

Vision för Tidän

R-Bostäder AB torde vara den störste fastighetsägaren i Tidän med ca 60 hyreslägenheter inkl. närstående bolag. Vi är därför en av några dominerande privata aktörer när det gäller Tidäns framtida utveckling.

R-Bostäder AB har ej på något sätt blivit informerat, tillfrågat eller erhållit något material rörande den planering och de samtal som förs ang. Tidäns framtida utveckling.

Vi har därför tagit fram en egen Vision för Tidän. Denna är baserad på den verksamhet vi bedriver i Tidän och den kontinuerliga dialog som vi för med våra intressenter; hyresgäster, leverantörer, banker, andra fastighetsägare och myndigheter.

Vi har medvetet utelämnat siffer- och tabellmaterialet, och hänvisar bl. a. till den redovisning som finns i Tidäns intresseförenings ”*Lokal utvecklingsplan för Tidänbygden*” daterad 2018-04-xx.

R-Bostäder AB:s utvecklingsplan distribueras till våra hyresgäster, de politiska partier som är representerade i Skövde kommunfullmäktige, olika handläggare i Skövde kommun, lokala aktörer samt till många Tidänbor. Planen kommer dessutom att finnas på vår hemsida www.r-bostäder.se.

Utgångspunkt för utvecklingsplanen

Tidän står inför samma möjligheter och hot som uppskattningsvis närmare tusen likartade orter i Sverige.

Tidäns förutsättningar är en kombination av

- starka nationella och internationella trender,
- nuläget när det gäller befolkningsstruktur, näringsliv, utbildningsmöjligheter, kommunikationer och möjligheter till ett rikt liv i mer övergripande termer,
- Tidäns historia.

Den hittillsvarande avgörande faktorn, som har präglat och präglar Tidän, är urbaniseringen.

I korthet innebär denna att unga människor lämnar Tidän för utbildning. Först gymnasial, därefter eftergymnasial högre utbildning. När man därefter inleder sitt yrkesliv finns det få arbetstillfällen i Tidän. Ofta inte heller i Skövde eller övriga städer i f.d. Skaraborg. Utan primärt i Stockholms- och Göteborgsregionen och i äldre högskolestäder som Uppsala och Lund. Dessa regioner präglas dessutom av ett för unga välutbildade människor intressant utbud av kultur, nöjesliv och access till kontakter och yrkesliv utanför Sveriges gränser.

Tidäns förutsättning

Tidäns förutsättningar när det gäller befolkningsstruktur, näringsliv och utbildningsmöjligheter är i större utsträckning än många svenska samhällen/orter av Tidäns storlek en funktion av dess historia. Yllefabriken – med en gång över 300 anställda – var navet i Tidän, kring vilket det mesta cirkulerade. I dess ytterkant fanns lantbrukskooperationens bolag, Odal och mejeri. Yllefabriken var den dominerande kraften som på grund av sin storlek ryckte undan grunden för ett väl fungerande, mångfacetterat näringsliv präglat av småföretagaranda, hantverkartradition och en diversifierad arbetsmarknad.

Tidäns framtid finns inte i ett tillbakablickande när Tidän hade 16 butiker, bank, polis osv. Detta samhälle tillhör det förgångna.

Småföretagaranda, småföretag för nya arbetstillfällen

En positiv utveckling för Tidän förutsätter en gynnsam utveckling för lokala småföretag. Småföretag som i sin tur genererar arbetstillfällen och tillväxt. Detta i kombination med att arbets- och utbildningspendling underlättas, primärt till Skövde men i någon mån även till andra befolkningscentra som Mariestad, Jönköping och Göteborgsregionen.

Lokalt och regionalt kan vi alla förbättra förutsättningarna och skapa en gynnsammare grogrund för Tidäns framtida utveckling. Övergripande faktorer som konjunkturutveckling, utveckling av handel och efterfrågan nationellt och internationellt och globala faktorer som t ex ränteläge kommer att prägla Tidän på samma sätt som de orter, städer och regioner som Tidän de facto konkurrerar med.

Förutsättningar för att montera ned resterna av det gamla, nästan bruksliknande klimatet från den för knappa 60 år sedan nedlagda Yllefabriken, och ersätta det med en småföretagaranda, etablering av initialt fler kanske enbart enmansföretag, är relativt goda särskilt med tanke på den marknad som Skövde erbjuder.

