

§ 14 Övriga ärenden

Skrivelse (V)

Förelåg skrivelse från Gunilla Bhur (V), daterad den 30 november 2013, **Bilaga § 14 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 5 A

2013 -12-05

AB Svenska Bostäder

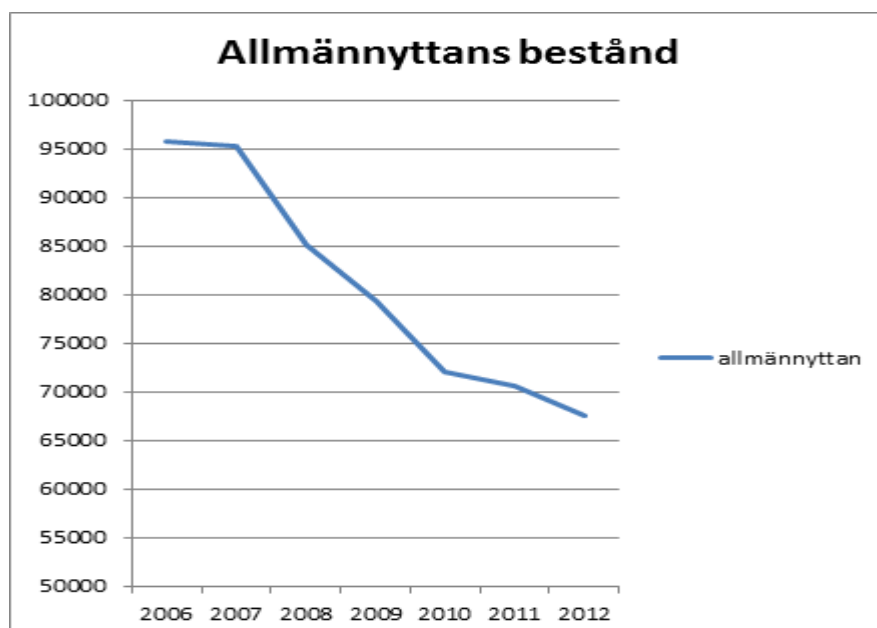
Karin Hanqvist m.fl. (S)

Förslag till beslut

Vi förslår att Svenska bostäders styrelse beslutar följande

1. Att delvis bifalla
2. Att bolaget får i uppdrag att påbörja planering för fördubbling av produktionen av hyresrätter till 2016
3. Att 20 procent av nyproduktionen ska vara anpassad för unga och studenter.
4. Att därutöver anföra

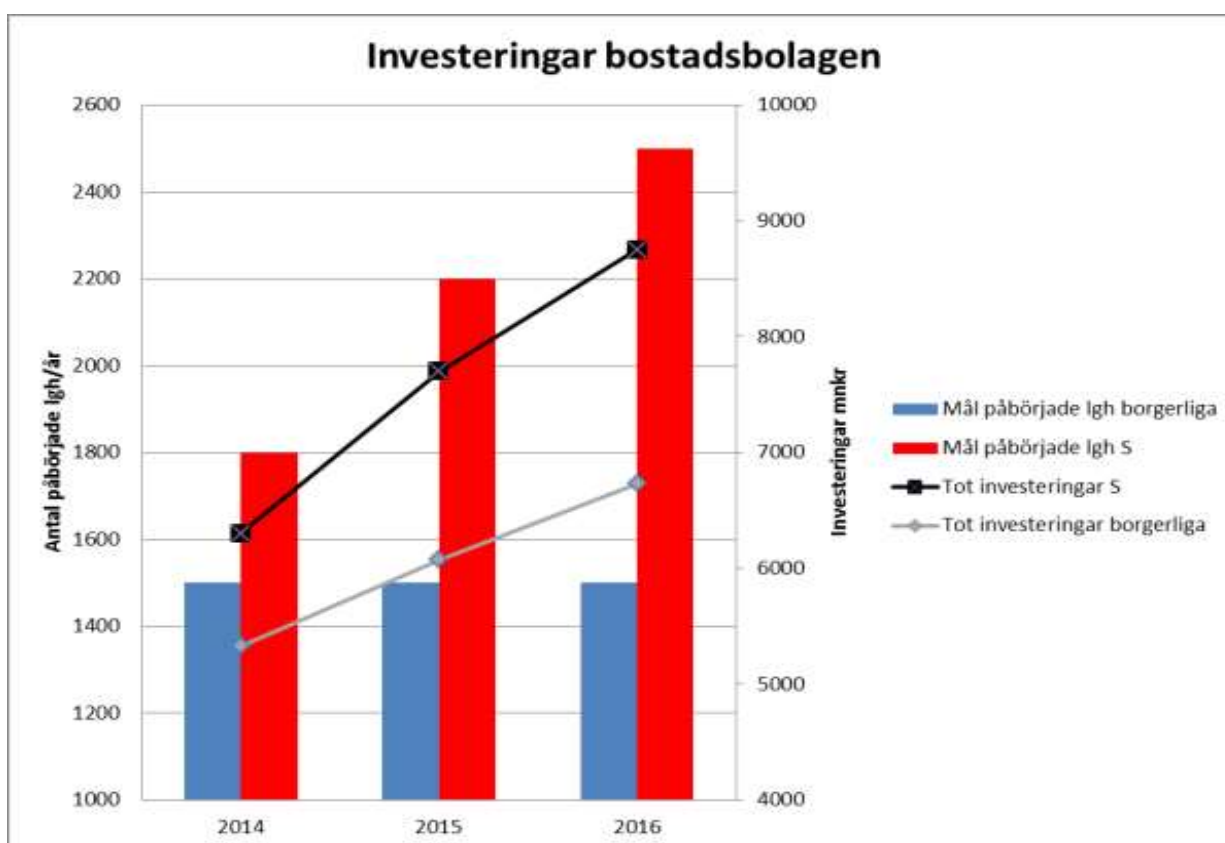
Stockholms bostadsmarknad står inför stora utmaningar och en viktig nyckel för att komma tillrätta med den växande bostadskrisen är stadens egna bostadsbolag. Stadens bostadsbolag har ett särskilt allmännyttigt uppdrag där de ska bidra till en välfungerande bostadsmarknad. Den borgerliga majoriteten har på rekordkort tid undergrävt bostadsbolagens allmännyttiga roll i samhället. När de tillträdde 2006 fanns 95 000 allmännyttiga lägenheter i Stockholms stad. Sju år senare är motsvarande siffra 67 000 lägenheter. De flesta av lägenheterna har till underpris ombildats till bostadsrätter. Totalt sett har antalet hyresrätter i Stockholm minskat under perioden trots att behovet av hyresrätter är större än någonsin.



Stockholm behöver fler hyresrätter och allmännyttan behöver utvecklas. Därför måste bolagen genom nyproduktion och fastighetsutveckling utöka bolagens fastighetsbestånd.

Bostadsbolagen ska år 2016 påbörja totalt 2 500 lägenheter, vilket för Svenska Bostäder innebär en nybyggnationstakt på 750-1 000 lägenheter per år. Bolaget ska under 2014 och 2015 påbörja upptrappning av bostadsproduktionen. Detta innebär en reell fördubbling av bostadsbolagens nyproduktion på tre år sikt. För att lyckas med detta krävs tät samordning med berörda nämnder. Se diagram och tabell nedan för beräknade investeringsvolymmer.

Bostadsbolagen	2014	2015	2016
Svenska bostäder (mnkr)	3035	3130	3040
Familjebostäder (mnkr)	720	910	1633
Stockholms hem (mnkr)	1572	2035	2061
Tototala investeringar borgerliga (mnkr)	5327	6075	6734
Mål påbörjade lägenheter borgerliga	1500	1500	1500
Mål påbörjade lägenheter S	1800	2200	2500
Totala investeringar S	6300	7700	8750



Bidra till en flexibel bostadsmarknad – också för stadens unga och studenter

Idag har Stockholm inte bara en generell bostadskris med svåra inlåsnings effekter. Stockholm har också en ungdoms- och studentbostadskris som stänger ute två för framtiden avgörande grupper från stadens bostadsmarknad. En analys av bostadsmarknaden i Stockholm inför 2013 anger att mer än hälften av stockholmarna under 27 års ålder saknar egen bostad och att studenter väljer bort Stockholm på grund av bostadsbristen. Unga och studenter möjlighet att etablera sig i Stockholm är en grundförutsättning för den framtida tillväxten och välfärden.

Stockholms unga och studenter är beroende av en fungerande hyresrättsmarknad. Osäkra anställningsformer och studielån gör att andra boendeanternativ inte är aktuella för den stora majoriteten i dessa grupper. Med de relativt låga inkomster studenter och unga har är det främst små lägenheter i form av ettor de kan efterfråga. Antalet hyresettor har de senaste tjugo åren minskat med nästan 40 000 till följd av utförsäljningar och låg nyproduktion, samtidigt som de grupper som efterfrågar hyresettor har ökat. Konsekvenserna av den politik som förts av de borgerliga majoriteterna, med låg nyproduktion och extrem utförsäljningstakt, har skapat stora in- och utelåsnings effekter på hela bostadsmarknaden, men unga och studerande hör till de grupper som fått det allra tuffast. En viktig del bostadsbolagens allmännyttiga uppdrag är att arbeta aktivt för att få in fler unga och studerande på Stockholms bostadsmarknad.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs ett aktivt samarbete mellan hela länets kommuner, bostadsbolag, lärosäten och studentorganisationer för att hitta en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Det krävs att de allmännyttiga bostadsbolagen tar ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden. Därför behöver bolaget införa ett särskilt uppdrag att öka produktionen av studentbostäder.

Att det finns väldigt få hyresettor i Stockholm är ett hinder i sig för Stockholms unga att få bostad. En del av lösningen kan vara Svenska bostäder inför kombokontrakt, ett system som prövats i andra städer. Det innebär att rum i större lägenheter hyrs ut var för sig, så att det går att i vissa lägenheter ha kontrakt på ett rum istället för på hela lägenheten. Hyrorna blir på så vis lägre per person och fler unga kan stå på samma kontrakt. Det finns inga juridiska hinder för ett sådant system i Stockholm, men exakt hur det ska kunna utformas ska bolaget i samarbete med bostadsförmedlingen under året presentera och på prov införa. Bostäder med kombokontrakt ska gå att söka via den nya bostadsförmedlingen.

Nyproduktion av bostäder anpassade för unga och studenter är en av socialdemokraternas mest prioriterade bostadspolitiska frågor. Då detta är prioriterat såväl inom bostadsbolagen som för exploatering- och stadsbyggnadsnämnd har det hög prioritet i samordningen inom staden.

Svenska Bostäder ska arbeta för att bli Stockholms klimatsmartaste boendeleternativ

Energieffektiviseringen av bostadsbolagets fastigheter är en mycket viktig del av stadens miljöarbete och den upprustning som sker av stadens äldre fastigheter ska kombineras med åtgärder för att minska energiåtgången. Bolaget ska prioritera de energibesparingsåtgärder som ger störst effekt per investerad krona. Bostadsbolaget ska satsa på att bygga miljövänligt och energisnålt. Bostadsbolaget ska aktivt bidra till att utveckla Stockholm till en elbilsstad genom att bland annat investera i laddningsstationer i anslutning till bolagets boendeparkeringar. Bostadsbolaget ska också bidra till smartare bilism genom att vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten. Bostadsbolaget ska medverka till att det är enkelt att hantera sopor och avfall på ett miljömässigt bra sätt.

Bilaga 5 B

2013 -12-05

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Särskilt uttalande

Om miljöpartiet satt i majoritet skulle bolagets ägardirektiv och därmed verksamhetsplan och budget utgå från vår lagda budgetmotion i kommunfullmäktige.

Bilaga 8 A

2013 -12-05

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Särskilt uttalande

Det är viktigt med höga miljöambitioner i vår upphandling. Bra Miljöval El är ett bra sätt att ställa miljökrav. Bra Miljöval El nöjer sig inte enbart med krav på att elen ska vara förnybar utan ställer många viktiga kompletterande miljökrav. Vi utgår ifrån att stadens hänvisning till Bra Miljövals kriterier betyder att det finns licensavtal med Svenska Naturskyddsföreningen för den el som upphandlas.

Bilaga 14 A

2013 -12-05

AB Svenska Bostäder

Gunilla Bhur (V)

Vänsterpartiet 2013-11-30

SKRIVELSE

Vänsterpartiet ser med oro och starkt ogillande på det faktum att stadens bostadsbolag överlåter ansvaret på hyresförhandlingarna om 2014 års hyror till de privata fastighetsägarnas intresseorganisation. Detta framgår av fastighetsägarnas formella förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen. En sådan kartellbildning strider enligt vår uppfattning såväl mot bestämmelserna i lagen om de kommunala bostadsbolagen och konkurrenslagstiftningens kapitel 2 § 1.

Ett kommunalt bostadsföretags främsta uppgift är att i allmännyttigt syfte

- tillhandahålla och förvalta hyresfastigheter med bra standard och rimliga hyresvillkor för alla kommuninvånare
- erbjuda sina hyresgäster boinflytande och möjlighet att påverka företagets utveckling
- bedriver sin verksamhet enligt marknadsmässiga principer som är skilt från de marknadsmässiga grunder som är utgångspunkt för de privata fastighetsägares verksamhet.

De kommunala bostadsföretagen ska enligt lag inte ha vinstmaximering som mål och enligt samma lag begränsas de kommunala bostadsföretagens möjligheter att överföra redovisade vinster. Självklart ska bolagen inte sneddriva konkurrensförhållanden på bostadsmarknaden.

Det är uppenbart att de kommunala bostadsbolagens roll och uppgifter är olik de privata fastighetsägarnas vars huvudsakliga mål är maximal avkastning.

HYRESFÖRHANDLINGARNA

Mot denna bakgrund och det faktum att årets hyresförhandlingar om 2014 års hyror kommer att få långtgående konsekvenser för hela bostadsmarknaden i Stockholm kräver vänsterpartiet att Svenska Bostäder redovisar följande skriftligt:

- en ekonomisk analys och motiv till bolagets yrkanden om hyreshöjningar i förhållande till bolagets verkliga behov av ytterligare konsolidering för att bedriva sund fastighetsekonomisk förvaltning
- en konsekvensanalys för de långtgående konsekvenserna som bolagets beslut att harmonisera sina yrkanden med de privata fastighetsägarna kommer att få för bostadsmarknaden i Stockholm och om detta är förenligt med konkurrenslagens kapitel 2 § 1.

LAGEN OM BOINFLYTANDE

Lagen ska nu ha tillämpats i mer än två år.

Vänsterpartiet begär därför en skriftlig redovisning av Svenska Bostäders arbete med hyresgästernas boinflytande och deras inflytande i bolaget enligt nedanstående paragraf.

Lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen föreskriver i sin inledande paragraf att grunden för dessa bolag är att ”erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget” (§1.3).

Denna information bör presenteras för styrelsen senast i januari 2014.