

Inriktningsbeslut andelsägarlägenheter.

2015 förvärvade Bostadsbolaget 890 hyresrätter i Hammarkullen. Motiven för förvärvet var att få möjlighet att ta ett helhetsgrepp över utvecklingen av Hammarkullen och ge hyresgästerna en professionell och engagerad förvaltning av fastigheterna. Målet var inte att utöka allmännyttans bestånd utan att också skapa möjligheter att öka blandningen av olika upplåtelseformer i området. Beslutsunderlaget för förvärvet omfattade vidare en tydlig strävan att försöka ombilda ca 50 % av de 890 bostäderna till bostadsrätter och kooperativa hyresrätter.

Den planerade nyproduktionen i området kunde också bidra till att skapa mer blandade upplåtelseformer. Kommande nyproduktion ”det snabba huset” i Hammarkullen (44 lägenheter) kommer att byggas som bostadsrätt.

Vid Bostadsbolagets styrelsekonferens i augusti 2017 presenterades konceptet Andelsägarlägenheter som är ett nytt koncept på den svenska bostadsmarknaden. Metoden har tillämpats i BotkyrkaByggen i Botkyrka kommun med gott resultat. Metoden innebär att boende i en hyresfastighet kan köpa sin lägenhet utan krav på majoritetsbeslut. De boende blir tillsammans med andra boende som har valt att köpa andelsägare i fastigheten tillsammans med fastighetsägaren. En fördel med konceptet är att Bostadsbolaget kan skapa trapphusintegration, dvs hyresgäster och ägda lägenheter i samma trapphus. På styrelsens uppdrag tog VD fram en förstudie som beskriver metoden. Tillsammans med bostadsrätter kan andelsägarboende bidra till en variation i upplåtelseformer i ett bostadsområde.

I tidigare utdelad rapport – Delägarboende - på sidan 38-39 beskrivs hur ett referensprojekt kan genomföras.

Framtidens ledningsgrupp har inför Framtidens styrelse presenterat några frågor kring konceptet som sammanfattas i följande:

- Samägande av fast egendom, där lägenheter även hyrs ut till hyresgäster, lämpar sig som utgångspunkt inte som konstruktion för gemensamt boende.
- Modellen fordrar ett omfattande samäganderättsavtal för att fungera. Dock kvarstår en rad juridiska och ekonomiska/redovisningsmässiga risker som behöver utredas närmare.
- Bostadsrätter och egnahem är etablerade boendeformer med tydlig reglering. Omflyttning inom befintligt bestånd för att nå 2/3?
- Om modellen används bör den först testas i ett pilotprojekt i mindre skala.

Bostadsbolaget avser att testa Andelsägarmetoden i ett pilotprojekt i ett avgränsat område i Sandeslätt, bestående av tre fastigheter (Hjällbo 41:7, 41:8 och 41:9) med totalt 204 lägenheter. Bolaget har vidare för avsikt att därefter testa ombildning till bostadsrätt i fastigheterna Hjällbo 41:2 och Hjällbo 41:3 (110 lägenheter) i samma område och som lämpar sig för att bli en egen enhet. På detta sätt kan vi få en mycket bra jämförelse mellan de olika ägandeformerna, *se kartbilaga 3 b-d*.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att ta fram en tidplan, organisation och prissättningsmodell samt informera berörda hyresgäster i fastigheterna Hjällbo 41:7, 41:8 och 41:9 om planerna för att kunna starta ett pilotprojekt med andelsägarboende i Sandeslätt under hösten 2018.

Därefter ges VD i uppdrag att ta fram en tidplan, organisation och prissättningsmodell samt informera berörda hyresgäster i fastigheterna Hjällbo 41:2 och Hjällbo 41:3 om planerna för att kunna ombilda till bostadsrätt under 2019.

Kicki Björklund
VD