

Nr 1 - 2009

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 5 februari 2009 på Svenska
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Joakim Larsson

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (m)
Theréz Randquist (m)
Hans-Göran Olsson (fp)
Barry Andersson (s)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)
Gabriel Holmberg (m)
Gulan Avci (fp)
Karin Ehlin Kolk (s)
Håkan Sundman (s)
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Belfrage, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson och Roland Nilsson samt borgarrådssekreteraren Helena Olsson.

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 19.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 25 november 2008 (nr 7 - 2008) och den 2 december 2008 (nr 8 - 2008) är justerat och utsänt.

§ 4 Sekretess styrelsearbetet, återremitterat ärende

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Rutiner för hantering av sekretess i styrelsearbetet och offentliggörande av styrelseärenden”, daterad den 15 januari 2009, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att återremittera ärendet angående rutiner för hantering av sekretess i styrelsearbetet och offentliggörande av styrelseärenden,

samt att därutöver anföra följande:

Det är ur demokratisk synvinkel mycket problematiskt att hemlighålla Svenska Bostäders styrelseärenden tills styrelsen fattat beslut i frågan, som föreslås i punkt 4 i ärendet. Svenska Bostäder är ett allmännyttigt bolag där allmänheten har rätt att få veta vilka ärenden styrelsen planerar att besluta om. Det är orimligt och odemokratiskt att förhindra offentlig debatt inför ett styrelsemöte. Alla handlingar bör även fortsättningsvis läggas ut på Insyn ungefär en vecka före styrelsemötet med undantag för *enskilda uppgifter* som är sekretessbelagda.

Svenska Bostäder har inte rätt att hemligstämpla hela ärenden som innehåller enskilda sekretessbelagda uppgifter. Enligt SKL:s förbundsjurist ska huvudregeln vara att om det finns uppgifter i ett dokument som måste sekretessbehandlas, så ska den enskilda uppgiften döljas men resten av ärendet ska vara tillgängligt. Det ska också tydligt framgå i ärendet vilka uppgifter som är hemligstämplade. Detta blir särskilt tydligt i till exempel ärenden rörande ombildning, då en sekretessbelagd uppgift om fastighetens värdering inte ska innebära att hela ärendet hemligstämplas. Svenska Bostäder bör alltså ändra sina rutiner så att enskilda uppgifter snarare än hela ärenden döljs när detta är nödvändigt.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisade rutiner för hantering av sekretess i styrelsearbetet och offentliggörande av styrelseärenden.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

Verkställande direktören åtog sig att överväga alternativa sätt att hantera sekretess i enskilda ärendetyper, t ex bostadsrättsärenden.

§ 5 Oseriösa omvandlingskonsulter, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse om förekomsten av ohederliga omvandlingskonsulter”, daterad den 14 januari 2009, (Bilaga § 5).

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att Svenska Bostäders styrelse hemställer att Stadshus AB justerar direktiven för ombildning så att det tydligt framgår i protokollet huruvida en mötesdeltagare stödjer eller inte stödjer en ombildning,

samt att därutöver anföra följande:

Man kan konstatera att rutinerna inte är tillräckliga. Redan i oktober 2007 påtalades oegentligheter, genom en skrivelse i Stadshus AB, i Östberga och krävde tydlighet i direktiven för ombildning så att det inte ska råda några tvivel huruvida en mötesdeltagare stödjer eller inte stödjer en ombildning.

Stadshus AB väntade med att svara på skrivelsen till mars månad då inskrivningsmyndigheten beviljat lagfart för bostadsrättsföreningarna i Östberga. Därmed menade Stadshus AB att stämmorna genomförts i enlighet gällande lagstiftning.

De drabbade däremot har hamnat i moment moment 22 där ingen tar ansvar utan skyller på varandra.

Det bör ligga i allas intresse att stadens bolag inte genomför försäljningar på ett sätt som väcker påstående om fusk och olagligheter. Vi menar att det är angeläget att bolaget tar ett större ansvar för att tillse att utförsäljningarna genomförs så att risken för fusk och olagligheter elimineras.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att besvara vice ordförandens skrivelse med vad som anförts i ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 6 Bostadsrättsombildning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till, bostadsrätt”, daterad den 26 januari 2009, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att bifalla VD:s förslag till beslut om att inte erbjuda fastigheten Duggregnet 5 till försäljning,

att bifalla VD:s förslag om att inte erbjuda Pyramiden 14 och 15 till försäljning,

att avslå VD:s förslag om att lämna fastigheten Flundran 9 till värdering,

att omedelbart avbryta ombildningen av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att där utöver anföra följande:

Förfaringssättet när det gäller s k oäkta föreningar är minst sagt mycket märkligt. Man tycks göra lite som det passar för att göra en oäkta förening lite mindre oäkta. I Familjebostäder har man beslutat genom att fabulera fram hyresnivåer och räknat in oinredda vindar i bostadsytan lyckas passera 50 procent i bostadsyta, trots att skattemyndigheten i själva verket kräver 60 procent bostadsyta för att en förening skall betraktas som äkta.

