

Styrelsehandling nr 6

Styrelsedatum: 2022-03-14

Diarienummer: FBU2022-0039

Handläggare:

Anna Nordén

Telefon: 0730-33 33 91

E-post: anna.norden@framtiden.se

Utredning av vilka hyresprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till bostadsrätter och småhus

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB föreslår:

1. Godkänna återrapport av uppdraget.
2. Hemställa uppdraget till Framtiden AB styrelse.

Sammanfattning

Av de totalt 67 hyresrättsprojekten om ca 8400 bostäder som utgjort grunden för analysen av omställning från hyres- till bostadsrätt bedöms 63 projekt om ca 7900 bostäder vara möjliga att ställa om till bostadsrätter. Detta med reservation för att ytterligare utredning behöver göras.

Utredning av hur många projekt som skulle kunna ställas om från flerbostadshus till småhus har visat på 33 möjliga projekt om ca 3780 lägenheter, vilket skulle kunna ge ca 1300 småhus. Detta med reservation för att ytterligare utredning behöver göras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till bostadsrätter och småhus

Ärendet

Framtiden Byggutveckling har fått i uppdrag av FAB att återkomma med en utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus. Uppdraget skulle återrapporteras skriftligen senast 2022-06-30 men har tidigarelagts till 2022-03-14.

Beskrivning av ärendet

FBU har fått i uppdrag att göra utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till bostadsrätter och småhus.

Uppdragets omfattning har varit svårt att avgränsa då det finns många faktorer som påverkar möjligheten att ställa om ett hyresrättsprojekt till bostadsrättsprojekt.

I denna avrapportering redovisas övergripande antaganden om vilka projekt, som med nuvarande analys, bedöms möjliga att ställa om. För att slutligen ställa om ett projekt kommer ytterligare utredning att göras i det enskilda projektet. Omställning till småhus kommer också att kräva ytterligare analys.

Bolagets breda kompetens har nyttjats för att utreda och analysera uppdraget. EHAB har gjort en bedömning av framtaget material för att verifiera vilka projekt som kan antas ha förutsättningar för att ställas om till bostadsrätter.

Bolagets bedömning

Uppdraget återrapporterat och fullgjort

Anna Nordén

Martin Blixt

Undertecknas av behörig företrädare

Undertecknas av behörig företrädare

Utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till bostadsrätter och småhus

Sammanfattning

Av de totalt 67 hyresrättsprojekten om ca 8400 bostäder som utgjort grunden för analysen av omställning från hyres- till bostadsrätt bedöms 63 projekt om ca 7900 bostäder vara möjliga att ställa om till bostadsrätter. Detta med reservation för att ytterligare utredning behöver göras.

Utredning av hur många projekt som skulle kunna ställas om från flerbostadshus till småhus har visat på 33 möjliga projekt om ca 3780 lägenheter, vilket skulle kunna ge ca 1300 småhus. Detta med reservation för att ytterligare utredning behöver göras.

1 Bakgrund

1.1 Uppdraget

Framtiden Byggutveckling har fått i uppdrag av FAB att återkomma med en utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus. Uppdraget skulle återsäntas skriftligen senast 2022-06-30 men har tidigare lagts till 2022-03-14.

"Framtiden Byggutveckling har fått i uppdrag av FAB att återkomma med en utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus. Uppdraget ska återsäntas skriftligen senast 2022-06-30"

(FBU Verksamhetsplan 2022)

1.2 Tillvägagångssätt

FBU har fått i uppdrag att göra utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till bostadsrätter och småhus.

Uppdragets omfattning har varit svårt att avgränsa då det finns många faktorer som påverkar möjligheten att ställa om ett hyresrättsprojekt till bostadsrättsprojekt.

I denna avrapportering redovisas övergripande antaganden om vilka projekt, som med nuvarande analys, bedöms möjliga att ställa om. För att slutligen ställa om ett projekt kommer ytterligare utredning att göras i det enskilda projektet. Omställning till småhus kommer också att kräva ytterligare analys.

