

Beslutsunderlag: Pilotprojekt andelsägarlägenheter i Hammarkullen

Hemställan till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Genomförande av pilotprojekt med försäljning av andelar enligt andelsägarmetoden i området Sandeslätt i Hammarkullen.

Bakgrund

Enligt tidigare beslut ska hälften av de 890 hyreslägenheterna som förvärvades i Hammarkullen 2016 från D Carnegie ombildas till ägande. Detta för att genom blandade upplåtelseformer öka möjligheten för boende att äga sin lägenhet vilket kan bidra till områdets attraktivitet och integrationen i staden.

Det finns stora ekonomiska och sociala skillnader mellan olika områden och stadsdelarna i Göteborg. Hammarkullen är testområde för fokusområde 4 ”jämnt Göteborg”. Olika ägarformer är en viktig del i den långsiktig och uthållig satsning för att skapa en mer jämlik stad. Andelsägarmetoden är en innovativ metod som gör att ägande kan uppnås även om det är en mindre andel av hyresgästerna som är intresserade och övriga hyresgäster kan vara trygga med att Bostadsbolaget även fortsättningsvis garanterar långsiktig positiv förvaltning. Ökat ägande är en viktig motor i utvecklingen av Hammarkullen och andelsägarlägenheter är tillsammans med andra modeller en intressant modell.

Bostadsbolaget har tagit fram en förstudie rörande möjligheten att införa andelsägarboende som komplement till andra upplåtelseformer, denna skrift har delats ut till styrelsens representanter under april månad 2018, *se Bilaga 3.2*. Styrelserna i Bostadsbolaget och Framtiden har bjudits in till studiebesök i Hammarkullen där modellen presenterats. Utöver detta har pilotprojektet diskuterats på styrelsemötet den 7 juni 2018 och på konferens den 27 augusti 2018.

Andelsägarmodellen är ett nytt sätt att skapa ägande som bygger på ett samägandeaftal kopplat med en dispositionsrätt som möjliggör en blandning av hyresrätter och andelsägande i samma fastighet med Bostadsbolaget som grundandelsägare. Eftersom det är ett nytt koncept har Framtiden och Bostadsbolaget gjort en genomgripande riskinventering, denna redovisas i en PPT-presentation, *se Bilaga 3.3*.

Målsättning

Målsättningen är att Bostadsbolaget i ett pilotprojekt ska testa modellen med andelsägarlägenheter i Hammarkullen för att skapa ett intresse bland hyresgäster att äga sin bostad genom att förvärva andelsägarlägenheter, samtidigt som de som vill vara kvar som hyresgäster får möjlighet att fortsätta att vara hyresgäster och kan känna trygghet att Bostadsbolaget är kvar som fastighetsägare. Detta skiljer sig från försäljning genom bostadsrättsombildning där kvarvarande hyresgäster får bostadsrättsföreningen som hyresvärd.



Marknad

Hammarkullen är nästan helt dominerat av hyresrätter men vi antar att det finns betydande intresse att äga bland boende i ytterområden. Genom pilotprojektet kommer vi att få bättre underlag kring intresse och priser specifikt för aktuellt område. Sandeslätt är en del av Hammarkullen som bedömts vara lämpligt att prova försäljning i. Omflyttningsfrekvensen är låg, inga vakanser finns och hyresgäster är generellt nöjda med förvaltningen. Serviceindex anger att 72 % är nöjda eller mycket nöjda. Dessutom ska renoveringsprojektet starta preliminärt 2020, vilket kommer att kräva betydande kapital.

Omfattning

Inom modellen med andelsägarlägenheter kan maximalt 70 % av lägenheterna säljas. Målsättningen i pilotprojektet är att ca 50 % av hyreslägenheterna ombildas till andelsägarlägenheter. Nivån ger en trygghet för kvarvarande hyresgäster att fastigheten kommer att ha balans mellan hyresgäster och andelsägare och att Bostadsbolaget har ett fortsatt starkt fokus på sina hyresgäster och områdets utveckling.

