

Verksamhetsberättelse

för

Hyresgästföreningen på Södermalm 2016

Inledning

Bostadsfrågorna har under året klivit upp på den politiska dagordningen. Bostadsbristen har blivit tydlig på den politiska agendan. Förslagen på åtgärder tilltar men med få verkliga resultat. Angreppen på hyresrätten haglar och från diverse debattörer hävdas mer eller mindre marknadsmässiga lösningar.

Grundfrågan, ett bra boende för hushåll med måttliga inkomster, lyser dock med sin frånvaro i den synliga debatten.

Inom Hyresgästföreningen har mycket istället handlat om interna frågor. Upprepade fall av krav på uteslutningar och suspenderingar för små ”förseelser” har väckts och tagit mycket tid. Påtagligt många av dessa har drivits av tjänstemän. Formaliafrågor kring våra fullmäktigen har svällt. Det har blivit svårt för de förtroendevalda i regionen att få verksamheten att fungera efter de beslut som har fattats.

Hyresgästföreningen behöver i hög grad samla ihop sig till fokus på de viktigaste frågorna.

Uteslutning i Södermalmsföreningen

I början på februari 2017 uteslöts ordföranden för Södermalmsföreningen ur hyresgästföreningen. Södermalmsföreningen har kraftfullt fördömt denna uteslutning och hävdat att den kraftigt försämrar verksamheten och att den saknar ordentlig grund. Ordföranden för Södermalmsföreningen har varit brett förankrad på Södermalm, och utöver för Sö-

dermalmsföreningen varit betydelsefull i sin lokala förening, i förhandlingarna med Arbetarbostadsfonden och i Regionens styrelse.

Södermalmsföreningen uppfattar uteslutningen istället som ett led i en centralisering av Hyresgästföreningen och ett sätt att tysta en självständig röst. Södermalmsföreningen har därför krävt att uteslutningen upphävs.

Hyresgästföreningen behöver fler, inte färre självständiga röster.

Bostadspolitik

Södermalmsföreningen har aktivt verkat för att Hyresgästföreningen ska ha bostadspolitiska program för Stockholms stad och för hela regionen och driva en för hyresgäster gynnsam bostadspolitik. Trots att Södermalmsföreningen har stött på många gånger om detta har mycket lite blivit gjort.

Det finns tio stadsdelsföreningar i Stockholm. Försök har gjorts för att hitta samarbetsformer för dessa för att driva en bostadspolitik gentemot Stockholms stad. Detta har ännu inte lyckats.

I början av 2016 deltog Södermalmsföreningen i ett projekt (ENA) för att skapa samarbetsformer för stadsdelsföreningarna i Stockholms kommun. Bra förslag togs fram för gemensam bostadspolitik och för hur gemensamma beslut skulle kunna fattas. Men plötsligt och utan förklaring lade Regionstyrelsen ner projektet. Inga nya förslag har tagits fram.

Generell hyresutveckling

Under 2000-talet har konsumentprisindex ökat med cirka 20 procent. De generella hyreshöjningarna har ökat med nästan det dubbla. Tar vi med effekterna av upprustningshyror och nyproduktionshyror har hyrorna ökat med cirka 55 procent.

Hyresgästernas medianinkomst ligger på cirka 19 000 kr per månad före skatt. Vårt mål är att hyrorna ska vara högst 25 procent av inkomsten för en medianhyresgäst. I praktiken är genomsnittshyrorna nästan 35 procent av medianinkomsten före skatt.

Stockholms stad driver höghyreslinje

Stockholms stad driver höga hyror för sina bostadsbolag. De kräver höga vinster av bolagen, de kräver höga räntor när bolagen lånar, de kräver höga markpriser respektive tomträttsavgälder med mera som sammantaget driver upp hyrorna. Hyresgästerna betalar i praktiken extraskatt till kommunen för att finansiera sådant som alla kommuninvånare borde vara med och betala.

Södermalmsföreningen har i många sammanhang försökt påvisa att nuvarande hyrespolitik är felaktig och att bland annat Stockholms stad behöver ändra sin policy.

I samband med behandlingen av Stockholms budget skrev Södermalmsföreningen tillsammans med flertalet föreningar och förhandlingsdelegationer brev till kommunfullmäktige och protesterade mot höjda tomträttsavgälder och höga vinstkrav på allmännyttan. Några från Södermalm har också överklagat kommunens beslut om höjda tomträttsavgälder.

Stockholmshyra

Trots de stora problemen med den allmänna hyresutvecklingen, upprustningshyrorna, nyproduktionshyrorna och den kommunala bostadspolitiken finns det krafter inom hyresgäströrelsen som hävdar att de stora hyresproblemen är att de vanliga hyrorna är felaktiga i förhållande till varandra. Någon analys av detta saknas. Stor energi läggs nu

från delar av organisationen för att lansera ett projekt som kallas Stockholmshyra.

Södermalmsföreningen har deltagit i en projektgrupp som har träffats många gånger utan att kunna närma sig frågan. Dessvärre pågår också ett arbete ovanför våra huvuden. I början på mars 2017 presenteras en artikel i Dagens Nyheter som informerar om att regionens ledning har träffat ett avtal bakom ryggen på såväl stadsdelsföreningar som förhandlingsdelegationer om Stockholmshyra. Det har lett till omfattande kritik inom organisationen, både för det odemokratiska i beteendet och för innehållet i avtalet. Det finns en stor oro för att Stockholmshyresprojektet leder till högre hyror och större hyresskillnader.

Upprustning

Upprustning pågår – i olika stadier – för 35 hus på Södermalm. Det pågår ett arbete för att bättre kunna stödja hyresgästerna i de olika upprustningshusen. I en hel del hus bildas samrådsgrupper och såväl styrelsen som kontoret försöker stödja dessa.

Ett grundläggande problem vid upprustning är att fastighetsägarna får höga hyreshöjningar för nästan inga standardförbättringar. Det gör samråden om åtgärder mycket svåra.

Södermalmsföreningen har deltagit i ett projekt för att klargöra vad som är underhåll – som inte ska påverka hyran - och vad som är standardförbättring. Föreningen har också verkat för att såväl region som förbund ska hitta nya regler för hyressättningen, sannolikt också ny lagstiftning.

Nyproduktionshyror

Under 2000-talet har hyrorna för nyproduktionen ökat väsentligt snabbare än andra hyror. Dessvärre har de kommunala bostadsbolagen varit drivande i detta. Som argument används bland annat kalkylmodeller som räknar med 5-6 procents ränta, jämfört med cirka 1,5 procent vid bostadsköp.

Södermalmsföreningen har försökt verka för rimligare kalkylmodeller och en insikt om att vi behöver nya hyresbostäder med hyror som hushåll medmåttliga inkomster kan klara av.

Hyresförhandlingarna i allmännyttan

Södermalmsföreningen har ett antal ledamöter i alla de förhandlingsdelegationer som finns för kommunala bolag. Dessa väljs på årsmötet efter förslag från de lokala hyresgästföreningarna. Varje lokal hyresgästföreningen kan ha en representant i sin förhandlingsdelegation.

Södermalmsföreningen samlar de lokala hyresgästföreningarna ett antal gånger per år för att diskutera hyresfrågor, södermalmsfrågor och lokala frågor.

Inför 2016 träffade en tvåårsöverenskommelse med hyreshöjningar på runt 0,7 procent för både 2016 och 2017. Därför har inga generella förhandlingar förts under 2016. Däremot har ett antal förhandlingar förts för upprustade hus och nybyggda hus. Rimligare hyror för dessa har inte uppnåtts under året, men däremot har arbeten påbörjats för att försöka närma sig rimligare hyresnivåer.

Vår grundläggande inställning att hyran inte alls skulle höjas lyckades vi inte genomföra.

Med Svenska Bostäder har träffats ett avtal om former för upprustningssamråd. Det innehåller inte hyresfrågorna men reglerar en hel del andra frågor kring upprustning i bolaget. Vidare har påbörjats ett arbete om hur vi ska driva bostadspolitiska frågor med anknytning till hyresförhandlingarna.

I förhandlingsdelegationen för Familjebostäder har tagits fram för hur en lokal hyresgästförening ska få hjälp sig när samråd med bolaget har gått i stå, fastställande av ett antal upprustningshyror samt sist men inte minst frågor kring det s k systematiseringsarbetet.

För Stockholms hem har förhandlats för fyra nyproduktionshus och ett tiotal upprustningar, varav två på Södermalm. Prisbilden för nya hus är illavarslande. Tillvalslistan har varit under förhandling men ingen överenskommelse har träffats. Frågorna för hyreskillnader mellan olika lägenhetsstorlekar har varit under diskussion.

Bland annat Södermalmsföreningen har varit aktiv i frågan att påverka kommunen, både

för att sänka tomträttsavgälderna och för att sänka stadens vinstkrav på de kommunala bostadsbolagen.

