

Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Beslutad av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2019-12-12

Innehåll

BAKGRUND	3
Uppdrag och beslut	3
Pågående utbildningsinitiativ i Framtidenkoncernen	3
Omvärld	4
Utvärdering av tidigare utbildningar	4
BESLUTAD MÅLBILD OCH STRATEGI	4
UTGÅNGSPUNKTER FÖR MODELLEN	5
MODELL FÖR UTBILDNING	6
Utbildning stimuleras i utvecklingsområden	6
Utbildning prövas utifrån läge i staden och graden av blandande boendeformer	7
Utbildning prövas utifrån tekniska, ekonomiska och strategiska förutsättningar	8
Utbildning följer en strukturerad process	8
TIDPLAN	9

Bakgrund

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden framgår att bolaget ska erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt samt eftersträva ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet. Vidare framgår att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen och att bolaget därför ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Uppdrag och beslut

I sitt mål- och inriktningsdokument för 2019 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden i augusti 2018 att intensivt ta takten på att skapa stadsdelar med blandade bostads- och upplåtelseformer i koncernens utvecklingsområden enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Styrelsen beslutade också i sitt mål- och inriktningsdokument att tillsätta en politisk arbetsgrupp med representanter från styrelser i dotterbolagen som fick i uppdrag att komma med förslag på hur de politiska målsättningarna skulle genomföras.

I 2019 års budget som beslutades av Kommunfullmäktige i november 2018 fick koncernen ett utpekad uppdrag att arbeta med ombildning:

”Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.”.

Uppdraget ska vara slutfört senast 2019-12-31.

Den politiska arbetsgruppens rapport antogs av styrelsen i juni 2019. Styrelsen gav i samband med detta VD i uppdrag att återkomma med förslag på hur rapporten från den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer skall genomföras.

Som en del av handlingsplanen från ägardialog med Stadshus AB 2018 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att beskriva koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi. I uppdraget ingick också att särskilt belysa koncernens satsning i utvecklingsområden, hur koncernen konkret kan bidra till en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, hur det hänger ihop med satsningar i utvecklingsområden, hur strategin ska finansieras och vilka strategiska prioriteringar som behöver göras. Som svar på uppdraget beslutade styrelsen i augusti 2019 om en Långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning på utvecklingsområden. Strategin beskriver bland annat koncernens nyproduktionsstrategi, vilket är en bärande del i arbetet att skapa stadsdelar med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Pågående ombildningsinitiativ i Framtidenkoncernen

Det finns i dagsläget flera olika uppdrag och initiativ kring ombildning av hyresrätter gällande specifika områden eller fastigheter.

- Kommunfullmäktige beslutade i december 2015 om att Bostadsbolaget fick förvärva 890 lägenheter av Carnegie & Co i Hammarkullen. I handlingarna för ärendet uttrycks en ambition om att Bostadsbolaget ska ombilda ca 50% av bostäderna till kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. (Göteborgs Stads Bostads AB:s förvärv av fastigheter i Hammarkullen, kommunallagen 3:17, 2015-12-03 §11)
- Framtidens styrelse beslutade i november 2018 om en strategi för utveckling av Hjällbo. I strategin ingår ombildning som ett av verktygen för att utveckla området och ambitionen

uttrycks i storleksordningen 10-20% (styrelsebeslut Framtiden 2018-11-08 §10, styrelsebeslut Poseidon 2018-06-14 §8).

- De förvaltande bolagen har kommit olika långt i analysen av förutsättningar för ombildning i utvecklingsområdena.
- Några spontana förfrågningar från hyresgäster i utvecklingsområden och andra delar av staden har inkommit till koncernen.

Omvärld

I Stockholm arbetar de allmännyttiga bostadsbolagen med att erbjuda ombildning. Bolagen ska, efter ett beslut i Stockholm stad, från 2019 ge boende i ytterstaden möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Det gäller endast områden där allmännyttan har en dominerande ställning. Det finns ingen uppgift över hur många ombildningar som beräknas genomföras men om andelen hyresrätter minskar till 60 procent i ett område eller om andelen allmännyttiga hyresrätter når hälften, beviljas inga fler ombildningar i det området.

Elva stadsdelar i Stockholm omfattas av möjligheten att ombilda och dessa stadsdelar är identifierade utifrån kriteriet att hyresrätten utgör mer än 60 procent av det totala bostadsbeståndet och att andelen allmännyttiga hyresrätter är större än andelen privata hyresrätter. Om ombildningar gör att fördelningen i stadsdelen faller utanför dessa kriterier så kommer fortsatta ombildningar att stoppas. Alla ansökningar kommer därför att alltid prövas från fall till fall, utifrån den då aktuella fördelningen mellan upplåtelseformerna. Ombildningsmöjligheten gäller hyresrätter som ägs av något av de tre kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem eller Svenska Bostäder i de utvalda områdena. En del av dessa hyresrätter har undantagits från möjligheten till ombildning. Skälen till undantag är exempelvis att husen är nyproducerade eller att de av fastighetstekniska eller strategiska skäl är viktiga för bostadsbolagen och Stockholms stad.

Utvärdering av tidigare ombildningar

I Göteborg har CBA (Centrum för Boendets Arkitektur)-på uppdrag av Stadsledningskontoret gjort en utvärdering av tidigare genomförda ombildningar år 2006 och 2008 i Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo. Rapporten påvisar flera goda erfarenheter såsom ökad bostadsintegration, ökad trygghet och trivsel i de aktuella bostadsområdena, att de nybildade bostadsrättsstyrelserna gör en viktig social insats i områdena och att de ombildade föreningarna har gjort omfattande renovering och underhåll på sina fastigheter som idag är i lika bra eller bättre skick än allmännyttans bestånd i samma område. Rapporten lyfter också att ombildningarna har varit en tidskrävande process, att det varit en stor arbetsbörda för de nybildade styrelserna, utmaningar för de hyresgäster som bor kvar som hyresgäster i en nybildad förening och att ombildningarna krävt omfattande informationsinsatser.

Beslutad målbild och strategi

Den gemensamma målbilden som antogs av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden juni 2019 är att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer genom väl förankrade utvecklingsstrategier om ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde.

Målbilden återspeglar kommunfullmäktiges syn i budget för 2019, där det anges att olika upplåtelseformer ökar möjligheterna till ändamålsenliga bostäder och fler boendekarriärer i alla områden. Fler ska ges möjlighet att äga den egna bostaden, dels genom nybyggnation, dels genom

ombildningar. Eget ägande skapar en större trygghet för den enskilde och ett större ansvar för närområdet.

Utifrån målbilden är koncernens beslutade huvudstrategi för att bryta den strukturella bostadssegregationen nyproduktion. Grundprincipen är att i de områden där det finns en stor andel bostadsrätter och äganderätter ska det byggas hyresrätter, och i de områden där det finns en stor andel hyresrätter ska bostads- och äganderätter tillföras. Om nyproduktion av bostadsrätt/äganderätt i dessa områden kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, en komplementär strategi, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment i områdena.

Ombildning är därmed inte ett mål i sig utan ett verktyg för att nå målbilden är att bryta den strukturella segregationen.

Utgångspunkter för modellen

I Kommunfullmäktiges budget och i styrelsens beslut från juni 2019 anges ett antal förutsättningar för en modell för ombildning. Dessa återges enligt nedan:

- 1. Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar. (Uppdrag i Göteborgs stad, budget 2019)*
- 2. Det är viktigt att möjliggöra för fler egna hem och bostadsrätter i områden där de är underrepresenterade. Antalet hyresrätter i centrala staden ska värnas. Delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Det är de boendes önskan som ska styra och det krävs minst 2/3 majoritet för att genomföra en ombildning. Den enskilde har alltid rätt att bo kvar som hyresgäst. Staden ska genom allmännyttan bidra till att öka intresset för ombildningar bland boende genom att informera och stimulera till detta. Staden ska vara behjälplig att hitta en ny bostad inom allmännyttans bestånd om det så önskas av hyresgästen vid en ombildning. Resurserna som frigörs genom ombildningar ska återinvesteras lokalt i området, men även möjliggöra nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg. (Ur kapitlet "Blandad bebyggelse i hela staden", Göteborgs stad, budget 2019)*
- 3. Blandning av upplåtelseformer sker mot inriktning om i första hand en nivå om 65-70% hyresrätter och där inget enskilt utvecklingsområde har en andel hyresrätter som överstiger 75% (Långsiktigt mål 2035, Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer, styrelsebeslut 2019-06-04 §14).*
- 4. Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå. Stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel. (Områdesdefinition, Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer, styrelsebeslut 2019-06-04 §14).*
- 5. Det är mycket bra att arbetsgruppens rapport tydliggör att andelen hyresrätter ska öka i områden med få hyresrätter, att ombildningar inte ska genomföras i centrala områden eller där andelen hyresrätter är låg. Det är viktigt att säkerställa att antalet och andelen lägenheter med låga hyror ökar. Det är styrelsens mening att nyproduktion, inte ombildningar, ska vara strategin för att uppnå blandade boendeformer. AB Framtiden ska*

