

Nr 5 – 2007-08-26

Protokoll fört vid sammanträde med
AB Svenska Bostäders styrelse den 26 augusti
2007 i Köpenhamn

Justeras:

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Kristina Alvendal (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (m)
Hans-Göran Olsson (fp)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m), tjug
Gabriel Holmberg (m)
Karin Ehlin Kolk (s), tjug
Håkan Sundman (s)

Personalrepresentant, Ersättare

Lise-Lotte Jansson

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Belfrage, Torbjörn Dacke, Patrik Emanuelsson, Sven Alexandersson, Mona Finnström, Roland Nilsson samt Maria Westling.

§ 1 Val av sekreterare

Utsågs Sven Belfrage till sekreterare vid dagens sammanträde.

§ 2 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 11 a) och b).

§ 4 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 5 juni 2007 (nr 4 - 2007) är justerat och utsänt.

§ 5 Inköspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svenska Bostäders inköspolicy maj 2007”, daterad den 13 augusti 2007, (Bilaga § 5).

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

- ” att delvis godkänna VD:s förslag till beslut
- att tillämpa ”Vita jobb- modellen” vid upphandlingar
- att använda anti- diskrimineringsklausuler vid upphandlingar
- att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med förslag på hur man kan förbättra sina inköp ur ett miljöperspektiv
- samt
- att därutöver anföra följande

Syftet med såväl upphandlad som icke- upphandlad verksamhet som staden har ansvar för är givetvis att stadens invånare ska få bästa möjliga service och kvalitet till lägsta möjliga kostnad. Det är dock självklart inte en acceptabel effekt att kostnaderna sänks genom att personalens arbets- och anställningsförhållanden i entreprenaden är avsevärt sämre än de som erbjuds stadens anställda. Upphandlingar ska sträva efter att garantera konkurrens på lika villkor.

När ett oseriöst företag lägger ett lågt vinnande anbud på en nivå som det långsiktigt inte är möjligt att konkurrera med om leverantören betalar för branschen skäliga löner, skatter, avgifter och en normal vinst, slås de seriösa företagen ut, eller tvingas börja fuska de också. Varje år förlorar det offentliga stora inkomster på grund av skattefusk. Kampen mot svartarbete är en uppgift som angår alla- även kommunen som upphandlare.

Stockholms stad upphandlar varje år varor och tjänster för cirka 10 miljarder kronor. Hur dessa skattemedel används har en avgörande betydelse varför det offentliga som aktör i detta avseende kan påverka marknaden i positiv bemärkelse för att förbättra förhållandena i samhället. Av samma anledning bör VD återkomma till styrelsen med förslag på åtgärder för att bli bättre på upphandling och inköp ur ett miljöperspektiv.

Staden kan ta sitt ansvar för personalens anställningsförhållanden hos leverantörer genom att ställa krav i samband med upphandlingar. För att passa den svenska arbetsmarknaden anser vi att dessa krav bör ställas med utgångspunkt i kollektivavtalen, lämpligen enligt den så kallade ”Vita jobb- modell” som har prövats framgångsrikt av staden.

2005 fattade kommunfullmäktige beslut om att samtliga verksamheter skall tillämpa en antidiskrimineringsklausul vid upphandlingar av varor och tjänster. En sådan klausul ger staden rätt att häva avtal med entreprenörer som bryter mot gällande diskrimineringslagstiftning. Syftet är att markera att diskriminering inte accepteras och att säkerställa att skattemedel inte kommer företag och andra organisationer till del om de bryter mot diskrimineringslagstiftningen. Avsikten är att förmå leverantörer att vidta åtgärder för att förebygga och motverka diskriminering. Som ett led i stadens anti-diskrimineringsarbete anser vi att det är väldigt värdefullt att skyldigheten att tillämpa anti-diskrimineringsklausulen finns kvar.

Genom att ställa sociala krav vid stadens upphandlingar kan stadens upphandlingar bli ett kraftfullt redskap för att driva på mot en socialt rättvis utveckling.”

Ledamoten Ruwaida yrkade att styrelsen beslutar

”att anta Svenska Bostäders inköspolicy med följande tillägg:

- Att antidiskrimineringsklausul tillämpas vid all upphandling
- Att användning av odubbade däck ska vara ett krav vid all upphandling
- Att Svenska Bostäder får i uppdrag att utreda vilka miljökrav som kan ställas i upphandlingar

Den borgerliga majoriteten i Stockholms stad har genom avskaffandet av antidiskrimineringsklausuler eliminerat i princip möjligheten att ställa sociala och miljömässiga krav i upphandlingar. Den tidigare möjligheten för staden att kräva att risken för att mänskliga rättigheter åsidosätts av stadens leverantörer är borta, liksom kravet att leverantören inte åsidosätter de regler som gäller för svensk arbetsmarknad när det gäller lönenivåer, arbetstidsregler och antidiskriminering. Därför är det synnerligen viktigt att varje förvaltning och bolag själv ser över sina upphandlings- och inköspolicys.

Antidiskrimineringsklausulen ska tillämpas vid all upphandling. Dessutom bör kravet på att leverantören använder odubbade däck införas, som ett led i att minska partikelhalterna i staden som speciellt påverkar barns och känsliga personers hälsa. Bolaget får därutöver uppdrag att utreda vilka övriga miljökrav som kan ställas i dess upphandlingar.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att anta policydokumentet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden och ledamoten Ruwaida samt tjänsgörande suppleanten Kolk.

§ 6 Mångfaldsplan och jämställdhetspolicy. Återremitterar ärende

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svenska Bostäders mångfaldsplan och jämställdhetspolicy”, daterad den 17 augusti 2007, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att anta policydokumentet.

§ 7 Vällingby C, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 15 augusti 2007, (Bilaga § 7).

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

§ 8 Bostadsrättsombildning SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 15 augusti 2007, jämte tillägg till ärendet, daterat den 20 augusti 2007, (Bilaga § 8).

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

” att avslå VD:s förslag till beslut

samt

att därutöver anföra följande

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamt prövas utifrån aktiebolagslagens regler kring ekonomi, förvaltning och bolagets bästa. Vi anser att det är oförenligt med aktiebolagslagen och bolagets bästa att sälja ut bostadsbeståndet. Det torde dessutom vara oförenligt med kommunallagens krav på att alla kommunens medborgare ska behandlas lika och kommunens förbud mot understöd till enskild medborgare. Det råder ingen tvekan om att de föreslagna priserna är långt under rådande bostadsrättsmarknadspris.

Vi socialdemokrater är emot den pågående utförsäljningen av stadens allmännyttiga hyresrätter. Hyresrätten är en boendeform som skapar flexibilitet och mångfald och som inte utesluter. Hyresrätten kräver inte att man har flera årslöner på banken eller en hög lön. Hyresrätten är nödvändig för alla som inte vill eller inte har möjlighet att binda stora belopp i sitt boende, för studenter, för arbetslösa och sjuka och för alla som inte har tillräckligt hög lön eller en fast anställning.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Det stora flertalet av antalet omvandlade lägenheter i allmännyttan är belägna i innerstaden. I stadsdelar som Vasastaden, Östermalm och Kungsholmen utgörs det kommunala beståndet nu av endast fem procent. Det säger sig själv att det inte är möjligt att fortsätta på den vägen om vi vill att det ska finnas hyresrätter kvar i staden. De privata hyresrätterna omvandlas nu i snabb takt vilket gör det än viktigare att staden behåller de allmännyttiga hyresrätterna.

Särskilt upprörande är den överföring av stora värden som sker från det allmänna till enskilda personer och hushåll. När borgerliga politiker nu återigen genomför utförsäljningar så är ett av redskapen att konsekvent sälja till priser under rådande bostadsrättsmarknadspris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

Vi tycker det är bra med blandade upplåtelseformer. Det ska finnas både hyresrätter, bostadsrätter och egna hem i alla delar av staden. I den borgliga retoriken pratar man också om blandade upplåtelseformer och om att ombildningar främst ska ske i ytterstaden. Verkligheten visar dock något helt annat, nämligen att ombildningar främst sker i attraktiva lägen i innerstaden. Av de intresseanmälningar som har inkommit till stadens bostadsbolag framgår att den absoluta majoriteten av de aktuella lägenheterna ligger i innerstaden eller i attraktiv närförort. Konsekvensen blir att mångfalden minskar och att segregationen ökar.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitiken 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!"

Ledamoten Ruwaida yrkade att styrelsen beslutar

”att godkänna rapporten

att avbryta ombildningen till bostadsrätt i innerstaden och i miljonprogramsområdena

samt

att därutöver anföra följande

Färska siffror från de kommunala bostadsbolagen visar att ombildningen till bostadsrätt i innerstaden accelererar. Ombildningen av hyresrätt i innerstaden riskerar att förändra hela utseendet på bostadspolitiken. Ett beslut om ombildning är oåterkalleligt; vi kan aldrig få tillbaka hyresrätterna i innerstaden igen. Vi kan konstatera att mer än hälften av hyresrätterna hos Svenska Bostäder och Familjebostäder hittills kommer att omvandlas, och 25% hos Stockholmshem. Samtidigt gick de borgerliga till val med löften om att värna hyresrätten i city. Därför kräver vi en folkomröstning där medborgarna själva får bestämma utvecklingen.

Miljöpartiets granskning av de borgerliga valmanifesten visar att centern, folkpartiet och kristdemokraterna sviker sina vallöften vad gäller bostadspolitiken. De ville samtliga, utom moderaterna, värna hyresrätten i innerstaden. De borgerliga håller inte sina löften från valrörelsen. Miljöpartiet föreslår därför att en folkomröstning ska hållas i frågan om ombildning av hyresrätter i innerstaden.

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende i miljonprogramsområdena visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att denna rätt förbehålls en majoritet av de boende. Dessutom är vi kritiska till att särskilda insatser görs och resurser avsätts för att få boende i dessa områden att ombilda.

Det finns flertalet skäl till att vara kritisk till ombildning i miljonprogramsområdena. Trots att många hyresgäster i miljonprogramsområdena betalat ett överskott i hyrorna som ska gå till renoveringar så väntar bostadsbolagen på en utförsäljning för att slippa ta tag i renoveringarna. De som ombildar vet ofta inte vilket ideellt arbete som krävs för att hålla igång en bostadsrättsförening, och det finns sällan kunskap om hur man gör upphandlingar eller kontrakterar hantverkare. De som väljer att bo kvar som hyresgäster efter en ombildning

får ofta en press på sig att flytta så att bostadsrättsföreningen kan sälja lägenheten och få in pengar.”

Styrelsen bordlade tilläggsärendet rörande Mörsaren 7 och 8 samt beslutade i övrigt i enlighet med verkställande direktörens hemställan

att erbjuda följande fastigheter till försäljning till nedan angivna priser och i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljning till bostadsrättsföreningar

Dalen 10	150 mkr
Killingen 35	76.5 mkr
Morkullan 31	30 mkr
Utkiken 20	77 mkr
Fiberpennan 1 och Stiftpennan 1	170 mkr
Fontänen 2	30 mkr
Nässlan 3	23 mkr
Vårfrugillet 1	100 mkr
Loket 8	38 mkr
Blosset 1	70 mkr

samt att i övrigt godkänna rapporten

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden och ledamoten Ruwaida samt tjänstgörande suppleanten Kolk.

Personalrepresentanten lämnade följande personalyttrande:

”Med anledning av det hot dessa ombildningar och eventuella försäljningar utgör mot våra anställningar och arbetstillfällen emotsäger vi oss skarpt dessa planer. Som personalrepresentanter befarar vi att konsekvenserna av ovanstående förslag kan leda till övertalig personal. Om styrelsen ändå beslutar sig för att gå vidare med dessa planer kräver vi att man genomför en konsekvensanalys av vad förslaget innebär för sysselsättningen i bolagen. Vi föreslår därför att bolagsstyrelsen beslutar att inte genomföra försäljningarna att ge bolagen i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad det innebär för personalen om en utförsäljning blir av.”

§ 9 Kartläggning av Svenska Bostäders underhålls- och ombyggnadsbehov, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kartläggning av Svenska Bostäders underhålls- och ombyggnadsbehov”, daterad den 15 augusti 2007, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten samt att uppdra åt verkställande direktören att återkomma med förslag till genomförande och finansiering av de redovisade underhållsvolymer.

§ 10 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 10).

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

§ 11 Övriga frågor

a) Fastighetsägarförening på Järvafältet

Verkställande direktören rapporterade att fastighetsägarföreningen på Järvafältet nu är bildad. Föreningen kommer att genomföra en studieresa till USA och Kanada under september med deltagande från bl a Svenska Bostäder.

Styrelsen godkände rapporten.

b) Torbjörn Dacke slutar

Verkställande direktören rapporterade att administrative direktören Torbjörn Dacke slutar på Svenska Bostäder den 1 oktober och övergår till annan befattning. Han ersätts som ekonomi- och finanschef av Sven Alexandersson.

Ordföranden framförde sitt varma tack till Torbjörn för hans mycket goda insatser för Svenska Bostäder och önskade honom lycka till i sitt nya jobb.

Vid protokollet

Sven Belfrage