En grundförutsättning för detta är att Skövde kommun anpassar översikts- och detaljplaner för en utveckling av småföretag, är generös vid byggnadstillståndsärenden, medverkar till att skapa en gynnsam infrastruktur och underlättar samverkan småföretagen emellan.

En företagarcy i området kring nuvarande Odals siloanläggning bör successivt skapas, med stöd av Skövde kommun som bör vara behjälplig med tillgång till tomtmark, bygglov och infrastruktur.

En företagarförening bör startas för samverkan på olika plan, småföretagen emellan och i dialogen mellan småföretagen och Skövde kommun, regionens näringsliv och tillväxtskapande institutioner som t ex banker.

Vårdcentralen och Solgården är visserligen offentligt ägda, men särskilt Vårdcentralen är konkurrensutsatt och verkar därmed delvis på villkor som liknar det privata näringslivet. Det är angeläget att Tidänborna och Tidäns näringsliv värnar om vårdcentralen, samtidigt som vi måste inse dess begränsningar.

Bygg ut och förbered väg 200 för elektrifierade fordon

Väg 200 är stommen i Tidäns kommunikationer. Under vissa tider är den hårt belastad, primärt på grund av arbetspendling till och från Skövde. Vägen bör successivt rustas upp, breddas och förberedas för en framtid när både person- och lastbilar är eldrivna.

Vägen skär mitt igenom Tidän, vilket rätt hanterat ger betydande fördelar. Idag finns det dock en del enkla brister som omgående borde lösas. Ett exempel på detta är övergången vid Tidäns pizzeria, där många tror att det är ett övergångsställe, vilket det ej är, vilket är olyckligt. Det bör klassas som övergångsställe med adekvata markeringar och skyltningar.

Tidän bör förberedas för att fordon i framtiden i huvudsak kommer att drivas med el. Åtgärder bör vidtas för att stärka det regionala och lokala elnätet i Tidän och dess omgivningar med beaktande av att Sverige under perioder (januari-mars), vid fortsatt avveckling av kärnkraft, kommer att drabbas av elbrist. Detta fram till dess att kostnadseffektiva lösningar för att lagra elenergi lokalt kan etableras.

Tågförbindelser via Tidän

För arbetspendling – särskilt på längre sträckor än till Skövde – är järnvägen central. Med modern iteknik är det möjligt att kombinera regionaltåg med godståg och snabbtågen mellan Stockholm och Göteborg, på upprustade järnvägsspår. Detta utan att bygga lokala stickspår.

Vision Tidän - 2030

Överläggningar bör initieras mellan Skövde kommun, Region Väst och staten, Trafikverket och SJ för att möjliggöra för regionaltåg att göra uppehåll i Tidän. Med moderna tåg är det möjligt att reducera restiden mellan Tidän och Skövdes Resecentrum med 3/4-delar, jämfört med dagens busstrafik.

För att reducera investeringen bör stationen etableras i väster om det gamla stationsområdet, för att det därigenom ska vara möjligt att använda undergången under spåren.

Möjligheter för kort- och långtidsparkering bör tillskapas i området söder om järnvägen. Här bör det även finnas laddstolpar för el.

Området kompletteras med busshållplats för omstigning till buss för att därigenom bli skapa förutsättningar för elever i Skövdes skolor att åka tåg istället för buss till sin utbildning.

Bostäder

Bostäder av olika storlek och med olika ägarformer krävs för att stödja utvecklingen av Tidän. Fr.o.m. början av 1990-talet har Tidän präglats av ett överutbud av hyresbostäder, fåtal bostadsrätter och ett relativt stort antal privatägda egna hem.

Överutbudet medförde betydande vakanser i hyresbeståndet, låga hyresnivåer per kvadratmeter, delvis bristande underhåll, i många fall större ytor per boende än t ex i Skövde centralt.

Egna hem

För egna hem innebar utvecklingen i hyresbeståndet låga priser på andrahandsmarknaden, svaga ekonomiska incitament att bygga till och i någon mån eftersatt underhåll.

