

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 flerbostadshus 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 fastighetsspecifika 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