

Saga Carlgren har i en interpellation ställt 6 frågor till mig om försäljningar av fastigheter i Gotlandshem.

Mitt svar:

1. Vilka politiker har fått ta del av Gotlandshems försäljningslista utöver styrelsen?

Samtliga politiker och även allmänheten har haft möjlighet att ta del av försäljningslistan genom att begära ut handlingar antingen från Region Gotland eller från Gotlandshem. Försäljningslistan samt information om respektive fastighet har dessutom kommunicerats både via Hela Gotland och P4 Gotland.

2. Vilka analyser har gjorts av Region Gotland gällande en större försäljningspåverkan på den gotländsk bostadsmarknaden och tillgången på trygga och billiga hyresrätter?

Det förslag till försäljningar som Gotlandshem har skickat till Region Gotland håller nu på att beredas. I denna beredning behöver en bredare analys genomföras än den som genomförts av Gotlandshem. Den analysen behöver förhålla sig till ägardirektiv, Region Gotlands styrande dokument, Region Gotlands bostadsförsörjningsuppdrag, regional utveckling, gotlänningars tillgång till bostäder utifrån olika behov och så vidare.

3. Hur ser riskerna för socialtjänsten och utsatta grupper ut vid ytterligare en större försäljning?

Gotlandshem har inte gjort några analyser specifikt av detta när de tagit fram sin försäljningslista. Det förslag till försäljningar som Gotlandshem har skickat till Region Gotland håller nu på att beredas. I denna beredning behöver en bredare analys genomföras än den som genomförts av Gotlandshem, bland annat enligt detta.

4. Hur tänker S och M på Gotland verka för att hålla ner hyrorna i allmännyttan på Gotland?

Frågan är komplex och det finns inte något enkelt svar. Det viktigaste verktyget Region Gotland har för att säkerställa att hyresrätter byggs och finns över hela ön är vårt allmännyttiga bostadsbolag. Vi har sett några andra, dock få, aktörer som är villiga att bygga hyresrätter både i Visby och i tätorter runt om på ön.

Givet det är det viktigt att Gotlands Hem förblir ett bolag som är livskraftigt och som drivs med långsiktighet. Bolaget behöver värna ekonomi och hållbarhet för att säkra att det uppdrag de har kan genomföras och utvecklas över tid. Det är svårt för alla allmännyttiga bolag i landet och svensk bostadspolitik behöver utvecklas.

Lokalt styr vi vårt helägda bolag via våra ägardirektiv. Dessa behöver ses över oftare än en gång per mandatperiod som varit rådande till nu. Nu ändrar vi det och ser över och kan skruva i dessa varje år. Det är viktigt så att vi säkerställer att dessa gör så stor nytta för helheten som möjligt. En sådan sak man kan behöva se över är renoveringstakten. Om den blir för hög, finns risk att det driver kostnader i bolaget som i sin tur leder till oönskade konsekvenser. Avkastningskravet påverkar också så det behöver ständigt analyseras utifrån bolagets långsiktiga hållbarhet såväl som gotlänningarnas behov av bostäder man har råd med.

Vi har tagit beslut om att tillåta bostadsrätter som andel av det bolaget bygger. Det som ett arbetssätt att få andra intäkter som bidrar. Försäljning av bestånd bidrar till att bekosta renoveringar så att man inte behöver låna till det och inte ta ut det på hyror.

Vi har också lägre markpris när vi anvisar för hyresrätter. Det kan bidra till att hålla nere priser på nybyggnation, även om markpriset inte är lika avgörande som de ökade byggpriserna.

5. Vilka ekonomiska och samhällsliga analyser ligger till grund för valet av fastigheter?

Gotlands Hem anger som svar på frågan:

”GotlandsHem har sedan 2021 kontinuerligt arbetat med en strategisk analys av samtliga fastigheter, bostadsområden och bostadsorter. Denna analys utgör grunden till handlingsplaner där flera olika aspekter tillvaratas utifrån de tre hållbarhetsperspektiven ; ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Analyserna utmynnar i planer för exploatering, nyproduktion och fastighetsanknutet underhåll men även i ett specificerat behov av finansiering. Detta exemplifieras enklast med en av fastigheterna - Hytten på Gråbo - som skulle kosta någonstans mellan 400-500 mkr att behålla. Det är ungefär lika mycket som det kostar att underhålla hela fastighetsbeståndet på knappt 300 bostäder i Slite. En ägare som förvärvar fastigheter för att utveckla dem gör vanligtvis de satsningar - renoveringar - som nuvarande ägare inte klarar av. På så sätt kan en försäljning ses som samhällsnyttig. Istället för att fastigheten förfaller och inte längre kan användas kommer bostäderna att finnas kvar.

Urvalet av fastigheter är grundat på ett antal olika parametrar. Utifrån nyttan för Gotlandshem finns det två olika parametrar som ställs mot varandra; att fastigheten har ett stort underhållsbehov och samtidigt ett lågt värde eller fastigheter med ett relativt lågt investeringsbehov men som betingar ett betydande värde. Det första ger väldigt stora positiva effekter då det ger utrymme för investeringar i andra fastigheter samtidigt som det inte binder eget kapital för att hantera nedskrivningar. Det andra kan användas för att bygga upp det egna kapitalet för att hantera nedskrivningar. Ibland sammanträffar dessa parametrar i en och samma fastighet, det vill säga stort underhållsbehov men samtidigt ett betydande värde.

Ur ett samhällsperspektiv är valen av objekt baserat på en fördelning av fastigheter utanför Visby som bedöms ha egen livskraft och en utvecklingsmöjlighet för en annan ägare.

I Fårösund finns idag ett antal olika fastighetsägare representerade som erbjuder hyresrätter. Där kommer Gotlandshem även efter en försäljning att finnas kvar och utveckla de kvarvarande fastigheterna. Tingstade har goda förbindelser med flera tätorter. Fastigheten som föreslås säljas påminner mycket om det som Gotlandshem tidigare har sålt bland annat i Havdhem. Samtliga fastigheter utanför Visby, som föreslås säljas, lämpar sig för att fortsatt utgöra hyresrätter, även om de som nu bor där självklart skulle kunna nyttja sin förköpsrätt.

I Visby är Sjölliljan ett exempel på en fastighet som i dagsläget har litet investeringsbehov och ett utmärkt läge med både hyresrätter och ägda bostäder i närområdet.

Skalbaggen och Akacian är exempel på fastigheter med ett betydande underhållsbehov men ett relativt gott marknadsvärde som bedöms vara attraktiva på marknaden oaktat om nuvarande hyresgäster skulle nyttja sin förköpsrätt eller om en annan aktör köper för att utveckla som hyresrätter.”

6. Hur påverkar återkommande höga hyreshöjningar Region Gotland i form av ökande behov av försörjningsstöd eller andra merkostnader?

Gotlandshem har inte gjort några analyser specifikt av detta när de tagit fram sin försäljningslista. Frågan får vägas in i Region Gotlands beredning.

Dock kan dock noteras att de årliga hyresjusteringarna sedan 1988 är i snitt cirka 40% av den allmänna kostnadsutvecklingen och att hyresutvecklingen de tre senaste åren är enbart cirka 20-25% av den allmänna kostnadsutvecklingen. Hur man Sverige ska möta utmaningarna som

kommunala allmännyttiga bolag och andra som äger hyresrätter har är en större, dock väldigt viktig och för många avgörande, fråga.

Meit Fohlin

Regionstyrelsens ordförande