Vid styrelsens förra sammanträde beslutade högermajoriteten att låta värdera Vattuormen 20 på Norr Mälarstrand. Det är nog det värsta exemplet hittills. VD, som till en början inte velat ta ställning i frågan då majoriteten och Stadshus AB starkt visat att denna ombildning ska genomföras, ställer en öppen fråga till styrelsen avseende denna ombildning. Ordförande i Svenska Bostäder tillika ansvarigt borgarråd Joakim Larsson låter återremittera ärendet och kräver att VD ska ta ställning i ärendet innan styrelsen kan behandla frågan. När VD sedan återkommer så föreslår han styrelsen att inte låta ombilda fastigheten till bostadsrätt då det är så många frågetecken kring affären. Dessutom är det uppenbart en riktigt dålig affär för bolaget och torde inte vara förenligt med aktiebolagslagen.

Med Vattuormen 20 som murbräcka ger man sig in i proceduren att riva upp tidigare fattade beslut, det finns uppenbarligen ingen begränsning i hur långt högermajoriteten är beredd att gå i sin ambition att kränga så mycket som möjligt av stockholmarnas gemensamt ägda bostäder.

Det är extremt anmärkningsvärt att Stadshus AB och ett värderingsföretag springer i den moderatstyrda majoritetens fotspår där alla argument för att sälja är bra. Genom att utveckla en modell för att kringgå lagen visar tydligt hur oseriös man är. Det är helt ofattbart att man kan genom att fabulera en hyresnivå och räkna in en eventuell möjlighet att konvertera en kontorslokal få tillräckligt med intäkter (alltså mer än 50

%) från bostäder. Dessutom har vi ingen aning om vilka konsekvenser ett sådant här beslut kan få för andra ombildningsaffärer. Vi står också helt oinformerade när det gäller konsekvenser på hyresmarknaden och hyresgästföreningens inställning osv.

Allmännyttan är precis som namnet anger till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, blivande stockholmarna, för företagen och för tillväxten. Hyresrätten skapar flexibilitet och mångfald på en bostadsmarknad där plånboken redan spelar allt för stor roll. Att avyttra den är ett dråpslag mot utvecklingen av staden och också något som aldrig kommer att kunna återställas.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitik att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan osolidarisk politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor från det allra mest grundläggande i ett välfärdssamhälle, - rätten till bostad!

Av Svenska Bostäders lägenhetsinnehav på 40 277 st så är i innerstaden 6 325 lägenheter av totalt 6 781 (93,3%) föremål för ombildning . I närförort är 2 318 lägenheter av totalt 2 538 (91,33%) under ombildning och i ytterstaden är 8 205 lägenheter av 30 958 (26,5 %) av ytterstadens lägenheter föremål för ombildning. Det olyckliga är att där procentalen är högst är antalet lägenheter lägst. Blir alla dessa ombildningar verklighet kommer bolaget bara att ha ett par hundra lägenheter i innerstaden ca 200 i närförort kvar. Bostadsrättsombildningen drar med all tydlighet undan benen på det viktigaste verktyget vi ha för att bryta segregationen.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta ombildning i innerstaden, närförort och områden med upprustningsbehov,

att inte lämna fastigheten Flundran 9 till värdering,

att i övrigt godkänna rapporten,

att hela ombildningsärenden i fortsättningen inte ska vara sekretesstämplade utan det ska tydligt framgå vilka enskilda uppgifter som kräver sekretessbehandling,

samt att därutöver anföra följande:

Det är bra med blandade upplåtelseformer i hela Stockholm men politiken ska utgå ifrån stockholmarnas åsikter och inflytande i sitt eget boende. Den moderatledda majoritetens förslag om utförsäljningar och ombildningar är ett hot mot allmännyttan i Stockholm och kommer att försvåra bostadsförsörjningen i framtiden.

En värdering av Flundran 9 är att slöseri med skattebetalarnas pengar och innebär att forcera fram en ombildning, eftersom bostadsrättsföreningen i nuläget är oäkta. Det finns inga garantier för att lokaler kommer att konverteras till bostäder i tillräcklig utsträckning.

Svenska Bostäder har inte rätt att hemligstämpla hela ärenden som innehåller enskilda sekretessbelagda uppgifter. Enligt SKL:s förbundsjurist ska huvudregeln vara att om det finns uppgifter i ett dokument som måste sekretessbehandlas, så ska den enskilda uppgiften döljas men resten av ärendet ska vara tillgängligt. Det ska också tydligt framgå i ärendet vilka uppgifter som är hemligstämplade. Detta blir särskilt tydligt i ärenden rörande ombildning, då en sekretessbelagd uppgift om fastighetens värdering inte ska innebära att hela ärendet hemligstämplas. Svenska Bostäder bör alltså ändra sina rutiner så att enskilda uppgifter snarare än hela ärenden döljs när detta är nödvändigt.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att inte erbjuda fastigheterna Duggregnet 5 samt Pyramiden 14 och 15 till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att lämna fastigheten Flundran 9 till värdering,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy

§ 7 Årsredovisning verksamhetsåret 2008

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning, förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2008”, daterad den 28 januari 2009, (Bilaga § 7).

Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att godkänna årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat och balansräkning för moderbolaget och koncernen,

samt att godkänna förslaget till vinstdisposition.

§ 8 Finansrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 19 januari 2009, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna månadsrapporten för december 2008.

§ 9 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kortfattad nybyggnadsrapport”, daterad januari 2009, (Bilaga § 9).

Roland Nilsson, teknisk chef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Rapporten är mycket kortfattad och det framgår inte att hälften av de planerade lägenheterna för 2008-2009 inte blir av på grund av den borgerliga majoritetens politik i framför allt staden men även på riksnivå. Det är dock glädjande att Svenska Bostäder aviserar två passivhusprojekt och två lågenergiprojekt. Låt oss hoppas att de borgerligas politik inte sätter käppar i hjulen när Svenska Bostäder äntligen har öppnat för mer miljövänligt boende.

Stockholm behöver fler hyresrätter. Miljöpartiet har i sin budget för 2009 avsatt 1 miljarder kronor för byggande av små, billiga och miljövänliga lägenheter. För att människor ska ha råd att bo i Stockholm behövs en annan politik. Tillgång till en god bostad ska finnas för alla, oavsett ekonomiska eller sociala resurser. För att garantera att alla människor får tillgång till en bostad av god standard och till en rimlig kostnad måste affärsmässighet och socialt ansvar gå hand i hand. Majoritetens politik är inte ett exempel på detta.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten.

§ 10 Vällingby C, slutrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - slutrapport”, daterad den 23 januari 2009, (Bilaga § 10).

Roland Nilsson, teknisk chef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten.

§ 11 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 8 januari 2009, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma skall tecknas

av styrelsen, eller

två i förening av Barry Andersson, Pelle Björklund, Joakim Larsson, Teres Lindberg, Hugo Nordenfelt, Hans-Göran Olsson, Théréz Randquist och Yvonne Ruwaida; eller

två i förening av Sven Belfrage, Pelle Björklund, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Klas Heldesten, Lena Lindvall, Roland Nilsson, Fredrik Persson och Sandra Plavinskis.

§ 12 Tillämpningsanvisningar till Stockholms stads e-postregler

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svenska Bostäders policy kring e-post”, daterad den 23 januari 2009, (Bilaga § 12).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisad policy kring e-post.

§ 13 Remissyttrande RUFS, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande över samrådsförslag till Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010”, daterad den 8 januari 2009, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

§ 14 Remissyttrande översiktsplan, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande över Stockholms översiktsplan – samrådsunderlag, oktober 2008”, daterad den 23 januari 2009, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

Därefter gjorde suppleanten Mehdi Oguzsoy följande ersättaryttrande:

”Om jag hade förslagsrätt och ärendet hade behandlats av styrelsen skulle jag anföra följande:

Stockholm stad står inför flera stora utmaningar. Staden beräknas växa till en miljon invånare och Stockholmsregionen breder ut sig. Samtidigt blir det allt tydligare att jordens resurser är begränsade och att taket snart är nått, vi måste minska vår användning av energi och bygga en hållbar stad som inte förbrukar mer än vad som kan återskapas. Vänsterpartiet ställer sig bakom målen om en tät integrerad stad med en struktur som stödjer en kraftig utbyggnad av kollektivtrafiken som leder till att användningen av bil begränsas.

Stockholm är en segregerad stad, ekonomiskt och kulturellt. Det krävs mer än enskilda förortsluft för att råda bot på den problematiken. En förstärkning av allmännyttan i hela staden och en tydlig bostadspolitik där målet är att alla ska ha råd och möjlighet

att få en bra bostad i ett väl fungerande område är nödvändig. Innerstaden har genom ombildningar blivit en plats dit bara de som har råd eller möjlighet att köpa en bostadsrätt har tillträde, där behöver segregationen brytas.

