

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Remiss - Motion (2011:12) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 340/2011).

Sammanfattning

Koncernledningens uppfattning kring förslagen i motion (2011:12) överensstämmer i stort med bolagens. Vad gäller uppdragen *att inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter, att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden, ökat inflytande för hyresgäster vid upprustning, vräkningsförebyggande åtgärder, ekonomiska incitament för byggande av gruppboende, äldreboende, trygghetsboende med boende med låga inkomster* pågår arbete inom stadens bolagskoncern.

Uppdragen avseende *självbyggeri för ungdomar, andrahandsförmedling i kommunal regi, krav om särskild kvot för inlämnande av lägenheter för vissa kategoriboenden* har prövats eller utretts och inte funnits framgångsrikt, möjligt eller lämpligt att genomföra.

Uppdragen avseende *sanktioner mot s.k. slumvärdar och tvångsförvaltning samt temporärt hyresstopp* finner koncernledningen inte att finns möjlighet till, då förutsättningarna är reglerat i lag och besluten inte ligger inom stadens ansvar.

Koncernledningen ser inget motiv att starta ytterligare ett bostadsföretag.

Övriga föreslagna uppdrag, *att avbryta omvandling till bostadsrätter, uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter och att ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser* anser koncernledningen är politiska ställningstaganden som koncernledningen inte kan ha några synpunkter på.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat *Motion (2011:12) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem samt Bostadsförmedlingen.

I motionen föreslår motionärerna Ann-Margrethe Livh, Ann Marie Engel och Mehdi Oguzsoy (V) att kommunfullmäktige tillsätter en kommitté med arton olika uppdrag som syftar att förstärka förutsättningarna för hyresrättsboende i Stockholm.

Uppdragen omfattar att:

- inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter med hjälp av de redskap kommuner har,

- avbryta vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter,
- kartlägga områden där det är möjligt att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden
- införa sanktioner mot s.k. slumvärdar och se till att fastigheterna blir tvångsförvaltade
- hitta bättre modeller för hyresgästernas inflytande vid upprustningar
- uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter
- ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser
- ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar
- inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder
- ta initiativ till ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag
- införa ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen
- fastställa en kvot för försöks- och träningslägenheter som motsvarar behoven i staden
- krav att privata hyresvärdar ska lämna betydligt fler försöks- och träningslägenheter, lägenheter för hemlösa och grupp- och servicebostäder
- utöka det vräkningsförebyggande arbetet
- förstärka de ekonomiska incitamenten för planering av gruppboende och servicebostäder
- inventera alla möjligheter att bygga och driva trygghetsboenden som även ger äldre med låga inkomster möjlighet att bo i dessa.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

I de frågor i motionen som direkt kan kopplas till Svenska Bostäder verksamhet anser bolaget att det inte finns något behov att tillsätta en kriskommitté. De frågorna hanteras av Stockholms Stadshus AB tillsammans med dess bostadsbolag. De politiska förslagen i motionen har Svenska Bostäder inga synpunkter på (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäders yttrande riktas mot de förslag som har en direkt koppling till Familjebostäders verksamhet. De förslag som berör andra delar av kommunens verksamhet och de mer renodlat politiska förslagen har bolaget inga synpunkter på.

När det gäller sanktioner mot s.k. slumvärdar finns idag ett regelverk som relativt nyligen har skärpts och det är fastighetskontoret som har fått ansvaret att agera i de fall det finns behov av tvångsförvaltning. Bolagets uppfattning är att dagens regelverk erbjuder tillräckliga möjligheter att agera.

När det gäller hyresgästernas möjlighet till inflytande vid upprustningar och stambyten finns idag ett regelverk som kräver att hyresvärderna har ett samråd och normalt får ett godkännande från hyresgästen för de åtgärder som ska genomföras. Vägrar hyresgästerna att godkänna den planerade upprustningen måste fastighetsägaren få ett godkännande av hyresnämnden. Hyresnämnden bedömer då om de planerade åtgärderna ligger inom ramen för vad som kan betraktas som normal standard, vad hyresgäster i allmänhet efterfrågar. För åtgärder som syftar till att uppnå lägsta godtagbara standard behövs dock inget godkännande av hyresgästen. Enligt Familjebostäder erbjuder dagens ordning en bra avvägning mellan hyresgästernas möjlighet till inflytande och fastighetsägarens behov av att genomföra nödvändiga upprustningar.

En kommunal andrahandsförmedling av bostäder är Familjebostäder direkt negativ till. Bolaget har idag i uppdrag att aktivt motverka oriktiga hyresförhållanden i Familjebostäders bestånd, vilket t.ex. kan innebära andrahandsuthyrningar som skett utan bolagets godkännande. Dessa uthyrningar sker av hyresgäster som inte längre har behov av sin lägenhet, men behåller den på grund av att en hyreslägenhet i bostadsbristens Stockholm är hårdvaluta. I många fall används lägenheten för att tjäna pengar genom en andrahandsuthyrning till betydligt högre hyra. Familjebostäders strävan är att säga upp de hyresgäster som inte längre har behov lägenheten för egen del och återföra denna till den vanliga bostadskön. Ett annat viktigt skäl till att minimera andrahandsuthyrningen är att denna medverkar till att bolaget tappar kontrollen över vilka som bor i lägenheterna och detta medverkar till en ökad otrygghet i bolagets fastigheter.

