

Timrå kommun
Kommunledningskontoret
Köpmangatan 14
861 82 Timrå

Remissvar - Motion angående bostadsförsäljning för att möjliggöra nyproduktion

Bakgrund

Timråbo har beretts möjlighet att genomlysa effekterna av att bolaget skulle genomföra en utförsäljning av bostadsfastigheter, upp till cirka 10 % av beståndet. Enligt motion från Tony Andersson (M) skulle en försäljning av bostadslägenheter från AB Timråbo användas som möjliggörare av nyproduktion av bostadsrätter eller hyresrätter.

AB Timråbo ägs av Timrå kommun och är kommunens allmännyttiga bostadsföretag. Ett allmännyttigt bostadsföretag ska styras och bedrivs utifrån affärs- och marknadsmässiga principer, Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

AB Timråbo har idag ca 1 600 hyresrätter och cirka 250 hyreslägenheter inom särskilt boende. 10 % av beståndet torde alltså betyda att cirka 150 hyresrätter ska försälas för att möjliggöra nyproduktion.

Villkorade fastighetsförsäljningar sk "köp & bygg"

Villkorade fastighetsförsäljningar är mycket komplicerade, dels rent fastighetsrättsligt och dels hamnar både hyresgäster och i vårt fall AB Timråbo i en svår sits under själva villkorstiden. Beroende på hur försäljningen villkoras kan man tänka sig att vid en utebliven nyproduktion från köparen ska köpet återgå, det är möjligt men betyder att under tiden hamnar AB Timråbo i en ekonomisk "gisslansituation" som låser in bolagets möjlighet att fortsätta med egen nyproduktion på grund av eventuell återköpsklausul. Vidare hamnar även hyresgästerna i en orossituation där oklarheter under viss tid om vem som förvaltar fastigheten och vem som ska hålla ansvarig för t ex uteblivet underhåll, detta kan påverka förtroendet för både bolaget och Timrå kommun som nuvarande ägare. Hyresgästföreningen kan förmodas agera i den här typen av försäljningar och debatt kan uppstå som ger bolaget och kommunen förtroendeskador.

Ekonomiska effekter för AB Timråbo

AB Timråbo har i stort sett bara lönsamma fastigheter i sin fastighetsportfölj och det får till effekt att varje fastighet som säljs minskar lönsamheten för bolaget. Varje uthyrd kvadratmeter bidrar i genomsnitt med cirka 500-600 kr i driftnetto, beroende på vilken fastighet som avyttras. Om cirka 150 lägenheter säljs innebär det att cirka 10 000 kvadratmeter avyttras, vilket skulle betyda en resultatförsämring för bolaget med cirka 5-6 mnkr årligen.

Organisatoriska effekter

En eventuell fastighetsförsäljning kommer även att påverka organisationen genom att mindre arbetsbrist kan uppstå inom fastighetsskötseln. 10 000 m² mindre förvaltningsvolym kräver cirka 1 tjänst mindre bemanning. Den organisatoriska besparingen rör sig maximalt om ca 0,5-0,7 mnkr.

Fastighetsmarknaden i Timrå

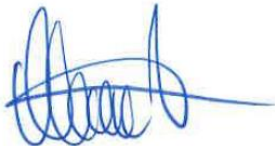
Fastighetsmarknaden i Timrå kommun är numera i mycket positiv utveckling och det även utan att en eventuell fastighetsförsäljning genomförs. AB Timråbo ser att möjligheterna för nyproduktion radikalt förbättrats och att många företag redan nu vill bygga i Timrå utan att köpa befintliga bostäder. Vd är mot bakgrund av ovan negativt inställd till ett icke affärsmässigt beslut gällande "köp & bygg" som radikalt försämrar bolagets ekonomiska styrka och uthållighet.

Vd förordar att motionen intention avslås och att fastighetsförsäljning är något som ägaren helt överlåter till bolagets styrelse att strategiskt arbeta med utifrån gällande ägardirektiv.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna tjänsteskrivelsen samt att avråda ägaren (kommunfullmäktige) att besluta om att gå vidare med utredning om förutsättningar för en fastighetsförsäljning genom ett "köp & bygg förfarande", enligt motion från Tony Andersson (M).

Styrelsen beslutar uppdra till Vd att skicka in styrelsens remissvar till kommunledningskontoret för vidare handläggning.



Micael Löfqvist

Vd

Bilaga 1 – Motion Tony Andersson (M)