



Till lokala hyresgästföreningar och husombud i privatägda hus på Söder- malm

**Snabbrapport från konferens
30 oktober 2013**

Hyresförhandlingarna för 2014

Viktiga förhandlingsfrågor hösten 2013

1. Privatfastighetsägarna har i sitt förslag till ramavtal krävt 2,7 procent hyreshöjning i snitt, men 3,7 i innerstaden.
2. Allmännyttan vill följa privatfastighetsägarna, men Hyresgästföreningen vill förhandla särskilt med allmännyttan.
3. Den 24 oktober strandade fastighetsägarna förhandlingarna, sedan Hyresgästföreningen krävt oförändrade hyror. Det kan innebära att förhandlingar kommer att föras för varje fastighet för sig.
4. Såväl privata bolag som allmännyttan har mycket stora vinster både från driften, från försäljningar och från värdeökning. Vinsterna när kostnader för drift, underhåll och kapital räknats från är cirka 30 procent av hyran i allmännyttan och högre i privatbolagen.
5. Kommunen har överfört 3,35 miljarder från allmännyttan i Stockholm till Stockholms stad. Det motsvarar 47.000 kr per lägenhet.
6. Hyrorna ligger högt i förhållande till inkomsterna. Medianinkomst i Stockholm 21.800 kr per månad (2011). Medianinkomst för hyresgäster cirka 17.500 kr per månad. Genomsnittshyra i Svenska Bostäder 6.450 kr per månad (i snitt 67 kvm, 2012). Medianhyresgästen betalar således cirka 37 procent av inkomsten i hyra. För en rimlig levnadsstandard bör hyran vara högst 25 procent av inkomsten. I privathusen är hyrorna minst 10 procent högre hyror.
7. Vinsterna, hyrornas storlek och överföringarna talar således för minskning av hyran istället för höjning.
8. Skillnaderna mellan innerstadshyror och ytterstadshyror är alldeles för höga. I enkäter till hyresgäster svaras ungefär 4-5 procents skillnad. Nu är skillnaderna över 30 procent.
9. Nyproduktionshyror i allmännyttan på Södermalm cirka 1700 kr per kvm (77kvm), Äldre hus ej ombyggda cirka 1050. Badrumsombyggda 1150 kr per kvm. "Totalombyggda" under 2000-talet cirka 1.300-1.400 kr. Dessa skillnader är inte rimliga.
10. Många fastighetsägare driver nu att få göra "totalombyggnad" istället för begränsade åtgärder. I syfte att få höja hyran mycket. Besvärliga samråd. **Särskilt möte om detta den 7 november 18.30 på Krukmakargatan.**

Aktuella planfrågor på Södermalm

Slussen

Södermalmsföreningen gillar inte kommunens förslag. Vi vill se mindre hårdexploatering och en plan som är mer vänlig för gång-, cykel och kollektivtrafik.

Rosenlundsparken

Stora protester mot den gata genom parken som föreslås. Södermalmsföreningen instämmer i kritiken.

Livsmedelsbutik i Linjalen, Magnus Ladulåsgatan

Förslaget innebär också att den prisbelönta gården förstörs. Se här bredvid.

Romans park, mellan Högbergsgatan och Fatbursparken

Ett bostadshus längs Högbergsgatan föreslås. Södermalmsföreningen har tillstyrkt, men fått mycket kritik för detta.

Högalids tunnelbanestation, Högalidsparken

Kanten av parken där den östra tunnelbanenedgången ligger föreslås byggas om till bostadshus. Södermalmsföreningen har tillstyrkt.

Plankan

Förslag att bebygga gården i kvarteret. En av de få barnvänliga gårdarna på Söder. Södermalmsföreningen protesterar.

Tobaksmonopolet

Förslag att bebygga en bit park i kvarteret. Södermalmsföreningen har överklagat. Fastighetsägaren har börjat riva parken och spränga bergknallen!

Mårtensdal, Södra Hammarbyhamnen närmast Skanstullsbron

Bara kontor. Omdiskuterat höghus.

Tunnelbana till Nacka

Mycket bra förslag. Bör gå under östra Södermalm och Hammarby sjöstad och gå till Gustavsberg.

Lugnet etapp 3

Mindre tillägg av Hammarby sjöstad i öster. OK.

Promenadstaden

Förslaget innehåller förslag på byggande i parker. Det har Södermalmsföreningen protesterat mot.

Rapporter från Lokala Hyresgästföreningar och husombud

Ett antal husombud rapporterade om problem i sina hus och om problem i hyresförhandlingarna.

Södermalmsföreningens förhandlingsråd beslutar varje år om att ett antal hus ska granskas särskilt under årets förhandlingar.

Under mötet blev det klart att några fastigheter behöver en sådan särskild granskning.

För husombuden gäller att ta kontrakt med förhandlingsrådet när man har särskilda skäl för att hyrona ska granskas särskilt eller att det krävs att brister i husen åtgärdas.

