



Bryt utanförskapet i förorten

En enkätundersökning om omvandling av
hyresrätter till bostadsrätter i Akalla

2005-11-16



Folkpartiet

Inledning

Kravallerna i Frankrike borde vara en varningsklocka för oss alla. Utanförskapet slår tillbaka med en kraft och en brutalitet som skrämmer. I Sverige har vi ett hundratal bostadsområden som präglas av segregation, utslagning från arbetsmarknaden, skolmisslyckande, otrygghet och en utspridd känsla av att inte tillhöra samhället i övrigt. Upprepade gånger har vi sett mer eller mindre allvarliga incidenter inträffa i dessa områden och skotten i Södertälje visar en tydlig upptrappning i våldsanvändningen. Vi står med andra ord vid randen av en utveckling som liknar den vi ser nu i Paris och andra franska städer.

Inför denna bekymmersamma utveckling står regeringen lika handfallen och vilse som när Tsunamikatastrofen slog till. I årtal har man satsat på verkningslösa projekt istället för de stora reformerna som behövs för att vända på utanförskapets destruktiva spiral. Men det finns effektiva metoder att bryta utanförskapet och skapa den känsla av förankring, tillhörighet och medansvar som är grundläggande för att skapa en positiv utveckling på lokalnivå.

Enligt integrationsverkets egna utvärdering av storstadsarbetet återskapas och upprätthålls segregationen av den höga flyttningsomsättningen. Boende i segregerade stadsdelar som får jobb flyttar i stor utsträckning till andra områden som har en högre mångfald i boendet. Kvar blir de som ännu ej har lyckats skaffa ett jobb. De personer i förorten som får det bättre ekonomiskt är med andra ord tvungna att flytta till ett annat område om de vill göra bostadskarriär. Samtidigt leder avsaknaden av bostadsrätter och villor till att andra grupper i samhället inte ser det som ett alternativ att flytta till ett segregerat område.

Nyckeln till att bryta segregationen är fler bostadsrätter i utsatta förortsområden. Därigenom ökar inflytandet över det egna boendet och boendemiljön, de sociala nätverken förbättras och områdena stabiliseras. Den sociala integrationen ökar med blandade boendeformer och ett större enskilt ägande av bostäder breddar och ökar också sparandet i Sverige, vilket i sig är angeläget.

Ett sätt att få en mer blandad upplåtelseform i förorten är att helt enkelt bygga bostadsrätter. Det finns idag en bred politisk enighet över blockgränserna i frågan. Nästan alla partier vill att det byggs fler bostadsrätter i förorterna. Att bygga fler bostadsrätter är också socialdemokraternas lösning för att få en mer nyanserad bostadsbild. Problemet är att det i de allra flesta fall inte är lönsamt att bygga nya bostadsrätter i segregerade områden. I Stockholms stad där socialdemokraterna styr byggs det i princip inga bostadsrätter i områden som idag domineras av hyresrätter. Statistik från Stockholms utrednings- och statistik kontor visar att endast 1 procent av de påbörjade bostadsrätterna i ytterstaden under 2003-2004 ligger i områden som idag domineras av hyresrätter och som klassificeras som ett segregerat område.

Vi tror att ombildning av allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätter är en förutsättning för att öka andelen bostadsrätter i förorten. På så sätt blir dessa områden på sikt mer attraktiva för byggföretagen och lönsamheten att bygga nya bostadsrätter ökar.

Lotta Edholm (fp)
Borgarråd

Mauricio Rojas (fp)
Riksdagsledamot

Sammanfattning

Undersökningen visar:

- Att endast 19 procent av de som bodde i sina lägenheter innan omvandlingen har flyttat.
- Att 92 procent anser att det var mycket bra eller bra beslut att köpa sin bostad
- Att fyra av tio som valde att inte köpa sin bostad tycker att det var ett dåligt eller mycket dåligt beslut
- Att 83 procent anser att bostadsrätt som boendeform är mycket bättre eller bättre jämfört med hyresrätt
- Att tre av fyra av de som bor i bostadsrätt anser att underhållet/servicen är likvärdig eller bättre idag
- Att endast 11 procent av de som bor i bostadsrätt anser att kontakten/gemenskapen har blivit mycket sämre eller sämre
- Att 71 procent av de som bor kvar i hyresrätt anser att kontakten/gemenskapen är likvärdig eller bättre idag

