

**Nr 15. Interpellation av
Daniel Fredriksson (V) om
Uppsalahems renoveringar
och hyreshöjningar
KSN-2012- 0666**

Kommunfullmäktige

Interpellation

Till Uppsalahem AB:s ordförande

Debatten om så kallade lyxrenoveringar och påföljande hyreshöjningar inom Uppsala har pågått under lång tid och inte minskat under detta första kvartal av 2012. I januari kunde man på UNT:s ledarsida läsa om farhågor om framtvängade flyttvågor bland Kvarngärdets boende då hyresvärdarna vältrar över kostnader för renoveringar på dessa boende. Den 18 mars skrevs en debattartikel, även den i UNT, av representanter från Vänsterpartiet som diskuterade frågor om vad som utgör rimliga renoveringar, en rimlig hyra och, kanske än mer viktigt, vad allmännyttan bör göra för att inte medverka till en ökad gentrifiering i Uppsala. Mellanliggande artiklar och debattinlägg har avhandlat både Uppsalahems, Stena fastigheters och Rikshems förehavanden och där det den 7 mars till och med pratades om "panik" bland hyresgäster i Rikshems bestånd i Gränby på grund av kraftiga hyreshöjningar. Stämningen är således uppskruvad, vilket är förståeligt då bostaden är en fundamental del av människors liv och vardag.

Huvudproblemet är i min mening att det inte finns så mycket underbyggd analys av konsekvenserna av renoveringarna och de påföljande hyreshöjningarna på Kvarngärdet eller andra bostadsområden i Uppsala (åtminstone inte vad jag kan hitta). Jag har läst igenom Uppsalahems styrelseprotokoll från 2009 och framåt och har inte hittat någon information som rör diskussioner gällande konsekvenser av de renoveringar som genomförts och om detta får påverka de boendes möjlighet att bo kvar. Protokollen är förstås av naturliga skäl ganska spartanska och möjligtvis finns bakomliggande handlingar och diskussioner som berört frågan. Ett av få eller kanske det enda som finns av mer underbyggd karaktär är forskningsrapporten "... *men vart ska ni då ta vägen?* - *Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*" av Sara Westin och Irene

Molina som publicerades i september 2011 och som undersöker just frågan om renoveringar och där Uppsalahem figurerar som en av fallstudierna. Där anges exempelvis att Sofia Karthe, "ombyggnadsvärden" för Uppsalahems renovering av Södra Kvarngärdet, sagt att 75% av de boende kommer att bo kvar. Rapporten diskuterar förstås utförligt orsaker och överväganden som hyresvärdar gör när man genomför dylika projekt (för det gäller fler än bara Uppsalahem) men åsikter om vad som är rimliga renoveringar att göra och vad som är rimliga hyresnivåer går isär både av juridiska och politiska skäl och även om denna forskningsrapport till viss del kan ses som en partsinlaga (då den är genomförd på uppdrag av hyresgästföreningen) så reser den också intressanta frågor. Förutsatt att ovanstående siffra stämmer, är det till exempel rimligt att 25 % flyttar på grund av att hyran höjs efter en upprustning av ett bostadsområde? Man kan också kanske fråga sig om det finns en gräns för hur många som behöver flytta för att en hyreshöjning kan sägas ha hamnat på en för hög nivå.

Som jag uppfattar situationen så florerar det för tillfället ett antal mer eller mindre underbyggda påståenden om att boende antingen kommer att flytta eller redan har flyttat på grund av den hyreshöjning som följde på upprustningen. Om vi för tillfället bortser från diskussioner om hur rimligt det är att höja hyror-na med i runda slängar 50% och om detta faktiskt motsvarar bruksvärdet och den nya (och förvisso viktiga) standarden på bostaden och istället koncentrerar oss på vad som faktiskt blev konsekvenserna av renoveringarna så kan vi konstatera att det saknas några pusselbitar för att bilden ska bli komplett. Jag anser nämligen att Uppsalahem som kommunalt bostadsaktiebolag har ett visst ansvar för att göra konsekvensbeskrivningar av de beslut som fattas då dessa potentiellt kan få stor effekt på dels enskilda kommuninvånare men också kommunens demografiska sammansättning.

Med anledning av detta vill jag rikta följande frågor till Uppsalahems styrelseordförande:

- Gjorde Uppsalahem någon djupare analys av hur många boende som eventuellt skulle flytta på grund de renoveringar och hyreshöjningar som beslutades?

- Vet Uppsalahem hur många av de boende som faktiskt har flyttat sedan hyreshöjningarna trädde i kraft och i så fall var de har tagit vägen?
- Skulle det, om ingen analys tidigare gjorts, vara möjligt att genomföra en sådan utredning nu?

Uppsala den 26 mars 2012
Daniel Fredriksson

Svar på interpellation

Daniel Fredriksson från Vänsterpartiet har ställt 3 frågor, vilka jag härmed besvarar:

Fråga 1: Gjorde Uppsalahem någon djupare analys av hur många som eventuellt skulle flytta på grund av de renoveringar som hyreshöjningen som beslutades?

Svar:

Uppsalahems styrelse och ledning har vid flera tillfällen haft diskussioner och seminarier om hur företaget i likhet med många andra fastighetsägare över hela landet skall kunna lösa det stora underhållsbehov som finns i bostäder som är byggda under 1950- och 60-talet. Tidigt i denna process insåg Uppsalahem att vi inte kan förvänta oss bidrag från ägaren eller staten för att klara de stora kostnader som dessa underhållsåtgärder medför, utan dessa måste i huvudsak betalas av de boende. Att en höjning av standard som dessa åtgärder medför också leder till en höjning av hyran ligger helt i linje med gällande lagstiftning på detta område enligt den s.k. bruksvärdesprincipen.

I samband med renoveringar har vi alltid information och dialog vid ett stort antal tillfällen med de boende runt hyran och de åtgärder som erfordras.

Uppsalahem fångade vid dessa tillfällen upp en grupp hyresgäster som var tydliga med att man kommer att ha svårt att klara de hyreshöjningar som man informerats om.

Med den kunskapen och ambitionen från Uppsalahem att majoriteten av de boende skall kunna bo kvar även efter underhållsprojektet kopplade bolaget ett flertal generösa erbjudanden till kunder i områden som skall förnyas.

Dessa erbjudanden är:

- En unik 5-årig rabatttrappa på hyreshöjningen som ger de kvarboende hyresgästerna möjlighet att anpassa sig efter de nya förutsättningarna.

- Förtur till större eller mindre lägenheter i samma område för de hyresgäster som vill passa på att anpassa sitt boende av olika skäl; större krav på tillgänglighet, andra behov av yta, nya ekonomiska förutsättningar etc.

- Möjlighet att flytta till ett annat likvärdigt boende inom Uppsalahem. Med likvärdigt menas samma lägenhetsstorlek och ett område med likvärdig attraktivitet.

Fråga 2: Vet Uppsalahem hur många av de boende som faktiskt har flyttat sedan hyreshöjningen har trätt i kraft?

Svar: Ja, då denna fråga har varit viktigt för oss inom Uppsalahem så har vi följt upp hur våra hyresgäster har valt mellan våra erbjudanden. Vår statistik från Kvarngärdet, där vi förnyar över 400 bostäder, visar att 73 % av de ursprungliga kunderna bor kvar i området efter genomförd renovering. Vi vet också att nästan 90 % är mycket nöjda med sin nyrenoverade bostad efter inflyttning, vilket är ett mycket gott betyg.

Fråga 3: Skulle det vara möjligt att utreda om hyresgäster på Kvarngärdet har flyttat på grund av hyreshöjningar?

Svar: Inom Uppsalahem flyttar i genomsnitt ca 15 % av våra hyresgäster varje år av olika anledningar. Om 73 % av våra hyresgäster bor kvar i ett förnyat område återstår ca 12 % av våra hyresgäster som väljer att flytta i samband med förnyelsen, av integritetsskäl har vi valt att inte utreda orsaken till detta.

Vi är nöjda med den goda kvarboendeandelen som vi nu ser i verkligheten och att vi uppnått vår ambitionsnivå med en majoritet som bor kvar.

Peter Nordgren
Ordförande
Uppsalahem