

Örebro kommun

Resonemang och strategier om
försäljning av allmännyttiga bostäder



Innehåll

Analys av Örebro kommuns resonemang om försäljningar	4
Korta fakta	5
Investeringsplaner	5
Allmännyttans investeringsplaner	6
Bostadsförsörjningsstrategi	7
Investeringsutrymme	9
Självfinansieringsgrad	10
Soliditet	11
Resultat	11
Låneskuld	12
Extern upplåning	13
Försäljning av allmännyttan	14
Slutsatser	15
Referenser	16

Analys av Örebro kommuns resonemang om försäljningar

Som huvudrapporten *Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?* visat är det ett flertal ekonomiska faktorer som kan ligga till grund för att en kommun väljer att sälja delar av sitt allmännyttiga bestånd: kommande investeringar, storlek på låneskulden, finansiella mål och bedömningar från kreditmarknaden. Den här fallstudien om Örebro kommun undersöker hur dessa faktorer samspelar och influerar stadens beslut om försäljning av allmännyttiga bostäder. Fallstudien är en av fyra, vi har även undersökt strategier och resonemang om försäljningar i Stockholm, Göteborg och Uppsala.

Underlaget för fallstudien om Örebro kommun inkluderar årsredovisningar, budgetar, ägardirektiv, riktlinjer för bostadsförsörjning och andra styrande dokument. Vi har också samlat in information om kommunens ekonomiska planering genom en enkät, se avsnitt Enkät i huvudrapporten.

Fallstudien inleds med en kort faktaruta med relevant statistik om kommunen. Huvudavsnitten handlar om investeringsbehov, investeringsutrymme, bostadsförsörjningsstrategi, extern upplåning och planer på försäljning av allmännyttiga bostäder. Fallstudien avslutas med en analys kring stadens resonemang.

Stockholm, november, 2020

Korta fakta

Förväntad befolkningstillväxt år 2018 - 2040	153 367 – 203 367¹
Läget på bostadsmarknaden år 2019	Underskott av bostäder i kommunen som helhet, i innerstaden och övriga delar av kommunen²
Förväntat läge på bostadsmarknaden år 2021	Underskott av bostäder i kommunen som helhet, innerstaden och övriga delar av kommunen³
Allmännyttans bostadsbestånd år 2013 – 2018	22 876 – 23 346⁴
Andel hyresrätter av det totala bostadsbeståndet	57 procent⁵

Investeringsplaner

Figur 1 visar Örebro kommunkoncerns investeringsvolym och självfinansieringsgrad sedan 2013. Självfinansieringsgraden har legat relativt stabil under perioden, mellan 40 och 65 procent. Dess variation förklaras av investeringsvolymen. När kommunen investerat mindre, har större andel av investeringarna kunnat finansieras med eget kapital, se 2016. Motsatsen gäller de år då investeringsvolymen ökat.⁶



Figur 1. Kommunkoncernens investeringskostnader i miljoner kronor och självfinansieringsgrad. Källa: Kommuninvest, Örebro kommun.

Mot bakgrund av den stundande befolkningsökningen behöver kommunen bygga ut kommunal service, därav förutses ökade investeringsutgifter under de kommande åren. De senaste årens relativt höga självfinansieringsgrad har möjliggjorts av tillika starka resultat, vilka varit beroende av engångsintäkter såsom reavinster från tomt- och markförsäljningar samt avkastning inom kapitalförvalt-

¹ Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – riktlinjer för Örebro kommun*.

² Boverkets bostadsmarknadsenkät.

³ Ibid

⁴ SCB

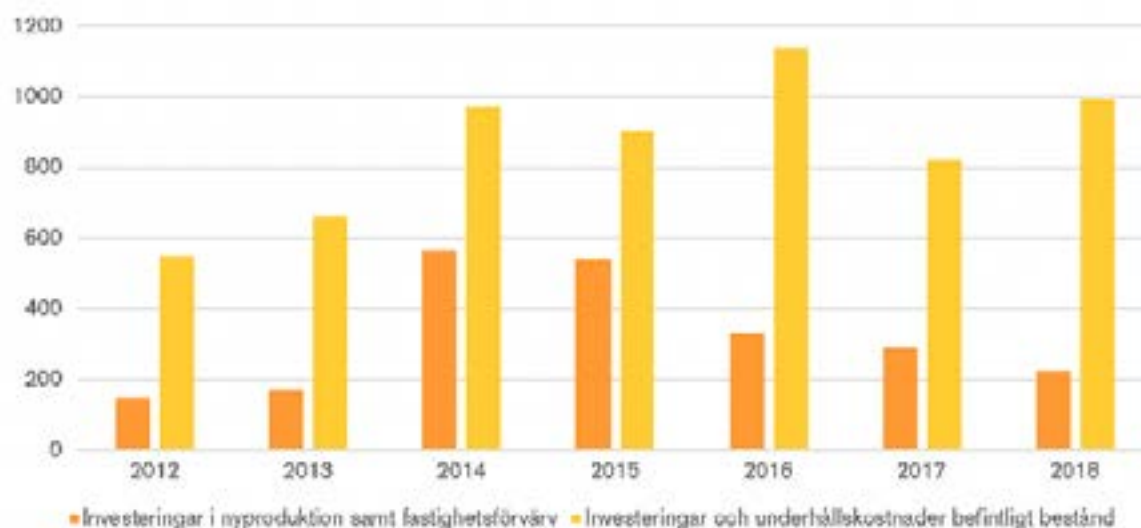
⁵ Ibid.

