

Generell årlig förhandling med kommunalt allmännyttigt bostadsföretag

Hyresnivåer utvecklas generellt i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället och det vanliga är att hyresnivåer förhandlas utifrån kostnadsläget innevarande år. När inflation och kostnadsökningar i samhället sedan successivt påverkar penningvärdet vill hyresvärdarna kompensera sig för kostnadsökningar genom att förhandla om hyreshöjningar. Det vanligaste är att vi förhandlar om hyresnivåerna årligen och att vägledande för hyresutvecklingen på en ort blir kostnadsutvecklingen för att äga och förvalta fastigheter på orten.

Från början var allmännyttorna självkostnadsdrivande stiftelser. Då utkristalliserade sig en metod för de generella årliga hyresförhandlingarna som innebar att allmännyttan redovisade ett underlag bestående av dess budget för det kommande året. Överst redovisades nuvarande hyresintäkter. Därefter redovisades alla budgeterade kostnader. På nedersta raden uppstod då ett underskott som allmännyttan yrkade skulle täckas av en hyreshöjning. Mycket av förhandlingarna utifrån det underlaget kom då att handla om diskussioner kring om kostnadsposterna var rimligt budgeterade och vi pressade hyreshöjningarna genom att angripa beräkningsgrunderna i budgeten.

Att förhandla mot bakgrund av ettåriga budgetkalkyler gav emellertid inte hyresuppgörelser som baserades på en heltäckande bild av bostadsföretagets behov. För att ett allmännyttigt bostadsföretag långsiktigt ska klara sina investeringsbehov i underhåll och nybyggnation behövs inte bara täckning för driftskostnader och driftskostnadsutveckling. Det måste även finnas ett tillräckligt flöde av kontanter i företaget så att företaget löpande kan betala sina underhållsentreprenörer utan att underhållet kräver ökad belåning i företaget. Därtill finansieras däremot merparten av all nybyggnation genom lån, vilket alltså ökar det allmännyttiga företagets skulder. Då kan det behövas vinstmarginal på nedersta raden för att över tid parera effekten på kapitalsituationen i företaget.

Ovanstående leder fram till att Hyresgästföreningen kan acceptera den hyresutveckling i generell förhandling med ett allmännyttigt bostadsföretag som kan bevisas vara nödvändig för att långsiktigt över tid ge företaget

- Täckning för rimliga kostnader och rimlig kostnadsutveckling.
- Nödvändiga kontantflöden för underhåll utan ökad belåning
- Tillräcklig kapitalstyrka för att hantera nödvändig nybyggnation på rimliga premisser.

Ett absolut villkor från vår sida är givetvis att alla pengar får stanna i det allmännyttiga bostadsföretaget och gå tillbaka till hyresgästerna genom att säkerställa den löpande förvaltningen, god nivå på underhåll och nybyggnation i den utsträckning det krävs för en fungerande lokal hyresbostadsmarknad.

I det föregående har vi nu uteslutande talat om bostadsföretagets ekonomiska behov, men det är ju inte det enda intresset som ligger på bordet. Vi företräder hyresgästerna i förhandling och

förhandlingen ska därmed handla lika mycket om hyresgästernas behov, begränsningar och förutsättningar som bostadsföretagets. För att inte alltför mycket vikt ska läggas på bostadsföretagets intressen i förhandling krävs att vi mycket tydligt som inledning till förhandlingen positionerar hyresgästernas intresse. Det gör vi genom att på olika sätt visa med demografisk statistik vilka hyresgästerna som bor hos det kommunala bostadsföretaget är och de begränsningar de har i möjligheterna att hantera större förändringar av sin boendekostnad. Detta är viktigt för våra motparters förståelse för att det finns en begränsning för hur långt vi kan sträcka oss i att acceptera en hyreshöjning, oaktat hur bostadsföretagets situation ser ut.