

Utlåtande 2009: RV (Dnr 302-609/2009)

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd i enlighet med utlåtandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att dels vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen m.m. av fastigheterna, dels ge berörda bolag i uppdrag att göra detsamma.
3. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att ge Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I syfte att förbättra möjligheterna att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod beslutade Stockholms Stadshus AB:s styrelse vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande ca 4 000 lägenheter, överförs till AB Familjebostäder. Efter föreslagen omstrukturering kommer Svenska Bostäder ha ca 34 600 lägenheter och AB Familjebostäder ca 24 400 lägenheter. Överföringen omfattar även planerad nyproduktion.

Vidare beslutades att bolagens internköer ska samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag att i samråd med bostadsbolagen utreda formerna för en gemensam admi-

nistration samt synkronisering av bolagens regelverk för att samordna internköerna.

Beredning

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

Mina synpunkter

Ett av de mest prioriterade uppdragen stadens kommunala bostadsbolag har är att upprusta och ta itu med det eftersatta underhåll som kännetecknar många av miljonprogrammets fastigheter. Det är efterlängtat från hyresgästerna samtidigt som miljön gynnas genom de kraftiga energieffektiviseringar som möjliggörs. Den föreslagna omstruktureringen ger möjligheter att snabba upp åtgärderna för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet, genom att finansiella möjligheter, befintliga personalresurser och teknisk kompetens hos stadens bostadsbolag kan utnyttjas mer effektivt. Jag föreslår därför att koncernledningens och stadsledningskontorets förslag på strukturaffär mellan de två kommunala bostadsbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder godkänns.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Återremittera ärendet i enlighet med nedanstående.
2. Därutöver anför följande.

Vi delar ambitionen att öka takten avseende renoveringar och upprustningar i allmännyttan – inte minst i Svenska Bostäder AB. Det finns också gott om investeringsmedel i alla de tre bolagen vilket innebär att ingenting hindrar ett omedelbart agerande.

Det nu föreliggande ärendet behandlar vad som måste ses som en omfattande fastighetsaffär, i alla fall med svenska mått mätt. Det vore därför rimligt att komplettera ärendet med information och underlag som, visserligen indirekt tas för givna i tjänstutlåandet, men som i nuvarande form inte kommit styrelsen till del. Ärendet bör kompletteras med följande delar:

- Klargörande av hur frågan om internkön för boende i de 4000 hushåll som berörs ska hanteras.
- Klargörande av vilka konkreta 1) tidsmässiga, 2) personella och 3) finansiella problem som den föreslagna förändringen löser.

Som ett exempel kan nämnas att Familjebostäder AB har två personer som arbetar med upprustningsarbetet. Att till följd av dessas skiftande arbetsbelastning låta tusentals boende byta hyresvärd och leva i ovisshet om vad deras upparbetade kötid kommer att ha för värde framstår som omotiverat. För många är kötiden i internkön det kapital man har på en allt trängre bostadsmarknad. Därför bör staden hantera dessa frågor med respekt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd i enlighet med utlåtandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att dels vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen m.m. av fastigheterna, dels ge berörda bolag i uppdrag att göra detsamma.
3. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att ge Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

I syfte att förbättra möjligheterna att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod beslutade Stockholms Stadshus AB:s styrelse vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande ca 4 000 lägenheter, överförs till AB Familjebostäder. Efter föreslagen omstrukturering kommer Svenska Bostäder ha ca 34 600 lägenheter och AB Familjebostäder ca 24 400 lägenheter. Även planerad nyproduktion föreslås överföras enligt samma princip.

Vidare beslutades att bolagens internköer ska samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Formerna för den gemensamma administrationen och synkronisering av regelverken för bolagens respektive internkö, och bostadsbolagen fick i uppdrag att utreda detta vidare i samråd med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

BEREDNING

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

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

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

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Reservation anfördes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s), *bilaga*.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande
daterat den 17 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Staden har idag tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. Under de senaste två åren har bolagen minskat sina fastighetsbestånd, genom försäljningar till privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vid årsskiftet 2008/2009 ägde Svenska Bostäder 38 650 lägenheter och Familjebostäder 20 374 lägenheter. I förnyelseprojekt som exempelvis "Järvalyftet" och i utvecklingen av söderort samarbetar bolagen. Svenska Bostäder är dock främst drivande i Järvalyftet och Stockholmshem i Skarpnäck och Skärholmen, där de är dominerande ägare. Samtliga bolagen planerar och genomför personalförändringar för att anpassa organisationen till den nya situationen, med ett mindre fastighetsbestånd efter genomförda försäljningar till externa fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Under 2008 har bolagen sålt ca 5 000 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Bolagen har även sålt ca 6 500 lägenheter till privata hyresvärdar, i områden där de allmännyttiga bolagen tidigare varit dominerande.

