

Nr 2 - 2008

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 18 mars 2008 på Svenska Bostäders kontor på Heleneborgsgatan 2 A

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)
Barry Andersson (s)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)
Gabriel Holmberg (m)
Karin Ehlin Kolk (s)
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 bitr borgarrådssekreteraren Anna-Karin Åstedt, Jan Erik Lind, borgarrådssekreteraren Helena Olsson (fr o m § 5) och auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig (§ 8).

§ 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

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 14 februari 2007 (nr 1 - 2007) är justerat och utsänt.

§ 4 Bostadsrättsombildning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 10 mars 2008, (Bilaga § 4).

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

”att ej behandla fastigheterna Århus 172-175, då det inte är fråga om ombildning utan om fastighetsförsäljning,

att avslå vd:s förslag om samtliga försäljningar till bostadsrättsföreningar,

att bifalla VD:s förslag att inte erbjuda fastigheterna Järnlodet 15, Stopet 2, 3 och 4 samt reservoaren till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att ej heller uppdra åt VD att beställa värdering av Riddarsporren 24,

att omedelbart avbryta ombildningen av Svenska bostäders bestånd till bostadsrätt,

samt att därutöver anföra följande

Vi socialdemokrater vill ha ett blandat Stockholm. Ett Stockholm där under-sköterskans barn leker på gården tillsammans med direktörens barn. Ett Stockholm där plånbokens tjocklek inte betyder allt för individens frihet och valfrihet. Moderaternas utförsäljningshysteri kommer att skapa ett mer segregerat och kluvet Stockholm. På sikt kommer vi alla stockholmare att bli förlorare på detta.

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 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!"

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 de fastigheter/tomträtter som ligger i innerstad eller miljonprogramsområden till försäljning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att därutöver anföra följande

Ombildningen av hyresrätt i innerstaden riskerar att förändra hela utseendet på bostadspolitik. 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.”

Styrelsen beslutade,

att bordlägga ärendet såvitt avser tomträtten till fastigheten Järnlodet 15,

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Pyramiden 18, köpeskillning 73,5 Mkr
- Haren 4 (del av), köpeskillning 55 Mkr
- Fikonet 7, köpeskillning 177 Mkr
- Hinken 4, köpeskillning 261 Mkr
- Hinken 5, köpeskillning 400 Mkr
- Cisternen 3 och Dammen 1, köpeskillning 237 Mkr
- Drakenberg 14, köpeskillning 570 Mkr
- Småland 9, köpeskillning 41 Mkr
- Orkanen 1 och Virvelvinden 1, köpeskillning 142 Mkr
- Arkö 1, köpeskillning 135 Mkr
- Rikskanslern 1, köpeskillning 97 Mkr
- Vilan 10, köpeskillning 79,5 Mkr
- Vilan 11, köpeskillning 100 Mkr
- Ormen Större 4, köpeskillning 122 Mkr
- Smeden 7, köpeskillning 96 Mkr
- Ankaret 20, köpeskillning 39 Mkr
- Verdandi 8, köpeskillning 25 Mkr
- Hundrovan 7, köpeskillning 15 Mkr
- Århus 172-175 i enlighet med vad som föreslås i ärendet,
jämfört i förekommande fall tillägg för kostnader för undercentraler och tvättstugor i
enlighet med vad som redovisats i ärendet

att inte erbjuda fastigheterna Stopet 2, 3 och 4 samt Reservoiren 3 till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att uppdra åt VD att beställa värdering av tomträtten Riddarsporren 24 samt att efter genomförd värdering redovisa förutsättningar för nyproduktion och tredimensionell fastighetsbildning inom tomträtten,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

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

Vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson gjorde därefter, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Det är anmärkningsvärt att styrelsen behandlar rena försäljningsärenden som ombildning. I fallet med Århus 172-175 saknas det en fastighetsvärdering. Vi anser detta vara ett mycket märkligt förfaringsätt. Ett uppenbart försäljningsärende som borde behandlas som det och inte som ett ombildningsärende.”

§ 5

Järvalyftet

SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nya partners på Järvafältet”, daterad den 10 mars 2008 jämte komplettering genom skrift daterad den 14 mars 2008, (Bilaga § 5).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag,

samt att därutöver anföra följande

Vi socialdemokrater har valt att samarbeta med moderaterna i arbetet med Järvalyftet eftersom vi menar att det är viktigt att satsningen håller över tid. Vi har varit beredda att göra mycket omfattande kompromisser med moderaterna för att nå stabilitet i dessa områden.

Men vi kan inte ställa upp på detta mycket omfattande utförsäljningsärende. Vi menar att beslutet att avyttra hela Svenska Bostäders bestånd i Hjulsta och den största delen i Husby är direkt kontraproduktivt. Ska Svenska Bostäder ha en möjlighet att ta ansvar för utvecklingen i stadsdelarna kring Järva måste bolaget rimligen ha en närvaro i området.

Vi vill betona att vår kritik inte riktar sig mot köparna av fastigheterna. Tvärtom är det vår övertygelse att köparna kommer att ha höga ambitioner för fastighetsförvaltningen. Vår kritik riktas enkom mot moderaterna som trots att vi har valt att sträcka ut en hand för kompromisser väljer att utan dialog med oss eller de boende sälja ut tusentals lägenheter.

Till dagens försäljningsbeslut ska läggas de mycket omfattande försämringar som moderaterna har drivit igenom i stadsdelarna kring Järva som försämrar välfärd och utveckling för de boende. Barnavårds- och mödravårdscentralerna i Husby ska flyttas till Kista samtidigt som tonårsaborterna ökar. Dalhagsskolan har lagts ner. Ungdomsmottagningarna har blivit färre på Järvafältet. Gula Gårdens mellanstadieverksamhet kommer att läggas ned m.m.

Vi socialdemokrater säger nej till förslaget om fastighetsförsäljning och vi kommer nu också att lämna den politiska styrgruppen för Järvalyftet. Det är med beklagan vi kan konstatera att moderaterna inte vill hitta blocköverskridande långsiktiga lösningar för stadsdelarna omkring Järvafältet.”

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

”att avslå ärendet,

att alla de handlingar som styrelsen tagit del av rörande ärendet blir offentliga efter Svenska Bostäders styrelsemöte 18 mars 2008,

att avsiktsförklaringen och avtalet ska underställas en juridisk granskning av Stockholm stads jurister med inriktning som framgår nedan,

att styrelsen får omedelbar tillgång till den uppdragsbeskrivning som Svenska Bostäder har gett Lundberg & Partners gällande Husby respektive Hjulsta,

att styrelsen får omedelbar tillgång till den genomförandeplan som finns gällande Husby respektive Hjulsta,

att en finansiell konsekvensanalys tas fram och föreläggs styrelsen innan beslut i ärendet tas,

samt att därutöver anföra följande

Det är chockerande att majoriteten i Svenska Bostäder så fundamentalt kör över inte bara oppositionen i styrelsen utan hela befolkningen på Järvafältet. Utan någon som helst diskussion eller förvarning får vi veta att 75% av bostäderna i Husby blir privata och att stora delar av beståndet ska rivras, samt att hela Svenska Bostäders bestånd i Hjulsta säljs till en privat fastighetsförvaltare. Det blir uppenbart att Svenska Bostäder för dialog med byggherrar och fastighetsvärdar men glömmar dialogen med de boende. Invånarna i Husby fick inte en chans att säga sitt innan Svenska Bostäder skriver avtal med privata aktörer om att hus ska rivras och mark exploateras. Med privata partners i Järvalyftet kommer insynen i projektet att minska och den demokratiska förankringen blir ännu mindre.

Fastigheterna i Husby och Hjulsta bör inte säljas till privata fastighetsvärdar. Många som bor där har valt att bo i allmännyttan och trivs med det. Att överföras till privat fastighetsvärd innebär många förändringar och nackdelar, till exempel förlorad intern kötid. Om man ändå för en diskussion om försäljning SKA det ske i en öppen process där alla intressenter kan anmäla sitt intresse. Det nuvarande förfaringsättet är ingenting annat än skandal.

Det är anmärkningsvärt att Svenska Bostäder lanserar det här projektet trots misslyckandet med referenskvarteret på Trondheimsgatan. De boende i referenskvarteret blev överkörda på ett liknande sätt men protesterade och tvingade

Svenska Bostäder att backa. Det finns flera sammanslutningar av människor i Husby, till exempel nätverket Husbys framtid, som inget hellre vill än att kommunicera och påverka. Varför tar man inte tillvara på dessa människors engagemang?

Husby är ett område med stark potential som kan utvecklas till ett dynamiskt och modernt område med starkt boendeinflytande. Nuvarande politik är i totalt motsatt riktning. Man kör inte bara över invånarna – man vill i praktiken byta ut dem! För vart ska människor ta vägen som idag bor i de hus som majoriteten planerar att riva? De kommer garanterat inte ha råd att bo i de nya, flashiga radhus som kommer istället. Många vill bo nära vänner, släkt, skola och arbete. De vill inte flytta! Järvalyftet skulle kunna ha blivit en drivkraft för upprustning, boendeinflytande och demokrati. Nu liknar det mest ett kolonialvälde där överheten flyttar på icke önskvärd befolkning.

Det är tveksamt om Svenska Bostäder har följt lagen när de helt utan upphandlings- eller offertförfarande har valt ut tre privata företag som ”partners” och skrivit en avsiktsförklaring med dessa. Avsiktsförklaring är skriven utan beslut i styrelsen, vilket är ett förfarande som kan anses mycket tveksamt och möjligen lagvidrigt.

Avtalsförfarandet kan dessutom mycket väl innebära otillbörligt gynnade av enskild, eftersom de tre företagen utan konkurrens får ta del av ett mycket lukrativt samarbete som för dem innebär förvärv av fastigheter och tomtmark som de sedan kan göra i princip vad de vill med, till exempel riva och bygga lönsamma bostadsrätter eller villor samt exploatera grönområden. Avsikten blir extra tydlig när man ser att två av de tre företagen inte själva förvaltar fastigheter utan bara har byggverksamhet. Det tredje företagets verksamhet är huvudsakligen inriktat på bostadsrätter.

I avsiktsförklaringen framgår att Svenska Bostäder har utvecklat projektet ”via” rådgivningsföretaget Lundberg & Partners. Däremot framgår inte vilken roll detta företag har, hur det i sin tur valdes ut och vad det vinner på samarbetet. Det måste rimligen finnas en uppdragsbeskrivning från Svenska Bostäder till Lundberg & Partners gällande Husby respektive Hjulsta, liksom en genomförandeplan. Hela styrelsen måste omedelbart få tillgång till dessa dokument. Dessutom behöver den delegation som styrelsen gett Svenska Bostäder och som möjliggör dylika ärenden tas upp i styrelsen för ny bedömning. Det är uppenbart att vissa projekt går alldeles för långt innan de kommer hela styrelsen till känna. Det är otillfredsställande och inte acceptabelt att styrelsen, som har det yttersta ansvaret för bolaget, inte föreläggs en ekonomisk konsekvensanalys innan beslut av det här slag tas.

Det här och flera andra tveksamheter i avtal och avsiktsförklaringen måste granskas av Stockholms stads jurister. Oavsett utgång blir förlorarna ändå de boende på Järvafältet.”

Vice ordföranden begärde omröstning.

Yrkanden

Yrkades bifall till verkställande direktörens förslag.