Trenden har under de senaste åren vänt i en mer gynnsam riktning. Detta märks primärt på prisutvecklingen för egna hem där man får ett bra boende på en prisnivå som är knappt hälften av jämförbara objekt i Skövde stads villaområden. Nya krav för finansiering av egna hem har påskyndat denna utveckling. De främsta av låneinstitutens krav är att man ska ha en kontantinsats på vanligen minst 25 % av köpeskillingen. Amorteringskrav innebärande att 2 % av köpeskillingen ska amorteras fram till att lånen uppgår till högst 75 % av marknadsvärdet, därefter 1 % amortering ned till 50 % av marknadsvärdet samt slutligen stresstest av låntagarens räntekänslighet där vissa banker har baserat testet på en genomsnittlig ränta om 6 -7 %.

Den stigande prisnivån på egna hem i Tidän kommer stegvis att öka intresset för att bygga nytt i Tidän. För att stödja en sådan utveckling har Skövde kommun, delvis pga. gamla avtal, tagit fram attraktiv tomtmark på den delvis nybyggda Kvarntorpsvägen. Tomterna är till salu till mycket förmånliga priser. (Av Skövde kommuns hemsida framgår att en tomt klar att bebyggas kan fås för 50 000 kr, möjligen så billigt som 7 000 kr.) I praktiken innebär detta att skattebetalarna subventionerar byggandet av egna hem i Tidän på Kvarntorpsvägen. Konsekvenser av prisbildningen på andrahandsmarknaden medför att byggandet av egna hem bör prioriteras på denna tomtmark.

Även om den som bygger ett eget hem på Kvarntorpsvägen kan initialt hamna i en situation där byggtgiften överstiger priset vid en omgående försäljning, är det för vissa husägare av mindre intresse. Detta då de bygger ett nytt hus för att bo där under många år framåt. Förr eller senare kommer priset på andrahandsmarknaden att komma ikapp investeringsutgiften.

Nybyggnation av hyres- och bostadsrätter

För hyresbostäder har utvecklingen inneburit att det har varit och fortfarande är omöjligt att få ihop en kalkyl för att bygga nya bostäder i Tidän. Detta definierat som att fastighetsägaren året efter att fastigheten är färdigställd ska erhålla hyresintäkter täcker driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader och ränta på eget kapital. Följande, något förenklade redovisning, illustrerar detta.

Vision Tidän - 2030

Byggande av bostadsrätter sker vanligen inom den juridiska ramen för en bostadsrättsförening. Hyresrätter byggs i sin tur av ett aktiebolag – privatägt eller ägt av en kommun.

Finansiering av en nybyggnation sker, dels genom eget kapital, dels genom lånade medel. Om den totala investeringsutgiften är t ex 10 miljoner kronor, ska åtminstone 2,5 miljoner kronor vara eget kapital. I ett nystartat aktiebolag eller en nystartad bostadsrättsförening är det egna kapitalet det kapital som ägarna tillför bolaget/föreningen. Därefter är tanken att man via olika finansieringsinstitut ska låna de kvarvarande 7,5 mkr.

Hyresnivåerna är reglerade via hyresförhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen och speglar det övergripande faktumet att efterfrågan på hyresbostäder i Tidän har varit låg. Detta illustreras av att hyresnivåerna i Tidäns bästa A-läge, dvs. R-Bostäder AB:s lägenheter på Vårlundavägen, granne med ICA-affären och Vårdcentralen. För en modern 3-rumslägenhet på 80 kvm är kvadratmeterpriset inklusive balkong och parkeringsplats ca 850 kr/kvm och år. Motsvarande pris för en 2:a med uteplatser och parkeringsplats, 62 kvm, är knappt 900 kr/kvm och år.

R-bostädernas fastigheter på Vårlundavägen, totalt lite drygt 3100 kvm, var under våren/sommaren 2019 ute till försäljning, då ägarnas ålder indikerar att de hellre borde sitta i en park och mata ankor... Av prospektet utarbetat av den välrenommerade mäklarfirmen Newsec AB, framgår att det tilltänkta priset var i storleksordningen 9 000 – 10 000 kr per kvadratmeter. Denna prisindikation är av betydelse vid nybyggnation av hyres- och bostadsrättsbostäder i Tidän. Orsaken härtill är följande, schematiskt beskrivet.

