

Regionstyrelsens diskussion om bostadsrätter

Med anledning av diskussion vid Regionstyrelsen om GotlandsHems yrkande att bygga en tredjedel bostadsrätter inkommer här kompletterande underlag om markanvisning i Gråbo Furulund.

Bakgrund

GotlandsHem har arbetat fram en långsiktig plan för att hantera både det eftersatta underhållet och behovet av att tillföra nya bostäder på Gotland med en bibehållen hållbar ekonomi. Syftet med den långsiktiga planen är att bidra till en gotländsk bostadsmarknad i balans och att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna. Det är ett omfattande arbete med många olika beräkningar och möjliga scenarier.

Vi har bland annat analyserat alternativet att fortsätta som nu och underhålla i den takt som ekonomiska medel finns tillgängliga, samt att nyproducera med ett snitt om minst 125 nya bostäder per år i linje med nuvarande ägardirektiv. Detta alternativ kräver relativt omfattande försäljning av befintligt bostadsbestånd.

Den modell som ligger till grund för nuvarande affärsmodell och GotlandsHems långsiktiga affärsplan till 2031 bygger på att vi producerar både hyresrätter och bostadsrätter. Bostadsrättsproduktionen är dels ett finansiellt instrument som bidrar till att hantera den stora underhållsskulden. Den bidrar också till fler bostäder i kombination med att behovet att sälja befintliga hyresrätter minskar betydligt, vilket i sin tur minskar påverkan på befintliga hyresgäster.

Affärsmodellen grundar sig på att vi nyproducerar bostäder med flera möjliga upplåtelseformer där cirka en tredjedel blir bostadsrätter som säljs och två tredjedelar blir hyresrätter som vi fortsatt förvaltar. Det tillsammans med mindre försäljningar av nuvarande bestånd skapar de mest optimala förutsättningarna att lyckas bidra till en bostadsmarknad i balans med en hållbar ekonomi.

Modellen har legat till grund för planering och information vilket redovisats vid sex ägarmöten sedan september 2021.

Den stora fördelen med den beskrivna affärsmodellen är att Gotland får 1 500 fler bostäder, varav cirka 1 000 hyresrätter i GotlandsHems förvaltning. Samtidigt bygger bolaget upp ett kapital som investeras i underhållsåtgärder i det egna fastighetsbeståndet.

Vi är nu i ett skede där vi har en långsiktig affärsplan och en investeringsbudget för de kommande tio åren. Samtidigt arbetar ägaren med att ersätta nuvarande styrelse och utarbeta ett nytt ägardirektiv för de kommande åren.

Konsekvensbeskrivning om GotlandsHem inte kan producera och sälja bostadsrätter

GotlandsHem har förståelse för den politiska komplexiteten i frågan om bostadsrätter ska vara en del i GotlandsHems affärsstrategi.

Två möjliga lösningar

GotlandsHem har identifierat två olika sätt att frigöra kapital för att kunna återinvestera i underhåll:

- Att producera och sälja bostadsrätter

- Ger flera fördelar, till exempel stordriftsfördelar vid nyproduktion med lägre kostnader, kapitaltillförsel och ekonomisk stabilitet. Samtidigt tillförs bostäder till den gotländska bostadsmarknaden och färre hyresgäster blir påverkade av att deras befintliga bostäder säljs till annat fastighetsbolag.
- Att sälja av nuvarande bostadsbestånd
 - Minskar allmännyttan och påverkar våra hyresgäster, men ger kapitaltillskott och bidrar till ekonomisk stabilitet.

Finansiering

Ren lånefinansiering är inte en möjlig lösning. Om borgenstaket skulle höjas för att ge ökad belåning skulle det medföra stor räntekänslighet, vilket riskerar bolagets finansiella ställning långsiktigt.

GotlandsHems strävan i detta arbete har varit att bidra med så mycket bostäder som möjligt till den gotländska bostadsmarknaden med en hållbar ekonomi och hyresgästen i fokus.

I praktiken är det frågan om ett behov av att finansiera eftersatt underhåll samtidigt som vi nyproducerar. Metoden att bygga och sälja bostadsrätter eller att sälja befintliga hyresrätter spelar mindre roll ur ett finansiellt perspektiv. Om vi säljer stora delar av det befintliga fastighetsbeståndet så blir konsekvensen att allmännyttan på Gotland blir mindre, vilket påverkar våra hyresgäster. I det fall regionstyrelsen beslutar att vi inte ska producera och sälja bostadsrätter innebär det att GotlandsHem omedelbart behöver ändra affärsplan och nuvarande verksamhetsinriktning.

400 färre eller 600 fler hyresrätter

Vi har dock i simuleringar belyst flera olika alternativ som hanterar både nyproduktion och underhåll enligt annan affärsmodell än den vi arbetar efter nu. Reviderade förutsättningar där vi inte producerar och säljer bostadsrätter skulle innebära att GotlandsHem i huvudsak behöver lägga nyproduktioner på egen mark för att hålla nere produktionskostnaden. Det innebär också att GotlandsHem behöver se över förutsättningarna att gå vidare med nyproduktion i både Gråbo Furulund och Torslunden.

Detta innebär sammantaget att GotlandsHem under kommande tio år bör kunna nyproducera cirka 600 hyresbostäder. För att återinvestera i underhållsåtgärder behöver vi frigöra cirka 800 – 1 000 miljoner kronor genom att sälja cirka 600 lägenheter av nuvarande fastighetsbestånd. Det innebär också cirka 400 färre hyresbostäder i egen förvaltning jämfört med nuvarande affärsplan. Region Gotland behöver därmed hantera resterande bostadsbehov med privata aktörer som i huvudsak bygger bostadsrätter genom krav på att de också producerar hyresrätter.

I alternativet där vi bygger på egen mark kommer huvuddelen av de nyproducerade bostäderna kräva flera detaljplaneändringar. Det innebär att de kommer kunna färdigställas först under senare delen av tioårsperioden.

En plan för detta kan tas fram efter det att ett nytt ägardirektiv är beslutat och planen bör kunna presenteras under Q 4 2023. Därefter kan GotlandsHem påbörja processen med försäljningar, där vissa kommer vara föremål för Regionfullmäktiges beslut.

Beredning av denna PM har skett av vd i samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen är informerad.

Joakim Martell

VD