

§ 11. Verksamhetsplan och budget 2014 / Dnr 2013/2208-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Magdalena Bosson och Ulla Ritzén föredrog även muntligt.

Ordföranden Jonas Nilsson yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå kontorets förslag till verksamhetsplan och budget för 2014

Att styrelsen beslutar enligt Vänsterpartiets förslag till verksamhetsplan och budget enligt vänsterpartiets budget för Stockholms stad 2014. .

Att därutöver anföra

I verksamhetsplanen står att Familjebostäder ska arbeta för visionen ”En hyresrätt i världsklass” genom att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad. Det är oklart vad en hyresrätt i världsklass innebär och på vilket sätt de är förenligt med att fortsätta ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Vi vill understryka att ett av de största hoten mot en välfungerande hyresmarknad i Stockholm är bristen på hyresrätter med hyror som människor med normala och låga inkomster har råd att betala. Därför bör **stopp för omvandling** av hyresrätter till bostadsrätter var en av de viktigaste punkterna i verksamhetsplanen för 2014.

En annan viktig punkt är att **inte höja hyrorna**. Alltfler hyresgäster har inte längre råd att bo kvar i sina lägenheter. Familjebostäder är ett bolag med mycket god ekonomi och det finns ingen anledning att av ekonomiska skäl höja hyrorna. Familjebostäder har , tillsammans, med de andra två kommunala bostadsbolagen, bidragit med över fyra miljarder till kommunens kassa. Dessa pengar ska självklart stanna i bolaget för att finansiera låga hyror och nyproduktion.

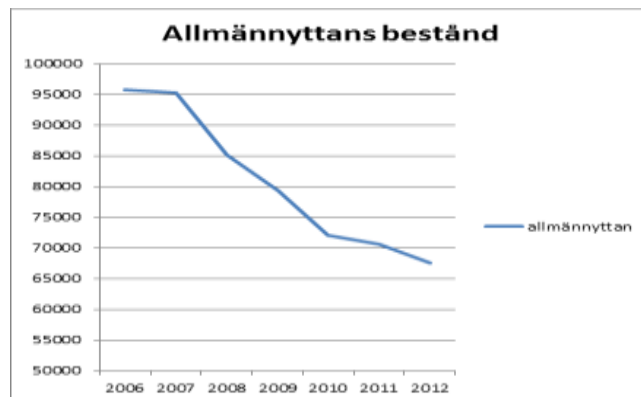
Vi vill också understryka att det i verksamhetsplanen bör finnas en plan för hur nya bostäder ska kunna produceras med överkomliga hyror. Vi menar att det bolaget bör ta fram en strategi liknande SABOs strategi för **produktion av bostäder med hyrestak**. Vi menar att det i visionen inte bara bör stå att vi ska ”skapa stad”. Vi ska skapa en blandad stad och då måste Familjebostäder och de andra kommunala bostadsbolagen också kunna producera lägenheter med överkomliga hyror.

Avslutningsvis vill vi protestera på det bestämdaste mot att Familjebostäder i sin verksamhetsplan (s.13) öppnar för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska börja producera bostadsrätter. Vår uppfattning är att våra kommunala bostadsbolag ska bygga och förvalta hyresrätter och det är tevensamt om inte detta strider mot allmännyttans grundprinciper.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) yrkade att styrelsen skulle besluta:

1. Att delvis bifalla
2. Att bolaget får i uppdrag att påbörja planering för fördubbling av produktionen av hyresrätter till 2016
3. Att 20 procent av nyproduktionen ska vara anpassad för unga och studenter.
4. Att därutöver anföra

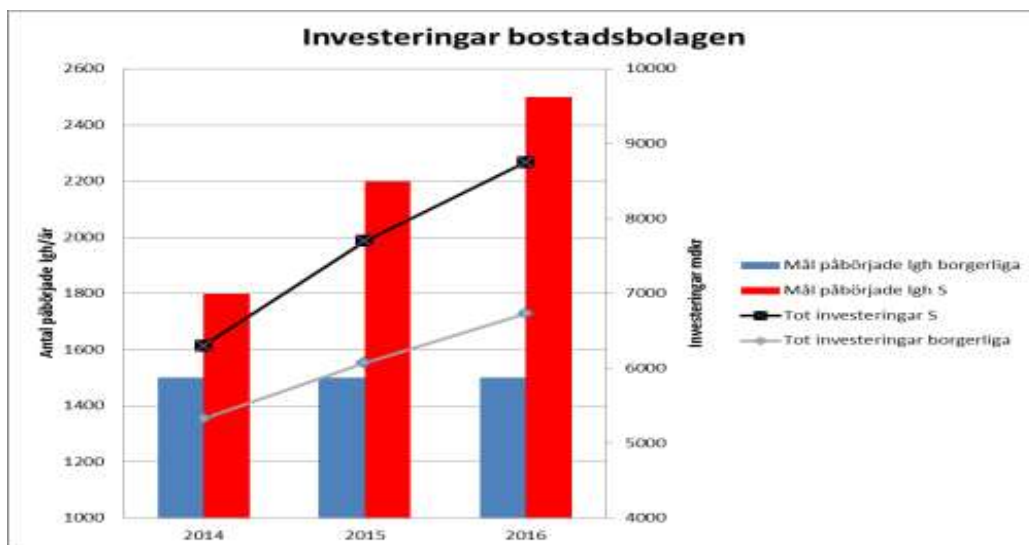
Stockholms bostadsmarknad står inför stora utmaningar och en viktig nyckel för att komma tillrätta med den växande bostadskrisen är stadens egna bostadsbolag. Stadens bostadsbolag har ett särskilt allmännyttigt uppdrag där de ska bidra till en välfungerande bostadsmarknad. Den borgerliga majoriteten har på rekordkort tid undergrävt bostadsbolagens allmännyttiga roll i samhället. När de tillträdde 2006 fanns 95 000 allmännyttiga lägenheter i Stockholms stad. Sju år senare är motsvarande siffra 67 000 lägenheter. De flesta av lägenheterna har till underpris ombildats till bostadsrätter. Totalt sett har antalet hyresrätter i Stockholm minskat under perioden trots att behovet av hyresrätter är större än någonsin.



Stockholm behöver fler hyresrätter och allmännyttan behöver utvecklas. Därför måste bolagen genom nyproduktion och fastighetsutveckling utöka bolagens fastighetsbestånd.

Bostadsbolagen ska år 2016 påbörja totalt 2 500 lägenheter, vilket för Familjebostäder innebär en nybyggnationstakt på 750-1 000 lägenheter per år. Bolaget ska under 2014 och 2015 påbörja upptrappning av bostadsproduktionen. Detta innebär en reell fördubbling av bostadsbolagens nyproduktion på tre år sikt. För att lyckas med detta krävs tät samordning med berörda nämnder. Se diagram och tabell nedan för beräknade investeringsvolymerna.

Bostadsbolagen	2014	2015	2016
Svenska bostäder (mnkr)	3035	3130	3040
Familjebostäder (mnkr)	720	910	1633
Stockholmshem (mnkr)	1572	2035	2061
Tototala investeringar borgerliga (mnkr)	5327	6075	6734
Mål påbörjade lägenheter borgerliga	1500	1500	1500
Mål påbörjade lägenheter S	1800	2200	2500
Totala investeringar S	6300	7700	8750



Bidra till en flexibel bostadsmarknad – också för stadens unga och studenter

Idag har Stockholm inte bara en generell bostadskris med svåra inlåsnings effekter. Stockholm har också en ungdoms- och studentbostadskris som stänger ute två för framtiden avgörande grupper från stadens bostadsmarknad. En analys av bostadsmarknaden i Stockholm inför 2013 anger att mer än hälften av stockholmarna under 27 års ålder saknar egen bostad och att studenter väljer bort Stockholm på grund av bostadsbristen. Unga och studenter möjlighet att etablera sig i Stockholm är en grundförutsättning för den framtida tillväxten och välfärden.

Stockholms unga och studenter är beroende av en fungerande hyresrättsmarknad. Osäkra anställningsformer och studielån gör att andra boendalternativ inte är aktuella för den stora majoriteten i dessa grupper. Med de relativt låga inkomster studenter och unga har är det främst små lägenheter i form av ettor de kan efterfråga. Antalet hyresettor har de senaste tjugo åren minskat med nästan 40 000 till följd av utförsäljningar och låg nyproduktion, samtidigt som de grupper som efterfrågar hyresettor har ökat. Konsekvenserna av den politik som förts av de borgerliga majoriteterna, med låg nyproduktion och extrem utförsäljningstakt, har skapat stora in- och utelåsnings effekter på hela bostadsmarknaden, men unga och studerande hör till de grupper som fått det allra tuffast. En viktig del Familjebostäders allmännyttiga uppdrag är att arbeta aktivt för att få in fler unga och studerande på Stockholms bostadsmarknad.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs ett aktivt samarbete mellan hela länets kommuner, bostadsbolag, lärosäten och studentorganisationer för att hitta en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Det krävs att de allmännyttiga bostadsbolagen tar ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden. Därför behöver Familjebostäder införa ett särskilt uppdrag att öka produktionen av studentbostäder.

Att det finns väldigt få hyresettor i Stockholm är ett hinder i sig för Stockholms unga att få bostad. En del av lösningen kan vara Familjebostäder inför kombokontrakt, ett system som prövats i andra städer. Det innebär att rum i större lägenheter hyrs ut var för sig, så att det går att i vissa lägenheter ha kontrakt på ett rum istället för på hela lägenheten. Hyrorna blir på så vis lägre per person och fler unga kan stå på samma kontrakt. Det finns inga juridiska hinder för ett sådant system i Stockholm, men exakt hur det ska kunna utformas ska bolaget i samarbete med bostadsförmedlingen under året presentera och på prov införa. Bostäder med kombokontrakt ska gå att söka via den nya bostadsförmedlingen.

Nyproduktion av bostäder anpassade för unga och studenter är en av socialdemokraternas mest prioriterade bostadspolitiska frågor. Då detta är prioriterat såväl inom bostadsbolagen som för exploatering- och stadsbyggnadsnämnd har det hög prioritet i samordningen inom staden.

Familjebostäder ska arbeta aktivt för att utveckla förtroende mellan boende och bolagen

Familjebostäder är beroende av gott rykte och goda relationer med sina boende. Goda relationer och gott rykte förutsätter att bolaget renoverar och sköter om sina fastigheter, men också att bolaget är trovärdiga och förtroendeingivande. De senaste årens utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter har kantats av tveksamma köpstämmor, ologiska försäljningar och oseriösa bostadsreor, något som allvarligt skadat bolagets anseende. Utförsäljningarna av allmännyttan ska avslutas.

Familjebostäder ska arbeta för att bli Stockholms klimatsmartaste boendeanternativ

Energieffektiviseringen av bostadsbolagets fastigheter är en mycket viktig del av stadens miljöarbete och den upprustning som sker av stadens äldre fastigheter ska kombineras med åtgärder för att minska energiåtgången. Bolaget ska prioritera de energibesparingsåtgärder som ger störst effekt per investerad krona. Bostadsbolaget ska satsa på att bygga miljövänligt och energisnålt. Bostadsbolaget ska aktivt bidra till att utveckla Stockholm till en elbilsstad genom att bland annat investera i laddningsstationer i anslutning till bolagets boendeparkeringar. Bostadsbolaget ska också bidra till smartare bilism genom att vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten. Bostadsbolaget ska medverka till att det är enkelt att hantera sopor och avfall på ett miljömässigt bra sätt.

Styrelsen beslöt godkänna verkställande direktörens förslag till verksamhetsplan och budget 2014.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (V) och (S) till förmån för de respektive förslag till beslut som lämnats av dem.

§ 12. Finansiell månadsrapport per 2013-09-30 för AB Familjebostäder / Dnr 2013/2206-1-2-4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 13. Resultatrapport för AB Familjebostäder januari - oktober 2013 Dnr 2013/2209-1-2-4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna resultatrapporten för januari – oktober 2013.