Boxholmshus:

# Fler tomma lägenheter

14/8 1991

BOXHOLM

**Antalet tomma lägenheter hos Boxholmshus har har ökat från 15 till 40 sedan årsskiftet.**

Boxholmshus VD Lennart Dellerbring förklarar ökningen, som märks mest i kvarteret Duvan, med lågkonjunkturen och ett uppskjutet flyktingmottagande.

## Smålägenheter

— Det är framför allt ettor och tvåor som står tomma. Ungdomar får inte jobb i dag och då skaffar de sig heller inte egen lägenhet, konstaterar han.

Att kommunen, med hänvisning till den kärva arbetsmarknaden, frångått sommarvanan att ta emot ett 20-tal flyktingar (som i stället preliminärt anländer i december) påverkar förstås också lägenhetssituationen. Särskilt som en hel del flyktingar har flyttat från kommunen under första halvåret.

## Stiger ytterligare

Lennart Dellerbring befarar att siffran över antalet outhyrda lägenheter kommer att stiga ytterligare. Vid lågkonjunkturen i början på 1980-talet hade Boxholmshus (som är helägt av kommunen) 90—95 tomma lägenheter.

En översyn har nyligen inletts om möjligheterna för kommunen att flytta över verksamhet från privatägda fastigheter till det egna bostadsbolagets lokaler.

KARL-JOHAN NORÉN

3/9 1991

# Dyrt i Boxholm

Nu har hyrorna gått upp så pass och ännu dyrare ska det bli att bo i Boxholm, åtminstone i Boxholmshus, så dyrt att folk inte har råd att bo kvar. Det är inte underligt att lägenheter står tomma. Folk har inte råd att hyra utan blir tvungna att flytta från kommunen. Den är ju på väg att utarmas och det finns inte många butiker kvar här.

**Besviken hyresgäst**

# Boxholmshus slagträ i valduell

5/9 1991

# Konkursfärdigt eller inte?

BOXHOLM

**Valduellen i Boxholm mellan socialdemokraterna och moderaterna bjöd på åtminstone en överraskning. Stig Johansson (m) beskylde socialdemokraterna för att inte ta ansvar för allmännyttans, i detta fall Boxholmshus, hyresförluster.**

– Gud give att moderaterna inte får makten i den här kommunen. Men om det skulle gå så illa, ska ni då sälja ut kommunens bostadsbolag? Ni vill ju privatisera allmännyttan, frågade och konstaterade kommunalrådet Svante Larsson (s).

– Det vet jag inte riktigt, blev det till synes uppriktiga svaret från hans duellant, Agneta Hedenlund, förstanamn på moderaternas fullmäktigelista.

## Konkursfärdigt?

När deras relativt korta debatt var över (all repliktid utnyttjades inte) släpptes publiken in. Den bestod till övervägande del av socialdemokrater men moderaterna var nog så frågvisa.

Stig Johansson, moderat ledamot av Boxholmshus styrelse, naglade sig fast i frågan om bostadsbolaget. Men han vände på den och efterlyste socialdemokraternas lösning på hur man ska komma tillrätta med Boxholmshus försämrade ekonomi.

– Om bara ett par år är bostadsbolaget konkursfärdigt om det ska fortsätta att tära på sina reserver.

– Vad gör ni den dag likviditeten är så dålig att bostadsbolaget behöver mer pengar? Det är helt fel att som nu skjuta hyresförlusterna på framtiden och låta ungdomarna få ta dom i stället för att täcka varje års förlust, sade han.

Svante Larsson höll med om att bostadsbolagets ekonomi har försämrats men menade att likviditeten ända var stark.

Att kommunen nu inte går in och täcker hyresförluster beror, hävdade kommunalrådet, på det ansträngda ekonomiska läget.

– Det kommer att vända för bostadsbolaget när konjunkturen går upp, trodde han.

Han var dock också mån om att understryka att kommunen, så länge den är s-styrd, inte tänkte springa ifrån sitt ansvar för Boxholmshus.

KARL-JOHAN NORÉN

FOTNOT: När kommunstyrelsen i augusti tog ställning till Boxholmshus bokslut för 1990 skedde det i full enighet. Moderaterna hade inget yrkande om täckande av hyresförluster.

Lägenhet - centralt

# ”Det finns för många lägenheter i Boxholm”

6/9 1991

BOXHOLM

**– Det finns för många lägenheter i Boxholm. Vi har 40 tomma lägenheter samtidigt som nybyggda bostadsrätter står tomma.**

**Boxholmshus VD Lennart Dellerbring anser att detta är grundorsaken till bostadsbolagets försämrade ekonomi.**

**Lågkonjunkturen och en senarelagd flyktingmottagning har förvärrat läget.**

– Med normal uthyrning och en viss omflyttningsreserv, som bör ligga på tiotalet tomma lägenheter i ett bostadsföretag av Boxholmshus storlek, uppstår inga förluster. Problemet för oss är att vi inte med andra intäkter kan kompensera oss för uteblivna hyror för tomma lägenheter.

Boxholmshus har flera förlustår bakom sig, även om nollresultat uppvisats på papperet.

De har åstadkommits genom att man kunnat ta av reserverade medel för framtida hyresförluster (som nu är slutförbrukat), förbättrad byggnation och framtida underhåll.

Själva fastighetsförvaltningen har gått med 1,6 miljoner kr i förlust de båda senaste åren.

## 3,3 miljoner kvar

Kvar finns nu 3,3 miljoner kr i sådant reservkapital (reservationer och fonder) som får användas till förlusttäckning (en konsolideringsfond på 1,2 miljoner är spärrad för nödvändigt underhåll).

– När vi sökt förlusttäckningsbidrag från kommunen, senast förra hösten, har beskedet varit att vi inte kan påräkna ekonomiskt stöd förrän vi gjort slut på våra egna pengar. Först då ska kommunen ta sitt fulla ägaransvar, säger Lennart Dellerbring.

Hos staten har det heller inte funnits några pengar att hämta sedan 1985. Då utbetalades ett engångsbelopp för framtida hyresförluster i kvarteret Duvan.

Detta efter en paketuppgörelse mellan kommunen och staten till följd av att lägenhetsöverskottet var för stort. Problemet är således inte nytt.

## Regeringen sköt till

Regeringen sköt till flera miljoner för att göra området mer attraktivt, och till ombyggnad av vanliga lägenheter till servicelägenheter.

I gengäld tog staten sin hand ifrån hyresförlusterna.

Att fortsätta att tära på reserverna ser inte Lennart Dellerbring som någon vidare utväg.

– Den största kvarvarande reservationen är 2,5 miljoner till framtida underhåll. De pengarna är egentligen till för att utjämna skillnaderna mellan olika år vad gäller kostnaderna för underhållet.

*-Det finns för många lägenheter i Boxholm, säger Lennart Dellerbring, VD för Boxholmshus.*

## Ljusglimt

En ljusglimt är att det nu för första gången finns en chans för företaget att söka förlusttäckningsbidrag (staten 80 procent och kommunen 20 procent) för kvarteren Apotekaren och Parken.

Möjligheten undersöks nu och kan i bästa fall ge ett tillskott på uppemot en halv miljon kronor.

Lennart Dellerbring hoppas också på Ädel-reformen (kommunens ökade ansvar för äldrevården):

– Jag har indikationer på att lägenheter kan komma att behöva byggas om till gruppbostäder. Det skulle minska antalet tomma lägenheter.

Foto: KARL-JOHAN NORÉN

*Pelle Gustavsson, t v, hyresgästföreningen, och Lennart Dellerbring, Boxholmshus, sätter sig vid förhandlingsbordet 3 december. Utgångsbudet är en hyreshöjning på 179 kr för en normalstor trea.*

## Hyrorna i Boxholm

# Chock-höjd avgift irriterar

18/11 1991

BOXHOLM

**Boxholmshus hyresgäster kan räkna med en hyreshöjning på maximalt sex – sju procent. Det är utgångsbudet i förhandlingarna. Hyresgästföreningen tycker att kravet är måttfullt men reagerar på kommunens 20-procentiga höjning av sopavgifterna.**

– Det är oförståeligt mycket. Visserligen är det en fördel att kommunen går över från skattefinansiering till taxefinansiering, men den höjning av avgifterna som detta kräver borde ha slagits ut på tre–fyra år i stället för att som nu tas ut på en gång. I all synnerhet som även taxan för vattenförbrukningen höjs med 15 procent nästa år, säger ombudsmannen Pelle Gustavsson.

### Tvättstugorna

Boxholmshus räknar med en allmän kostnadshöjning på fyra procent.

höjning av pensionerna för de sämst ställda pensionärerna), kommunens taxehöjningar (vattentaxan slår hårdast) och fortsatta förbättringar av tvättstugorna.

Den onormalt stora andelen tomma lägenheter påverkar inte hyresförhandlingarna. I hyreskalkylen inräknas 180 000 kr för en omflyttningsreserv på fem lägenheter.

– Vårt bud innebär en höjning av kallhyran på 28,77 per kvadratmeter. För en trea på 75 kvm innebär det en höjning av månadshyran med 179 kr, säger Boxholms VD Lennart Dellerbring som inte har ställt några krav om höjning av bränsleavgiften.

### ''Granska varje krona''

Hyresförhandlingarna inleds 3 december.

– Vi ska självklart granska varje krona i kalkylen och förhoppningsvis nå en uppgörelse som ligger en bit under utgångsbudet.

– Men vi är inte ute efter att sätta Boxholmshus i obes-

Foto: KARL-JOHAN NORÉN

*Pelle Gustavsson, t v, hyresgästföreningen, och Lennart Dellerbring, Boxholmshus, sätter sig vid förhandlingsbordet 3 december. Utgångsbudet är en hyreshöjning på 179 kr för en normalstor trea.*

## Hyrorna i Boxholm

# Chock-höjd avgift irriterar

18/11 1991

BOXHOLM

**Boxholmshus hyresgäster kan räkna med en hyreshöjning på maximalt sex – sju procent. Det är utgångsbudet i förhandlingarna. Hyresgästföreningen tycker att kravet är måttfullt men reagerar på kommunens 20-procentiga höjning av sopavgifterna.**

– Det är oförståeligt mycket. Visserligen är det en fördel att kommunen går över från skattefinansiering till taxefinansiering, men den höjning av avgifterna som detta kräver borde ha slagits ut på tre–fyra år i stället för att som nu tas ut på en gång. I all synnerhet som även taxan för vattenförbrukningen höjs med 15 procent nästa år, säger ombudsmannen Pelle Gustavsson.

### Tvättstugorna

Boxholmshus räknar med en allmän kostnadshöjning på fyra procent.

Därutöver blir det kostnader för den riksdagsbeslutade extra upptrappningen med 0,25 procent av den garanterade räntan för statliga lån (som ska finansiera en höjning av pensionerna för de sämst ställda pensionärerna), kommunens taxehöjningar (vattentaxan slår hårdast) och fortsatta förbättringar av tvättstugorna.

Den onormalt stora andelen tomma lägenheter påverkar inte hyresförhandlingarna. I hyreskalkylen inräknas 180 000 kr för en omflyttningsreserv på fem lägenheter.

– Vårt bud innebär en höjning av kallhyran på 28,77 per kvadratmeter. För en trea på 75 kvm innebär det en höjning av månadshyran med 179 kr, säger Boxholms VD Lennart Dellerbring som inte har ställt några krav om höjning av bränsleavgiften.

### ”Granska varje krona”

Hyresförhandlingarna inleds 3 december.

– Vi ska självklart granska varje krona i kalkylen och förhoppningsvis nå en uppgörelse som ligger en bit under utgångsbudet.

– Men vi är inte ute efter att sätta Boxholmshus i obestånd och utgångsbudet är ganska måttfullt. Det ligger nära tio kr under snittkravet för hela riket och är i nivå med Mjölbys, säger Pelle Gustavsson.

KARL-JOHAN NORÉN