Vi anser att den beslutade landskapsparken på Årstafältet ska färdigställas. Det är ett mycket stort strategiskt misstag - både ur naturvärdes-, rekreations- och demokratiskt perspektiv - att göra om Årstafältet från nuvarande grönområde i dagens översiktsplan till ett så kallat stadsutvecklingsområde i den nya planen. Det har varit en lång demokratisk process med aktivt deltagande av lokalbefolkningen och ett brett politiskt samråd i planering och beslut att utveckla Årstafältet till en landskapspark. Vi vet att det finns ett starkt lokalt intresse av att fullfölja landskapsparken. Det finns också tankar om att bygga bostäder på arbetsområden runt fältet samt att överdäcka trafiklederna som minskar tillgängligheten från omgivande stadsdelar. Vänsterpartiet vill undersöka möjligheten att bygga nya bostäder vid Årsta Partihallar samtidigt som vissa verksamheter finns kvar. Området skulle kunna bli en levande stadsdel dygnet runt med bostäder och arbetsplatser i samspel. Närheten till den planerade landskapsparken Årstafältet ger möjlighet till naturupplevelse och rekreation.”

§ 15 Remissyttrande Vision Järva 2030, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande över remiss av förslag Vision Järva 2030”, daterad den 23 januari 2009, (Bilaga § 15).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

Därefter gjorde suppleanten Mehdi Oguzsoy följande ersätтарыttrande:

”Om jag hade förslagsrätt och ärendet hade behandlats av styrelsen skulle jag anföra följande:

Utgångspunkt för visionen är att Järvafältet, Stockholms stad och hela länet ska växa befolkningsmässigt. Stockholm förutses år 2030 få en miljon innevånare och länet tre. Järva ska växa som en motor i stadens utveckling. Men ohejdad tillväxt är inte bara av godo. Just nu upplever vi hur tillväxtideologin lett fram till en krasch på bostadsmarknaden i USA, och liknande bakslag har vi upplevt på närmare håll här i landet. Vi minns alla fallande bostadspriser även i Stockholm och hur det höga tornet i Kista länge stod tomt. Ibland kan det vara bättre att sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling med mänskliga dimensioner och med hänsyn till miljö och hälsoaspekter än att elda under alla grytor samtidigt.

Den starka koncentrationen på Kista har verkat utarmande på Husby och Akalla – för att inte tala om Rinkeby, som nu förlorar stora delar av sin samhällsservice när stadsdelen slagits ihop med Norra Järva. Baksidan av Kista gallerias tillväxt är att service som banker, detaljhandel och till och med bra mataffärer tenderar att bli en bristvara i de kringliggande stadsdelarna, eftersom lönsamheten minskar för företagen, allteftersom fler och fler kunder tvingas åka till Kista i ärenden som de inte kan uträtta där de bor. Att försöka råda bot på det genom att släppa in bilar i

Husby visar bara att man inte förstår orsakssammanhangen. Bara en sådan sak som att flytta stadsdelsförvaltningarna från Husby och Rinkeby, där det är brist på arbetsplatser till det – åtminstone fram till nu – överhettade Kista är exempel på hur politikerna lägger krokben för de ambitioner som de säger sig ha i Järvavisionen.

Samtidigt som Vision Järva 2030 talar om betydelsen av fler arbetstillfällen i Järvas stadsdelar fortsätter avvecklingen av offentlig service inom såväl skolor som vård och omsorg. Den ohämmade friskoleexpansionen har allvarligt underminerat stadsdelens kommunala skolor, senast genom sommarens nedläggning av Dalhagsskolan. Barnen på samma sida av Husby har samtidigt förlorat fritidsgården Gula gården. Med avvecklingen av stadsdelsförvaltningarna i både Husby och Rinkeby undermineras också marknaden för privat handel och service.

I förslaget till vision sägs att det här är första gången man tar ett helhetsgrepp på Järvafältet. Det är inte riktigt sant, eftersom de som ursprungligen planerade stadsdelarna tog ett mycket lyckat helhetsgrepp på området. Problemet är snarare att man tappat greppet, eftersom man inte längre bryr sig om att sätta sig in i hur området är tänkt att fungera. Ett exempel på det lyckade helhetsgreppet är den helt genomförda trafiksepareringen. För den som är uppvuxen vid en bullrig stadsgata i centrala Stockholm är det en lisa att slippa buller, avgaser och smuts från bilarna i närmiljön. Och trafiksepareringen är en viktig trygghetsfaktor inte minst för alla barn som kan röra sig riskfritt till skolor och fritids från Akalla till Kista, eller från Hjulsta till Rinkeby, utan att på något enda ställe behöva korsa en bilväg. Skolorna på Järvafältet får varje år utmärkelser för de säkra skolvägarna, samtidigt som föräldrar som inte vågar släppa sina ungar ensamma till plugget i andra delar av kommunen äventyrar andra elevers säkerhet utanför skolorna genom att skjutsa sina telningar.

Att bryta upp trafiksepareringen ”där det gör nytta” innebär just att man förstör helheten i systemet, vilket är så mycket mera omotiverat som bilvägarna förgrenar sig som ett fiskbensmönster in till minsta skrymsle i stadsdelarna. Särskilt brutal är formuleringen på s. 28, att kopplat till stadsdelarnas centrumlägen ”bör bilar och människor kunna mötas”. Sådana möten kan sluta med både blodvite och döden. Respektera alltså trafiksepareringen och gör inga ingrepp i den.

Förslaget att tågen ska stanna i Helenelund, ställer vi oss bakom, liksom planerna på att bygga ut tvärbanan till Järvafältet. Ett annat sätt att förbättra kommunikationerna vore att introducera närtrafikbussar av det slag som finns i andra delar av Stockholmsområdet även på Norra och Södra Järva.

Ett återkommande mantra i visionen, som vi känner igen sedan tidigare, är talet om otrygghet. En enkät utvisar att många invånare skulle känna sig otrygga. Men detta motsägs av offentlig statistik där det framgår att brottsligheten på Norra Järva är mindre än på andra håll i staden. När folk tillfrågas om det känns mera otryggt att röra sig ute sent på kvällen i till exempel Husby än i innerstaden eller andra stadsdelar, svarar de allra flesta nej. Det är självklart att relativt hög arbetslöshet också medför andra sociala problem, otrygghet och otillfredsställelse. Men detta betyder inte automatiskt att bostadsområdet i sig upplevs som otryggt, eller att arbetslöshetsproblemen skulle kunna lösas genom att man bygger om bostadsområdet.

Att Stockholm blir alltmer socialt segregerat även i boendet är en konsekvens av ökade klassklyftor och av allt färre hyreslägenheter i innerstaden, i många kranskommuner och andra så kallat "attraktiva" områden. En utveckling mot allt mer marknadshyror, skyhöga kostnader för nyproduktion och fortsatta ombildningar till bostadsrätter kan bara öka segregationen ytterligare.

Att en del invånare upplever sig som så otrygga torde delvis bero på att man ständigt får frågan, dels också på den bild av förorten som målas upp i media, av politiker och i den allmänna debatten. Dessutom genomfördes den enkätundersökning, som det hänvisats till i Järvalyftet, vid ett tillfälle då det allmänna missnöjet var stort, eftersom fastighetsskötseln då var som allra sämst. Det fanns också ett akut problem med kriminella aktiviteter bland en del ungdomar som då hängde i centrum. Dessa problem har minskat betydligt sedan dess.

Trafiksepareringen är något som faktiskt gör Järva tryggare än andra delar av Stockholm. Att spränga in radhus- eller parhusområden mellan till exempel Husbys hyresbostäder och Järvafältet skulle uppfattas som ytterst utmanande mot den känsla av gemenskap och sammanhållning som finns i stadsdelen.

Om den nuvarande borgerliga majoriteten vill förbättra tryggheten borde de boende stället få tillbaka fritidshem och ungdomsgårdar, satsa på mer personal i skola och förskola, på samarbete mellan närpolis, sociala myndigheter och skolan. Samt hålla helt rent och snyggt i stadsdelarna.

I visionen sägs det att man vill skapa större variation i bostadsbeståndet när det gäller ägande och upplåtelseformer – i och för sig lovvärt om detta skulle gälla hela staden och regionen, men det kolliderar också med ambitionen att respektera de boende och deras val av bostadsform. Om man tar Norra Järva som helhet är alltså andelen allmännyttiga hyresbostäder inte högre än snittet i Stockholm som helhet – detta trots intensiv ombildning och utförsäljning i innerstaden. Samtidigt är andelen bostadsrätter väsentligt större här än i Stockholm i allmänhet. Mångfalden av hustyper är också stor. På Norra Järva finns stora och små lägenheter i flerfamiljshus i höga och låga hus, i loftgångshus, liksom parhus och radhus – samt enfamiljshus.

I Stockholm råder bostadsbrist. Det är inte alla som har råd att köpa sig en bostad. Därför är det viktigt att det finns hyresrätter: Det ökar också rörligheten på arbetsmarknaden. Ungdomar – som dessutom har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden – har särskilt svårt att få en egen bostad. Och det som skulle hjälpa dem är inte egna radhus, bostadsrätter eller villor – utan hyreslägenheter till rimlig hyra. Ökande hyror i innerstaden – som enligt färskta siffror befolkas av 27 procent låginkomsttagare – gör också att det kan bli en ökande efterfrågan på hyresrätter i ytterområdena från dem som inte kommer att ha råd att bo kvar inne i stan. Om man verkligen vill öka variationen på Norra Järva borde man alltså bygga fler allmännyttiga hyresbostäder i Kista och Akalla. Det handlar också om att respektera deras valfrihet som vill bo hos en kommunal hyresvärd.

