

Till Styrelsen för Stockholms Stadshus AB angående justering av de föreslagna direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd åren 2011-2014

För att upprätthålla ett förtroende mellan medborgare och beslutsfattare är det viktigt att beslut i nämnder och kommunala bolagsstyrelser rättar sig efter tidigare utfästelser av majoritets ledande politiker, i synnerhet sådana som gjorts inför ett val, samt beslut fattade i kommunfullmäktige.

Äldre- och ytterstadsborgarrådet Joakim Larsson (M) har vid torgmöten och i debattartiklar tydliggjort att Moderaternas målsättning är en stad med en blandning av olika upplåtelseformer. För att uppnå en sådan blandning i områden där hyresrätten dominerar helt har Joakim Larsson i en debattartikel i Aftonbladet den 17 augusti 2010 öppnat för att hyresgästerna i allmännyttans hyresfastigheter skall erbjudas att ombilda till bostadsrätt.

I inledningen till den budget som antogs av kommunfullmäktige den 24 och 25 november förklarar majoriteten att den ”i delar av ytterstaden som idag domineras av kommunala hyresrätter” vill ”fortsätta att arbeta för mer blandade boendeformer.” (sidan 3) Denna målsättning konkretiseras i mål och ägardirektiven för de kommunala bostadsbolagen, där det också klargörs att de kommunala bostadsbolagen skall ”värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter”. (sidan 1, stycke 2, punkt 2)

I det förslag till reviderade direktiv för ombildning som skall behandlas på koncernstyrelsens sammanträde den 13 december 2010 talas inledningsvis, med hänvisning till Kommunfullmäktiges beslut, om att staden skall arbeta ”för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar”. För att uppnå denna mångfald skall ”hyresgäster i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer” erbjudas att förvärva sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Därpå räknas ett 20-tal stadsdelsområden upp. Till vår stora förvåning finner vi bland dessa ”Enskedefältet inkl. Enskede Gård”.

Med förvåning eftersom Enskedefältet och Enskede Gård är utpräglade villaområden med öar av flerfamiljshus med hyresrätter och bostadsrätter. Områdena räknade tillsammans torde tämligen väl uppfylla såväl Joakim Larssons som budgetfullmäktiges definition på vad som karakteriserar en stadsdel med en blandning av olika upplåtelseformer: **48 % småhus/villor, 14 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter**. Möjligen skulle dominansen av boende förenat med kapitalinsats eller ägande (småhus/villor + bostadsrätt) motivera införandet av flera hyresrätter, exempelvis genom nybyggnation.

Ser man bara till Enskedefältet är dominansen för boende förenat med kapitalinsats överväldigande. 80 % av bostadsbeståndet är småhus/villor och blott 20 % utgörs av hyresrätter, fördelade på 2 kommunala hyresfastigheter och 1 privat hyresfastighet omfattande blott 6 lägenheter. Skulle de 2 kommunala fastigheterna ombildas, så kommer de att ombildas alla på en gång, eftersom de förvaltningsmässigt hör ihop, vilket i så fall innebär att det därefter bara kommer att finnas 6 stycken hyreslägenheter, motsvarande 1 % av bostadsbeståndet på Enskedefältet. Också hyresbeståndet i Enskede Gård består av ett fåtal kommunala hyresfastigheter, varav en omfattar nästan hälften av hyresbeståndet. En

ombildning till bostadsrätt i någon eller flera av dessa hyresfastigheter skulle innebära en drastisk decimering av hyresrätten i Enskede Gård och leda till en ännu större dominans av boendeformer förenat med kapitalinsats. Liksom för Enskedefältet är risken överhängande att hyresrätten nästan helt försvinner

Det är så uppenbart att ombildning i ett område som Enskedefältet inkl. Enskede Gård står i strid med stadens målsättning att skapa en jämnare fördelning av upplåtelseformer, att det faktum att området överhuvudtaget återfinns på listan nog måste skyllas på en fadäs.

Vi misstänker att kommunens tjänstemän vid utarbetandet av underlaget till direktivet har konsulterat den statistik som redovisas i USK^{*}:s tabell ”Ägarkategorier i flerbostadshus”. Där framgår ju för Enskedefältets del att 94 % av beståndet i **flerbostadshus** utgörs av allmännytta, och för Enskede Gårds del 51 %. Men att bara titta på fördelningen i flerbostadshusen blir väldigt missvisande när det rör sig om så här utpräglade villaområden. Småhusen utgör 80 % av bostadsbeståndet på Enskedefältet och 36 % av bostadsbeståndet i Enskede Gård, eller 48 % av Enskedefältet tillsammans med Enskede Gård. **Boendeformer förenat med kapitalinsats (bostadsrätt eller småhus) är i en klar majoritet i området Enskedefältet inkl. Enskede Gård där de tillsammans utgör 62 % av bostadsbeståndet.**

För att direktiven avseende ombildning skall överensstämma med kommunfullmäktiges budgetbeslut och av kommunfullmäktige beslutade mål och ägardirektiv för de kommunala bostadsbolagen önskar vi, med hänvisning till ovanstående redovisade resonemang,

– att det föreslagna direktivet justeras på så sätt att Enskedefältet inkl. Enskede Gård **stryks från listan** över de områden där hyresgäster skall erbjudas att förvärva sin fastighet för ombildning.

Med vänliga hälsningar

Einar Petander
Hyresgäst Familjebostäder Enskede Gård

Mikael Larson
Hyresgäst Familjebostäder Enskede Gård

Jörgen Öhlén
Hyresgäst Stockholmshem Enskedefältet

Mattias Sääksjärvi
Hyresgäst Familjebostäder Enskede Gård

Bilagor:

USK:s områdesfakta för Enskedefältet

<http://www.usk.stockholm.se/tabellverktyg/tv.aspx?projekt=omradesfakta&omrade=21401>

USK:s områdesfakta för Enskede Gård

<http://www.usk.stockholm.se/tabellverktyg/tv.aspx?projekt=omradesfakta&omrade=21402>

* Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB