



AGENDA FÖR MANDATPERIODEN



2011 - 2015

INNEHÅLL

INLEDNING	3
BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR	4
FLER HYRESBOSTÄDER	5
ETT UPPRUSTAT BOSTADSBESTÅND	6
EN VÄL IMPLEMENTERAD LAG OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG	7
EN HÅLLBAR LÖSNING FÖR BOSTADSFÖRETAG PÅ VIKANDE MARKNAD	8
HÖGRE STATUS FÖR HYRESRÄTTEN	9
EN BÄTTRE HYRESSÄTTNING	10
VÄL UPPFYLLDA MILJÖMÅL	11
EN RIMLIGARE PRISUTVECKLING PÅ FJÄRRVÄRME	12
INTERKOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG VID BEHOV	13
TRYGGAD KOMPETENSFÖRSÖRJNING	14
ETT STARKARE SABO	15

INLEDNING

SABOs kongress år 2007 beslutade om idéprogrammet *SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna*. Programmet ska vara en inspirationskälla för att utveckla arbetet utifrån de lokala förutsättningarna.

I programmet pekas fem fokusområden ut: tillväxt för kommun och region, integration genom mångfald och valfrihet, företagande med samhällsansvar, boende med livskvalitet och hållbar utveckling.

Programmet anger också fyra viktiga förutsättningar för framgång: ett stabilt och neutralt regelverk, tydliga relationer mellan företaget och ägaren, branschövergripande samarbete och tryggad kompetensförsörjning.

SABOs uppgift – som bransch- och intresseorganisation – är att främja medlemsföretagens arbete särskilt inom dessa fokusområden och att underlätta för dem att bedriva sin verksamhet genom att verka för goda arbetsförutsättningar.

Under mandatperioden 2011-2015 bör styrelsen lägga särskild omsorg på arbete som syftar till att uppnå följande tolv mål.

BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR

1 Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Vi vill att det ska råda balans när det gäller de ekonomiska villkoren. Hushållen ska fritt kunna välja upplåtelseform utan att behöva ta hänsyn till eller styras av statliga bidrags- och skatteregler.

Balanserade ekonomiska villkor är nödvändiga om hyresrätten ska kunna konkurrera med andra upplåtelseformer på lika villkor. Det är också nödvändigt för att klara nedan nämnda mål om att bygga fler hyresbostäder och renovera det befintliga beståndet. Och inte minst viktigt om hyresrättens status ska höjas.

Inom ramen för trepartssamarbetet (Fastighetsägarna – Hyresgästföreningen – SABO) har ett förslag om en skattereform för hyresrätten utarbetats. Förslaget innebär att en låg moms läggs på bostadshyror, att fastighetsskatten avskaffas för fastigheter med bostadslägenheter och att åtgärder vidtas för att underlätta underhåll av hyreshus, som t.ex. möjlighet att göra skattefria underhållsavsättningar. Ambitionen att få till stånd en låg bostadshyresmoms måste – i ljuset av EUs momsdirektiv – ses som ett långsiktigt arbete. I väntan på detta behövs ett ROT-stöd också till hyresrätten samt balanserade villkor för nyproduktion.

Regeringen har lovat att under mandatperioden tillsätta en utredning om hyresrättens ställning och att denna bland annat kommer att studera trepartens förslag.

SABO SKA

driva frågan om balanserade skattemässiga villkor gentemot regering och riksdag, liksom på den europeiska nivån när det gäller en låg bostadshyresmoms, med målsättningen att reformeringen i vart fall ska påbörjas under perioden. SABO ska verka för att staten inför ett rot-stöd till upprustning också av hyreshus. Den statliga utredningens arbete ska noga följas.

FLER HYRESBOSTÄDER

2

Enligt de uppgifter som kommunerna lämnat till Boverket råder idag bostadsbrist i omkring fyra av tio kommuner. Bristen är störst i storstadsområden och på större högskoleorter som alla har en växande befolkning. Det är framför allt ungdomar och äldre som har svårigheter att hitta en bostad, men också

för stora barnfamiljer kan det vara svårt. Bostadsbristen är naturligtvis också ett stort problem för näringslivets utveckling i dessa kommuner.

En närmare granskning av kommunernas uppgifter visar att det framför allt är hyresbostäder som saknas. Tre av fyra kommuner rapporterar brist på hyresbostäder. Detta är ett problem inte minst för ungdomar, som oftast efterfrågar hyresrätter. Bristen på hyresrätter försvårar också rekrytering till det privata näringslivet och den offentliga verksamheten i många kommuner.

Samtidigt är antalet nybyggnadsprojekt alltför lågt och de skattemässiga obalanserna slår särskilt hårt mot nyproduktion av hyresrätter. Byggandet måste öka som helhet och särskilt när det gäller hyresrätter. För ett samhälle som vill lyckas med arbetslinjen är hyresrätten en nödvändighet på en rörlig och föränderlig arbetsmarknad.

Den begränsade konkurrensen på byggmarknaden leder ofta till konstgjort höga priser vid nybyggnation och stora upprustningar. SABO ska arbeta med att finna metoder för att sänka kostnaderna och öka konkurrensen vid upphandlingar.

SABO SKA

arbeta för att öka antalet hyresbostäder genom att driva frågor om förbättrade villkor och förutsättningar. Det kan handla om balanserade ekonomiska villkor, förenklingar i plan- och byggreglerna, rimligare mark- och exploateringsavgifter, åtgärder som stimulerar ökad konkurrens och utveckling av nya former för upphandling liksom att sätta press på byggbranschen för att öka kostnads- och produktionseffektiviteten. Det behövs också ett erfarenhetsutbyte kring de innovativa lösningar som flera SABO-företag arbetar med.

ETT UPPRUSTAT BOSTADSBESTÅND

3 Nästan hälften av SABO-företagens bostadsbestånd är byggt under de så kallade rekordåren 1961-1975. Dessa hus är i behov av upprustning av flera skäl: tekniska brister, skärpta samhällskrav, bland annat vad gäller tillgänglighet och energihushållning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Ett mindre antal hus har redan rustats upp, men det återstår att rusta upp hus med totalt omkring 300 000 lägenheter.

Medlemsföretagens möjligheter att klara av denna upprustning varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. För de flesta medlemsföretag är de ekonomiska förutsättningarna att rusta upp husen inte särskilt goda. Konsekvensen är att endast begränsade åtgärder kan vidtas och att det blir svårt att uppnå de krav som idag ställs på moderna och hållbara bostäder.

Det är självklart att det är fastighetsägaren som har huvudansvaret för att rusta upp sitt bostadsbestånd och att det ska ske inom ramen för de affärsmässiga principer som ska tillämpas enligt den nya Allbolagen.

Men det är samtidigt viktigt att understryka att upprustningen av dessa områden inte bara handlar om fysiska åtgärder. Lika viktiga är åtgärder som skapar delaktighet, stärker den sociala sammanhållningen, ökar tryggheten och bidrar till att minska utanförskap. En del fysiska åtgärder är också samhällsekonomiskt lönsamma. Staten och kommunerna har ett bostadspolitiskt ansvar för hur dessa bostadsområden utvecklas, samt att upprustningen också innebär en klimat- och energiomställning.

En långsiktigt hållbar lösning på problemet måste bygga på ett gemensamt ansvarstagande. *Fastighetsägaren* bör ta huvudansvaret för upprustningen inom ramen för ett affärsmässigt beteende. *Hyresgästerna* bör betala för förslitningen och standardhöjning genom en hyreshöjning. *Staten* bör ge ROT-stöd till upprustning också av hyreshus samt stöd till angelägna åtgärder som ökar tillgängligheten och minskar energianvändningen i den mån de är samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamma. *Kommunerna* bör inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar vidta lämpliga åtgärder som främjar integration och social sammanhållning. *Bygg- och renoveringsbranschen* bör utveckla innovativa och mer kostnads-effektiva lösningar som möter upprustningsbehoven.

SABO SKA

arbeta för att det träffas en bred och hållbar överenskommelse om upprustning av rekordårens bostäder där staten, kommunerna, de kommunala bostadsföretagen, de privata fastighetsägarna, hyresgäströrelsen samt bygg- och renoveringsbranschen enas om spelreglerna och tar sin del av ansvaret. Under perioden ska sedan upprustningstakten ökas radikalt.

EN VÄL IMPLEMENTERAD LAG OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

4

Vid årsskiftet trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen) i kraft. Den innebär att de kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten i ett allmännyttigt syfte och tillämpa affärsmässiga principer.

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen, inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

I det allmännyttiga syftet ingår även ett samhällsansvar. Det kan till exempel handla om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Företagen ska samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Syftet med bestämmelsen är att undvika risk för snedvridning av konkurrensen. Det innebär att företagen alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, men naturligtvis agera som långsiktiga och seriösa fastighetsägare inom ramen för de regler och normer som gäller på hyresmarknaden.

Affärsmässiga principer innebär även att företagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Kommunerna ska därför ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsföretag som andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Ett marknadsmässigt avkastningskrav utgår alltid från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar.

Det nya regelverket har en tydlig inriktning på affärsmässighet och samhällsansvar men reglerar inte på detaljnivå hur företagen ska agera. Det innebär att det under perioden kommer att uppkomma en rad frågor om tillämpningen i olika situationer samt att olika aktörer kommer att försöka skaffa sig tolkningsföreträde. I dessa frågor bör SABO vara aktiv för att reda ut de frågeställningar som uppkommer och för att påverka den praxis som med tiden kommer att etableras.

SABO ska utveckla en strategi till stöd för medlemsföretagens arbete med att klara utmaningen med strukturell hemlöshet, med särskilt fokus på storstäderna.

SABO SKA

ta ansvar för implementeringen av den nya Allbolagen och hur den ska tolkas och tillämpas. Det handlar främst om hur företagen kan arbeta affärsmässigt och ta samhällsansvar utan att riskera snedvridning av konkurrensen, om kravet på att hyresgästerna ska ha boendeinflytande och inflytande i företaget, hur ägarstyrningen och samverkan med kommunen ska fungera samt att bedriva hyresförhandlingar på grundval av affärsmässiga principer i stället för en självkostnadsprincip.

EN HÅLLBAR LÖSNING FÖR BOSTADSFÖRETAG PÅ VIKANDE MARKNAD

5

Utredningen om allmännyttans villkor hade i uppdrag att visa hur kommunala och privata bostadsföretag på orter med höga vakanser till följd av minskande befolkningsunderlag kan ges stöd i enlighet med gemenskapsrättens regler. Utredningen prioriterade dock inte denna fråga. Regeringen har också gett BKN i uppdrag

att analysera utvecklingen på svaga bostadsmarknader. BKNs analys visade att den demografiska utvecklingen har lett till att drygt 100 kommuner kan betraktas som svaga bostadsmarknader. Även om situationen inte är akut kommer flertalet av de kommunala bostadsföretagen på dessa marknader att behöva rekonstrueras.

SABO har under hela tiden som diskussionen om allmännyttans villkor pågått tydligt pekat på svårigheterna för bostadsföretag på vikande marknad och framhållit att situationen kräver särskilda åtgärder. Synpunkterna har framförts såväl i remissyttranden som muntligt i olika sammanhang. Regeringens företrädare har inte invänt mot denna bedömning. Vi ser det som en klar brist att en stödordning inte fanns utarbetad till årsskiftet 2010/2011 då den nya Allbolagen trädde i kraft.

Situationen på vikande marknader innebär generellt sett att de bokförda fastighetsvärdena behöver skrivas ner för att harmoniera med marknadsvärdena. Dessutom behöver fler bostäder göras tillgängliga och boendeformer anpassade för äldre skapas. Många gånger behöver också låneskulden minskas, en satsning göras på underhåll för att arbeta av underhållsskulden samt energibesparande åtgärder och andra effektiviseringar av driften vidtas. I vissa fall behöver också ökande vakanser mötas med fortsatt rivning av bostäder. På samtliga orter behöver åtgärderna kuggas in i en långsiktig kommunal strategi. Självklart måste också de privata fastighetsägarna vara delaktiga i detta arbete.

