



Kriterier och process för AB GotlandsHem vid bostadsrättsbyggande

Fastställt av regionstyrelsen
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2024-09-16

Ärendenr RS 2023/320
Version [1.0]

Kriterier och process för AB GotlandsHem vid bostadsrättsbyggande

Innehåll

Kriterier och process för AB GotlandsHem vid bostadsrättsbyggande	1
Bakgrund.....	2
1. Checklista med kriterier för AB GotlandsHem vid bostadsrättsbyggande...	2
1.1. Ekonomisk hållbarhet.....	2
1.2 Social hållbarhet.....	3
1.3 Miljömässig hållbarhet.....	3
2 Processbeskrivning Region Gotland och AB GotlandsHem.....	4
2.1 Processbeskrivning	4
2.2 Direktanvisning av mark för bostäder med fri upplåtelseform till AB GotlandsHem	4
2.2.1 Direktanvisningsprocessen	4

Bakgrund

Här beskrivs de riskbedömningar och analyser samt information om viss praxis som ska ligga till grund för Region Gotlands beslut om AB GotlandsHems önskemål att bygga bostadsrätter.

Kriterierna som ska uppfyllas av AB GotlandsHem presenteras nedan i form av en checklista utifrån olika hållbarhetsperspektiv; ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Huvudsyftet är att minska risktagningen för bolaget och ägaren (Region Gotland).

Processbeskrivningen är sedan tidigare antagen i regionfullmäktige och används även vid byggande av hyresrätter.

1. Checklista med kriterier för AB GotlandsHem vid bostadsrättsbyggande

Förutom krav på olika hållbarhetsaspekter presenteras även en checklista med kriterier som AB GotlandsHem skall uppfylla. Även bakgrundsinformation om relevant praxis vid nyproduktion av bostadsrätter tas upp, vilken är relevant för att Region Gotland ska kunna ta välgrundade beslut om bolagets önskemål att bygga bostadsrätter.

1.1. Ekonomisk hållbarhet

AB GotlandsHem ska ta fram en utredning som ska förekomma beslut om att investera i bostadsrättsföreningsprojekt och ska innehålla:

- En prövning mot gällande ägardirektiv och bolagsordning.
- En bedömning av vad projektet betyder i ett konkurrensperspektiv mot privata marknadsaktörer.
- En ekonomisk riskanalys bestående av flera delar: den beräknade totala produktionskostnaden inklusive marknads- och försäljningsomkostnader och en efterfråge-analys. Den sistnämnda ska innehålla bedömning av geografiska läget, typ av bostäder, målgrupp/er, vinstmarginaler, prisbild för målgrupp/er.
- En konkurrensanalys, gällande annan pågående eller planerad nyproduktion och successionsmarknaden i sin helhet.
- En marknadsanalys som beskriver hur bostadsmarknaden ser ut generellt, hur marknaden bedöms vara vid försäljningstillfället, eventuella planerade lagändringar som kan påverka marknaden framåt, hur riksbankens förväntade ränte- och inflationsbedömning ser ut, omvärldsläget och andra relevanta analyser.

Kunskaper från specialister med erfarenhet av beräkningar av större bostadsrättsprojekt ska anlitas av AB GotlandsHem (ifall inte kunskapen finns internt) för att minimera risktagningen. En bedömning av den lokala marknadens förutsättningar ska göras, till exempel genom kontakter med lokala fastighetsmäklare med erfarenhet av nyproduktion av bostadsrätter och/eller genom kontakter med externa värderingsmän. Att innefatta

ovanstående i en utredning innebär att minska den ekonomiska risken för bolaget och Region Gotland.

Praxis vid nyproduktion av bostadsrätter är att byggherren lämnar garantier att köpa alla eventuellt osålda lägenheter och ta det ekonomiska ansvaret för dem gentemot bostadsrättsföreningen och dess medlemmar på upplåtelsedagen. Därför innebär eventuellt osålda lägenheter på upplåtelsedagen en ekonomisk risk. Vanligtvis säljs de mest attraktiva lägenheterna först och sist säljs de lägenheter som är mindre attraktiva. Vinsten i projekten ligger i de sist sålda lägenheterna, så det är av stor betydelse att exploatören lyckas sälja maximalt antal lägenheter. Vid händelse av osålda lägenheter är det vanligt att exploatören erbjuder olika förmåner (exempelvis rabatterade avgifter till föreningen eller hyrköp) före prissänkningar som skulle skapa missnöje från medlemmar som tecknat lägenheter till fullt pris. Det riskerar skada varumärket för exploatören och är något som man vill undvika.

I de fall bostadsrättsföreningens stadgar medger uthyrning i andra hand kan osålda lägenheter hyras ut under en begränsad tid.

Om exploatören inte lyckas uppnå tillräckligt hög försäljningsgrad av bostadsrätter innebär det stora ekonomiska risker. Väljer exploatören då att upplåta lägenheterna med hyresrätt istället, så blir det vanliga hyresrätter med besittningsrätter på obestämd tid och kan inte ändras senare. Projektet blir då istället en hyresfastighet som ska förvaltas på lång sikt. Eventuellt tecknade förhandsavtal för bostadsrätt blir ogiltiga och inbetalda handpenningar ska återbetalas.

Exploatörer planerar och bygger vanligtvis inte på samma sätt för bostadsrättsupplåtelse jämfört med en hyresfastighet. I ett bostadsrättsprojekt erbjuds ofta något ”extra” som vanligtvis inte erbjuds i hyresfastigheter, exempelvis exklusivare materialval, större balkong eller terrasser/inglasning, särskilda planlösningar eller möjlighet att påverka planlösning/material. Slutkunden betalar för detta. Idag byggs inte ”exklusivare” hyresrätter på grund av att vi inte har marknadshyror och fastighetsägaren kan ta betalt för detta genom påslag på hyran.

Då Sverige har en reglerad hyressättning är det extra viktigt att det finns ett gediget underlag inför beslutet om man ska bygga hyresrätter eller bostadsrätter.

1.2 Social hållbarhet

AB GotlandsHem ska vid nyproduktion planera för trygghetsskapande miljöer och kunna erbjuda trygga inre och yttre boendemiljöer för sina hyresgäster och vid behov ha god samverkan med aktörer som berörs/krävs för detta.

Jämställdhetsperspektiv är inte specifikt aktuellt när det gäller byggande av bostadsrätter. Alla erbjuds samma möjligheter att köpa och bo i husen.

Det geografiska perspektivet är aktuellt i den mån att när det är ekonomiskt hållbart ska AB GotlandsHem sträva efter att hitta attraktiva lägen utanför Visby att bygga bostadsrätter på.

1.3 Miljömässig hållbarhet

AB GotlandsHem ska sträva efter långsiktigt ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan, så som uttryckt i ägardirektivet. Då miljöstandarder är under konstant utveckling ska bolaget vid varje projekt undersöka och arbeta för att man bygger så att en miljömässig hållbarhet kan uppnås.

2 Processbeskrivning Region Gotland och AB GotlandsHem

Inom Region Gotlands koncern är regionstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och bolaget AB GotlandsHem inblandade i en eventuell process för byggande av bostadsrätter. Region Gotland bevakar i en sådan process sitt ägarperspektiv.

Mark- och exploateringsavdelningen (MEX), hos samhällsbyggnadsförvaltningen, är ansvariga för uppdraget att se över riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter och förtydliga dem.

2.1 Processbeskrivning

- Processen börjar med dialog mellan ägaren och bolaget (Ägardialog).
- Ärendet/hemställan från AB GotlandsHem skickas till regionstyrelseförvaltningen som bereder och initierar den politiska processen fram till regionstyrelse och regionfullmäktige.

2.2 Direktanvisning av mark för bostäder med fri upplåtelseform till AB GotlandsHem

I Region Gotlands antagna riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal framgår det att markanvisning kan genomföras med olika metoder (markanvisningstävling, anbudsförfarande, direktanvisning eller dubbel markanvisning) och att markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som Region Gotland har. All markanvisning sköts via mark- och exploateringsavdelningen hos samhällsbyggnadsförvaltningen.