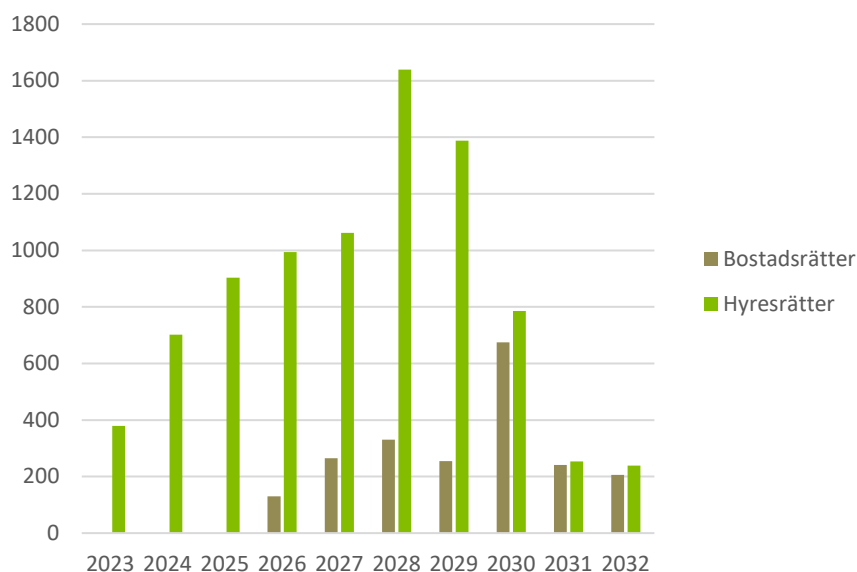
Bolagets breda kompetens har nyttjats för att utreda och analysera uppdraget. EHAB har gjort en bedömning av framtaget material för att verifiera vilka projekt som kan antas ha förutsättningar för att ställas om till bostadsrätter.

2 Nybyggnadsportföljen (grundmaterialet)

2.1 Utgångspunkter och avgränsningar

Analysen av grundmaterialet baseras på samtliga projekt i portföljen, från riktigt tidigt skede, våra projektidéer, fram till och med de projekt som redan är i produktion. Vi har dock valt att undanta de 479 bostäder som skall levereras under 2022 från analysunderlaget.

Grundmaterialet består i detta urval av totalt 10 448 bostäder. Utav dessa är 2 102 bostäder redan planerade som bostadsrätter och 8 346 bostäder, fördelat på 67 projekt, planerade som hyresrätter.



(Bild 1. Samtliga projekt i nybyggnadsportföljen, med leverans från 2023 och framåt)

2.2 Metod och förutsättningar

Underliggande material till analysen utgår från i dagsläget känd information om projekten. Faktorer som påverkar möjligheten att ställa om ett projekt från hyresrätt till bostadsrätt har identifierats och sammanställts för analys.

Förutsättningarna har delats in under rubriceringarna

- Rådighet mark
- Ekonomi

Genom att analysera markägande och eventuella förfogandeförbud eller krav i markanvisning, har vi kunnat klassificera projekten gällande möjligheten till omställning. Markägande och dess tidpunkt för ett eventuellt genomfört förvärv ihop med tillskottsmark påverkar rådigheten i projektet, men även de ekonomiska förutsättningarna.

I den ekonomiska analysen ingår de projekt som har ansökt om investeringsstöd som delfinansiering av byggnationen.

Resultatet av analysen av rådighet och ekonomi, klargör vad som är möjligt, möjligt med ekonomisk påverkan och vad vi bedömer som omöjligt att ställa om till bostadsrätt.