Yrkades avslag till verkställande direktörens förslag.

Propositionsordning

Ställde ordföranden propositioner på dessa yrkanden där ja innebär bifall till VD:s förslag och nej innebär avslag till VD:s förslag.

Omröstning

Genomfördes omröstning med upprop. Omröstningen utföll enligt följande:

Ordföranden Kristina Alvendal (m)	Ja
Vice ordföranden Teres Lindberg (s)	Nej
Ledamoten Hugo Nordenfelt (m)	Ja
Ledamoten Theréz Randquist (m)	Ja
Ledamoten Hans-Göran Olsson (fp)	Ja
Ledamoten Barry Andersson (s)	Nej
Ledamoten Yvonne Ruwaida (mp)	Nej

Beslut

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att ge verkställande direktören i uppdrag att inleda arbetet rörande Husby i enlighet med i ärendet redovisad avsiktsförklaring med målsättningen att återkomma till styrelsen med ett förslag till samarbetsavtal senast vid styrelsens sammanträde i augusti 2008,

att uppdra åt verkställande direktören att träffa aktieöverlåtelseavtal med Einar Mattson Byggnads Aktiebolag i huvudsak i enlighet med i ärendet redovisat aktieöverlåtelseavtal samt att vidta de åtgärder i övrigt som krävs för ett genomförande av försäljningen,

att i övrigt godkänna redovisningen i ärendet,

samt att förklara denna paragraf för omedelbart justerad.

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

Curt Öhrström (FAF) och Kjell Savenholm (Ledarna) gjorde följande personalyttrande:

”Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällena. Nu tillkommer ytterligare försäljning av fastigheter genom så kallad beståndsförsäljning på cirka 1 200 lägenheter i Hjulsta och planer på ytterligare ca 1 700 i Husby.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.”

Suppleanten Mehdi Oguzsoy gjorde följande särskilda uttalande:

”Under sekretess föreslås styrelsen för Svenska Bostäder idag att sälja ut sammanlagt 75 procent av sitt lägenhetsbestånd i Husby och Hjulsta till privata företag. Nu finns det med andra ord inga politiska förutsättningar för att lyfta Järva. En förkrossande majoritet av de människor som bor i Husby och Hjulsta vill inte att deras hem ska säljas eller lyxrenoveras så att de tvingas flytta. Den nuvarande borgerliga majoriteten tycks tro att de driver en nyliberal experimentverkstad utan att hänsyn behöver tas till de människor som bor i områdena. De planerade försäljningarna måste omedelbart stoppas.

Vidare är det sätt på vilket affärerna sköts under all kritik. Ombildnings- och försäljningsärendena sekretessbeläggs regelmässigt och styrelsens ledamöter får handlingarna ett par dygn innan beslut ska fattas. Den nuvarande borgerliga majoriteten struntar således inte bara i vad de boende vill med sina liv, den parlamentariska insynen minskas också till ett minimum.”

§ 6 Vällingby C, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 3 mars 2008, (Bilaga § 6).

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

§ 7 Revisionsrapport angående underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Revisionsrapport angående underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter”, daterad den 29 februari 2008, (Bilaga § 7).

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Revisionsrapporten bekräftar det som vi länge har påpekat – att majoriteten i Svenska Bostäders styrelse, trots tydliga ägardirektiv, inte tillräckligt uppmärksammat och prioriterat underhållsbehovet” (citrat från rapporten). Det är alltså ingen myt att underhållet eftersätts i väntan på att fastigheterna ska ombildas eller säljas. Allra mest eftersatt är underhållet i miljonprogramsområdena, där de boende i många

år har betalat hyra utan att få vederbörligt underhåll och service. I miljöpartiets förslag till budget finns 2 välbehövliga miljarder till underhållet i miljonprogramsområdena.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att uppdra åt verkställande direktören att återkomma med förslag till underhållsplan med tillhörande underhållsstrategi för godkännande av styrelsen,

samt att godkänna bolagets svar på rapporten daterat den 14 februari 2008.