För ett aktiebolag gäller att man en gång per år ska kontrollera att fastighetens marknadsvärde är lägst den som utgiften för att bygga densamma, minus värdeminskningsskatt.

Det är dyrt att bygga nytt. Detta resulterar i att på orter som Tidän, Värning, Timmersdala och ett närmare 1000 liknande orter är investeringsutgiften regelmässigt högre än det marknadsvärde som fastigheten får när den nya byggnaden är klar. Ett faktum som, enligt de s.k. K3-reglerna, medför att värdet på balansdagen ska skrivas ned till marknadsvärdet.

Saknas jämförelseobjekt försöker man att räkna fram ett marknadsvärde baserat på antaganden om hyresutveckling, vakansgrad, ränteläge, hyresgästomflyttningar m. m. En metod som ger betydande möjligheter att skruva till en värdering.

Marknadsvärdet per kvadratmeter i Tidän kan tämligen väl dokumenteras. För nybyggnation av bostads- eller hyresrätter i Tidän innebär K3-reglerna i kombination med att man ska ta höjd för god redovisningssed att man – med dagens hyresnivåer - ska skriva ned fastigheterna till 20 000 - 25 000 kr per kvadratmeter. Om investeringsutgiften i Tidän är 40 000 kr per kvadratmeter, inga statliga bidrag ges (typ s.k. investeringsstöd), kommer redovisningsmässigt 15 000 – 20 000 kr per kvadratmeter att gå förlorad. Om vi antar att investeringen är 40 miljoner kronor, bör redovisningsmässigt 15 - 20 miljoner kronor tas över resultaträkningen.

Frågan är därmed den klassiska; Vem ska betala? Lite förenklat – ägarna, skattebetalarna både på nationell och lokal nivå.

Vid fastighetskrisen i början av 1990-talet fick även långivarna, dvs. bankerna, vara med och betala. För att undvika nya förluster, vid en eventuell kris på fastighetsmarknaden, är bankerna mycket restriktiva med utlåning till fastighetsprojekt på orter som Tidän. I praktiken innebär detta att bankerna kräver en betydligt större andel eget kapital än 25 %.

I en bostadsrättsförening blir det de som har startat föreningen som får ta förlusten. Med beaktande av investeringsutgiften för nybyggnation i Tidän liksom Sverige generellt tyder våra beräkningar på att bostadsrättsinnehavarnas hela kapital kan komma att gå förlorad. Incitamenten för att ej följa K3-reglerna eller motsvarande när det gäller nedskrivning av investeringen kan sålunda knappast inte överskattas...

I ett fastighetsaktiebolag är det ägarna vars kapital först redovisningsmässigt går förlorat. Ägarna kan endera vara privatpersoner eller en kommun via ett kommunalt fastighetsaktiebolag.

Om det är ett kommunalt bostadsaktiebolag, som AB Skövdebostäder, är det ytterst skattebetalarna i Skövde kommun som förlorar hela eller delar av 15-20 mkr. Medel som istället kan användas för t ex renovering av skolor eller direkt tillföras kommunens budget och därmed reducera behovet att ta in dessa medel genom skatter.

Sannolikt kan landets samtliga skattebetalare få vara med och stå för den redovisningsmässiga förlusten. Detta genom att de ger bidrag till byggnationen (investeringsstöd), medel som ej behöver betalas tillbaka.

Erfarenheten från nybyggnation i t ex Skövdes utkanter indikerar hur en fastighetsägare, de facto AB Skövdebostäder, kan tänkas resonera. Lite förenklat är strategin att reducera boendeytan, t ex när det gäller en 3:a från 80 till 70-72 kvm. Det andra är att utnyttja möjligheterna att ej hyresförhandla för nybyggnation, dvs. i praktiken ta ut en hyra i Tidän på ca 1300 kr per kvm inklusive parkeringsplats. Det tredje är att få statliga investeringsbidrag och i utbyte göra vissa åtaganden t. ex. reservera vissa lägenheter till personer som har svårt att få hyra på den vanliga hyresmarknaden.