Folkpartiet vill:

- Ge förortsborna chansen att äga sitt boende
- Skrota Stopplagen, vars syfte är att förhindra förortsbornas möjligheter till att äga sitt boende
- Skrota planerna på att göra om hela det kommunala bostadsbeståndet i Stockholm till kooperativa hyresrätter
- Bygga fler bostadsrätter i förorten

Undersökningen

Under den förra mandatperioden när folkpartiet styrde tillsammans med de andra borgerliga partierna fick många hyresgäster möjligheten att köpa sin bostad. Försäljningen av allmännyttiga fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar genomfördes främst i innerstaden, men också i förorten. I Akalla fick 466 hushåll chansen att ombilda sina lägenheter. Många fler av hyresgästerna var intresserade men ombildningsprocessen stoppades av socialdemokraterna.

Akalla är ett av de bostadsområden som av Stockholms stad benämns ”utsatt”. Det innebär att invånarna har relativt låg sysselsättning, låga inkomster och låg utbildning samt att en hög andel av invånarna är födda i utlandet. 2004 var 46 procent av invånarna i Akalla födda utanför Sverige, mindre än två tredjedelar av de mellan 20 och 64 år arbetade och stadsdelen visade en hög omsättning av hyresgäster, med en årlig utflyttning på ca 15 procent av de boende. Sammantaget innebär detta att Akalla har en ganska låg attraktionskraft i Stockholm.

Tidigare undersökningar om bostadsomvandlingar har varit mer fokuserade på innerstaden. Vi anser att omvandlingarna som genomfördes under den förra mandatperioden i förorten är nog så viktigt att studera. Fokus i denna undersökning ligger inte på de eventuella socioekonomiska effekterna av omvandlingarna. Vi vill veta vad förortsborna, så här i efterhand, anser om omvandlingen.

Vi anser att det är intressant att undersöka hur de som faktiskt har varit med om en ombildning av sin bostad ser på sitt boende jämfört med tiden då deras lägenhet ägdes av det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder.

Syfte, population och urval

Syftet med undersökningen är att om möjligt få svar på vad de boende så här i efterhand anser om omvandlingen. Samtliga hushåll i de fyra bostadsrättsföreningarna Borgågatan, Kotkagatan, Nystad samt Sveaborg i Akalla har undersökts. Det finns totalt 466 hushåll i dessa föreningar. Urvalet är därför i den här undersökningen samma som populationen, dvs samtliga hushåll i de berörda bostadsrättsföreningarna i Akalla.

Datainsamlingsmetod, svarsfrekvens och undersökningsperiod

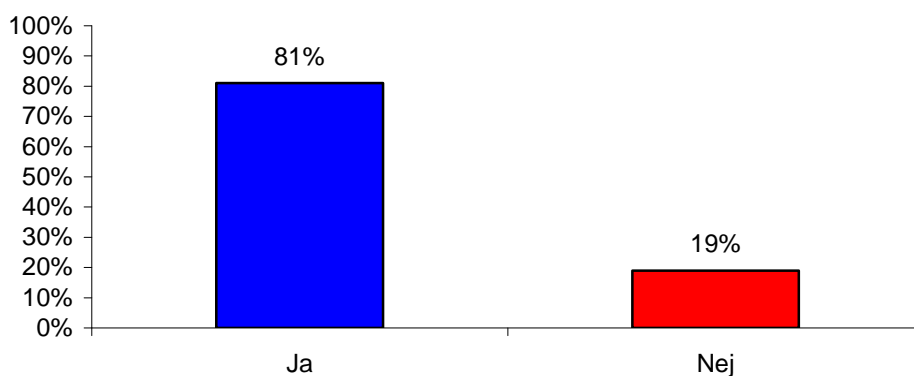
Undersökningen genomfördes som en enkätundersökning. Vi har besökt de boende och frågat om de hade lust att svara på enkätfrågorna. En överväldigande majoritet av hushållen var positiva till enkäten. Endast ett fåtal av de personer som var hemma vägrade att svara på enkätfrågorna. Totalt besvarades 337 enkäter av 466, detta ger en svarsfrekvensen på 72,3 procent. Insamlingen av enkäterna genomfördes vid tio tillfällen under perioden 25 augusti till den 21 september.

