

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 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
- Regionfullmäktige ger GotlandsHem i uppdrag att i dialog med regionstyrelsen analysera konsekvenser av hur en försäljning av Visby Sjöljiljan 1 samt Visby Skalbaggen 1 påverkar bostadsmarknaden på Gotland.

Förslag till beslut i regionstyrelsen

- Regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att initiera en dialog med GotlandsHem i syfte att se över alternativ till hur bolaget ska kunna stärka sin finansiella ställning för att kunna möta behovet av renoveringar och nybyggnation enligt ägardirektivet.

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.

De fastigheter som 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. En optimal strategi för försäljning kommer 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 är att ett antal föreslagna fastigheter bör kunna säljas för att möta bolagets behov av kapital och möjligheter till effektiviseringar. För ett antal andra objekt bedöms underlaget inte tillräckligt tydligt när det gäller behovet av försäljning i förhållande till den riktning som bolaget ska följa enligt ägardirektivet. 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 samt Visby Akacian 1 och 2.

Vidare föreslås att regionen har dialog med GotlandsHem kring de ekonomiska förutsättningarna att kunna leva upp till ägardirektivet. GotlandsHem kan utifrån denna dialog eventuellt aktualisera nya förslag på försäljningar. Eventuella andra förslag på åtgärder för att skapa ekonomiskt utrymme kan också bli aktuella.

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 bedöms underlaget i vissa delar inte vara tillräckligt avseende om det är långsiktigt hållbart att sälja en del av de föreslagna fastigheterna och samtidigt leva upp till Region Gotlands krav på att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud för alla på hela Gotland. I den regionala utvecklingsstrategin för Gotland framgår följande.

”Bostäder är grundläggande för välfärd, livskvalitet 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.

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 får det minskade beståndet konsekvenser för de som är i behov av dessa.

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.

Enligt Rådet för kommunala analyser (RKA) har man sett 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.

Visby Sjöviljan 1 utgörs av 45 hyreslägenheter och beskrivs som ett unikt boende där varje bostad har havsutsikt och är extremt energieffektiv. Beståndet är relativt nytt och torde därmed inte räknas in i lägenheterna som har stora underhållsbehov. Regionstyrelseförvaltningen bedömer att en avyttring kan resultera i ett minskat utbud av hyresrätter i attraktiva lägen på Gotland, där det föreligger en stor risk att dessa lägenheter ombildas till bostadsrätter vid en försäljning. Hyresrätterna kan vara av särskild betydelse för att tillgodose efterfrågan av bostäder med hög standard i attraktiva lägen och därmed möta behovet av kompetensförsörjning till ön. Det saknas en ekonomisk analys kring hur frigörandet av engångskapital för en relativt ny byggnation i attraktivt läge står i relation till potentialen att realisera annan nybyggnation och därmed

kunna uppnå målet att öka antalet hyresrätter för bolaget över en tioårsperiod. Bedömningen är därför att kompletterande analyser kring konsekvenser av hur en försäljning av Visby Sjöljiljan 1 1 påverkar bostadsmarknaden på Gotland. behöver genomföras innan hemställan om att kunna pröva marknaden för att sälja Visby Sjöljiljan kan hanteras.

Kvarteret Visby Skalbagger 1 anges bestå av 66 attraktiva hyreslägenheter som är lätt att hyra ut. Bostadsformen anges öppna för ombildning till bostadsrätter. Den passar in i GotlandsHems förvaltningsområde Gråbo och anges ge goda synergier. Underlaget ger därmed till hands att beståndet ger synergier med övriga beståndet och kan räkna med en långsiktig efterfrågan på hyresmarknaden. Det saknas en analys hur avyttringen på längre sikt kan bidra till att GotlandsHem uppnår målen beskrivna i ägardirektivet, samtidigt som det finns en betydande risk att bostäderna omvandlas till bostadsrätter vid en försäljning. Bedömningen är därför att kompletterande analyser kring konsekvenser av hur en försäljning av Visby Skalbagger 1 påverkar bostadsmarknaden på Gotland behöver genomföras innan hemställan om att kunna pröva marknaden för att sälja Visby Skalbagger 1 kan hanteras.

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 karaktär att man bör kunna bevilja prövningen mot marknaden för en försäljning.

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

Det kan noteras att det kan finnas risker ur ett socialt perspektiv att regionen inte längre äger några fastigheter i Tingstade. Om Region Gotland längre fram gör bedömningen att det behövs offentliga lokaler eller allmännyttiga bostäder i Tingstade 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.

I samtliga fall måste också påpekas att en försäljning innebär en minskning av GotlandsHems bestånd av hyresrätter vilket innebär ökade utmaningar för bolaget att kunna nå upp till ägardirektivets inriktning att öka antalet hyresrätter i beståndet över en tioårsperiod.

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. 30/9-2024 utnyttjas 1,2 miljarder av det utrymme.

Utifrån bolagets plan för underhåll och nyproduktion behöver låneutrymme

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.

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. Furbjärs 1:11 är GotlandsHems enda fastighetsinnehav i Tingstäde. Orten Tingstäde har ingen platsbunden offentlig service idag, det finns därför ingen risk för kedjefeffekt 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.

Beslutsunderlag

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 2025-01-09

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Ulrika Jansson
Ekonomidirektör

Skickas till

AB GotlandsHem