I propositionen om den nya Allbolagen framhåller regeringen att det finns behov av att se över hur en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader som uppfyller EU-rättens krav kan genomföras. Regeringen avser därför att inleda ett arbete med att se över nuvarande stödsystem i syfte att skapa en ordning för hur kommuner med allmännyttiga kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Detta är bra, men det är viktigt att arbetet sker skyndsamt.

SABO SKA

verka för att en stödordning för bostadsföretag på svaga marknader snarast kommer till stånd och att den får en utformning som är långsiktig och rimlig i förhållande till företagens situation, kommunernas och statens ansvar, kravet på affärsmässighet och en fungerande konkurrens på bostadsmarknaden också på dessa orter. Bostadsföretagen som finns på vikande marknad ska känna att de har SABO bakom sig.

HÖGRE STATUS FÖR HYRESRÄTTEN

6 Hyresrätten är en bra upplåtelseform som erbjuder alla ett tryggt och bekymmersfritt boende till en överblickbar kostnad och med ett stabilt besittningsskydd. Den moderna hyresrätten har stor flexibilitet – hyresgästen kan göra tillval och frånval och det är lätt att flytta in och ut.

Men på senare år har ägande- och bostadsrätt allt mer kommit att betraktas som det naturliga förstahandsvalet, inte minst i media. Det är en bild vi måste ändra på. Lyckas vi inte kan konsekvenserna bli förödande: hyresvärdarna anses erbjuda en andra klassens produkt och hyresgästerna betraktas som de som misslyckats med boendekarriären.

Nöjda hyresgäster är de viktigaste ambassadörerna. De som upplever att det egna bostadsområdet är snyggt och tryggt, är nöjda med fastighetsskötsel, service och underhåll, tycker att det är lätt att kontakta värden, har goda grannar och tycker att hyran är prisvärd har alla något positivt att berätta om. Att allt detta fungerar bra är därmed grundläggande för att höja hyresrättens status.

Men det räcker inte med att de som redan är hyresgäster uppskattar hyresrätten. Även de som kanske väljer en annan upplåtelseform ska veta vad hyresrätten står för. Därför finns det all anledning att öppna ögonen också på opinionsbildare, politiker på nationell och lokal nivå, ledarskribenter, mediafolk, bloggare och trendsättare som alla påverkar den allmänna opinionen och vilka värderingar som blir förhärskande i samhället. Det handlar inte om att framställa hyresrätten som ”bättre” än någon annan upplåtelseform, utan om att visa på hyresrättens styrkor och möjligheter. Med balanserade villkor kan den hävda sig väl på egna meriter.

Hyresrätten kan också utvecklas och bli ännu bättre. I idéprogrammets fokusområde *boende med livskvalitet* finns flera exempel på vad bostadsföretaget kan göra. Hyresvärden kan t.ex. erbjuda hyresgästerna skraddarsydda hyresavtal med individuella hyresvillkor, utrustning och tjänster, ge hyresgästerna möjlighet att fixa själv i lägenheten och kunna påverka sin boendekostnad, erbjuda service och tjänster som komplement till hyresrätten, anpassa bostäderna till tjänste- och kunskapsamhället genom att bygga in infrastruktur för modern informationsteknik och se till att öka konkurrensen och valfriheten för hyresgästerna när det gäller tillgång till Internet och TV-sändningar.

En modernisering av SABO-företagens utbud är också att möjliggöra och vidareutveckla gemenskapsboenden och kooperativ hyresrätt. Självförvaltning leder ofta till mer engagemang och kreativa lösningar utifrån brukarperspektiv bland hyresgästerna.



SABO SKA

arbeta för att höja hyresrättens status och skapa en mer positiv bild av upplåtelseformen bland opinionsbildare, beslutsfattare och allmänhet. Arbetet ska i huvudsak bedrivas gemensamt med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för att få större och bredare genomslag.

EN BÄTTRE HYRESSÄTTNING

7 Hyressättningen bör spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas varierande bruksvärden. Så är inte alltid fallet, utan många gånger återspeglar hyressättningen den ursprungliga produktionskostnaden, låt vara med vissa justeringar.

