

Geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens fastighetsbestånd

Fördjupad konsekvensanalys

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2011-09-28 med utgångspunkt i ett gemensamt yrkande från samtliga partier att genomföra en översyn av stadens bolag. I ett första steg redovisades ett förslag om ny bolagsstruktur, med en gemensam koncern som moderbolag, samt nya riktlinjer för ägarstyrning. Kommunfullmäktige biföll förslaget 2013-12-05.

I ett andra steg lämnades förslag som berörde respektive bolagskluster. 2014-06-05 fattade kommunfullmäktige beslut om genomförandet av elva uppdrag med utgångspunkt i bostäder. En rapport togs fram av Förvaltnings AB Framtiden för uppdraget enligt nedan;

”Förvaltnings AB Framtiden i samråd med Stadshus AB ges i uppdrag att utreda för- och nackdelar med en geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd i syfte att åstadkomma effektivare förvaltningsorganisation, skapa förutsättningar för ett fördjupat utvecklingsarbete samt belysa effekterna ur ett hyresgästperspektiv.”

Framtidens styrelse fattade 2015-02-06 beslut om att en fördjupad konsekvensanalys skulle göras för två alternativa förslag.

Två alternativa möjligheter till geografisk samordning

Solitäralternativet – Alternativ 1

Inom koncernen finns ett antal fastigheter som ligger avsidet i förhållande till bolagens övriga lägenhetsbestånd.

Solitäralternativet innefattar 19 fastigheter och 778 lägenheter.

Vissa fastigheter inom solitäralternativet skulle med fördel kunna överföras till ett annat dotterbolag. Det är dock så att ett flertal av fastigheterna är lika svårförvaltade oavsett vilket dotterbolag som äger dem. I de fallen får man göra ett ställningstagande som exempelvis skulle kunna innebära att anlita en entreprenör för den regelbundna skötseln eller en bytesaffär med annan närliggande fastighetsägare.

Solitäralternativet innebär mycket små, marginella konsekvenser på bolagens ekonomi och innebär inget behov av personalomflyttningar eller dylikt.

Förvaltningsalternativet – Alternativ 2

Utgångspunkten med alternativ 2 är att vinna förvaltningsmässiga fördelar där en grupp av fastigheter med upp till ca 400 lägenheter lämnas över till ett systerbolag som har ett större förvaltningsområde alldeles intill. Överföringar föreslås dock inte ske där våra bolags fastighetsbestånd finns bredvid varandra om antalet lägenheter hos respektive bolag ändå är så pass stort att förvaltningsenheterna blir relativt effektiva att arbeta med.

Förvaltningsalternativet omfattar även bostäderna inom solitäralternativet.

Förvaltningsalternativet skulle innebära att 65 fastigheter förs över till ny ägare och att totalt 3023 lägenheter flyttas.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom alternativ 1 innebär mycket marginella ekonomiska konsekvenser har den fördjupade konsekvensanalysen främst syftat till att belysa de ekonomiska konsekvenserna av ett genomförande av alternativ 2.

Avkastningsvärden, skattemässiga restvärden och bokförda värden har studerats noggrant i konsekvensanalysen.

När det gäller avkastningsvärden fördelar sig värdena mycket jämnt i förslaget. Ett genomförande innebär i princip ingen förändring för något bolag. Värdemässigt lämnar varje bolag i förslaget fastigheter till nästintill samma värde som man tar emot.

Vad beträffar skattemässiga restvärden ser det däremot annorlunda ut och konsekvenserna för bolagen skulle ur denna aspekt se väldigt olika ut. Utgångspunkten är därför att utjämna värdeöverföringarna mellan bolagen till följd av fastighetsöverlåtelse med koncernbidrag. På så sätt blir inget bolag "förlorare" vid genomförandet.

Ekonomiska konsekvenser vid överlåtelser

Överlåtelse kommer att ske till underpris och köpeskillingarna kommer att utgöra fastigheternas skattemässiga restvärden. Fastigheterna inom alternativ 2 har ett totalt värde på ca 2,5 mdkr och ett skattemässigt restvärde på drygt 900 mkr.

Om fastigheterna överläts genom köp skulle det innebära att en latent stämpelskatt om drygt 38 miljoner kronor, 4,25% på köpeskillingen, uppkommer. Uppskov medges med betalningen av stämpelskatten till dess att fastigheten säljs till annan part.

För att undvika stämpelskatt kan man använda sig av fastighetsreglering. En fastighetsreglering innebär att en hel fastighet eller delar av en fastighet överförs till en annan genom en lantmäteriförrättning. Vi har utrett möjligheterna att göra fastighetsöverlåtelserna som fastighetsregleringar istället för köp och bedömningen är att merparten av överföringarna kan genomföras genom regleringar. Lantmäterimyndigheten kommer att ta ställning till samtliga överföringar när en formell ansökan görs.

Ekonomiska vinster

Om effektivare förvaltningsområden skapas uppkommer rationaliseringsvinster. Den exakta nivån på sådana vinster är mycket svår att beräkna.

De förvaltningsmässiga fördelarna innebär exempelvis att behovet av maskiner, verktyg och fordon minskar såväl som antalet lokaler och förråd för personal och maskinpark. Personalens tid för förflyttning minimeras och en större organisation på plats ger bättre täckning vid frånvaro och minskar sårbarheten. För det långsiktigt planerade underhållet finns bättre möjligheter till samordning och minskat antal entreprenader av t.ex. takbyten, fasadrenoveringar o.d.

Hembud

Det är möjligt att hyresgästerna inom en fastighet har bildat en bostadsrättsförening i syfte att förhandla om en försäljning. Hyresgästerna kan i så fall ha en förtursrätt att köpa fastigheten genom bestämmelserna i Ombildningslagen. Det sker genom ett hembud som innebär ett riktat erbjudande om köp. Hembud ska ske om fastigheten ska överlåtas genom byte eller köp.

Fastighetsägarens hembudsskyldighet kan undvikas om Hyresnämnden lämnar dispens. Eftersom överlåtelse ska ske koncerninternt till underpris i syfte att omstrukturera bolagens bestånd bedömer vi möjligheterna som goda att erhålla sådan dispens. Kontakt har tagits med Hyresnämnden och formell prövning sker först när dispensansökan lämnas in.

Personal

Geografisk samordning innebär inte någon övertalighet.

Ingen personalövergång mellan bolagen kommer att aktualiseras då summan av omflyttningarna fördelar sig jämnt mellan bolagen. För ett fåtal berörda medarbetare kommer det att innebära att man, inom sitt bolag, flyttar till ett annat bostadsområde.

Hyresgäster

Så snart det bekräftas från Hyresnämnden att dispens från hembudsskyldigheten kan lämnas kommer kommunikationen och dialogen med berörda hyresgäster att starta. Bostadsbolagens kunderbjudande ser lite olika ut och det kommer att vara det mottagande bolagets system som ska gälla för hyresgästerna i fastigheterna som blir föremål för överlåtelse. Hänsyn kommer att tas till varje fastighets aktuella förutsättningar och det kan vara aktuellt att tillämpa "övergångsbestämmelser" under viss tid.

Vi behöver också ta ställning till frågan om internbyten. Idag har respektive hyresgäst en möjlighet att göra internbyte inom bolaget man bor hos men inte hos de övriga bolagen inom koncernen. Även i denna fråga kan det bli aktuellt med "övergångsregler" under en viss tid.

Utgångspunkten för dialogen med hyresgästerna är att det är viktigt att skapa förståelse för värdet av överlåtelse och att de i minsta möjliga mån upplever förändringen till det sämre.

Tidsplan och genomförande

Inriktningen för arbetet bygger på att överlåtelse ska ske per 2016-01-01.

Vissa fastigheter kommer att föreslås gå över vid en senare tidpunkt om det exempelvis pågår underhållsprojekt som inte hunnit avslutas vid årsskiftet.

Lantmäterimyndigheten har periodvis haft hög arbetsbelastning och väntetiden har i vissa fall varit väldigt lång. Tidsplanen förutsätter att Lantmäterimyndigheten hinner handlägga ärendena innan årsskiftet.

Ett slutgiltigt förslag till geografisk samordning enligt alternativ 2, tillsammans med avtal för genomförande av överlåtelse, kommer att presenteras för Framtidens styrelse under hösten.

Sammanfattning

Den fördjupade konsekvensanalysen visar att fastighetsöverlåtelse som krävs för att genomföra geografisk samordning kan genomföras till låga kostnader.

Bostadsbolagen inom koncernen kan öka effektiviteten inom förvaltningen genom geografisk samordning.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att vidare utreda och förbereda koncerninterna överlåtelser av fastigheter enligt alternativ 2 för att under hösten 2015 återkomma med slutligt förslag till geografisk samordning samt avtalshandlingar.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson
t.f. VD