

Nybyggnationens omfattning

I text SKB:s årsredovisning av 2005 sid 10 kan vi utläsa att den planerade produktionen under tiden 2000-2009 är den största någonsin. Under denna tid skall SKB:s lägenhetsbestånd öka med 14%. Detta innebär självklart **en stor skuldsättning** av SKB:s boende medlemmar – såsom min motion klart visar. I samma årsredovisning framförs även målet att bygga/förvärva 80–100 bostäder per år. Mig veterligen har aldrig någon diskussion om byggnationens omfattning förts. Ej heller har det diskuterats vad byggnationen får kosta.

Varför så stor nybyggnation

Det skäl som framförs av styrelse och administration är antalet köande medlemmar. Detta är dock ett mycket trubbigt skäl ty att vara köande medlem innebär inte att man i första hand är ute efter en bostad utan ofta att man **vill ha möjligheten** till en bostad någon gång längre fram. En enkel analys av antalet köande ger ett bättre perspektiv. Följande tabell¹ visar

Ålder	Boende	Köande	Köande
0–10		18 372	
11–17		14 283	
18–25	514	11 112	11 112
26–45	2 453	16 423	16 423
46–65	2 198	8 845	8 845
66–	1 361	2 162	2 162
Total	6 526	71 197	38 542

att $18\,372 + 14\,283 = 32\,655$ ej är i något omedelbart behov av bostad. Bland de 11 112 personerna mellan 18-25 finns likaså en stor grupp som ej har behov av bostad eller ej kan betala för en. Återstår så en grupp om $16\,423 + 8\,845 + 2\,162 = 27\,430$ vilken med största sannolikhet redan har ett ordnat boende: hyreslägenhet, bostadsrätt, villa, radhus, bor på annan ort osv. Den egentliga kön är i stort sett nära noll vilket också visar sig i att det går men blir allt knepigare att hyra ut de färdigställda lägenheterna.

Köns längd är dock inte det verkliga skälet utan det är den katastrofala demografiska politik som har förts genom åren: **töm landsbygden på invånare – flytta dem till städerna**. Denna politik för med sig att

¹ www.skb.org år 2004-12-31.

man river bostäder på landsbygden och bygger nya i städerna – men något nytt miljonprogram² lär aldrig mer skapas utan nu gäller det istället att få medborgarna att betala direkt ur egen ficka.

När SAP framförde vallöftet med 20 000 nya bostäder (valet 2002) så måste några fås att betala. Självklart vänder man sig till de organisationer man kontrollerar. I SKB är [ordföranden](#) och [vice ordföranden](#) kända organiserade medlemmar i SAP och inflytandet är betydligt större än så. Det är mot denna bakgrund som SKB:s stora nybyggnation skall ses.

När skall skuldsättningen upphöra

Den av styrelsen och administrationen, på de boende medlemmarna, påtvungna skuldsättningen innebär en direkt förskingring av de boendes pengar. Detta eftersom det är de boende som får betala räkningarna utan att få något mervärde.

Till slut kommer hyrorna i SKB att vara så höga att det blir billigare att köpa en bostadsrätt. För att se detta tag t ex en nybyggd SKB lägenhet med en insats om 200 000 kronor och månadsavgift på 10 000 kronor. Antag att den löpande driften och avgiften kostar 4000 kronor per månad. Antag vidare att lånet kostar 5% per år – vi erhåller nu att det kapital som kan upplånas blir³

$$\frac{10000 - 4000}{0.05} \times 12 = 1\,440\,000 \text{ kronor}$$

dvs vi kan betala 1 640 000 kronor för en bostadsrätt. Till detta kommer sedan att vi, som bostadsrättsinnehavare, kan tillgodoräkna oss en sjunkande hyra och i ett senare skede av livet den allmänna prisstegringen på bostadsmarknaden samt att vi har ett direkt inflytande på vår bostad och vårt boende (i en bostadsrätt förlorar man inte 1.5 månader på grund av en icke kompetent förvaltare).

Räkningar skall betalas och det är ur den synvinkeln man skall se det nya hyressättningssystemet. Hyreshöjningarna skall kunna uppgå till 4% per år enligt beslut. Låt oss se vad 5 år med 4%-iga hyreshöjningar kan ge i högre hyra.

²Miljonprogrammet var en ekonomisk katastrof och ett stort resursslöseri. Det betalades i huvudsak med en nästintill hyperinflation – dvs betalningen fördes över på alla medborgare som inte hade inflationssäkrade tillgångar. Tacka vårt medlemskap i EU för att denna bedrift inte går att upprepa.

³Siffrorna kommer från Kappseglingen, Hammarby Sjöstad.

Den totala höjningen av hyran efter 5 år

$$1.04^5 = 1.2167$$

d vs ungefär 22 procent på 5 år. Om månadshyran från början var 6 000 kronor så är den efter 5 år 7 300 kronor. Efter ytterligare 5 år är den 8 900 kronor. Efter 20 år är den 13 200 kronor. Det är detta som den förledande lilla siffran 4 betyder.

Vad innebär detta för dig som idag är 60 år? Om vi tar med det nya [pensionssystem](#) i räkningarna så ser vi att en hög statlig pension ligger på ca 14 000 kronor per månad före skatt. **När du fyller 80 kommer din pension inte ens räcka till hyran.**

De största hyreshöjningarna läggs på de äldsta fastigheterna. Fastigheter som ofta är dåligt underhållna, har gammalt material och gammal utrustning. På så sätt skapas ytterligare motsättningar mellan äldre och nyare fastigheter.

Hur man undviker debatt

Varje år träffas en liten skara av medlemmar på SKB:s fullmäktigemöte. Träffarna skulle kunna vara levande och pådrivande men istället styrs de med olika tekniska metoder. Här skall bara nämnas några som jag sett under de år jag bevistat dessa möten:

1. Lokalen är vald så att det föreligger ett visst hinder att ta sig till talarstolen vilken dessutom befinner sig på ett upphöjt podium.
Dessa hinder skulle helt försvinna om varje plats hade sin **egen mikrofon**. Psykologiskt blir en sådan ordning även mer tilltalande eftersom mötet då mer **liknar ett samtal**.
2. Den tid som är avsatt räcker inte. Fullmäktiget 2006 var en ren parodi på ett seriöst möte. Om så krävs får fullmäktiget ta flera dar. Är det så att en ledamot inte kan avsätta nödvändig tid så skall person ifråga inte vara ledamot.
3. [Mötesordföranden](#) håller inte kontinuerlig kontroll på vilka som begär ordet. Vissa personer "ses inte".
4. [Mötesordföranden](#) hanterar ej omröstningar av att-satser på ett korrekt sätt. I en motion skall man rösta om varje att-sats för sig. Vidare är meningen med diskussioner att komma fram till klarhet och detta

medför att vissa att-satser ibland behöver omformuleras. En korrekt procedur är att komma fram till den klarare formuleringen och därefter rösta om den så omformulerade att-satsen.

5. Man fotograferar fullmäktigeledamöter i talarstolen samt vid omröstningar.
6. När klockan närmar sig 21 ropas streck i debatten. Samma röst år efter år. Röstens ägare har inget på en seriös föreningsstämma att göra.
7. Dagordningen läggs upp så att viktiga motioner hamnar sist och därmed ej kan ges en genomlysande diskussion.
8. Teknikaliteter ges ett oproportionellt stort tidsutrymme. Text presenterades den planerade nybyggnationen på fullmäktiget 2006 men ej för att diskutera om den skulle genomföras eller ej, vad den fick kosta m.m. Varför? För att ta upp värdefull diskussionstid?

På föreningsstämman 2006 fick detta till följd att endast 5 motioner av 22 fick tid till diskussion.

Att låta anställd personal yttra sig på medlemmarnas stämmodtid är ett klart brott mot demokratins spelregler.

9. osv