

Joachim Quiding
08-508 295 35

Friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås följande.

1. Direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen revideras enligt *bilaga*.
2. Koncernledningen ges i uppdrag att utreda vilka ytterligare stadsdelar i närförort som kan bli aktuella för koncernstyrelsens beslut om stopp för nya intresseanmälningar.
3. Koncernledningens redovisning av vidtagna åtgärder med anledning av finanskrisen godkänns.
4. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Inkomna intresseanmälningar

I dagsläget har totalt 644 intresseanmälningar omfattande totalt 38 712 lägenheter inkommit till bostadsbolagen. 315 intresseanmälningar omfattande 24 902 lägenheter har kommit in från förorterna varav 176 intresseanmälningar omfattande 15 926 lägenheter från ytterförorterna.

Antal intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar per 2008-09-30

	Innerstad	Förort totalt	Närförort	Ytterförort	Totalt
Stockholmshem	44	101	68	33	145
Familjebostäder	72	94	41	53	166
Svenska Bostäder	116	119	29	90	235
Stadsholmen	97	1	1	0	98
Totalt	329	315	139	176	644
	51%	49%	22%	27%	

Antal lägenheter i fastigheterna per 2008-09-30

	Innerstad	Förort totalt	Närförort	Ytterförort	Totalt
Stockholmshem	3 798	8 906	4 452	4 454	12 704
Familjebostäder	2 820	5 681	2 195	3 486	8 501
Svenska Bostäder	6 065	10 304	2 318	7 986	16 369
Stadsholmen	1 127	11	11	0	1 138
Totalt	13 810	24 902	8 976	15 926	38 712
	36%	64%	23%	41%	

Reviderade direktiv i innerstad och närförort

I finansborgarrådets förslag till budget 2009 slås ambitionen fast att ha varierade upplåtelseformer i stadens olika delar. Ett av målen i budget 2009 för stadens tre bostadsbolag är dessutom att värna hyresrätten som boendeform.

I kategorin innerstad ingår hela innerstaden inklusive Essingeöarna och Södra Hammarbyhamnen. Det totala kommunägda beståndet i innerstaden uppgår till knappt 18 000 lägenheter. Totalt har 329 intresseanmälningar omfattande totalt 13 810 lägenheter i innerstaden inkommit till bostadsbolagen.

I kategorin närförort ingår Bromma exklusive Blackeberg och Beckomberga, Gröndal, Liljeholmen, Aspudden, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Årsta, Enskedefältet inkl. Enskede Gård, Johanneshov, Hammarbyhöjden samt Björkhagen. Det totala kommunalägda beståndet i närförort uppgår till drygt 12 000 lägenheter.

Bostadsrättsföreningar i en stor andel av bostadsbolagens fastigheter i innerstad och närförort har därmed lämnat in intresseanmälningar, under framför allt åren 2006 och 2007. Under år 2008 har det totalt inkommit 48 intresseanmälningar från innerstad och närförort, varav endast 11 efter sommaren. De flesta föreningar har redan fått erbjudanden eller kommer att få erbjudanden under hösten-vintern 2008/2009. Därutöver har ett antal intresseanmälningar avslagits respektive kommer att avslås, främst på grund av att fastigheterna har ett stort kulturhistoriskt värde.

I framför allt innerstaden har under en lång följd av år hyresfastigheter i såväl privat som kommunal ägo omvandlats till bostadsrättsföreningar. I dagsläget råder en rimlig balans mellan boendeformerna hyresrätt och bostadsrätt i innerstaden. Det finns skäl för staden att i nuläget behålla de kommunala hyresrätter som finns i innerstaden och de närförorter där andelen bostadsrätter överstiger femtio procent. Koncernledningen föreslår därför att inga nya intresseanmälningar ska registreras från innerstaden samt Liljeholmen och Årsta, fr o m 20 oktober 2008. Intresseanmälningar som inkommit till staden före detta datum ska dock behandlas enligt gällande ombildningsdirektiv. Koncernledningen bör även ges i uppdrag att utreda vilka ytterligare stadsdelar i närförort som kan bli aktuella för koncernstyrelsens beslut om stopp för nya intresseanmälningar.

Vidtagna åtgärder med anledning av finanskrisen

Av direktiven framgår att moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Koncernledningen ansvarar för den operativa ägarstyrningen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det innebär att det fortlöpande framkommer nya större och mindre viktiga frågeställningar om till exempel hur direktiven skall tolkas.

Finanskrisen påverkar i högsta grad ombildningen till bostadsrätter. De höjda räntorna och problemen på lånemarknaden skapar osäkerhet och påverkar bostadsrättsföreningar som under hösten ska ta ställning till att friköpa fastigheterna och ombilda dem till bostadsrätter. Det rådande läget på finansmarknaden medför i dagsläget spridningseffekter mot fastighetsmarknaden som gör det svårt att på ett korrekt sätt fastställa priser på fastigheter. Bedömningen är i nuläget att marknaden behöver viss tid för en stabilisering.

Koncernledningen beslutade därför 2008-10-03 att uppmana bostadsbolagen att vidta följande tillfälliga åtgärder:

1. De föreningar som har fått erbjudanden och där betänketiden löper ut under hösten 2008 ges möjlighet till förlängning med två månader.
2. De föreningar som skall tillträda fastigheterna under hösten 2008 ges möjlighet att skjuta på tillträdet med två månader.
3. Inga nya erbjudanden fastställs på bostadsbolagens sammanträden i oktober.

Koncernledningen följer utvecklingen och har som nämnts ovan uppdraget att inom ramen för direktiven fatta beslut om ytterligare tillfälliga åtgärder om det skulle bli nödvändigt.

Bilaga

Förslag till reviderade direktiv