§ 8 Revisions PM årsbokslut 2007

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Revisions PM årsbokslut 2007”, daterad den 4 mars 2008, (Bilaga § 8).

Auktoriserad revisorn Ingemar Rindstig lämnade en kompletterande muntlig redogörelse rörande den genomförda revisionen av företaget.

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

§ 9 Förslag till budget 2009 och inriktning 2010 och 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till budget 2009 och inriktning 2010 och 2011”, daterad den 10 mars 2008, (Bilaga § 9).

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

”att delvis godkänna Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010,

samt att därutöver anföra följande

Vi vänder oss emot utförsäljningen av allmännyttan eftersom vi vill värna den mångfald som idag finns på bostadsmarknaden i staden. Problemet i Stockholm är inte att hyresrätterna är för många, snarare att de är för få.

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. Risken är alltså stor att mångfalden snarare minskar och att segregationen ökar.

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!

Vi är också tveksamma till försäljningen av studentskrapan och kan inte finna andra motiv en rent ideologiska.

Vi noterar att borgarnas minskningar av räntebidrag och investeringsstöd har inneburit att 20 % finansiering för nyproduktion försvunnit. Vi ser nu svart på vitt att detta kommer att leda till senareläggning av projekt, höjda hyresnivåer och stora svårigheter att nå målet för svenska bostäder om att producera 3000 lägenheter. Bolaget gör så gott som dom kan men den moderatledda majoriteten ger inte förutsättningarna att klar uppsatta mål. Den finns uppenbara problem både i när det gäller förmågan att få fram markanvisningar och detaljplaner, inte minst den nybyggnadsrapport som förevisats för styrelsen visar detta.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att inte godkänna inlämnat ärende ”förslag till budget 2009 och inriktning 2010 och 2011,

att bearbeta ärendet utifrån de förslag som finns i miljöpartiets reservation till budget 2008 samt återkomma till styrelsen innan ärendet lämnas vidare till koncernbolaget,

samt att i övrigt anföra följande

Den inriktning som det redan inlämnade förslaget till budget 2009 samt inriktningen för 2010 och 2011 bygger på den borgerliga alliansens politik och således inget som hela styrelsen kan ställa sig bakom. Med en annan politisk majoritet skulle kommunen och då också bolagen ha andra inriktningsmål att följa upp. Med en betydligt öppnare process där styrelsen gemensamt arbetar fram de ekonomiska planerna, samt inriktning på bolagets verksamhet, hade kunnat göra att det hade varit lättare för att oppositionen skulle kunna känna igen sig och delvis stödja bolagets inriktning på verksamheten de kommande åren.

I det nu liggande förslaget fortsätter inriktningen på utförsäljningarna av bostäder. Inriktningen som det s. k. Järvalyftet har fått är inte till gagn för varken de boenden eller bolaget och det finns inget speciellt upptaget kring inflytandefrågor utan enbart informationsinsatser. För att råda bot på den uppkomna situationen i Järvalyftet bör man införa ett rådum i processen för att skapa det medinflytande som de boenden bör få. Miljöområdet bör kunna förses med tydligare mål. Detta är några av de områdena som miljöpartiet har andra synpunkter och åsikter.

I övrigt anser vi att strategiska ärenden som detta bör behandlas av bolagets styrelse innan det lämnas vidare till koncernstyrelsen.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna till koncernstyrelsen lämnat ärende ”förslaget till budget 2009 och inriktning 2010 och 2011”.

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

§ 10 Arkivfrågor

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nya arkivregler för Stockholms stad”, daterad den 3 mars 2008, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att anta stadens nya arkivregler (Kfs 2007:102).

§ 11 Angående intern kötid i bostadsbolagen vid fastighetsöverlåtelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Angående intern kötid i bostadsbolagen vid fastighetsöverlåtelse”, daterad den 12 februari 2008, (Bilaga § 11).

