

Extra fullmäktigedag

SKB 30 mars 2019

Sammanfattning av dagens diskussioner



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Stadgeändringens bakgrund och process

Vid fullmäktigedagen i november 2017 presenterades de två utredningarna *"Bosparande /Upplåtelseinsatser"* och *"Parlamentariska systemet/Turordningen"* som tillkommit inför SKBs kommande stadgerevision.

På fullmäktigedagen i november 2018 redovisade de två arbetsgrupperna sina arbeten och fullmäktige fick tillfälle att ställa frågor via en digital workshop.

Vid extra fullmäktigedag i mars 2019 presenterade arbetsgrupperna möjliga lösningar och fullmäktige diskuterade utmaningarna, de föreslagna lösningarna och alternativa lösningar.

På kommande sidor återges de stora dragen av dagens diskussioner och vds avslutande sammanfattning.





SKBs framtida insatssystem

Utmaning 1 – Medlemsinsatser, samt förslag på lösning

Inbetalningar av medlemsinsatser (bosparande) förväntas sjunka betydligt från och med år 2021.

Förslag: Medlemsinsatsen höjs från 20 000 kr till 30 000 kr.

Är en förlängning av nuvarande nivå ok (minst 1 000 kr/år och medlem)?

– Om inte, hur ska i så fall bortfallet täckas och SKB finansieras?

Det saknas en analys av hur många som kommer gå ur föreningen.

Alternativet är att sluta bygga hus.

Vad händer om en medlem inte betalar?

En stor majoritet är för en förlängning.

Alternativet är att låna.

Vad händer om 10 år?

Tveksamheter med tanke på låginkomsttagare.

Utmaning 2 - Upplåtelseinsatser

Nivåerna på upplåtelseinsatserna är väldigt olika inom SKBs fastighetsbestånd.

- Äldre beståndet som är byggda innan år 2000 (81% av lägenheterna) står för 21% av upplåtelseinsatserna.
- Yngre beståndet som är byggda från år 2000 och framåt (19% av lägenheterna) står för 79% av upplåtelseinsatserna.

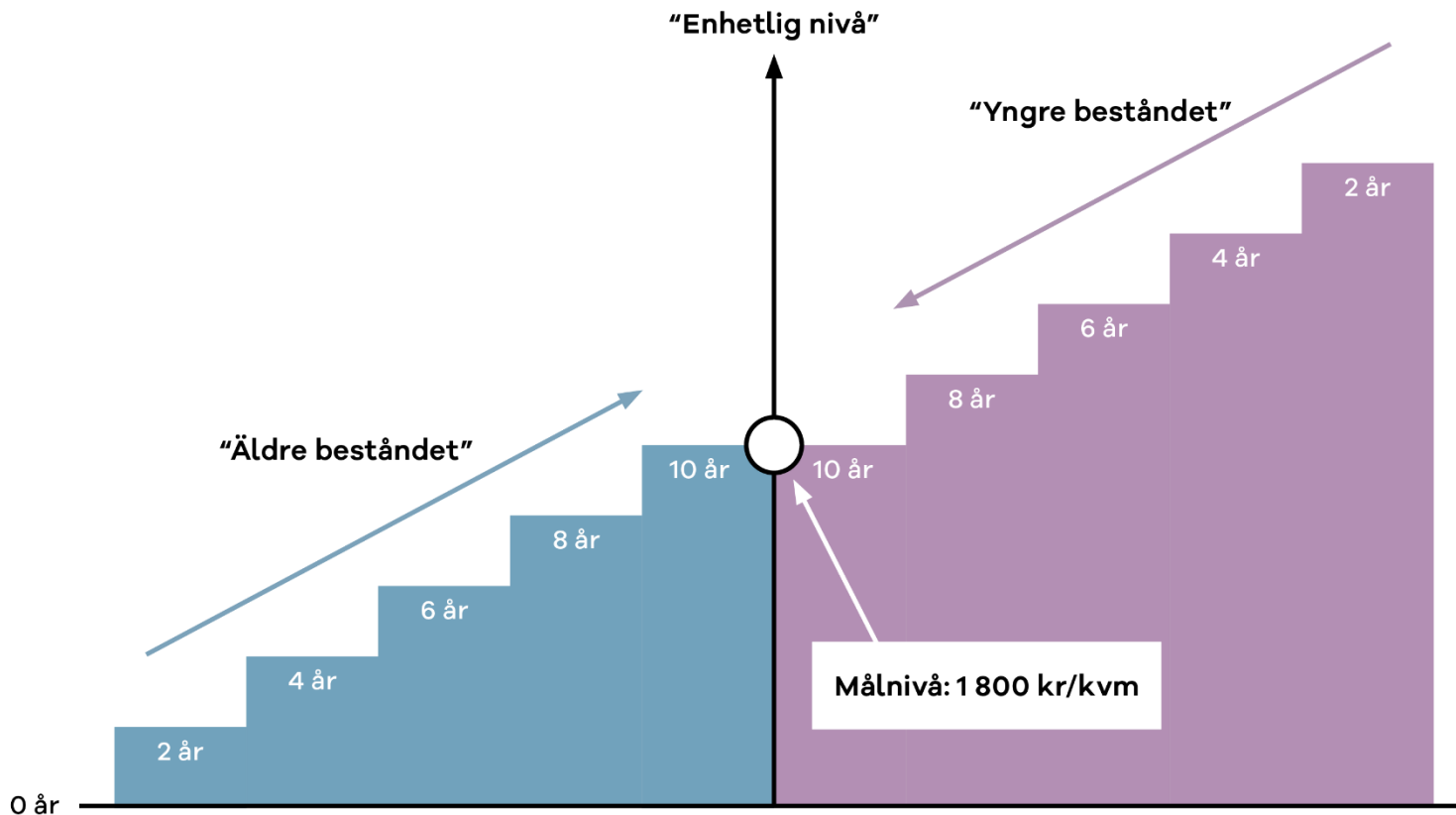
Ska villkoren för att delta "kapitalmässigt" vara lika för alla?

- Cirka 70% säger sig vara positiva



Förslag på lösning

En upp- respektive nertrappning sker under en 10 års-period för befintliga fastigheter tills en fastställd målnivå uppnås.



Förslag på lösning forts.

Upplåtelseinsatserna blir enhetliga i hela fastighetsbeståndet genom att dagens insatsnivåer justeras under en 10-årsperiod där målnivån vid periodens slut uppgår till 1 800 kr/kvm, fr o m år 11 görs en årlig indexering.

Framtida nyproduktion (kommande 10 åren) erlägger målnivån för upplåtelseinsatsen direkt dvs 1 800 kr/kvm, fr o m år 11 görs en årlig indexering.

Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid byte av lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd.

Vilka möjligheter och eventuella utmaningar ser ni med förslaget gällande justering av upplåtelseinsatserna? Finns det alternativa förslag på lösning?

Möjligheter

- Lika insatser är bra.
- Det blir lättare för både unga och gamla att komma in i systemet.
- Anstånd med betalningen av insats vore bra.

Utmaningar

- Nivån måste diskuteras (1800 kr/m²).
- Oro för inlåsnings effekter.
- Standard, läge, m.m. bör avspeglas i insats och/eller hyra.
- Styrelsen bör utreda förhållandet mellan hyra och upplåtelseinsats mot kvalitet på boende.

Alternativa lösningar

- 10 % på taxeringsvärde/nyproduktionskostnad.
- Längre tidsperspektiv, t ex 15 år.
- SKB lånar pengarna istället.



Parlamentariska systemet och turordning

Utmaning 1 – Parlamentariska systemet

Utifrån principen om *en* medlem – *en* röst i ett representativt system har vi en obalans som beror på:

Få medlemmar är med och väljer fullmäktigerepresentanter.

Antal hyresmedlemmar i förvaltningsenheterna skiljer sig mycket åt och ändå har alla varsin fullmäktigeledamot.

Hur ser ni på att det är så få av medlemmarna som väljer fullmäktigerepresentanter? Vilka konsekvenser kan det låga valdeltagandet leda till?

Problematiken

- Det är inte ok.
- Negativt.
- Fler bör delta.
- Är det ett problem? Hur yttrar det sig? Har vi en "puckel" som kommer försvinna naturligt?
- Kvalitet viktigare än kvantitet.

Konsekvenser

- Urholkar demokratin.
- Snedvriden representation.
- Större avstånd mellan beslutande organ och medlemmar.
- Lättare att "kuppa".
- Sämre kunskaper om SKBs idé.
- Urvalet blir för dåligt eftersom medlemsmötena generellt är så dåligt besökta.
- 8% valdeltagande bland boende inte ett problem.
- Systemet för köande behöver utvecklas. Där är problemet större.
- Engagemanget blir lägre.

Förslag till lösning

Digital nominering och valprocess underlättar för fler att välja sin representant (vi vet från medlemsundersökningen att många vill engagera sig på annat sätt än vid fysiska möten)

Områdesindelning för valprocessen där antal lägenheter inom området ligger till grund för antal fullmäktigeledamöter

Vilka möjligheter och eventuella utmaningar ser ni med förslagen? Finns det alternativa förslag på lösning?

Möjligheter

- Digitala val
 - Ger fler möjlighet att rösta.
 - Bra för köande.
 - Ok som komplement.
- Områdesindelning
 - Kan öka samarbete mellan kvarteren.
 - Ökar chansen att de som väljs klarar av uppgiften.

Utmaningar

- Digitala val
 - Alla vill inte bli presenterade online, kan minska urvalet.
- Områdesindelning
 - Lokal förankring urholkas.
 - Intresset kan minska.
 - Bättre personkännedom i dagens system.
 - Fullmäktige får mer arbete, kan minska intresset.

Alternativa lösningar

- Begränsa antal mandatperioder.
- Testa digitalisering men med nuvarande valkretsar.
- Särskild lösning för små kvarter?
- Små kvarter kan slås ihop ist för att göra om alla områden.
- 1 lgh i kvarteret ger 1 röst för ledamot - 100 lgh = 100 röster.

Utmaning 2 - Turordning

Många medlemmar intresseanmäler till lägenheter som de egentligen inte är intresserade av, med avhopp som följd.

Det leder till att medlemmar avstår från att göra intresseanmälan till lägenheter de hade kunnat få då de tror att det inte är någon idé. Konsekvensen blir att "rätt" medlem kanske inte får lägenheten. Dessutom leder det till omvisningar och vakanskostnader som följd, utöver onödig administration.

Är det viktigt att de som intresseanmäler faktiskt vill byta bostad?

- 85% håller med



Förslag till lösning

Inför tillämpningsregler – i likhet med de som gäller hos andra kooperativa, privata och allmännyttiga fastighetsägare. Det vill säga en bosöksspärr för vissa situationer:

- *upprepade nej efter kallelse till visning,*
- *nej efter ja till kontraktsskrivning,*
- *efter inflytt (för att förhindra mycket korta boendetider).*

Stadgarna föreslås tillåta att styrelsen eller föreningsstämman fastställer tillämpningsregler.

Vad ser ni för möjligheter och eventuella utmaningar i förslaget om tillämpningsregler? Vem ska fastställa dessa – stämman eller styrelsen?

Möjligheter

- Olika restriktioner behövs för olika beteenden.

Utmaningar

- Stor risk för att en för begränsande nivå stör bostadssökandet väldigt mycket.

Vem ska fastställa

- Majoritet för stämman, men många vet inte.
- Undantag beslutas av styrelsen eller arbetsutskott

Alternativ lösning

- Bättre information om bostaden behövs.
- Kalla fler till visning, speciellt i innerstaden.
- Ok att tacka ja även om man inte blev inbjuden till visning.
- Nej efter ja betraktas som allvarligt. Ok att debitera dessa personer.
- Öppet hus någon gång per år i olika kvarter.



Sammanfattning av dagen gjord av vd

VDs sammanfattning av förmiddagen

- **Höjning av medlemsinsats** – höjning från 20 000–30 000 är okej.
- **Utjämning av upplåtelseinsats** – ca 70% positiva vid snabb omröstning. Borden var genomgående positiva även om det fanns enskilda personer som var negativ, ett bord svarade nja.
- **Diskussion/förslag som uppkom:**
 - att behålla 10% av upplåtelseinsatsen i nyproduktion och införa 10% på taxeringsvärde i det äldre beståndet.
 - Att ett alternativ kan vara X antal månadshyror i upplåtelseinsats.
 - Diskussion kring eventuell problematik med inlåsnings effekter.
 - Eventuellt en längre tid för utjämningarna av insatserna (15 år).
 - Mer diskussion behövs gällande nivå på upplåtelseinsatserna efter utjämning(1800 kr).
 - Riktlinjer för undantag måste fram.



VDs sammanfattning av eftermiddagen

- **Digital omröstning** – majoriteten är positiva
- **Områdesindelning** – Många synpunkter framkom
- **Diskussion/förslag som uppkom**
 - Har SKB lågt engagemang relativt andra? Medeltal enligt en fullmäktigeledamot är 10% hos andra medlemsföreningar -> Vad vill vi själva med engagemanget i SKB? Detta är viktigt att diskutera.
 - Sammankalla kvarteren distriktvis/områdesvis och diskutera hur engagemanget kan öka. Utan att ändra områdesindelningen
 - Slå samman mindre kvarter med målet att bli en fullmäktigeledamot -> 120 lgh
 - SKB behöver ha en valberedning inför digital nomineringsprocess vid ev. förändring av områdesindelning.
 - Fler aspekter än geografiska i områdesindelning måste belysas, tex kvarter med nyproduktion etc.
- Vid digital omröstning, se upp så att det inte blir popularitetsomröstning (kvarterets Lucia).
- En kombination behövs både digitalt och fysiska möten.
- Ett förslag som kom upp var 1 röst per lgh dvs 100 lgh – 100 röster.
- Ett annat förslag var att begränsa antal mandatperioder för fullmäktigeledamöter.
- Vi måste beakta att ny områdesindelning kan innebära mer arbete för fullmäktigeledamöter.
- **Turordning**
 - Majoritet var för att de som anmäler intresse ska vara intresserade av lägenheten.
 - Tillämpningsregler bör tas fram. Delade meningar om det är stämman eller styrelsen som ska fastställa dem.
 - Tillämpningsreglerna bör vara generösa



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**