I utredningen om allmännyttans villkor föreslogs att staten genom hyresnämnderna skulle styra upp hyressättningen där den inte motsvarade hyresgästernas värderingar. Efterfrågan mätt i kötid skulle styra hyressättningen. SABO argumenterade mot detta förslag; vi kunde visa att förändringar av hyressättningen var på gång på bred front över hela landet och att ett statligt ingripande snarast skulle vara kontraproduktivt.

Regeringen har i propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler tydligt framhållit att vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdesfaktorer bör ha inte ska anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter. Detta är mycket positivt. En sund marknad kännetecknas bland annat av frånvaro av statlig reglering och av att prisbildningen sker i mötet mellan den som tillhandahåller en nytthet och den som efterfrågar samma nytthet. Det är precis vad som sker i hyresförhandlingarna, med den kompletteringen att konsumentintresset gets en starkare ställning genom hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Riksdagens beslut att godkänna propositionen innebär att det nu står helt klart att det är de lokala parterna som har ansvaret för hyressättningen. Därför är det angeläget att vi nu visar att vi faktiskt kan ta detta ansvar. Målet bör vara att hela landet år 2015 har en hyresstruktur som i allt väsentligt motsvarar hyresgästernas värderingar, eller att vi åtminstone har kommit en god bit på väg. På vissa orter handlar det om att slutföra ett påbörjat arbete, på andra om att dra igång en helt ny process.

SABO SKA

arbeta för att hela landet får en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar. Arbetet kan bedrivas i lokala hyreskommittéer, som samlar Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och det kommunala bostadsföretaget, vilka tar fram riktlinjer som kan användas som underlag i de lokala förhandlingarna. SABO ska inspirera till och stötta detta arbete samt se till att erfarenheter kring det praktiska genomförandet sprids.

VÄL UPPFYLLDA MILJÖMÅL

8

Det övergripande målet för den svenska miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Detta generationsmål har brutits ner i 16 miljö kvalitetsmål av vilka två särskilt berör

bostadsföretagen: målet om *god bebyggd miljö* och målet om *begränsad klimatpåverkan*. För bostadsföretagen handlar det i praktiken om att bidra till måluppfyllelsen genom att minska energianvändningen och särskilt koldioxidutsläppen, skapa en god utemiljö och använda miljövänliga material.

I idéprogrammets fokusområde *hållbar utveckling* finns flera exempel på vad bostadsföretaget kan göra för att bidra till att miljömålen uppfylls. Företaget kan till exempel vidta åtgärder som reducerar energianvändningen vid uppvärmning av husen och i de transporter som verksamheten genererar, gå över till förnybar energi, gå i bräschen för moderna miljötekniska lösningar, kretsloppsanpassa såväl material som arbetsmetoder, certifiera sig enligt miljöledningssystem, ge hyresgästerna möjlighet att mäta och påverka den egna energiförbrukningen samt förändra beteende hos såväl anställda som hos hyresgäster. Naturligtvis måste detta arbete bedrivas i enlighet med affärsmässiga principer.

SABOs medlemsföretag är mycket aktiva inom energiområdet. Majoriteten av företagen arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i sina fastighetsbestånd. För att ytterligare stödja och stimulera detta arbete har SABO startat det så kallade *Skåneinitiativet*. Alla medlemsföretag kan ansluta sig till detta initiativ förutsatt att man är med på målsättningen om att gemensamt minska energianvändningen med 20 % (mätt som förbrukning år 2016 jämfört med år 2007). I februari 2011 hade 102 medlemsföretag anslutit sig till Skåneinitiativet, vilket motsvarar mer än hälften av samtliga lägenheter som ägs av medlemsföretagen.

Livskvalitet och människors välmående beror i stor grad på omgivande miljö. Det finns ett särskilt ansvar för aktörer på bostadsmarknaden att boendemiljöer är variationsrika, levande och attraktiva. En hållbar boendemiljö innebär också variation i boendet, attraktiv grönmiljö och tillgång till verksamhetslokaler och arbetsplatser i närområdet för att främja lokalt företagande och service.



