

Frågor och svar från informationsmöte den 26 september om försäljning av Sollentunafastigheter 1

1. Varför har man gjort indelning i tre bolag inför fissionen?

Strategin innebär att försäljningen kommer att ske i tre geografiskt indelade etapper. Den första etappen, som säljs i år, berör hyresrätter i Rotebro. Inriktningen är sedan att ett bolag säljs vartannat år för att Sollentunahem ska ha möjlighet att anpassa sin organisation.

2. Kan även små fastighetsägare få köpa?

Det är ett antal kriterier som budgivarna kommer att utvärderas efter. Bland annat ska köparen kunna visa på en affärsstrategi avseende långsiktigt ägande. Köparen ska även kunna visa upp tidigare referensaffärer som visar på detta. Andra kriterier är exempelvis att köparen ska ha finansiell styrka, påvisa nuvarande miljöarbete och hur fastigheterna ska förvaltas. Köparen ska även aktivt delta i det trygghetsarbete som finns inom kommunen.

3. Kommer det att presenteras vilka som är intressenter?

Nej, tills affären är klar råder sekretess.

4. Kan en ägare välja att ombilda?

Det ska säljas till andra hyresvärdar med långsiktiga planer kring förvaltningen av fastigheterna och områdena. Avsikten är att de lägenheterna även fortsättningsvis ska vara hyresrätter.

5. Vad hindrar den nya ägaren från att höja hyran?

Hyran sätts i enlighet med förhandling som sker mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen och påverkas därmed inte av själva försäljningen. Alla hyresförhandlingar sker enligt bruksvärdessystemet och är därmed helt oberoende av vilken fastighetsägare/hyresvärd man har. Vi kan inte i dag svara på vilket resultat framtida hyresförhandlingar kommer att ha, varken för våra egna eller andra hyresvärdars fastigheter. Men kommunens avsikt är att sälja till långsiktiga och seriösa ägare av hyresfastigheter – ägare som också tar ett socialt ansvar.

6. Hur mycket kan hyreshöjningen bli efter ett stambyte?

Det beror på hur mycket som åtgärdas i och med ett stambyte, men en hyreshöjning vid en renovering ska förhandlas med Hyresgästföreningen.

7. Varför har inte hyresgästerna fått vara med och bestämma kraven till ny köpare?

Det är ägaren Sollentuna Stadshus AB som bestämmer kraven.

8. Vilka är med och utvärderar buden?

Sollentuna Stadshus AB kommer att ta hjälp av en extern konsult i arbetet. Svefa är den konsult som kommer att bistå kommunen med försäljningen i etapp ett.

9. Var går pengarna som kommer in från försäljningen?

De går till att bygga skolor, förskolor, omsorg och nya hyresrätter inom Sollentuna kommun.

10. Varför får vi inte köpa loss lägenheterna som bostadsrätt?

Ägaren vill behålla hyresrätten som boendeform i kommunen.

11. Varför fick inte bostadsrättsföreningen Kärleksbacken köpa?

Det var ett geografiskt politiskt beslut då man vill behålla hyresrätter i området.

12. Hur pass ärlig är man med skicket på fastigheterna som kommer att säljas?

Man är ärlig då det bidrar till minskad oro hos köparen.

13. Finns det något sätt att hindra köparen från att sälja vidare?

Det går inte att juridiskt binda en köpare. Däremot går det att, i valet av vem som förvärvar hyresrätterna, välja en aktör som har som affärsidé att långsiktigt äga och förvalta hyresrätter och det kommer kommunen ha ambitionen att göra.

14. Hur skiljer sig det här avtalet mot avtalet på Malmvägen?

Avtal för denna försäljning kommer att tas fram under november. Den största skillnaden är att avtalet kommer att gälla en bolagsförsäljning, medan det tidigare avtalet gällde en fastighetsförsäljning.

15. Hur många hyresrätter ska finnas i Sollentuna i framtiden?

Långsiktigt ska andelen hyresrätter vara ungefär densamma d v s cirka 25 procent av bostadsbeståndet varav Sollentunahem beräknas äga cirka två tredjedelar efter byggnation av 1 500 lägenheter.

16. Säljer Sollentunahem för att inte behöva renovera?

Nej, att underhålla lägenheterna ingår i vårt uppdrag.

17. Delas fastigheterna upp nu vid försäljningen till olika köpare?

Nej, bolagen säljs ett och ett med sina respektive fastigheter. Dock kan samma köpare lägga bud på alla tre bolag.

18. Får hyresgäster som står i Sollentunahems kö fortsätta stå där och behålla sina poäng?

Ja köpoängen behålls från kontraktets startdatum, men har man vid ägarövergången inte bott i två år får man inte tillgodogöra sig ett års extrapoäng som kontraktssinnehavare.

19. Får jag inga extra köpoäng efter två år om vi inte är kvar i Sollentunahems bestånd?

Nej.

20. Finns det någon internbyteskö?

Nej, Sollentunahem har ingen intern byteskö, utan alla köar i samma kö.

21. Får jag fortsätta hyra min p-plats?

Ja, hyreskontraktet fortsätter att gälla som vanligt.

22. Kommer det finnas kvar några kommunlägenheter?

Det blir ingen skillnad, hyreskontrakt som är tecknade med Sollentunahem kvarstår även vid försäljning.

23. Vilken standard har Rotebros och Rotsundas hyreslägenheter?

Kort sagt kan sägas att husen i Rotebro och Rotsunda genomgick ett stambyte under mitten av 1990-talet och för övrigt har en äldre men god standard.

24. Finns det planer på förtätning i Rotebro och Rotsunda?

Sollentunahem tittar generellt på de områden där befintliga fastigheter finns om en förtätning är möjlig, men möjligheterna i Rotebro och Rotsunda är begränsade.