omstruktureringskostnader inom den kommunala verksamheten som följer av en befolkningsminskning. För många kommuner är det omöjligt att bekosta ägartillskotten inom balanskravet utan stora effekter på den kommunala servicen och skattesatsen.

Ett statligt eller ett kommunalt ansvar?

Kommunerna och staten har ett delat ansvar för bostadspolitiken. Det är en ansvarsfördelning som inte bör förändras enligt rapporten. Däremot anser utredarna att staten måste ta ett stort ansvar för att befolkningsminskning i kombination med regelförändringar medför kostnadskonsekvenser som kommunerna och deras bostadsföretag inte kunnat förutse.

Enligt rapporten ska det statliga stödet, så långt det är möjligt, utformas efter generella principer och innebära minsta möjliga inblandning i det kommunala självstyret. Vidare ska alla kommuner ha likvärdiga förutsättningar att bedriva kommunal verksamhet.

– Det här med likvärdiga förutsättningar är viktigt att ta fasta på nu när regeringen är i färd med att inrätta en ny myndighet med uppgift att ge fortsatt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag säger Björn Sundström, programledare för Kommunförbundets boendepolitiska beredning. Det får inte bli på det sättet att kommuner som fullt ut finansierar sin verksamhet, till exempel genom en högre skattesats än andra kommuner, blir utan statligt stöd och därför tvingas skära i vården, skolan och omsorgen för att klara bostadsföretagens problem. Sådana principer ger inte likvärdiga förutsättningar. De krav på nedskärningar som följer av kraftig befolkningsminskning är tillräckligt svåra att hantera ändå.