Särskilda problem är de så kallade presumtionshyrorna. De ska motsvara byggkostnaderna. Men det finns inga acceptabla former för hur kalkylerna ska göras.

Ett problem är även att det är lätt för fastighetsägare att frånträda en hyresförhandling och sätta egna hyror.

Bostadsbristen gör det möjligt att sätta överhyror.

Hyresförhandlingarna i de privatägda husen

Hyresförhandlingarna i privathusen har inte haft tvåårsavtal. Fastighetsägarnas organisation – som bara representerar ett antal av de privatägda husen har kört en tuff linje och krävt höga hyreshöjningar. Hyresgästföreningen har att tecknat avtal med fastighetsägare utanför fastighetsägarnas förening, som sedan blivit normbildande.

På Södermalm finns ett förhandlingsråd, där alla husombud är medlemmar. Förhandlingsrådet träffas ett antal gånger per år. Viktiga frågor är den allmänna förhandlingsinriktningen samt att plocka ut de hus som ska ägnas särskild uppmärksamhet vid förhandlingarna. Förhandlingsrådet kommer att få en större roll för att godkänna alla förhandlingar som avviker från den generella förhandlingen. Det kan gälla både upprustning, krav för enstaka åtgärder och fastighetsägare som kräver extra höjningar för ingenting.

Södermalms förhandlingsråd för privata fastigheter genomförde fem rådsmöten våren 2016 med ansvariga hyresförhandlare. Hösten 2016 hölls fyra rådsmöten med förtroendevalda husombud och lokala hyresgästföreningar. De prioriterade hyresförhandlingarna omfattade inledningsvis ett 20-tal fastigheter och av dessa valdes fyra till prioriterade hyresförhandlingar. Rådet har samlat olika kritiska synpunkter på hyresförhandlingar från hela Södermalm. Slutresultatet blev hyresöverenskommelser på cirka +0,7%.

Organisationsutveckling

Medlemsantal har ökat obetydligt från 12 631 till 12 672, ungefär oförändrat.

Hyresgästföreningen är Södermalms absolut största förening. 43 procent av de som bor i hyresrätt är medlemmar i Hyresgästföreningen.

Antalet lokala hyresgästföreningar är oförändrat 39, varav 75 procent i allmännyttan. Till detta kommer samrådsgrupper för upprustning. Vidare finns en skårdsförening.

Flertalet lokala hyresgästföreningar låter Södermalmsföreningens revisorer revidera ekonomin i sina föreningar.

Samarbete med andra organisationer

Södermalmsföreningen samarbetar särskilt med ett antal andra föreningar, som övriga stadsdelsföreningar i innerstaden och i närförorter. Under året har Södermalmsföreningen sökt hitta ett ökat samarbete med övriga föreningar i Stockholms stad för några bostadspolitiska frågor.

I oktober genomfördes ett gemensamt möte för alla medlemmar i innerstaden i Filadelfiakyrkans möteslokaler med både bostadspolitik, förhandlingsråd och råd för enskilda ärenden. Särskild inbjudna medverkande var förbundsordförande (Marie Linder) och förbundschef (Jonas Nygren). Cirka trehundra hyresgäster deltog på mötet.

Södermalmsföreningen samarbetar med Hyresgästernas Boendetrygghet kring bostadspolitik och bostadskunskap.

Hyrespresen

Hyrespresen har under året kommit ut med fyra nummer, varav ett dubbelnummer. Till årsmötet 2017 har Bromma-Ekeröföreningen kommit med, så upplagan är nu 30 000 exemplar per nummer.

Tidningen har under lång tid skickats som bilaga till hyresgästföreningens tidning Hem och hyra. Priset för detta har nu fördubblats så mycket att det blir billigare att skicka ut den som posttidning.

Hemsidan

Hemsidan hålls uppdaterad med bland annat Södermalmsföreningens verksamhetsplanering, protokoll och uttalanden.

Nätverket 15 december för kvarboende hyresgäster

Nätverket 15 december för kvarboende hyresgäster träffas några gånger per år. I december gjordes en undersökning över hur många hyresgäster som kan finnas i bostadsrättshus. Det visade sig att det finns cirka 1 000 medlemmar i bostadsrättshus. Flertalet är sannolikt hyresgäster i första eller andra hand. Men det kan också finnas några som är medlemmar i Hyresgästföreningen trots att de bor med bostadsrätt.

Enligt vår plan ska vi försöka samla alla hyresgäster i bostadsrättshus till gemensamma möten.