⁶ Örebro kommun, 2018. Örebro övergripande strategier och budget 2019 med plan för 2020–2021.

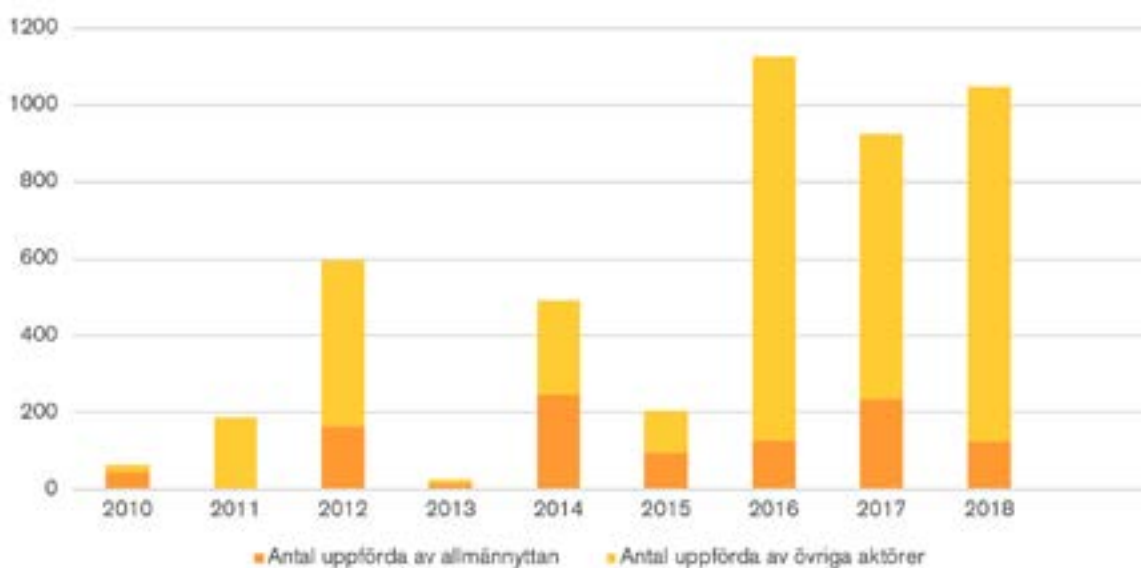
ningen. Kommunen avser att hålla upp självfinansieringsgraden genom fortsatt starka resultat. Vid händelse av konstaterad lågkonjunktur kan kommunen dra nytta av medel som är avsatta i resultatutjämningsreserver.⁷

Allmännyttans investeringsplaner

Det allmännyttiga bostadsbolaget Örebro Bostäder (ÖBO) har i uppdrag att hålla den kommunala bostadsmarknaden i balans. Figur 2 visar ÖBOs investeringskostnader mellan 2012 – 2018. Bolagets tydliga fokus på investeringar i befintligt bestånd under det senaste året motiveras av den ökade byggtakten som andra aktörer i kommunen stått för, se figur 3. Den prognostiserade minskningen av byggandet tolkas av ÖBO som en signal om att bolaget kan komma behöva öka sin nyproduktion framöver. Vilken omfattning en sådan ökning skulle ha framgår inte ur ÖBOs årsredovisning.⁸



Figur 2. Örebro Bostäders investeringskostnader i miljon kronor. Källa: Örebro Bostäder



Figur 3. Antal färdigställda lägenheter i hyresrätter. Källa: SCB, Örebro Bostäder.

⁷ Örebro kommun, 2018. Örebro's övergripande strategier och budget 2019 med plan för 2020–2021.

Uppgifter om antal bostäder i nyproduktion (till skillnad från antal färdigställda bostäder), ger en indikation på hur många bostäder som kan bli färdiga de kommande åren. Dessa uppgifter finns för det allmännyttiga bostadsbolaget, men inte för privata aktörer. ÖBO redovisar att 545 bostäder var under produktion i 2016, 259 bostäder under 2017, 332 under 2018.⁹

De senare årens fokus på reinvesteringar beror också på det egna beståndets alltmer omfattande renoveringsbehov. En stor del av ÖBOs bestånd är byggt under en och samma tidsperiod, under 1960 och 1970-talen (43 procent av kommunens totala bestånd är uppfört under perioden 1951 – 1980¹⁰). Detta betyder att många stora renoveringar nu sammanfaller. För att hantera det stora renoveringsbehovet har bolaget ökat sin renoveringstakt med tillhörande budget.¹¹

ÖBO planerar sitt egna upptagande av lån för investeringar i bostadsbyggande/upprustning av bostäder, medan kommunen styr genom riktlinjer för bostadsförsörjning (se mer under Bostadsförsörjningsstrategi).¹²