följaktligen inte arbeta utifrån ett generellt eller siffersatt mål om att öka antalet ombildningar. (Tilläggsyrkande, Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer, styrelsebeslut 2019-06-04 §14)

En grundläggande förutsättning för ombildning är i enlighet med ovanstående att ombildning efterfrågas av minst 2/3 av hyresgästerna i varje aktuellt fall. Boende som inte önskar delta i ombildningen skall ha möjlighet att bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen och boende som inte önskar bo kvar vid en ombildning ska få hjälp att hitta en ny bostad inom allmännyttans bestånd.

Av ovanstående kan också utläsas att koncernen ska arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden och ta fram en modell för att stimulera dessa ombildningar. Det framgår också mer övergripande att delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där segregation och hyresrätter är dominerande. Antalet hyresrätter i den centrala staden ska värnas. Hyresrätter i centrala staden blir inte aktuella för ombildning.

Koncernen arbetar inte utifrån ett generellt eller siffersatt mål att öka antalet ombildningar. Utifrån kommunfullmäktiges beslut att delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande har styrelsen definierat att 65-70% hyresrätter i ett område är en inriktning för blandning av upplåtelseformer. Koncernens modell för ombildning utgår därmed ifrån att ombildningar i första hand är aktuella i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65-70%. Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag gällande ombildning i utvecklingsområden bör modellen dock konstrueras så att ombildning i just utvecklingsområden kan övervägas även i primärområden där andelen hyresrätter understiger 65%. Detta för att kunna uppnå en blandad stad i utvecklingsområdet som helhet.

Modell för ombildning

Framtidens modell för ombildning innehåller följande komponenter:

1. Ombildning stimuleras i utvecklingsområden genom information och stöd
2. Ombildning prövas utifrån läge i staden och graden av blandade boendeformer
3. Ombildning prövas utifrån tekniska, ekonomiska och strategiska förutsättningar
4. Ombildning följer en strukturerad process

Ombildning stimuleras i utvecklingsområden genom information och stöd

Framtidenkoncernen kan i utvecklingsområdena arbeta mer aktivt med kartläggning, marknadsanalys, information och stöd för att möjliggöra ombildning.

Val av lämpliga områden och fastigheter kan exempelvis ske utifrån antagna utvecklingsstrategier där ombildning är en utpekad strategi för området.

En marknadsanalys av lämpliga fastigheter för ombildning omfattar faktorer gällande fastigheten, läget och förutsättningarna i området. En analys bör göras gällande bostadsrättsmarknaden i närområdet och en värdering av lägenheterna som bostadsrätter. I fastigheter som identifieras som lämpliga för ombildning kan möjligheten erbjudas proaktivt genom information och stöd till hyresgäster.

För att stimulera ombildning i utvecklingsområden ger modellen också utrymme för särskilda insatser. Sådana insatser behöver värderas från fall till fall utifrån behovet av blandade boendeformer i området, koncernens möjlighet att erbjuda stöd och bostadsrättsföreningens förutsättningar. Särskilda insatser kan exempelvis motiveras av att ombildning kan utveckla området som helhet och därmed bidra till ökade fastighetsvärden. Särskilda insatser kan exempelvis innefatta att det förvaltande bolaget inledningsvis förvärvar ett antal bostadsrätter i föreningen för att möjliggöra en ombildning. Ett sådant förfarings sätt kan ha föregåtts av att det förvaltande bolaget under en period hyrt ut ledigblivna lägenheter på korttidskontrakt. Bostadsrätterna säljs sedan efterhand som efterfrågan finns.

Andra exempel är att det förvaltande bolaget bistår med finansieringskontakter. Det kan även bli aktuellt att bistå en ny bostadsrättsförening i rollen som hyresvärd för de hyresgäster i fastigheten som inte önskat förvärva någon bostadsrätt. Bostadsbolaget kan villkora försäljningen av fastigheten med att bostadsrättsföreningen ska upplåta osålda bostadsrätter till bolaget. På så vis kan det kommunala bostadsbolaget under en övergångsperiod delta i bostadsrättsföreningens arbete genom att ta plats i styrelsen eller genom att förvärva bostadsrätter och upplåta dessa i andrahand till de kvarboende hyresgästerna. Det kommunala bostadsbolaget kan genom att "stanna kvar" en tid efter ombildningen och delta i styrelsearbetet underlätta för de nybildande föreningarna samtidigt som ett löfte om detta innan ombildningen kan bidra till att fler hyresgäster vågar och vill köpa sin lägenhet. Det kommunala bostadsbolaget kan även erbjuda fortsatt ekonomisk och teknisk förvaltning under en period efter ombildningen. I vilken omfattning detta kommer att ske bedöms utifrån koncernens förutsättningar och bostadsrättsföreningens behov.

Ombildning i utvecklingsområdena bygger i slutändan på intresse från hyresgästerna. Grundkravet för ombildning är att minst 2/3 majoritet av hyresgästerna är för en ombildning till bostadsrätt i varje aktuellt fall.

Kvarboende i hyresrätt för den som så önskar möjliggörs enligt följande:

- a) Boende som inte önskar delta i ombildningen skall ha möjlighet att bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen.
- b) Boende som inte önskar bo kvar vid en ombildning ska få hjälp att hitta en ny bostad inom allmännyttans bestånd och om så önskas i samma bostadsområde.
- c) Bostadsbolaget kan villkora en försäljning av fastigheten med att bostadsrättsföreningen ska upplåta osålda bostadsrätter till bolaget enligt ovan.

Ombildning prövas utifrån läge i staden och graden av blandade boendeformer

Koncernens prövning av ombildning varierar mellan olika delar av staden och graden av blandade boendeformer enligt följande:

Primärområdets läge	Mer än 65% hyresrätt	Mindre än 65% hyresrätt
Centrala staden*	Ombildning erbjuds ej.	Ombildning erbjuds ej.
Utvecklingsområden**	Vid initiativ från hyresgäster tacka ja om förutsättningarna i övrigt uppfylls. Koncernen kan också arbeta med att stimulera ombildning genom	Vid initiativ från hyresgäster görs en sammanvägd bedömning av graden av blandstad i utvecklingsområdet.

	exempelvis kartläggning, marknadsanalys, information och stöd. Även andra särskilda insatser kan göras.	
Övriga staden	Ombildning erbjuds i normalfallet ej. I de fall strategiska skäl föreligger kan en annan bedömning göras.	Ombildning erbjuds i normalfallet ej. I de fall synnerliga skäl föreligger kan en annan bedömning göras.

* Centrala staden definieras som A-områden.

** Kommunfullmäktige använder i budgeten benämningen utanförskapsområden, vilket för närvarande definieras i enlighet med de utvecklingsområden som återges i Framtidens affärsplan.

Ombildning prövas utifrån tekniska, ekonomiska och strategiska förutsättningar

Ombildning är ett av flera verktyg för att motverka segregation. Koncernens prövning av ombildning inkluderar också fastighetens lämplighet för ombildning.

Fastigheter kan undantas från möjligheten till ombildning av tekniska, ekonomiska eller strategiska skäl. Denna möjlighet får ses som ett begränsat undantag och ombildning bör beviljas om inte synnerliga skäl föreligger.

Större underhållsbehov kan innebära utmaningar för en ny bostadsrättsförening. För att stimulera ombildning i utvecklingsområden ger modellen utrymme för särskilda insatser, enligt ovan. Sådana insatser behöver värderas från fall till fall, utifrån behovet av blandade boendeformer i området, koncernens möjlighet att erbjuda stöd och bostadsrättsföreningens förutsättningar. Särskilda insatser kan exempelvis innefatta åtagandet från det förvaltande bolaget att under en viss tidsperiod efter ombildning ombesörja större nödvändigt underhåll, såsom renovering av stammar, fönster, tak, fasad, undercentraler och tvättstugor. En nybildad bostadsrättsförening behöver då inte reservera medel för sådana åtgärder i sin ekonomiska plan. Det förvaltande bolaget kompenseras för åtagandet genom ett högre pris för fastigheten vid ombildningen.

Ombildning följer en strukturerad process

Ombildning genomförs genom en strukturerad process baserad på bland annat lagkrav gällande bildande av en bostadsrättsförening och upprättande av handlingar. Processen, som kan variera, innefattar generellt nedanstående delar. Framtidenkoncernen kan, när så bedöms som rimligt, bistå med information och stöd under processen.

Inkomna intresseanmälningar ska hanteras med skyndsamhet. När koncernen tar initiativ till att stimulera ombildning i specifika områden kommer processen generellt att ta längre tid.

Beslut om genomförande av ombildning följer gällande beslutsgång för investeringsärenden i koncernen.

Intresset kartläggs och fastigheten värderas

- En kartläggning sker av intresset hos hyresgästerna i aktuellt ärende
- Information ges om ombildningsprocessen genom gemensamma och individuella informationsmöten med hyresgästerna

- Fastigheten värderas i syfte att i) kunna överlåta fastigheten till ett pris som är marknadsmässigt ii) att tjäna som underlag vid upprättandet av en ekonomisk plan som presenteras för hyresgästerna för att de ska kunna ta slutlig ställning till ombildningen

Bostadsrättsföreningen bildas och registreras

- Hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening genom att kalla till en föreningsstämma. För att en bostadsrättsförening ska kunna bildas krävs att det finns minst tre medlemmar, att en styrelse och en revisor utses samt att stadgar antas.
- Den nybildade bostadsrättsföreningen registreras hos Bolagsverket inom sex månader från bildandet av föreningen på föreningsstämman.

Ett köperbudande upprättas och en köpstämman genomförs

- Ett konkret köperbudande upprättas till bostadsrättsföreningen i enlighet med marknadsmässiga villkor.
- Bostadsrättsföreningen håller en köpstämman där minst 2/3 av medlemmarna måste rösta för beslutet att bostadsrättsföreningen ska förvärva fastigheten.

Försäljningen av fastigheten genomförs

- Ett köpekontrakt upprättas på marknadsmässiga villkor baserat på det lämnade köperbudandet under tredje fasen.
- Bostadsrättsföreningen behöver under denna fas vidta bl.a. följande åtgärder:
 - Upprätta och registrera en ekonomisk plan hos Bolagsverket.
 - Ordna med finansiering av köpet av fastigheten.
 - Tillträda fastigheten och ansöka hos Lantmäteriet om lagfart inom tre månader efter förvärvet.

Lägenheterna upplåts till medlemmarna

- Upplåtelseavtal upprättas, detta kan bostadsrättsföreningen använda vid upplåtelse av lägenheterna till bostadsrättsföreningens medlemmar i enlighet med den ekonomiska planen.
- Hyresgäster som så önskar får hjälp att hitta en ny bostad i allmännyttans bestånd.

Tidplan

Arbetet med ombildning enligt modellen ovan bedrivs enligt följande tidplan:

Ombildning stimuleras genom information och stöd	
Löpande kopplat till identifierade områden	Särskilda informationsinsatser görs i utvecklingsområden.
Påbörjas november 2019	Samarbete söks med andra aktörer för att förenkla informationsinhämtningen och stöd till intresserade hyresgäster.
Ombildning stimuleras i utvecklingsområden	
Löpande	Framtidenkoncernen kan i utvecklingsområdena arbeta mer aktivt med kartläggning, marknadsanalys, information och stöd för att möjliggöra ombildning.

Löpande	Val av lämpliga områden och fastigheter kan exempelvis ske utifrån antagna utvecklingsstrategier där ombildning är en utpekad strategi för området.
Oktober 2019	En styrgrupp tillsätts för att driva arbetet med ombildning i Hjällbo utifrån beslutad strategi.

Koncernledningen ansvarar för vidare fördjupning i förekommande frågor inom ramen för modellen.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse följer arbetet med ombildningar genom redovisning tre gånger per år av antalet förfrågningar om ombildningar som inkommit och antalet initiativ som tagits av koncernen, samt hur många ombildningar dessa resulterat i.