

Susanna Höglund
08-508 297 58

Skrivelser angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att anse skrivelsen angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster av Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) besvarad med detta utlåtande.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Skrivelsen

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2007-05-14 att överlämna skrivelse angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster av Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) till koncernledningen för beredning (*bilaga 1*). I skrivelsen hemställs det att Stockholms Stadshus AB utarbetar en modell för hyressänkning för hyresgästerna i stadens allmännyttiga bolag.

Svar på remiss

Skrivelsen har skickats på remiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Svenska Bostäder skriver i sitt remissvar att vid inledningen av varje års hyresförhandlingar upprättar bolagen en hyreskalkyl som grund för sina hyresyrkanden. I hyreskalkylen redovisas alla intäcts- och kostnadsposter utifrån beräknade pris- och taxeförändringar, verksamhetsförändringar mm samt ägarens resultatkrav. Detta innebär att förändringar vad gäller fastighetsskatten beaktas på samma sätt som för andra kostnadsposter i kalkylen, varigenom kalkylförutsättningarna nu blir klart mer gynnsamma än om fastighetsskatten skulle förbli oförändrad.

Däriigenom kan sägas att ersättandet av fastighetsskatten med en lägre kommunal avgift kommer bolagens hyresgäster tillgodo. Detta kan ske på olika sätt. Sådana avväganden görs regelmässigt i samband med de årliga hyresförhandlingarna mellan parterna (*bilaga 2*).

Familjebostäder skriver att denna möjliga kostnadsminskning för bolagets förvaltning kommer på sedvanligt sätt att ingå i kalkylunderlaget som presenteras vid de årliga hyresförhandlingarna och kommer då att basera sig på mer dagsaktuella uppgifter om antalet bostäder i beståndet m.m. I kalkylunderlaget vägs även övriga förändringar av utgifter och inkomster in. Från och med 2007 har förutom ett eventuellt beslut om en minskning av fastighetsskatten också förändringar till följd av nedtrappning av räntebidraget och borttagandet av investeringsstödet tillkommit. Att arbeta fram en modell som enbart tar hänsyn till en enskild kostnadspost – utan att väga in övriga förändringar av utgifter och inkomster – stöder inte detta vedertagna sätt att arbeta.

Familjebostäder har, liksom tidigare år, för avsikt att presentera en sammanvägd bild av beräknade kostnader och intäkter i kommande hyresförhandlingar samt fortsätta med en fördelning av kommande hyresjusteringar utifrån den matris som tagits fram av Hyreskommittén. Det minskade kostnadstrycket, om fastighetsskatten sänks, kommer därmed direkt eller indirekt hyresgästerna hos Familjebostäder tillgodo. Att frångå gällande principer för hyresförhandling på detta sätt skulle dock innebära ett allvarligt steg bort från en väletablerad och fungerande ordning (*bilaga 3*).

Stockholmshem skriver i sitt svar att hyressättningen för Stockholmsshems hyresgäster sker i förhandlingar med Hyresgästföreningen, Region Stockholm. Vid förhandlingarna tas alla förändringar i omvärlden som påverkar hyrorna upp till diskussion och resulterar i de hyresförändringar som parterna kommer överens om.

Enligt Stockholmsshems mening är det en god och rationell ordning att normalt en gång per år diskutera och förhandla fram de förändringar av hyran som är av nöden och detta inom ramen för hyresmarknadens partsförhållanden (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Bostadsbolagen har en väl etablerad ordning för hyresförhandling och hyressättning. En eventuell sänkt fastighetsskatt kommer att hanteras av bolagen på sedvanligt sätt, dvs som en post i kalkylunderlaget som presenteras vid en hyresförhandling. Den minskade kostnaden kommer därför, tillsammans med övriga förändringar, stadens hyresgäster tillgodo genom de årliga förhandlingarna. Koncernledningen bedömer därmed att det inte finns någon anledning att Stockholms Stadshus AB utarbetar en modell för hyressänkning och förbigår ett redan väl fungerade system.