Bostadsförsörjningsstrategi

Allmännyttans bestånd är betydligt större i Örebro än i jämförbara kommuner.¹³ ÖBO äger ca 25 000 bostäder medan genomsnittet för de kommunala bostadsföretagens bestånd i jämförbara kommuner är 13 724 bostäder.¹⁴ Kommunen har följaktligen en betydligt högre andel hyresrätter (57 procent) än jämförbara kommuner (genomsnitt om 46 procent).¹⁵

Kommunen betraktar det stora hyresbeståndet som ett värdefullt bostadspolitiskt verktyg. Men uppmärksammar också att det råder en geografisk uppdelning mellan hyresrätter och äganderätter/bostadsrätter som bidrar till ensidiga bostadsområden och boendesegregation.¹⁶

Statistiska centralbyrån (SCB) för ett index över boendesegregation, som visar bosättningsmönster mellan olika befolkningskategorier. Indexet motsvarar en skala från 0 till 100. En kommun med 0 i boendesegregationsindex har en jämn fördelning av alla befolkningskategorier, medan en kommun med 100 har total segregation. Örebros boendesegregationsindex uppgår till 38,7 vilket är relativt högt, bara åtta kommuner har ett högre värde.

Ett av kommunens viktigaste verktyg för att bidra till mer blandade områden är ÖBOs uthyrningsregler. 2016 infördes möjligheten för ÖBO att ge prioritet till sökanden med förvärvsinkomst – som mest i 10 procent av det totala allmännyttiga beståndet och som mest 80 procent i en enskild stadsdel.¹⁷

ÖBO ämnar vara lyhörd gentemot marknadssituationen och ha beredskap att bygga när andra aktörer drar sig tillbaka. Från 2017 har kommunen en målsättning för den totala nyproduktionen om 900 nya bostäder per år, vilket uppnåtts med råge, som figur 4 visar.¹⁸

⁹ Örebro bostäder, 2019. Årsredovisning 2018.

¹⁰ Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – riktlinjer för Örebro kommun*.

¹¹ Örebro bostäder, 2019. Årsredovisning 2018.

¹² Enkät, se bilaga Enkät i huvudrapporten.

¹³ Jämförbara kommuner (R9 nätverket): Uppsala, Linköping, Jönköping, Örebro, Västerås, Eskilstuna, Gävle, Norrköping, Södertälje.

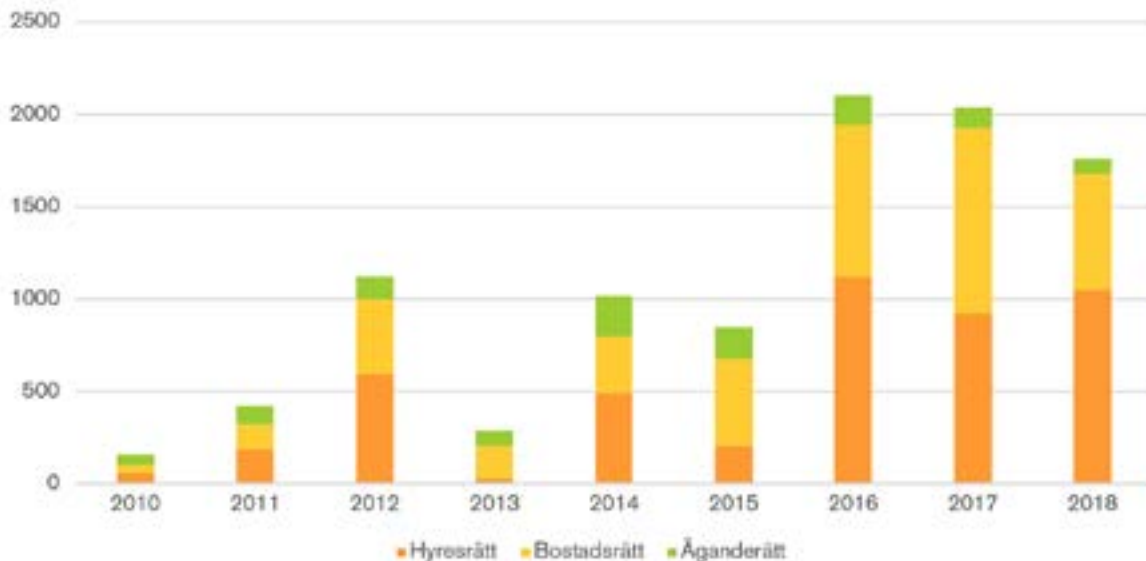
¹⁴ SCB.

¹⁵ R9 nätverket

¹⁶ Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – riktlinjer för Örebro kommun*.

¹⁷ Örebro kommun, 2016. *Bostadssocial handlingsplan*.

¹⁸ Örebro bostäder, 2019. Årsredovisning 2018.



Figur 4. Antal färdigställda bostäder totalt (flerbostadshus och småhus). Källa: SCB.

Det totala byggtakten i Örebro kommun har ökat markant de senaste åren, mer så än för riket som helhet,¹⁹ och med flest nya hyresrätter per capita av alla rikets kommuner sett till medelantalet nybyggda hyresrätter mellan 2015 – 2018.²⁰ Som nämnt tidigare har det huvudsakligen varit privata aktörer som stått för den ökade byggtakten.

Kommunens markstrategi är en potentiell anledning till byggaktörers intresse att etablera sig i Örebro. I de flesta svenska kommuner är markanvisning ett första steg i en ofta utdragen process där kommunen och byggaktören kommer överens om detaljplan. I Örebro används en metod för markförsäljning som inkluderar en förstudie. Byggaktören betalar ingenting i samband med förstudien, men förväntas att presentera ett förslag om vad som kommer att byggas och komma överens med kommunen om utformning. När kommunen och byggaktören är nöjda med förslaget arbetas ett markanvisningsavtal fram. Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till 12 månader. Örebro kommun arbetar också med volymplaner, som möjliggör ett stort antal bostäder i samma geografiska område. Därtill tillämpas fasta markpriser.²¹

Kommunen framhåller att detta förfarande skapar en transparens som är fördelaktig för marknadens aktörer.²² Markstrategin är också ett bostadssocialt verktyg; kommunen kan reservera en mindre del av ett exploateringsområde till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder (ingen närmare specifikation) med hyror som uppgår till högst 80 procent av den tänkta bruksvärdeshyran. Kommunen kallar detta koncept *Bostad för fler*.²³

Det stora allmännyttiga beståndet och de senaste årens höga byggtakt har inneburit att Örebros bestånd vuxit i takt med befolkningsökningen: i kvantitativa mått är bostadsmarknaden i balans. Matchningsproblematiken kvarstår ändå eftersom nyproducerade lägenheter i regel har högre hyror och inte kan efterfrågas av alla kommuninvånare. Samtidigt är efterfrågan på det äldre beståndet högt eftersom en låg hyra är något som önskas av samtliga inkomstgrupper. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning strävar kommunen efter att behålla den kvantitativa balansen, att

¹⁹ Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – Lägesrapport för Örebro kommun 2018–2027*.

²⁰ SCB.

²¹ Örebro kommun, 2017. *Riktlinjer för markanvisning*.

²² Örebro bostäder, 2019. Årsredovisning 2018.

²³ Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – riktlinjer för Örebro kommun*.

bostäder tillkommer i samma takt som befolkningsökningen, samtidigt som en rad bostadssociala åtgärder föreslås för att råda bot på matchningsproblematiken.²⁴ Utöver redan nämnda *Bostad för fler* och uthyrningsreglerna använder ÖBO en hyresrabattsmodell. Modellen innebär att hyran i vissa nyproducerade lägenheter rabatteras inom en tioårsperiod. Rabatten på hyran möjliggörs av det låga ränteläget, som kommunen valt att utnyttja genom att låsa räntan under samma tidsperiod.²⁵

Investeringsutrymme

Kommunen beskriver att kommande års investeringsbehov sätter krav på den ekonomiska planeringen och att upplåningsbehovet bör begränsas genom goda resultat. Någon mer omfattande analys över hur resultaten ska öka beskrivs inte, utöver en redogörelse av kommunens ökade intäkter år 2019, i jämförelse med år 2018. Ökningen uppgår till 360 miljoner och inkluderar ökning av skatter och statsbidrag (330), effektivisering (80), utökad utdelning från bolagskoncernen Örebro Rådhus (6), samt ökat finansnetto (25).

I fallet Örebro krävs en viss diskussion kring finansiella mål och dess roll för den ekonomiska planeringen. Vår enkät²⁶ innehöll frågeställningar kring ekonomiska mål för den kommunala verksamheten. Respondenten från Örebro kommun svarade att kommunkoncernen i sin helhet inte har några gemensamma finansiella mål, men att kommunen och varje enskilt bolag har sina egna mål. I enlighet med lagen som trädde i kraft 1 januari 2019 kommer detta förhållningssätt inte längre att vara tillämpligt. Lagen innebär att förvaltningsberättelsen ska innehålla en utvärdering av de finansiella målen och riktlinjerna som återspeglar kommunkoncernens ekonomi i sin helhet.

Kommunens (exklusive bolagen) mål är de som redogörs i årsredovisningar och budgetdokument, och som tydligt kopplas till kravet om god ekonomisk hushållning. Kommunkoncernens ekonomiska utveckling kommenteras av i ett eget avsnitt i årsredovisningarna, men utan mål. Kommunen (exklusive bolagen) har mål om resultat, självfinansieringsgrad av investeringar och soliditet (se mer i kommande avsnitt).

