

Nr 6 - 2006

Protokoll fört vid sammanträde med
AB Stadsholmens styrelse den 19 december
2006 på Svenska Bostäders kontor på
Heleneborgsgatan 2 A

Justeras:

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Kristina Alvendal (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Ann Mari Engel (v)
Ulf Fridebäck (fp)
Anita Pospisil (s) fr o m § 10
Mats Rudin (m)
Erik Saers (m)

Suppleanterna

Anders Broberg (kd) fr o m § 13
Jan Demuth (mp)
Leif Hjärpe (s) tjug §§ 1-9
Hugo Nordenfelt (m)

Personalrepresentanten
Ersättare

Curt Öhrström
Kjell Savenholm

Verkställande direktören

Sven Belfrage

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Torbjörn Dacke, Klas Heldesten och Göran Wendel.

§ 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 § 13.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 3 oktober 2006 (nr 5 - 2006) är justerat och utsänt.

§ 4 Fyllnadsval styrelsen, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Anmälan om fyllnadsval”, daterad den 7 december 2006, (Bilaga § 4).

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

§ 5 Nya firmatecknare

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nya firmatecknare”, daterad den 27 november 2006, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Stadsholmens firma skall tecknas

två i förening av Kristina Alvendal, Folke Dellström, Ann Mari Engel, Ulf Fridebäck, Teres Lindberg, Anita Pospisil, Mats Rudin, Erik Saers samt Sven Belfrage;

eller

två i förening av Sven Belfrage, Torbjörn Dacke, Patrik Emanuelsson, Mona Finnström, Klas Heldesten, Thomas Lundmark, Roland Nilsson, Sandra Plavinskis och Göran Wendel.

§ 6 Direktiv bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Direktiv bostadsrätt”, daterad den 11 december 2006, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjug suppleanten Leif Hjärpe att styrelsen beslutar

”att i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

att ge vd i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning,

samt att därutöver anföra följande

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. Ombildningarna i det privata beståndet har pågått under hela förra mandatperioden och väntas inte avstanna under kommande år.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Sedan 1999 har mer än 40 000 lägenheter omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter. Det stora flertalet (77 %) 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.

Särskilt upprörande är också 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 utav redskapen att konsekvent sälja till kraftigt underpris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

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 har möjlighet att binda stora belopp i sitt boende, för studenter, för arbetslösa och sjuka och för alla som inte har tillräckligt hög lön, (tillsvidareanställning), för att få banklån.

Samtidigt signalerar marknaden att byggandet av bra och billiga hyresrätter i Stockholm i princip kommer att upphöra i och med att den borgliga regeringen kommer att stoppa räntebidragen och investeringsbidragen vid årsskiftet.

I och med utförsäljningen ställs många människor inför ett plågsamt val när deras lägenheter ska ombildas. Ska de ta risken att skuldsätta sig för att köpa sin bostad eller ska de tvingas bli hyresgäster till sina grannar?

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att denna rätt förbehålls en majoritet av de boende.

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.

När det gäller stadsholmens bestånd så går det inte enbart se byggnaderna som skal till ett offentligt gaturum. De måste behandlas som en helhet för att i framtiden kunna berätta en historia också om hur livet levdes i husen. Detta är viktigt även om de flesta i dag inte annat än undantagsvis kan visas för allmänheten.

Om Stadsholmens bestånd övergår i bostadsrättsägo omöjliggörs också bevarandet av ett för stockholmarna viktigt kulturarv. Det finns en övervägande risk att det senaste i modeväg blir det enda som duger när det gäller t ex köksinredningar, komfort, material och detaljer.

Endast EN långsiktig ägare kan visa den professionalism som behövs för att upprätta tydliga bevarandemål. Det handlar om kunskap om teknik, material, detaljer och historia. Men framförallt handlar det om att ha tillräcklig professionell överblick för att kunna göra de avvägningar som krävs för att så långt som det är möjligt tillgodose praktiska krav, inte minst säkerhetskrav, utan att värden och upplevelse går till spillo.

Stadsholmen har under många år, och på ett professionellt sätt, varit garanten för att stockholmarnas historia tas till vara och bevaras samtidigt som det utvecklas. Marknaden kommer aldrig att klara att vara drivande för att skapa en bra atmosfär och mix bland husen och i områdena för att upprätta kulturusimager när det gäller t ex hantverkarslokaler och konstnärsateljéer.

Ombildning av Stadsholmens bestånd är inte bara en stöld från stockholmarna rent ekonomiskt och praktiskt. Det är också en stöld av stadens rätt till sin kulturhistoria. Varje liten del av Stadsholmens bestånd är en del av Stockholms själ och hjärta. Därför bör beståndet också tillhöra just stockholmarna.

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 Ann Mari Engel att styrelsen beslutar

”att i enlighet med Vänsterpartiets budgetreservation samt reservation i Stockholms Stadshus AB inte ombilda eller utförsälja några fastigheter inom Stadsholmen

att ge VD i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning

samt att i övrigt hänvisa till reservationen i Stockholms stadshus AB.”

