

Hyresgästföreningen Östermalm

Verksamhetsberättelse 2016

Föreningen

Hyresgästföreningen Östermalm ingår i Hyresgästföreningen Region Stockholm som en av regionens 26 föreningar som företräder Östermalms medlemmar inom såväl det privata som det allmännyttiga hyreshusbeståndet.

Lokala hyresgästföreningar (LH:n)

Under året har 8 st. lokala hyresgästföreningar varit aktiva

Medlemmar

Hyresgästföreningen Östermalm hade 4115 medlemmar per den 31 december 2016 jämfört med 4157 st. 2015. Av dessa medlemmar bor ca 90 procent i privatägda fastigheter och 10 procent i allmännyttiga fastigheter. Andelen privata hyresrätter av samtliga upplåtelseformer inom vår stadsdel utgör knappt 30 % och allmännyttan drygt 15 %. Antalet privata hyresfastigheter inom området är cirka 500 st. Antalet husombud var vid årets slut 50 st. Det innebär att det endast finns husombud i cirka 10 % av husen.

Funktionärer

Styrelsen har under året utgjorts av: **Mandattiden utgår**

Mats Clauson, ordf.	2018
Clarence Bohlin, vice ordf.	2018
Jolanta Borg, ledamot	2018
Roger de Robelin, ledamot	2017
Gunilla Rosén, ledamot	2017

Ersättare

Ylva Fernvall	2017
Eva Möllers	2017
Marina A Davidsdotter	2017

Kassör

Nils Gudmundson, adjungerad i styrelsen.	2017
--	------

Revisor

Göran Hallin	2017
--------------	------

Östermalmsföreningens förhandlingsråd har utgjorts av: Gunvor Åkerblom (sammankallande), Jolanta Borg, Nils Gudmundson, Roger de Robelin, samt Gunilla Rosén.

I regionens fullmäktige har följande varit ordinarie representanter: Gunilla Rosén, Nils Gudmundson, Göran Hallin, Roger de Robelin, Gunvor Åkerblom.

Ersättare: Jolanta Borg, Marina Davidsdotter, Eva Möllers

Stora förhandlingsdelegationen, Region Stockholm:

Bostadsdelegationen Allmännyttan: Peter Michanek (Svenska Bostäder), Anne Bratkvarne (**Stockholms hem**), Marina Davidsdotter, Gunder Karlsson, Hannele Ronge, (samtliga familjebostäder), samt Eva Möllers (Micasa)

Privatdelegation Stockholms stad: Nils Gudmundson, Roger de Robelin. Ersättare: Gunilla Rosén

Valberedningen har utgjorts av Gunvor Åkerblom (sammankallande) samt Jonas Forchhammer.

Verksamheten

Under året har det hållits 9 st. protokollförda styrelsemöten.

Den nya styrelsen hade sitt första styrelsemöte i april. Under en Workshop identifierade vi 3 huvudfrågor som de viktigaste för medlemmarna:

- De årliga hyresförhandlingarna
- Upprustningar av hyresrätter
- Framtida hyressättningssystem ”Systematiserad hyressättning”

Fokus för styrelsen under året har varit att arbeta med upprustningsfrågor då dessa dramatiskt har ökat under 2016 och i de allra flesta fall får orimligt stora negativa konsekvenser för hyresgästerna. De leder systematiskt till oacceptabla hyreshöjningar, ofta överstigande 50 procent och när hyresgäster protesterar går ärendena till hyresnämnd/hovrätt där fastighetsägarna vinner i 99,9 % av fallen. För att kunna ändra på detta krävs att politiker/lagstiftare ändrar lagar och praxis kring dessa frågor.

Vi kom fram till att arbeta med 2 huvudinriktningar:

1. Direktpåverkan av politiker/lagstiftare för att få ett regelverk som möjliggör att hyresgästernas intresse tas tillvara.
2. Information/påverka opinionen.
Kunskap om dessa frågor behöver spridas både internt (Hyresgästföreningen) och externt. För att påverka gällande lagar/praxis måste en opinion bildas.

För att arbeta med konkreta åtgärder tog vi fram ett antal aktiviteter under dessa 2 huvudinriktningar som styrelsens medlemmar arbetat med.