I riktlinjerna för markanvisning och i de olika metoderna för markanvisning som anges i riktlinjerna, görs ingen skillnad för olika upplåtelseformer (dvs. hyresrätt eller fri upplåtelseform).

Regionstyrelsen beslutade 2023-08-30 RS § 264 att ändra tidigare beslut om direktanvisning från att enbart avse hyresrätter till att avse upplåtelse med hyresrätt till cirka 2/3 och fri upplåtelseform till cirka 1/3 av total bruttoarea byggrätt inom anvisat område. Regionstyrelsen beslutade även att godkänna ett upprättat tillägg till ramavtal mellan Region Gotland och AB GotlandsHem avseende samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo/Yttre Furulund.

I underlag till ovan nämnda beslut bedömde mark- och exploateringsavdelningen att projektets genomförande stärks genom att ge AB GotlandsHem möjlighet att även bygga

lägenheter med fri upplåtelseform. Detta ger bättre ekonomi i projektet för både Region Gotland och AB GotlandsHem vilket bidrar till att målet om fler bostäder i bostadsförsörjningsplanen kan uppnås.

2.2.1 Direktanvisningsprocessen

I nuvarande process för direktanvisning av mark görs ingen skillnad på upplåtelseform (hyresrätt eller fri upplåtelseform). Direktanvisningsprocessens politiska beslut och tjänstemannaorganisationens handläggning som ingår i en direktanvisning redovisas nedan.



Steg 1. Beslut om direktanvisning initieras av att en extern intressent lämnar in en formell förfrågan om förvärv av ett utpekat markområde för ett specifikt ändamål till Region Gotlands Mark- och exploateringsavdelning på samhällsbyggnadsförvaltningen. Förfrågan bereds av exploateringsgruppen, som består av representanter från regionstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen. Berörda förvaltningar tillfrågas och får möjlighet att lämna motivering till dess lämplighet. Ärendet hanteras sedan enligt Region Gotlands ordinarie rutiner för beredning av ärenden till regionstyrelsen. Underlag för beslut om direktanvisning ska bland annat innehålla:

- Ställningstagande till om markanvisning istället ska ske genom tävlingsförfarande.
- Motiv till varför direktanvisning väljs.
- Kriterier för den specifika markanvisningen (liknade de kriterier som ställs vid tävling) det vill säga krav på exempelvis upplåtelseform, gestaltning, sociala boenden mm.

Steg 2. Vid positivt beslut om direktanvisning upprättar Region Gotland ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningar för ett framtida förvärv. I markanvisningsavtalet regleras exempelvis att exploatören förpliktas byggnadsskyldighet med en säkerhet kopplad till detta samt vite om exploatören inte fullgör sina åtaganden. Vidare regleras bland annat exploateringsersättning för gemensam infrastruktur och att bygglov ska ha beviljats innan förvärv kan ske.

Markanvisningsavtalet ger intressenten/exploatören en option om 2 år att förvärva aktuellt område, förutsatt att det som är reglerat i markanvisningsavtalet har uppfyllts. Regionstyrelsen är det politiska organ som beslutar om att godkänna markanvisningsavtalet. En mark-anvisning återgår till regionen när den förfaller.

Regionstyrelsen kan besluta om förlängning av en markanvisning om särskilda skäl föreligger samt om byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Steg 3. Innan beslut om försäljning tas, upprättas ett markgenomförandeavtal som reglerar det som inte kan regleras i köpeavtalet. Regionstyrelsen är det politiska organ som beslutar om att godkänna markgenomförandeavtalet.

Steg 4. När markgenomförandeavtalet är beslutat och undertecknat kan beslut om försäljning ske. Beslutet tas i tekniska nämnden förutsatt att köpeskillingen understiger 10 miljoner kronor. Är köpeskillingen över 10 miljoner kronor tas beslut om försäljning i regionfullmäktige.