



Handläggare  
Hans Ivarsson  
Sektorn för ekonomi och uppföljning

Diarienummer

## Angående kommunalt stöd till Ingarö SeniorBoende kooperativ hyresrättsförening

### Förslag till beslut

Värmdö kommun avstår från att ställa kommunens borgen för byggkreditiv till bostadsprojektet Vargbacken, inte heller är kommunen beredd att direkt, eller via kommunägt bolag, svara för produktionen av bostäderna.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Ingarö SeniorBoende Kooperativ hyresrättsförening har tillskrivit Värmdö kommun angående kommunalt stöd till bostadsprojektet Vargbacken. Föreningen efterfrågar kommunal borgen, alternativt att VärmdöBostäder AB, eller annan aktör, kan svara för produktionen och att föreningen blockförhyr.

Kommunen har ställt sig positiv till projektet Vargbacken, dock har inriktningen inte varit att gå in med ett direkt kommunalt ekonomiskt ansvar. Förvaltningen förordar att kommunen avstår från ekonomiska åtaganden, exempelvis borgen.

### Bakgrund

Sedan ett flertal år tillbaka har Ingarö SeniorBoende Kooperativ hyresrättsförening arbetat med frågan om etablering av ett seniorboende, hyresrätter, i kooperativ form. Projektet benämns Vargbacken, del av Brunn 1:1. En detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft. Produktionen är preliminärt marknadsbedömd till ca 350 miljoner kr.

Föreningen har våren 2016 tillskrivit Värmdö kommun i frågan. Bakgrunden är att föreningen har undersökt de finansiella förutsättningarna för att kunna producera hyresbostäderna och mött oöverstigliga hinder för kreditfinansieringen. Den kooperativa hyresrättens ”insatser” accepteras inte som säkerhet på samma sätt som bostadsrätter.

Mot denna bakgrund ställer föreningen frågan om Värmdö kommun kan ställa borgen som säkerhet för byggkreditiv till projektet. Alternativt öppnar föreningen för att exempelvis VärmdöBostäder AB, eller annan aktör, kan svara för produktionen och att föreningen blockförhyr.

## Bedömning

Värmdö kommun har varit positiv till föreningens initiativ att pröva möjligheten att skapa hyresrätter i kooperativ form och har exempelvis för ett antal år sedan bidragit till finansieringen av en förstudie. Alldenstund det handlar om en modell som ännu inte nått någon bredare tillämpning i landet och att det funnits viss osäkerhet kring möjligheterna att fullfölja projektet. Det har inte varit aktuellt att kommunen skulle ta ekonomiskt ansvar för projektet.

Föreningen riktar sig nu till Värmdö kommun i syfte att få kommunen att ta ett ekonomiskt ansvar i bred bemärkelse, i första hand genom borgen för byggkreditiv. Detta är en inriktning som väsentligt avviker från de utgångspunkter Värmdö kommun hittills har haft.

Värmdö kommun har en relativt restriktiv hållning till att ställa kommunens borgen som säkerhet, omfattningen av borgen till såväl kommunala bolag som föreningar har minskat under senare år. Kommunfullmäktige har fastställt en policy för kommunens borgen till föreningar och föreningsägda bolag. I denna har fullmäktige bl a uttalat "Kommunal borgen till föreningar ska mot denna bakgrund tillämpas restriktivt och under förutsättning av att den ligger inom den kommunala kompetensen". Konsultation med SKL:s expertis ger vid handen att ett beslut om kommunal borgen i det här fallet sannolikt inte är lagenligt och ryms således inte inom den kommunala kompetensen.

Fullmäktige har i policyn vidare markerat "Borgen för uppförande av större anläggningar ska tillämpas synnerligen restriktivt". Projektet är, såsom det presenteras, mycket omfattande, ett nytt borgensåtagande på 350 mnkr skulle innebära i det närmaste en fördubbling jämfört med Värmdös totala borgensåtaganden inom och utom kommunkoncernen. Ett godkännande av borgen skulle således stå i strid med policyn. Även oberoende av policyns tydligt formulerade riktning avråder förvaltningen från att kommunen ökar sin riskexponering så pass kraftigt.

Föreningen anvisar, som alternativ, att exempelvis VärmdöBostäder AB, eller annan aktör, kan svara för produktionen som föreningen sedan förhyr. Förvaltningen noterar dock att även en lösning av det slaget innebär att risk (bl a den finansiella) överförs på kommunen/kommunkoncernen, på ett snarlikt sätt som borgen. Ett dylikt alternativ skulle således också strida mot andan i borgenspolicyn. Vidare menar förvaltningen att VärmdöBostäder AB står inför omfattande investeringar kommande år, inom ramen för nya ägarförhållanden i bolaget, som ett led i ambitionen att skapa flera bostäder i kommunen. Visserligen skulle projektet Vargbacken ge ett tillskott av anpassade bostäder för äldre, men det är ändå ytterst ovisst om projektet, till innehåll och omfattning, ryms inom ramen för denna planering.

Föreningen önskar en politisk dialog innan frågan prövas formellt i kommunen. I det avseendet har förvaltningen självfallet inte något att anföra, i sakfrågan menar dock förvaltningen sammanfattningsvis att Värmdö kommun bör avstå från att gå in med ett ekonomiskt ansvar, borgen eller på annat sätt, i projektet.

**Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär att Värmdö kommun inte påtar sig några ytterligare åtaganden när det gäller projektet Vargbacken och tar därmed inte några ekonomiska risker eller kostnader.

**Konsekvenser för miljön**

Förslaget innebär inte några särskilda konsekvenser för miljön.

**Konsekvenser för medborgarna**

Om föreningen inte kan lösa finansieringen på annat sätt kan finnas risk för att projektet inte kan genomföras. Vilket kan leda till att det inte går att i närtid möta det intresse som anmälts från ett antal medlemmar i föreningen.

**Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

**Ärendets beredning**

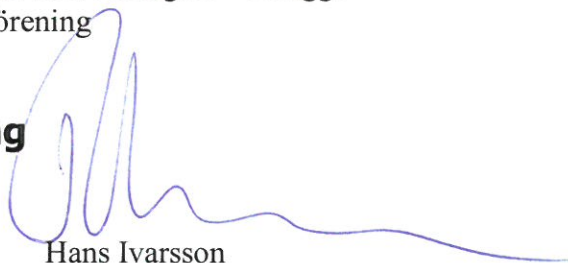
Ärendet har beretts av Sektorn för ekonomi och uppföljning.

**Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Skrivelse till kommunen – Kommunalt stöd till Ingarö SeniorBoende kooperativ hyresrättsförening	Bilaggs

**Sändlista för beslutsexpediering**

Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Hans Ivarsson  
Sektorschef ekonomi och uppföljning





## Ingarö SeniorBoende Kooperativ hyresrättsförening

Box 71, 134 07 Ingarö

2016-03-01

Värmdö Kommun  
Kommunstyrelsen  
Skogsbo  
134 81 Gustavsberg



### Kommunalt stöd till Ingarö SeniorBoende kooperativ hyresrättsförening

Är det möjligt att Värmdö kommun kan ställa borgen som säkerhet för byggkreditiv till bostadsprojektet Vargbacken i Ingarö Brunn? Kommunen har redan investerat i planläggningen (i kraftvunnen detaljplan D 215) och äger marken för området. Som alternativ är vi öppna för att exempelvis Värmdö bostäder AB, eller annan aktör, kan svara för produktionen som vi sedan blockhyr. Produktionskostnaden är preliminärt marknadsbedömd till ca 350 mkr.

Men vi önskar i första hand en politisk dialog innan frågan formellt prövas av kommunen.

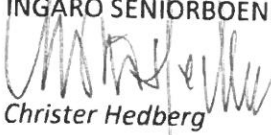
Föreningen har nu undersökt de finansiella förutsättningarna för att kunna producera dessa hyresbostäder och mött oöverstigliga hinder för kreditivfinansieringen. Den kooperativa hyresrättens "insatser" accepteras inte som säkerhet på samma sätt som för bostadsrätter vilket skapar problem. Föreningen saknar därmed det egna kapital som behövs.

Vi vänder oss därför till Värmdö kommun för någon form av stöd så att projektet kan fullföljas enligt den ursprungliga planen. I annat fall riskerar hela projektet att gå förlorat eller tvingas övergå till ett projekt med i huvudsak bostadsrätter.

Vi hoppas därför att Värmdö kommun vill medverka till att förverkliga vårt lokalt förankrade och ideellt baserade seniorboende. Det skulle ge ett betydande tillskott av anpassade bostäder för äldre på Ingarö med en viss form av stöd och service genom ideella insatser i föreningsregi. Ingarö SeniorBoende kooperativ hyresrättsförening (ISB) har möjlighet att uppföra ca 140 seniorbostäder (+ 55) i Vargbacken, del av Brunn 1:1, med en första inflyttning 2017/18. Vårt seniorboende drivs av många ideella krafter, till nytta för både kommunen och de boende själva. Vilket kan underlätta olika servicebehov och skapa en god social gemenskap. Vargbacken omfattar en etappvis utbyggnad med ett tjugotal parkvillor samt tre lite större flerbostadshus och en servicebyggnad (klubbhus) med god tillgänglighet. ISB har idag 140-talet medlemmar i 62 hushåll som står i kö till vårt seniorboende.

Med vänlig hälsning

INGARÖ SENIORBOENDE KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING

  
Christer Hedberg

Ordförande (070-376 49 35) hedberg.c@telia.com