AB Skövdebostäders nya hyreslägenheter i Timmersdala, med start för ansökan 22 januari 2020, visar trenden. En 3-rumslägenhet är på 71 kvadratmeter och erbjuds till en månadshyr om 9.575 kr, dvs. 1.618 kr per kvadratmeter och år. Dessutom ” *Utöver grundhyran tillkommer kostnader för värme, hushållsel och varm- och kallvatten. Även abonnemang för tv och bredband tillkommer.*”

Men på en marknad präglad av normal efterfrågan kommer hyror över lite drygt 1 000 kr per kvadratmeter i Tidän att resultera i frekventa hyresgästbyten. Många hyresgäster kommer, om möjlighet finns, att flytta från nybyggnation med hög hyra, till äldre lägenheter med lägre hyra. Hyresgästbyten som i sin tur negativt inverkar på värdet av nybyggnation. (Det är en snarlik effekt som den väl bekanta på nybilsmarknaden, nämligen att attraktionskraften och därmed betalningsviljan avtar när en ny bil kommer ut på andrahandsmarknaden, även om den bara är något år gammal.)

Sett ur R-Bostäder AB:s perspektiv vore det positivt om AB Skövdebostäder bygger några hyresfastigheter i Tidän.

Seniorboende för nyblivna seniorer

Tidäns liksom hela Skövdes befolkningsmässiga sammansättning indikerar att det finns ett ökat behov av seniorboende, se t ex underlag presenterat av Tidäns intresseföreningens. Det finns olika typer av seniorboende.

En för hyresvärdar attraktiv målgrupp är personer som inför pensionering önskar sälja sitt egna hem och istället vill hyra sin bostad alt. bo med borätt. Personer i denna kategori är i vissa fall beredda att betala den mer eller mindre marknadsmässiga hyra som nyproduktion erbjuder.

För Tidäns del innebär detta att man åtminstone på pappret skulle kunna bygga nya hyresfastigheter i B-lägen, t ex på Kvarntorpsvägen och åtminstone efter ett antal år uppnå ekonomisk lönsamhet. Denna strategi är dock svår att genomföra i praktiken.

Följande teoretiska exempel illustrerar problematiken; Antag att man bygger en byggnad med 20 lägenheter. Inflyttning ska ske ett visst datum, t ex 1 oktober. Om hälften av dessa lägenheter ska få nya hyresgäster från kategorin gamla Tidänbor som sålt sina villor ska man om 10 villor ha bytt ägare kvartalet före inflyttning. Erfarenheten säger att detta inte kommer att ske. D.v.s. bygger man en fastighet med 20 lägenheter kommer en mindre del av dessa att initialt hyras av seniorer som före

Vision Tidän - 2030

inflyttning sålt sina egna hem. Övriga lägenheter kommer att få hyresgäster från hyresvärdens kö samt för att fylla ev. sociala åtaganden, i en situation där man erhållit statliga bidrag.

Om hyrorna kommer upp i nivå med AB Skövdebostäders hyror för nybyggnationen i Timmersdala torde det enbart vara någon enstaka äldre Tidänbo som kommer att flytta till de nya lägenheterna.

Seniorboende för seniorer med begränsad rörelseförmåga

Seniorer med t ex nedsatt rörelseförmåga är en mer utsatt målgrupp. Ett mer utvecklat seniorboende för dessa personer innebär bl a att hyresgäst kan göra sina inköp av mat på ICA, nå Vårdcentralen, äldreboendet Solgården, busshållplatser och pizzeria utan extern hjälp och även om man är beroende av rollator. Detta kräver korta avstånd, dvs. boende i Tidäns A-områden.

R-Bostäder AB har 20 st. 2- och 3-rumslägenheter i markplanet på Vårlundavägen 7, 9, 11, 13 och 15, där många idag i praktiken fungerar som seniorboende av den här karaktären.

Problemet är att de nuvarande ägarna själva är seniorer, med vissa hälsoproblem. Skövde kommun och AB Skövdebostäder erbjöds därför i början av 2019 att förvärva Vårlundavägen 7, 9, 11, 13 och 15 till ett kvadratmeterpris på ca 10 000 kr. Skövde kommun behandlade erbjudandet välvilligt, men konstaterade att det kom lite abrupt och därför inte hunnits beredas och förankras på gängse sätt.