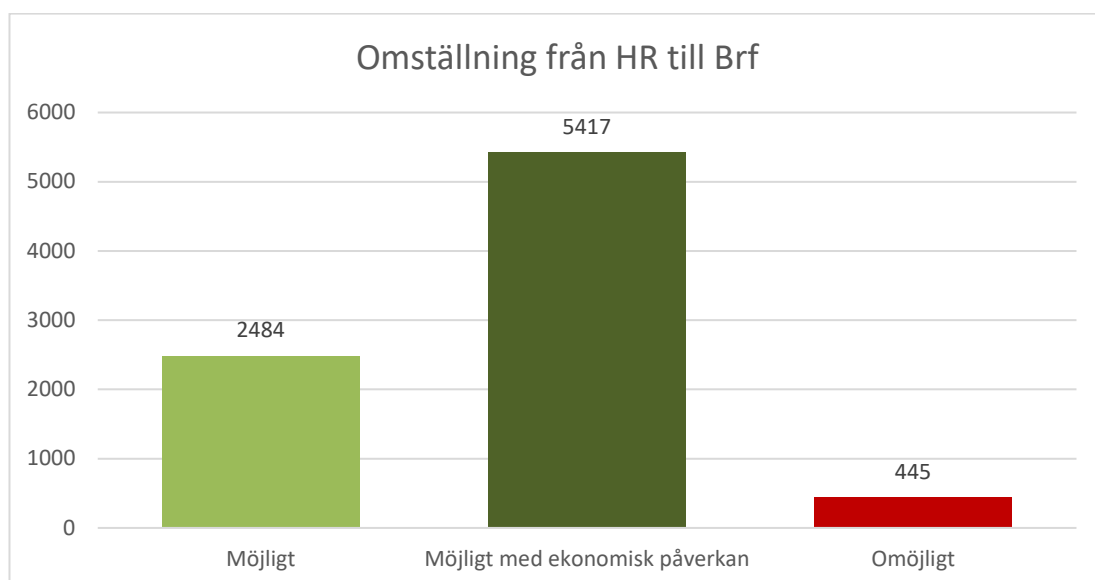
EHAB har tagit fram en omräkningsformel för att kunna analysera effekten vid omställning från flerfamiljshus till småhus. Med hjälp av formeln kan vi ge besked om hur volymen kan påverkas vid en omställning till småhus.

Påbörjad upphandling bedöms vara en viktig skiljelinje vid beslut om omställning från hyres- till bostadsrätt, vilket inte beaktats i analysen.

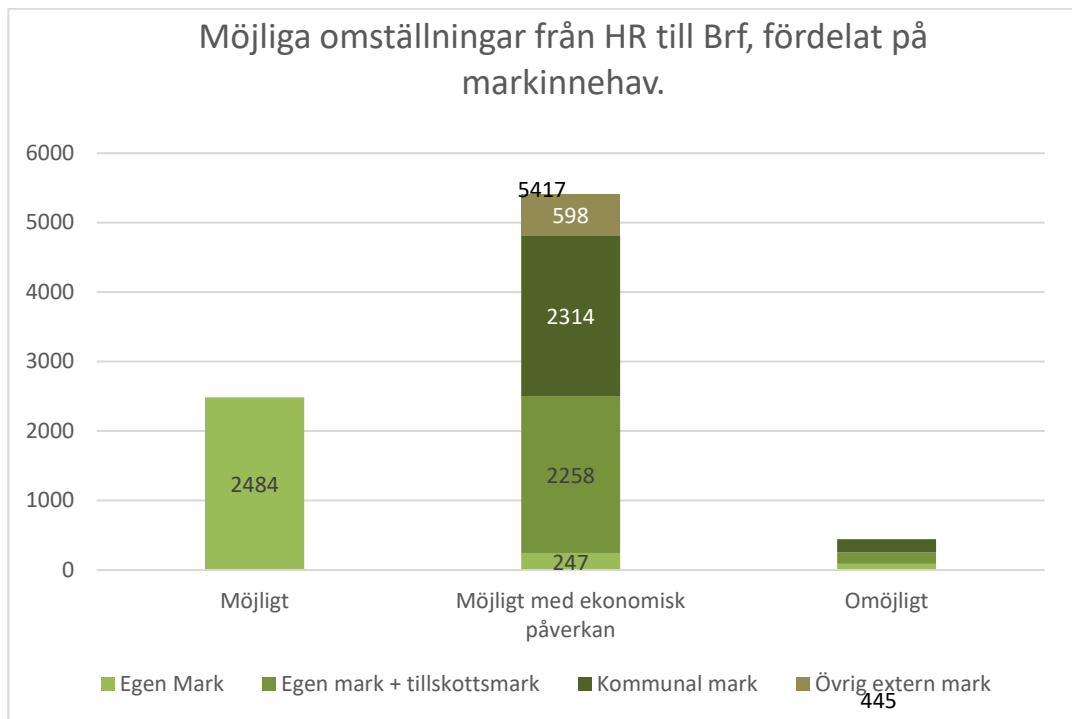
3 Analys

3.1 Indelning utifrån Möjlig, möjlig med ekonomisk påverkan och omöjlig avseende omställning från hyresrättsprojekt till bostadsrätt

Analysen visar att merparten av projekten går att ställa om till bostadsrätt. Nedan visas fördelning av projektet möjliga att ställa om, möjliga att ställa om med ekonomisk påverkan samt omöjliga att ställa om.



