



Luleås största bostadsaffär i hamn

- ett jättekälv mot att lösa
bostadskrisen



LULEÅ KOMMUN

Bostadsbrist i Luleå

- Luleåborna är mycket nöjda. Kommunen kommer på sjätte plats i SCB:s Nöjd-Medborgar-Index (2014/15)
- Samtidigt får vi näst sämst betyg i Sverige vad gäller bostadssituationen
- Swedbank har räknat ut att bostadsbristen kostar Luleå 675 miljoner kr/år i utebliven tillväxt



Luleå är en tillväxtkommun

- Luleå ska växa med 10 000 invånare
- För att möjliggöra en sådan befolkningsökning krävs 5 000 nya bostäder till 2025



Utmaningen

- Vi klarar inte målet själva.
- Befintliga aktörer kan bygga ca 2 500 bostäder, alltså hälften av vad som behövs. 1 000 av dessa kan byggas av Lulebo.



Varför kan Lulebo inte bygga mer?

- Uppdraget att såväl underhålla befintligt bestånd som att nyproducera bostäder är för svårt med dagens ekonomi
- För att finansiera nödvändiga renoveringar har Lulebo tvingats till försäljningar. Totalt har 1 421 lägenheter sålts sedan 2008.
- Under de senaste tio åren har Lulebo byggt ca 500 lägenheter



Vi måste tänka nytt

- Vi måste få in fler aktörer på Luleås fastighetsmarknad och därmed öka nybyggnationen
- Vi måste stärka Lulebos ekonomi för att möjliggöra renoveringar och nybyggnation



LÖSNINGEN



Nya ägardirektiv

- 15 juni fattade kommunfullmäktige – i bred enighet – beslut om nya ägardirektiv till Lulebo
 - Lulebos andel av det totala hyresbeståndet ska minska från ca 70 till 45-55 procent, vilket motsvarar allmännyttans nivå på riksplanet
 - Försäljning av ca 3000 lägenheter
 - Samhällsfastigheter



Varför Rikshem?

- Svårt att väcka intresse för bostadsbyggande norr om Uppsala
- Krav på aktör: hyresrättsaktör, uthållig, seriös, socialt ansvarstagande
- Rikshem den aktör som både levde upp till kraven och visade intresse
 - Nationell allmännytta
 - Ett av Sveriges största privata bostadsbolag. Ägs av Fjärde AP-fonden och AMF



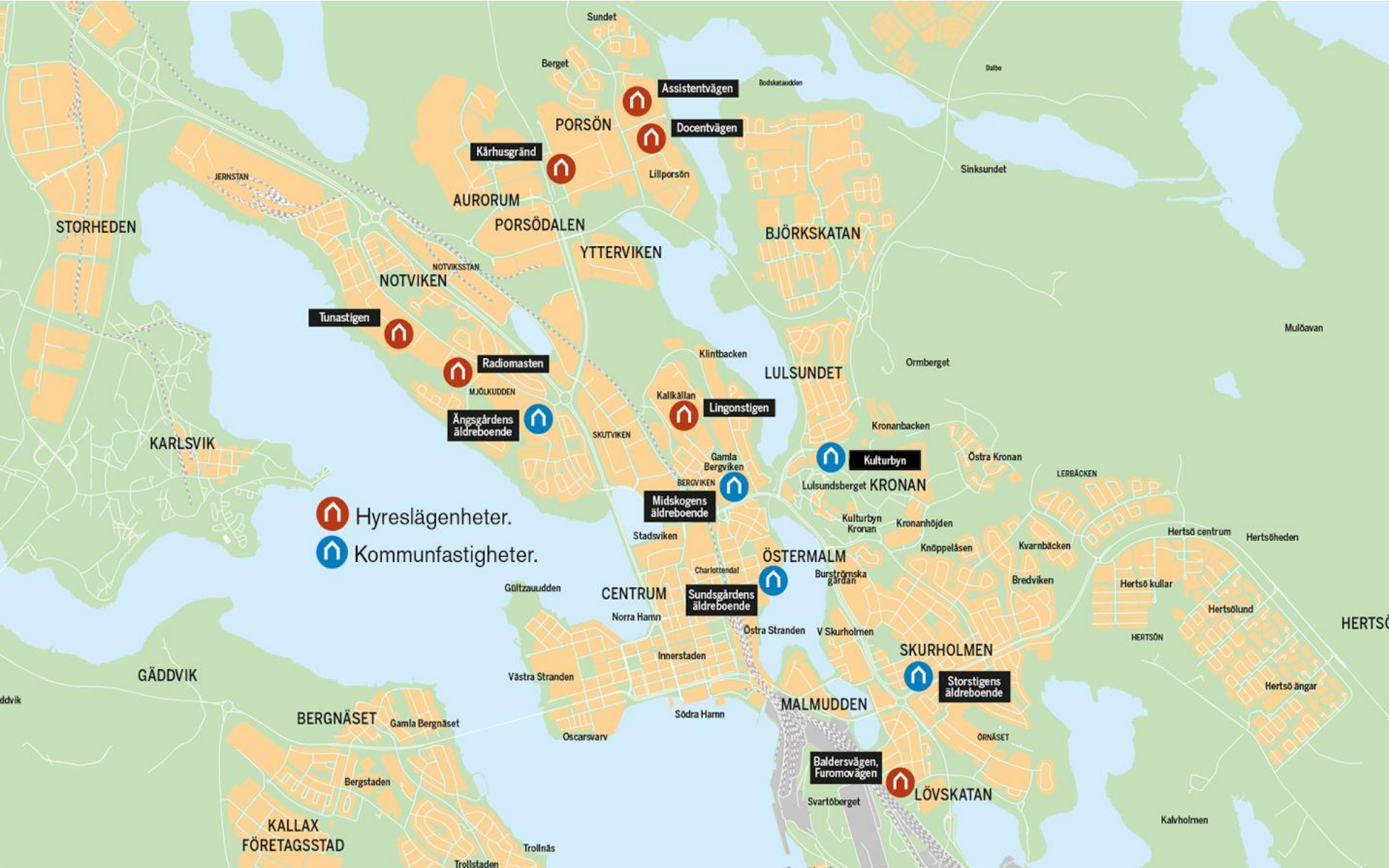
Ett bra pris


- Rikshem köper 1600 lägenheter samt fem kommunala fastigheter
- Lägenheterna representativa för Lulebos bestånd
- Marknadsvärdering av två oberoende aktörer
 - NAI Svefa
 - Bryggan
- Priset ligger i linje med den högre av dessa två värderingar.
Den totala slutsumman är: 1 638 900 000 kronor




Konsulter





 Hyreslägenheter.

 Kommunfastigheter.

Köparens åtaganden

- Rikshem åtar sig att bygga minst 560 nya lägenheter under sju år. Samtliga hyresrätter, i övrigt en blandning vad avser storlek mm.
- Två procent av Rikshems bestånd – ca 30 st – reserveras för Socialtjänstens behov.
- Vite



Paketering för långsiktig planering

- De lägenheter och fastigheter som omfattas av affären paketeras i ett nytt dotterbolag som säljs till Rikshem
 - Andra skatteregler som möjliggör större långsiktighet för Lulebo
- Vedertaget förfarande



Konsekvenser för boende

- Hyrorna påverkas inte av affären
 - Kan i vanlig ordning påverkas av renoveringar
 - Rikshem tillämpar valfrihet för hyresgästerna vad avser nivå på eventuella renoveringar, ett system som fått beröm av bla Hyresgästföreningen
- Bostadssökande behåller sin kö-plats
 - Den kommunala bostadsförmedlingen återinförs



Konsekvenser för Lulebo

- Med 7 000 lägenheter förblir Lulebo en central aktör – men utsätts för hårdare konkurrens
- Stärkt ekonomi möjliggör renoveringar och nybyggnation



Sammanfattning

- Bakgrund till affären: locka fler aktörer för att råda bot på bostadsbristen
- Stora åtagande för köparen, marknadsmässigt pris (i linje med den högsta av två värderingar)
- Oförändrade villkor för hyresgäster
- Stärkt ekonomi för Lulebo

