

[case]

## Nybyggnation

Bortslösa Kommun är en mindre kommun med 18.400 invånare någonstans i utkanten av region mitt. De kommunalägda allmännyttiga bostadsbolaget Bortslösa Bostads AB (BBAB) äger 2.650 lägenheter. På den privata hyresmarknaden finns 550 lägenheter fördelade på några få mindre privata hyresvärdar. BBAB drabbades hårt av krisen på 1990-talet då kommunen förlorade många arbetstillfällen och invånare flyttade från orten, vilket lämnade BBAB med ett stort antal tomma lägenheter. Under de senaste två decennierna har situationen dock blivit mycket bättre och idag är bara 1,5% av lägenheterna lediga. Men fortfarande släpar företaget med stora underhållsbehov då man tidigare inte haft råd att göra det underhåll som fastigheterna krävt fortlöpande. Samtidigt ser kommunen behov av att få till nya lägenheter anpassade till en åldrande befolkning och för att kommunen ska nå framgång med att locka nya invånare till orten.

Kommunen ger BBAB i uppdrag genom nya ägardirektiv att bygga 50 lägenheter per år under en femårsperiod. Uppdraget är tvingande för BBAB. Med de ekonomiska förutsättningar BBAB har och med dagens priser på nybyggnation kommer företaget antingen att behöva ta ut hyror i nybyggnationen som ligger 80% högre än snitthyrorerna på de äldre lägenheterna och riskera att ingen vill hyra lägenheterna. Alternativt kan BBAB lägga sig på lägre hyresnivåer i nybyggnationen för att få lägenheterna uthyrda, men då bli tvunget att skriva ner värdet på fastigheterna, vilket långsiktigt hotar företagets ekonomi och i värsta fall kan göra BBAB konkursmässigt.

Efter att BBAB byggt de första 50 lägenheterna visar det sig att intresset för att hyra de dyra lägenheterna är ganska begränsat. Efter intensiv marknadsföring och lockande med hyresrabatter det första året fyller man lägenheterna, men efter 6 månader har 40% av lägenheterna bytt hyresgäst.