Vår enkätrespondent menar att bolagen, var för sig, också har finansiella mål för sin verksamhet. I ÖBOs fall ligger dessa mål inbäddade i bolagets affärsplan, som omfattar fem målområden, varav ekonomisk styrka är ett. Målområdena är utformade för att reflektera kommunens strategiområden. Inom målområdet ekonomisk styrka återfinns affärsmålen för 2019,

- att det egna kapitalet har stärkts och soliditeten är oförändrad i relation till andra SABO-företag
- att intäkterna ska öka med 8 miljoner kronor utöver hyresförändringarna (målet för 2017 var att intäkterna skulle öka med 3 miljoner)
- samt att totalavkastningen ska överstiga 6 procent²⁷

En uppdelning där det endast är kommunen (exklusive bolagen) som arbetar efter målen som är tydlig kopplade till god ekonomisk hushållning betyder att de kommunala bolagen har betydligt större handlingsfrihet att sätta sina egna mål, och att bolagens resultat, upplåning eller andra finansiella beslut inte påverkar kommunens möjlighet att uppnå sina mål. Däremot kvarstår kommunens möjlighet att sätta resultatkrav för bolagen. För 2019 uppgår ÖBOs resultatkrav till 3,75 procent av bolagets eget kapital, vilket motsvarar ungefär 85 miljoner.²⁸

²⁴ Ibid.

²⁵ <http://www.mynewsdesk.com/se/orebrobostader/pressreleases/10-aars-hyresrabatt-i-nyproduktion-1461725>

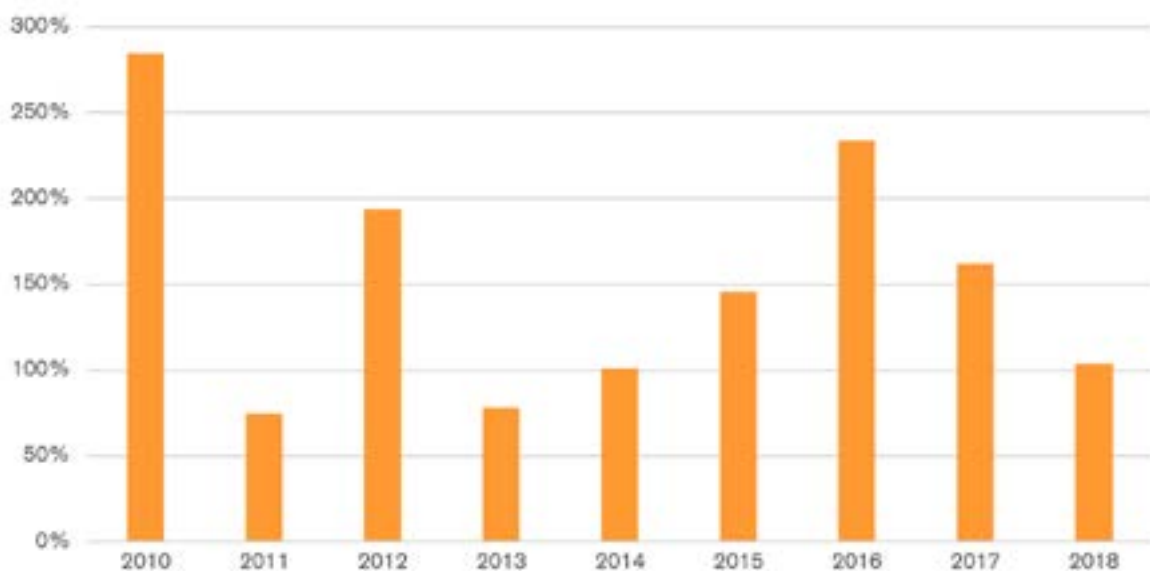
²⁶ Se bilaga Enkät i huvudrapporten.

²⁷ ÖBO, 2017. *Affärsplan 2016–2019*.

²⁸ Örebro kommun, 2018. Örebro övergripande strategier och budget 2019 med plan för 2020–2021.

Självfinansieringsgrad

Figur 5 visar självfinansieringsgraden av kommunens (exklusive bolagen) investeringar i skattefinansierad verksamhet. Kommunens mål om självfinansieringsgrad för dessa investeringar är 70 procent, vilken uppnåts de senaste åren. Exceptionellt höga självfinansieringsnivåer beror på försäljningsintäkter från exploateringsverksamheten.²⁹



Figur 5. Självfinansieringsgrad av kommunens skattefinansierade investeringar, procent.
Källa: Örebro kommun.