De huvudsakliga aktiviteter som genomförts är:

- Medlemsmöte på Fältöversten (november 2016) där ca 80 medlemmar deltog.
Tema: Upprustningsfrågor och hyresförhandling.
- Planerat, bjudit in till och genomfört (januari 2017) Husombudsmöte på Fältöversten där 18 husombud deltog.
Tema: förhandling
- Möte med chef för Östermalms Stadsdelsnämnd, Maria Antonsson
- Möte med Fastighetsägarna Stockholm, VD, Billy McCormac samt förhandlingschefen Nathalie Brard.
- Ett antal möten med Hyresgästföreningens chefsjurist Susanna Skogsberg som arbetar med den statliga utredningen kring upprustningsfrågor.
- Möte med Agneta Börjesson, ordförande för den av regeringen tillsatta utredningen kring upprustningar.
- Möten med Zeljko Kranjec, chef juridiska avdelningen Hyresgästföreningen region Stockholm samt ansvarig för upprustningsfrågor

- Möte med Kommunikation, Hyresgästföreningen region Stockholm.
- Uppdaterat och underhållit vår hemsida www.hyresgastforeningen.se.
- Deltagande på Fastighetsägarnas seminarie kring hyresförhandling.
- Tagit initiativ för samarbete mellan innerstadsföreningarna kring upprustningsfrågor.
- Skrivit artiklar, ledare, i Hem och Hyra samt i Hyrespresen
- Skrivit motion till fullmäktige kring Hyresgästföreningens representanters arbete i Hyresnämnden.

Vid månadsskiftet april/maj kommer Agneta Börjesson att lägga fram utredningsgruppens förslag kring upprustningsfrågorna. Vi menar att det nu är mycket viktigt för Hyresgästföreningen att lägga ned ett stort arbete på att påverka/informera/lobba för att öka förutsättningarna för att få politisk majoritet för ett beslut som på allvar tar hänsyn till hyresgästernas intresse och därmed gör att vi kommer tillrätta med de orättvisor som drabbar hyresgästerna.

Östermalmsföreningen anser att Hyresgästföreningen region Stockholm behöver arbeta mycket mer och mer effektivt med de frågor som nämns ovan och som vi arbetat med under 2016.

Dessutom har styrelsen genomfört/medverkat till:

- Medlemsmöte – i Filadelfiakyrkan där ca 300 medlemmar från alla innerstadens föreningar deltog.
- Deltagit på diverse möten arrangerade av regionkontoret.
- Deltagit på ett antal seminarier, t.ex. kring upprustning och systematisk hyressättning
- Möten med övriga innerstadsföreningar.
- Kurser/utbildning, t.ex. i kurs i hyresjuridik och bostadspolitisk utbildning.
- Deltagit i regionens arbete med bostadspolitik
- Arbete med remisser inom bostadsfrågor på Östermalm. Bl.a. kring förtätningsprojekt. T.ex. ett om och tillbyggnads" ärende i kvarteret Ynglingen 10 på Östermalm.
- Deltagit i Regionens stora förhandlingsråd samt i Östermalms förhandlingsråd.
- Bistått medlemmar i diverse hyres/ombyggnads-ärenden.
- Varit Hyresgästföreningens representant Hyresnämnden i diverse hyrestvister.

Hyresförhandlingarna

Förhandlingsomgången gällande 2016 års hyror var första gången på många år som Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm inte lyckades enas om ett ramavtal för en generell hyreshöjning. Den politiska kampen var nog den viktigaste orsaken. Taktiken blev då att istället försöka träffa överenskommelser med stora privata hyresvärdar för att på så sätt etablera ett märke för mindre hyresvärdar att förhålla sig till. Märket för det privatägda beståndet blev 0,9 % från 1 mars 2016.

Allmännyttans bestånd fick något lägre.

Flera av allmännyttorna tecknade tvåårsavtal vilket har gjort att även 2017 års höjningar ligger i samma nivå. I dagsläget har drygt hälften av länets alla lägenheter förhandlats och nivåerna är på 0,65-0,7 %. På Östermalm där varken de stora privata eller de allmännyttiga bolagen har något större bestånd går det långsammare. Nivån på de överenskommelser som hittills tecknats om 2017 års hyra är 0,65-0,7 % även på Östermalm.

Föreningen anser att höjningarna är för stora mot bakgrund av de låga räntorna, de låga löneökningarna, de låga pensionerna och den fortsatt låga inflationen.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska resultat under 2016 och ställning vid utgången av 2016 framgår av bifogad bilaga.

Planer för år 2017

Styrelsens förslag till inriktning av verksamheten under år 2017 redovisas i bifogade förslag till verksamhetsplan och budget.

Stockholm den 23 mars 2017

Styrelsen för Hyresgästföreningen Östermalm

Ordinarie ledamöter:

Mats Clauson

Clarence Bolin

Jolanta Borg

Roger de Robelin

Ersättare:

Ylva Fernvall

Eva Möllers

Marina A Davidsdotter

Gunilla Rosen

Adjungerad

Nils Gudmundson