Ett alternativt till seniorboende för seniorer med begränsad rörelseförmåga – t ex beroende av rollator - är nybyggnation. Den enda tomtmarken, som medför att hyresgästerna även på vinterhalvåret kan ta sig till ICA, Vårdcentralen och Solgården är den obebyggda tomten mellan Vårlundavägen 9 och 13 och Skövdevägen. Detta kräver dock förändringar av detaljplan m m, varför det ej kan ske inom de närmast kommande åren. En snabb kalkyl pekar på en investering om ca 4-5 gånger större per kvadratmeter än att förvärva fastigheterna ovan på Vårlundavägen 7, 9, 11, 13 och 15.

En bättre miljö

Ett accelererande problem är fabriksbyggnaderna till den gamla Yllefabriken. Dessa har tillåtits förfalla och där investeringen för att t ex konvertera dem till bostäder är så höga att det är omöjligt att ekonomiskt motivera densamma. Byggnaderna bör därför rivras, marken saneras, varefter det skapas intressant tomtmark för byggande av bostäder. En tomt med egen strand ner till vattendraget Tidän skapar förutsättningar för att bygga t ex bostads- eller hyresrätter, som vänder sig till ett kundsegment som är beredda att betala ett betydligt högre kvadratmeterpris, än vad vi tidigare har sett i Tidän.

R-Bostäder AB saknar insyn i de nuvarande ägarnas soliditet och likviditet. Ett alternativt tillvägagångssätt, för att förhindra att problemen accelererar, vore att byggnaderna förvärvades av AB Skövdebostäder, som i sin tur får ansvaret för omstöpningen.

Om inga åtgärder genomförs i närtid är risken uppenbar att byggnadernas förfall fortsätter i sådan utsträckning att allvarliga problem kommer att uppstå.

De hårt trafikerade järnvägsspåren innebär dock betydande bullerstörningar, som de boende i dess närhet i stor utsträckning har vant sig vid, bullerstörningar som likväl bör reduceras genom olika typer av bullerskydd

Skövde Energis anläggning intill den gamla Yllefabriken bör anpassas till att försörja flera fastigheter. Belysande för dess utveckling är att R-Bostäder AB tidigt anmälde att vi var intresserade av att delta i projektet, dock utan respons. Även senare försök i denna riktning har mötts av ett bedövande ointresse, trots att de miljömässiga fördelarna inte är obetydliga.

Det finns redan betydande ekonomiska incitament för fastighetsägare och ägare av egna hem att installera solpaneler. Åtgärder bör vidtas av bl a Skövde kommun, lokal eldistributör, Skövde Energi för att underlätta en sådan utveckling.

Vision Tidän - 2030

Tidans miljöstation behöver byggas ut. Exakt vad som behöver göras bör utredas närmare.

En bra miljö innebär även trygghet när det gäller låg brottsfrekvens. Tidän är idag ett lugnt och tryggt samhälle. En utveckling där de låga hyrorna i Tidän medför att Tidän får en överrepresentation av personer med kraftiga sociala problem ska undvikas. Hyresvärdar, hyresgäster och ägare av egna hem bör gemensamt utveckla de system för grannsamverkan mot brottslighet, som är vanlig på de flesta orter i Sverige idag.

Varumärket Tidän och marknadsföring

Tidän saknar ett eget varumärke, vilket inte ger optimal image och därför medför att Tidän inte kan utnyttja sina förutsättningar fullt ut.

Detta är erfarenhetsmässigt den typ av fråga där det finns nästan lika många förslag som det finns förslagsställare.

R-Bostäder AB kommer att på egen hand använda varumärket ”*Tidän – en liten stad på landet*”.

När man tagit fram ett varumärke för Tidän är nästa steg att förbättra informationen om Tidän. Det behövs åtminstone två stora informationstavlor, en vid södra infarten t ex vid bensinsmacken och en vid infarten norrifrån vid parkeringsficka vid infarten till Olstorp. Om man dessutom gör en webb-anpassad version finns det många Tidänbor och Tidänföretag, som kan lägga upp informationen på resp. hemsida.

R-Bostäder AB tar gärna emot synpunkter och förslag på denna utvecklingsplan för Tidän. Kontaktuppgifter m m finns på vår hemsida www.r-bostäder.se eller via mejl carl-johan.kjellander@taby.mail.telia.com.

Tidän den 2 februari 2020

R-Bostäder AB genom Karl-Johan Kjellander

