

Motion 1 – Arbetsbeskrivning för förtroendevalda

Bakgrund: medlemmar som väljs till förtroendeuppdrag på lokal- eller föreningsnivå får ofta otillräcklig information om uppdragets innehåll och omfattning. Detta kan leda till att man inte fullgör det uppdrag man valts till. Det är viktigt att innan man accepterar ett förtroendeuppdrag få veta vad som krävs och var jag kan få stöd i att fullgöra uppdraget. Därför behövs också en organisation för stöd och råd för de som är nyvalda.

Jag yrkar

att RS tar fram arbetsbeskrivningar för alla förtroendeuppdrag.

att RS inför ett mentorssystem så att de nyvalda får en namngiven person att vända sig till för råd och stöd.

Motionssvar på motion 1 Arbetsbeskrivningar för förtroendevalda

I motionen yrkas att regionstyrelsen tar fram arbetsbeskrivningar för alla förtroendeuppdrag. Motionären yrkar också att regionstyrelsen inför ett mentorssystem så att de nyvalda får en namngiven person att vända sig till för råd och stöd.

*Regionstyrelsen föreslår fullmäktige **besluta***

att anse att-sats 1 besvarad

att bevilja att-sats 2

Regionstyrelsens övervägande

I den första att-satsen yrkar motionären att regionstyrelsen tar fram arbetsbeskrivningar för de förtroendeuppdrag som finns. Regionstyrelsen delar motionärens syn på att medlemmar som tillfrågas om att ta på sig uppdrag i föreningar på ett enkelt och tydligt sätt ska få förståelse för uppdragets innehåll och omfattning. Det ska inte upplevas osäkert för medlemmen vad som förväntas av dem

eller hur mycket tid det kan innebära. En beskrivning av uppdraget kan också vara ett verktyg för valberedningarna i sitt arbete.

Dock anser regionstyrelsen att det är viktigt att arbetsbeskrivningarna är nationella, då medlemmar som tar uppdrag ska ha samma förutsättningar oavsett vilken region de tillhör. Förbundsstyrelsens folkrörelseutskott arbetar med frågan om nationella uppdragsbeskrivningar och kommer inom kort ha sådana framtagna. Regionstyrelsen anser därför att regionen ska invänta dessa. Regionstyrelsen föreslår att första att-satsen därmed anses besvarad.

I andra att-satsen yrkas att regionstyrelsen inför ett mentorssystem för nyvalda förtroendevalda. Regionstyrelsen ser positivt på att införa ett sådant system för regionens nya förtroendevalda. Dock anser regionstyrelsen att det är viktigt att inte förbigå föreningarnas stadgebundna tillsynsansvar för de lokala föreningarna, och att mentorssystemet blir en utökad del av detta ansvar. Exakt hur ett mentorssystem ska se ut behöver regionstyrelsen utreda för att därefter gå ut till föreningar och lokala föreningar med information. Regionstyrelsen föreslår därmed att bevilja andra att-satsen.

Motion 2: Avsätt pengar i regionens budget för SBA.

Den 21 januari har ledamöterna i lokala föreningar fått information kring det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). I vägledningen anges att Region Väst har tagit fram avtal med företaget Presto och att lokala föreningar ska bekosta arbetet och material som tillkommer i och med de nya rutinerna med sina verksamhetsmedel i de fall fastighetsägare inte vill hjälpa till.

Verksamhetsmedel äskas för specifika aktiviteter i oktober månad. Fastighetsägare och förhandlingsdelegation förhandlar om verksamhetsmedel och det är inte säkert att äskandet godkänns. Nystartade lokala föreningar saknar ofta medel helt, eller ärver medel som har blivit godkända för andra ändamål än SBA.

Jag yrkar på

- att Regionen Västra Sverige avsätter medel till Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) där lokala föreningar och nystartade lokala föreningar kan äska medel för att utföra punkten "Brandbesiktning" och beställa brandskyddsutrustning i de fall fastighetsägare inte vill vara behjälplig, äskade medel inte räcker till eller där medel för ändamålet saknas helt.

Motionssvar på motion 2 Avsätt pengar i regionens budget för SBA

I motionen yrkas att regionen avsätter medel till systematiskt brandskydd där lokala föreningar och nystartade lokala föreningar kan äska medel för att utföra punkten "Brandbesiktning" och beställa brandskyddsutrustning i de fall fastighetsägare inte vill vara behjälplig, äskade medel inte räcker till eller där medel för ändamålet saknas helt.