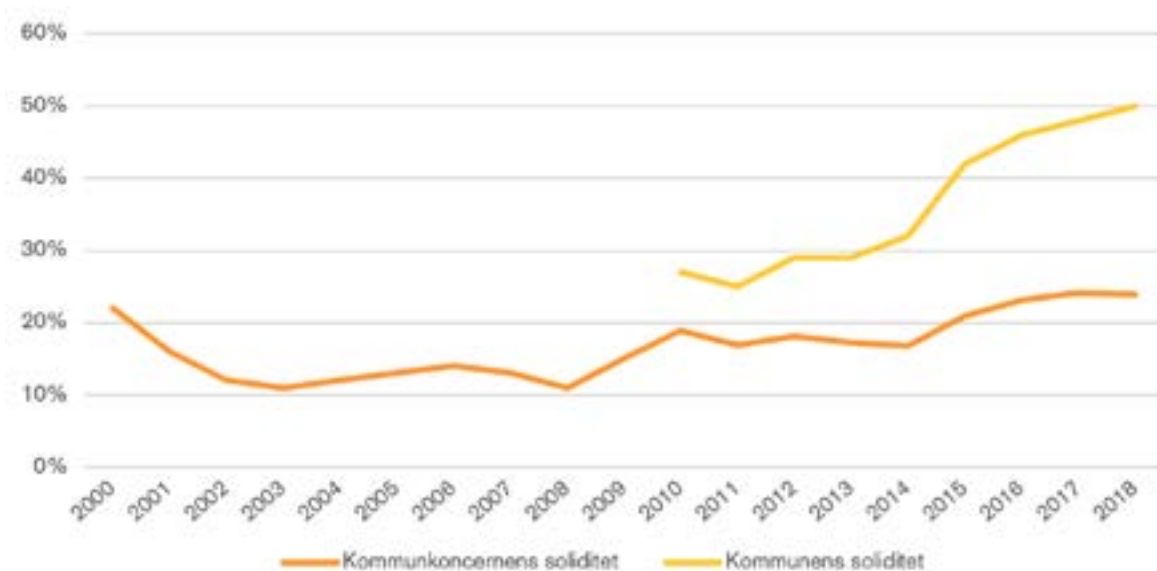
För att förstå skillnaden mellan självfinansieringsgraden för kommunkoncernen respektive kommunen är det hjälpsamt att se till var organisationsnivås investeringskostnader. Medan kommunens (exklusive bolagen) investeringar år 2017 uppgick till 687 miljoner kronor, uppgick kommunkoncernens investeringar till 2 768 miljoner kronor.³⁰ Samtidigt erhåller kommunen stora reavinster genom exploateringsverksamheten, vilket gör att målet om 70 procent självfinansieringsgrad för kommunens investeringar kunnat uppnås utan större svårigheter.

²⁹ Örebro kommun, 2018. Örebros övergripande strategier och budget 2019 med plan för 2020–2021.

³⁰ Kommuninvest, 2019. *Den kommunala låneskulden 2019*.

Soliditet

Figur 6 visar kommunkoncernens visavi kommunens soliditet sedan år 2000/2010.



Figur 6. Soliditet inklusive pensionsåtagande, kommunkoncernen och kommunen (%).
Källa: SCB genom Kolada, Örebro kommun.

Kommunen (exklusive bolagen) har i budget för 2019 infört ett finansiellt mål om soliditet, som stipulerar att soliditeten (inklusive pensionsåtagande) ska uppgå till 50 procent. Som figuren ovan visar är det först på senare år som soliditeten uppnått nivåer ovanför 40 procent.³¹

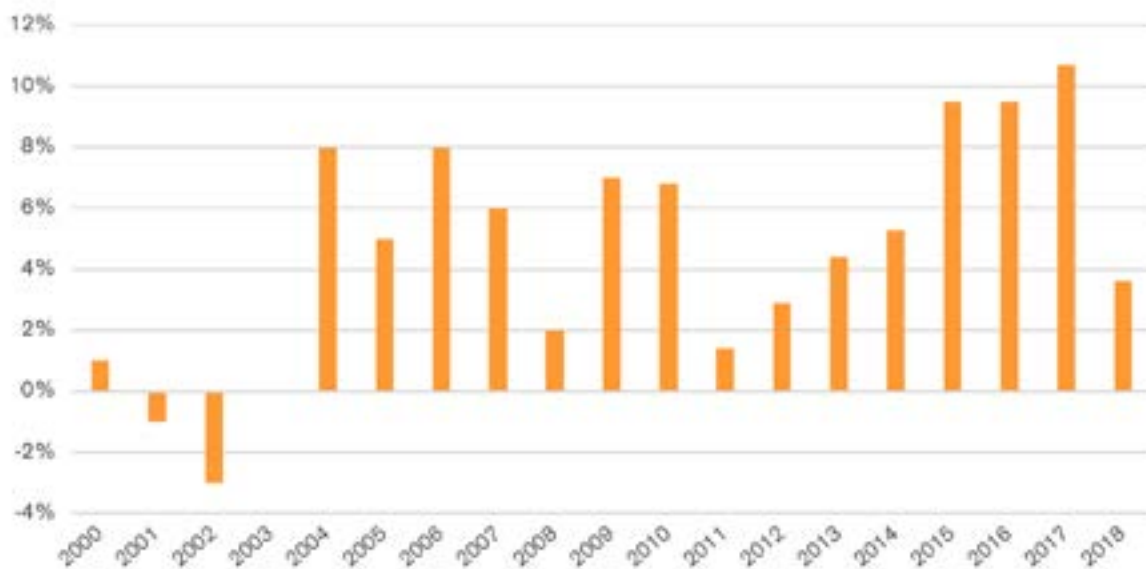
I kommunens årsredovisning för 2018 beskrivs att en långsiktigt stabil soliditet för kommunkoncernen som helhet är önskvärd för att öka den finansiella handlingsberedskapen för framtiden.³²

ÖBO för en diskussion om soliditetsnivåer i sin årsredovisning för 2018, där bolaget beskriver att en kommande upptrappning av nybyggnation och renovering kan resultera i försvagad soliditet. Detta kommenteras inte i detalj, utöver en iakttagelse om risken med ökade räntekostnader när ränteläget förändras.³³

Resultat

En höjning av kommunens (exklusive bolagen) resultatmål genomfördes i 2015 för att begränsa behovet av extern upplåning, mot bakgrund av ökade investeringsutgifter. Det nya målet, vilket består i nutid, är att genomsnittet av årliga resultat under en planperiod om tre år ska uppgå till minst 1 procent av skatter, kommunalekonomisk utjämningsbidrag och generella statsbidrag. Detta mål gäller för kommunen, exklusive bolagen.

För att möjliggöra jämförelse med andra kommuner, som i de allra flesta fall mäter resultat inklusive bolagen, visas kommunkoncernens resultatutveckling i andel av skatter och bidrag i figur 7.



Figur 7. Resultat före extraordinära poster, kommunkoncernen. Procent av skatt och generella statsbidrag. Källa: Kolada.

Låneskuld

Eftersom det inte finns några målsättningar om skuldsättningsgrad, varken inom kommunen eller kommunkoncernen, ges ingen indikation om kommunens upplevda skuldkapacitet. En kommentar om låneskulden återfinns i kommunens årsredovisning 2018, att kommunen (exklusive bolagen) under de senaste åren kunnat finansiera investeringar genom eget kapital, medan låneskulden ökat i de kommunala bolagen.³⁴

När det gäller belåningsgraden i de kommunala bolagen hänvisar kommunen till att marknadsvärden i bolagens fastigheter ökat med 14 procent per år i genomsnitt under de senaste fem åren, och att detta överskrider låneskuldens ökning under samma period. Observera att kommunen i räkneexemplet hänvisar till låneskuldens ökning från 2014 – 2018, därav skillnaden i ökningstakt jämfört med figuren nedan.³⁵

Figur 8. Kommunkoncernens totala låneskuld (brutto), miljoner kronor. Källa: Kommuninvest, Örebro kommun.



Extern upplåning

Örebro kommun samordnar all extern kreditanskaffning i den koncerngemensamma internbanken, som är placerad inom kommunledningskontoret och består av finanschefen, finanshandläggare från kommunen samt finanschefen från ÖBO. Den externa kreditanskaffningen regleras av kommunens koncerngemensamma finanspolicy som bland annat anger att den ska vara bred och omfattas av lån i olika finansieringsformer, exempelvis Kommuninvest, banklån (nationella och internationella) samt utgivande av certifikat eller obligationer.³⁶

Kommunfullmäktige fastställer en årlig ram för externa lån till kommunkoncernen. Den nuvarande ramen gäller år 2019 – 2021 och uppgår till drygt 20 miljarder kronor.³⁷

Kommunstyrelsen beslutar om ramar för koncerninterna lån för de kommunala bolagen. ÖBOs ram för 2019 – 2021 uppgår till nästan 9,5 miljarder kronor.³⁸ Bolaget rapporterar regelbundet sina lånebehov till internbanken. Som nämnt tidigare har de kommunala bolagens skuld ökat under de senaste åren, men den luftiga låneramen lämnar utrymme för fortsatt stora investeringar. Lånen ges för affärsmässiga ändamål och på affärsmässiga villkor. Räntan som betalas till internbanken beräknas utifrån Stibor 90 dagar plus en marginal som täcker kommunens kostnader för kreditanskaffningen, plus ett räntetillägg som motsvarar kommunens kreditrisk vid utlåning till bolagen.³⁹

Örebro kommun låter sig värderas av ratinginstitutet Standard & Poor (S&P) för att kunna erhålla fördelaktiga villkor på kapitalmarknaden och hos banker. Kommunens värderades senast i april 2019. Betyget blev AA+ för långsiktig upplåning och A-1+ för kortsiktig upplåning, med stabila utsikter. Detta betyg baseras på tre huvudsakliga bedömningspunkter. Den första är att de kommunala bolagen har tillgångar med stora övervärden. Ratinginstitutet bedömer att om kommunens ekonomi väsentligen skulle förvärras, kan dessa säljas och på så vis väga upp en ekonomisk nedgång. Den andra bedömningspunkten är att kommunen håller sig inom sin budget, och den tredje att kommunens skulduppbyggnad förblir måttlig fram till 2021.⁴⁰

I S&P:s bedömning av den kommunala låneskulden räknas skulderna hos alla kommunalägda bolag.⁴¹ Även Kommuninvest bedömer kommunen utifrån kommunkoncernens samlade ekonomiska

³⁶ Örebro kommun, 2015. *Koncerngemensam finanspolicy*.

³⁷ http://www.mynewsdesk.com/se/orebro_kommun/pressreleases/beslut-i-kommunstyrelsen-22-januari-2827324

³⁸ Ibid.

³⁹ Örebro kommun, 2015. *Koncerngemensam finanspolicy*.

⁴⁰ Standard and Poor's, 2019. *Summary: Örebro (Municipality of)*.

