

Verksamhetsberättelse

Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg 2019



Styrelsen har under året bestått av Dan Hersan, Lisbeth Estrada Pérez, Ismahan Ahmed, Urban Jansson, Kåge Svensson, Marta Nordström Bagot, Elin Andersson, Andreas Hallqvist, Lars Bjurström. Beredningsutskott (BU) har bestått av Dan (ordförande), Andreas (sekreterare) samt Lars och Lisbeth (båda vice ordförande). Ekonomiansvarig har varit Elin.

Under året har Lisbeth Estrada Pérez och Marta Nordström Bagot avgått från styrelsen.

Styrelsen har planerat sitt arbete runt återkommande styrelsemöten ungefär var tredje vecka, och försökt begränsa mötestiden till två timmar per möte. Ofta har tidsplanen inte

hållit hela vägen, men det beror oftast på att kreativa diskussioner uppstått snarare än att det funnits för mycket arbetspunkter för att hinna med.

Styrelsen har haft för ambition att verka genom arbetsgrupper, för att minska den exekutiva bördan på styrelsen och göra aktiva medlemmar delaktiga i arbetet där de har sitt största engagemang. Formerna för detta har utvecklats löpande under året och nya idéer finns kvar att testa.

Årets arbete

Kontakt med LH

Vi i styrelsen ser det som viktigt med en god kontakt med de Lokala Hyresgästföreningarna. För att stärka detta har vi under 2019 arbetat med att besöka våra Lokala Hyresgästföreningar. Syftet med detta var dels att presentera oss och vårt arbete. Dels att lyssna in vad dessa "LHn" arbetar med i sina områden. Vad brinner de för? Vilka utmaningar möter de? Målet var att skapa förutsättningar för samarbeten.

Vi i styrelsen tyckte att dessa möten varit otroligt intressant och lärorikt och upplevde detta som uppskattat. Vår förhoppning är att detta arbete kan fortskrida under 2020 och framåt. Ett steg i detta arbete är att några av oss i styrelsen gärna vill komma ut och besöka er i ert LH. Detta för att få presentera oss och vårt arbete. Lyssna in vad ni arbetar med i ert område. Vad brinner ni för och vilka utmaningar står ni inför? Vad önskar ni att vi ska arbeta med och hur kan vi stötta er?

Inspirationsdag på Tegelbruket

Den 12 oktober bjöd vi in till en inspirationsdag på Tegelbruket i Markbacken. Fokus låg på lokalt engagemang och bostadspolitik. Inbjuden inspirationstalare var Barbro Engman. Därefter tog Eva Sten, Gunnar Bladh och Lars Bjurström över scenen. Dagen avslutades mer en gruppövning och fika. Att mötas och ta del av varandras arbete, engagemang och tankar gav inspiration som deltagarna kunde bära med sig hem till sina kvartersaktiviteter. En trevlig dag med både roliga och lärorika möten.



Temakvällar

Hyresgästföreningens lokaler i Örebro har gjorts om och Örebro-Lekebergföreningen har fått tillgång till lokaler som förutom att kunna fungera som kontorslokal även har möjlighet att arrangera större träffar. Styrelsen diskuterade olika möjligheter och beslutade att börja med att arrangera temakvällar, vilket kom igång på slutet av året och fortsatt in i det nya året. Förhoppningen är att kunna samla aktiva från olika delar av föreningen och utbyta erfarenheter samtidigt som kompetenser stärks genom föreläsare eller diskussionsledare som är särskilt insatta i kvällens tema. Utifrån det som



arrangerats hittills verkar efterfrågan bland föreningens aktiva medlemmar vara relativt stor.

Ombyggnad i Västhaga



I början av sommaren presenterade Öbo omfattande renoveringsplaner i Västhaga. Planer som också skulle innebära stora hyreshöjningar. Vid gårdsmöten i Västhaga fanns en stark opinion mot planerna och då framförallt den stora hyreshöjningen.

Örebroföreningen tog då initiativ till två större

möten i Västhaga för att informera och organisera ett opinionsarbete som startade i slutet av sommaren. Den första etappen berörde en mindre del i Västhaga men vi valde att inbjuda och organisera boende i hela området. På sikt kommer hela området att påverkas och dessutom var det viktigt att, av opinionsskäl, ha med så många som möjligt.

