



Diarienummer: 0053/16

Handläggare: Andreja Sarcevic
Tel: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över motion av Axel Josefsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) om att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Förklara motionen besvarad med det som framgår nedan under ”Stadshus AB:s överväganden och bedömning”.

Ärendet

I en motion av Axel Josefsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) föreslås att ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden ska ändras så att bolagen inom Framtidenkoncernen aktivt ska arbeta med ombildning av hyresrätter. I motionen föreslås vidare att berörda styrelser ska ta fram en modell för att stimulera ombildningar, att samtliga boende inom de allmännyttiga bostadsbolagen inom ett år ska få tydlig information om möjligheten att ombilda samt hur en ombildning genomförs.

Stadsledningskontoret har översänt motionen för yttrande till bland annat Stadshus AB. Yttrandet ska lämnas senast den 30 juni 2016.

Stadshus AB:s överväganden och bedömning

Kommunfullmäktige antog ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) den 11 juni 2015. Av ägardirektivet framgår att bolaget ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Vidare framgår att bolaget aktivt ska arbeta med att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden. Ägardirektivet till Förvaltnings AB Framtiden innehåller således en viljeriktning när det gäller mångfald i bostadsbyggandet.

Framtiden är idag en aktör med stark finansiell ställning. Koncernen står likväl inför stora utmaningar. Den nya lagstiftningen om allmännyttiga bostadsbolag innebär bland annat att bolagen ska finansiera sig på egna meriter, ägaren får inte lämna något stöd eller ge andra fördelar som snedvrider konkurrensen. Av Framtidens årsredovisning för år 2015 framgår att koncernen har en



belåningsgrad på 20 procent. Räntekostnaden är vanligen en av de enskilt största kostnadsposterna för en fastighetskoncern och den långsiktiga lönsamheten är därför starkt påverkad av ränteutvecklingen. Dagens räntenivåer medför låga räntekostnader men redan en ränteökning om 1 procent, motsvarande ca 150 mnkr/år, skulle ha en kännbar påverkan på koncernens resultat.

Ägardirektivet tillsammans med kommunfullmäktiges andra styrdokument sätter tydligt fokus på nyproduktion. Genom att samla all nyproduktion i ett bolag (Framtiden Byggtveckling AB) har Framtiden skapat förutsättningar för att effektivisera och samordna koncernens arbete och därmed kraftigt öka takten i byggandet. Samtidigt som nyproduktionen, och därmed nyupplåningen, ska öka finns det krav på att bygga hyresrätter med låga hyresnivåer.

En stor del av Framtidenkoncernens fastighetsbestånd är uppfört under perioden 1950-1975 och har uppnått en livslängd som kräver omfattande underhåll på fasader, tak, fönster, stammar samt andra tekniska installationer och energieffektiviseringar. Av ägardirektivet framgår att ambitionen ska vara att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Framtidenkoncernen måste således ha en beredskap för att finansiellt klara en framtida upprustning som inte genereras via normala hyreshöjningar.

Stadshus AB:s bedömning är att Framtiden i dagsläget är en finansiellt stark koncern som har möjlighet att både möta nyproduktionsbehov och upprustningsbehov. En kraftig satsning på nyproduktion parallellt med stora underhållsinsatser kommer dock att utmana koncernens långsiktiga finansiella mål. På sikt kan det därför bli nödvändigt att skapa resursfrigörelse inom koncernen genom exempelvis ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Ombildning till bostadsrätter är dock en mycket omfattande, tidskrävande och komplex process som kräver noggranna utredningar.

Sammanfattningsvis gör Stadshus AB bedömningen att Framtidens ägardirektiv, så som det är formulerat i dag, redan innehåller skrivningar om blandade bostads- och upplåtelseformer vilket skulle kunna möjliggöra ombildning. Stadshus AB gör även bedömningen att Framtidens finansiella mål kommer att utmanas på sikt i takt med att nyproduktionen ökar parallellt med omfattande underhållsinsatser. Detta ställer krav på styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden, men också i Stadshus AB, att noga följa utvecklingen samt att vid behov initiera frågan om eventuell resursfrigörelse.

Bilagor

1. Motion av Axel Josefsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) om att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden

Expedieras

1. Kommunstyrelsen



Handling 2016 nr 38

Motion av Axel Josefson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) om att ändra ägardirektivet för Framtiden Förvaltning AB

Göteborg den 24 februari 2016

Segregationen och bostadsbristen är omfattande i Göteborg efter mer än ett 20-årigt vänsterstyre i staden. Det är av yttersta vikt att vi lyckas bryta detta och då behövs flera olika insatser. En viktig part i detta är allmännyttan eftersom de är stadens största fastighetsägare.

Kommunfullmäktige antog 2015-06-11 nya ägardirektiv för AB Framtiden. Ett viktigt mål var att minska segregationen genom att motverka ensidiga upplåtelseformer. Därför uppdrogs åt AB Framtiden att bidra med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Vi vill med motionen att AB Framtiden mer aktivt och tydligt inom sitt bestånd arbetar med att förverkliga detta mål.

I områden med ett stort utanförskap dominerar oftast hyresrätter från allmännyttan som enda boendeform. Det medför en bristande mångfald och begränsar människors möjligheter att ändra sin boendesituation utan att behöva flytta från området. Vi ser positivt på en variation av upplåtelseformer på bostadsmarknaden. Hushåll har olika behov och önskemål och dessa varierar i regel genom livets olika faser. Olika upplåtelseformer har olika fördelar. För bostadsrätten är den stora fördelen det personliga ägandet och ansvaret.

Detta är dock inget som kan eller ska tvingas fram. Lagstiftningen är tydlig med att det krävs minst 2/3 majoritet för att genomföra en ombildning och den enskilde har alltid rätt att bo kvar som hyresgäst. Istället bör staden bidra till att öka intresset för ombildningar bland boende genom att informera och stimulera till detta. Vidare bör staden vara behjälplig att hitta en ny bostad inom allmännyttan om det så önskas av hyresgästen vid en ombildning. Dessutom bör också intresset för äganderätten och tredimensionella fastigheter prövas vilket innebär att allmännyttan äger fastigheten tillsammans med de hyresgäster som ombildar sina lägenheter till äganderätter.

I områden där det idag finns en brist på blandade boendeformer finns det stora fördelar med att genomföra ombildningar. Människor får större möjligheter att ta ansvar för det egna boendet och större möjligheter att påverka boendemiljön och fastighetens utveckling. Till exempel har de boende i en bostadsrättsförening möjlighet att genomföra renoveringar efter egna önskemål. Som största fastighetsägare har allmännyttan en viktig roll i detta.

En utmaning är att vissa grupper har begränsad kunskap eller små ekonomiska resurser för att kunna köpa loss eller få lån till sin bostad och här behöver Göteborgs Stad ta fram en modell för att underlätta, det kan handla om finansieringsmodeller men också information om olika typer av ägandeformer.

De resurser som frigörs genom ombildningar kan allmännyttan använda för att finansiera nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg, men också för att förbättra underhållet och ställa om till mer energisnåla och miljösmyta fastigheter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Göteborgs Stads fullmäktige föreslås besluta

- Att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden så att de aktivt arbetar med ombildning av hyresrätter enligt ovan
- Att berörda styrelser tar fram en modell för att stimulera ombildningar enligt ovan
- Att inom ett år ska samtliga boende inom Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag fått tydlig information om möjligheten att ombilda och hur man genomför en ombildning

Axel Josefson (M)

Ann Catrine Fogelgren (L)

David Lega (KD)