Bildning

Regionen har hållit ett antal utbildningar till såväl lokala hyresgästföreningar som för styrelsen, samt en utbildning i bostadspolitik. Även kurser för enskilda förtroendevalda har genomförts som t ex Hyresjuridik ett och två samt en ny grundkurs och en miljökurs.

Tårta på Mariatorget

Tårta har delats ut på Mariatorget under sensommaren med bostadspolitisk information och möjlighet till att ställa frågor. Det har varit ett bra sätt att träffa människor och berätta vilka vi är. En aktivitet som har blivit populärt bland människor på Södermalm. Har även gett ett antal nya medlemmar.

Remisser och planfrågor Södermalm

Södermalmsföreningen har besvarat 10 remisser från staden och två från landstinget:

Kontorshus vid Katolska kyrkan på Folkungagatan.

Bostadshus, däribland ett höghus, i kvarteret Tobaksmonopolet.

Bussterminal i berget vid Slussen.

Kvarteret Ugglan, restaurang Bellmansgatan

Kvarteret Pahl 7. Påbyggnad i hörnet Åsögatan -Renstiernas gata.

Planprogram för Skanstull söder om Åhléens.

Rivning och nybyggnad i kvarteret Gurkan av Konsumhuset vid Vintertullstorget.

Kvarteret Persikan. Rivning och nybyggnad av SL:s Söderhall, SL-muséet och Leksaksmuséet mm.

Översiktsplan för Stockholm.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUF 2050.

Tunnelbanan Kungsträdgården – Nacka Forum. Ny sträckning behövs

Slussenfrågan

Södermalmsföreningen har fortsatt att delta i den grupp som arbetar för en bättre utformning av Slussen. En stor fråga under året har varit utformning av bussterminal i berget.

Södermalmsföreningens expedition

Södermalmsföreningens expedition hålls öppen på onsdagskvällar för spontana besök. Vidare används lokalen för styrelsens möten, konferens för allmännyttans lokala hyresgästföreningar och för privata förhandlingsrådet samt lånas ut till lokala hyresgästföreningar som vill hålla möten.

Södermalmsföreningens bokslut

Södermalmsföreningens bokslut redovisar ett överskott. Under ett tidigare år var Södermalmsföreningens lokal stängd, vilket gav ett överskott som i långsam takt förbrukas.

Intäkter

Medlemsavgifter 721 737

Utgifter

Bättre boende för hyresgästerna	0
Utökad medlemsnytta	126 257
Förutsättningar för att lyckas	15 701
Stödverksamhet	354 181
Totalt	496 139
Resultat som överförs till 2017	225 598

I bättre boende för hyresgästerna ligger bostadspolitiska aktiviteter. Där gör Södermalmsföreningen en hel del, men det kostar inget eller bokförs på andra konton. Utökad medlemsnytta avser information och medlemsmöten. Där ligger kostnader för vår tidning och för möten med förtroendevalda och medlemmar. Förutsättningar för att lyckas avser utbildning och samarbeten med andra. Stödverksamhet avser kostnaderna för lokalen, kontorsomkostnader, årsmötet, styrelsemöten och styrelsearvodet.

Årsmöte

Årsmöte hölls den 26 mars 2016. Cirka 90 medlemmar närvarade på årsmötet. Utöver vanliga årsmötesförhandlingar antogs ett uttalande om rimliga nyproduktionshyror och ett om rimliga upprustningshyror.

Årets Rospris delades ut till hyresgästerna i kvarteret Plankan för deras långa kamp för att hindra en förstörelse av deras gård. Årets Rispris delades ut till Fastighetsägarna i Stockholm för deras ohemula krav på högre hyror och ännu högre vinster till sig själva.

Södermalmsföreningen och Hyresgästföreningen Region Stockholm

Till Regions Stockholms vårfullmäktige skickade Södermalmsföreningen följande motioner, flertalet tillsammans med andra föreningar:

1. Vi måste få hyror som stockholmarna har råd med.
2. Kompetens på Regionkontoret.
3. En bred bostadspolitik behövs
4. Det ska vara lätt att få fram dokument.
5. Det ska vara lätt att få dokument.

Till höstfullmäktige skickades:

1. Sätt arbetet med rimliga hyror i nyproduktionen högt på dagordningen.
2. Samla för hyresförhandlingar och underhållsåtgärder för privatbeståndet.
3. Bostadspolitik och arbete kring upprustning.
4. Inför arvode för ledamöter i förhandlingsdelegationer.
5. Utförsäljning av allmännyttan till privatboende
6. Utförsäljning av enstaka lägenheter till ägarlägenheter.

Problem med Regionkontorets verksamhet

Från hösten 2015 har pågått en diskussion om problem med verksamheten på Regionkontoret tillsammans med övriga föreningar och Regionstyrelsen i Stockholm.

I början på 2016 skickade Södermalmsföreningen en lista med 18 punkter med frågetecken på hur Regionkontoret skötte ett antal frågor till Regionstyrelsen, främst kring upp- rustningsfrågor. Strax före midsommar för-

medlar styrelsen ett svar från Regionkontoret. Ett undermåligt svar och inga förslag till åtgärder av de nämnda problemen. I början på oktober skickar därför Södermalmsstyrelsen ytterligare ett brev med krav på åtgärder. Det brevet har ännu inte besvarats och problemen har inte åtgärdats.

Hösten 2016 begär Regionstyrelsen att få byta chefen för Regionkontoret. Förbundsstyrelsen svarar med att tillsätta en utredning för en miljon för att genomlysna verksamheten. Genomlysningen presenteras i januari 2017. Genomlysningen som till största delen är hemlig pekar bara ut problem med de förtroendevalda! De använder begrepp som besvärliga "klickar" av förtroendevalda. Till och med Innerstadsföreningarnas och Bromma-Ekerös tidning Hyrespresen pekas ut som ett problem!

Genomlysningen av problemen med Regionkontoret som var grunden för problemen verkar inte ha gjorts och inga åtgärder för dessa problem har presenterats. Istället satte Förbundsstyrelsen till tre "överrockar" till Regionstyrelsen i Stockholm.

På Hyresgästernas Riksförbunds förbundsstämma sommaren 2016 togs beslut om att förstärka och utveckla de lokala verksamheterna. Just nu verkar en ökad centralisering bli utfallet.

Fortsättning följer....

Hyresnämnden

Det finns fem hyresnämndsledamöter som kommer från Södermalm. Mål som är vanliga är godkännanden av förbättringsarbete, hyressättning efter ombyggnad, förlängningstvister och andrahandsuthyrningsfrågor.

Fakta om Södermalm

Den 31 december 2014 var antalet invånare 126 7000 på Södermalm. En snabb ökning sedan 2004 då det var 108 000. I stadens prognos räknas med en ökning till 138 000 till 2024.

Befolkningsstrukturen är intressant. Grupperna runt trettio är mycket stora. Barnantalet 0-19 år är lågt, bara 17 procent av befolkningen. Ännu mer markant är att mer än hälften av de barn som föds flyttar innan de börjar skolan. Andelen pensionärer är 16 procent, lägre än Stockholm som helhet. 15 procent är födda i andra länder. 12 procent flyttar ut och 12 procent flyttar in i stadsdelen varje år.

Det finns 72 000 bostäder, vilket betyder att det bor 1,75 personer per bostad, vilket är betydligt färre än Stockholmsregionen som helhet. Av bostäderna är 54 procent 2 Rok och mindre. 41 procent av bostäderna är hy-

resrätt och 59 procent är bostadsrätt. 1990 var 75 procent hyresrätt. Dock syns inte hyreslägenheter och andrahandsboende i bostadsrättsföreningar i statistiken vilket gör att hyresrättsboende torde vara runt 50 procent av alla boende. Förändringen sedan 1990 beror dels på att bostadsrätten har dominerat stort i nyproduktionen och på omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. 27 procent av hyreslägenheterna ägs av kommunala bostadsbolag.

I stadsdelen finns lite fler arbetsplatser, 90.600, än förvärvsarbete boende, 73.600. Bland de boende arbetar man främst med företagstjänster mm 25 procent, vård- och omsorg 12 procent, handel 11 procent, information och kommunikation 11 procent, utbildning 10 procent. Fördelningen är rätt lik Stockholm som helhet.

Källa ovanstående uppgifter Stockholm stads statistik.

Södermalm den 24 mars 2017

Fredric Ericsson, ordförande

Ragnar von Malmberg, vice ordförande

Lillemor Axelsson, bildning

Henry Nilsson, allmännyttan förhandlingar

Paavo Bergman, privata förhandlingar

Mari-Ann Nilsson, allmännyttan förhandlingar

Jan Ejme, allmännyttan förhandlingar

Eva Rutensköld, remisser

Anna Hedenberg, sekreterare, webbansvar

Jon Sinclair, remisser

Leif Korkkinen, privata förhandlingar

Clas Sjöberg, allmännyttan förhandlingar

Ralph Kron, ekonomi, privata förhandlingar

Helena Tivenius,

Anders Loosme, andre vice ordförande