

Styrelsehandling nr 9a
Datum 2021-02-11
Diarienummer PO2021-0013

Handläggare:
Ulf Lindén
Telefon: 031-332 11 60
E-post: ulf.linden@poseidon.goteborg.se

Status för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i Hjällbo

Informationsärende

Styrelsen Bostads AB Poseidon föreslår

Att anteckna redogörelsen.

Sammanfattning

Poseidon har under 2020 arbetat med framtagande av en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Hjällbo. Styrelsen har efterfrågat information om status för detta arbete.

Den gemensamma målbilden som antogs av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden juni 2019 är att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer.

Inom ramen för koncernövergripande inriktning har Poseidon under 2020 arbetat med att ta fram en modell för ombildning av totalt ca 400 lgh med spridning över i Hjällbo.

Innan lansering ska modellen presenteras och beslutas i styrgrupp samt behandlas i såväl Poseidons som Framtidens styrelser.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vid fortsatt handläggning av ärendet är det väsentligt att ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna för såväl Poseidon som för bostadsköparna. En viktig förutsättning är dock att ombildning inte är ett mål i sig utan ett verktyg för att nå målbilden att bryta den strukturella segregationen i området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Den gemensamma målbilden, som antogs av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden juni 2019 gällande ombildning, är att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer genom ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde. Den framtagna modellen stödjer denna målbild.

Samverkan

Partssamverkan / information har inte skett med de fackliga organisationerna.

Ärendet

Inom ramen för koncernövergripande inriktning har Poseidon under 2020 arbetat med framtagande av en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Hjällbo.

Styrelsen har efterfrågat information om status för detta arbete. Här följer en kort beskrivning av detta. Utförligare information om modellen kommer att ges vid senare tillfälle.

Beskrivning av ärendet

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.

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 ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde.

Nyproduktion är koncernens beslutade huvudstrategi för att bryta den strukturella bostadssegregationen. Om nyproduktion av bostadsrätt/ägarerätt kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment.

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

Processen

Inom ramen för koncernövergripande inriktning har Poseidon under 2020 arbetat med att ta fram en modell för ombildning av totalt ca 400 lgh med spridning över Hjällbo. Lägenheterna utgör 17% av Poseidons lägenhetsbestånd i Hjällbo och om ombildningen genomförs, innebär det att andelen hyresrätter av samtliga bostäder i Hjällbo minskar från 94% till 78%.

Arbetet har bedrivits i en mindre projektgrupp. Extern specialistkompetens har anlåtats för analys och beskrivning av ombildningsprocessen, fastighetsbildning, finansiering, kommunikation och fastighetsvärdering. Projektgruppen rapporterar till en styrgrupp.

Under 2020 tog koncernen beslut att tills vidare avvakta med lansering av bostadsrättsombildningar. Det interna arbetet med att ta fram en modell för ombildning har dock fortsatt för att på bästa sätt vara förberedd när det beslutas att erbjudande för ombildning kan presenteras för de boende. Arbetet med modellen är inne i sitt slutskede och beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2021.

Lansering

Informationsbehovet inför en ombildningsprocess är stort, och med hänsyn till Covid-19 är det i dagsläget inte lämpligt med större informationsmöten. I det fall ombildningsprocessen skall starta under pågående Covid-19-pandemi gör projektgruppen

bedömningen att var och en av de berörda lägenhetsinnehavarna bör bjudas in till individuella möten.

Normalt tar en ombildning 9-12 månader och om processen kan starta under våren, bör en första ombildning vara genomförd före sommaren 2022.

Innan lansering ska modellen presenteras och beslutas i styrgrupp samt behandlas i såväl Poseidons som Framtidens styrelser.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att fortsatt handläggning av ombildning till bostadsrätt i Hjällbo kan starta då beslut om detta tagits av styrgrupp, och styrelserna för Poseidon och Framtiden.