



Återremiss till Gavlegårdarna angående försäljningsärende

Gavlegårdarnas försäljningsärende har återremitterats av kommunfullmäktige med begäran om kompletterande information. Bolaget har på kort tid sammanställt utlåtande från juridisk expertis samt egna redogörelser för frågeställningarna.

”Ärendekompletteringen till KF ska innehålla både juridiskt bindande eller moraliskt överenskomna åtaganden för sociala krav samt nyproduktion av bostäder som genomförts i andra svenska kommuner de senaste åren samt möjligheten att kräva boinflytandeavtal för de boende i de fastigheter som avses säljas”

Utgångspunkten för bolagets agerande och kravställningar vid den kommande försäljningen är att affären ska ske utifrån affärsmässiga principer i enlighet med Allvill-lagen. De krav som ställs på köparen av fastigheterna kommer att ha en prispåverkan.

Möjlighet finns att ställa krav på sociala åtaganden av köparen. Dessa krav bör, för att få någon verkan, vara sanktionerade (avviker köparen från vad som utlovats utgår ett sanktionsbelopp). Kraven ska då vara tydligt definierade, mätbara, stå under köparens kontroll samt kalkylerbara. Dessutom bör en eventuell vidareförsäljning täckas in av samma åtagande.

När det gäller krav på att köparen ska nyproducera bostäder kan detta uttryckas som en ambition (ej bindande) eller som ett bindande åtagande. För att ett sådant villkor ska få effekt måste endera säljare eller köpare ha detaljplanerad, byggklar mark. Idag har Gavlegårdarna ingen sådan markreserv utöver vad som krävs för att bolaget ska kunna infria det ägardirektiv som gäller. Skulle tredje part (kommunen) erbjuda mark för kommande nyproduktion av köparen måste särskild hänsyn tas till reglerna om statsstöd.

När det gäller krav på boinflytandeavtal är det fullt möjligt att ställa ett sådant krav, även om denna typ av avtal till stor del är anpassade för allmännyttiga bostadsföretag. Det bör dock observeras att avtalet, för att vara gällande, också måste accepteras av Hyresgästföreningen och att innehållet i avtalet är en fråga mellan parterna. Oss veterligen har inget sådant villkor avtalats vid en likande försäljning. Det bör också noteras att ett avtal kan sägas upp närhelst någon av parterna så önskar.

”Gavlegårdarna ska också till kommunfullmäktige återkomma med en analys av hur försäljningen påverkar bostadsutbudet samt hyresnivåerna i detta för Gävle.”

Försäljningen i sig påverkar inte direkt bostadsutbudet i Gävle. Samtliga lägenheter kommer ju efter försäljningen att kvarstå på marknaden som hyresrätter. Indirekt kommer dock försäljningen bidra positivt till utbudet på bostadsmarknaden i Gävle.



Genom köpeskillingen möjliggörs ytterligare nyproduktion i Gavlegårdarna samtidigt som en ny aktör troligen är intresserad av att utöka sitt förvaltningsunderlag och då förhoppningsvis genom att själva nyproducera ytterligare hyresrätter. Bilagt denna skrivelse finns en matris som beskriver försäljningens påverkan på Gavlegårdarnas bestånd i de stadsdelar som berörs (Bilaga 1)

När det gäller hyresnivån så övertar ju köparen samtliga gällande hyreskontrakt, med nu gällande hyra. Inför kommande hyresförändringar så har den blivande ägaren samma motpart i hyresförhandlingarna som Gavlegårdarna har idag. Hyresgästföreningen har således en stor påverkan på den framtida hyresutvecklingen i det lägenhetsbestånd som nu går ut till försäljning.

”Gavlegårdarna uppmanas också ha en tydligare dialog som innefattar vad en eventuell försäljning innebär för hyresgästerna på kort- och långsikt samt återrapportera utfallet av denna inför kommande beslut.”

Gavlegårdarna har, i samband med att försäljningsförslaget blev officiellt, gått ut med omfattande information via ett flertal kanaler. De kanaler som använts är:

- Pressmeddelande
- Bolagets hemsida
- Brev till hyresgäster
- Mail till hyresgäster
- Facebook
- LinkedIn
- Hyresgästföreningen

Bolagets kundtjänst, med backoffice-uppbackning, har förberetts för att besvara frågor från hyresgäster och allmänhet.

De första dagarna efter att försäljningsärendet offentliggjordes kom det en del frågor till bolaget från media och hyresgäster. Efter bara några dagar avtog dessa frågor, och idag hörs ingen oro. Totalt uppskattar bolaget att ett hundratal hyresgäster hört av sig med frågor.

Bolagets personal som rör sig ute i bostadsområdena möter efter de första dagarna heller inga frågor och Hyresgästföreningen bekräftade detsamma vid Boinflytandekommittémötet den 7 december 2017.

Den information som bolaget lämnat bygger på kända fakta och vad som gäller enligt lagar och befintliga avtal.



GAVLEGÅRDARNA

Om bolaget kommer överens med en köpare kommer denne att presenteras för hyresgästerna i samband med tillträdet. Då kommer hyresgästerna att ges möjlighet att ställa frågor till den nye fastighetsägaren.