I stadens budget för år 2008 och inriktning för år 2009-2010 samt även budget 2009-2011 anges att Stockholms Stadshus AB skall utveckla samspelet mellan ägaren, koncernledningen och dotterbolagen avseende resultat, budgethållning, effektivitet och kvalitet. Koncernledningen skall också fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar ur fastighetsbeståndet, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas.

Bland ägardirektiven för bostadsbolagen kan nämnas att de skall ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning, medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden bl.a. genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har även ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen skall samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet och energieffektiviseringar.

Under de senaste åren har stadens tre bostadsbolag genomfört stora upprustningar av de fastigheter som byggdes under 40-60-talen. AB Familjebostäder och AB Stockholmshem bedömer att det nu främst återstår normalt underhåll i det övriga beståndet. Under de senaste fem åren har stadens bolag nyproducerat ca 10 000 lägenheter och ytterligare ca 3 000 planeras tom år 2010. Nyproduktionen är spridd i hela Stockholms stad.

År 2007 redovisade AB Svenska Bostäder ett ärende till sin styrelse där underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd inventerats och bedömdes uppgå till ca 10 mdkr. Under 2008 har bolaget genomfört en mer noggrann inventering, i samråd med

ansvariga förvaltare, och bedömt det totala underhållsbehovet under de närmaste 10 åren till 18 mdkr, varav ca 8 mdkr utgörs av eftersatt underhåll. Åtgärderna är geografiskt spridda över hela Svenska Bostäders fastighetsbestånd, men med en viss tyngdpunkt i de sydvästra delarna och kring Järva. Med ovanstående uppdrag och underhållsbehov som bakgrund, har koncernledningen analyserat möjligheterna att finna ett mer effektivt sätt att inom en rimlig tidshorisont genomföra erforderliga underhålls-satsningar.

Förslag till omstrukturering

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående, att en del av det stora underhållsbehov som i huvudsak återfinns hos AB Svenska Bostäder fördelas på AB Familjebostäder, som har både ekonomisk och teknisk kapacitet. Därmed koncentreras Svenska Bostäders fastighetsbestånd och dess underhållsbehov i högre grad till nordväst, där bolaget driver Järvalyftet, och i sydväst kring Skärholmen, där bolaget, i samarbete med AB Stockholmshem, kan driva ett förnyelsearbete. Bolagets andra större sammanhängande miljonprogramsbestånd i Farsta, med fastigheter i stadsdelarna Farsta C, Farsta Strand, Fagersjö, Tallkrogen, Hökarängen omfattande ca 4 000 lägenheter, föreslås överföras till AB Familjebostäder.

Överflyttningen från AB Svenska Bostäder till AB Familjebostäder föreslås omfatta ett affärsområde inom AB Svenska Bostäder, för att dels underlätta en smidig övergång och kontinuitet i fastighetsförvaltningen, och dels för att lättare identifiera personal som kan bli berörd av att medfölja verksamheten. Respektive bolag kommer efter föreslagen omstrukturering ha följande bestånd i antal lägenheter räknat. Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2009.

Antal lägenheter

	Lägenheter 2008-12-31	Överföring	Tillskott, över- föring	Lägenheter efter omstrukturering
Svenska Bostäder	38 600	-4 000		34 600
Stockholmshem	29 200			29 200
Familjebostäder	20 400		4 000	24 400

Bolagen blir efter föreslagen omstrukturering, således något mera jämbördiga avseende storlek.

Den föreslagna omstruktureringen föreslås genomföras under våren 2009 och inarbetas i underlaget för tertialrapport 2, 2009. Detta innebär att samtliga fastighetsöverföringar skall vara genomförda per den 31 augusti 2009.

Ekonomiska konsekvenser av överföringen

Fastigheterna överförs till bokförda värden/skattemässiga restvärden och omstruktureringen bedöms medföra att Svenska Bostäder tillförs en likvid om ca 770 mnkr, genom att de överför fastigheter till Familjebostäder. Familjebostäder minskar sina

tillgångar med motsvarande.

