

PM Rotel III (Dnr KS 2019/542)

Stoppade renoveringar i Stockholmshem med hänvisning till utbildningsprocessen

Skrivelse av Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen från Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V) framförs att hyresgäster i Rågsved har fått information om att AB Stockholmshem fryst allt framtida underhåll, bortsett från insatser som inte kan anstå, tills det blir klart hur det blir med fastigheterna efter utbildningsprocessen. Vidare framförs att det snarast behöver klargöras om uppgifterna om stoppat underhåll med anledning av stadens erbjudande till den 31 december 2019 om utbildning av vissa hyresrätter till bostadsrätt stämmer, samt om övriga bostadsbolag har infört samma restriktioner.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Stockholm ska vara en blandad stad med olika boendeformer för olika livssituationer. Samtidigt ska stockholmarnas självbestämmande för det egna boendet öka. Därför slogs det fast i stadens budget för 2019 att den grönbåa majoriteten möjliggör för utbildningar i ytterstaden, där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd. Alla eventuella utbildningar ska ske på initiativ från de boende själva, och bedömningar ska göras från fall till fall. Skälet till beslutet är att flera stadsdelar i ytterstaden idag har en stor snedfördelning bland upplåtelseformerna. Andelen hyresrätter kan vara så pass dominerande att den tvingar bort människor från sin stadsdel som istället skulle vilja äga sitt boende.

I 11 av stadens 132 stadsdelar finns det bostäder som kan komma att utbildas, om tillräckligt många av de boende väljer att gå vidare med en utbildningsprocess. I dessa stadsdelar kommer akuta upprustningar och underhåll givetvis även fortsatt att ske, men större renoveringar kan komma att pausas under en kort och tidsbegränsad period. Just för att inte långsiktigt påverka bostadsbolagens underhållsplanering ger staden möjlighet att inleda utbildningsprocess under en kortare tidsram. Pågående period sträcker sig fram till den 31 december detta år. Alternativet till att under denna

kortare tidsram pausa vissa större renoveringar, skulle vara att staden genomför miljoninvesteringar av skattebetalarnas pengar i fastigheter som omgående kan komma att ombildas.

Samtidigt är det i sammanhanget viktigt att understryka att bostadsbolagen investerar åtskilligt i renovering och underhåll även under 2019. Exempelvis investerar AB Svenska Bostäder 371 miljoner kronor på renovering och upprustning i Järvaområdet, totalt 780 miljoner kronor över hela staden.

Det är enbart Stockholmshem av stadens bostadsbolag som behövt pausa större projekt under årets begränsade tidsram för ombildningar. Under 2019 planerade AB Stockholmshem ursprungligen för investeringar i renovering och upprustning om 251 miljoner kronor. Med hänvisning till eventuella ombildningar ser bolaget över och skjuter på projekt motsvarande 76 miljoner kronor, vilket innebär att bolaget kommer att renovera och rusta upp för 175 miljoner kronor under 2019 i de stadsdelar som omfattas av eventuella ombildningar. Som konkreta exempel gäller dessa pausade projekt saker som gårdsupprustning, renovering av balkonger, och utbyte av bokningssystem för tvättstugor.

AB Stockholmshem har samtidigt gjort en hel del planerade renoveringar den senaste tiden. Bolaget har genomfört renoveringar i Rinkeby och i Stadshagen, och planerar för kommande renoveringar i Skärholmen och Sättra som ligger på tur. Därefter inleds ytterligare renoveringar i Bagarmossen efter hand, där bolaget redan gjort en hel del arbeten. Bolaget kommer givetvis att fortsätta genomföra renoveringar, det görs successivt och där det behövs. I de kommande årens planering berörs bl.a. Sättra och Skärholmen om 300 - 500 bostäder i respektive stadsdel.

Efter tidsramen tagit slut den 31 december 2019 händer något av följande i bostadsbolagens fastigheter som omfattas av ombildningsdirektivet:

1. Ingen intresseanmälan för ombildning har inkommit. Planeringen för det kommande underhållsprojektet återupptas.
2. Godkänd intresseanmälan om ombildning har inkommit.
Underhållsplaneringen pausas fortsatt i avvaktan på ett beslut på bostadsrättsföreningens köpestämman om ombildning kommer att ske.
Ombildas fastigheten genomför bolaget inte det planerade underhållet. Sker ingen ombildning återupptas planeringen för underhållet.

Det är alltså inte fråga om något stopp för renoveringar. Totalt sett lägger stadens bostadsbolag 2 377 miljoner kronor på renovering och upprustning av sitt bestånd under 2019.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 15 augusti 2019

DENNIS WEDIN

Bilaga

Skrivelsen ”Stoppade renoveringar i Stockholmshem med hänvisning till ombildningsprocessen”

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Planerade renoveringar ska genomföras enligt plan för att garantera ett tryggt och bra boende i stadens bostadsbolag.
2. Därutöver anföras följande.