Ett sätt att öka valfriheten och rörligheten på bostadsmarknaden vore också att låta allmännyttan bygga fler kommunala hyresrätter med rimliga hyror i innerstaden. Det skulle bidra till att minska segregationen.

Svenska Bostäder är ett välrenommerat bostadsföretag. Företaget har tagit många goda initiativ – till exempel när man dragit in ett fibernät i sina hus för att åstadkomma konkurrens och ge hyresgästerna möjlighet att själva välja leverantör av kabel-TV och datortjänster.

Tyvärr kan vi inte ge företaget goda vitsord för de senaste tio femton årens fögderi i Husby.

När Husby var nybyggt, hade värden eget yrkesfolk anställt, snickare, elektriker, rörmokare och målare, som kände området och hade ett eget intresse att sköta det. En period fanns en garanti att allvarligare fel avhjälpes inom 24 timmar. Garantin gav hyresgästen en dygnshyra i rabatt för varje dygn därutöver som felet kvarstod. Men någonstans gav hyresvärden upp och nu är underhållet eftersatt. Ytterdörrarna är omålade, det finns betong- och plåtskador på fasaderna, underhållet av lägenheterna släpar också efter. Men husen är i grunden välbyggda. Lägenheterna är välplanerade, ljusa, trivsamma och fullt moderna med stora rymliga kök. Innan man för ett par år sedan byggde på radhusen på taken, besiktigades husen och Svenska Bostäder försäkrade att det inte fanns några närliggande behov av stambyten och dylikt. När Trondheimsgatan 28 hade brunnit återuppfördes trähuset på taket, utan något stambyte. Det är svårt att tro att husen blivit i avsevärt sämre skick på två år.

Dock finns vissa generella behov. När någon flyttar, eller när husen måste genomgå stambyte bör badrummen kaklas. Det ökar husens livslängd. För tio femton år sedan gjorde Svenska Bostäder om ventilationen och elementen ströps – i den i och för sig vällovliga ambitionen att spara energi. Men sedan dess fryser de boende vår och höst. På sommaren är det varmt ändå och vid riktiga köldknäppar på vintern dras värmen på, men dessemellan är det rått och fuktigt inomhus, man eldar över huvud taget inte. Det sliter på husen, innebär risk för mögelskador och är ohälsosamt för de boende. Många av de gamla lider av att ständigt frysa.

Husen måste isoleras, fönster, dörrar och springorna mellan betongelementen tätas, ventilation och uppvärmning ses över för att få till stånd ett acceptabelt inomhusklimat och för att spara pengar och energi. Ambitionen att spara energi för att skona klimatet måste vara den högsta tänkbara utan att för den skull leda till hyreshöjningar. Det finns mycket pengar att tjäna på en effektivare energianvändning.

Vi vill till exempel se förslag på att förse husen med solfångare och/eller solceller på taket, att med värmeväxlare eller på annat sätt ta tillvara värmen i frånluften. Vi efterlyser en ordentlig granskning av de mest effektiva och energibesparande sätten att renovera miljonprogramsområden som våra.

Men tills det är genomfört måste den utgående värmen höjas två grader så att inomhustemperaturen når 22°. Vi vill ha garantier för att den av Socialstyrelsen rekommenderade inomhustemperaturen på mellan 20 och 24° C uppnås. Det finns ett avtal med Hyresgästföreningen, vilket är ganska unikt, om minst (sic!) 20° C i Svenska

Bostädernas lägenheter i Husby för att hyresgästerna ska slippa frysa. Men det verkar inte ha hjälpt.

När detta skrivs är det dagstemperaturen en bit under 10° C. Elementen i lägenheterna är iskalla. Många vaknar med fuktig imma mellan sovrumsfönstren. Tvätt och handdukar som man hänger i badrummen torkar inte.

Samtidigt som man ser över ventilationen kan man se till att isolera elledningarna. Efter omläggningen av fläktsystemet kan man inte längre höra utländsk radio i husen. Mottagningen av kort- och mellanvåg är utstörd. Den Husbybo som vill ta del av nyheter från sitt hemland, bjuds i stället 50 perioder växelström – det låter som en bergborr i radion.

Utom att undanröja hinder för de boende att lyssna på radio, kunde man följa allmännyttiga Solnaföretaget Signalistens exempel och hjälpa hyresgästerna att se de TV-kanaler de önskar genom att hjälpa till med montering av parabol på hustaken.

På sistone har Svenska Bostäder ryckt upp fastighetsskötseln. Nya bovärdar och miljövärdar har anställts. De är ambitiösa och trevliga och gör ett bra jobb. Men det behövs ännu mer för att komma ikapp allt som fattas. Vi har också märkt att visst underhåll skjuts upp under de diskussioner som förs om upprustning av fastigheterna. Det är inte acceptabelt att folk ska behöva leva med läckor i kök och badrum, mögel-skador, dåliga spisar och kylskåp eller flagnande färg i väntan på en upprustning som kommer att ta flera år.

Ett stort antal lägenheter är tomställda, i synnerhet i det så kallade referenskvarteret, men även på andra håll i Husby och på Sibeliusgången i Akalla. Det skapar otrygghet för dem som bor kvar. Det kyler ut husen. Och det är oförsvarligt i ett Stockholm som lider av bostadsbrist. Vid en varsam renovering minskar behovet av evakueringsbostäder.

Järvafältet är vår främsta fritidstillgång. Där gör dagisbarnen utflykter, skolbarn orienterar och har lektioner, pensionärer promenerar. Det plockas bär och blommor. På vårar och somrar ordnas väldiga utomhusfester, till exempel i samband med det kurdiska och iranska nyårsfirandet, det återkommande arrangemanget Midsommar Latino eller eritreanernas traditionella fest vid midsommar. På vintrarna anläggs utmärkta skidspår.

Järvafältet är också ett kulturreseervat där hundra nötkreatur från Hästa 4H-gård håller landskapet öppet och i hävd. Järvafältet är en del av Stockholms gröna kilar. En naturresurs som bidrar till artrikedomen i fauna och flora, och som fungerar som en frisk lunga i stadslandskapet. I Igelbäcken trivs fortfarande den känsliga grönlingen, vilket visar att fältet inte är förorenat.

De förslag som finns i Vision Järva att bygga radhus i kanten av fältet, motsätter vi oss. Det skulle innebära en privatisering av vår skog, en avstängning av entrén till fältet och Husby gård. Dessutom finns småhus redan på mycket nära håll på ömse sidor om Husby i Kista och Akalla. Skär man av fältet är skadan irreversibel. Om man

vill förbättra kommunikationen mellan Norra och Södra Järva ska man inte dra bussar över fältet. En spårväg längs Kymplingelänken är ett vida bättre alternativ. För övrigt är E18 det största hindret för den som vill cykla eller gå till fots mellan stadsdelarna, man får gå lång omvägar för att ta sig fram under vägen.

Vision Järva vill göra satsningar på kultur och ungdom. Det ser vi gärna. Väl fungerande bibliotek och institutioner som Vår teater är viktiga. Mötesplatser där föreningar kan träffas utan att det kostar pengar behövs. Ungdomsgårdar och fritidshem är viktiga, och en nysatsning på dem vore välkommen. En institution i stil med Fryshuset skulle behövas i den här delen av staden. Det behövs lokaler och arenor för både kulturella aktiviteter, utomhusidrotter och inomhusidrotter, som basket, inomhusfotboll, innebandy osv. Däremot motsätter vi oss bestämt att Järvafältets gröna lunga skärs av med utomhusarenor och äventyrsbad på Järvafältet. Vi tror heller inte att husägarna som bor i parhusen i Kista nere mot Järvafältet är intresserade av att få sådan verksamhet utanför sina tomtplättar. När det handlar om bad är det underligt att Husbybadet som byggts med en – visserligen liten utomhusdel – är stängt på somrarna. Vid de undersökningar som gjorts om folks önskemål om en meningsfull fritid, brukar orörd natur, stigar att promenera på, vara det absolut allra högst prioriterade. Det är ytterligare ett skäl att bygga sportanläggningar och arenor i andra delar av området än ute på Järvafältet.

Det är viktigt med utbildning av både barn och vuxna. Det stora antalet invandrare gör det särskilt angeläget. Extra satsningar på de kommunala skolorna, med specialpersonal och mindre klasser är viktigt inte minst för att nyanlända barn ska kunna lära sig svenska. Men det gäller också att ta vara på de språkliga resurser och internationella erfarenheter som vårt område är så rikt på. Vi har hittills bara sett hur skolor läggs ner, den trenden måste brytas. Vidareutbildning av vuxna, att tillvarata utbildning och yrkeskunskaper som Järvaborna har med sig från sina hemländer är en utmaning, som kräver insatser från samhället.

Det är känt att hälsoläget i våra förorter är sämre än i andra delar av staden. Det kräver extra satsningar på våra vårdcentraler och läkarmottagningar, inte nedläggningar och nedskärningar. Senast har personalstyrkan skurits ned till hälften vid Rinkebys vårdcentral och Folktandvården försvunnit från Husby.

Även om förvärvsfrekvensen är mycket högre på Norra Järva än vad folk tror så finns det många som inte arbetar, och en större andel hemmafruar, till exempel invandrarkvinnor med flera barn. Det ställer också krav på särskilda insatser, aktiviteter som går att förena med livet i förorten.

Att området till största delen befolkas av människor med utländskt ursprung är spännande och stimulerande. Man möter många kulturer i en integrerad stadsdel. Människors olika bakgrund, utbildning, språkkunskaper är en väldig potential som långt ifrån utnyttjas i den utsträckning som vore möjlig. Men koncentrationen av invandrare är samtidigt baksidan av en allt hårdare uppdelning av bostadsmarknaden, där mera centrala delar av staden genom utförsäljning av hyresrätter, och ökade bostadskostnader stängs för dem som inte har mycket pengar. Innerstaden blir mer och mer segregerad, med spridningseffekter till förorterna. Den integrering som pågår i

våra förorter störs av att invandrare diskrimineras på arbetsmarknaden. Men det är inte bostadsortens fel. Om området har dålig status beror det dels på att det sprids en vrångbild av invandrartäta förorter, men dels också på att underhåll och skötsel varit så eftersatta. Om lägenheter, hus och den yttre miljön sköttes bättre, skulle dess status också höjas och fler människor än idag aktivt söka sig till vår gröna oas!

Bland de boende finns ett starkt engagemang. Det är därför viktigt att man säkrar de boendes rätt till inflytande, att man faktiskt tar till sig deras åsikter och önskemål. Att den demokratiska processen förankras. Så som de politiska styrgrupperna för Järvalyftet från början konstruerades och fungerade förankrades inte en demokratisk process. Vänsterpartiet valde därför att lämna styrgruppen. Nu måste ett första steg vara att faktiskt skicka ut den fullständiga versionen av Vision Järva 2030 till samtliga hushåll på Järva tillsammans med information om hur den demokratiska dialogen ska organiseras. Dokumentet behöver också finnas tillgängligt på flera språk. Remisstiden måste utsträckas till hela hösten, remissvaren sammanställas och någon form av storrådslag organiseras av staden i alla berörda stadsdelar i stil med Järva Sociala Forum, där Vision 2030 och idéer som väcks i remissvaren kan diskuteras innan beslut tas i kommunfullmäktige. Det samråd som förutskickas i visionen måste leda till att de boende kan påverka processen så att vi får en varsam upprustning med utgångspunkt från Järvabornas önskemål och behov till rimlig kostnad så att folk kan bo kvar!

Vi motsätter oss alla idéer om att sälja ut fler fastigheter i Husby, vare sig till privata värdar eller genom ombildning till bostadsrätter. Det är Svenska Bostäders ansvar gentemot sina hyresgäster att återbetala sin stora skuld efter år av eftersatt underhåll. Vi är övertygade om att det också finns vägar att ge verklig makt och ansvar åt de boende inom allmännyttan!”

§ 16 Hyresöverenskommelse för 2009 och 2010, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Hyresuppgörelse m m för 2009 och 2010”, daterad den 27 januari 2009, (Bilaga § 16).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

§ 17 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 17).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

§ 18 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att han besökt affärsområden och avdelningar och träffat personal för att sätta sig in i verksamheten.

Verkställande direktören informerade vidare om hanteringen av vissa lokal-hyreskontrakt i Akalla centrum som sagts upp för villkorsändring.

§ 19 Övriga frågor

a) Prissättningsmodeller vid försäljning till bostadsrättsförening

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Anmälan av yttrande rörande kommunalrättsliga aspekter på olika prissättningsmodeller vid försäljning till bostadsrättsförening”, daterad den 2 februari 2009, (Bilaga § 19 a).

Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet.

b) Nästa styrelsesammanträde

Styrelsen beslutade att styrelsesammanträdet den 19 mars 2009 skall börja omedelbart efter styrelsemöte i AB Stadsholmen som börjar kl. 10.30.

c) Nyproduktionen

Förelåg ledamoten vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse om nyproduktion”, daterad den 5 februari 2009 (Bilaga § 19 c).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

d) Akalla centrum

Förelåg ledamoten Yvonne Ruwaidas skrivelse ”Skrivelse angående företagets villkor i Akalla centrum”, daterad den 5 februari 2009 (Bilaga § 19 d).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

e) Svenska Bostäders vinster

Förelåg suppleanten Mehdi Oguzsoys skrivelse ”Skrivelse om Svenska Bostäders vinster skall tillbaka till hyresgäster”, daterad den 5 februari 2009 (Bilaga § 19 e).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten