

Nr 7 - 2007

Protokoll fört vid sammanträde med
AB Svenska Bostäders styrelse den
21 november 2007 i Stockholm

Justeras:

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Kristina Alvendal (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

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

Personalrepresentanten
Ersättare

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Kjell Savenholm, Ledarna

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Alexandersson, Sven Belfrage, Patrik Emanuelsson och Klas Heldesten 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 § 10.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 2 oktober 2007 (nr 6 - 2007) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 12 november 2007, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjug suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå vd:s förslag om att erbjuda tomträtterna Nystad 2, Domhavanden 3 och Blixten 1 till försäljning,

att omedelbart avbryta ombildningen av Svenska Bostäders bestånd till bostadsrätt,

samt att därutöver anföra följande

Det är särskilt anmärkningsvärt att fastigheten Nystad 2 internt har bedömts ha ett avkastningsvärde som är 35 % högre än det erbjudande som föreslås. Det är inte bara en ideologiskt driven utförsäljning utan även en ekonomiskt oansvarig politik som tvingar fram ombildningar som uttalat skulle vara lönsammare att behålla än avyttra. Vi menar att denna försäljning därtill står i strid med Stadshus AB direktiv för ombildning då försäljningen ska ske med affärsmässighet.

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!”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta ombildningen till bostadsrätt i innerstaden och i miljonprogramsområdena,

att avslå förslag om att erbjuda tomträtterna till Nystad 2, Domhavanden 3 och Blixten 1 till försäljning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att därutöver anföra följande

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. 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.

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 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.”

Under överläggning gjorde Curt Öhrström (FAF) och Kjell Savenholm (Ledarna), med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande personalyttrande:

”Med anledning av det hot dessa ombildningar och eventuella försäljningar utgör mot våra anställningar och arbetstillfällen motsätter 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,

samt att ge bolaget i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad det innebär för personalen om en utförsäljning blir av.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda följande fastigheter till försäljning i enlighet med vad som föreslås i ärendet

- Nystad 2 (köpeskilling 57 Mkr),
- Domhavanden 3 (köpeskilling 30 Mkr),
- Blixten 1 (köpeskilling 70 Mkr)

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

Därefter yrkade vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att erbjudandet om försäljning av Nystad 2 ska avgöras av Stockholms Stadshus AB då förslaget står i strid med direktiven för ombildning.”

Styrelsen beslutade att avslå yrkandet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 5 Skrivelse angående ombildning av Svenska Bostäders bestånd av hyresrätter

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelse angående ombildning av AB Svenska Bostäders bestånd av hyresrätter”, daterad den 10 november 2007, (Bilaga § 5).

Under överläggning yrkade vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att förklara skrivelsen besvarad med vad som anförs i det följande

Som Göran Wendel och Sven Belfrage mycket riktigt konstaterar i sitt svar på skrivelsen är det flera saker som talar emot att det är en högre andel av intresseanmälda fastigheter som försäljs under innevarande mandatperiod jämfört med vid föregående erbjudandetillfälle, d. v. s. under mandatperioden 1998-2002.

Till och med v 44 är 82 % av lägenheterna i innerstaden intresseanmälda, 85 % i närförort och 19 % av lägenheterna i ytterförorterna. Detta är siffror som inte bara talar emot, de förskräcker. Med nuvarande försäljningstakt kommer innerstaden snart att vara helt tömd på hyresrätter och det är uppenbart att den nuvarande borgerliga majoritetens s. k. integrationspolitik har misslyckats. Högeralliansen gick till val på att stora insatser skulle riktas mot ytterstaden för att där underlätta ombildningar. Så har också skett men siffrorna visar att människor vill fortsätta att bo i sina hyresrättslägenheter. Vi föreslår därför att den pågående omvandlingen omedelbart avbryts.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att förklara skrivelsen besvarad med vad som redovisats i ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 6 Överföring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till AB Stadsholmen

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Överföring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till AB Stadsholmen”, daterad den 7 november 2007, (Bilaga § 6).

Under överläggning gjorde vice ordföranden och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Stadsholmen är genom sin speciella kompetens en alldeles utmärkt förvaltare av stockholmarnas gemensamma historia. Vi eftersträvar blandade upplåtelseformer och därför ska ombildningarna och försäljningarna av stadens allmännyttan omedelbart avbrytas. Hade vi fått bestämma hade det inte varit någon tvekan huruvida stockholmarnas kulturfastigheter ska säljas eller inte.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att ge verkställande direktören i uppdrag att utreda förutsättningarna för en överföring av i ärendet listade fastigheter samt att återkomma till styrelsen med förslag på vilka fastigheter som skall överföras med redovisning av skälen härför och vilka ekonomiska konsekvenser en överföring av dessa fastigheter till Stadsholmen skulle få.

§ 7 **Bibehållen och bonus på kötid; förslag till modell**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse daterad den 12 november 2007, (Bilaga § 7). Verkställande direktören hemställde, med komplettering av hemställan i skrivelsen, att styrelsen skall besluta uppdra åt verkställande direktören att fortlöpande återkomma till styrelsen med redovisning kring resultatet av det nya kösystemet samt vilka bostadsområden och på vilka grunder dessa omfattas av kösystemet.

Under överläggning gjorde vice ordföranden och tjug suppleanten Karin Ehlin Kolk följande särskilda uttalande:

”Att bekämpa boendesegregationen är för oss socialdemokrater det allra viktigaste målet inom ramen för bostadspolitiken. Det allra viktigaste är då naturligtvis att se till att bostadsområden som idag uppfattas som oattraktiva blir attraktiva. Det handlar om både fysiska insatser och insatser som har en mer social karaktär.

Vi anser att denna modell är värd att pröva men det finns uppenbara risker.

För det första så pekar man ut områden som eländiga vilket inte gynnar utmaningen om att förändra uppfattningen om ett områdes attraktivitet.

För det andra så uppmanar förslaget till ökad omflyttning och ett område med hög omflyttning är ett tecken på att det är oattraktivt. Utan andra insatser för att öka attraktiviteten i ett område riskerar situationen att förvärras.

För det tredje riskerar modellen att bli ett slag i luften då tillgången till bostäder i attraktiva områden försvinner i en rasande takt genom den ombildningspolitik som den högerpakten bedriver, där resultatet är ombildningar nästan uteslutande sker i innerstad och attraktiv närförort.”

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

”att avslå ärendet,

samt att därutöver anföra följande

Ärendets utgångspunkt om att ett område ökar sin attraktionskraft på bostadsmarkanden kräver en allsidig befolkningssammansättning kan för några människor vara en viktig faktor vid val av bostadsområde. Detta är något man absolut bör tänka på när nya bostadsområden byggs eller att det byggs till bostäder i befintliga bostadsområden. Men att tro att en allsidig befolkningssammansättning (vad det

innebär är oklart i ärendet) är det som löser de socioekonomiska problem som ofta finns i de bostadsområden som idag inte har lika hög attraktionsvärde hos delar av Stockholmarna och inflyttare är naivt att tro. Helt klart är det viktigt att samhället i stort bidrar till att befolkningen i våra bostadsområden får stöd och hjälp till att själva klara sin försörjning, kunna ha en aktiv fritid kunna finna möjligheter till trygghet och utveckling där man bor. Tyvärr så visar alliansens politik idag på att resurser tas bort från dessa områden som ett exempel kan nämnas minskade resurser till fritidsgårdar. Det verkar heller inte finnas någon större ambition att behålla offentlig service i dessa områden och fler aktörer koncentreras till centrumanläggningar.

I flera av de områdena som idag inte har lika hög attraktionsvärde hos delar av Stockholmarna finns det stora renoveringsbehov av bostäderna. Utemiljöer bör rustas upp och de boendes inflyttande över sitt boende bör öka. Att göra människor delaktiga i upprustningar av sitt område både när det gäller den egna lägenheten och den gemensamma miljön gör att människor kommer att känna en större stolthet över sitt område. Det behövs en stor satsning i miljonprogramsområdena som bygger på att det är de människor som bor i dessa områden idag känner att de är viktiga och att det är de man satsar på. Detta gör att dessa bostadsområden kan bli mer stabila bostadsområden, kriminaliteten minskar och tryggheten ökar. Alliansens sätt att möta problemet med att införa ett kösystem som uppmuntrar till att dessa områden som idag är allt för ostabila ska bli genomgångsbostadsområden i väntan på att få ett bostadserbjudande i ett mer attraktivt bostadsområde är kontraproduktivt och helt förkastligt. Det är häpnadsväckande att ge föreslå hög bonus i kösystemet för att man bor i områden med hög kriminalitet istället för att sätta in resurser som gör att kriminalitet i dessa områden minskar. Dessutom säljer alliansen ut så gott som alla hyresrätter i innerstaden och i närförorterna och det kommer att innebära att valfriheten att välja bostadsområde även med en lång kötid och hög bonus kommer att bli väldigt begränsad.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten och i ärendet redovisad strategi samt uppdrog åt verkställande direktören att fortlöpande återkomma till styrelsen med redovisning kring resultatet av det nya kösystemet samt av vilka bostadsområden och på vilka grunder dessa omfattas av kösystemet.

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

§ 8 Sammanträdestider 2008

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till sammanträdestider 2008”, daterad den 6 november 2007, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade att fastställa följande kommande sammanträdestider år 2008:

14 februari	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A
18 mars	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A
30 april	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A
10 juni	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A

1-2 september Studieresa, styrelsemöte
14 oktober kl 09.00 Heleneborgsgatan 2 A
2 december kl 09.00 Heleneborgsgatan 2 A

§ 9 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 9).

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

§ 10 Övriga frågor

a) Beståndsförsäljningar

Verkställande direktören informerade om att avsikten är att påbörja värdering av fastigheter med c:a 2 000 lägenheter inför eventuell försäljning till annan fastighetsförvaltare. Det gäller fastigheter inom Hässelby och Skärholmen där Svenska Bostäder har en stor koncentration av hyresrätter.

b) Järva-områdets framtid

Verkställande direktören och Patrik Emanuelsson informerade om Järva-områdets framtid och närmare rörande planerade åtgärder i det s k referenskvarteret i Husby.

c) Skrivelse angående upprustningen av referenskvarteret

Förelåg ledamoten Yvonne Ruwaidas skrivelse ”Skrivelse med anledning av Svenska Bostäders upprustning av referenskvarteret Trondheimsgatan 26-32”, (Bilaga § 10 c).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

d) Skrivelse angående Järvalyftet

Förelåg suppleanten Mehdi Oguzsoys skrivelse ”Skrivelse till AB Svenska Bostäder angående Järvalyftet”, (Bilaga § 10 d).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

e) Skrivelse angående Järvalyftet

Förelåg suppleanten Mehdi Oguzsoys skrivelse ”Skrivelse till AB Svenska Bostäder angående värdering av AB Svenska Bostäders fastigheter”, (Bilaga § 10 e).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

f) Nyproduktion

Diskuterades behovet och formen för rapportering till styrelsen rörande nyproduktionen.

Verkställande direktören åtog sig att återkommande till styrelsen rapportera rörande pågående och planerade nybyggnadsprojekt.

Vid protokollet

Klas Heldesten