Bilagor

1. Skrivelse angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster av Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v)
2. Svar på skrivelse från AB Svenska Bostäder
3. Svar på skrivelse från AB Familjebostäder
4. Svar på skrivelse från AB Stockholmshem

07/11/47



Stockholm 2007-05-14

Skrivelse angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster

Den statliga fastighetsskatten avskaffas från och med den 1 januari 2008 och ersätts i stället av en kommunal fastighetsavgift införs på 4500 kronor per bostad för småhus, dock högst 1 procent av taxeringsvärdet, samt 900 kronor per bostad för flerbostadshus, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Avskaffandet av fastighetsskatten är en enorm förmögenhetsöverföring som gynnar såväl småhusägare och fastighetsägare.

Alla dom som bor i stadens allmännyttiga bolag borde naturligtvis också gynnas av den sänkta fastighetsskatten. Det enda rimliga är därför att dom pengarna kommer hyresgästerna till del i form av sänkta hyror.

Jag hemställer att stadshus AB utarbetar en modell för hyressänkningar för hyresgästerna i stadens allmännyttiga bolag.

Teres Lindberg (S)

Yvonne Rivaide (mp)

Ann Mari Engel (L)

2007-05-31

Dnr SB 07-0256



Göran Tillberg

Stockholms Stadshus AB
Att. Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Skrivelse angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster

I skrivelse den 14 maj 2007 har Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) hemställt att Stockholms Stadshus AB utarbetar en modell för hyressänkningar för hyresgästerna i stadens allmännyttiga bolag, med anledning av ersättandet av den statliga fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Nedan redovisas enligt önskemål företagsledningens synpunkter på vad som anförts i skrivelsen.

För Svenska Bostäder med dotterbolag (inklusive Stadsholmen) blir skattebelastningen 2007 för bostäder ca 88 miljoner kronor. Med en kommunal avgift beräknas kostnaden bli ca 40 miljoner kronor, dvs. ca 48 miljoner kronor lägre. Detta kan jämföras med de totalt budgeterade bostadshyresintäkterna 2007 för Svenska Bostäder-koncernen på ca 2 850 miljoner kronor.

Vid inledningen av varje års hyresförhandlingar upprättar bolagen en hyreskalkyl som grund för sina hyresyrkanden. I hyreskalkylen redovisas alla intäkts- och kostnadsposter utifrån beräknade pris- och taxeförändringar, verksamhetsförändringar mm samt ägarens resultatkrav. Detta innebär att förändringar vad gäller fastighetsskatten beaktas på samma sätt som för andra kostnadsposter i kalkylen, varigenom kalkylförutsättningarna nu blir klart mer gynnsamma än om fastighetsskatten skulle förbli oförändrad. Nämnas kan att Svenska Bostäders yrkande om hyreshöjning för 2007 var 3,5 procent, medan utfallet blev 1,8 procent från 1 april, vilket motsvarar 1,35 procent på årsbasis. En skillnad på mer än 2 procent (ca 60 miljoner kronor) mellan bedömt behov och faktiskt utfall.

Vi utgår från att resultatkraven för bostadsbolagen inte påverkas som följd av denna enskilda förändring av kostnadsbilden. Därigenom kan sägas att ersättandet

av fastighetsskatten med en lägre kommunal avgift kommer våra hyresgäster tillgodo. Detta kan ske på olika sätt. Antingen kan hyrorna hållas tillbaka eller så får bolagen möjlighet att t ex genomföra fler underhållsåtgärder i bostadsområdena, vilket kan bedömas som mycket angeläget med hänsyn till det stora underhålls- och upprustningsbehov som föreligger i åtskilliga av våra bostadsområden. Alternativet kan vara en kombination av detta. Sådana avväganden görs regelmässigt i samband med de årliga hyresförhandlingarna mellan parterna.

Vällingby som ovan

Patrik Emanuelsson
Chef Affärsutveckling



Remissyttrande angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster

Datum 2007-06-14
Ert dnr: 07/11/47
Vårt dnr: 2007/0398

Handläggare
Ebba Agerman
VD-staben
08-737 20 08

Till
Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg

Angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster.