Resultatet

De fyra bostadsrättsföreningarna fick köpa sina respektive fastigheter under 2002/3. Det har gått ca 3 år sedan dess. Ett vanligt förekommande argument mot omvandlingar är att de boende som väljer att köpa sina lägenheter gör så för att kunna tjäna snabba pengar och flytta så fort som möjligt. Hyresgäster som av olika skäl tackat nej till erbjudandet påstås också vilja flytta så snabbt som möjligt.¹ Skulle dessa påståenden stämma borde omsättningen på lägenheterna vara mycket hög. Hur är det då i verkligheten? Visar undersökningen att många, både bland de som valda att köpa sina lägenheter och bland de som valde att bo kvar som hyresgäster, har flyttat?

Diagram 1

Bodde du i din nuvarande lägenhet innan ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt?



Förklaring: Diagrammet visar hur stor andel av de som bodde i de aktuella fastigheterna före omvandlingen som bor kvar respektive har flyttat.

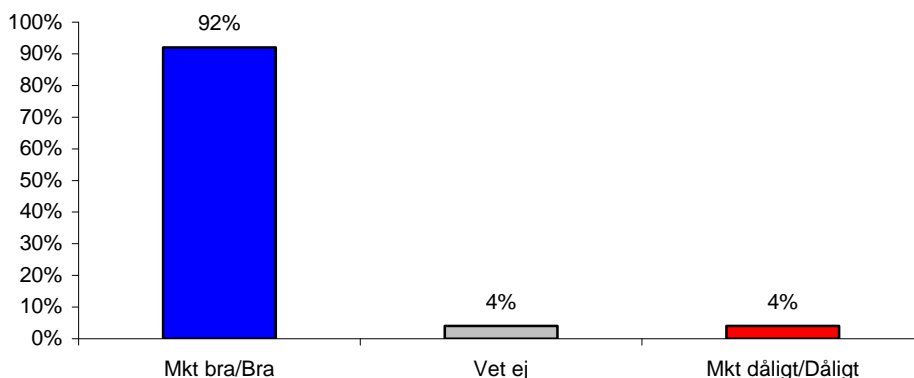
Diagrammet ovan visar att endast 19 procent av de som bodde i sina lägenheter innan omvandlingen har flyttat. Trots att de boende fick erbjudandet om att köpa till ett pris av ca 5000 kr/kvm, har flertalet med andra ord valt att bo kvar. Värt att notera är också att andelen som under perioden har flyttat är lika liten bland bostadsrättsinnehavare som hyresgäster, ca 19 procent. Att 81 procent bor kvar efter tre år är en hög siffra om man jämför med både genomsnittet för Akalla och andra områden i Stockholm. Enligt Utrednings- och statistikkontoret (USK) flyttade ca 15 procent av de boende ut från Akalla 2004, dvs under ett år.

Nu i efterhand, vad tycker då de boende om sitt beslut att köpa eller inte köpa sin bostad? Anser bostadsrättsinnehavarna att det var ett bra beslut att nappa på erbjudandet och köpa sin lägenhet? Och vad tycker de som bor kvar som hyresgäster, tycker de att det var ett bra beslut att tacka nej till köpet?

¹ Teres Lindberg (s), Borgarråd Stockholm. Pressmeddelande "Ökad segregation efter utförsäljning av allmännyttan" 2005-09-21.

Diagram 2

Nu i efterhand, vad tycker du om ditt/din familjs beslut att köpa din bostad?

