

Handläggare
Ingrid Anderbjörk

Datum
2015-01-13

Diarienummer
KSN-2013-1414

Kommunstyrelsen mark- och
exploateringsutskott

Beslut om förvärv av Arbetarbostadsstiftelsens bostadsrätter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå fullmäktige besluta

att förvärva Arbetarbostadsstiftelsens tjugo (20) bostadsrätter i Orstenen, Riksbyggen Uppsalahus 29 till ett pris om 1,1 Mkr per lägenhet,

att kommunstyrelsens investeringsram utökas med 22 miljoner kronor då förvärvet avser trygghetsboenden vilka inte räknas som särskilda boenden.

Ärendet

Arbetarbostadsstiftelsen köpte tjugo (20) bostadsrätter i servicehuset Orstenen år 1988. Vid förvärvet registrerades dock kommunen felaktigt som innehavare. Bostäderna är trygghetsboenden som tilldelas via en extern kö som administreras av Riksbyggen till personer som är över 70 år och vill ha ett tryggare boende. Lägenheterna har en hög grad av fysisk tillgänglighet och det finns tillgång till gemensamhetslokaler och värd/värdinna som tillhandahålls genom uppdrag till Riksbyggen. Intressenter anmäler sig och erhåller bostad efter kötid. Då stiftelsen har att tilldela personer bostad utifrån att de är ”skötsamma arbetare” föreslås att bostadsrätterna förvärvas av kommunen varvid stiftelsen återfår sitt kapital och kan använda det till att förvärva nya bostadsrätter som kan upplåtas i enlighet med stiftelsens ändamål.

Föredragning

I det läge som uppstått för arbetarbostadsstiftelsen har kommunledningskontoret i ett tidigare ärende, KSN-2013-1414, föreslagit att stiftelsen säljer bostadsrätterna till Uppsala kommun och sedan söker placera kapitalet i andra bostadsrätter för att kunna följa stiftelsens stadgar. Beslutet i kommunstyrelsen blev i enlighet med förslaget, KS den 9 april 2014. För att kunna genomföra den beslutade försäljningen har en god man förordnats att företräda stiftelsen i relation till kommunen som köpare.

En extern värdering har gjorts av bostadsrätterna genom den gode man som företräder arbetarbostadsstiftelsen. Värderingen indikerar att bostadsrätterna med hänsyn till läge och standard har ett genomsnittligt värde inom intervallet 1,0-1,1 miljoner kronor. Värdet kan synas lågt i relation till den marknad som finns inom Uppsala men då avgiften till bostadsrättsföreningen är hög ger det ett mindre utrymme för kapital till förvärvet.

För att genomföra transaktionen behöver kommunstyrelsens investeringsram för 2015 höjas då det inte finns avsatt en ram för förvärv av denna typ av boenden. Kommunstyrelsens ram avser särskilda boenden till vilka trygghetsboenden inte kan räknas. Investeringsramen föreslås bli utökad med 22 miljoner kronor vilket ska avse förvärv av bostadsrätter som i dagsläget upplåtes som trygghetsbostäder. Med anledning av den begränsade möjligheten för kommunen att nå kostnadstäckning för bostäderna kan inte upplåtelsen fortgå i samma form utan successivt omformas utifrån kommunens ansvar för tillhandahållande av särskilda bostäder eller avyttras då avtal löper ut.

Ekonomiska konsekvenser

För Uppsala kommun innebär förvärvet att kommunen blir innehavare av de bostäder som kommunen redan idag förfogar över och att innehavarregistret hos bostadsrättsföreningen stämmer med det faktiska förhållandet.

Den hyra som kommunen debiterar hyresgästen förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Med anledning av den höga avgiften som föreningen debiterar sina medlemmar täcks inte kommunens kostnader av den avtalade hyran. Därtill kommer drift och underhållskostnader samt kapitalkostnader.

Det finns inte anledning att anta att närstående hyresförhandlingar kommer att resultera i en hyressättning som täcker kommunens kostnader vilket innebär att bostäderna inte kan upplåtas på samma sätt med mindre än att enskilda gynnas genom en subventionerad hyra som inte är behovsgrundat i ett myndighetsbeslut. Bostäderna ska successivt omformas utifrån kommunens ansvar för tillhandahållande av särskilda bostäder eller avyttras då avtal löper ut.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör