



Till Lokala hyresgästföreningar i allmännyttan på Södermalm

Snabbrapport från konferens 23 oktober 2013

samt senaste nytt från
hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna för 2014

Viktiga förhandlingsfrågor hösten 2013

1. Privatfastighetsägarna har 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. Allmännyttan har mycket stora vinster både från driften och från försäljningar. Vinsterna från driften är cirka 30 procent av hyran.
4. Kommunen har överfört 3,35 miljarder från allmännyttan i Stockholm till Stockholms stad. Det motsvarar 47.000 kr per lägenhet.
5. Hyrorna ligger högt i förhållande till inkomsterna. Medianinkomsten i Stockholm är 21.800 kr per månad (2011). Medianinkomst för hyresgäster är cirka 17.500 kr per månad. Genomsnittshyran i Svenska Bostäder är 6.450 kr per månad (i snitt 67 kvm, 2012). Medianhyresgästen betalar således cirka 37 procent av inkomsten i hyra! Rimligt är högst 25 procent.
6. Vinsterna, hyrornas storlek och överföringarna talar för minskning av hyran istället för höjning!

7. Skillnaderna mellan innerstadshyror och ytterstadshyror är alldeles för höga. I enkäter till hyresgäster svarar de att 4-5 procent skillnad är rimliga. Nu är skillnaderna över 30 procent.
8. Nyproduktionshyrorna på Södermalm är cirka 1700 kr per kvm (77kvm). Äldre hus ej ombyggda kostar cirka 1050. Badrumsombyggda 1150 kr per kvm. "Totalombyggda" under 2000-talet cirka 1.300-1.400 kr. Skillnaderna är inte rimliga.
9. Bland annat Svenska Bostäder 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.

OBS! Alla lokala hyresgästföreningar kan skicka en person till de förhandlingsdelegationer som beslutar om hyrorna, men alla LH har inte utsett representant. Vi vill uppmana till att personer utses.

Om vi ska kunna stå emot höga hyreshöjningar, extra höga innerstadshyror, extra höga hyror i nyproduktuon och vid ombyggnad är det viktigt att varje lokal hyresgästförening är representerad i förhandlingsdelegationen. Skicka namn på utsedd person till vår epostadress nedan.

Aktuella planfrågor på Södermalm

Slussen

Södermalmsföreningen gillar inte kommunens förslag. Vi vill se mindre hårdexploatering och mera vänlig för gång-, cykel och kollektivtrafik.

Rosenlundsparken

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

Livsmedelsbutik i Linjalen, vid

Förslaget innebär också att den prisbelönda gården förstörs. Se här brevid.

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 östar 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. Fastighetsägarna har börjat riva parken!

Mårtensdal, Södra Hammarbyhamnen närmast Skanstullsbron

Bara kontor. Omdiskuterat höghus.

Tunnelbana till Nacka

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

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

LH PLankan berättade om kampen mot ett nytt hus på den fina gården och för en rimlig upprustning. LH fick rätt i Mark- och miljödomstolen, men förlorade i Mark- och miljööverdomstolen, men fick prövningrätt till hovrätten dit ärendet nu kommer att föras.

För att driva frågorna har LH Plankan tagit hjälp av jurist. De pekade också mpå vikten av direktkontakt med politikerna i Stockholm.

LH linjalen berättade om motståndet mot en livsmedelshall i garagedelen som får mycket stora konsekvenser för bland annat gårdsmiljön. Om livsmedelhallen blir av kommer den prisbelönda gården att förstöras med nya hus för tvättstugor och diverse annat. Plus mycket mer trafik och andra detaljer i kvarteret som förstörs. LH konstaterar också att det finns mycket andra livsmedelsbutiker i närheten.

LH Linjalen berättade också om kampen mot byggplaner i Rosenlundsparken och mot en ny bil- och bussgata genom parken.

Diskuterades hur lokala hyresgästföreningen bör göra när man inte blir överens med fastighetsägaren i samrådet.

Gör så här:

Se till att oenigheten antecknas i samrådsprotokollet. Begär hjälp av en ombudsman för att lyfta frågan en nivå till en förhandling med områdeschef eller liknande.

Senaste nytt från Hyresförhandlingarna

Den 24 oktober strandade Fastighetsägarna hyresförhandlingarna, efter att Hyresgästerna krävt oförändrad hyra.

Det innebär att det inte kommer att träffas något ramavtal med Fastighetsägarnas organisation. Vilket innebär att eventuella hyresförhandlingar för föras med varje fastighetsägare för sig.

Som ovan konstaterats finns inga skäl till höjda hyror. Tvärtom det är sänkning som är det rimliga.