(Bild 2. Samtliga hyresprojekt i nybyggnadsportföljen, fördelat på möjligt, möjligt men dyrt eller omöjligt. Kategoriserat efter översyn tillsammans med EHAB.)



(Bild 3. Samtliga hyresprojekt i nybyggnadsportföljen, fördelat på möjligt, möjligt med ekonomisk påverkan eller omöjligt. Kategoriserat efter markinnehav.)

Ovan bild visar indelningen för möjligt, möjligt med ekonomisk påverkan och omöjligt med specificering av markinnehav. Analys visar att typ av markinnehav påverkar kostnadsbilden.

Fyra projekt bedöms ha rådighetsmässiga hinder som omöjliggör omställning till bostadsrätt - Generationsboendet Kaneltorget (90 bostäder), Högsbo Bogemenskap (31 bostäder), Selma 1, Selma stad (164 bostäder) samt Östra Kålltorp (160 bostäder).

- Generationsboendet har dels en inbyggd komplexitet i utformningen, såsom exempelvis omställningsbara lägenhetsstorlekar, och dels sker markinköpet till projektet under 2022, vilket innefattar ett 10-årigt förfogandeförbud.
- Högsbo Bogemenskap är redan i produktion och markanvisningen är tilldelad med förutsättningen Bogemenskap.
- Selma 1, Selma stad är ett boende för äldre, dessutom är hyresförhandlingen redan klar. Det råder även förfogandeförbud.
- Östra Kålltorp är markanvisat med förutsättningen Bogemenskap. Dessutom ingår ett BmSS och produkten är redan utformad utifrån dessa villkor.

3.1.1 Förutsättningar för omställning från hyresrätt till bostadsrätt utifrån rådighet mark

Rådighet mark har bland annat analyserats med hjälp av en indelning i markägande, samt behov av tillskottsmark.

	Bostadsrätter	Hyresrätter	Summa
Egen	461	2721	3182
Egen + Extern Privat		124	124
Egen + FK	390	2248	2638
Egen + FK + Externt kommunalt bolag	50	50	100
Externt kommunalt bolag		698	698
Kommunal - FK	1201	2505	3706
Totalsumma	2102	8346	10448

Grundmaterialet vi analyserar i projektportföljen för nybyggnation består av totalt 10 448 bostäder, där 2 721 är planerade hyresbostäder på egen mark, där rådigheten är hög.

Ytterligare 2 422 planerade hyresrättsbostäder är på egen mark men är i behov av tillskottsmark, där rådigheten blir mer begränsad.

3.1.2 Förutsättningar för omställning från hyresrätt till bostadsrätt utifrån ekonomi

I ett visst antal projekt kan omställningen till bostadsrätt innebära en kostnadsökning för projektet. De projekt som planerats att delfinansieras med investeringsstöd förutsätter hyresrätter som upplåtelseform. En omställning till bostadsrätt innebär att investeringsstödsansökan behöver avbrytas och följaktligen att projektets ekonomi förändras.

Följande fyra projekt har ansökt om investeringsstöd

Projekt	Antal bostäder
Gamlestaden 20:21	66
Jätttestensgatan, Kyrkbyn	124
Rosmaringatan – typhus*	92
Trygghetsbostäder Timjansgatan*	60
Totalsumma	342

**unika pilotprojekt i eget framtaget punkthus*

Totalt kan en omställning till bostadsrätt i de här fyra projekt innebära en fördyrning av produktionen på ca 120 miljoner kronor, under förutsättning att deras investeringsstödsansökningar blir godkända och utbetalda.

I de projekt där vi inte äger marken eller där det krävs tillskottsmark kan markpriset öka om projektet ställs om till bostadsrätt. Tillskottsköpeskilling kan bli aktuellt i flera projekt.

Analysen visar på 5 075 bostäder där vi saknar full markrådighet och där projekten kan komma att bli ekonomiskt påverkade av en omställning. De tillsammans med de 342

investeringsstödsansökta bostäderna blir 5 417 bostäder fördelat på 46 projekt, som kan påverkas ekonomiskt vid en omställning.

