

Mottagare
Regionstyrelsen

Hemställan om fastighetsförsäljning AB Gotlandshem

Förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Regionfullmäktige bifaller Gotlandshems hemställan om
 - att pröva marknaden och sälja Fårösund Bunge Stucks 1:224 och Fårösund Bunge Stucks 1:280
 - att pröva marknaden och sälja Visby Akacian 1 och Visby Akacian 2
 - att pröva marknaden och sälja Tingstäde Furbjärs 1:11
 - att pröva marknaden och sälja Visby Skalbaggen 1
 - att pröva marknaden och sälja Visby Sjöljiljan 1
 - att bilda aktiebolag och paketera fastigheterna på ett sätt som bolaget bedömer är ändamålsenlig med försäljningens syfte
- Regionfullmäktige avslår Gotlandshems hemställan om
 - att pröva marknaden och sälja Visby Hytten 1

Sammanfattning

AB Gotlandshem har hemställt hos regionfullmäktige att godkänna fastighetsförsäljningar enligt bifogade handlingar. Bakgrunden är ett omfattande renoveringsbehov i stora delar av fastighetsbeståndet samt kravet på att bygga nya bostäder. Bolaget har i dagsläget inte likvida medel att möta dessa mål och inte heller möjlighet att hantera full finansiering via externt lånat kapital.

Efter att bolagets hemställan behandlats av regionstyrelsens arbetsutskott den 16 januari beslutades att ärendet skulle återremitteras för komplettering och återkomma till arbetsutskottet den 11 februari 2025.

De fastigheter som bolaget föreslås säljas baseras på en utvärdering av det totala fastighetsbeståndet. Stor vikt har lagts på bolagets 10-års plan och bedömningen av en effektiv framtida förvaltning. Efter beslut av regionfullmäktige kommer en strategi för försäljning att arbetas fram där ingångsvärdet är att hitta den bästa lösningen för bolaget, köparen och hyresgästerna. Vissa fastigheter kan bli föremål för ombildning till bostadsrätter om hyresgästerna önskar det.

Bolaget kommer utöver försäljningar av fastigheter behöva vidta ytterligare åtgärder som främjar effektivisering i förvaltning, energioptimeringar och kostnadsbesparingar.

Bedömningen efter bolagets kompletteringar, är att samtliga fastigheter förutom Visby Hytten 1 bör kunna säljas för att möta bolagets behov av kapital och möjligheter till effektiviseringar. Bolaget har kompletterat hemställan med förtydliganden kring hur antalet hyresrätter ska öka, hur behovet av sociala och medicinska förturer hanteras, hur bostadsmarknaden bedöms påverkas av försäljningen och erfarenheter från tidigare försäljning i Havdhem.

Bolaget kan i framtiden behöva sälja ytterligare fastigheter för att finansiera nybyggnation och underhåll. Vilka dessa kan vara och med vilket tidsperspektiv är för tidigt att säga.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att bolaget ges tillåtelse att genomföra försäljningen av Tingstäde Furbjärs 1:11, Fårösund Bunge Stucks 1:224 och 1:280, Visby Skalbaggen 1, Visby Sjöljiljan 1 samt Visby Akacian 1 och 2.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen ser bolagets behov av kapitaltillskott för att kunna genomföra nödvändiga renoveringar och satsa på nybyggnation. Föreslagna försäljningar utgör i vissa delar också potential till en effektivare hantering sett ur ett helhetsperspektiv på bostadsbeståndet. Samtidigt finns risker som behöver hanteras.

I den regionala utvecklingsstrategin för Gotland framgår följande.

"Bostäder är grundläggande för välfärd, livs kvalitet och tillväxt. Alla behöver en bostad utifrån sina förutsättningar och behov. Därför behövs ett varierat utbud av bostäder över hela Gotland..."

I ägardirektivet till Gotlandshem anges, under bolagets ändamål, att bolaget genom sin verksamhet ska bygga, utveckla och tillhandahålla bostäder och därigenom bidra till Region Gotlands sociala bostadspolitik. Enligt direktivet ska antalet hyresrätter för bolaget över en tioårsperiod sammantaget öka. I samråd med Region Gotland ska bolaget upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer såsom medicinska och sociala samt nyanlända. Utöver dessa förturer ska bolaget särskilt uppmärksamma bostadsförsörjningen inom det egna beståndet för följande grupper: ungdomar som söker sitt första boende, äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet, studenter samt övriga grupper som ägaren särskilt pekar ut.

Förturer

Gotlandshem har under de senaste åren sålt betydande delar av sitt bestånd av hyresrätter till privata hyresvärdar. Eftersom det kommunala bostadsbolaget är ensamt om att ta emot sociala förturer har det minskade beståndet påverkat antal förturslägenheter. Det är av vikt att det finns ett visst antal bostäder tillgängligt för förtur. Gotlandshem bedömer att kapaciteten att leverera förturer inte kommer att påverkas av föreslagen försäljning och att bolaget kommer att kunna möta behovet av förturer både utifrån nuvarande och

framtida behov. Beroende på hur utfallet av försäljningen blir skulle det kunna vara aktuellt att om det är möjligt säkerställa att en ny fastighetsägare ska erbjuda lägenheter med förtur.

Bostäder till särskilda grupper

Äldre som vill eller har behov av att flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader eller långa kötider till ordinarie hyresbostäder. Många saknar också möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad hyreslägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ. Gotlands åldersstruktur skiljer sig delvis åt från rikets då medelåldern på Gotland är klart över rikssnittet. En fortsatt åldrande befolkning ställer krav på att de bostäder som finns tillgängliga är lämpade för målgruppen, då många äldre har behov av anpassade bostäder med hög tillgänglighet. Gotland har idag ett underskott av trygghetsboenden och seniorboenden.

Statistik från Socialstyrelsen visar att andelen äldre över 80 år som bor i särskilt boende de senaste tjugo åren har minskat från drygt 21 procent till ungefär 10 procent. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet och därför är det av stor vikt att det planeras för attraktiva och tillgängliga bostäder anpassade för äldre, som möjliggör att bo kvar i sitt eget hem så länge som det är möjligt. Det ordinarie boendet som människor själva ordnar kommer i framtiden, liksom idag, att vara den viktigaste boendeformen för de allra flesta äldre. Ifall nya bostäder anpassas för en åldrande befolkning kan det framtida behovet av särskilt boende begränsas och sannolikt minska.

Visby Hytten 1 omfattar 108 hyreslägenheter. I nuläget erbjuds lägenheterna till kategoriboenden 70+, vilket fyller ett viktigt bostadssocialt behov. Fastigheten har tidigare fungerat som boende med särskild service och tillsyn. Det finns bland annat en matsal i fastigheten. Genom en försäljning riskerar kategoriboendet att försvinna eller omvandlas till en annan boendeform. Region Gotland går då miste om 108 lägenheter som kan vara av strategisk betydelse för att hantera förturer. Bedömningen är således att fastigheten utgör ett viktigt komplement till övriga boenden för äldre på Gotland och därför inte bör avyttras.

Antal hyresrätter ska öka

Bolaget föreslår en försäljning av sammanlagt 332 lägenheter.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att Visby Hytten 1 med 108 lägenheter inte ska säljas vilket gör att det återstår 224 lägenheter som skulle kunna säljas. För att möta ägarens krav på att antalet hyresrätter över en tioårsperiod sammantaget ska öka planerar bolaget att förtäta och bygga nya hyresrätter främst i Visby.

I dagsläget pågår återuppbyggnad av Visby Rikken 1, där förtätning under etapp 1 och 2 avser 18 lägenheter och etapp 3 avser 75 lägenheter. Nyligen antogs en detaljplan för del av Gråbo 1:3 vilket innebär att bolaget inom kort avser att påbörja upphandling av entreprenör inför byggandet av uppemot 300

lägenheter. Utöver det arbetet pågår arbetet med detaljplan för Torslunden och delar av kvarteret Castor i Visby. Bolaget planerar nyproduktion av totalt cirka 150-300 lägenheter i Torslunden samt en förtätning på fastigheten Castor.

Visby Sjöljiljan 1 utgörs av 45 hyreslägenheter och beskrivs som ett unikt boende där varje bostad har havsutsikt och är extremt energieffektiv. Försäljningen har begränsad effekt på det totala beståndet av hyresrätter i Visby men minskar andelen större lägenheter i just detta område och en ombildning till bostadsrätter är trolig. En avyttring resulterar i så fall till i ett minskat utbud av hyresrätter och därmed minskade möjligheter att tillgodose efterfrågan av hyresrätter med hög standard i attraktiva lägen. Region Gotland sålde genom direktanvisning fastigheten Sjöljiljan 1 till AB Gotlandshem för 3 255 000 kronor 2009. Det motsvarar 4 500 000 kronor i dagens penningvärde.

Kvarteret Visby Skallbaggen 1 består av 66 hyreslägenheter som enligt bolaget är lätt att hyra ut. Bostadsformen anges öppna för ombildning till bostadsrätter. Hela beståndet består av fyrrumslägenheter vilket gör att antalet större lägenheter i området minskar. För att balansera detta planeras återuppbyggnad och förtätning av Visby Rikken 1 där 87 rivna lägenheter ersätts och ytterligare 85 tillskapas. I Visby Myran 1 planeras rivning och ersättning av 61 lägenheter samt en förtätning med totalt 57 nya bostäder.

För fastigheterna Visby Akacian 1 och 2 med totalt 49 hyreslägenheter och 22 lokaler samt Fårösund Bunge Stucks 1:224 och 1:280 med totalt 36 hyreslägenheter 5 lokaler bedöms förutsättningarna vara av den karaktären att man bör kunna bevilja prövningen mot marknaden för en försäljning.

Bolagets mål med samtliga föreslagna försäljningar är att avyttra fastigheter som antingen inbringar högt kapital per lägenhet eller som inte långsiktigt är ekonomiskt fördelaktigt att behålla utifrån avvägande av avstånd, förvaltning och underhåll.

Bostäder över hela Gotland

I ägardirektivet anges att bolaget ska erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, hyresnivå, service och läge över hela Gotland med fokus på Visby, serviceorter och skolorter.

Tingstade Furbjärs 1:11 samt Fårösund Bunge Stucks 1:224 och 1:280 anges vara utmanande att förvalta på grund av avstånd till bovärdskontor och kompetenser som utgår från Visby. Kostnader för transporter och underhåll påverkar lönsamheten negativt.

Fårösund är en utpekad service- och skolort. Gotlandshem äger flera fastigheter i Fårösund. Bolaget har en långsiktig ambition att satsa på moderna och energieffektiva lösningar i sin fastighetsportfölj. För att uppnå detta och säkerställa att fastigheterna i Fårösund är anpassade för självförvaltning, krävs

strategiska prioriteringar på orten. Därför bedöms de föreslagna fastigheterna lämpliga att erbjuda till andra aktörer.

Det kan noteras att det kan finnas risker ur ett socialt perspektiv att regionen inte längre äger några fastigheter i Tingstäde. Om Region Gotland längre fram gör bedömningen att det behövs offentliga lokaler eller allmännyttiga bostäder i Tingstäde för att kunna stärka den sociala utvecklingen och arbetet med den sociala hållbarheten så är det inte säkert att det finns möjliga lokaler/bostäder tillgängliga vid detta tillfälle.

Bolagets erfarenheter från tidigare försäljning i Havdhem är att den nya ägaren fortsatt följer bruksvärdesmodellen och hyresnivån är densamma som när fastigheten såldes för tre år sedan.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/ rättsligt perspektiv

Försäljningen har stöd i lagstiftningen.

2. Ekonomiskt perspektiv

Region Gotland har beslutat att ingå borgen för Gotlandshem på lån upp till 2,5 miljarder kronor. 31/12-2024 utnyttjas 1,3 miljarder av det utrymmet. Utifrån bolagets plan för underhåll och nyproduktion behöver låneutrymmet öka till uppåt 4 miljarder under kommande 10 års period samtidigt som försäljning av fastigheter behöver ske. Försäljningen har inte bara påverkan på balansräkningen, även resultaträkningen påverkas av att vissa fastigheter avyttras. Det är nödvändigt att även säkerställa att bolaget uppvisar ett positivt driftnetto.

Enligt ägardirektivet ska bolaget under kommande tioårsperiod förbättra driftnettot så att det totala beståndet har en positiv avkastning om minst 4 procent samt arbeta bort huvuddelen av den nuvarande underhållsskulden.

Bolagets mål med samtliga föreslagna försäljningar är att avyttra fastigheter som antingen inbringar högt kapital per lägenhet eller som inte långsiktigt är ekonomiskt fördelaktigt att behålla utifrån avvägande av avstånd, förvaltning och underhåll.

Det är inte lämpligt att avstå från att genomföra underhåll eller genomföra det under längre tid än 10 år då behovet av är stort och det därmed är förenat med risker för bolaget.

Efter kontakt med Kommuninvest är bedömningen att regionkoncernen har en tillräckligt god ekonomisk ställning för att öka koncernskulden så att underhåll kan genomföras i den takt som planeras. Dock kommer det inte att räcka med lånefinansiering, bolaget behöver genomföra försäljningar för att finansiera underhållet och stärka resultaträkningen.

Utgångsläget för koncernskulden är på förhållandevis låg nivå jämfört med riket men investeringsbehovet framåt är stort även i nämndsorganisationen vilket gör att skulden och även räntekostnader kommer att öka ytterligare kommande år.

3. Barnperspektiv

Det finns en risk för att en försäljning av fastigheterna påverkar familjer med barn. Hyresnivån i vissa av de föreslagna fastigheterna ligger nu på en låg nivå och riskerar att öka vid en försäljning och genomfört underhåll.

4. Jämställdhetsperspektiv

Gotlandshems underlag saknar en egen jämställdhetsanalys. Ojämställda ekonomiska villkor mellan kvinnor och män kan påverka behovet mellan kvinnor och män av till exempel tillgången till billiga hyresrätter olika.

Ett krympande bostadsbestånd som ska möjliggöra förturer kan leda till längre väntetider. Detta kan ha en särskilt negativ inverkan för våldsutsatta kvinnor i behov av en ny bostad.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

I regionfullmäktiges ägardirektiv till Gotlandshem står att bolaget ansvarar för att erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, hyresnivå, service och läge över hela Gotland med fokus på Visby, serviceorter och skolorter. De orter som nu är berörda är Tingstäde, Fårösund och Visby.

De senaste försäljningarna av lägenheter, förutom studentbostäder i Visby, har genomförts på södra Gotland. Nu erbjuds fastigheter i Visby och på norra Gotland till försäljning.

Tingstäde är inte en serviceort eller skolort och ligger med rimliga avstånd och kollektivtrafik till Visby, Fårösund och Slite. Gotlandshems hyreslägenheter håller relativt låg hyresnivå, men nivån riskerar att öka då det finns utmaningar i lönsamheten utifrån nuvarande lokalisering av Gotlandshems resurser.

Furbjårs 1:11 är Gotlandshems enda fastighetsinnehav i Tingstäde. Orten Tingstäde har ingen platsbunden offentlig service idag, det finns därför ingen risk för kedjeeffekt att annan kommunal service som är stationerad på platsen läggs ner. Samtidigt innebär en försäljning att Region Gotlands möjligheter att medverka till Tingstädes utveckling minskar. Om Region Gotland längre fram gör bedömningen att det behövs offentliga lokaler eller allmännyttiga bostäder i Tingstäde för att kunna stärka den sociala utvecklingen och arbetet med den sociala hållbarheten så är det inte säkert att det finns möjliga lokaler/bostäder att tillgängliga vid detta tillfälle.

Fårösund är en utpekad service- och skolort. Gotlandshem äger flera fastigheter i Fårösund. Bolaget har en långsiktig ambition att satsa på moderna och energieffektiva lösningar i sin fastighetsportfölj. För att uppnå detta och säkerställa att fastigheterna i Fårösund är anpassade för självförvaltning, krävs strategiska prioriteringar på orten. Därför bedöms de föreslagna fastigheterna lämpliga att erbjuda till andra aktörer.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ambitionen och förhoppningen är att nya ägare kommer att genomföra nödvändigt och energieffektiviserande underhåll tidigare än vad Gotlandshem har möjlighet till. Det innebär att fler fastigheter på Gotland minskar klimatpåverkan.

Inkomna synpunkter

Tre synpunkter och två skrivelser har lämnats till Region Gotland med anledning av det här ärendet. Två av synpunkterna handlar om försäljning av fastigheter i Fårösund och en berör försäljningen av Visby Hytten 1. En skrivelse har lämnats från Pensionärsrådet och en skrivelse från Arbetsgruppen Gråbo Torg 1-5 och berör Visby Hytten 1. Samtliga är oroliga för försäljningen.

Beslutsunderlag

Svar på frågor om Gotlandshems föreslagna försäljningar
Hemställan om fastighetsförsäljningar AB Gotlandshem
Bilaga 1 Beslutsrekommendation AB Gotlandshem
Bilaga 2 Underlag försäljningar AB Gotlandshem
Protokoll styrelsemöte AB Gotlandshem, 2024-09-03
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-02-03

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiöndirektör

Ulrika Jansson
Ekonomidirektör

Skickas till

AB Gotlandshem