Finansiella konsekvenser hos bolagen

Familjebostäder redovisar också en soliditet på 55%, med en balansomslutning på ca 9 mdkr. Svenska Bostäder har en soliditet på 43,6%, och en balansomslutning på 16,3 mdkr. Sammantaget har således bolagen, en för branschen, oerhört hög soliditet. Föreslagen omstrukturering medför att nivån på soliditeten utjämnas något och utnyttjas för att genomföra underhålls- och investeringsåtgärder.

Internkö

Bolagen har idag internköer, där nuvarande boende har förtur till byten av lägenheter inom bolagets fastigheter. Cirka en tredjedel av de ledigblivna lägenheterna fördelas till internköerna, och två tredjedelar förmedlas av stadens bostadsförmedling. För att förbättra bolagens hyresgästers möjligheter att byta till sig ett annat boende i en annan del av staden, föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att bolagens internköer samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Formerna för den gemensamma administrationen och synkronisering av regelverken för bolagens respektive internkö, får bostadsbolagen i uppdrag att utreda vidare i samråd med Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Pågående bostadsrättsombildningar

Per februari 2009 återstår ca 335 lägenheter, som ligger under process för eventuellt bostadsrättsombildning i de områden som föreslås överföras från AB Svenska Bostäder till AB Familjebostäder. Koncernledningen bedömer att de aktuella intresseanmälningarna kommer att kunna behandlas under 2009 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 AB Familjebostäder i de fall det berör fastigheter som beslutats överföras.

Planerad nyproduktion

Sedan 2007 har bolagen uppdrag att bygga 6 000 lägenheter under mandatperioden. Sedan år 2003 har bolagen påbörjat ca 10 000 nya lägenheter. För närvarande planeras en omfattande nyproduktion i samtliga bostadsbolag, enligt direktiv från kommunfullmäktige. Volymen som planeras under de kommande åren till 2010 uppgår till ca 3 000 lägenheter.

Analyseras den nu pågående nyproduktionen under 2008-2010, med hänsyn till den föreslagna omstruktureringen, ger det följande resultat.

Svenska Bostäder planerar projekt i de föreslagna områdena omfattande ca 370 lägenheter. Dessa är belägna i Farsta i projektet Ekerö/Nättraö (196 lgh), i Hökarängen i kv Blå Jungfrun (97 lgh) och kv Mätkedjan i Fagersjö (78 lgh). Dessa projekt föreslås

överförs till AB Familjebostäder.

Koncernledningens och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att genomföra åtgärder för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet i stadens bostadsfastigheter på kortare tid, än det 10-årsperspektiv som AB Svenska Bostäder planerar. AB Familjebostäder har genomfört stora upprustningsprogram i 40-50-talsbebyggelsen, och har därmed en teknisk och organisatorisk kompetens att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som Svenska Bostäders fastighetsbestånd i söderort står inför. För att förbättra bolagens hyresgästers möjligheter att byta till sig ett annat boende i en annan del av staden, föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att bolagens internköer samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Koncernledningen föreslår att aktuella intresseanmälningarna 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, hanteras av AB Familjebostäder i de fall det berör fastigheter som beslutats överföras.

Planerad nyproduktion inom affärsområde Farsta hos AB Svenska Bostäder föreslås överföras till AB Familjebostäder. Genom att omstruktureringen föreslås ske genom överförande av ett helt sammanhållet affärsområde, bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att övergången av berörd personal och verksamhet och pågående förvaltning av fastigheterna underlättas.

RESERVATIONER M.M.

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande

Koncemstyrelsen föreslås besluta att återremittera ärendet i enlighet med nedanstående. därutöver anföras: Vi delar ambitionen att öka takten avseende renoveringar och upp- rustningar i allmännyttan - inte minst i Svenska Bostäder AB. Det finns också gott om investeringsmedel i alla de tre bolagen vilket innebär att ingenting hindrar ett omedel- bart agerande.

Det nu föreliggande ärendet behandlar vad som måste ses som en omfattande fas- tighetsägar, i alla fall med svenska mått mätt Det vore därför rimligt att komplettera ärendet med information och underlag som, visserligen indirekt tas för givna i tjänste- uttåtandet, men som i nuvarande form inte kommit styrelsen till del.

Ärendet bör kompletteras med följande delar:

- Klargörande av hur frågan om internkön för boende i de 4000 hushåll som berörs ska hanteras.
- Klargörande av vilka konkreta 1) tidsmässiga, 2) personella och 3) finansiella problem som den föreslagna förändringen löser.

Det är fullt möjligt att förändringen är motiverad. Ett beslut om en så stor fastighetsaf- får som den här bör dock fattas med erforderliga underlag som stöd. På så sätt kan också styrelsen ta fullt ansvar för beslutet.