SABO SKA

arbeta för att medlemsföretagen bidrar till att Sverige uppfyller de nationella miljömålen främst genom att minska energianvändningen, skapa goda utemiljöer och använda miljövänliga material. SABO ska inspirera till och stötta detta arbete samt se till att erfarenheter sprids.

EN RIMLIGARE PRISUTVECKLING PÅ FJÄRRVÄRME

9 Fjärrvärme är en bra och miljövänlig uppvärmningsform. Flertalet av medlemsföretagens lägenheter värms idag med fjärrvärme. Bostadsföretagens val av fjärrvärme har skapat de ekonomiska förutsättningarna för utbyggnad av fjärrvärmenäten i flertalet kommuner.

Fjärrvärmemarknaden kännetecknas emellertid av lokala monopol. Som kund är man uppbunden till en leverantör när man anslutit sig till ett fjärrvärmenät. Det innebär att man varken kan välja leverantör eller påverka priset. En statlig prisreglering har diskuterats som en möjlighet, men det skulle innebära ett misslyckande för marknaden. Det är bättre om kunder och leverantörer finner former för att gemensamt ta ansvar för en sund utveckling på fjärrvärmemarknaden, utan statlig inblandning. Erfarenheterna från hyresmarknaden visar på stora fördelar med en sådan ordning.

SABO, Riksbyggen och Svensk fjärrvärme har gemensamt tagit initiativ till ett samarbete som syftar till att i förväg fastställa rimliga prisändringar av fjärrvärme. Den gemensamma plattformen som kallas för *Godkänd nivå* bygger på öppenhet och förtroende i stället för konfliktlösning i efterhand. Det är prisändringar som prövas i förväg och inte prisnivån som sådan.



SABO SKA

verka för en rimligare prisutveckling på fjärrvärme genom att tillsammans med övriga aktörer utforma, implementera, sprida och utvärdera plattformen *Godkänd nivå*.

INTERKOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG VID BEHOV

10

Den nya Allbolagen ger möjligheter för flera kommuner att gemensamt äga ett bostadsföretag. För kommuner bland annat på vikande marknad kan det finnas fördelar med att organisera ägandet på detta sätt.

Gemensamt ägda bostadsföretag kan framför allt ge möjlighet att effektivisera förvaltningen särskilt när det gäller fasta kostnader. Ett större företag kan lättare få tillgång till kvalificerad personal som man annars behövt hyra in; en större personalstyrka minskar också sårbarheten vid frånvaro och ger bättre möjligheter att disponera personalen. Företaget får även en starkare position vid upphandling av varor och tjänster. Samtidigt minskar den enskilda kommunens möjlighet att styra verksamheten och det kan bli svårt att enas om var investeringar kan göras.

Erfarenheter från andra kommunala verksamhetsområden som till exempel skolor, teknisk service och räddningstjänst har visat på fördelar med interkommunalt samarbete eller gemensamt ägande.



SABO SKA

följa utvecklingen när det gäller samarbete över kommungränserna och medverka till gemensamma lösningar där medlemsföretagen önskar detta.

TRYGGAD KOMPETENSFÖRSÖRJNING

11

I idéprogrammet konstateras att den framtida kompetensförsörjningen är en nyckelfråga för företagen. Utan kunniga och motiverade medarbetare är det omöjligt att göra nytta, särskilt när tjänsteinnehållet i produkten ökar. Fastighetsbranschen har en relativt hög medelålder och fram till år 2020 krävs omfattande nyrekrytering för att säkerställa att det finns kompetenta medarbetare i bostads- och fastighetsföretagen och hos entreprenörer.

Samhällsutvecklingen och särskilt de demografiska förändringarna talar för att det blir en allt hårdare konkurrens om arbetskraften i framtiden. Det kommer därför att bli allt viktigare att stärka det egna arbetsgivarvarumärket och att erbjuda attraktiva arbetsplatser och intressanta arbetsuppgifter. Ett sätt att öka kunskapen om branschen är att bostadsföretagen tillhandahåller praktikplatser och sommarjobb till ungdomar.

