

§ 20 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 25 maj 2020, (Bilaga § 20).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

§ 21 VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist genomförde en statusuppdatering av projektet i kvarteret Plankan.

Fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist informerade om projektet Albano. Svenska Bostäder bygger där studentbostäder i åtta kvarter. I ett av dessa byggs ett runt hus, som är placerat rakt ovanför Norra Länken. Placeringen gör byggnationen komplicerad. En dialog förs med Trafikverket om hur produktionen ska kunna säkerställas. Planen är att inflyttning ska kunna ske från 2021 till 2023, med ca 300-350 inflyttningar per år.

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en uppdatering om hur bolaget påverkas av och arbetar med situationen med coronaviruset. Omkring 490 lokalhyresgäster har efterfrågat betalningslättnader (t.ex. anstånd med betalning), varav ca 400 har efterfrågat rabatter. Arbetet med individuell bedömning av de lokalhyresgäster som begärt hyresrabatter fortsätter.

Verkställande direktören Stefan Sandberg meddelade även styrelsen att Svenska Bostäder har startat upp rekryteringsprocessen av en ny IT-chef.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade avslutningsvis att företagsledningen har tagit fram ett semesterschema, där företagsledningens ledigheter och deras ersättare vid semester framgår.

§ 22 Övriga ärenden

a) Skrivelse om förskolegårdar

Vice ordföranden Clara Lindblom (V) överlämnade en skrivelse, daterad den 4 juni 2020, innehållandes tre frågor till bolaget om förskolor och förskolegårdar, **Bilaga 22 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Ordföranden Dennis Wedin (M) informerade styrelsen om att ett extra styrelsesammanträde kommer att hållas innan sommaren. Ordföranden återkommer med exakt datum efter samråd med vice ordföranden.

Vid protokollet

David Lindberg

Bilaga 4 A

2020-06-04

Svenska Bostäders styrelse

Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2020

Ärende 4

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Tertialbokslutet visar att bolaget har fortsatt att utveckla förvaltningen och verksamheten på ett så ambitiöst sätt som är möjligt med hänsyn till Covid-19 och de bristande förutsättningar att nå de politiskt satta byggmålen som bolaget inte rår över. Det är anmärkningsvärt att inga markanvisningar ännu erhållits i år och endast markanvisningar för 200 lägenheter föregående år. De förseningar i byggandet som aviseras är förklarliga men visar samtidigt på vikten av en större projektportfölj och minst 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålen.

Hittills har under mandatperioden inte ens 1100 hyresrätter markanvisats till de tre allmännyttiga bostadsbolagen, vilket är långt ifrån nog för att hålla en hög produktionstakt i likhet med vår tidigare mandatperiod. Detta är ytterst allvarligt, inte minst med tanke på det rådande ekonomiska läget som enligt SKR närmast kan betecknas som en konjunkturkollaps. Bolagets oro för att inte klara nyproduktionsmålet är befogad om tendensen med markanvisningar långt under nyproduktionsmålen håller i sig. Vi ser också en risk för att bristen på markanvisningar förstärker konjunkturedgången inom byggsektorn, då en hög byggtakt i stadens bolag skulle kunna bidra till att hålla uppe sysselsättningen och efterfrågan i ekonomin. Det är därför hög tid för staden att omgående markera och i kommande budget vara mycket tydlig med att samordna målsättningarna för bostadsbyggandet, så att alla berörda nämnder och styrelser styrs mot gemensamma mål.

Bristen på markanvisningar hotar även viktiga projekt i syfte att pressa produktionskostnader och därmed hyror i nyproduktionen. Både konceptet Snabba hus och Stockholmshusen bygger på upprepning. Genom stora byggvolym, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. I tertialbokslutet ser vi tyvärr att förseningar nu drabbar både Stockholmshus och Snabba hus. Om bolagen inte kontinuerligt erhåller markanvisningar kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen helt stanna av. Det vore högst olyckligt mot bakgrund av att majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet med att utveckla Snabba hus och Stockholmshusen.