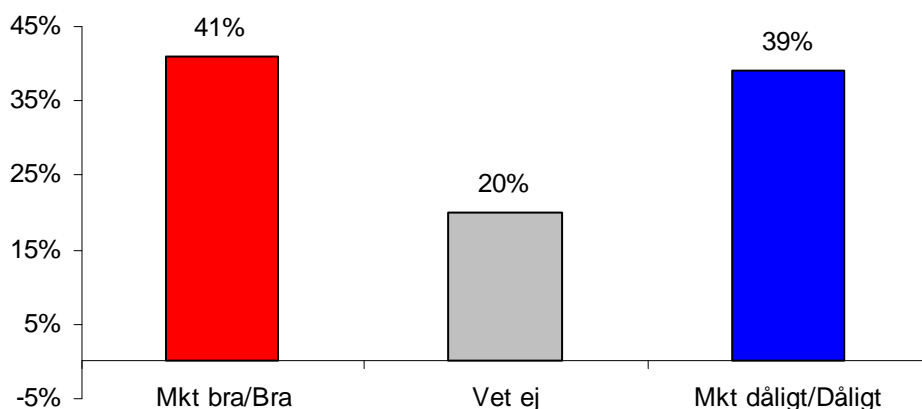


Förklaring: Diagrammet ovan visar att 92 procent av de boende som beslutade att köpa sin bostad anser att det var ett mycket bra eller bra beslut. 4 procent av de boende som beslutade att köpa sin bostad anser att det var ett mycket dåligt eller dåligt beslut. 4 procent svarade att de inte vet.

Diagrammet ovan visar att en överväldigande majoritet anser att de fattade rätt beslut när de tackade ja till erbjudandet om att köpa sin bostad. Det kan vara intressant att jämföra dessa resultat med USK:s undersökning för hela Stockholm, där de nöjda "bara" var 80 procent och de missnöjda 8 procent. Bland de personer som beslutade att tacka nej till erbjudandet att köpa sin bostad är bilden något mer nyanserad.

Diagram 3

Nu i efterhand, vad tycker du om ditt/din familjs beslut att inte köpa din bostad?



Förklaring: Diagram 3 visar att 41 procent av de boende som valde att inte köpa sin bostad anser att det var ett mycket bra eller bra beslut. 39 procent av de boende som valde att inte köpa sin bostad anser att det var ett mycket dåligt eller dåligt beslut. 20 procent svarade att de inte vet.

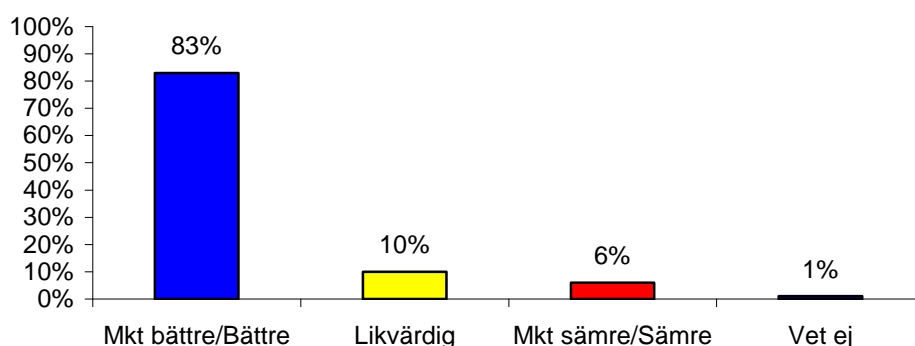
Diagrammet ovan visar att endast 41 procent av de som tackade nej till erbjudandet om att få köpa sin lägenhet anser att det var ett mycket bra eller bra beslut. Det kan jämföras med den

kategorin av de boende som valde att köpa sina lägenheter. I den kategorin anser 92 procent att de fattade rätt beslut. Diagrammet visar också att fler än var tredje hyresgäst som tackade nej till att köpa sin lägenhet anser idag att det var ett dåligt eller mycket dåligt beslut. Det är också i denna kategori som vi har fått in flest kommentarer från de boende. Kommentarer som; "Jag ville köpa egentligen, men hade inga pengar" och "Jag ville köpa, men fick ej banklån" var vanligt förekommande.

Vi önskade också få svar på vad de boende i bostadsrätt, ansåg om sin boendeform idag jämfört med när de bodde i hyresrätt.

Diagram 4

**På det hela taget, vad anser du om din boendeform?
Att äga min bostad och bo i bostadsrätt, jämfört med när jag
hyrde min bostad och bodde i hyresrätt, är:**



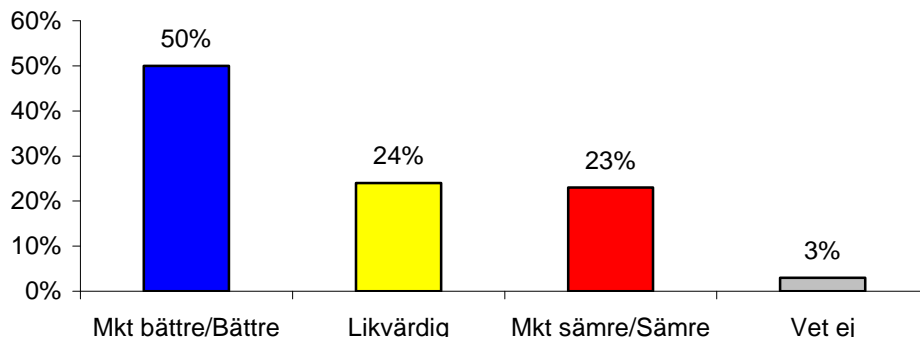
Förklaring: Diagrammet ovan visar bostadsrättsinnehavarnas åsikter om boendeformen. Att äga sin bostad och bo i bostadsrätt jämförs med när de hyrde sin bostad och bodde i hyresrätt.

Av lägenhetsinnehavare som tackade ja till erbjudandet om att köpa sin bostad, tycker hela 83 procent att det är mycket bättre eller bättre att bo i bostadsrätt jämfört med när de bodde hyresrätt. Endast 6 procent anser att bostadsrätt som boendeform är mycket sämre eller sämre än hyresrätt. Detta kan jämföras med USK:s undersökning där motsvarande siffror var 71 respektive 7 procent.

Vad tycker då de boende om servicen/underhållet i fastigheten där de bor i? Har det blivit bättre eller sämre när bostadsrättsföreningarna har tagit över ansvaret från Svenska bostäder?

Diagram 5

Vad anser du om underhållet/servicen i din fastighet idag, jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt?
(Bostadsrättsinnehavare)



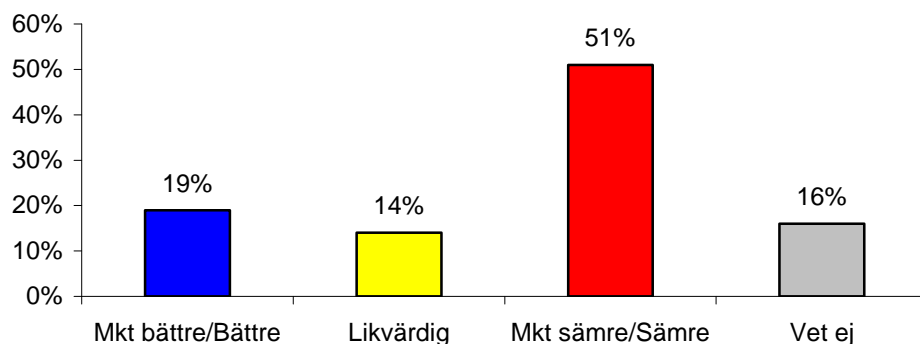
Förklaring: Diagrammet ovan visar vad de som bor i bostadsrätt anser om underhållet/servicen idag **jämfört** med tiden före ombildandet till bostadsrätt.

Nästan en av fyra som idag bor i bostadsrätt anser att underhållet/servicen är mycket sämre eller sämre idag jämfört med när Svenska bostäder ägde fastigheterna. Å andra sidan anser nästan tre fjärdedelar att underhållet/servicen inte har blivit sämre. Hälften av bostadsrättsinnehavarna anser att underhållet/servicen är bättre eller mycket bättre idag jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt.

Vad tycker då hyresgästerna om underhållet och servicen, nu när bostadsrättsföreningarna är ansvariga?

Diagram 6

Vad anser du om underhållet/servicen i din fastighet idag, jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt?
(Hyresgäster)



Förklaring: Diagrammet ovan visar vad de som bor i hyresrätt anser om underhållet/servicen idag **jämfört** med tiden före ombildandet till bostadsrätt.

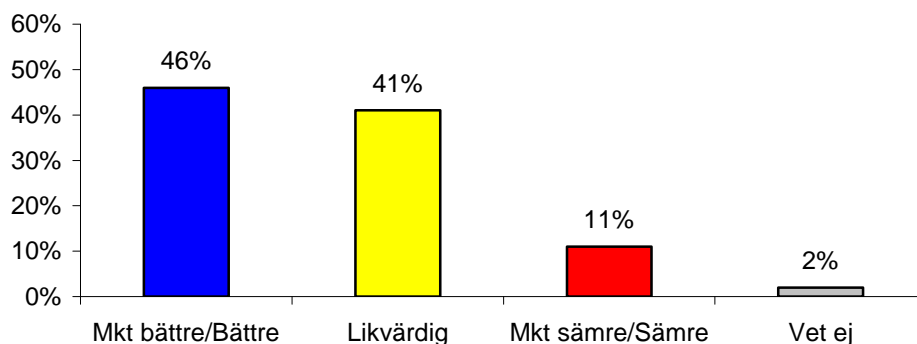
Beträffande hur de boende uppfattar underhållet och servicen i fastigheterna kan man se en betydande skillnad mellan de som bor i bostadsrätt och de som bor i hyresrätt. Hos bostadsrättsinnehavarna är det ca 50 procent som anser att underhållet och servicen är bättre eller mycket bättre idag jämfört med tiden innan ombildandet till bostadsrätt. Bland de

personer som valde att inte köpa sin bostad anser ca 50 procent att underhållet och servicen är sämre eller mycket sämre idag jämfört med när Svenska bostäder ägde fastigheterna.

Den sista frågan i enkätundersökningen handlar om kontakten och gemenskapen mellan grannarna.

Diagram 7

Hur är kontakten/gemenskapen med dina grannar idag, jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt?
(Bostadsrättsinnehavare)



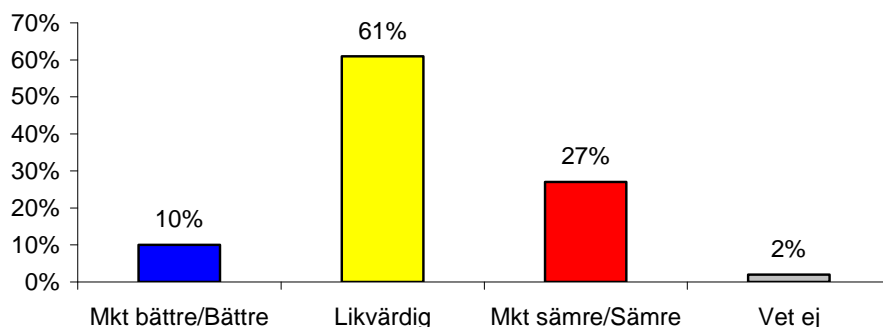
Förklaring: Diagrammet visar vad de som bor i bostadsrätt anser om kontakten och gemenskapen med sina grannar idag jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt.

Endast 11 procent av de personer som valde att köpa sina lägenheter och som nu bor i bostadsrätt anser att kontakten och gemenskapen med grannarna är sämre eller mycket sämre idag jämfört med tiden före ombildandet. I samma kategori anser 46 procent att kontakten gemenskapen är bättre eller rentav mycket bättre idag.

Bland de personer som idag bor i hyresrätt ser bilden något annorlunda ut.

Diagram 8

Hur är kontakten/gemenskapen med dina grannar idag, jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt?
(Hyresgäster)



Förklaring: Diagrammet visar vad de som bor i hyresrätt anser om kontakten och gemenskapen med sina grannar idag jämfört med tiden före ombildandet till bostadsrätt. 71 procent tycker att kontakten/gemenskapen är bättre eller likvärdig i jämförelse med tiden före ombildningen. Bara 27 procent tycker att det har försämrats.

Betydligt färre hyresgäster anser att kontakten och gemenskapen har blivit bättre eller mycket bättre jämfört med bostadsrättsinnehavarna. Ändå tycker hela 71 procent av hyresgästerna att kontakten/gemenskapen inte har försämrats. Detta motsäger på ett slående sätt den socialdemokratiska skrämselfpropagandan om att de kvarvarande hyresgästerna skulle bli hårt drabbade vid en omvandling.

Slutsatser

Undersökningen visar med all tydlighet att en överväldigande majoritet (92 %) anser att deras beslut att köpa sin bostad var ett bra eller mycket bra beslut. Endast 4 procent uppgav att de så här i efterhand tycker att de fattade ett dåligt eller mycket dåligt beslut. Undersökningen ger ingen förklaring till varför de boende är så nöjda med sitt beslut att köpa sin bostad. Men, enligt andra undersökningar betonas fördelar som att det är en god investering, ger ökat inflytande, bidrar till att skaffa sig en bättre situation på bostadsmarknaden samt möjliggör förändringar av sin egen lägenhet (renovering).² Enligt en av bostadsrättsföreningarna som deltog i undersökningen har månadskostnaderna i genomsnitt sänkts med 800 kronor i månaden. Nu, efter tre år är besparingen ännu större eftersom allmännyttans hyror under tiden ökat medan bostadsrättsföreningarnas avgifter legat stilla.

En annan faktor som sannolikt påverkat de boende positivt är att utflyttningen från bostadsrättsfastigheterna minskat. 81 procent av de boende i fastigheterna bodde där redan före omvandlingen för tre år sedan. I resten av Akalla ligger utflyttningen på nästan 40 procent under en treårsperiod. Till detta kommer att föreningarna genomfört stora renoveringar, något som den förra fastighetsägaren Svenska Bostäder inte ansett sig ha råd med. Detta speglas av att 83 procent av bostadsrättsinnehavarna anser att det är bättre eller mycket bättre att bo i bostadsrätt, jämfört med när de bodde i hyresrätt. Endast 6 procent av de tillfrågade anser att bostadsrätt som boendeform är sämre eller mycket sämre än hyresrätt. Det är också en siffra som med råge överträffar genomsnittet för de lägenheter som omvandlades i hela Stockholm där ”bara” 71 procent var nöjda och 7 procent missnöjda.

I socialdemokraternas skrämselfpropaganda varnas ofta för att de som väljer att inte köpa sin lägenhet kommer att utsättas för trakasserier av bostadsrättsinnehavarna. Förutom att det är en djupt kränkande syn på bostadsrättsinnehavarna så verkar det inte som om en majoritet av de kvarvarande hyresgästerna anser att detta är något större problem. 71 procent av dem svarande som valde att förbli hyresgäster anser att gemenskapen i fastigheten är densamma eller bättre än tidigare.

Med tanke på dessa resultat är det inte så förvånande att konstatera att nästan 40 procent av de kvarvarande hyresgästerna som svarade på frågan ångrar idag sitt beslut att inte köpa loss sin lägenhet. Många av dem som ångrar sig påpekar också att de gärna hade köpt loss sina lägenheter, men att de inte kunde få något lån från banken.

Vi tror att det är dags för socialdemokratin att ta av sig sina ideologiska glasögon och se verkligheten. Exemplet Akalla motbevisar all vad de har trott och sagt och visar på att bostadsrättsomvandlingen i utsatta förorter är en av de viktigaste och mest kraftfulla åtgärderna för att skapa stabilitet, attraktivitet och därmed en positiv spiral, där utanförskap vänds till förankring och delaktighet.

² Se bla ”Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004.” Rapport från Stockholms Utrednings- och statistikkontor. Sid 47.

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

(Bryt utanforskapet i fororten)
/Title
()
/Subject
(D:20080711140814)
/ModDate
()
/Keywords
(PDFCreator Version 0.8.0)
/Creator
(D:20080711140814)
/CreationDate
(SLKMAH)
/Author
-mark-