Miljö

Pilotprojektet följer Framtiden koncernens miljömål bland annat genom att intäkter från försäljningen av andelar gör att upprustningen kan ske med för bolaget god ekonomi och på ett sätt som gör att vissa miljöfrämjande åtgärder kan genomföras eller tidigareläggas i fastigheterna.

Hyresgäster/ sociala hänsyn

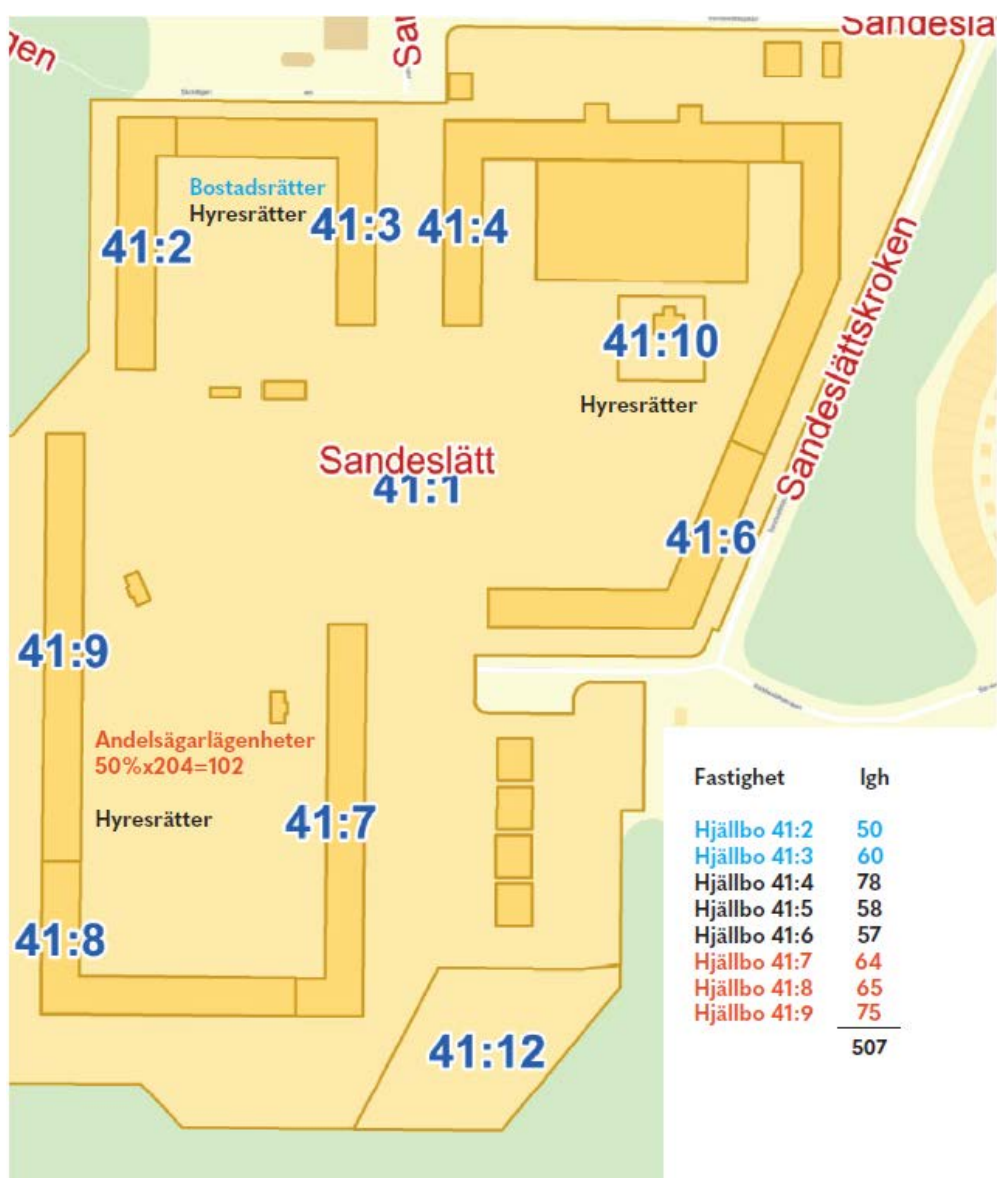
Pilotprojektet kännetecknas av social hänsyn. Hyresgäster som inte vill äga kommer inte att få någon förändring i förvaltningen eftersom Bostadsbolaget är kvar som huvudägare/förvaltare. Hyresgästerna kommer dessutom att få en längre period att besluta sig för eventuellt köp vilket gör att beslut kan tas egen takt. Bostadsbolaget har också större handlingsmöjlighet vid eventuella obestånd för andelsägare vilket möjliggör större social hänsyn. Vidare kommer det kapitaltillskott som andelsägarna tillför bolaget att underlätta finansiering av nödvändiga åtgärder i området som är till gagn för både hyresgäster och andelsägare. Vi antar att pilotprojektet ger ett ökat socialt kapital i området genom att andelsägarna har ett ökat intresse av att området utvecklas positivt.

Beskrivning av planerat projekt

För att genomföra försäljning kommer både andelsägarlägenheter och bostadsrättsombildning att erbjudas hyresgästerna, se områdeskartan på nästa sida. Genom att detta är ett pilotprojekt kommer vi att låta forskare följa projektet så att vi kan öka kunskapen om ombildning av hyresrätter till ägande i olika form. Andelsägarlägenheter är aktuellt i följande tre fastigheter.

Fastighet:	Hjällbo 41:7 - 41:9
Adresser:	Sandesslätt 15 - 38
Total BOA:	14 033 m ²
Antal lägenheter:	204 st
Snittarea:	69 m ²
Byggnadsår/värdeår:	1970





Andelsägarlägenhet och renovering

I Sandeslätt planeras för stamrenovering detta är en åtgärd som påverkar samtliga lägenheter. När de aktuella fastigheterna ska genomgå stamrenovering görs också de åtgärder som avser tätskikten i badrum och kök i andelsägarlägenheterna, detta ingår i prissättningen vid köpet av lägenheten. Detta möjliggör att samtliga lägenheter oavsett om de är hyresrätter eller andelsrätter renoveras med en basstandard. I samband med stamrenoveringen kan hyresgästerna välja ett modernt helkaklat badrum mot en hyreshöjning. Här kan Bostadsbolaget välja att erbjuda även andelsägarna samma alternativ till ett framräkna pris motsvarande nuvärdet av hyresökningen. Önskar andelsägaren själv att utöver detta höja standarden i andelsägarlägenheten sker det på andelsägarens egna bekostnad.

Tidplan

Fas 1 oktober 2018 – januari 2019

Fas 2 februari 2019 – december 2019

Fas 1

Omfattar bland annat framtagning av boendeinformation, omvärldsinformation, kundundersökning, avtalshantering, utbildning av den egna organisationen, kontakter med mäklare, kontakter med långgivare och försäkringsbolag, information till Hyresgästföreningen samt framtagning av kunderbjudandet.

Fas 2

Omfattar försäljningsperioden då hyresgäster kan teckna avtal och bli andelsägare.

Prissättning och erbjudande

Grunden för antagande av marknadspriset för en ägarandel med dispositionsrätt har bedömts genom:

1. Samtal med lokala fastighetsmäklare i Göteborg
2. Statistik över Bostadsrättsförsäljningar i nordöstra Göteborg
3. Erfarenhet från försäljningar av andelsägarlägenheter i Botkyrka
4. Alternativkostnad för hyresgästen

Det genomsnittliga marknadspriset för en andelsägarlägenhet bedöms till ca 10 000 kr/m². Vid bostadsrättsombildning rabatteras priset till befintlig hyresgäst. För andelsägaren har rabatten satts till ca 30 % och priset blir därmed ca 7 000 kr/m² för en ägarandel med dispositionsrätt. Det innebär att en hyresgäst kommer att betala ca 500 000 kr för en andel. Den genomsnittliga förvaltningskostnaden fastställs till ca 800 kr/m² och år. Kvadratmeterpriset kommer att variera något beroende på lägenhetens storlek och läge.

