

Handläggare
Eva Nygren, 08-508 29769

Till
Koncernstyrelsen

Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Fastställa direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de kommunala bostadsbolagen, enligt bilaga 1.
2. Uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med dessa direktiv.
3. Protokollet i denna paragraf justeras omedelbart

Bakgrund

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Beslutet har följande formulering;

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens förslag till direktiv

I detta ärende förslår koncernledningen ett antal förutsättningar som ska gälla vid genomförandet av kommunfullmäktiges beslut och tillämpas i ombildningsprocessen. Förutsättningarna finns samlade i det direktiv som biläggs ärendet.

Geografisk begränsning

De utvalda stadsdelarna finns inom det som definieras som ytterstad i stadens parkeringsstrategi, där hyresrätten är dominerande genom att den utgör 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. I de fall ombildningar innebär att dessa kriterier inte längre är uppfyllda kommer inga ytterligare ombildningar att tillåtas.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Rinkeby
Grimsta
Husby
Hökarängen
Rågsved
Hässelby Gård
Fagersjö
Skärholmen
Sätra
Bagarmossen
Västertorp

Ansvarsfördelning

Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela processen genom att förslå generella direktiv och kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av beslutade direktiv. Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. I dotterbolagen fattas beslut om erbjudanden i respektive styrelse.

Erbjudandets längd

Erbjudandeprocessen är öppen till den 31 december. Inom den tiden ska de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening och ha begärt att få ett erbjudande om förvärv från bolaget. De föreningar som erbjuds förvärv har därefter tre månader på sig att tacka ja eller nej, med möjlighet till ytterligare tre månaders betänketid.

Förutsättning för förvärv

Värdering ska genomföras då 50 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp. För att en försäljning ska genomföras krävs att två tredjedelar av de boende röstar för ett förvärv och att förhandsavtal mellan föreningen och de boende tecknas som visar att minst hälften av de boende har för avsikt att genomföra köpet. Vid köpestämma ska av Stockholms Stadshus AB utsedda oberoende observatörer delta.

Värderingar

Moderbolaget ansvarar för att beställa värdering av fastigheter. Värderingen ska utföras av professionella och oberoende företag och värderingen ska utföras som en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning.

Försäljningspris

Priset sätts utifrån värderingen. Styrelsen tar ställning till ett förslag till erbjudande till föreningen, i detta ingår pris och övriga villkor för att fastigheten ska överlåtas till föreningen.

Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd i angivna områden enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter med särskilda omständigheter som undantas från försäljning som till exempel nyproducerade bostäder.

Information

Moderbolaget får i uppdrag att övergripande samordna bolagens informationsinsatser och att tillse att gemensamma informationsmaterial och mallar för erbjudanden, styrelsebeslut, avtal och annat skriftligt material samordnas och används av bolagen.

Bilaga

1. Förslag till ombildningsdirektiv 2019

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magdalena Bosson, VD

Datum

2019-03-05