Det branschövergripande samarbete som pågår inom Fastighetsbranschens utbildningsnämnd för att sprida kunskap om fastighetsbranschen och dess olika yrken hos unga människor behöver stärkas och utvecklas. Det är också viktigt att få till stånd branschinriktade utbildningar inom såväl gymnasieskola, yrkeshögskola, högskola som universitet. Samtidigt är det nödvändigt att bostadsföretagen samarbetar med utbildningsinstitutionerna, deltar i arbetsmarknadsdagar vid högskolor och universitet, tillhandahåller case (praktikfall) med mera.

Det är också angeläget att höja kompetensen hos anställda och förtroendevalda i företagen. Arbetet blir allt mer komplext – ekonomisk, social och teknisk kompetens efterfrågas i varierande utsträckning på alla nivåer i bostadsföretagen. Frågor om jämställdhet och mångfald gör sig alltmer gällande. Villkoret att bostadsföretagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och samtidigt ta samhällsansvar ställer nya och högre krav på företagsledning och styrelser.

SABO SKA

arbeta för en kompetenshöjning i de kommunala bostadsföretagen så att de kan möta nya utmaningar och krav på ett professionellt sätt. Syftet är att företagen ska vara starka och välskötta företag som gör goda affärer på en konkurrensutsatt marknad och samtidigt skapar värden för både kommunen och hyresgästerna. Den framtida kompetensförsörjningen ska tryggas genom branschövergripande samarbete och insatser riktade direkt mot unga människor och studerande.

ETT STARKARE SABO

12 I den dagliga verksamheten har SABO två uppgifter, dels att som *branschorganisation* på olika sätt ge stöd och service till medlemsföretagen, dels att som *intresseorganisation* företräda medlemsföretagen och verka för att de ska ha goda arbetsförutsättningar.

För att lyckas med dessa uppgifter krävs lyhördhet för medlemmarnas behov och önskemål. Dessa fångas in i de dagliga kontakterna som SABOs medarbetare har med medlemmar, på möten, konferenser och nätverksträffar. Dessutom görs årligen en mätning av hur nöjda medlemmarna är med verksamheten, vars resultat påverkar den kommande verksamhetsplaneringen.

Sammantaget är medlemmarna överlag nöjda med den verksamhet som SABO bedriver. Vi kan dock inte nöja oss med detta utan måste hela tiden sträva efter förbättringar. Innehåll och metoder i verksamheten måste utvecklas, gärna i samverkan med medlemsföretag. Ständiga förbättringar skapar förutsättningar för SABO att vara en effektiv företrädare för medlemsföretagen också när omvärlden och förutsättningarna förändras.

En intresseorganisations legitimitet ligger främst i att den är representativ för dem som den företräder och att den förmår artikulera medlemmarnas uppfattningar. Idag finns det ett mindre antal allmännyttiga kommunala bostadsföretag som står utanför SABO. Det är en viktig uppgift att verka för att alla kommunala bostadsföretag blir medlemmar i organisationen. Ju fler bostadsföretag som är medlemmar, desto större blir SABOs legitimitet som företrädare för företagen vilket ökar vår tyngd som intresseorganisation. Detta är också ett viktigt steg mot vår vision att vara den naturliga företrädaren, samarbetspartnern, kunskapskällan och mötesplatsen för Sveriges kommunala bostadsföretag.



SABO SKA

utveckla sin roll som branschorganisation genom att kontinuerligt förbättra verksamheten i samråd med medlemmarna samt stärka sin legitimitet som intresseorganisation genom att aktivt sträva efter att samla alla kommunala bostadsföretag som medlemmar i organisationen.

AGENDA FÖR MANDATPERIODEN 2011 – 2015

SABOs trettionde kongress som hölls i Uddevalla 14 -15 april 2011 beslutade om en agenda för mandatperioden 2011-2015. Med agendan pekar kongressen ut tolv mål som SABOs styrelse ska lägga särskild omsorg vid att uppnå. Syftet är att främja medlemsföretagens arbete och underlätta för dem att bedriva sin verksamhet så att de kan vara till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se