Koncernstyrelsen har för yttrande översänt en skrivelse av Terese Lindberg (s), Ann Mari Engel (v) och Yvonne Ruwaida (mp) om sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster till bland annat Familjebostäder. Yttrandet ska vara koncernledningen tillhanda senast 2007-08-15.

Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, men kommer att anmälas i efterhand.

Ärendet

Den statliga fastighetsskatten kan enligt förslag komma att avskaffas från och med den första januari 2008. Enligt förslaget ska denna ersättas med en kommunal fastighetsavgift på 900 kronor per bostad för flerbostadshus, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Terese Lindberg med flera föreslår i sin skrivelse att Stadshus AB utarbetar en modell för hyressänkning för hyresgästerna i stadens allmännyttiga bolag.

Familjebostäders synpunkter

Vid ett antagande att Familjebostäders fastigheter belastas med beloppet 900 kronor per bostad, beräknat på totalt bostadsbestånd per den 2006-12-31, innebär det en utgiftsminskning med cirka 20 mnkr. Detta är en halvering av budgeterat belopp för 2007 på 41,4 mnkr, vilket innebär en minskad utgift för bolaget på i snitt cirka 74 kronor per lägenhet och månad.

Denna möjliga kostnadsminskning för bolagets förvaltning kommer på sedvanligt sätt att ingå i kalkylunderlaget som presenteras vid de årliga hyresförhandlingarna och kommer då att basera sig på mer dagsaktuella uppgifter om antalet bostäder i beståndet m.m.

I kalkylunderlaget vägs även övriga förändringar av utgifter och inkomster in. Från och med 2007 har förutom ett eventuellt beslut om en minskning av fastighetsskatten också förändringar till följd av nedtrappning av räntebidraget och borttagandet av investeringsstödet tillkommit. Att arbeta fram en modell som enbart tar hänsyn till en enskild kostnadspost – utan att väga in övriga förändringar av utgifter och inkomster – stöder inte detta vedertagna sätt att arbeta.

Hyresförhandlingarna sker, enkelt uttryckt, vanligtvis i två steg. Det första steget innebär att parterna kommer överens om den genomsnittliga hyreshöjningen för Familjebostäder med utgångspunkt från bolagets totala ekonomi. I det andra steget sker en förhandling om fördelning av den överenskomna totala hyreshöjningen inom bolagets lägenhetsbestånd, vilket

inneburit att vissa lägenheter fått högre och andra lägre höjning än bolagets genomsnittshöjning.

Familjebostäder har, liksom tidigare år, för avsikt att presentera en sammanvägd bild av beräknade kostnader och intäkter i kommande hyresförhandlingar samt fortsätta med en fördelning av kommande hyresjusteringar utifrån den matris som tagits fram av Hyreskommittén.

Det minskade kostnadstrycket, om fastighetsskatten sänks, kommer därmed direkt eller indirekt hyresgästerna hos Familjebostäder tillgodo. Att frångå gällande principer för hyresförhandling på detta sätt skulle dock innebära ett allvarligt steg bort från en väletablerad och fungerande ordning.

Bosse Sundling
VD AB Familjebostäder

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss av skrivelse angående sänkta hyror för allmännyttans hyresgäster

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

I skrivelsen föreslås att Stadshus AB ska utarbeta en modell för hyressänkningar för hyresgästerna i stadens allmännyttiga bolag med anledning av att den statliga fastighetsskatten föreslås avskaffas och ersättas av en lägre kommunal avgift.

Hyressättningen för Stockholmshems hyresgäster sker i förhandlingar med Hyresgästföreningen, Region Stockholm. Vid förhandlingarna tas alla förändringar i omvärlden som påverkar hyrorna upp till diskussion och resulterar i de hyresförändringar som parterna kommer överens om.

Enligt Stockholmshems mening är det en god och rationell ordning att normalt en gång per år diskutera och förhandla fram de förändringar av hyran som är av nöden och detta inom ramen för hyresmarknadens partsförhållanden.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund