

Verksamhetsberättelse
Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg

2020

Styrelsen har under året bestått av Andreas Hallqvist, Dan Hersan, Elin Andersson, Kåge Svensson, Lars Bjurström och Urban Jansson. Därutöver har styrelsen adjungerat valberedningens förslag för det inställda årsmötet år 2020. De som adjungerats fr o m Mars 2020 är Kerstin Holm, Maria Larsson, Muraaya Mahamed och Mohammed Amin. Beredningsutskott (BU) har bestått av Dan (ordförande), Andreas (sekreterare) samt Lars (vice ordförande). Ekonomiansvarig har varit Elin.

Styrelsen har planerat sitt arbete runt återkommande styrelsemöten ungefär en gång i månaden, och försökt begränsa mötestiden till två timmar per möte. Styrelsen möttes tidigt under verksamhetsåret av restriktioner och hela rörelsen stannade till. Detta begränsade många verksamheter.

Styrelsen har fortsatt 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. Dessvärre har smittspridningsrisken kraftigt begränsat arbetsgruppernas möjligheter under året.

Utveckling av LH

Under året har vi haft ambitionen att starta flera nya Lokala Hyresgästföreningar men smittspridningsrisken har begränsat möjligheterna.

En ny Lokal Hyresgästförening i Oxhagen bildades i Oxhagen ur en tidigare arbetsgrupp som funnits i Oxhagen. Lite försök har gjorts i Norrby och i Victoria Parks område i Varberga.

I slutet av året köpt utrustning för att bättre kunna genomföra möten och annan verksamhet trots smittspridningsrisken.

Öbos ombyggnader

Under 2019 fick ombyggnader, bland annat i Västhaga, stor uppmärksamhet och blev en viktig del av föreningens verksamhet. Under 2020 har detta engagemang fortsatt och vi har på olika sätt deltagit i aktiviteter i Varberga och Vivalla även om formerna för aktiviteterna kraftigt har påverkats av smittspridningsrisken.

I mars sa vi upp ”RAMAVTAL RÖRANDE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OMBYGGNAD” som vi haft med Öbo sedan 2013. Syftet var bland att tydligare klara ut Hyresgästföreningens roll och för att ge ökade förutsättningar för ett bättre boinflytande. Under hösten förhandlade vi med Öbo vid ett flertal tillfällen men Öbo valde sent att avvakta ett nytt avtal tills efter att Öbos styrelse beslutat om en ny ombyggnadsstrategi. I avvaktan på detta så har det befintliga avtalet förlängts och gäller till 31 augusti 2021.

För att vi bättre ska kunna följa ombyggnadsverksamheten och för att arbetet ska drivas gemensamt har ett ombyggnadsråd bildats och tillsatts under året. I ombyggnadsrådet ingår anställda och representanter från styrelsen, förhandlingsdelegationen och förhandlingsrådet. Ombyggnadsrådet tillsattes och valdes av styrelsen under sommaren och hade fem möten under hösten.

10 år efter utförsäljningen

I september var det exakt tio år sedan Öbos stora utförsäljning av lägenheter i Varberga, Brickebacken och Oxhagen. Föreningen uppmärksammade detta och pekade på de negativa följder som under de tio åren visat sig. En debattartikel publicerades i Örebroar'n, frågan spred på Facebook och på vår hemsida publicerades ett bredare underlag.

Artiklar i media

Vi har vid flera tillfällen under året skrivit debattartiklar som publicerats i lokala media, framförallt Nerikes Allehanda. Artiklarna har handlat om hyresfrågan, bland annat marknadshyror och utförsäljningar.

Så här får man inte behandla hyresgästerna i Örebro!

Marknadshyror ökar fastighetsägarnas vinster

Fastighetsägarna vill höja hyrorna

Kraven på trygga bostäder till rimlig kostnad är viktigare än någonsin.

Misslyckad försäljning som blev ännu sämre än vi trott!

Sälj inte ut Öbos lägenheter

Risk att hyrorna blir högre om Öbo säljer

Nyhetsbrev

Under hösten startade vi ett nyhetsbrev som skickades via mejl tre gånger till alla med uppdrag inom föreningen. Nyhetsbrevet ska informera om aktuella aktiviteter och frågor som är aktuella.

Partiträffar

Under året beslutade vi att träffa alla partier som är representerade i kommunfullmäktige i Örebro. Dessvärre hann vi bara precis börja innan smittspridningsrisken begränsade den möjligheten. Nu (2021) har vi åter upptagit detta genom att vi har träffarna på distans.

Sociala medier

Vår Facebook-sida ”Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg” har i år huvudsakligen använts för att sprida våra debattartiklar. I år har sidan ökat med 48 nya följare och med sina inlägg nått ut till 44 728 personer. Det innebär en ökning från förra årets resultat som gör att vi nu landar på 252 följare och ett fördubblat antal personer som vi når ut till per år.

Digital utrustning för digitalt engagemang

Mot slutet av året köpte vi in digital utrustning för medlemmar. Det digitala engagemanget ska inte kosta och vi har därför köpt in utrustning som går att låna ifall man inte har tillräcklig utrustning.

Arbetsgrupper

Faddergruppen

Faddergruppen har under året haft en mycket begränsad verksamhet.

Ombyggnationsgruppen

Inför året hade ombyggnationsgruppen arbetat fram ett underlag för förbättringar av Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader och renoveringar. Vi hade därför stora förväntningar på att tidigt under 2020 börja genomföra våra förslag men smittspridningsrisken gjorde att det dröjde till sommaren innan en sådan nystart på allvar kunde börja ske.

En del av våra slutsatser innebar också att avtalet med Öbo borde förbättras och under hösten har gruppen följt förhandlingarna om ett nytt avtal.

Gruppen har haft fem möten under året.

Stoppa hyreshöjningarna

För arbetsgruppen ”Stoppa hyreshöjningarna” var marknadshyrorna ett fokusområde inför 2020 och gruppen planerade att synas mer utåtriktad. Det utåtriktade arbetet blev mycket begränsat. Gruppen försökte också initiera en debatt i massmedia och det resulterade i två debattartiklar om marknadshyror.

Gruppen har träffats två gånger under 2020 och därutöver några telefon- och mailkontakter.

Remissgruppen

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

Förhandling

ÖBO – Örebrostäder AB

Förhandlingarna om 2021 års hyror inleddes i slutet av november då ÖBO presenterade sitt hyreskrav om att få höja hyrorna med i genomsnitt 2,7 procent. Detta för att uppnå ägarens resultatmål om en vinst på ca 89 miljoner kronor för 2021 och samtidigt klara av de stora underhålls- och renoveringsbehov som finns i stora delar av ÖBO:s bestånd (våldigt mycket är byggt på 60- och 70-talet). Vid utgången av 2020 hade parterna fortfarande inte kunnat enas om en uppgörelse. Dels beroende av att ÖBO:s krav låg på en klart högre nivå än vad vi kunde acceptera men även på grund av att två ”särförhandlingar” som vi från Hyresgästföreningen drivit hårt under en längre tid, utan att lyckats nå en uppgörelse med ÖBO, påverkade möjligheterna att bli överens även i denna förhandling. Den ena särförhandlingen handlade om villkoren som ska gälla när ÖBO i mars 2021 släcker ner kabelTV-nätet (tre hål i väggen) för att istället helt distribuera TV via stadsnätet (en förändring som bl.a. kommer innebära att färre kanaler ingår i det kostnadsfria TV-utbudet). Den andra särförhandlingen handlade om villkoren för individuell mätning och debitering av vatten (där vi från Hyresgästföreningen ansett att dessa hyresgäster varit ekonomiskt missgynnade gentemot andra hyresgäster).

I början av februari 2021 nådde vi slutligen en överenskommelse med ÖBO som innefattade både den generella hyresförhandlingen samt även dessa två särförhandlingar. Nedan framgår kortfattat innehållet i hela överenskommelsen:

Den årliga hyresuppgörelsen

- ÖBOs bostadshyror höjs med 1,5 procent från 1 januari 2021.
- Hyran för garage och parkeringar höjs med 1,5 procent från 1 januari 2021.
- Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,5 procent från 1 januari 2021.
- Hyran för studentbostäder höjs med 1,5 procent från 1 augusti 2021.

Höjningarna för januari och februari tas ut som engångsbelopp på marshyran.

Villkoren för nedsläckningen av KabelTV-nätet (tre hål i väggen)

- Från den 1 mars 2021 kommer samtliga hyresgäster som har haft tillgång till kabel-TV och förlorar den när ÖBO helt går över till att distribuera TV via stadsnätet, erhålla en personlig rabatt om 40 kronor i månaden. Rabatten har man kvar så länge man bor kvar i samma bostad.

Villkoren för hyresgäster med individuell mätning och debitering av vatten (IMD)

- Nuvarande hyresreduktion som IMD-hyresgäster har kommer att öka med ca 20 procent från den 1 mars 2021. Därefter kommer utdebiterat vattenpris och hyresreduktionens storlek harmonisera på ett bra och tydligt sätt med varandra. Dvs. om vattenpriset fortsatt kommer höjas kraftigt även framöver (som det har gjort de senaste åren) kommer även hyresreduktionens storlek att göra det.

Övriga förhandlingar med ÖBO

Nyproduktionshyror har förhandlats för ett större projekt under året:

- I samband med att ÖBO bygger om fyra gårdar i Varberga, på Varbergagatan 85-115 samt Varbergagatan 116-146, kommer 30 nya lägenheter tillskapas i form av påbyggnader på befintliga huskroppar (på nr. 106, 107, 109, 137, 138 samt 140). Normhyran för dessa nyproducerade lägenheter förhandlades till 1598 kr/kvm i 2021 års nivå. Lägenheterna kommer hyras ut med en successivt avtagande rabatterad hyra under de 15 första åren.

Ombyggnationshyror har förhandlats i ganska stor omfattning. Nedan framgår några exempel:

- 177 lägenheter på Varbergagatan 101-115 samt 132-146 har förhandlats till en genomsnittlig normhyra om 1329 kr/kvm i 2021 års nivå. Stora förändringar kommer genomföras med bl.a. nya planlösningar, nya lägenhetstyper samt att nya hissar kommer installeras.
- Ombyggnadshyror för 108 lägenheter på Tunnländsgatan 6-35 i Västhaga har förhandlats till en genomsnittlig normhyra om 1455 kr/kvm i 2021 års nivå, dock med relativt stora möjligheter för hyresgästerna att, via både från- och tillval, påverka standard och hyra.
- På Karlslundsgatan 3 bygger ÖBO om 10 lägenheter. Normhyran förhandlades till 1458 kr/kvm i 2021 års nivå. Standarden på lägenheterna blir rakt igenom hög.

- Nya hyror har förhandlats på Krönikegatan 1-9 samt 2-14 i Vivalla. Efter ombyggnationen kommer det finnas 114 lägenheter istället för 133 på adresserna, dels pga. av rivningar men även på grund av att fler större lägenheter tillskapas. Normhyran förhandlas till 1337 kr/kvm i 2022 års nivå.

Ny rabattmodell för återflyttande hyresgäster vid större ombyggnationer

Under året har vi enats med ÖBO om en ny och kraftigt utökad rabattmodell för återflyttande hyresgäster vid större ombyggnationsprojekt (sk. ROT-projekt). Tanken från både vår och ÖBO:s sida har varit att göra det möjligt/attraktivt för fler att välja att återflytta efter ombyggnation. Rabattmodellen ger som mest upptill 15-års successivt avtagande rabatter. Antalet år med rabatterad hyra beror av hyreshöjningens storlek. Tex. genererar en hyreshöjning på 20 procent 3 års rabatt medan en hyreshöjning på 50 procent genererar 15 års rabatt. Samtliga ombyggandsförhandlingar under 2020 omfattades av denna rabattmodell.

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 2020 främst representerats av Lars Bjurström och Erik Anfält (tjänsteman). Lilla förhandlingsdelegationen träffas kontinuerligt under året och är de som möter ÖBO:s representanter i förhandlingsfrågor.

Lekebergs kommun – allmännyttiga och privat

Hyreshöjningen med det allmännyttiga företaget i Lekebergs kommun, Lekebergsbostäder AB, blev 1,6 procent från den 1 april 2020. Hyreshöjningen med de privata företag som förhandlar genom Fastighetsägarna Mittnord blev 1,5 % från den 1 april 2020.

Förhandlingar mot privata fastighetsägare och Fastighetsägarna

Den årliga hyreshöjningen på privatsidan för 2020 i Örebro förhandlades till 2 procent. Justeringsdatumet för de hyresvärdar som är anslutna till Fastighetsägarna var som vanligt den 1 april. Hyreshöjningen på nyproducerade lägenheter var lägre än 2 procent med en variation från 1 procent till 2 procent främst beroende på ingående hyresnivå.

Under året har nya hyror förhandlats vid ombyggnation angående standardhöjande åtgärder 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 huvudsakligen av ett gott förhandlingsklimat där båda parter vanligtvis tar ansvar för rimliga hyror och övriga hyresvillkor.

Privata förhandlingsrådet i Örebro

Förhandlingsrådet har under året bestått av Johan Garberg, Mildred Forsberg, Kikki Asp, Lennart Winqvist, och Monica Grosshed. Delar av förhandlingsrådet har haft uppdrag som husombud och förhandlingsdelegater också.

En enkät om förvaltningskvalitet har tagits fram av förhandlingsrådet som ett konkret resultat av de möten med diskussioner kring hyresförhandling samt vilka möjligheter vi ser att utveckla underlaget till förhandlingarna och använts under 2019. Privata förhandlingsrådet träffade 13 februari områdeschefen för Victoria Park i Örebro för en genomgång av enkätsvaren och hyresgästernas synpunkter. Han lyssnade till våra synpunkter och lovade att ta med sig synpunkterna när de planerade åtgärder för 2020. Tanken var att ha uppföljande möten med Victoria Parks områdeschef under året men sedan kom Coronapandemin och satte stopp för fysiska möten.

Förhandlingsrådet har haft ett digitalt möte under hösten. Tanken är att arbetet med uppföljning ska återupptas.

Sammanfattning

2020 var ett år som i hög grad präglades av Coronan och de restriktioner som gällt för att begränsa smittspridning. Det har ju också varit en stor osäkerhet som både lett till tveksamheter i hur vi ska agera kombinerat med en förhoppning om att ”det snart är över”. Många aktiviteter som vi planerat har inte genomförts. Våra lokaler i områdena har varit helt stängda nästan hela året.

Trots de problematiska förutsättningarna har vi försökt att upprätthålla en verksamhet så bra som möjligt. Vi har fortsatt jobba med opinionsbildning bland annat genom att öka vår användning av digitala verktyg, Facebook, nyhetsbrev och hemsidan.

Utmaningen nu är att återstarta de verksamheter som vi tvingats ha i ”karantän” så att vi kan bli den folkrörelse som behövs för att ta tillvara hyresgästernas intressen. Givetvis måste i den återstarten finnas den inriktning som vi hade inför 2020:

- Fler och mer aktiva lokala Hyresgästföreningar.
- Arbetet för att vi bättre 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.
- Förbättra vårt arbete med ombyggnationer.
- Hyresfrågan måste vara central.

Örebro 2020-03-03

Dan Hersan

Andreas Hallqvist

Lars Bjurström

Elin Andersson

Urban Jansson

Kåge Svensson

Kerstin Holm

Muraaya Mahamed

Maria Larsson