

RS AU § 105 Utredning av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem

Ärendenummer: RS 2023/320

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Jäv

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Sammanfattning

Regionstyrelsen gav regionsstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för politiskt beslut om rekommenderad generell hållning i frågan AB Gotlandshems byggande och försäljning av bostadsrätter som finansieringsform (RS 2023-02-20, § 13).

Utredningen ska ta fram en rapport där förutsättningar och konsekvenser av Gotlandshems önskemål är beskrivna, det vill säga:

- Att delvis bygga bostadsrätter som finansieringsform, både vid direktanvisad och konkurrensutsatt försäljning av mark.

AB Gotlandshem gör bedömningen att bolaget behöver bredda intäktsmöjligheterna på olika sätt, som i nuläget i huvudsak består av hyror, för att kunna hantera de utmaningar och möjligheter som bolaget står inför.

Bolaget lyfter i sin affärsplan att en möjlighet är att sälja delar av nyproduktionen som bostadsrätter eller ägarlägenheter för att hantera återinvesteringsbehoven i befintligt bestånd, samt finansiera ytterligare nyproduktion. Utöver det ska försäljning av vissa fastigheter övervägas för att förbättra och effektivisera förvaltningen.

Utredningen visar att nyproduktion och byggande av Brf måste i varje enskilt fall föregås av en djupare analys av förutsättningarna för respektive projekt, inklusive hänsyn taget till marknadsförutsättningarna. För att få mer blandade upplåtelseformer i områden där hyresrätten dominerar finns också möjlighet till ombildningar inom befintligt bestånd. Försäljning till hyresgäster som önskar köpa sitt boende är ett icke riskfyllt sätt att stärka finanserna.

Bedömning

Upplåtelseformen bostadsrätt som beskrivits i den här utredningen kan ha både för och nackdelar på den ekologiska-, sociala- och ekonomiska hållbarheten samt eventuellt på Gotlandshems varumärke.

Utredningen visar att nyproduktion och byggande av Brf måste i varje enskilt fall föregås av en djupare analys av förutsättningarna för respektive projekt,

inklusive hänsyn taget till marknadsförutsättningarna. För att få mer blandade upplåtelseformer i områden där hyresrätten dominerar finns också möjlighet till ombildningar inom befintligt bestånd. Försäljning till hyresgäster som önskar köpa sitt boende är ett icke riskfyllt sätt att stärka finanserna.

En fråga som inte belysts i utredningen är möjligheten för AB Gotlandshem till samarbete med externa parter, bolag som kontinuerligt bygger Brf. Att tillsammans planera och bygga större projekt med både Brf och hyresrätter och dela på exploateringskostnaderna, kan möjligen minska riskerna och ge en lägre totalkostnad.

Utredningen har gjorts utifrån en generell bedömning. Rådande marknadsläge bör också tas i beaktande. Nya omständigheter som påverkar bostadsmarknaden generellt i framtiden (t.ex. genom nya statliga direktiv för nyproduktion, byggregler, skatteomläggningar med mera, kan komma att påverka delar av utredningen). Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att regionstyrelsen kan godkänna utredningen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att det inte finns något i utredningen som går emot aktuell lagstiftning.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att AB Gotlandshem kan stärka sin finansiella ställning genom att sälja delar av befintligt fastighetsbestånd, dels genom försäljning genom ombildningar till Brf och dels genom försäljning av de fastigheter som av olika skäl ej ligger inom ramen för avkastningskravet.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att barnperspektivet ej är aktuellt i denna fråga.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att jämställdhetsperspektivet ej är aktuellt i denna fråga.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att AB Gotlandshem med en stärkt finansiell position har större möjligheter att investera i nyproduktion utanför Visby, oavsett upplåtelseform.

6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att klimat och miljöperspektivet påverkar all boendemiljö, både byggande av Brf och hyresrätt (samt befintligt fastighetsbestånd) och är en prioriterad fråga oavsett upplåtelseform.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Caroline Thomasson, bostadsstrateg och Anna Malm, processledare, regionstyrelseförvaltningen.

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Ordföranden föreslår att ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande. Ordföranden ställer proposition på eget förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Regionstyrelsen 2023-02-20, § 13

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-04-19

Regionstyrelseförvaltningen Rapport daterad 2023-04-19