



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**

**Tjänsteutlåtande
Koncernstyrelsen 2011-01-26
Ärende 3**

Dnr 10/3.4.1/67

Sid. 1(4)
2011-01-17

Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter

Bordlagt ärende från koncernstyrelsens sammanträde 2010-12-13

Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 08-508 29 535

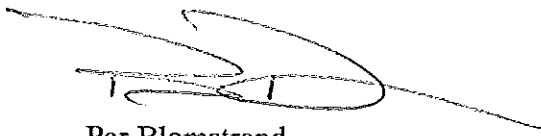
Till
Koncernstyrelsen

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen revideras enligt *bilaga*.



Per Blomstrand
Vice VD

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad 2011, ska staden fortsatt arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen fastställdes i koncernstyrelsen 2006-12-11 och reviderades senast 2008-10-20.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Lägesrapport

Inkomna intresseanmälningar

Under perioden 2006-2010 har totalt 727 intresseanmälningar, omfattande 44 172 lägenheter, inkommit till bostadsbolagen. 385 intresseanmälningar, omfattande 29 977 lägenheter, har inkommit från förörterna, varav 220 intresseanmälningar, omfattande 19 938 lägenheter, från ytterförörterna. Under mandatperioden 1998-2002 inkom totalt 561 intresseanmälningar, omfattande 30 759 lägenheter, varav 166 intresseanmälningar omfattande 12 749 lägenheter från förörterna.

Bostadsbolagens erbjudanden

Bostadsbolagen har i dagsläget behandlat 530 ärenden, där man beslutat om att erbjuda bostadsrättsföreningar att förvärva fastigheter omfattande totalt 37 571 lägenheter. Summan av värderade och erbjudna fastigheter uppgår till cirka 50,6 mdkr. Bostadsbolagen har även beslutat att inte erbjuda 145 fastigheter, omfattande totalt 3 064 lägenheter, till försäljning. Skälen till avslag är främst att fastigheterna har stort kulturhistoriskt värde eller att de genomgått så omfattande renoveringar, och därmed är att betrakta som nyproducerade fastigheter.

Försäljningar

Under perioden 2006-2010 har totalt 354 föreningar, omfattande 22 076 lägenheter, tackat ja till bostadsbolagens erbjudande och försäljningssumman uppgår till cirka 32,2 mdkr.

Innerstad	150 överlåtelse	7 836 lägenheter	16,7 mdkr
Närförort	95 överlåtelse	5 113 lägenheter	7,0 mdkr
Ytterförort	109 överlåtelse	9 127 lägenheter	8,5 mdkr

Totalt har 159 föreningar, omfattande totalt 14 380 lägenheter, tackat nej till bostadsbolagens erbjudanden.

Under perioden 1998-2002 såldes cirka 12 200 lägenheter till bostadsrättsföreningar och försäljningssumman uppgick till cirka 12,2 mdkr.

Återstående erbjudanden

Totalt återstår erbjudanden omfattande drygt 1 000 lägenheter i främst närförort och ytterförort.

Aktuellt bostadsbestånd

Per den 30 september 2010 såg bostadsbeståndet exkl. kategoribostäder i flerfamiljshus ut enligt följande:

	Allmännyttan hyresrätt	Privat hyresrätt	Bostadsrätt
Innerstad	11 671	55 165	116 228
Närförort	9 357	17 718	36 486
Ytterförort	52 317	35 941	48 529
Totalt	73 345 lägenheter	108 824 lägenheter	201 243 lägenheter

Våren 2011 kommer koncernledningen att ge koncernstyrelsen en utförlig redovisning samt utvärderingar av ombildningsprocessen under hela perioden 2006-2010.

Koncernledningens förslag till reviderade direktiv

Koncernledningen föreslår i detta ärende revideringar av ombildningsdirektiven, där de direktiv som gäller sedan den 31 oktober 2008 utgör huvudsaklig grund för perioden 2011-2014. Det gäller t ex ansvarsfördelningen moderbolag-dotterbolagen och värderingsprocessen. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpstämmorna. Moderbolagets informationsinsatser till boende i främst ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighets-specifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.

Geografisk begränsning

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad ska allmännyttans hyresgäster i ytterstaden få möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Det kan konstateras att genomförda ombildningar har medfört ett spritt ägande och mer blandade upplåtelseformer i flera stadsdelar. Åtgärden har varit framgångsrik. Kommande period ska bostadsbolagens hyresgäster som bor i stadsdelar där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer kunna inlämna intresseanmälan i syfte att ombilda i enlighet med föreslagna direktiv.