⁴¹ Standard & Poor's, 2019. *Methodology For Rating Local And Regional Governments Outside Of The U.S.*

profil.⁴²

Vår enkätrespondent från Örebro kommun fick svara på frågan: ”Till vilken grad anpassar ni er ekonomiska planering i linje med bedömningsgrunderna som används av Kommuninvest/Ratinginstitut”. På en femgradig skala från ”Inte alls” till ”I mycket hög grad” svarade respondenten att kommunen anpassar sin ekonomiska planering enligt ratinginstitutens och Kommuninvests bedömningsgrunder I medelhög grad.⁴³

Försäljning av allmännyttan

Örebro kommun har inte uppmärksammats som en kommun där allmännyttan säljs, vilket också återspeglas av kommunens stora allmännyttiga bestånd. En försäljning skedde år 2017, då det allmännyttiga bostadsbolaget sålde 306 studentlägenheter i stadsdelen Tybble till Svenska studenthus. Försäljningen initierades av kommunfullmäktige som gav bolaget direktiv genom 2016 års övergripande strategier och budget att sälja ca 300 studentlägenheter för att frigöra kapital för en fortsatt hög investeringsnivå. Överlåtelseavtalet innehöll ett särskilt åtagande som förband köparen att även fortsättningsvis upplåta lägenheterna som studentbostäder.⁴⁴

Ur underlaget för denna fallstudie återfinns inga formuleringar om kommande försäljningar av allmännyttiga bostäder.

⁴² Intervjuutsaga.

⁴³ Se bilaga Enkät i huvudrapporten.

⁴⁴ Örebro kommun, 2017. *Protokoll kommunfullmäktige 2017-05-24*.

Slutsatser

Örebro kommun har ett ovanligt fördelaktigt bostadspolitiskt läge, tack vare sitt stora allmännyttiga bestånd och de senaste årens starka nyproduktionstakt. Dessa två faktorer verkar i alla fall till viss del ha varit resultatet av en effektiv markstrategi och mycket begränsade försäljningar av allmännyttiga bostäder.

Framtida utmaningar för Örebro liknar de som återfinns i många andra växande kommuner. Trots senaste årens höga byggtakt finns en matchningsproblematik på bostadsmarknaden: stora grupper kommer fortfarande inte in till följd av höga hyror i nyproduktion och en efterfrågan på billiga bostäder som överskrider utbudet. Kommunen har del verktyg för att möjliggöra rimligare hyror, såsom hyresrabatten och *Bostad för fler*, men eftersom det inte specificeras hur många bostäder som kan komma att omfattas av dessa program är det svårt att bedöma huruvida satsningarna kommer att få påtagliga effekter.

Allmännyttan säger sig stå redo att öka sin nyproduktion om privata aktörers byggtakt saktar ner. Det återstår att se vilken nyproduktionstakt som allmännyttan kan åstadkomma och om allmännyttan lyckas bättre med att bygga lägenheter med lägre hyra. Det blir också intressant att följa i vilken utsträckning ÖBO kan skuldsätta sig utan att soliditeten når en alltför låg nivå, och huruvida kommunledningen kommer att införa striktare styrning av de kommunala bolagens ekonomi.

Det är också av intresse att se huruvida Örebro kommun inrättar finansiella mål som gäller för koncernen i sin helhet, i enlighet med den nya lagen. Ett mål om till exempel koncernens soliditet skulle kunna innebära att bolaget behöver anpassa sin investeringsplanering, så att inte låneskulden blir för stor.

Det är svårt att utröna varför kommunen inte tycks se försäljning av allmännyttan som en inkomstkälla, likt de övriga kommunerna som vi undersökt. Det kan ha att göra med att kommunen redan har stora intäkter från exploateringsverksamheten. Likaså kan allmännyttan vara mindre pressad att nyproducera lägenheter eftersom beståndet redan är mycket större än det i jämförbara kommuner. Mindre press på nyproduktion innebär svagare incitament att sälja. En alternativ förklaring är att kommunen helt enkelt inte ser försäljning av allmännyttan som ett effektivt eller politiskt önskvärt verktyg, men detta uppmärksammas inte i några officiella dokument.

Referenser

Rapporter och kommunala dokument

Kommuninvest, 2019. *Den kommunala låneskulden 2019*.

Standard & Poor's, 2019. *Methodology For Rating Local And Regional Governments Outside Of The U.S.*

Standard and Poor's, 2019. *Summary: Örebro (Municipality of)*

Örebro bostäder, 2017. *Affärsplan 2016–2019*.

Örebro bostäder, 2019. *Årsredovisning 2018*.

Örebro kommun, 2015. *Koncerngemensam finanspolicy*.

Örebro kommun, 2016. *Bostadssocial handlingsplan*.

Örebro kommun, 2017. *Protokoll kommunfullmäktige 2017-05-24*.

Örebro kommun, 2017. *Riktlinjer för markanvisning*.

Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – Lägesrapport för Örebro kommun 2018–2027*.

Örebro kommun, 2018. *Bostadsförsörjning – riktlinjer för Örebro kommun*.

Örebro kommun, 2018. *Örebros övergripande strategier och budget 2019 med plan för 2020–2021*.

Webbsidor

<http://www.mynewsdesk.com/se/orebrobostader/pressreleases/10-aars-hyresrabatt-i-nyproduktion-1461725>

http://www.mynewsdesk.com/se/orebro_kommun/pressreleases/beslut-i-kommunstyrelsen-22-januari-2827324

