

Svar på "Öppet brev till Framtiden-koncernens styrelse" från Hyresgästföreningen i västra Sverige

Med anledning av det brev som har tillställts styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden översänder vi vårt svar med detta brev.

Framtidenkoncernen har ställts inför en stor finansiell utmaning under kommande år med anledning av det mål som Göteborg Stad har ställt upp om färdigställande av 1 400 bostäder per år. Det ställs stora krav på koncernen både vad gäller långsiktighet och affärsmässighet. Det ställer också krav på förändringar där flertalet av de parametrar som finns tillgängliga måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och samtidigt bibehålla långsiktigt god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, genomföra en varsam reovering och effektivisera den egna organisationen.

För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år har beslut fattats i Förvaltnings AB Framtidens styrelse om långsiktiga mål och en finansiell strategi för Framtidenkoncernen.

De långsiktiga finansiella målen för koncernen som beslutats är enligt följande:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.

Vidare har beslut fattats att koncernens finansiella strategi ska vara att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital genom ett antal aktiviteter;

- Intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete med externa parter
- Upplåning

Som underlag till beräkningar och åskådliggörande av de utmaningar som Framtidenkoncernen ställs inför har ett antal scenarier ställts samman och som dessutom är ett svar till Stadshus AB:s styrelses handlingsplan.

Ett scenario som framlagts är besparingskrav på 10% för reparationer, underhåll & investeringar i befintligt bestånd för snabbt få en effekt.

Vi gör bedömningen att vi måste öka kraven på en mer kostnadsinriktad behovsprövning vid underhållsprojekt och investeringar i befintligt bestånd.

De projekt som Framtidenkoncernen driver inom reparationer, underhåll och investeringar i befintligt bestånd konkurrerar dessutom om samma knappa byggresurser som är nödvändiga för att kunna nå målet för nyproduktionen.

Vad gäller de scenarier som fokuserar på hyresjusteringar vill vi framhålla att intäkterna är en av de parametrar som koncernen har att arbeta med för en ekonomiskt långsiktig hållbar situation. En översyn och optimering (INTE likställt med maximering) av hyresintäkter måste göras kontinuerligt för att nå rätt hyra på rätt plats.

Ett annat scenario som lades fram i de ursprungliga beräkningsunderlagen var utförsäljningar/-ombildningar på ett antal lägenheter. Detta är ett scenario som inte finns med i de slutliga beräkningsunderlagen inför beslut om finansiella mål och strategi.

I ert brev lägger ni också fram ett antal förslag bl.a. vad gäller finansiering av nyproduktion. Vi vill kommentera era förslag med följande:

1. Det är av vikt för den långsiktiga ekonomiska utvecklingen att soliditeten hålls på en balanserad nivå. Framtidenkoncernen är en långsiktig ägare av fastigheter och har inte som affärsmodell att frigöra kapital genom avyttring, vilket kräver en högre bättre finansiell ställning än privata aktörer. Koncernen har idag en soliditetsnivå i ungefärlig nivå med andra kommunala bostadsbolag. Koncernen skulle vara ställd under ökad risk och högre upplåningskostnader om/när räntenivåerna höjs.

Framtidenkoncernen verkar på samma marknad som övriga fastighetsägare i Göteborg. Det ställs samma krav på Framtiden vad gäller soliditets- och belåningsgrad, inte bara inför nya låneupphandlingar och lånevillkor, utan också för en långsiktig ekonomisk stabilitet.

2. EU-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Enligt artikel 107.1 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilka slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den gemensamma marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Stödåtgärderna kan se olika ut, det kan t.ex. handla om bidrag, lån till förmånliga villkor eller försäljning av offentlig egendom till underpris. Beträffande aktieägartillskott bedöms dessa som konkurrenssnedvridande i likhet med direkta bidrag, såvida inte tillskottet förenas med krav på marknadsmässig avkastning. För att en åtgärd över huvud taget ska anses medföra statligt stöd krävs att den sker på icke marknadsmässiga villkor. Enligt den s.k. principen om en privat investerare (MEIP) i EU-domstolens fasta praxis ska nämligen en åtgärd, i form av exempelvis en investering, som sker på normala marknadsvillkor inte betraktas som stöd. Detta innebär att om en skattefinansierad aktör agerar på en marknad vid sidan av

kommersiella aktörer måste den kräva i princip samma avkastning som en privat investerare skulle ha gjort i motsvarande situation. En åtgärd som utgör statligt stöd måste som huvudregel anmälas till och godkännas av EU-kommissionen innan den får genomföras.

I flera lagar som reglerar kommunal näringsverksamhet finns bestämmelser om att kommunala företag ska bedrivas på affärsmässig grund eller affärsmässiga grunder. Inom dessa områden finns konkurrerande privata aktörer på samma marknad. Beträffande kommunala bostadsbolag framgår av 2 § i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer innebär främst att företaget ska tillämpa affärsmässigt beteende och en korrekt prissättning. I prop. 2008/09:21 (se s. 58) har bl.a. anförts att utgångspunkten för kommunal aktivitet på fastighetsmarknaden måste vara affärsmässighet och konkurrensneutralitet.

Ett aktieägartillskott till allmännyttan utgör inte ett stöd i statsstödsreglernas mening, om det förenas med krav på marknadsmässig avkastning. Om ett aktieägartillskott ska lämnas utan krav på marknadsmässig avkastning, kan åtgärden utgöra ett statligt stöd. I så fall krävs, som huvudregel, EU-kommissionens godkännande innan aktieägartillskottet får lämnas.

3. Statligt investeringsstöd söks i alla de projekt som uppfyller villkoren och de fastställda lönsamhetskraven. Flertalet av Framtidens projekt har för höga projektkostnader i rådande marknad och investeringsstödet är därmed inte lönsamt att erhålla, även om nivåerna på stödet har höjts.
4. Det är befintliga detaljplaner som skapar stora svårigheter för koncepthus. Byggutveckling driver på för att detaljplanerna ska ge detta utrymme.

Bilaga 1: Brev till styrelsen från HGF

Öppet brev till Framtiden-koncernens styrelse

I dagarna ska Framtiden-koncernens styrelse fatta beslut om hur den framtida finansieringen av 1 400 nya lägenheter per år ska se ut. Men tyvärr riskerar de förslag som politikerna ska ta ställning till att slå mot både nuvarande och framtida hyresgäster inom allmännyttan.

Förslaget som tagits fram innehåller flera olika scenarier för hur finansieringen skulle kunna gå till. Gemensamt för dem är att administrationen ska bli effektivare och kostnaderna därmed minskas med fem procent.

Ett annat gemensamt drag är utgifterna för reparationer, underhåll och investeringar i de hus koncernen redan har ska minska med tio procent. Något som kommer att innebära försämringar i servicen till de cirka 72 000 hushåll som bor i något av allmännyttans bolag.

Ett scenario handlar om att sänka produktionskostnaderna. Något som ska ske genom "ökat samarbete med små och medelstora samt utländska entreprenörer för att öka konkurrensen". Ett förslag som vi ställer oss positiva till.

Men desto mindre positiva är de ytterligare scenarier som ingår i förslaget. Högre hyresnivåer i nyproduktion med 300 kronor per kvadratmeter och år är i våra ögon ett helt orealistiskt förslag eftersom hyrorna i nyproduktion redan är alldeles för höga för alldeles för många göteborgare.

Att de nuvarande hyresgästerna utöver det årliga utfallet av hyresförhandlingarna dessutom ska betala ytterligare 0,25 procent i extrahöjning varje år ställer vi oss helt avvisande till. Hyresgästerna ska naturligtvis inte ensamma betala för vad som måste vara en angelägenhet för alla kommunens invånare.

Än mer oroväckande är det sista scenariot där det talas om utförsäljning/ombildning av 3 100 lägenheter från och med i år och fram till år 2022 och därefter ytterligare 650 lägenheter fram till år 2027. Detta ter sig särskilt oroande i ljuset av de nya ägardirektiv som nyligen klubbats igenom och som innebär att försäljningar inte längre behöver godkännas av de folkvalda i kommunfullmäktige. Något som drastiskt minskar både insyn och inflytande.

För oss är det uppenbart att de personer som tagit fram förslaget anser att det är de nuvarande och i viss mån även de kommande hyresgästerna som ska betala för en stor del av de 1 400 nya lägenheterna. Det ska de göra genom sämre service och underhåll, genom extrahöjningar av hyran, genom ännu dyrare

nybyggda lägenheter eller genom att kanske i värsta fall mot sin vilja och utan att bli hörda få en ny fastighetsägare som hyresvärd.

Men vi hoppas att du som politiker tänker lite längre och därför vill vi gärna skicka med dig några av våra förslag.

1. Se över möjligheten att låna mera. Förslaget innebär att 70 procent av kostnaden ska lånas och 30 procent betalas med eget kapital. Men vad vi förstår är den här fördelningen inget som är hugget i sten utan tycks byggas på en marknadsmässig bedömning. Därför är det rimligt att en annan fördelning med en högre lånenivå också utreds och analyseras.
2. Begär aktieägartillskott från kommunen – då är alla skattebetalare med och betalar. Det är kommunen som ålagt Framtiden att öka byggandet till 1 400 lägenheter och det är därmed en angelägenhet för hela staden att det målet uppnås,
3. Utnyttja det statliga investeringsstödet – det finns överhuvudtaget inte nämnt i kalkylerna. Det har nyligen justerats för att bättre motsvara situationen i storstäderna vilket innebär att nivån på stödet har höjts.
4. Sänk kostnaderna genom att utnyttja de typgodkända färdigupphandlade och industriellt tillverkade hus som redan finns på marknaden till exempel Sabos Kombohus och de typhus Sveriges kommuner och Landsting tagit fram.

Vi vill uppmana dig att tänka efter vad konsekvenserna blir innan du bestämmer dig för hur du ska rösta. Ta gärna hjälp av oss hyresgäster – det är våra hem det handlar om.

Pedram Kouchakpour, regionchef Hyresgästföreningen västra Sverige
Marie Lindén, bostadspolitiskt sakkunnig, Hyresgästföreningen västra Sverige