Sammantaget är bolagets ekonomi ändå fortsatt mycket stabil, varför det varken krävs utförsäljningar av hyresrätter eller centrumanläggningar för att klara nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd. Ombildningar av hyresrätter med överkomliga hyror gör det svårare för låginkomsttagare att få en hyresrätt genom bostadsförmedlingen. Ombildningar bör upphöra och försäljningsstrategin för Vällingby centrum läggas till

handlingarna. Både för att det är politiskt fel och olämpligt med tanke på den omfattande nedgången i ekonomin. Skälen är därför många för att den borgerliga majoriteten ska lägga prestigen åt sidan och lägga om sin strategi för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Bilaga 5 A

2020-06-04

Svenska Bostäders styrelse

Fastställande av arbetsordning m.m

Ärende 5

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Förslag till beslut

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anføres följande

Under avsnitt A.2.4 Kallelse och underlag föreslås att "Senast samma dag som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar." Detta är alltför sent. Ur demokratisk synpunkt bör allmänheten ha tillgång till handlingarna så snart de är klara, eller när styrelsen fått dem. Vi föreslår att texten ändras så att "Styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, ska publiceras externt så snart det är möjligt efter att styrelsen erhållit dem."

Det bör också anges att det ska finnas möjlighet för styrelseledamot och suppleant att hos bolaget hämta fysiska kopior, särskilt i de fall ärenden är omfattningsrika/omfattande.

Vi saknar därutöver i avsnitt A 2.6. Protokoll anvisningar om när det justerade protokollet ska publiceras externt, vilket bör göras så snart det är möjligt efter justering. Ett tillägg med följande lydelse "Det justerade protokollet, förutom delar som är under fortsatt sekretess, publiceras externt så snart det är möjligt efter justering." bör tillföras arbetsordningen.

Bilaga 7 A

2020-06-04

Svenska Bostäders styrelseOmbildning till bostadsrätt Neonet 1
(Grimsta) SEKRETESS**Ärende 7**Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Förslag till beslut**

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information

till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som istället för utveckling innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 12 A

2020-06-04

Svenska Bostäders styrelse

Inriktningsbeslut Nyproduktion Saima
1 och Kotka 1, Akalla
SEKRETESS (såvitt avser bilaga)

Ärende 12

Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)

Förslag till beslut

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anförs följande

Det är väldigt roligt att Svenska Bostäder efter en markanvisning i november 2017 nu ser möjligheter att bygga omkring 380 nya hyresrätter, förskolor samt lokaler på det uttjänta parkeringsdäcket i norra Akalla. Att allmännyttiga bostäder till rimliga hyror byggs på hårdgjord mark i kollektivtrafikhärläge med närhet till goda rekreativsmöjligheter är uttryck för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadspolitik som vi vill se mer av.

Inriktningsbeslutet syftar för bolagets del att komplettera det befintliga beståndet i Akalla, som uppgår till 781 lägenheter och därmed är under 20 procent av alla bostäder. Vi ser också byggnationen som ett steg mot att börja återställa balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter som rådde 1990 (50,1 procent hyresrätter, 49,9 procent bostadsrätter) och som kraftigt rubbades av de ombildningar till underpris som tidigare majoriteter har gjort.

Även om inriktningsbeslutet i huvudsak är bra återstår problematik främst när det gäller förskolegårdar, energianvändning och garageplatser. De planerade gårdarna om 3,96 m² per barn inom kvarteret Saima respektive 11,15 m² inom kvarteret Kotka är dock långt ifrån Boverkets rekommendationer och därför inte är godtagbara. Lärdomar bör dras från den utredning om förskolegårdar i urban miljö som staden gjorde 2016 utifrån Årstafältets etapp 5 och bedömde sex alternativ när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, förskolan samt boende/grannar. Bedömningen blev att en fristående förskolebyggnad med egen gård bäst uppfyller målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna kan dessutom efter förskolans öppettider fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser. Med förskolor i bottenvåningar blir gårdarna däremot så små att det är svårt för alla barn att vara ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Utrymmesbristen försämrar även möjligheten till en varierad lekutrustning, vilket försämrar den pedagogiska miljön. Förskolegårdar på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro.

