JACOB WIHLBORG
MARIE ÖSTH KARLSSON

INSTEGSBOSTÄDER FÖR UNGA I CENTRALA MÖLNDAL

Socialdemokraterna

Bostäder till unga i Mölndal

Det är svårt för unga att skaffa sig ett eget boende. Det gäller inte bara i Mölndal utan i de flesta svenska större städer. Boverket rapporterar att bristen på hyreslägenheter ökar över hela landet. Det saknas framförallt små lägenheter vilket bland annat "drabbar" unga vuxna.

Det skapar frustration. Det skjuter upp vuxenblivandet. Man tvekar att bilda familj, eller att ta jobb eller utbildning på annan ort. Att få en bostad och att få ett jobb hänger ihop, det är kommunicerande kärl.

Även om det byggs mycket i Mölndal nu, behöver det byggas ännu mer. Det behöver framförallt byggas bostäder för unga vuxna. Dessutom i en boendeform som är anpassad för de som är precis i början på sitt yrkesliv.

Vi hör ofta när vi träffar medborgare att de tycker det byggs mycket, men inte för "vanligt" folk. Hur ska våra ungdomar få råd att flytta hemifrån är ofta en fråga vi får.

Vi har också under mandatperioden haft många diskussioner med fastighetsbolag och byggare kring denna problematik. De allra flesta, nästan alla, hävdar att det är så marknaden ser ut. Det är höga byggkostnader, hög produktionskostnad, som skjuter upp hyrorna och gör att marknad ser ut som den gör!

Går det att lösa?

Det finns lösningar på detta. Vi ser en möjlighet att bygga kooperativa hyresrätter för unga vuxna, dessutom i ett centralt läge i staden vilket inte minst är viktigt för att "slippa" bilen och ta sig kollektivt till arbete och fritid.

Kooperativa hyresrätter är en upplåtelseform mittemellan bostadsrätt och hyresrätt. Den största skillnaden ligger i att man inte hyr sitt boende av ett bostadsbolag utan av den kooperativa föreningen som man är delägare i.

Hur kan man göra?

Först och främst gäller det att hitta ett centralt läge. Vår idé är ett område alldeles framför Kvarnbyskolan, kloss an till det nya Forsåkersområdet, med två minuters gångväg till kollektivtrafik knutpunkt Mölndals centrum. Nära till offentlig och kommersiell service.

I ett sådant läge är behovet av bil obefintligt. Läget är så placerat att om man inte vill åka kollektiv är cykel ett utmärkt alternativ. Bra för ungdomarna och bra för miljön.

I vårt förslag har vi ritat in cirka 200 lägenheter, det är ett utkast, men fullt möjligt. Det handlar om mindre lägenheter i god standard och bra kvalité. Med gemensamhetsytor och väl tilltagna cykelparkeringar, huset har också en bottenvåning med möjlighet till kommersiell service och verksamhet.

Pressa priset!

Vi kan konstatera att det är svårt att göra något åt produktionskostnaden. Det kostar lika mycket att bygga, oavsett om man bygger för unga eller gamla, inte minst när man bygger i storstadsområden där marknaden är hårt pressad. Således är det på finansieringssidan man måste jobba för att få ner kostnaderna. Med vår modell kan man bygga nya bostäder i centralt läge till en rimlig kostnad för unga människor i åldern 18-26 år. Låt oss kalla det instegsbostäder.

De skissade bostäderna ligger mittemot Kvarnbyskolan där idag Kvarnbygatan går som snart ska byggas om.

Här en översiktsbild av ett av våningsplanen av totalt fyra stycken.

Idag planerar man denna typ av lägenheter för unga vuxna i åldern 18–30 år på Lindholmen i Göteborg med kooperativ hyresrätt som form, det gör att man kan hålla boendekostnaderna nere.

Så kan vi göra i Mölndal också. Dessutom kan vi pressa de finansiella kostnaderna ytterligare med hjälp av kommunal borgen. Med en sån modell kan kostnaderna hållas på en fullt rimlig nivå. Som rimlig nivå siktar vi på en månadskostnad på mellan 5 000–6 000 kronor för de mindre lägenheterna, dessa ligger på runt 35 kvm.

Det innebär att en ung vuxen med sitt första jobb skulle ha möjlighet att skaffa sin första egna lägenhet i centrala Mölndal! Oslagbart bra!

Modellen

Ekonomin i en kooperativ hyresrättsförening bygger på självkostnaden. Här finns inga vinstintressen, inga utdelningar eller andra kostnads drivande faktorer.

De hyror som de boende betalar till föreningen används för att äga och förvalta den fastighet som förening låtit uppföra. Föreningens styrelse beslutar om vilket hyresuttag som skall göras, och om den ambitionsnivå som föreningens förvaltning skall ligga på.

De kostnader som föreningen har för räntor på lånat kapital, avskrivningar på fastigheten, driftskostnader som värme, skötsel, VA-kostnader mm samt avsättning till periodiskt underhåll måste täckas av de hyror som de boende måste betala till föreningen. Hyresuttaget måste vara långsiktigt hållbart så balans mellan kostnader och intäkter kan upprätthållas över tid.

Med en kommunal borgen blir villkoren för lånen fördelaktiga, vilket sedan återspeglas i föreningens hyressättning. Med en kommunal borgen kan därför också föreningen låna till i stort sett hela produktionskostnaden, vilket innebär att de blivande medlemmarnas medlemsinsats kan hållas på en låg nivå om detta är ett önskemål/behov utifrån tänkt målgrupps ekonomiska förutsättningar.

Tegelarkitektur

Transparens i markplan

På bägge sidor om fastigheten ligger starkt miljöskapande platser och byggnader. Slottsparken med sitt sagoslott på ena sidan och Kvarnbyskolan byggd i Nationalromantisk stil på andra.

Genom att göra markplanet genomsiktligt upplevs dessa båda miljöer på ett konceptuellt starkt sätt.

Indraget markplan

Förhöjd gård gör den ljusare

Med tanke på läget utnyttjas markplanet bäst till servicefunktioner för de boende. Här finns lägenhetsförråd, cykelgarage, tvättstuga och publika verksamheter i hörnen.

Markplanets indragna fasader är mer eller mindre transparenta alternativt klädda med spegelglas. Bägge varianterna för att förstärka liv, rörelse, kontakten med bägge sidorna av fastigheten och att det är modernt.

Gården kommer en våning upp vilket gör den ljusare och trevligare att vistas på.

Kooperativ hyresrätt innebär att man inte kan sälja sin bostad, när man flyttar säger man upp sitt medlemskap och hyreskontrakt, bostaden återgår till föreningen.

Den som flyttar från sin bostad återfår sin ursprungliga insats (ibland eventuellt uppräknad med inflation, men oftast inte) och den nytillträdande medlemmen betalar samma medlemsinsats som den avgående medlemmen erhöll.

Således finns ingen spekulation/vinstutveckling och heller inget ägarinslag i den kooperativa hyresrätten. Man äger varken sin bostad eller har en andel av föreningens låneskuld som personlig skuld. Det är föreningen som sammanhållen enhet som utgör den juridiska organisationen.

Föreningen har samma skatteregler som en bostadsrättsförening, vilket innebär att man inte behöver skatta för sitt resultat, innebär vidare att man fortlöpande kan avsätta medel till fond för periodiskt underhåll och att balansera överskott i ny räkning för att därigenom bygga upp ett fritt eget kapital i föreningen. Detta kan ske i den omfattning som stämmer med styrelsens långsiktiga mål för sin ekonomi.

Föreningen styrs av de stadgar som antas när föreningen bildas. Dessa påminner om de stadgar som gäller för bostadsrätten, med vissa undantag. Stadgarna reglerar de rättigheter och skyldigheter som medlemmarna har i förhållande till föreningen, samt vidare hur föreningen skall skötas och förvaltas.

Socialdemokraterna

Göteborgsvägen 19, 431 30 Mölndal
Telefon 031-27 60 66
E-post: sap.molndal@gmail.com
www.socialdemokraterna.se/molndal