Skrivelsen tar upp det angelägna behovet av renoveringar i Stockholmshems bestånd och att dessa nu stoppas till följd av den borgerliga majoritetens ideologiskt betingade beslut att sälja ut hyresrätter. Att så kommer ske bekräftas i svaret från föredragande borgarråd även om han försöker föringa både betydelsen av och tidsutdräkten som detta stopp får.

I verkligheten innebär beslutet att angelägna renoveringar riskerar att förskjutas uppemot 1,5 till 2 år. Därefter ska planeringen återupptas och eventuella jobb handlas upp. För de berörda hyresgästerna riskerar beslutet av det moderata borgarrådet innebära att det inte blir några renoveringar under denna mandatperiod.

Allt medan hyresgästerna får leva med att sedan länge efterlängtdade renoveringar av fönster och balkongdörrar i mycket dåligt skick samt behövlig tilläggsisolering av väggar och tak stoppas. Att de berörda fastigheterna fanns i renoveringsplanen beror ju på ett uttalat behov. Avsaknaden av insatser riskerar därför leda till fastigheter i allt sämre skick vilket i sin tur förstärker segregation och otrygghet – allt det som den borgerliga majoriteten i sin missriktade politik säger sig försöka bekämpa. Oavsett om det blir ombildning eller inte är det hyresgästerna som blir förlorare. Så för att borgarrådet Wedin eventuellt ska få sälja ut hyresrätter stoppas nu de renoveringar som är nödvändiga. Stadens presumtion blir därmed att de förväntas säljas – inte att de boende uttrycker en vilja att bo kvar i hyresrätter och få de renoveringar som de var i tur att få. Det är fel att låta den politiska majoritetens önskan stoppa de boendes behov av renovering.

Vi anser att det är fel att sälja hyresrätter och har motsatt oss det beslutet. Stockholm behöver fler, inte färre, hyresrätter. Retoriken att människor tvingas bort från sin stadsdel på grund av brist på bostadsrätter är vilseledande, då det finns befintliga bostadsrätter till försäljning i berörda stadsdelar. I den mån den borgerliga majoriteten ändå driver igenom utförsäljningar bör detta ändå inte avse lägenheter med stora renoveringsbehov och större planerade renoveringar av fastigheter. Med allt hårdare kapitalkrav vid köp av fastigheter finns en uppenbar risk att de i så fall nybildade bostadsrättsföreningarna inte kommer kunna anskaffa kapital nog för att genomföra de nödvändiga renoveringarna. Resultatet riskerar bli områden som förfaller. Det är dessutom uppseendeväckande att den borgerliga majoriteten inte tror sig kunna sälja ut hyresrätterna om dessa fullt ut belastas med renoveringskostnader.

Därför bör stadens bostadsbolag fortsatt genomföra renoveringar enligt sina respektive planeringar och utförsäljningarna stoppas i de berörda fastigheterna.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Jan Valeskog, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Av kommunfullmäktiges budget 2019 framgår att målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

I en skrivelse från Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V) framförs att hyresgäster i Rågsved har fått information om att AB Stockholmshem fryst allt framtida underhåll, bortsett från insatser som inte kan anstå, tills det blir klart hur det blir med fastigheterna efter ombildningsprocessen. Vidare framförs att det snarast behöver klargöras om uppgifterna om stoppat underhåll med anledning av stadens erbjudande till den 31 december 2019 om ombildning av vissa hyresrätter till bostadsrätt stämmer, samt om övriga bostadsbolag har infört samma restriktioner.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 augusti 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad erbjuder hyresgäster hos AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder i elva utvalda områden möjligheten att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Den 31 december 2019 är sista datum för att inkomma till fastighetsägaren med en komplett och godkänd intresseanmälan om ombildning. Av information på www.stockholm.se/ombildning med anledning av erbjudandet, framgår att

”Felavhjälpande underhåll, akuta åtgärder och åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till säkerhet och hälsa fortsätter precis som vanligt. Vissa fastigheter där planering och projektering för större underhåll kommit väldigt långt och där arbetena kommer att starta inom kort undantas från möjligheten till ombildning.

För fastigheter som ligger i plan för större, omfattande underhåll kommer planeringen att pausas. Stockholms stad ger möjligheten att inleda ombildningsprocess under en särskild tidsram för att inte långsiktigt påverka bostadsbolagens underhållsplanering. Att inte starta underhållsprojektet under 2019 är nödvändigt eftersom det kan fördröja och försvåra processen i händelse av en intresseanmälan om ombildning.”

Stadsledningskontoret konstaterar att den information om underhållsarbeten som gått ut med anledning av ombildningsprocessen gäller för samtliga stadens tre bostadsbolag, och anser att det valda förfarandet är rimligt med hänsyn till behovet av att kunna genomföra

eventuella ombildningar på ett effektivt sätt med förutsägbara konsekvenser med avseende på rådighet, ekonomi med mera för berörda parter.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse ”Stoppade renoveringar i Stockholmshem med hänvisning till ombildningsprocessen” anses besvarad med som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.