14 augusti organiserade föreningen tillsammans med boende i området en manifestation och presenterade ett öppet brev till Öbo. Vid manifestationen deltog cirka 200 personer, huvuddelen från Västhaga men också en hel del andra hade slutit upp. Föreningens ordförande Dan Hersan talade och redovisade våra krav på Öbo: *Nej till orimliga hyreshöjningar!*

Slå vakt om möjligheten att bo kvar

Ge de boende chansen att påverka!

Ta tillvara det stora engagemang som finns för Västhaga!

Manifestationen fick stort genomslag men det har också drivits en hel del annat opinionsarbete. En del har riktats brett till allmänheten och en del har riktats till beslutsfattare inom Öbo.

Opinionsbildningen som bedrevs i huvudsak under sommaren och den tidiga hösten har utan tvekan påverkat Öbos ledning och representanter för de boende har tillsammans med Hyresgästföreningen träffat företrädare för Öbo.

Under hösten har föreningen organiserat möjligheter för boende att påverka och komma med synpunkter på Öbos förslag. Det blev en utdragen process samtidigt som oron i Västhaga var stor. Många har valt att flytta från Västhaga eller bestämde sig för att flytta och engagemanget tappade en del kraft.

Processen är ännu inte klar och hur resultatet kommer att bli i den första etappen i Västhaga vet vi inte idag men utan tvekan har aktiviteterna i Västhaga kommit att påverka diskussionen om ombyggnader. Ett resultat är att ett nytt rabattsystem kommit på plats. Ett rabattsystem där syftet är att kunna öka kvarboendet och kommer att gälla när Öbo renoverar framöver.



Medverkan i media

Styrelsens engagemang har fått genomslag i media på olika sätt. Vi har ställt upp på intervjuer, publicerat pressmeddelanden och skickat in artiklar av olika slag. Totalt sett har vi funnits med i mediala sammanhang 27 gånger.

Pressmeddelanden

Pressmeddelanden har använts för att reagera kring frågor som årsförhandlingar, ökade hyresrätter och unga vuxnas boendesituation.

"Örebro behöver fler hyresrätter som människor har råd att bo i"

"Dan Hersan, Hyresgästföreningens ordförande i Örebro - 'Orimligt bud från ÖBO' "

Intervjuer

Styrelsen har deltagit i 7 intervjuer på förfrågan. Intervjuerna har främst handlat om Västhaga och renoveringsvräkningar men även marknadshyror och svartuthyrning.

"Många deltog vid protestmöte"

"Konflikten i Västhaga – boende rasar mot Örebrobostäder "

"Inga nya besked om renoveringarna i Västhaga"

"Manifestation ska hållas i protest mot hyreshöjningar i Västhaga – ÖBO: "Vi tar åt oss av kritiken" "

"Höjda hyror väntas efter renovering – hyresgäster protesterar"

"Öbo kan ändra sig om Västhaga – "Ska titta på vad vi kan skippa" "

"Hyresgästföreningen positiv till hårdare lag mot svartuthyrning"

Artiklar i media

"Hyresgästerna välkomnar kristdemokrater till Örebro, bostadsbristen och verkligheten."

" Hyresgästföreningen till S-kongressen: Marknadshyror är fel väg att gå"

"Hyresgästföreningen om Öbos nya hyresrabatt: "Vill hyrorna höjs mycket mindre"

"Örebrobostäder, inför inte marknadshyror bakvägen!"

Sociala Medier

Vår Facebook-sida "Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg" har använts för att nå ut till fler hyresgäster. Sidans huvudfokus har varit att informera om vår verksamhet såsom utbildningar, demonstrationer och övriga aktiviteter. Sidan har även använts för att sprida annan information som berör Hyresgästföreningen, exempelvis nyhetsartiklar m.m. I år har sidan ökat med 66 nya följare och nått ut till 20 665 personer. Jämfört med föregående år har vi även fått in ett högre antal meddelanden från hyresgäster som primärt frågar om sitt boende.

Deltagande i event

Demonstration vid S-kongressen

I början av styrelseåret deltog styrelsen i en demonstration arrangerad av Hyresgästföreningen RegionMitt. Demonstrationen handlade om att stå upp emot marknadshyror utanför Socialdemokraternas kongress.

Bord på MP-kongressen

Till Miljöpartiets kongress hade Hyresgästföreningen ett ställ som styrelsen var med i tillsammans med förtroendevalda och anställda i Region Mitt. Vi träffade på politiker, diskuterade Januariavtalet och gav Hyresgästföreningens broschyr ”Bostadspolitisk vägvisare”.

