

Utlåtande 2013:30 RI+RV (Dnr 302-1393/2012)

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge berörda bolag i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilagan till utlåtandet, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Stockholms stad har tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår, efter samråd med bostadsbolagen, en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd för att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter, tekniska kapacitet och samtidigt styra mot geografiskt mer rationella förvaltningsenheter.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholms stads tre bostadsbolag har i dagsläget fastigheter över hela staden. Dessa är dock ojämnt fördelade, både geografiskt och underhållsmässigt. Det betyder att bolagens organisationer i dagsläget inte fungerar optimalt. Att omstrukturera dem skulle därför medföra mer sammanhållna förvaltningsområden för bolagen samt bättre fördelning av upprustningsbehoven utifrån bolagens finansiella förutsättningar. Något som i sin tur bidrar till mer effektiv förvaltning av bostadsbolagens fastigheter.

Bilaga

Fastighetsförteckning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård (S) och Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att avslå förslag till beslut
2. Att därutöver anför följande

Sedan 2006 har stadshusalliansen bedrivit en aggressiv politik och avyttrat stora delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet. Genom att så snabbt glesa ut beståndet riskerar effektiviteten i förvaltningen att försämrats. I vissa områden skulle en omstrukturering kunna vara aktuell men underlaget som ligger till grund för beslutet har flertalet brister vad det gäller omstruktureringens ekonomiska och praktiska konsekvenser.

I tjänsteutlåtandet redogörs mycket bristfälligt för de ekonomiska konsekvenserna av omstruktureringen. Två av de viktigare anledningarna till beslutet uppges vara att effektivisera förvaltningen och att sprida ansvaret för upprustningar bättre mellan bostadsbolagen. Ändå presenteras ingen tillräcklig bedömning av hur effektiviseringen kan påverka bolagen ekonomiskt. Det redogörs inte heller för vilka kostnader själva övergångsprocessen kommer medföra. Detta trots att en sjundedel av allmännyttans totala bestånd kommer att byta ägare. Om huvudargumenten för omstruktureringen är att förvaltningen blir effektivare bör dess kort- och långsiktiga ekonomiska vinster redovisas.

Vi anser även att det saknas en redogörelse av hur omstruktureringen kan komma att påverka hyresgästerna. Det är 10 000 hushåll som kommer att byta fastighetsägare och hyresavtal, vilket kan leda såväl till oro som till förändrade hyresnivåer för de boende. Inför ett så omfattande beslut hade det varit lämpligt att insamla synpunkter från de boende.

Vidare menar vi att det finns positiva effekter av att det finns flera bostadsbolag inom ett område, även allmännyttiga. Med flera hyresvärdar kan hyresgästerna jämföra kvalitet i förvaltning och boende med varandra och därmed få större möjlighet ställa krav som kunder. Till detta ska tilläggas att Stadshusalliansen tidigare använt sig av konkurrensargument och vikten av en mångfald aktörer för att legitimera storskaliga försäljningar av allmännyttan.

En spridning av de allmännyttiga bostadsbolagen kan öka möjligheten för nyproduktion. De tre allmännyttiga bostadsbolagen kan vid olika tidpunkter ha olika möjlighet att engagera sig i nyproduktion. Då vi vill att hela staden och allmännyttan ska utvecklas är det viktigt att de tre bolagen bibehåller möjligheten att expandera på flera platser i staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge berörda bolag i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilagan till utlåtandet, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

Stockholm den 20 februari 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Tomas Rudin och Olle Burell (alla S), Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (S) och (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Staden ska öka andelen vård- och omsorgsboenden i egen regi
2. Centralupphandling av vård- och omsorgsboenden upphör
3. Stadsdelsnämnderna återfår rätten att besluta om upphandling av sin egen verksamhet
4. Därutöver vill jag framföra följande

Vänsterpartiet arbetar för en långsiktigt hållbar och jämställd äldreomsorg som styrs av äldres behov, god kvalitet och likvärdighet, och inte av kortsiktighet och snäva kommersiella intressen. Vår äldreomsorg ska därför i huvudsak drivas i kommunens regi och gärna kompletteras med icke-kommersiella aktörer som vill utveckla äldreomsorgen utan vinstsyfte.

Konkurrensutsättningen av vård- och omsorgsboenden har lett till att egenregi endast motsvarar 21 procent och intraprenader 4 procent, medan LOU-utförare (entreprenader) har 42 procent och LOV-utförare 33 procent. De privata utförarna dominerar totalt med sina 75 procent. Andel boenden i egen regi är betydligt lägre än i exempelvis Nacka, där man anser att kommunen bör ha ungefär hälften i egen regi. Stockholms stads politiska majoritet sätter däremot ingen gräns, utan så mycket som möjligt ska privatiseras så att folkvalda fräntas så mycket inflytande som möjligt över våra skattemedel. Denna extrema inriktning är tydligt uttalad i politiska styrdokument och märks allt mer inom just äldreomsorgen. Vi menar att även utifrån målen i den borgerliga valfrihetsmodellen står det klart att egenregi blivit för liten. Fullmäktige föreslås uttala att andelen vård- och omsorgsboenden i egenregi ska öka.

De berörda stadsdelsnämnderna rekommenderas att ta tillbaka driften av Linnégården, S:t Eriks äldreboende och Kattrumpstullen, eftersom det både på Kungsholmen och Östermalm endast finns ett vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg i kommunal regi. Idag bedrivs endast två av sammanlagt 14 vård- och omsorgsboenden i egenregi i dessa stadsdelsområden.

Vänsterpartiet anser att upphandling ska beslutas på samma politiska nivå som ansvarar för verksamheten ifråga. Det betyder att stadsdelsnämnderna ska besluta om vård- och omsorgsboenden ska upphandlas eller drivas i egen regi, inom ramen för fullmäktiges mål. Om det blir upphandling ska personalen alltid kunna lägga egenregianbud. Vi föreslår att stadsdelsnämnderna återfår rätten att besluta om upphandling av sin verksamhet och att centralupphandlingar av vård- och omsorgsboenden ställs in för gott.

Idag toppstyrs stadens utbud av äldreboenden från stadshuset. Avgörande tilldelningsbeslut och förlängningar av avtal lämnas till en tjänsteman. Stadsdelsnämnderna som ska följa upp entreprenaderna har inte mandat att själva besluta att säga upp avtalen. Medborgarnas, brukarnas och de anhörigas möjligheter att kräva ut politiskt ansvar försvåras, vilket är förödande i ett demokratiskt perspektiv. Stadsdelsnämnderna

omvandlas från beslutande till förvaltande organ, trots att de har det faktiska ansvaret inför medborgarna.

Staden släpper idag ifrån sig stora delar av kontrollen av äldreboendena. Det blir allt svårare att garantera kvaliteten och personalens kompetens, inte heller kan staden övervaka och styra utvecklingen. Konkurrensutsättningen ökar personalomsättningen vilket försämrar kontinuiteten för de äldre. När de kommunala alternativen försvinner hamnar staden i en låsningseffekt. Det är inte minst uppenbart när staden ska renovera ett antal boenden och inte har egna resurser för att säkra evakuering på ett betryggande sätt för de äldre.

Moderaterna påstår att äldreomsorgen är bättre än någonsin, samtidigt som Röda Korset, Ersta och Stockholms Borgerskap sagt upp olika åtaganden inom äldreomsorgen på grund av att de inte anser sig kunna driva bra verksamhet med nuvarande villkor. Det är bestickande att privata organisationer med högt förtroende hos befolkningen drar sig tillbaka, och kvar för stockholmarna att välja blir äldreomsorg som drivs av riskkapitalister med lågt förtroende.

Slutligen konstaterar vi att majoriteten har kommit fram till att det skulle kosta för mycket i pengar samt risk för negativa domstolsutslag och usel PR att öka LOV-upphandlad verksamhet genom att säga upp LOU-avtal eller ”transformera” avtalen till LOV. Istället tänker man successivt minska den kommunalt ägda äldreomsorgen genom att ta varje möjlighet att säga upp lokaler för att kunna erbjuda ombyggda och renoverade lokaler till privata bolag som vill driva äldreomsorg enligt LOV.

ÄRENDET

Stadens samtliga tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder inkl. AB Stadsholmen, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem, äger fastigheter i hela Stockholm. I flera kransområden har respektive bolag fastighetsbestånd som är mindre än 200 lägenheter vardera, men summeras bolagens samtliga fastigheter i respektive område blir förvaltningsenheterna större.

I förnyelseprojekt som exempelvis Järvalyftet och i utvecklingen av söderort samarbetar bolagen. AB Svenska Bostäder är dock främst drivande i Järvalyftet och AB Stockholmshem i Skarpnäck, Skärholmen och Hökarängen, där AB Stockholmshem är stora ägare. AB Familjebostäder är sedan överföringen år 2009 stora i Farsta och har varit drivande i bildandet av en fastighetsägarförening i Rågsved samt ansvarar för utveckling av Rinkeby bl.a. genom Rinkebystråket.

Under de senaste åren har bostadsbolagen genomfört stora upprustningar, energieffektiviseringsåtgärder och trygghetsåtgärder genom framförallt satsningen inom Stimulans för Stockholm.

Under de senaste sex åren har stadens bolag nyproducerat ca 7 300 lägenheter och ytterligare ca 9 000 planeras från 2012 tom år 2017. Nyproduktionen är spridd i hela Stockholms stad.

Förslag till omstrukturering

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår, mot bakgrund av ovanstående, att stadens bostadsbolag omstrukturerar delar av sina fastighetsbestånd för att få en jämnare fördelning av underhållsbehovet. Delar av detta underhållsbehov, som idag till stor del finns hos AB Svenska Bostäder, överförs genom förslaget till AB Familjebostäder och AB Stockholmshem som har god ekonomisk och teknisk kapacitet att genomföra åtgärderna. Förslaget ger också förutsättningar för mer rationella förvaltningsenheter.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att AB Svenska Bostäder koncentrerar fastighetsbeståndet och underhållsbehovet i högre grad i nordväst, där bolaget driver Järvalyftet. I de sydvästra delarna kring Skärholmen, Vårberg och mot Hökarängen blir AB Stockholmshem kraftfull aktör, där bolaget driver förnyelsearbete. AB Familjebostäder föreslås bli mer kraftfull aktör i stråket mot Farsta och Rågsved.

Till AB Svenska Bostäder, exklusive AB Stadsholmen, föreslås 3 972 lägenheter i de nordvästra delarna överföras. AB Familjebostäder föreslås överföra 1 545 lägenheter i Tensta, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Riksby, Johannesfred samt Surtsö i Kista. AB Stockholmshem föreslås överföra 2 427 lägenheter i Hässelbygård, Hässelby strand, Solhem, Bromsten, Räcksta,

Beckomberga, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Blackeberg, och Abrahamsberg. En kulturklassad fastighet med sex lägenheter överförs till AB Stadsholmen från AB Stockholmshem. Efter överföringen omfattar AB Svenska Bostäders bestånd ca 25 328 lägenheter.

Till AB Familjebostäder föreslås 3 200 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 1 064 lägenheter i Rågsved, Västberga, Östberga och Farsta. AB Stockholmshem föreslås överföra 2 136 lägenheter i Rinkeby, Gubbängen, Farsta, Enskededalen, Enskede Gård och Fält samt från Stureby och Rågsved. Därefter omfattar AB Familjebostäders fastighetsbestånd ca 20 858 lägenheter.

Till AB Stockholmshem föreslås 3 562 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 3 081 lägenheter i Bagarmossen, Bredäng, Långbro, Skärholmen, Solberga och Vårberg. AB Familjebostäder föreslås överföra 481 lägenheter i Hökarängen och Bagarmossen. Efter omstruktureringen omfattar AB Stockholmshems fastighetsbestånd ca 23 988 lägenheter.

Respektive bolag kommer, efter föreslagen omstrukturering, ha följande bestånd i antal lägenheter räknat. Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2012.

Antal lägenheter	Fastighetsbestånd 2012-08-31	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Bestånd efter omstrukturering i antal lägenheter
AB Svenska Bostäder inkl AB Stadsholmen	25 495	4 145	3 978	25 328
AB Stockholmshem	24 995	4 569	3 562	23 988
AB Familjebostäder	19 684	2 026	3 200	20 858

Den föreslagna omstruktureringen föreslås genomföras under våren 2013 och inarbetas i underlaget för tertialrapport 1, 2013. Ambitionen är att fastigheterna ska överföras under perioden 1 september 2013 till 1 november 2013.

SHIS- Stiftelsen Hotellhem i Stockholm

I den föreslagna omstruktureringen undantas fastigheter som disponeras eller planeras byggas för Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). AB Stockholms hem har som ägardirektiv, sedan lång tid tillbaka, att bistå Stiftelsen Hotellhem (SHIS) i dess verksamhet. Bolaget har därför SHIS som hyresgäst i 11 fastigheter och planerar viss nyproduktion för verksamheten. Dessa fastigheter är därför undantagna från den föreslagna omstruktureringen.

Ekonomiska konsekvenser av överföringen

Fastigheterna överförs till bokförda värden/skattemässiga restvärden och omstruktureringen bedöms medföra att AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem minskar sina bokförda tillgångar med 46 mnkr respektive 831 mnkr. AB Familjebostäder betalar en motsvarande likvid om ca 877 mnkr, genom de överförda fastigheterna från AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem.

	Fastighetsbestånd 2011-12-31 Bokfört värde mnkr	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Netto likvid
AB Svenska Bostäder inkl AB Stadsholmen	13 674	1668	1621	46
AB Stockholms hem	11 972	2093	1262	831
AB Familjebostäder	12 169	750	1627	-877

De redovisade bokförda värdena avser 2011-12-31. Inför överföringen kommer dessa att vara uppdaterade till 2012/2013 års värden. Därav kommer även likvidbeloppen som överförs komma att justeras.

Bredband

Från 2007 och framåt har en bredbandsutbyggnad genomförts i stadens bostadsbolags fastigheter, genom tre bredbandsbolag som ägs av respektive bolag. Dessa tillgångar är exkluderade i ovanstående redovisning. Överföringen av dessa tillgångar förväntas ske genom bredbandsbolagen vid omstrukturering; IT BO i Stockholm AB i AB Svenska Bostäder, AB Stockholms shems Fastighetsnät och AB Familjebostäder Fastighetsnät.

Finansiella förutsättningar hos bolagen

AB Familjebostäder redovisade 2011-12-31 en synlig soliditet på ca 73 %, med en balansomslutning på ca 12, 4 mdkr. AB Svenska Bostäder inklusive AB Stadsholmen har en soliditet på ca 77 %, och en balansomslutning på ca 15,8 mdkr.

AB Stockholms hem redovisade 2011-12-31 en soliditet på ca 61 %, med en balansomslutning på ca 14, 2 mdkr. Samtliga bolag har en god soliditet och därmed goda förutsättningar att genomföra planerade åtgärder enligt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppskjuten stämpelskatt

De planerade överlåtelseerna av fastigheter kommer att medföra en stämpelskatt som genom att det avser överlåtelse inom koncerner, kommer att bli möjlig att få uppskov med, tills dessa fastigheter eventuellt överläts till en extern aktör. Den uppskjutna skatteskulden redovisas som en ansvarsförbindelse och påverkar därmed inte bolagens balansräkning. Stämpelskatten beräknas på 4,25 % på det högsta av skattemässigt restvärde eller taxeringsvärdet. Totalt omfattar den uppskjutna stämpelskatten ca 351 mnkr, fördelat på ca 160 mnkr för AB Stockholms hem, 132 mnkr för AB Svenska Bostäder och ca 58 mnkr för AB Familjebostäder.

Beräkningen baseras på skattemässiga restvärden/taxeringsvärden 2011-12-31 och kommer därav justeras inför överföringen som sker under 2013.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Enligt Jordabalken 12 kap 15 § ”ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick så att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, såvida hyresavtalet inte innehåller en förhandlingsklausul, enligt hyresförhandlingslagen och bestämmelser om lägenhetens skick tagits in i en förhandlingsöverenskommelse”.

Systemen för hyresgäststyrt underhåll ser olika ut mellan bolagen genom att bolagen förhandlat fram olika överenskommelser avseende ansvaret för det inre underhållet. Såväl AB Familjebostäder som AB Stockholms hem har tecknat förhandlingsöverenskommelser som innebär att de tillsammans med hyresgästerna valt att komma överens om andra underhållsintervaller än de som

anges i Jordabalken 12 kap 15 §. Dessa överenskommelser innebär, efter införandet 1989 hos AB Familjebostäder och 1993 hos AB Stockholmshem, en viss rabatt i hyressättningen jämfört hos AB Svenska Bostäder, i de fall hyresgästen inte beställt underhåll enligt normala underhållsintervaller. AB Svenska Bostäder har ingen sådan förhandlingsöverenskommelse, utan underhåll genomförs med skäliga intervaller utifrån Jordabalken 12 kap 15 § vilken anger att; Om lägenheten är helt eller delvis uthyrd till bostad, ska hyresvärden, i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum, ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Efter omstruktureringen kommer bolagen ta ställning till vilket underhållssystem som ska gälla för de överförda fastigheterna. En ambition är att överförda lägenheter, efter förhandlingar med respektive bolags förhandlingsdelegation i Hyresgästföreningen, på sikt ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Hänsyn måste dock tas till de olika bostadsområdenas aktuella förutsättningar.

Internkö

Bolagen har idag en gemensam internkö hos Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, där nuvarande boende har förtur till byten av lägenheter inom de tre bolagens fastigheter. Cirka en tredjedel av de ledigblivna lägenheterna fördelas till internköerna, och två tredjedelar förmedlas av stadens bostadsförmedling. Överföringen av fastigheterna som föreslås innebär ingen förändring av vad gäller internkön.

Pågående bostadsrättsombildningar

Per september 2012 återstår ca tre fastigheter som ligger under process för eventuellt bostadsrättsombildning i de områden som föreslås överföras.

Koncernledningen bedömer att de aktuella intresseanmälningarna kommer att kunna behandlas under år 2013 och samtliga bostadsrättsföreningar har då haft möjlighet att ta ställning till ett eventuellt förvärv av sin fastighet. I de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överläts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag.

Eventuella nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige, hanteras av det bolag som övertar fastigheten.

Hembud

En fastighet, för vilken det finns en gällande intresseanmälan registrerad hos inskrivningsmyndighet om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, får normalt inte överlåtas genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva fastighe-

ten. I vissa fall får dock överlåtelse ske utan hembud till bostadsrättsföreningen. Hembud behövs t.ex. inte om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen. Det kan då vara fråga om t.ex. ett koncernförhållande. Frågan om hembud, i berörda fastigheter där intresseanmälan finns registrerad hos inskrivningsmyndigheten, behöver därmed prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren. Denna fråga kommer att beaktas inför omstruktureringen och är aktuell i de områden där hyresgästen, sedan beslut i koncernstyrelsen, inte ska erbjudas att förvärva fastigheter.

Överföring av planerade ombyggnads- och underhållsprojekt

Pågående ombyggnads- och större underhållsprojekt i områdena föregås av dialog och samråd med de boende och förhandling med hyresgästföreningen, vilket behöver tas hänsyn till vid överföring av pågående projekt. Därav föreslås följande principer vid överföringen.

- Byggstartade ombyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet (tecknat entreprenadavtal). Projekten överförs när projektet är klart eller vid lämplig tidpunkt som parterna överenskommer.
- Ej byggstartade ombyggnads- och underhållsprojekt hanteras mellan bolagen med beaktande av hyresgästperspektivet, d.v.s. projekt där samråd har skett ska om möjligt fullföljas av tillträdande bolag.

Överföring av planerad nyproduktion

Bolagen har i uppdrag att bidra till nyproduktion av nya bostäder. För närvarande planeras en omfattande nyproduktion i samtliga bostadsbolag, enligt direktiv från kommunfullmäktige. Volymen som planeras under de kommande åren från 2012 till 2017 uppgår till ca 9 000 lägenheter.

I de tre bolagens portföljer finns projekt som ligger i olika skeden från idéer, markanvisningar, planprojekt till genomförandefas. De olika projekten föreslås överföras till det bolag som har det geografiska huvudansvaret för respektive område.

Bland projekt som planeras påbörjas de närmaste åren och som ska överföras kan följande nämnas:

- Från AB Svenska Bostäder förväntas projekt omfattande ca 285 lägenheter i Skärholmen och Bagarmossen övergå till AB Stockholmshem.
- Från AB Stockholmshem kommer projekt omfattande ca 190 lägenheter i Åkeshov, Blackeberg och Bromma överföras till AB Svenska Bostäder. Till AB Familjebostäder ska 75 lägenheter i kvarteret Perstorp.

- AB Familjebostäder har ett projekt, Skogstjärnan i Hässelby gård, omfattande 90 lägenheter, som föreslås överföras till AB Svenska Bostäder.

Byggstartade nybyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet (tecknat entreprenadavtal). Dessa överförs när projektet är klart, d.v.s. då hyresgästkontrakt skrivs med den tillträdande fastighetsägaren, eller vid annan lämplig tidpunkt som överenskomms mellan parterna.

Ej byggstartade nybyggnadsprojekt, såväl under planstadiet som i idéstadiet överförs och framtagna handlingar överlämnas till tillträdande bolag så snart kommunfullmäktige/koncernstyrelsen fattat beslut om överföringen mellan bolagen.

Nedlagda projektkostnader ska ersättas av det tillträdande bolaget.

Personal

Omstrukturering mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång skall ske. Det totala antalet lägenheter minskar inte. Därför kommer ingen övertalighet att uppstå inom de tre bolagen, under förutsättning att geografisk tillhörighet och/eller arbetsgivare (AB Svenska Bostäder/AB Familjebostäder/ AB Stockholms hem) kan förändras för berörd personal.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 4 februari 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S), Daniel Helldén m.fl. (MP) och Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att ärendet återremitteras.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att anförda följande:

Underlaget som ligger till grund för beslutet har flertalet brister vad det gäller omstruktureringens konsekvenser.

I tjänsteutlåtandet redogörs mycket bristfälligt för de ekonomiska konsekvenserna av omstruktureringen. Två av de viktigare anledningarna till beslutet uppges vara att effektivisera förvaltningen och att sprida ansvaret för upprustningar bättre mellan bostadsbolagen. Ändå presenteras ingen bedömning av hur effektiviseringen kan påverka bolagen ekonomiskt. Om ett utav huvudargumenten för omstruktureringen är att förvaltningen blir effektivare bör dess kort och långsiktiga ekonomiska vinster presenteras för koncernstyrelsen.

Det redogörs inte heller för vilka kostnader själva övergångsprocessen kommer medföra. Detta trots att en sjundedel av allmännyttans totala bestånd kommer att byta ägare. Gissningsvis medför detta betydande administrativa kostnader.