Det innebär att hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Aspudden
 Bromma (församling) samt Västerled (församling) exkl Beckomberga
 Enskedefältet inkl Enskede Gård
 Hägersten
 Johanneshov
 Midsommarkransen
 Hägerstensåsen
 Skärholmen inkl Bredäng, Vårberg, Sättra
 Västertorp
 Älvsjö inkl Herrängen, Långbro, Solberga
 Bagarmossen
 Bandhagen
 Enskededalen
 Farsta
 Gubbängen
 Hagsätra
 Högdalen
 Hökarängen
 Kärrtorp
 Rågsved
 Svedmyra
 Tallkrogen
 Blackeberg
 Hässelby
 Järvafältet
 Spånga inkl Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten
 Vällingby inkl Nälsta, Kälvesta, Grimsta

Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har en dominerande ställning i flera stadsdelar, även om det givetvis finns stora variationer i beståndet mellan enskilda stadsdelar. Bostadsbolagen kommer dessutom att producera många nya bostäder i Stockholms ytterstad under de kommande åren.

Möjligheten att ombilda omfattar inte de kommunala bostadsbolagens hyresgäster i innerstaden, förutom det fåtal bostadsrättsföreningar som har registrerade och godkända intresseanmälningar senast den 31 oktober 2008. Möjligheten att ombilda omfattar inte heller bostadsbolagens hyresgäster i övriga stadsdelar, förutom de bostadsrättsföreningar som har

registrerat intresseanmälan senast den 12 december 2010, i enlighet med de direktiv som gäller sedan 31 oktober 2010.

Betänketid

Intresseanmälningar godkänns för värdering redan vid 40% anslutningsgrad eftersom det är först när hyresgästerna kan överblicka de ekonomiska konsekvenserna som de kan ta ställning till en ombildning. Bostadsbolagen bör i normalfallet tillämpa de betänketider (3 månader med möjlighet till 3 månaders förlängning) som gäller för hembudsförfarandet.

Kulturfastigheter

Har fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde ska det göras en särskild prövning och ställningstagande om fastigheten kan erbjudas till försäljning i respektive bostadsbolag.

Bilaga

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen

(

(

(

(

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad 2011 ska staden fortsatt arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Erbjudanden ska riktas till hyresgäster i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Det innebär att hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Aspudden

Bromma (församling) samt Västerled (församling) exkl Beckomberga

Enskedefältet inkl Enskede Gård

Hägersten

Johanneshov

Midsommarkransen

Hägerstensåsen

Skärholmen inkl Bredäng, Vårberg, Sättra

Västertorp

Älvsjö inkl Herrängen, Långbro, Solberga

Bagarmossen

Bandhagen

Enskededalen

Farsta

Gubbängen

Hagsätra

Högdalen

Hökarängen

Kärntorp

Rågsved

Svedmyra

Tallkrogen

Blackeberg

Hässelby

Järvafältet

Spånga inkl Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten

Vällingby inkl Nälsta, Kälvesta, Grimsta

Möjligheten att ombilda omfattar inte allmännyttans hyresgäster i övriga stadsdelar i staden. Nya intresseanmälningar från andra områden, än de som uppfyller kraven ovan, registreras inte efter den 13 december 2010. Inkomna intresseanmälningar som registreras före detta datum hanteras dock i enlighet med de direktiv som gäller t o m 12 december 2010.

1. Ansvarsfördelning

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela om-

bildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildning samt målgruppsinriktade informationsinsatser.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering, vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

För att hyresgästerna ska kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs ett erbjudande från bostadsbolaget. Hyresgästerna i fastigheten kan då genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är mycket viktigt för att osäkra hyresgäster ska kunna ta ställning till en ombildning. Värdering ska genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp.

Hanteringen av ombildningsärenden ska ges högsta prioritet i bostadsbolagen och moderbolaget har här ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete.

3. Värderingar

Värderingarna utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är därför beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besiktningar etc.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning ska värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen ska även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

De föreningar som erbjuds förvärv har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpstämmorna.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd. Det finns dock ett antal fastigheter där det finns särskilda omständigheter.

Utgångspunkten ska vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter. Moderbolaget har i uppdrag att bistå bostadsbolagen i dessa frågor.

De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007-2010, men där övertagande inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014.

I normalfallet får varje bostadsrättsförening ett erbjudande under perioden 2011-2014. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälningen. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälningen. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser.

Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts före år 2007-01-01 undantas under fem år. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007-01-01 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Har fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde ska det göras en särskild prövning och ställningstagande om fastigheten kan erbjudas till försäljning i respektive bostadsbolag.

Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att i samverkan med bostadsbolagen och berörda förvaltningar säkerställa tillgången på lokaler för social service, pedagogiska verksamheter etc. i samband med överlåtelser av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

6. Information och särskilda insatser

Moderbolagets informationsinsatser till boende i främst ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighetsspecifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.