Suppleanten Jan Demuth avgav suppleantyttrande och anförde följande: ”Jag anser att styrelsen skall besluta

att i enlighet med den miljöpartiets budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

samt att ge vd i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan av koncernstyrelsens direktiv samt att arbetet inom Stadsholmen inleds på det sätt som redovisas i ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt tjugi suppleanten Leif Hjärpe och ledamoten Ann Mari Engel.

§ 7 Verksamhetsplan och budget 2007

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Stadsholmens verksamhetsplan och budget för 2007”, daterad den 30 november 2006, (Bilaga § 7).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjugi suppleanten Leif Hjärpe att styrelsen beslutar

”att i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

att ge vd i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning,

samt att därutöver anföra följande

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. Ombildningarna i det privata beståndet har pågått under hela förra mandatperioden och väntas inte avstanna under kommande år.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Sedan 1999 har mer än 40 000 lägenheter omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter. Det stora flertalet (77 %) 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.

Särskilt upprörande är också 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 utav redskapen att konsekvent sälja till kraftigt

underpris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

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 har möjlighet att binda stora belopp i sitt boende, för studenter, för arbetslösa och sjuka och för alla som inte har tillräckligt hög lön, (tillsvidareanställning), för att få banklån.

Samtidigt signalerar marknaden att byggandet av bra och billiga hyresrätter i Stockholm i princip kommer att upphöra i och med att den borgliga regeringen kommer att stoppa räntebidragen och investeringsbidragen vid årsskiftet.

I och med utförsäljningen ställs många människor inför ett plågsamt val när deras lägenheter ska ombildas. Ska de ta risken att skuldsätta sig för att köpa sin bostad eller ska de tvingas bli hyresgäster till sina grannar?

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att denna rätt förbehålls en majoritet av de boende.

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 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 Ann Mari Engel att styrelsen beslutar

”att i enlighet med Vänsterpartiets budgetreservation samt reservation i Stockholms Stadshus AB inte ombilda eller utförsälja några fastigheter inom Stadsholmen

att ge VD i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning

samt att i övrigt godkänna förslaget till verksamhetsplan för Stadsholmen.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för Stadsholmen för 2007.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt tjugi suppleanten Leif Hjärpe och ledamoten Ann Mari Engel.

§ 8 Sammanställning paket 1 och 2

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Sammanställning av lokaler i från staden nyförvärvade fastigheter. Rapport”, daterad den 7 december 2006, (Bilaga § 8).

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

Verkställande direktören uppgav att det pågår förhandlingar om ny hyra med flera lokalhyresgäster inom aktuella fastigheter. Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en kompletterande rapport sedan dessa förhandlingar avslutats.

§ 9 Kommande sammanträdestider

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till sammanträdestider 2007”, daterad den 30 november 2006, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade att nästa sammanträde skall äga rum den 22 februari 2007 kl 09.00 (årsbokslut) samt uppdrog till verkställande direktören att i övrigt återkomma till styrelsen med ett reviderat förslag till sammanträdestider under 2007.

§ 10 Tilläggsavtal banmästarbostället

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tilläggsavtal avseende banmästarbostället”, daterad den 20 november 2006, (Bilaga § 10).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Anita Pospisil och Ann Mari Engel följande särskilda uttalande:

”Det är mycket anmärkningsvärt att borgerligheten väljer att sälja en bit av parkmarken på Södermalm. Staden slöt 1989/90 ett, ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv, mycket *oförmånligt* avtal med lokalhyresgästen där hyresnivån bestämdes till endast 15 000 kr per år, med indexuppräknning, och där hyrestiden (*som successivt ändrades*) sattes till april 2028. Normal marknadshyra för en upprustad fastighet i detta attraktiva läge uppskattas till mellan 200 000 – 400 000 kr per år.

Hyresgästen har utöver förmånliga och i tiden utsträckta hyresavtal kompenserats väl för olägenheter vid utbyggnaden av Södra Stationsområdet, mm, på omkring 4,5 miljoner kronor. Vid motsvarande olägenheter vid byggande av Citybanan finns vedertagna system och principer för att ersätta fastighetsägare och andra berörda.

Vi anser det vara oskäligt att sälja fastigheten till det föreslagna priset och att det av starka principiella skäl är olämpligt att avstycka en bit parkmark i en av stadens mest attraktiva områden.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna tilläggsavtal till tidigare tecknat överlåtelseavtal om överförande av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter.

§ 11 Kulturhusrådets protokoll

Förelåg protokoll från Kulturhusrådets sammanträde den 2 november 2006, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade att lägga protokollet till handlingarna.

§ 12 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till AB Stadsholmens styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 12).

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

§ 13 Övriga frågor

a) Hyresförhandlingar avseende 2007 års hyror

Verkställande direktören lämnade en muntlig lägesrapport rörande de pågående hyresförhandlingarna.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten samt uppdrog åt styrelsens ordförande och vice ordförande (presidiet) att på styrelsens vägnar besluta om godkännande av eventuell kommande förhandlingsöverenskommelse avseende 2007 års hyror.

b) Julgranar i trapphus

Ledamoten Ulf Fridebäck frågade om det är tillåtet att ställa julgran i trapphus. Verkställande direktören uppgav att detta inte är tillåtet.

Vid protokollet

Klas Heldesten