En omställning kan medföra att stämpelskatt påförs bostadsrättsföreningen om bildandet sker efter att byggnationen har startat. Stämpelskatten är 1,5% av markvärdet vilket fördyrar de aktuella projektet. I grundmaterial finns det 392 hyresrätter, fördelat på 4 projekt, där byggnationen har påbörjats.

3.2 Möjlig omställning från hyresrättsprojekt till småhus

Möjligheten till att ställa om ett projekt utformat som flerbostadshus till småhus begränsas väsentligt under samrådsskedet i en detaljplan och är än mer begränsat efter antagen detaljplan, då markanvändningen därigenom har blivit specificerad.

Det är större möjlighet att ställa om före sökt planbesked och i områden som inte föreslagits innehålla kvartersstad med högre exploatering.

Tabellen nedan redovisar ett exempel med hyresrättsprojekt i skede 1 till 4aⁱ.

Projektskede ¹	Antal projekt	Antal lgh	Omräkning småhus*
Skede 1	20	2069	827
Skede 2	1	100	40
Skede 3	5	610	244
Skede 4a	7	1001	200**
Totalsumma	33	3780	1311

Hyresrättsprojekt i tidiga skeden (skede 1 – 4a samt borträknat hyresrättsprojekt i kvartersstad) visar på omställningsmöjlighet för 33 hyresrättsprojekt med drygt 3780 lägenheter i lamell- eller punkthus. En ändrad markanvändning av dessa till småhus ger drygt 1300 bostäder (En omräkningsformel² har tagits fram för att kunna visa antal småhus per

ⁱ Sammanställningen innehåller samtliga hyresrättsprojekt i skede 1-4A exklusive projekten som föreslagits innehålla kvartersstad.

¹ Skedesdefinitioner

- 1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked
- 2 - Från inlämnat planbesked till positivt planbesked
- 3a - Positivt planbesked, inväntar startplan
- 3b - Positivt planbesked, på startplan innevarande år
- 4a - Detaljplan - planstart till samråd

² Omvandlingsfaktor

E-talet är baserat på BTA och för att omvandla BTA för flerbostadshus till småhus behöver nuvarande BTA i projekt multipliceras med följande faktorer:

Hustyp som ska omvandlas till småhus	Omvandlings-faktor
Lamellhus	0,444
Hybrid	0,4
Punkthus	0,333
Kvartersstad (5 våning)	0,184
Kvartersstad (7 våning)	0,133

flerbostadshus). En stor del av projekten är i tidigt skede (skede 1) och torde därför också vara enklare att ställa om. Viktigt är att notera att projekten inte har utretts utifrån huruvida de är lämpliga eller ens möjliga att omarbetas till småhus, stadsradhus eller radhus vilket är något som behöver utredas vidare.

Av de 33 projekten i ovan tabell ligger 15 av dem i något av de i områden som definieras som särskilt utsatta, risk- eller utsatta områden. Tillämpar man omräkningsfaktorn enligt samma antaganden som ovan, finns en möjlighet till omställning som skulle ge ca 400 småhus i dessa områden.

Det krävs projektspecifika analyser för att fastställa möjligheterna att både justera markanvändningen i en befintlig projektutveckling samt att i varje enskilt fall lösa de exploateringsförutsättningar som utvecklingen av den specifika platsen föreskriver.

4 Risker att identifiera i projekten

- **Parkerings- och mobilitetavtal**
- **Samhällsservice i plan som risk för att ställa om projekt**
I ett antal projekt ingår samhällsservice som skola, förskola, trygghetsbostäder och BmSS. I tidigt skede är frågan inte alltid helt utredd eller fastslagen.
- **Redan specificerade upplåtelseformer som försvårande faktor för omställning**
I portföljen finns ett antal projekt där upplåtelseformen är boende för äldre, bogemenskap eller studentbostäder. För en del av projekten är den specifika upplåtelseformen redan planlagd, i andra projekt är frågan fortfarande uppe för diskussion.

5 Förslag till fortsatt arbete

Utredningen visar på möjlig omställning av hyresrättsprojekt till bostadsrätter och småhus. Ytterligare utredningar för att säkerställa analysen är nödvändig vid fortsatt arbete med prioriterade projekt.