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

§ 12 Boinflytande och tillval, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Rapport om boinflytande och tillval”, daterad den 3 mars 2008, (Bilaga § 12).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att godkänner rapporten,

att ge verkställande direktör i uppdrag att återkomma med en redovisning av hur arbetet med utveckling av tillvalssystem fortskrider,

att ge verkställande direktör i uppdrag att återkomma med en rapport om boendeflytande där hyresgästernas upplevelser av det reella boinflytandet redovisas,

samt att i övrigt anföra

Boendeflytande är något som bolaget kontinuerligt bör aktivt utveckla. Ett starkt boendeflytande gör hyresgästerna delaktiga inte enbart i det som gäller den egna bostaden utan också i det bostadsområde man är bosatt i. En delaktighet i fastigheten man är bosatt i gör att man är mån om att t.ex. skadegörelse minimeras, att portar blir stängda och låsta. Ett starkt boendeflytande ger också möjlighet för att öka den sociala gemenskapen i fastigheter och bostadsområden och bidrar till en större trygghetskänsla i sitt boende. För att bolaget ska ha kunskap om hyresgästernas upplevelse av boendeflytandet samt få kunskap om förbättringsområden så bör man aktivt undersöka detta hos hyresgästerna. Detta bör göras parallellt med att de pågår en dialog med hyresgästföreningen.”

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

samt att ge verkställande direktören i uppdrag att återkomma med en redovisning av hur arbetet med utvecklingen av tillvalssystemet fortskrider.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

§ 13 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kortfattad nybyggnadsrapport”, daterad den 3 mars 2008, (Bilaga § 13).

Under överläggning gjorde vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Bolaget gör så gått dom kan men den moderatledda majoriteten ger inte förutsättningarna att klar uppsatta mål. Den finns uppenbara problem både i när det gäller förmågan att få fram markanvisningar och detaljplaner, inte minst den nybyggnadsrapport som förevisats för styrelsen visar detta. Budgetuppdraget om att producera 3000 lägenheter för Svenska Bostäders del är en fars.”

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

§ 14 Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av tre punkthus med bostäder inom kv Mätstickan, Mätkedjan, Fagersjö, Farsta **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av tre punkthus med bostäder inom kv Mätstickan, Mätkedjan, Fagersjö, Farsta”, daterad den 28 februari 2008, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att genomföra redovisad investering med i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys,

samt att uppdra åt verkställande direktören att teckna exploateringsavtal.

”att ställa sig bakom skrivelsens att-satser

- a. att processen med upprustningen stoppas och att det ges ett rådrom
- b. att VD redovisar hur Svenska Bostäder kommer att agera efter den folkstorm som förslaget till upprustning av referenskvarteret har fått.
- c. att ordförande för Svenska bostäder tillika ordförande i styrgruppen för Järvalyftet redovisa vilka åtgärder hon avser att vidta för att förtroendet för Järvalyftet återupprättas och hur.
- d. att inriktningen i dessa åtgärder bör vara att de boende får vara med och påverka upprustningen och att förutsättningen för upprustningen ska vara sådana att de boende får vara kvar

att ge uppdrag till verkställande direktör att återkomma till styrelsen och redovisa vilka åtgärder som är vidtagna och vilka effekter dessa har fått,