Vidare anser vi att det saknas en redogörelse av hur omstruktureringen kan komma att påverka hyresgästerna. Det är 10 000 hushåll som kommer att byta fastighetsägare och hyresavtal, vilket kan leda såväl till oro som till förändrade hyresnivåer för de boende. Inför ett så omfattande beslut hade det varit lämpligt att insamla synpunkter från de boende.

Vi vill gärna se en tydligare ekonomisk redovisning av konsekvenserna för att kunna göra välavvägd bedömning av förslaget. Vi vill också att en mer utförlig konsekvensanalys av hur beslutet påverkar hyresgästerna genomförs.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Godkänna förslaget till omstrukturering under förutsättning att en avsiktsförklaring görs som innebär att dessa bestånd inte kommer att erbjudas till försäljning till privata fastighetsägare och att hyresgästerna garanteras fortsatt hyresgäststyrt underhåll enligt önskemål.

2. Initiera en process som innebär att decentralisera bolagen och att lokala styrelser med hyresgäster inrättas i olika område.

3. Därutöver anföras:

Det finns uppenbara fördelar med denna omstrukturering som innebär att samma kommunala bolag äger det allmännyttiga beståndet i hela områden. Det kan medföra en rationalisering i driften samt att bolaget kan ta ett större ansvar för hela områdets utveckling. Samtidigt måste det garanteras att de nuvarande hyresgästerna inte drabbas av förändringar i villkoren som upplevs som försämringar, t ex beträffande det hyresgäststyrda underhållet.

Vi vill också ha ett klargörande kring att avsikten med denna omstrukturering inte är att erbjuda bostadsbeståndet till försäljning till privata värdar.

Denna koncentration av beståndet till vissa geografiska områden kan möjliggöra att bolagen i högre grad decentraliserar sin verksamhet. Vi vill initiera en process som innebär ökat inflytande för hyresgästerna över bostadsområdet och i bostadsbolagen, genom att de t ex får majoritet i lokala styrelser. Den nya lagen om Allmännyttan innebär att ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat definieras som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolagen. Det är hög tid att Stockholm bostadsbolag förverkligar detta!

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att genomföra åtgärder för att komma tillrätta med underhållet i stadens bostadsfastigheter på kortare tid och med stabilare finansiella förutsättningar.

Den föreslagna omstruktureringen samlar fastigheter i respektive område hos ett av stadens bolag och ger därför mer rationella förvaltningsenheter. Genom omstruktureringen får respektive bolag bättre förutsättningar att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden.

Respektive bostadsbolag får, genom föreslagen omstrukturering, en större rådighet i utvecklingen i respektive delmarknad och blir representant för staden i utvecklingsarbetet kring de attraktiva tyngdpunkter som stadens Översiktsplan utpekar; AB Svenska Bostäder i Vällingby och Spånga-Kista, AB Stockholmshem kring Skärholmen och AB Familjebostäder i Farsta och Rinkeby.

De föreslagna överföringarna medför också att läges- och åldersstrukturen hos de tre bolagen bli mer jämnt fördelad, vilket ger bättre förutsättningar för ett jämnare underhållsbehov över tiden och förbättrade driftnetton.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att aktuella intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar hanteras av nuvarande fastighetsägande bolag, men i de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överläts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag. Nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige och verkställt, hanteras av det bolag som tagit emot den aktuella fastigheten.

Ombyggnadsprojekt föreslås överföras med hyresgästerna och pågående dialoger, samråd och hyresförhandlingar i fokus.

Nyproduktion föreslås överföras så att pågående produktion kan genomföras enligt plan.

Omstrukturen föreslås ske med relativt väl bibehållen storlek i de kvarvarande bestånden hos respektive bolag. Därför bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att övergången av berörd personal, verksamhet och pågående förvaltning av fastigheterna underlättas.