Massmöte i Göteborg

Styrelsen har haft som ambition att engagera en yngre målgrupp. I början av styrelseåret ordnade vi med HUVA (Hyresgästföreningens Unga Vuxna Ambassadörer) en resa till Göteborg för att närvara på Hyresgästföreningen Västra Sveriges massmöte emot marknadshyror. 18 personer deltog, varav 14 ifrån HUVA.



Enkät om framtidens boende

Styrelsen har genomfört en enkätundersökning i samarbete med praktikant hos Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg. Enkäten riktade sig till unga vuxna och handlade om deras syn på framtidens boende. De svarande representerade en stor geografisk del (6 bostadsområden) i Örebro och gav oss närmre kunskap om unga vuxnas syn på det framtida boendet.

Arbetsgrupper

Faddergruppen

Faddergruppen har under året mest satsat på att bilda fler lokala Hyresgästföreningar. I Oxhagen och i Garphyttan har föreningar bildats och interimsstyrelser valts. Både i Oxhagen och i Garphyttan fanns tidigare arbetsgrupper som ombildats. I slutet av året pågick ett arbete för att en ny lokal Hyresgästförening för de privatägda lägenheterna (Victoria Park) ska bildas. Under året har det också gjorts insatser i Norrby och i Fjugesta för att bilda nya lokala Hyresgästföreningar, men där är ingen föreningsbildning ännu på gång.

Ombyggnationsgruppen

Ombyggnationsgruppen kom igång med sitt arbete efter sommaren efter en del startsvårigheter. Gruppen tillsattes med syfte att föreningen ska kunna jobba mer och bättre med ombyggnationer som mycket starkt påverkar enskilda hyresgäster men som också håller på att påverka hela bostadspolitiken i en felaktig riktning med allt högre hyresnivåer. Gruppen har träffats sex gånger under hösten, där en träff var ett utbildningstillfälle under en heldag.

Tidigt såg gruppen ett behov av en rejäl förändring av Hyresgästföreningens medverkan vid ombyggnationer för att starkare ta tillvara hyresgästernas intressen och påverka den

bostadspolitiska utvecklingen. Det konkreta arbetet bedrivs av heltidsanställda och en viktig förändring som gruppen driver är att fler måste engageras i arbetet för att hela föreningens styrka ska kunna användas. Nu pågår ett arbete där gruppens underlag kommer att vara en viktig del i hur vi ska jobba framöver.

Gruppen planerar att fortsätta sitt arbete men i allt högre grad genom att, på olika sätt, delta i de ombyggnationsprojekt som kommer att vara aktuella. En förändring som kommer att genomföras är ombyggnationsteam ska bildas inför planerade ombyggnationer och där kommer gruppen att ha en viktig roll.

Stoppa hyreshöjningarna

Arbetsgruppen ”Stoppa hyreshöjningarna” kom igång i oktober och ska jobba brett mot höga hyror. Gruppen är fortfarande i ett startskede men har börjat fokusera frågan om marknadshyror och hoppas att det ska ge avtryck under 2020.

Gruppens arbete är framförallt utåtriktat men vi planerar också en del aktiviteter som vänder sig inåt och som syftar till att stärka hela organisationens förmåga. Gruppen träffades tre gånger under 2019.

Remissgruppen

Remissgruppen har under året löpande tagit emot remisser och skickat remissvar i de fall det varit relevant.

Förhandling

ÖBO – Örebrobostäder AB

Förhandlingarna om 2020 års hyror inleddes under andra halvan av november. ÖBO:s krav var från början att höja hyrorna med i genomsnitt 3,5 procent. Detta för att uppnå ägarens resultatmål om en vinst på ca 87 miljoner kronor för 2020 och samtidigt klara av de stora underhålls- och renoveringsbehov som måste hanteras nu och ett antal år framöver. Förutom att vi från Hyresgästföreningen ansåg att den yrkade höjningen var orimligt hög framförde vi även önskemål om att hitta en lösning där ÖBO:s högsta hyror inte höjs lika mycket (rent procentuellt) som övriga hyror. Detta för att undvika att gapet mellan riktigt höga hyror och mer ”normala” bara ökar och ökar. Vid utgången av 2019 hade parterna fortfarande inte kunnat enas om en uppgörelse. En strandning var inte långt borta men efter en hel del turer och kompromissande från båda sidor kunde förhandlingen slutföras under slutet av januari 2020. Överenskommelsen som tecknades innebar att de allra flesta av ÖBO:s nästan 23.000 lägenheter fick en hyreshöjning på 1,97 procent. Undantag gjordes för drygt 600 av de absolut högsta hyrorna som istället höjdes med 1 procent. Detta innebar att ÖBO:s genomsnittliga hyreshöjning för 2020 blev 1,92 procent. Nedan framgår uppgörelsen i punktform:

- De allra flesta bostäder höjs med 1,97 procent fr.o.m. 1 januari 2020. Undantag görs för 609 lägenheter som istället höjs med 1 procent från samma datum.
- Studentbostäder höjs med 1,97 procent fr.o.m. 1 augusti, undantaget studentbostäder i Varberga och Vivalla som höjs med 1,97 procent fr.o.m. 1 januari.
- Garage och p-platser samt lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,97 procent fr.o.m. 1 januari.
- Då hyresjusteringen genomförs i mars kommer höjningarna för januari och februari tas ut på marsavin.

Övriga förhandlingar med ÖBO

Nyproduktionshyror har förhandlats för ett större projekt under året:

På Norr, Höglundagatan 100-102 samt Soldatgatan 1 bygger ÖBO 71 yteffektiva lägenheter med hög nyproduktionsstandard. Snitthyrorna förhandlades till 1716 kr/kvm i 2020-års nivå (normhyra 1615). För detta projekt beviljades ÖBO statligt investeringsstöd som man kombinerar med sin egen hyresrabattmodell för nyproduktion. Lägenheterna kommer därmed hyras ut med en successivt avtagande rabatterad hyra under de 15 första åren. Ombyggnationshyror har förhandlats i ganska stor omfattning. Nedan framgår några exempel:

60 lägenheter på Apelvägen byggs om och snitthyran för dessa förhandlas till 1315 kr/kvm i 2019 års hyresnivå (normhyra 1350).

Höglundagatan 18-26, 48 lägenheter byggs om och snitthyrorna hamnar på 1312 (normhyra 1325) i 2019-års-nivå. Tillval kan därutöver göras för t.ex. inglasning av balkong. På Studentgatan 26 (klassiskt korridorsstudentboende med gemensamt kök) bygger ÖBO om 39 studentrum till 27 enheter med separata kök (en blandning av enkelrum och dubbelrum med gemensamt kök). ÖBO gör detta då man upplever att efterfrågan efter klassiskt korridorsboende har minskat bland studenter. Då lägenheterna är små hamnar hyror högt sett till kr/kvm, 1910 i snitt (normhyra 1582) i 2020-års-nivå.

102 lägenheter byggs om på Lyrikgatan 2-14 och 1-9 (etapp b&c) i Vivalla. Hyresnivåerna förhandlas till i snitt 1320 kr/kvm (normhyra 1322) i 2020-års-nivå.

Stora förhandlingsdelegationen

Den stora förhandlingsdelegationens främsta uppgift är att fatta beslut i hyresförhandlingsfrågor. Även andra frågor som inte direkt handlar om hyror men gäller ÖBO diskuteras och beslutas i stora förhandlingsdelegationen. Andra konkreta frågor är att t.ex. utse en liten förhandlingsdelegation, en ordförande samt en sekreterare för stora förhandlingsdelegationen

Lilla förhandlingsdelegationen

Lilla förhandlingsdelegationen har under 2019 representerats av några fler personer än vanligt då vissa byten/ersättningar har gjorts under årets gång. Gunnar Bladh, Karina Andreassen, Sven-Erik Eklund, Gunilla Hermansson, Lars Bjurström och Erik Anfält (tjänsteman). Lilla förhandlingsdelegationen träffas kontinuerligt under året och är de som möter ÖBO:s representanter i förhandlingsfrågor.

Förhandlingar med privata hyresvärdar 2019

Privata förhandlingsrådet har under året bestått av Lennart Winqvist, Christina Asp, Inga-Lill Ekblom, Mildred Forsberg, Johan Garberg och Elisabeth Elardt.

Den årliga hyreshöjningen på privatsidan förhandlades till 2 procent i Örebro och 1,5 procent i Lekeberg. Justeringsdatumet för de hyresvärdar som är anslutna till Fastighetsägarna var som vanligt den 1 april.

Under året har nya hyror förhandlats vid standardhöjande åtgärder som ombyggnation med privata hyresvärdar i Örebro. En rad nya förhandlingsordningar har också tecknats vid nyproduktionsprojekt. Förhandlingarna med såväl Fastighetsägarna Mittnord som de privata hyresvärdar som Hyresgästföreningen förhandlar direkt med kännetecknas av ett gott förhandlingsklimat där båda parter vanligtvis tar ansvar för att hyresgästerna ska få rimliga hyror och övriga hyresvillkor.

Det privata förhandlingsrådet har träffats löpande under året och diskuterat hyresförhandlingarna samt möjligheter att utveckla underlaget till förhandlingarna. En enkät om förvaltningskvalitet har tagits fram av förhandlingsrådet och använts under året. Det blev ett konkret resultat av de möten med diskussioner kring hyresförhandling samt vilka möjligheter vi ser att utveckla underlaget till förhandlingarna. Privata förhandlingsrådet har haft 8 möten samt ett flertal arbetsmöten med utvärdering av insamlat enkätmaterial.

Förhandlingsrådet beslutade att Victoria Parks bestånd, 600 lägenheter i Brickebacken och Varberga, skulle bli det första där enkäten skulle testas. Under sommaren skrevs ett flertal artiklar om problemen hyresgästerna fått utstå hos Victoria Park i Brickebacken. Valet kändes därför naturligt när förhandlingsrådet valde att börja dörrknackningen där för att få underlag i förhandlingsarbetet.

Förhandlingsrådet tillsammans med förtroendevalda i Brickebacken knackade dörr under november och december med enkäterna och förde samtal med hyresgästerna. Vi erbjuder möjligheten att fylla i enkäten på plats, skicka in den i pappersform eller göra den på webben. Tyvärr var bilden vi fick från de hyresgäster vi träffade väldigt nedslående, långt ifrån positiv. Berättelser om dåligt bemötande, långa väntetider efter felanmälan, om oproffsigt utförda åtgärder m.m. Vi hade många bra samtal och fick en bra svarsfrekvens.

Privata förhandlingsrådet har sedan träffat områdeschefen för Victoria Park i Örebro för en genomgång av enkätsvaren och hyresgästernas synpunkter. Vi kommer fortsätta arbetet med uppföljning under 2020.

Sammanfattning

Styrelsens fokus under det gångna verksamhetsåret har varit dels att stärka hela organisationen och framförallt den lokala verksamheten dels också att agera mot de hyreshöjningar som nu håller på att genomföras med olika metoder.

Fler och mer aktiva lokala Hyresgästföreningar har varit en viktig utgångspunkt för många av våra aktiviteter, besök i lokala Hyresgästföreningar, inspirationsdagen den 12 oktober och starten av temakvällar är de tydligaste insatserna.

Styrelsen har också på olika sätt arbetat för att Hyresgästföreningen i Örebro-Lekeberg ska fungera som en sammanhållen och stark organisation. Också där är kontakterna med de lokala Hyresgästföreningarna viktiga. Men i detta arbete är också behovet av mer och bättre samarbete och kontakter mellan anställda och förtroendevalda viktigt att uppmärksamma. Under året har flera aktiviteter för detta gjorts, till exempel i arbetet med att förbättra Hyresgästföreningens arbete med ombyggnationer.

Hyresfrågan har givetvis också central under 2019 och flera arbetsgrupper har också fokus på detta.

Under 2019 har styrelsens engagemang varit mest synligt i aktiviteterna i Västhaga som handlar om ombyggnad men i hög grad har fokus varit på de stora hyreshöjningar alltför ofta blir en följd av ombyggnader.

Trots en del bra insatser så är det också tydligt att vi inte lyckats alla de aktiviteter vi önskat och planerat. Det framgår också i viss mån av den ekonomiska berättelsen även om det förstås inte är ett mål i sig att spendera pengar. Målet är att matcha ideellt engagemang med ekonomiska medel och vi har inte lyckats mobilisera det ideella engagemanget. För att vi ska lyckas bättre och kunna göra mer behöver vi framförallt bli bättre på att mobilisera aktiva till arbetsgrupper och projekt. Vi har under 2019 valt att fokusera inåt för att försöka stärka det aktiva engagemanget och aktivera fler medlemmar, och valt bort utåtriktade aktiviteter. Det har gjort att föreningen syns mindre, men det engagemang som finns har förvaltats och målet har varit att väcka liv i andras glöd istället för att brinna ut själva.

Örebro 2021-03-04

Lars Bjurström

Andreas Hallqvist

Elin Andersson

Urban Jansson

Kåge Svensson

Dan Hersan