Belåning för andelsägarna

För genomförandet av pilotprojekt med de priser som föreslås ovan behöver Bostadsbolaget vara engagerade för att möjliggöra en rimlig belåning till de hushåll som köper en ägarlägenhet initialt och för att skapa en fungerande andrahandsmarknad. Det är viktigt att hyresgästerna kan finansiera sitt köp med en rimlig räntenivå. Eftersom andelsägarmodellen fortfarande är en ny upplåtelseform så finns inga kapitaltäckningsregler som banker kan åsätta denna typ av säkerhet och så länge lånevolymen (antalet andelsägarlägenheter) är låg är inte bankerna eller tillsynsmyndigheter beredda att ändra något i detta avseende. Det handlar inte primärt om det är bra säkerhet utan att regelverket för närvarande inte godkänner andelsägarlägenhet som säkerhet för lån. Det förslag som presenterats i förstudien bygger på en borgen från Bostadsbolaget.

I stället får vi tillsvidare nyttja de kapitaltäckningsregler och kreditinstruktioner som finns. Det alternativ som inledningsvis bedöms vara framkomligt är därför lån med säkerhet

(borgen) från Bostadsbolaget. Som framgår i förstudien finns inga juridiska hinder för allmännyttiga kommunala bostadsbolag att ställa ut en borgen förutsatt att det sker affärsmässigt vilket är fallet här.

Noteras bör också att Bostadsbolaget har en säkerhet i aktuell andelsägarlägenhet genom att ett separat avtal upprättas mellan Bostadsbolaget och den andelsägare som upptar ett lån med borgen från Bostadsbolaget.

Maximal belåning 70 % av marknadsvärdet och amortering enligt överenskommelse med aktuell långivare. Bostadsbolaget arbetar aktivt för att hitta former för att ersätta borgen som säkerhet med alternativa låneformer men detta kan lite tid.

Våra affärsmässiga överväganden för borgen är att den:

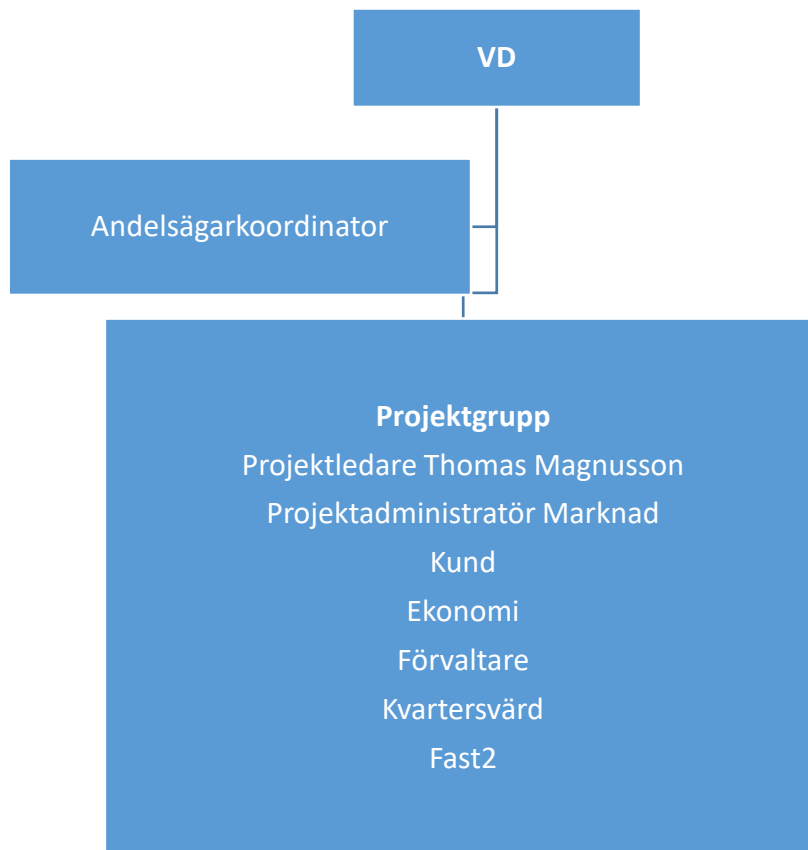
- Ökar bolagets försäljningsintäkter och minskar därmed i motsvarande grad den egna belåningen i samband med upprustningen.
- Ger utrymme för att hållbara områdesinvesteringar (yttermiljö, klimatförbättrande åtgärder etc.) kan göras inom ramen för rimliga hyresnivåer och utan risk för betydande utträngningseffekter.
- Öppnar möjligheten för betydligt fler hushåll med normal ekonomi att bli andelsägare vilket bidrar till bestående ”trapphusintegration” (blandning av upplåtelseformer och boende med olika social bakgrund i samma trapphus).
- Möjliggör för bolaget att uppnå ett ökat ägande för befintliga hyresgäster enligt ägardirektiv och styrelsebeslut.
- Underlättar för Bostadsbolaget att genomföra hållbar reovering med rimliga hyror i Hammarkullen
- Gör att hyresgäster kan undvika dyra blancolån och istället kan få normalnivå på räntekostnad för andelsägarna
- Ger Bostadsbolaget bättre handlingsförmåga vid andelsägares eventuella obestånd.
- Risker för att inte lånekostnaden inte betalas är mycket låg (jmf. bostadsrätt)
- Grundandelsägaren har genom avtalets konstruktion en ”säkerhet” i andelsägarlägenheten, dvs. risken är mycket låg.
- Ger Bostadsbolaget en möjlighet att tillgodose de preferenser om ”ägande” som enligt undersökningar (bland annat från hyresgäströrelsen) visar att det är ca 30–40 % av hyresgäster som vill äga. Detta kan då ske utan negativa effekter för kvarvarande hyresgäster.

Projektkostnader

De resurser som beräknas krävas under fas 1 och 2 är såväl interna som externa. Konsulttjänster kommer att köpas för stöd med förberedelser, utbildning, vissa utredningar rörande juridik mm samt vid genomförande av försäljning.

Den interna organisationen framgår nedan och kräver inga nyrekryteringar utan bedöms kunna ske inom ramen för nuvarande anställningar förutsatt de externa resurserna. Noterbart

är att mycket av det arbete som krävs i referensprojektet behövs inte om bolaget går vidare i kommande etapper med Delägarboende.



Ekonomi

Den grundläggande beskrivningen av ekonomiskt utfall framgår av förstudien ”Delägarboende – En förstudie om förutsättningarna att skapa Andelsägarlägenheter i Göteborgs ytterområde”.

För referensprojektet etapp 1 gäller i korthet följande preliminära siffror:

Nettointäkter försäljning av andelar (102 andelar)	ca 50 MSEK
Årlig resultatpåverkan	+ 0,8 MSEK

Siffrorna baseras på att hälften av lägenheterna blir andelsägarlägenheter med snittpris 7 000 kr/m² samt att förvaltningskostnaden blir 800 kr/m² och år, i övrigt gäller de antaganden som finns i förstudien.

Mot bakgrund av ovanstående underlag

Föreslås styrelsen att besluta

- Att godkänna förslaget att genomföra pilotprojektet andelsägarboende i Hammarkullen.
- Att Bostadsbolaget ges möjlighet att ställa ut borgen för andelsägare i aktuellt projekt
- Att efter beslut i Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgs kommunfullmäktige ge VD i uppdrag att genomföra projektet.
- Att omedelbart justera beslutet

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund
VD