Vi kan inte bygga förskolor med gårdar, som dessutom delas mellan förskolebarnen och bostadshyresgästerna, som är så små. Vi instämmer därför i bolagets uppfattning att förskolan inom kvarteret Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och stödjer fortsatta diskussioner med stadsbyggnadskontoret och

exploateringskontoret. När det gäller kvarteret Kotka bör förslaget arbetas om för att öka gårdens storlek. Förskolegårdar i ytterstaden bör ha en friyta om minst 30 kvm per barn samt en utformning som ger höga lekvärden. En mindre friyta kräver kompensatoriska insatser.

Vidare instämmer vi i bolagets konstaterande att utformningen av punkthusen och garaget måste studeras ytterligare i nästa skede för att hitta lösningar på svårigheterna att klara stadens krav på framtida energianvändning. Slutligen vänder vi oss emot att bolaget eventuellt ska avkrävas att bygga ytterligare 30 ersättningsplatser för parkering i de nya garagen. Vi utgår från att diskussionerna med stadsbyggnadskontoret leder fram till en lösning som inte övervältrar kostnaderna på samtliga hyresgäster i kvarteren genom ökad månadshyra.

Bilaga 12 B

2020-06-04

Svenska Bostäders styrelse

Inriktningsbeslut Nyproduktion Saima
1 och Kotka 1, Akalla

Ärende 12

Dennis Wedin m.fl. (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Ragnhild Elfsö (C) (e.y.)

Särskilt uttalande

Vi ser positivt på projektet som helhet, och inriktningen att göra Finlandsgatan i norra Akalla till en levande stadsmiljö med hundratals nya bostäder, park, verksamheter, idrottshall och förskolor. Vi noterar dock att Svenska Bostäders två förskolor planeras inrymma 192 barn och att förskolegårdarna i nuvarande skede endast medger en yta per barn om 3,96 kvm inom kv. Saima samt 11,15 m² inom kv. Kotka. Vi uppmanar därför bolaget att arbeta vidare med lösningar för större barngårdar inom ramen för det djupare projekteringsarbetet inför kommande genomförandebeslut.

Bilaga 22A

2020-06-04

Till Svenska Bostäder**Skrivelse om förskolegårdar**

Förskolegården är en viktig del av den pedagogiska miljön i förskolan och ska samtidigt ge goda möjligheter till barns lek, rörelse och sociala samspel. Enligt Boverkets riktlinjer bör gårdens storlek motsvara 40 m² per barn i förskolan, samtidigt som den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov, oavsett storleken på barngruppen (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009).

Samtidigt vet vi att förutsättningarna för tillräckligt stora gårdar varierar – inte minst i tätbebyggda områden är det ofta svårt att leva upp till riktlinjerna i praktiken. Detta gäller inte minst förskolor som lokaliseras till befintliga flerbostadshus, där närmiljöns struktur och begränsningar i hög utsträckning är givna från början. När gårdens friyta av något skäl är begränsad, blir det desto viktigare att säkerställa tillgängligheten till närliggande lek- och rekreationsytor samt göra kompletterande investeringar i förskolegården för att höja dess lekvärdesfaktor och därigenom skapa en varierad, spännande och utvecklande utemiljö trots begränsad friyta per barn.

En majoritet av stadens förskolor är lokalhyresgäster hos SISAB som har lång och gedigen erfarenhet av att utforma, bygga och förvalta friliggande förskolor med tillhörande gårdar. Men många av stadsdelarna är även hyresgäster hos exempelvis stadens allmännyttiga bostadsbolag eller privata fastighetsägare som inte främst verkar inom området utbildningsfastigheter och där förskolan lokaliserats i en befintlig miljö med begränsat utrymme för en förskolegård vars storlek motsvarar Boverkets riktlinjer. I dessa fall menar vi att det är av största vikt att stadsdelen och fastighetsägaren tillsammans säkerställer att gården utformas på ett sätt som gör att lekvärdesfaktorn kompenserar för den begränsade friytan per barn.

Mot bakgrund av detta skulle vi vilja ställa följande frågor:

Hur många förskolor finns som lokalhyresgäster i bolagets bestånd?

Har en inventering gjorts av respektive förskolegård för att kartlägga antalet kvadratmeter friyta per barn och gårdens lekvärdesfaktor?

Hur ser ansvarsfördelningen ut mellan bolaget och lokalhyresgästen vad gäller utformningen av gården, skötsel och underhåll samt genomförande av kompletterande investeringar vid behov?

Stockholm den 4 juni 2020

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)