När det gäller att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsbolag vill Familjebostäder hänvisa till att staden idag förfogar över fyra kommunala bostadsbolag inklusive Micasa och att det knappast behövs ett femte för att hantera bostadsförsörjningsansvaret. Kommunens uppgift är att inom sitt geografiska område ta ansvar för sina uppgifter. Ett regionalt bostadsföretag ligger av detta skäl utanför den kommunala kompetensen.

Ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen rimmar illa med den nya lagstiftning som reglerar de kommunala bostadsföretagen. Enligt detta regelverk ska de allmännyttiga företagen nu agera mer affärsmässigt. Detta bl.a. för att Sverige ska leva upp till EU:s regelverk när det gäller fri konkurrens.

Familjebostäder levererar idag 80 – 90 försöks- och träningslägenheter per år till bostadsförmedlingen, vilket således innebär att ca var tionde ledig lägenhet används för detta ändamål. Antalet lägenheter som kan användas till försöks- och träningslägenheter bestäms av flera faktorer. Det ska normalt vara små lägenheter och det kan inte finnas för många i samma område eller fastighet. Att fastställa någon slags kvot för försöks- och träningslägenheter känns i sammanhanget irrelevant då bostadsbolagen hittills har kunnat leverera de lägenheter som efterfrågats från stadens sida.

Under de senaste åren har ett intensivt arbete bedrivits för att utreda på vilket sätt stadens väkningsförebyggande arbete kan utvecklas. I detta arbete har de kommunala bostadsföretagen, socialtjänstförvaltningen, stadsdelarna, kronofogdemyndigheten, äldreomsorgsförvaltningen samt i viss utsträckning fastighetsägarna i Stockholm deltagit. Arbetet har nu resulterat i en rapport med konkreta förslag som godkänts av socialtjänstnämnden och lämnats vidare till kommunstyrelsen. Under arbetet har framkommit att bostadsföretagen generellt strävar efter att undvika avhysningar i synnerhet när det gäller barnfamiljer. Däremot behöver många stadsdelars vräkningsförebyggande arbete förbättras. Mer uppsökande arbete och ett tidigare agerande vid hyresskulder. Bostadsföretagen kan egentligen inte göra mer än vad som görs idag utan att de släpper på kraven om att hyran ska betalas (*Bilaga 2*).

Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmsshems synpunkter begränsar sig till några av de frågor som ligger inom bolagets verksamhetsområde.

Slumvårdar. Den nya lagstiftningen, som ska göra det lättare att ingripa mot misskötsamma bostadshyresvärdar, är ännu relativt ny och effekterna av den har inte kunna avläsas. Stockholmshem har tills nyligen tvångsförvaltat två fastigheter, nu kvarstår bara en, och erfarenheterna är inte speciellt goda. Förvaltningsarbetet har varit mycket påfrestande med både trakasserier och hot mot bolagets personal. Eftersom fastigheterna har varit tvångsförvaltade i en lång rad av år, hade det inte minst för hyresgästernas skull, varit lämpligt att staden på ett mycket tidigare stadium hade använt sig av sin lagenliga möjlighet att tvångsinlösa de aktuella fastigheterna.

Hyresgästinflytande vid upprustningar. De avtal angående hyresgästmedverkan vid upprustningar av hyresfastigheter som träffats med Hyresgästföreningen och de praktiska arbetssätt som har tillkommit med anledning av detta ger de boende ett relativt stort mått av inflytande vid modernisering av våra fastigheter. Man får dock inte glömma bort att det är fastighetsägaren som står för kostnaden och risken för ombyggnader och måste därmed ha ett avgörande bestämmande över vilka åtgärder som är rimliga att utföra.

Självbyggeri för ungdomar. Stockholmshem har tillsammans med SHIS, Stiftelsen Hotellhem, genomfört en ombyggnad av före detta kontorslokaler i Skarpnäck. Insatsen inskränkte sig då till att ungdomarna själva målade och tapetserade lägenheterna. Resultatet blev bra på kort sikt med ökad sammanhållning mellan hyresgästerna, men nu efter några år har den effekten nästan totalt avklingat eftersom ungdomarna ofta flyttar och bara någon enstaka person finns kvar från starten. Det finns också andra problem att tackla, exempelvis vilken hyra de som lade ner arbete på sin bostad ska betala i förhållande till dem som flyttar in senare utan att prestera någonting särskilt.

Kvoter för försöks- och träningslägenheter samt grupp- och servicelägenheter.

Stockholmshem uppfattar situationen så att bolaget uppfyller de krav som staden ställer på bolaget i dessa frågor. Det är dock angeläget att de privata fastighetsägarna tar ett större ansvar för försöks- och träningslägenheterna.

Bostäder för hemlösa. Stockholmshem har i uppdrag att stödja Stiftelsen Hotellhems verksamhet. Bolaget äger de allra flesta fastigheter som SHIS bedriver sin verksamhet i och Stockholmshem arbetar aktivt med att utöka beståndet av fastigheter som passar för stiftelsens verksamhet, bland annat för hemlösa.

Vräkningsförebyggande arbete. Stockholmshem har nyligen, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, tagit fram riktlinjer för hur detta arbete ska ske inom bolagen och med framför allt stadsdelsförvaltningarna. Under 2010 avhystes 32 personer från sina lägenheter hos Stockholmshem men bland dem fanns inga barnfamiljer.

Trygghetsboenden för personer med låga inkomster. Micasa har stadens uppdrag att bygga trygghetsbostäder i Stockholm. De krav som staten ställer på trygghetsboendena är dock så stora att boendekostnaderna blir relativt höga. Stockholmshem ställer sig dock inte främmande till att reservera vissa prisvärda bostäder med god tillgänglighet och med vissa trygghetsanpassningar, kanske i särskilda hus, för personer som behöver litet extra trygghet i sitt boende (*bilaga 3*).

Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stads Bostadsförmedling kan inte uttala sig om behovet av en kommitté för hyresrätten eller inte. Däremot har bostadsförmedlingen underlag för att det finns en stor efterfrågan på hyresrätter.

Efterfrågan på hyresrätter i stockholmsregionen är stor, men inte så stor som antalet kunder i bostadskön antyder. En ny undersökning visar att det finns många olika anledningar till att stå i bostadskön. De vanligaste orsakerna till att stå i bostadskön är som en försäkring för framtiden, för att byta sin nuvarande bostad eller att på sikt sälja sin nuvarande bostad och flytta till hyresrätt, totalt 69 %. Det finns också personer som står i bostadskön för att de är bostadslösa eller behöver en bostad omgående, vilket uppgår till 6 %, dvs. ca 20 000 personer. Sammanfattningsvis kan man säga bostadskön avspeglar ett brett spektrum av människor.

I undersökningen har bostadsförmedlingen även analyserat profilen på bostadsköande som har behov av en bostad omgående eller inom ett år. De är ofta yngre, ensamstående utan barn, har en inkomst mellan 100-400 000 kr per år. De flesta bor i hyresrätt, hos föräldrar eller inneboende.

Bostadsförmedlingen har även genomfört undersökningar för att ta reda på hur betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter ser ut. Dessa undersökningar visar på att det finns en stor efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproducerade hyresrätter i hela Stockholmsregionen. Efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproduktion har ökat markant år för år från 2005 till idag. Acceptansen för nyproduktionshyrorna har även ökat från 2005 till idag.

En ökande efterfrågan återspeglas också i en viss ökning av kötiderna. En majoritet av lägenheterna i bostadskön förmedlas nu med en kötid på mellan 4 och 6 år.

Bostadsförmedlingen har idag ett mycket gott samarbete med både privata och kommunala fastighetsägare i hela stockholmsregionen som helt bygger på frivillighet från fastighetsägarens sida. 2010 var antal inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare det högsta någonsin; 3 598 lägenheter. Det konsekventa arbetet bostadsförmedlingen har lagt ner på ökad service och förbättrade tjänster har gett resultat i fler inlämnade lägenheter. Att införa någon form av tvång för fastighetsägare att lämna lägenheter skulle spolia det arbetet, negativt påverka samarbetet, och förmodligen leda till färre inlämnade lägenheter. Att öka antalet försöks- och träningslägenheter bör ske genom avtal och frivilliga åtaganden.

Slutligen kan nämnas att bostadsförmedlingen har haft flera tidigare ärenden angående en eventuell andrahandsförmedling; både 2004 och 2007. Bostadsförmedlingen såg 2007 inte någon möjlighet att bygga upp och driva en andrahandsförmedling, på grund av svårigheter kring finansieringen. Juridiska avdelningens bedömning innebar att

andrahandsförmedlingen enbart kan finansieras av förmedlingsavgifterna och dessa kommer inte att bli tillräckliga för att täcka kostnaderna för att bygga upp och driva tjänsten. Därigenom kommer en helt separat verksamhet behöva startas, där möjligheterna för finansiering är mycket osäkra (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Stockholm ska, i enlighet med Vision 2030, bli en miljonstad och prognostiseras växa med 200 000 personer till år 2030. Staden har därför höga ambitioner för bostadsbyggande, minst 15 000 lägenheter under mandatperioden. För att skapa en mångfald av aktörer och boendeformer i alla områden kvarstår möjligheten ombilda sin bostad till bostadsrätt i de områden där hyresrätten fortfarande är dominerande.

Koncernledningen anser att det är angeläget att produktionskostnaderna hålls nere för att nybyggda bostäder ska kunna attrahera flera målgrupper i stadens alla områden. Vad gäller *att inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter* så har stadens bostadsbolag sedan flera år tillbaka haft i uppdrag i kommunfullmäktiges budget att aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna. Bostadsbolagen har genomfört ett antal pilotprojekt genom framtagande av typhus, parallella arkitektuppdrag, arkitekturtävlingar och genom att planera för yteffektiva bostäder. Bolagen har också under de senaste åren intensifierat projektutvecklingsarbetet och söker aktivt möjligheter till nybyggnadsprojekt för att uppfylla nyproduktionsmålet.

Vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter kommer inte avbrytas. Under 2011 har dock nya riktlinjer för omvandlingsprocessen antagits, vilka innebär en fokusering på de områden där hyresrätten fortfarande är dominerande. Syftet är att ge boende i stadens alla områden, möjlighet till olika boendeformer.

Att bygga tillfälliga bostäder i utvecklingsområden är ofta problematiskt, då boendemiljön blir kraftigt störd av buller p.g.a. de tidiga åtgärderna såsom exempelvis ledningsomläggningar m.m. Vissa sådana åtgärder har dock prövats där så varit möjligt, exempelvis studentbostäder i Hammarby Sjöstad och Kista.

Självbyggeri för ungdomar har prövats och Stockholmshem pekar på problematiken i ett sådant förfaringssätt. Ungdomar bor i de "självbyggda" lägenheterna under en begränsad tid och därefter blir det svårt att hantera ansvars- och kostnadsfördelning när nya hyresgäster flyttar in. Koncernledningen anser därför att formen, där så är lämpligt, kan nyttjas i projekt av temporär karaktär, i exempelvis utvecklingsområden.

Vad gäller *sanktioner mot s.k. slumvärdar och tvångsförvaltning* ger den nya lagstiftningen sannolikt bättre förutsättningar att ingripa i tid. Det är dock hyresnämnden som beslutar om sanktioner för hyresvärdar som missköter förvaltningen samt som beslutar om tvångsförvaltning. Koncernledningen anser att det därav ligger utanför stadens ansvar.

Stadens äger redan idag fyra olika kommunala bostadsföretag och har genom bl.a. Stockholms Stads Bostadsförmedling gott samarbetet med flera bostadsföretag i regionen. Koncernledningen ser därför inte mervärdet av *att ta initiativ till ytterligare ett bostadsföretag*.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag i kraft. Denna innebär att allmännyttiga bostadsföretag skall drivas enligt affärsmässiga principer. De

allmännyttiga bolagen ska heller inte vara hyresnormerande utan samtliga hyror skall förhandlas med utgångspunkt från bruksvärdet. *Ett temporärt hyresstopp* skulle medföra att man bryter emot affärsmässiga principer och riskerar att dömas för snedvridning av konkurrensen i förhållande till EU-rättsliga regler om statsstöd och otillåten konkurrens.

Hyresgästerna har idag ett relativt stort inflytande på upprustningar genom de samråd och förhandlingar med hyresgästerna som föregår varje upprustningsprojekt. Bolagen har i vissa delar även gått längre i detta avseende och där kan "Järvadialogen" utgöra ett exempel på där hyresgästerna i ett område fått utökat inflytande. Samtliga bolag har också ett boinflytandeavtal och avsätter medel för boinflytande via de lokala hyresgästföreningarna.

Stadens Bostadsförmedling har förbättrat samarbetet med de privata hyresvärdarna avsevärt under de senaste åren, vilket medfört att andelen lägenheter från dessa ökat och även bidragen av lägenheter för olika kategoriboenden. *Ett krav om en särskilt kvot* skulle sannolikt medföra att de privata fastighetsägarna återigen väljer att förmedla sina lägenheter genom egen försorg. Koncernledningen bedömer att det råder ett stort förtroende för bostadsförmedlingen från privata fastighetsägare. Ska andelen försöks- och träningslägenheter ökas från privata fastighetsägare bör det ske genom frivilliga avtal och överenskommelser.

Bostadsförmedlingen pekar på svårigheterna med att inrätta en *andrahandsförmedling i kommunal regi*. En sådan förmedling måste finansieras helt av förmedlingsavgifter och dessa bedöms i dagsläget inte kunna täcka kostnaderna. Koncernledningen anser därför inte att det är möjligt att inrätta inom nu gällande lagstiftnings gränser.

Stadens bostadsbolag har under de senaste åren arbetat med *vräkningsförebyggande* arbete. Familjebostäder i samarbete med de övriga bolagen har under de senaste åren haft i uppdrag att minska antalet avhysningar och under 2010/2011 har de tillsammans tagit fram riktlinjer för hur detta arbete ska bedrivas i samarbete med berörda stadsdelsnämnder.

Stadens bolag Micasa Fastigheter har i uppdrag att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov, seniorbostäder, trygghetsbostäder, servicehus, vård- och omsorgsboende, gruppboende m.m. Bolaget arbetar intensivt med att utveckla och anpassa fastigheterna för behoven som finns och nya krav på olika boendeformer. Bolaget har sedan 2009 fått extra resurser genom Åldreløftet och Stimulans för Stockholm att genomföra en rad åtgärder som inte hade kunnat finansieras genom hyreshöjningar. Bolaget har således fått *ekonomiska incitament* att genomföra åtgärder som annars inte varit möjliga.

Omvandlingen av servicehus till trygghetsbostäder har påbörjats och Micasa utreder inför varje övertagande, förutsättningarna att på mest kostnadseffektivt sätt genomföra omstruktureringen. Syftet är att, där så är möjligt, med hänsyn till dagens krav på standard och tillgänglighet, genomföra omvandlingen så kostnadseffektivt som möjligt. Hyrorna för de nya trygghetsbostäderna förhandlas sedan enligt sedvanliga principer med Hyresgästföreningen.

Att uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter och att ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser anser koncernledningen är politiska ställningstaganden som koncernledningen inte har några synpunkter på.

Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen beslutar att motion (2011:12) om ”Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten” anses besvarad med hänvisning till koncernledningens utlåtande.

Irene Lundqvist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB



Datum: 2011-04-04
Dnr: 316-340/201120110025
Dnr SB: 2011-0025

Sara.feinberg@stadhusab.se
Stockholms Stadshus AB

REMISSEN ANGÅENDE MOTION (2011:12) ANN-MARGARETA LIVH, ANN MARI ENGEL OCH MEDHI OGUZSOY (ALLA V) OM TILLSÄTTNING AV EN KRISKOMMITTÉ FÖR HYRESRÄTTEN DNR 316-340/2011

I de frågor i motionen som direkt kan kopplas till Svenska Bostäder verksamhet anser bolaget att det inte finns något behov att tillsätta en kriskommitté. De frågorna hanteras av Stadshus AB tillsammans med dess bostadsbolag. De politiska förslagen i motionen har Svenska Bostäder inga synpunkter på.

Med vänlig hälsning

AB Svenska Bostäder

Patrik Emanuelsson



Yttrande

DATUM
2011-03-11

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Yttrande över motion av Ann-Margrethe Livh, Ann Marie Engel och Mehdi Oguzsoy (alla V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten. Dnr 316-340/2011

Motionen

I motionen föreslår motionärerna ”att kommunfullmäktige tillsätter en kommitté med uppdrag att

- Inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter med hjälp av de redskap kommuner har: mark- och exploateringspriser, tomträttsavgifter, kommunala avgifter, uppdrag till mindre byggbolag, ta fram en modell för låga parkeringstal vid nybyggnation, samordnade inköp, mm.
- Avbryta vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter.
- Tillsätta en grupp som på kort tid tar fram alla områden där det är möjligt att, tillsammans med t.ex. byggbostad.nu, kartlägger alla områden i kommunen där det går att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden.
- Utredda hur staden ska kunna genomföra sanktioner mot s.k. slumvärdar och se till att fastigheterna blir tvångsförvaltade.
- Hitta bättre modeller för hyresgästernas inflytande vid genomförande av nödvändiga upprustningar.
- Uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter.
- Ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser enligt samma modell som finns i t.ex. Hjällbo i Göteborg. Syftet är att hyresgäster ska få samma inflytande över sitt boende som de som bor i bostadsrätt.
- Ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar.
- Inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder.
- Ta initiativ till att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag.
- Inför ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen.
- Fastställa en kvot som inte får understigas för försöks- och träningslägenheter som motsvarar behoven i staden.
- Kräva att privata hyresvärdar ska lämna betydligt fler försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen.
- Fastställ en kvot som inte får understigas för lägenheter som anvisas till hemlösa.
- Utöka det vräkningsförebyggande arbetet i de kommunala bostadsbolagen.
- Fastställa en kvot som inte får understigas för grupp- och servicebostäder som motsvarar behovet i staden.
- Förstärka de ekonomiska incitamenten för planering av grupp- och servicebostäder så att stadsdelsnämnderna får sina kostnader täckta.

- Inventera alla möjligheter att bygga och driva trygghetsboenden som även ger äldre med låga inkomster möjlighet att bo i trygghetsboende.”

AB Familjebostäders synpunkter

I detta yttrande kommer uppmärksamheten att riktas mot de förslag som har en direkt koppling till Familjebostäders verksamhet. De förslag som berör andra delar av kommunens verksamhet och de mer renodlat politiska förslagen har bolaget inga synpunkter på.

När det gäller sanktioner mot s.k. slumvärdar finns idag ett regelverk som relativt nyligen har skärpts och det är fastighetskontoret som har fått ansvaret att agera i de fall det finns behov av tvångsförvaltning. Vår uppfattning är att dagens regelverk erbjuder tillräckliga möjligheter att agera.

När det gäller hyresgästernas möjlighet till inflytande vid upprustningar och stambyten finns idag ett regelverk som kräver att hyresvärden har ett samråd och normalt får ett godkännande från hyresgästen för de åtgärder som ska genomföras. Vägrar hyresgästerna att godkänna den planerade upprustningen måste fastighetsägaren få ett godkännande av hyresnämnden. Hyresnämnden bedömer då om de planerade åtgärderna ligger inom ramen för vad som kan betraktas som normal standard, vad hyresgäster i allmänhet efterfrågar. För åtgärder som syftar till att uppnå lägsta godtagbara standard behövs dock inget godkännande av hyresgästen. Enligt Familjebostäder erbjuder dagens ordning en bra avvägning mellan hyresgästernas möjlighet till inflytande och fastighetsägarens behov av att genomföra nödvändiga upprustningar.

En kommunal andrahandsförmedling av bostäder är Familjebostäder direkt negativ till. Vi har idag i uppdrag att aktivt motverka oriktiga hyresförhållanden i vårt bestånd, vilket t.ex. kan innebära andrahandsuthyrningar som skett utan vårt godkännande. Dessa uthyrningar sker av hyresgäster som inte längre har behov av sin lägenhet, men behåller den på grund av att en hyreslägenhet i bostadsbristens Stockholm är hårdvaluta. I många fall används lägenheten för att tjäna pengar genom en andrahandsuthyrning till betydligt högre hyra. Vår strävan är att säga upp de hyresgäster som inte längre har behov lägenheten för egen del och återföra denna till den vanliga bostadskön. Ett annat viktigt skäl till att minimera andrahandsuthyrningen är att denna medverkar till att vi tappar kontrollen över vilka som bor i våra lägenheter och detta medverkar till en ökad otrygghet i våra fastigheter.

När det gäller att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsbolag vill Familjebostäder hänvisa till att staden idag förfogar över fyra kommunala bostadsbolag inklusive Micasa och att det knappast behövs ett femte för att hantera bostadsförsörjningsansvaret. Kommunens uppgift är att inom sitt geografiska område ta ansvar för sina uppgifter. Ett regionalt bostadsföretag ligger av detta skäl utanför den kommunala kompetensen.

Ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen rimmar illa med den nya lagstiftning som reglerar de kommunala bostadsföretagen. Enligt detta regelverk ska de allmännyttiga företagen nu agera mer affärsmässigt. Detta bl.a. för att Sverige ska leva upp till EU:s regelverk när det gäller fri konkurrens.

Familjebostäder levererar idag 80 – 90 försöks- och träningslägenheter per år till bostadsförmedlingen, vilket således innebär att ca var tionde ledig lägenhet används för

detta ändamål. Antalet lägenheter som kan användas till försöks- och träningslägenheter bestäms av flera faktorer. Det ska normalt vara små lägenheter och det kan inte finnas för många i samma område eller fastighet. Att fastställa någon slags kvot för försöks- och träningslägenheter känns i sammanhanget irrelevant då bostadsbolagen hittills har kunnat leverera de lägenheter som efterfrågats från stadens sida.

Under de senaste åren har ett intensivt arbete bedrivits för att utreda på vilket sätt stadens väkningsförebyggande arbete kan utvecklas. I detta arbete har de kommunala bostadsföretagen, socialtjänstförvaltningen, stadsdelarna, kronofogdemyndigheten, äldreomsorgsförvaltningen samt i viss utsträckning fastighetsägarna i Stockholm deltagit. Arbetet har nu resulterat i en rapport med konkreta förslag som godkänts av socialtjänstnämnden och lämnats vidare till kommunstyrelsen. Under arbetet har framkommit att bostadsföretagen generellt strävar efter att undvika avhysningar i synnerhet när det gäller barnfamiljer. Däremot behöver många stadsdelars väkningsförebyggande arbete förbättras. Mer uppsökande arbete och ett tidigare agerande vid hyresskulder. Bostadsföretagen kan egentligen inte göra mer än vad som görs idag utan att vi släpper på kraven om att hyran ska betalas.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och återopas detta tjänsteutlåtande.

Bosse Sundling
Verkställande direktör

2011-04-12

Dnr 2011-263

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remissvar beträffande Motion (2011:212) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten, dnr 340/2011

Remissen

Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige ska tillsätta en kommitté med uppdrag att

- Inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter med hjälp av de redskap kommuner har: mark- och exploateringspriser, tomträttsavgifter, kommunala avgifter, uppdrag till mindre byggbolag, ta fram en modell för låga parkeringstal vid nybyggnation, samordnade inköp, mm.
- Avbryta vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter.
- Tillsätta en grupp som på kort tid tar fram alla områden där det är möjligt att, tillsammans med t.ex. byggbostad.nu, kartlägger alla områden i kommunen där det går att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden.
- Utredda hur staden ska kunna genomföra sanktioner mot s.k. slumvärdar och se till att fastigheterna blir tvångsförvaltade.
- Hitta bättre modeller för hyresgästernas inflytande vid genomförande av nödvändiga upprustningar.
- Uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter.
- Ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser enligt samma modell som finns i t.ex. Hjällbo i Göteborg. Syftet är att hyresgäster ska få samma inflytande över sitt boende som de som bor i bostadsrätt.
- Ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar.
- Inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder.
- Ta initiativ till att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag.
- Inför ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen.
- Fastställa en kvot som inte får understigas för försöks- och träningslägenheter som motsvarar behoven i staden.
- Kräv att privata hyresvärdar ska lämna betydligt fler försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen.
- Fastställ en kvot som inte får understigas för lägenheter som anvisas till hemlösa.
- Utöka det vräkningsförebyggande arbetet i de kommunala bostadsbolagen.
- Fastställa en kvot som inte får understigas för grupp- och servicebostäder som motsvarar behovet i staden.
- Förstärka de ekonomiska incitamenten för planering av grupp- och servicebostäder så att stadsdelsnämnderna får sina kostnader täckta.

- Inventera alla möjligheter att bygga och driva trygghetsboenden som även ger äldre med låga inkomster möjlighet att bo i trygghetsboende.”

Stockholmsshems synpunkter

Stockholmsshems synpunkter begränsar sig till några av de frågor ligger inom bolagets verksamhetsområde.

Slumvårdar. Den nya lagstiftningen, som ska göra det lättare att ingripa mot misskötsamma bostadshyresvärdar, är ännu relativt ny och effekterna av den har inte kunna avläsas. Stockholmshem har tills nyligen tvångsförvaltat två fastigheter, nu kvarstår bara en, och erfarenheterna är inte speciellt goda. Förvaltningsarbetet har varit mycket påfrestande med både trakasserier och hot mot bolagets personal. Eftersom fastigheterna har varit tvångsförvaltade i en lång rad av år, hade det inte minst för hyresgästernas skull, varit lämpligt att staden på ett mycket tidigare stadium hade använt sig av sin lagenliga möjlighet att tvångsinlösa de aktuella fastigheterna.

Hyresgästinflytande vid upprustningar. De avtal angående hyresgästmedverkan vid upprustningar av hyresfastigheter som träffats med Hyresgästföreningen och de praktiska arbetssätt som har tillkommit med anledning av detta ger de boende ett relativt stort mått av inflytande vid modernisering av våra fastigheter. Man får dock inte glömma bort att det är fastighetsägaren som står för kostnaden och risken för ombyggnader och måste därmed ha ett avgörande bestämmande över vilka åtgärder som är rimliga att utföra.

Självbyggeri för ungdomar. Stockholmshem har tillsammans med SHIS, Stiftelsen Hotellhem, genomfört en ombyggnad av före detta kontorslokaler i Skarpnäck. Insatsen inskränkte sig då till att ungdomarna själva målade och tapetserade lägenheterna. Resultatet blev bra på kort sikt med ökad sammanhållning mellan hyresgästerna, men nu efter några år har den effekten nästan totalt avklingat eftersom ungdomarna ofta flyttar och bara någon enstaka person finns kvar från starten. Det finns också andra problem att tackla, exempelvis vilken hyra de som lade ner arbete på sin bostad ska betala i förhållande till dem som flyttar in senare utan att prestera någonting särskilt.

Kvoter för försöks- och träningslägenheter samt grupp- och servicelägenheter. Vi uppfattar situationen så att bolaget uppfyller de krav som staden ställer på oss i dessa frågor. Det är dock angeläget att de privata fastighetsägarna tar ett större ansvar för försöks- och träningslägenheterna.

Bostäder för hemlösa. Stockholmshem har i uppdrag att stödja Stiftelsen Hotellhems verksamhet. Bolaget äger de allra flesta fastigheter som SHIS bedriver sin verksamhet i och vi arbetar aktivt med att utöka vårt bestånd av fastigheter som passar för stiftelsens verksamhet, bland annat för hemlösa.

Vräkningsförebyggande arbete. Stockholmshem har nyligen, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, tagit fram riktlinjer för hur detta arbete ska ske inom bolagen och med framför allt stadsdelsförvaltningarna. Under 2010 avhystes 32 personer från sina lägenheter hos Stockholmshem men bland dem fanns inga barnfamiljer.

Trygghetsboenden för personer med låga inkomster. Micasa har stadens uppdrag att bygga trygghetsbostäder i Stockholm. De krav som staten ställer på trygghetsboendena är dock så stora att boendekostnaderna blir relativt höga. Stockholmshem ställer sig dock inte främmande till att reservera vissa prisvärda bostäder med god tillgänglighet och med vissa trygghetsanpassningar, kanske i särskilda hus, för personer som behöver litet extra trygghet i sitt boende.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Handläggare: Linda Lövgren
Telefon: 785 88 24

Underremiss om motion 2011:12 om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

Bakgrund

Stockholm Stadshus AB har den 2 mars som underremiss remitterat en motion från Ann-Margarethe Livh, Ann Mari Engel och Mehdi Oguzsoy (alla V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten, med begäran om svar senast den 4 april 2011.

Utlåtande

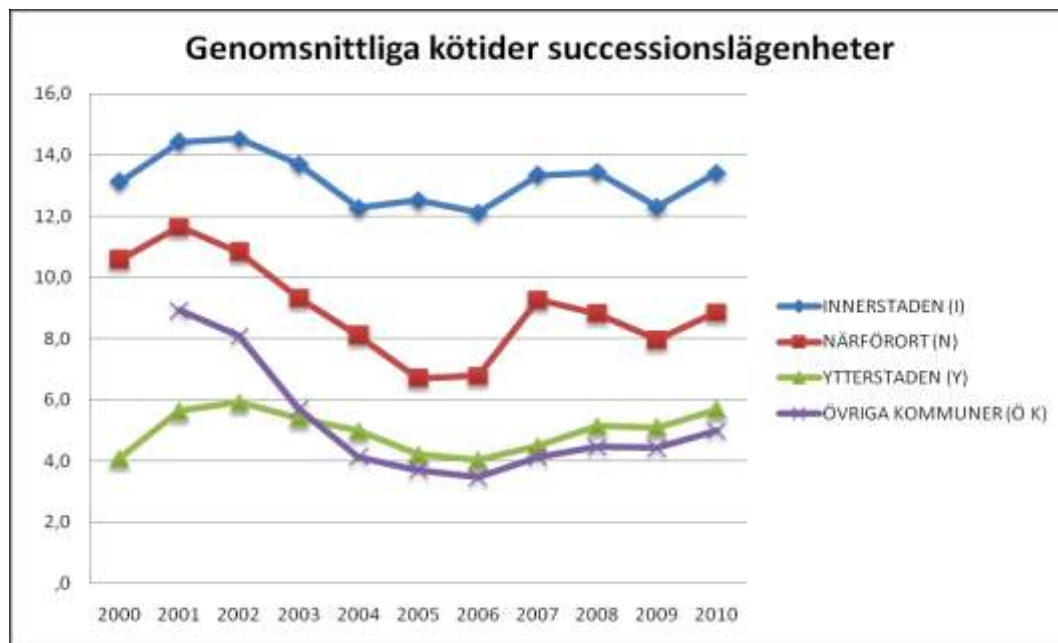
Stockholms Stads Bostadsförmedling kan inte uttala sig om behovet av en kommitté för hyresrätten eller inte. Däremot har bostadsförmedlingen underlag för att det finns en stor efterfrågan på hyresrätter.

Efterfrågan på hyresrätter i stockholmsregionen är stor, men inte så stor som antalet kunder i bostadskön antyder. En ny undersökning visar att det finns många olika anledningar till att stå i bostadskön. De vanligaste orsakerna till att stå i bostadskön är som en försäkring för framtiden, för att byta sin nuvarande bostad eller att på sikt sälja sin nuvarande bostad och flytta till hyresrätt, totalt 69 %. Det finns också personer som står i bostadskön för att de är bostadslösa eller behöver en bostad omgående, vilket uppgår till 6 %, dvs. ca 20 000 personer. Sammanfattningsvis kan man säga bostadskön avspeglar ett brett spektrum av människor.

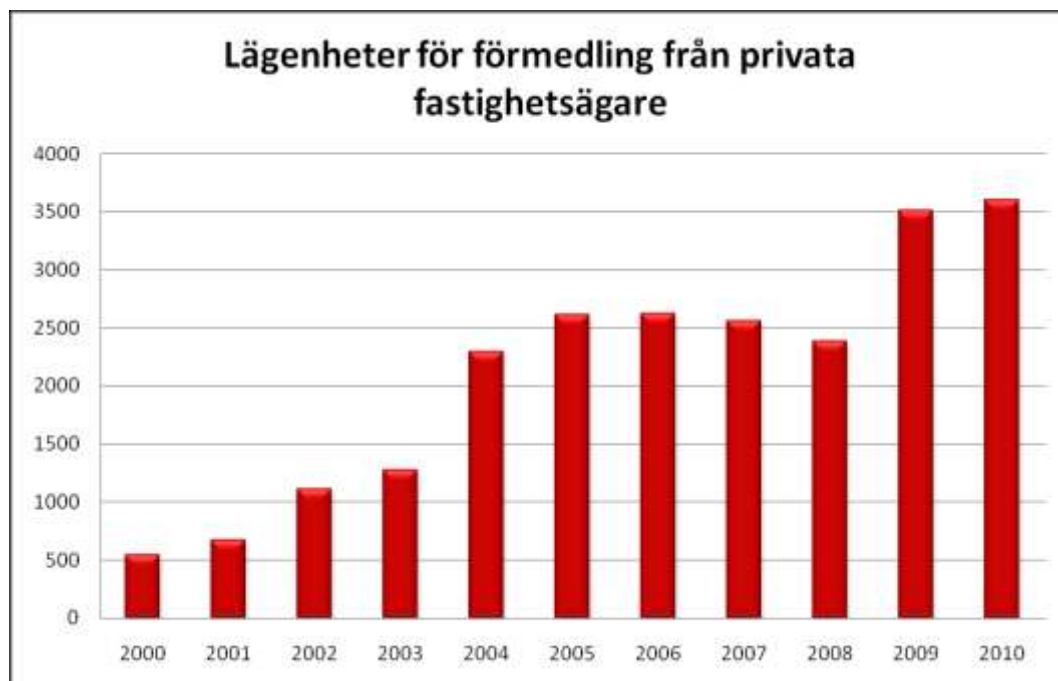
I undersökningen har bostadsförmedlingen även analyserat profilen på bostadsköande som har behov av en bostad omgående eller inom ett år. De är ofta yngre, ensamstående utan barn, har en inkomst mellan 100-400 000 kr per år. De flesta bor i hyresrätt, hos föräldrar eller inneboende.

Bostadsförmedlingen har även genomfört undersökningar för att ta reda på hur betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter ser ut. Dessa undersökningar visar på att det finns en stor efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproducerade hyresrätter i hela Stockholmsregionen. Efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproduktion har ökat markant år för år från 2005 till idag. Acceptansen för nyproduktionshyrorna har även ökat från 2005 till idag.

En ökande efterfrågan återspeglas också i en viss ökning av kötiderna. En majoritet av lägenheterna i bostadskön förmedlas nu med en kötid på mellan 4 och 6 år.



Bostadsförmedlingen har idag ett mycket gott samarbete med både privata och kommunala fastighetsägare i hela stockholmsregionen som helt bygger på frivillighet från fastighetsägarens sida. 2010 var antal inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare det högsta någonsin; 3 598 lägenheter. Det konsekventa arbetet bostadsförmedlingen har lagt ner på ökad service och förbättrade tjänster har gett resultat i fler inlämnade lägenheter. Att införa någon form av tvång för fastighetsägare att lämna lägenheter skulle spolia det arbetet, negativt påverka samarbetet, och förmodligen leda till färre inlämnade lägenheter. Att öka antalet försöks- och träningslägenheter bör ske genom avtal och frivilliga åtaganden.



Slutligen kan nämnas att bostadsförmedlingen har haft flera tidigare ärenden angående en eventuell andrahandsförmedling; både 2004 och 2007. Bostadsförmedlingen såg 2007 inte någon möjlighet att bygga upp och driva en andrahandsförmedling, på grund av svårigheter kring finansieringen. Juridiska avdelningens bedömning innebar att andrahandsförmedlingen enbart kan finansieras av förmedlingsavgifterna och dessa kommer inte att bli tillräckliga för att täcka kostnaderna för att bygga upp och driva tjänsten. Därigenom kommer en helt separat verksamhet behöva startas, där möjligheterna för finansiering är mycket osäkra.

SLUT