*Regionstyrelsen föreslår fullmäktige **besluta***

Att nystartade/återuppstartade lokala föreningar som av någon anledning saknar verksamhetsmedel till SBA kan ansöka ur regionens fond
51/22

Att därmed anse motionen besvarad

Regionstyrelsens övervägande

Motionen tar upp ett viktigt område vilket är det systematiska brandskyddsarbete (SBA) som ska genomföras i alla lokaler. I det ingår 1. Brandbesiktning, 2. Regelbunden brandtillsyn, 3. Kontroll i löpande verksamhet.

De allra flesta av våra lokaler ute i bostadsområdena är redan brandklassade och utrustning finns. Utrustningen kan dock behöva uppdateras men i de fallen kan den lokala föreningen äska pengar för detta på vanligt sätt till hösten.

Skulle en lokal förening upptäcka stora brister som är förenade med kostnad, och man saknar medel för denna kostnad, så kan man söka medel ifrån regionens fond 51/22 genom regionstyrelsen. Detsamma gäller nystartade lokala föreningar eller lokala föreningar som startar upp under året, fram till verksamhetsmedel har beviljats och utbetalats. Även lokala föreningar som byter lokal inkluderas här.

Förutom dessa undantag så ska inte medlemspengar användas till lokaler som används av alla boende. De medel som ska användas är verksamhetsmedel. Därmed anser regionstyrelsen att motionen ska anses besvarad.

Motion 3, Förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen för att bryta systemisk diskriminering i differentieringen av hyror

Motionär: Hyresgästföreningen Västra Göteborg

Idag tolkar vi i Västra Sverige bruksvärdesprincipen efter 40% läge, 40% fastighetens kvalitet och 20% service. Det geografiska läget blir en högst subjektiv bedömning av ett läges attraktivitet. Ju attraktivare ett läge bedöms vara av de förhandlande parterna, desto högre borde hyran bli, trots att standarden på själva byggnaden och lägenheten skulle kunna vara mycket sämre än i ett "oattraktivt" läge. HUR man faktiskt ska tolka bruksvärdesprincipen är inte lagstadgat utan är helt och hållet upp till parterna och deras tycke och smak.

Genom att höja bruksvärdet i ett visst område kan man sedan hävda att hyrorna är för låga trots att de inte är renoverade. Där kommer då differentierade hyror in. En rimlig hyra anses då för låg i förhållande till dess bruksvärde.

Konsekvensen i realiteten blir en över tid exponentiell ökning av hyrorna i "attraktiva" områden vilket leder till så kallad gentrifiering där vanliga arbetare och pensionärer som bott i sina områden hela sina liv, blir tvungna att flytta medans den övre medelklassen sveper in och förgör områdenas själ. Samtidigt spär vi på myten om att förorterna är oattraktiva och att ingen egentligen vill bo där trots att alla vi som faktiskt vistats där vet hur fina och kvalitativa de är. Men det hjälper inte när områdenas stigmatiserade identiteter följer med invånarna från barnsben ut i resten av samhället. Differentiering efter läge tillsammans med renoveringar har gjort att de mindre bemedlade tvingas längre och längre bort från centrum. Det finns nästan inte en enda kommunal hyresrätt kvar i centrala staden, de senaste 30 åren har alla sålts ut och ombildats till idag svindyra bostadsrätter.

Att ge "läge" någon vikt över huvud taget innebär en oundviklig, samhällsvid stigmatisering och diskriminering av hyresgäster. Att differentiering i denna form släppts igenom av Hyresgästföreningen från första början är fullständigt ofattbart, inte bara på grund av de uppenbara, långsiktigt, negativa konsekvenserna men för att det flagrant bryter mot våra egna stadgar.

Paragraf 1.2, Värdegrund – "...Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter.... Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, varken i eller utanför föreningen. Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen."

Paragraf 1.4, Vision – "Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas."

Att räkna med "läge" i bruksvärdesprincipen är en totalt subjektiv bedömning och syftar endast till att förstärka människors fördomar och agera katalysator för gentrifiering och stigmatisering vilka är diskriminerande och leder till djup ångest och otrygghet hos boende och är därav fullkomligt oförenliga med Hyresgästföreningens värdegrund och vision. därför yrkar vi:

Att med omedelbar verkan förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen till 1% läge, 64% fastighetens kvalitet och 35% service för HELA hyresbeståndet i Västra Sverige.

eller

Att med omedelbar verkan förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen till 1% läge, 64% fastighetens kvalitet och 35% service ENDAST för allmännyttan i Västra Sverige.

Motionssvar motion 3 Förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen för att bryta systemisk diskriminering i differentieringen av hyror

I motionen yrkar motionären att med omedelbar verkan förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen till 1% läge, 64% fastighetens kvalitet och 35% service för hela hyresbeståndet i Västra Sverige. Motionären yrkar också att med omedelbar verkan förändra hur vi tolkar bruksvärdesprincipen till 1% läge, 64% fastighetens kvalitet och 35% service endast för allmännyttan i Västra Sverige.

*Regionstyrelsen föreslår fullmäktige **besluta***

Att avslå motionen

Regionstyrelsens övervägande

I motionen beskrivs att region västra Sverige tolkar bruksvärdesprincipen efter 40% läge, 40% fastighetens kvalitet och 20% service. Regionstyrelsen vill tydliggöra att detta inte är kopplat till hur bruksvärdet förhandlas, utan verkar handla om differentiering där man tidigare använt systemet BoDoks parametrar för att hitta vilka fastigheter som ligger lågt respektive högt i förhållande till kvalitet.

Våra förhandlingsriktlinjer innebär att utgångspunkten för Hyresgästföreningens förhandlingsarbete är att hyrorna ska vara lika för bostadslägenheter med likvärdigt bruksvärde. Den grundläggande principen för systematisk hyressättning är att hyran ska stå i relation till kvalitén på lägenheten, området och fastigheten utifrån hyresgästernas generella värderingar om bruksvärde.

Läge är en av många bruksvärdesfaktorer. Vi tittar i första hand på hyresnivån i fastigheten, därefter närområdet och därefter likvärdiga områden utifrån service, tillgänglighet till kollektivtrafik mm. Vi kan inte enskilt bestämma hur bruksvärdet ska fastställas eller vilken vikt läge ska ha. Regionstyrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Motion 4, Normera efter medianhyra och inte högsta hyra i likvärdiga objekt vid differentiering

Motionär: Hyresgästföreningen Västra Göteborg

För närvarande normerar vi efter högsta hyran på likvärdiga objekt vid differentiering. Detta är inte lagstadgat utan en tolkningsfråga av 12 kap. 55 § Jordabalken som inte nämner något som skulle kunna hinta om att högsta hyran skulle vara normerande. Hur kan det ha tillåtits av Hyresgästföreningen? Att normera efter högsta hyran innebär en inbyggd garanti för att hyrorna alltid kommer höjas och är marknadshyra i förklädnad. Det är självklart att hyran borde normeras efter medianhyran på likvärdiga objekt för att vara rättvis och skälig.

Därför yrkar vi

Att Hyresgästföreningen omedelbart i förhandlingar börjar normera efter medianhyra i likvärdiga objekt vid differentiering.

Motionssvar motion 4 Normera efter medianhyra och inte högsta hyra i likvärdiga objekt vid differentiering

I motionen skriver motionären att Hyresgästföreningen för närvarande normerar efter högsta hyran på likvärdiga objekt vid differentiering och yrkar att Hyresgästföreningen börjar normera efter medianhyra i likvärdiga objekt vid differentiering

Regionstyrelsen **föreslår** fullmäktige **besluta**

Att avslå motionen

Regionstyrelsens övervägande

Regionstyrelsen vill tydliggöra att högsta hyran inte är normerande i vårt interna differentieringsarbete. Differentiering görs för att nå en snitthyra. Högsta hyran är normerande när hyresnämnden beslutar om bruksvärdet. Det finns dessutom ett påtaglighetsrekvisit på 5% vilket innebär att det är högsta hyran +5% som är normerande.

Parterna har ett uppdrag att arbeta för att lika lägenheter ska ha lika hyra. Det kan göras antingen genom bruksvärderingar eller systematiskt över tid genom

differentieringar. Att arbeta systematiskt med hyresstrukturen genom att differentiera i de årliga förhandlingarna är även ett sätt att förhindra att fastighetsägare gör bruksvärderingar med stora hyreshöjningar som följd.

Eftersom det är den högsta hyran som är normerande så är det inte lika lätt för oss att sänka hyror. Vi kan dessutom bara sänka hyror (såvida vi inte kommer överens med fastighetsägaren) om vi har en medlem som vill att vi driver ärendet i hyresnämnden, inte för hela beståndet som vi kan göra i en differentieringsöverenskommelse med fastighetsägaren.

Regionstyrelsen föreslår att motionen avslås.