

Till styrelsen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening

## Förslagen om förändringar inom SKB

Här kommer synpunkter från medlemmar i kvarteret Segelbåten på förslagen i de två rapporter som SKB:s styrelse har presenterat.

### Obefogad, drastisk ändring av upplåtelseinsatserna

**Upplåtelseinsatsen** – det man betalar vid flytt till en lägenhet – **FÖRESLÅS** bli **lika** för alla fastigheter i kronor per kvadratmeter. För äldre fastigheter ska den **tredubblas** och för nyproducerade sänkas, i vissa fall till en **tredjedel**. Det sägs vara ”rättvist” – det är i stort sett det enda argumentet, som inte förklaras närmare.

Men det är **inte alls rättvist** att insatserna är helt oberoende av standard, ålder och produktionskostnad – att en äldre lägenhet med sämre standard har samma insats som en nyproducerad lägenhet med god standard. Den många gånger kritiserade **inlåsningseffekten** – att äldre på grund av högre insatser inte anser sig kunna flytta till en mindre lägenhet – kommer dessutom att öka ytterligare.

Argumentet att äldre får bättre möjligheter att **flytta till nyare** lägenheter genom att insatserna för dessa minskar är högst tvivelaktigt. Insatserna kommer att utjämnas till en nivå som är flerdubbelt högre än nuvarande för äldre lägenheter, och dessutom kommer hyrorna i nyare lägenheter att vara mycket högre, speciellt om de höjs ytterligare för att nyproduktionen även i fortsättningen ska bära sina kostnader.

Insatsutjämnningen innebär – kombinerad med den ständigt minskande hyresskillnaden mellan äldre och nyare fastigheter – att de äldre lägenheterna blir mindre attraktiva. Därmed blir det inte lika givande att stå i kö länge. **Förutsättningarna för medlemskapet** ändras, och SKB riskerar att **förlora medlemmar**. Plånboken kommer att betyda mer och turordningen mindre.

SKB grundades för att ge familjer med lägre inkomster goda bostäder och har kunnat ge medlemmar med vanliga inkomster möjlighet att bo innanför tullarna och varit en inkörsport för unga till en bostad. Att **byta linje** och bygga dyrt med höga hyror och kraftigt öka insatserna och hyrorna i äldre fastigheter innebär att många med sämre ekonomi, som äldre med sämre pension och unga, utestängs från stora delar av SKB:s bestånd, vilket innebär en segregering.

Och resultatet blir **inte samma** insatser. Det **FÖRESLÅS** successiva höjningar och sänkningar under en tioårsperiod – en ”trappa”. Varje befintlig insatsnivå – och de är många – ger då upphov till tio ytterligare insatsnivåer. Det **skapas orättvisa**.

”Trappan” kan ge sken av en **mjuk övergång**. Men man flyttar inte en gång varje år och kan anpassa sig successivt, utan effekten kommer **tvärt** den gång man flyttar. ”Trappan” skapar också ett **tryck** på att snabbt flytta till äldre lägenheter och vänta med att flytta till nyare. Konsekvenserna av det har inte analyserats.

Det är mindre än tio år sedan SKB beslutade om högre insatser för nyproduktionen – utan att det ansågs ”orättvist”. Frågan om en utjämning skulle kunna diskuteras, men **en total utjämning är realistisk** av flera skäl. En utjämning och höjning av insatserna måste också diskuteras tillsammans med frågan om hur mycket SKB kan och ska **bygga** och hur höga **byggkostnader** som är rimliga.

Dessutom ges **motstridiga besked**. Ändringen ska inte öka **intäkterna**, men den genomsnittliga insatsnivån ökar från ca 700 till 1 800 kronor per kvadratmeter. Det går inte ihop. **Nyproduktionen** ska fortsätta att stå för sina kostnader, men hyran där ska inte öka när insatserna sänks. Det går inte ihop. Och **hyresrabatten** i nyproduktionen – lägre hyra på grund av högre upplåtelseinsats – redovisas inte ens. Och man borde också redovisa hur man har kommit fram till siffran 1 800, som dessutom har ändrats från 1 500.

Vi **motsätter oss kraftigt** dessa ändringar av upplåtelseinsatserna.

## Fortsatta inbetalningar för bosparande/medlemsinsats

Taket för bosparande, som ska kallas medlemsinsats, **FÖRESLÅS** öka från 20 000 kronor till 30 000 kronor för att stärka finansieringen av SKB. Man ska alltså fortsätta betala 1 000 kronor per år. Det kan accepteras, eftersom det inte är alltför betungande och gäller alla medlemmar. Men vad innebär det att inbetalningen ska bli **obligatorisk**? Det anges inte. Det måste förklaras vad som blir konsekvensen om man inte betalar.

## Försämrad service och sanktioner vid uthyrning

**Antalet lägenhetsvisningar** per år **FÖRESLÅS** bli begränsat till kanske fem – antalet anges inte. Det är **inte acceptabelt**. Den som söker lägenhet måste kunna titta på betydligt fler lägenheter. Uthyrning är en kärnverksamhet för den kooperativa ekonomiska föreningen SKB, som är till för sina medlemmar.

Den anledning som anges är att många har lägenhetsvisning som nöje och anmäler sig, så att andra medlemmar får så högt platsnummer att de *inte* anmäler sig och lägenheten sedan går till någon med kortare turordning – inte till **”rätt person”**. Även om det stämmer försvarar det inte **inskränkningar för alla**.

Den som inte anmäler sig har **frivilligt avstått** från chansen att få lägenheten. Eftersom SKB säger att många inte vet att de har chans även om de hamnar långt ned på listan är det anmärkningsvärt att man inte informerar ordentligt om hur det fungerar. Dessutom borde SKB framföra anmärkningar och försöka **utreda** orsaker för att hitta lämpliga åtgärder.

Det **FÖRESLÅS** också att man inte ska få anmäla intresse för lägenhet under **viss tid efter flytt**. Bara kostnadsskäl anges. Men den som vill flytta snart kan ha godtagbara skäl, och SKB är till för sina medlemmar. Bara klart **missbruk** ska beivras.

Vidare **FÖRESLÅS** åtgärder mot den som först tackar ja till en lägenhet och sedan **ändrar sig**. Det kan vara rimligt, men inte bara efter en gång, och det kan även här finnas godtagbara skäl. Bättre utredning av detta behövs. Det vore också en fördel med längre tid efter visning tills man måste ge besked.

Det egentliga **FÖRSLAGET** är dock att **styrelsen ska besluta** i alla dessa fall och att åtgärderna **”bör”** bli som de har beskrivits. Det är **helt oacceptabelt**, eftersom det då kan bli helt andra åtgärder, som vi inte har fått ta ställning till.

SKB:s **information** om lägenheter och fastigheter borde bli bättre. Då kunde man ta ställning bättre, och många skulle slippa gå på visning. Det skulle gagna alla.

## Ändrad organisation och digitalisering riskerar demokratin

Det ordinarie medlemsmötet i kvarteret **FÖRESLÅS** bli ersatt av ett möte för ungefär tio kvarter – kvarteren slås ihop till **sju stora områden**. Det påstås vara för att öka medlemsengagemanget. Men vi är tvärtom övertygade om att färre kommer att bege sig till ett sådant mer anonymt möte än gå på möte i det egna kvarteret.

Det **FÖRESLÅS** också att kvarteret inte längre ska välja egna fullmäktige som sina representanter utan att cirka tio fullmäktigeledamöter ska väljas inom vart och ett av de sju stora områdena. Det innebär att den **lokala förankringen** – med någon som kan rapportera från SKB-möten och få synpunkter från de boende – försämras och kanske upphör. Färre kommer också att vilja ställa upp som fullmäktigeledamöter när de utan ersättning ska ha kontakt med boende i flera kvarter, och de som väljs kanske inte heller kommer att ha det.

Det **FÖRESLÅS** vidare att valet ska ske **digitalt**, efter digital nominering och digital presentation av kandidaterna på webben. Vi ser flera **nackdelar** med det. Det blir mer **byråkratiskt** och **anonymt**. Som det är nu kan nominering ske ända fram till valet på mötet, då de som väljs brukar vara närvarande, och eftersom de bor inom kvarteret är de kända. Hur ska man kunna bilda sig en uppfattning om någon efter att bara ha läst en presentation av någon på webben? Hur ska man kunna veta att den ger en rättvisande bild av personen?

Ett skäl som nämnts är att **fler** kan rösta om det sker digitalt. Men det är **inte bättre** att fler medelmåttigt intresserade väljer personer som de inte vet så mycket om än att färre som är mer intresserade väljer personer som de känner till – tvärtom.

Det hänvisas till en **medlemsundersökning** fokuserad på unga och köande, och de sägs vilja delta bara i digitala möten och webbenkäter. Men det är verkligen inget skäl för att **ge upp** i fråga om medlemsengagemang och nöja sig med bara sådant engagemang. Och varför anses en undersökning med så låg svarsfrekvens som 11 procent vara så viktig, medan synpunkter från boende och äldre inte redovisas?

Den kritiska frågan om **teknik** och **säkerhetsaspekter** vid digitala val har knappast behandlats alls. Bara det gör det omöjligt att acceptera förslaget om digitala val.

För övrigt är det inte demokratiskt acceptabelt att kräva att varje fullmäktigeledamot ska kunna **kommunicera digitalt**. Det diskriminerar datorovana.

Det **FÖRESLÅS** också att **fullmäktigesuppleanterna** minskas till en fjärdedel och blir opersonliga. De praktiska och demokratiska problemen med det har inte analyserats.

Vi anser att dessa förslag – som har motiverats undermåligt – går emot det som är bra med demokrati och Kooperation och riskerar att förstöra medlemsengagemanget i stället för att utveckla det. Vi **motsätter oss kraftigt** dessa förslag.

### **Förändringsarbetet och rapporterna**

Det är positivt att alla SKB-medlemmar nu får yttra sig, men det kommer först två år efter arbetets början, och information har tidigare bara getts till fullmäktige. Och trots att det handlar om **stora förändringar** av insatsystem, demokratisk organisation och medlemservice vid uthyrning har förslagen beskrivits som en ”modernisering av stadgarna”, som om det gällde en språklig översyn och anpassning till ändrade lagar, och det har sagts att det handlar om att ”möta omvärldens nya krav”, som om förändringarna var givna och oundvikliga.

De två utredningarna **saknar** i stor utsträckning **problembeskrivningar** och nödvändiga **konsekvensanalyser**, och ingen extern expertis har anlåtats. De är också svårtillgängliga, med byråkratiska formuleringar, upprepningar och onödig text. De är ett helt otillräckligt underlag för de presenterade förslagen. Så genomgripande förändringar av SKB:s verksamhet som dessa kräver **mer professionella utredningar** som diskuteras brett och förutsättningslöst.

Stockholm den 12 november 2019

(underskrifter)