



Interpellationssvar

Dnr 315555
2017-11-16

Kommunfullmäktige

Svar på Interpellation (S) - Resultat efter lägenhetsförsäljningen

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 30 oktober 2017, väckte Sanna Backeskog (S) följande interpellation.

”23 februari fattade kommunfullmäktige beslutet att låta Gavlegårdarna sälja 737 lägenheter i Bomhus och Sättra och de berörda hyresgästerna fick en ny hyresvärd.

Kommunfullmäktiges intentioner med försäljningen var bl. a att:
Frisätta medel hos Gavlegårdarna för nybyggnationer
Öppna upp för att fler fastighetsbolag skulle välja att etablera sig i Gävle
Skapa en mer dynamisk bostadsmarknad, med aktiva flyttkedjor

I arbetet med att hitta lämplig köpare ansågs att följande kriterier var viktiga:
Köparen skulle ha långsiktiga ambitioner
Hyresgästernas bo-inflytande skulle vara likvärdigt eller stärkas
Hyresgästerna skulle inte uppleva en försämring i trivsel och service

Mina frågor till Per-Åke Fredriksson, ordförande för Gavlegårdarna är:

1. Vilka effekter av försäljningen kan vi se hittills?
2. Hur har det gått med det bo-sociala åtagandet?
3. Har någon uppföljning gjorts på de tidigare försäljningarna som skett under 2000-talet?
4. Hur ser Per-Åke Fredriksson på eventuella framtida försäljningar?

Per-Åke Fredriksson (L), AB Gavlegårdarnas ordförande fick i uppdrag att besvara interpellationen.

Som svar på interpellationen vill jag anföra följande

Svar på fråga 1

De ekonomiska effekter som tidigare försäljningar givit är att de frigjort utrymme för utökade investerings- och underhållsinsatser. Därutöver har det faktum att det skett transaktioner på fastighetsmarknaden bidragit till att marknaden sänkt riskpremien, och därmed avkastningskravet på Gävlemarknaden. Det ger i sin tur bolaget större möjligheter att nyproducera utanför stadskärnan.

Svar på fråga 2

Bolaget har ingen vetskap om den nye ägaren har tecknat boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen. Beträffande bosociala insatser från köparen av fastigheterna i Bomhus och Sättra har bolaget kännedom om att man planerar förtätningar i Sättra, vilket bör bidra till en attraktivare boendemiljö. Gavlegårdarna gör givetvis endast kundundersökningar i det egna beståndet medan hyresgästföreningen gör sin undersökning hos samtliga fastighetsägare. Hyresgästföreningen har inte påtalat några brister till oss hos de nya fastighetsägarna.

Svar på fråga 3

Nej, det har inte gjorts någon uppföljning av tidigare försäljningar, tydligt är dock att de större paket som avyttrats fortsätter som hyresrätter.

Svar på fråga 4

Vi har en bostadsbrist i Gävle. Enda sättet att lösa denna är att tillskapa flerbostäder och gärna då hyresrätter som det är stor efterfrågan på. Vi vet dock att det tar längre tid att hyra ut nyproducerat då det är en högre hyra som färre har möjlighet att betala. Vi måste därför aktivt arbeta för att stimulera flyttkedjorna och hoppas att fler än vi bidrar med hyresrätter på marknaden. Att bygga nytt och dessutom veta att det tar längre tid att hyra ut, är en riskexponering för bolaget. För att minska den är det viktigt för oss att inte vara för högt belånade då en högre belåning innebär större risk vid ränteuppgångar. En enprocentig höjning av räntan skulle omedelbart kräva en höjning av hyran på 3 % - vilket är svårt för oss som bolag av förhandla fram med Hyresgästföreningen. Det är därför viktigt att bolaget håller ner sin belåningsgrad och därför är det lämpligt med en försäljning nu och kanske även en till i om några år beroende på marknaden då. Bolaget har därför i sin långsiktiga plan två ytterligare försäljning om totalt ca 1.500 lägenheter.

Härmed anser jag att interpellationen är besvarad.

Per-Åke Fredriksson (L)