

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Norra Biskopsgården.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 finns ett uppdrag att öka ombildningarna till bostadsrätt. Framförallt ska detta arbete fokuseras till utanförskapsområden där hyresrätten är dominerande. Det framgår även att man ska ta fram en modell för att stimulera ombildningar. Framtiden har fattat ett beslut 2019-11-28 ”modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter”, se bilaga 7 b

Under våren 2019 genomfördes en förstudie i syfte att bedöma ombildningsmöjligheter för delar av Bostadsbolagets fastighetsbestånd i Norra Biskopsgården, se bilaga 7 c. Med kunskap om de boendes ekonomiska villkor och förståelse för konceptet bostadsrätt är det viktigt att skapa en modell som underlättar för de boende att komma in på bostadsrättsmarknaden.

Totalt identifierades fem fastigheter som möjliga ombildningsobjekt. Baserat på förstudien rekommenderas att Bostadsbolaget väljer ut två av dessa för möjlig ombildning till bostadsrätter i enlighet med preciserad modell nedan.

Bostadsrättsbildningsmodell

1. Två av de i förstudien identifierade möjliga ombildningsobjekten väljs ut för en fortsatt ombildningsprocess. Enligt den tidplan som redovisas i förstudien.
2. Bostadsbolaget erbjuder sig att förvärva bostadsrätten till de lägenheter där hyresgästen inte vill eller kan köpa bostadsrätten eller inte vill bli hyresgäst hos bostadsrättsföreningen:
 - a. Sådana lägenheter ska fortsatt förvaltas av Bostadsbolaget. Hyresgästen kvarstår som hyresgäst med Bostadsbolaget som hyresvärd via andrahandshyresavtal.
 - b. Hyresgästen erbjuds en efterköpsperiod om 24 månader från ombildningstillfället till samma insatsbelopp som anges i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, dock med en skälig uppräknings/indexering.
 - c. Hyresgästen kvarstår i Bostadsbolagets interna bostadskö och likställs med vanlig hyresgäst hos Bostadsbolaget (dock med skillnaden att extern bytesmöjlighet försvinner då detta formellt sett är en andrahandsuthyrning).
 - d. Vid tomställande avser Bostadsbolaget avyttra bostadsrätterna på öppna marknaden enligt sedvanlig försäljningsprocess.

3. Bostadsbolaget ansvarar för den fortsatta förvaltningen enligt nedan:
 - a. Bostadsrättsföreningens förvaltning (ekonomisk och teknisk) av fastigheten sker genom att ett förvaltningsavtal (till marknadsmässiga villkor) tecknas med Bostadsbolaget under en period om 3 år, men en ensidig rätt för Bostadsbolaget att förlänga om ytterligare 3 år om den faktiska anslutningsgraden (exklusive Bostadsbolagets bostadsrätter) understiger 90 procent.
 - b. Bostadsbolagets förvaltningsansvar inkluderar hela Bostadsrättsföreningen, dvs även eventuella kvarvarande hyresrätter hos bostadsrättsföreningen (sådana lägenheter som väljer att kvarstå som förstahandshyresgäster hos bostadsrättsföreningen).
 - c. Bostadsbolaget tillhandahåller ordförande till bostadsrättsföreningens styrelse och ansvarar för ledamöternas löpande utbildning i styrelsearbetet enligt punkt 3:a, se ovan. Övriga ledamöter väljs av föreningens medlemmar.

4. Bostadsbolaget skall ombesörja och bekosta större reoveringar som framkommer vid teknisk besiktning inför ombildning. Vid upprättande av ekonomisk plan och fastställande av köpeskilling för fastigheten skall detta tas i beaktande.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att fortsätta arbetet med inriktningen att genomföra en ombildning i en av fastigheterna i Norra Biskopsgården enligt preciserad modell som ger sittande hyresgäst flexibilitet och valmöjligheter.

Kicki Björklund
Verkställande direktör