samt att i övrigt anföra följande

Det är bra att Svenska Bostäder står för de misstag som begicks i samband med referenskvarteret på Trondheimsgatan. De rykten som spreds låg dock inte helt utanför Svenska Bostäders kontroll på det sätt man anger, utan hade kommunikationen varit i samförstånd med de boende redan från början hade det aldrig hänt. Det är bra att man nu har ett samråd med boende i kvarteret Trondheimsgatan 26-32 men tyvärr har Svenska Bostäder inte alls överfört lärdomen till övriga Järvalyftet, vilket vi inte minst ser på de ärenden som nu i tät följd kommer och som innebär minst lika dramatiska förändringar i framför allt Husby och Hjulsta. De laddade scenerna kommer att upprepas om inte Svenska Bostäder omedelbart omprövar sitt sätt att kommunicera med de boende på Järvafältet. Det är fortfarande befogat att stanna upp i processerna och ge ett rådrom för att under denna tid komma fram till en gemensam process och innehållet i det. Det är viktigt att en del i förutsättningarna för en fortsatt process är att de boende som önskar bo kvar i Svenska bostäders hyreslägenheter garanteras att de till en kostnad som är överkomlig ska kunna bo kvar även efter renoveringsinsatser i området.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att anse skrivelser från Yvonne Ruwaida och Mehdi Oguzsoy besvarade med vad som anförts i ärendet.

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

§ 19 Övriga frågor

a) Skrivelse om Svenska Bostäder och onödiga och kostsamma värderingar

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse om Svenska Bostäder och onödiga och kostsamma värderingar” daterad den 18 mars 2008 enligt följande.

”Moderaternas bostadspolitik kan fullt rättvisande sammanfattas med: sälj ut så mycket som möjligt så billigt som möjligt.

Tittar vi på Svenska Bostäders bestånd kan vi konstatera att omkring 90 procent av beståndet i innerstaden nu är föremål för ombildning. I ytterstaden är det omkring 20 procent av lägenheterna som ligger i fastigheter där det finns intresseanmälan för ombildning.

Men då det endast krävas att 40 procent av de boende ska skriva på en intresseanmälan för att värdering ska ske i ytterstaden så kommer antalet ombildningar bli avsevärt färre. Moderaterna har helt enkelt skapat ett värderingssystem som blåser upp siffrorna för intresset i ytterstaden.

Problemet med moderaternas oseriösa hantering av värderingarna är att det:

1. kostar bolaget massor av pengar av att göra meningslösa värderingar
2. skapar osämja och otrevligheter i de fastigheter som är föremål för meningslösa värderingar
3. stoppar upp nödvändiga investeringar i de fastigheter som är föremål för meningslösa värderingar.

Med anledning av ovan vill jag att VD återkommer till styrelsen

1. med en beskrivning av en total prognostiserad kostnad för värderingarna under mandatperioden
2. med ett förslag till beslut som innebär att om hyresgästerna i en fastighet har samlat in namnen på mer än 1/3 av de boende för ett nej till ombildning då ska värderingsprocessen avbrytas.

Teres Lindberg (s)”

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Skrivelse om Svenska Bostäder och svartjobb

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse om Svenska Bostäder och svartjobb” daterad den 18 mars 2008 enligt följande.

”I Dagens Nyheter den 5 mars redogörs för hur Svenska Bostäder har köpt in städtjänster av företag som inte betalar löner och sociala avgifter för sina anställda. Det är naturligtvis helt oacceptabelt att ett av stockholmarna gemensamt ägt bolag använder denna typ av entreprenörer.

Jag menar att händelsen bör leda till en översyn av rutiner och arbetssätt inom Svenska Bostäder. Svenska Bostäder måste ha bättre koll på sina entreprenörer i framtiden. Det är inte ok att Svenska Bostäder anlitar entreprenörer som erbjuder sämre löner, anställningsvillkor eller försäkringar än för branschen gällande kollektivavtal.

Men det är samtidigt viktigt att poängtera att det är positivt att Svenska Bostäder på olika sätt försöker stimulera det lokala företagandet i de områden där man har verksamhet.

Jag vill att VD återkommer till styrelsen

1. med en beskrivning av vad man gör för att i framtiden undvika en motsvarande situation där entreprenörer inte betalar löner och sociala avgifter
2. med förslag på hur man kan stärka det lokala företagandet i de områden man är verksam genom smart upphandling.

Teres Lindberg (s)''

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten