

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Johanna Kvist (S) om Försäljningen av samhällsfastigheter till Rikshem

Johanna Kvist ställer följande frågor om försäljningen av fastigheter till Rikshem:

- På vilket sätt anser du att det var en bra affär för Nackas invånare att ni sålde gemensamt ägda fastigheter till det lägre priset som gäller för samhällsfastigheter, samtidigt som ett åtagande gjordes för att ”optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att tillskapa bostadsbyggrätter”?
- Vem beställde och vem tog fram dokumentet där en utvärdering av samtliga fastigheter som ingick i affären gjorts utifrån dess utvecklingspotential?

Mitt svar är följande:

2014 beslutade kommunfullmäktige att sälja ett antal fastigheter till Rikshem. 2016 såldes ytterligare några fastigheter till Hemsö. Idag äger kommunen ungefär hälften av lokalerna som man själv driver skolor, äldreomsorg och annan verksamhet i.

Bakgrunden till försäljningarna var för det första att frigöra kapital för att minska kommunens skuldsättning och årliga räntekostnader för att därigenom klara stora nya investeringar i vägar, idrottsanläggningar och skolor. Kommunens ekonomiska långtidsprognos visade att vi behövde samarbeta med privata aktörer för att klara ett stort investeringsbehov. För det andra behövde vi knyta ny kompetens till kommunen när det gäller fastighetsförvaltning, att få professionella medspelare att jämföra vår egen fastighetsförvaltning med. Vi behöver samarbeta med de skickligaste aktörerna på området för att på bästa sätt ta hand om och utveckla lokalerna, vi tror inte att kommunen är bäst på allt utan det är tillsammans med andra vi utvecklar Nacka. Många lokaler behövde renoveras och byggas om och till och den stora investeringsbördan kan vi nu dela med andra. För det tredje fanns en vilja att få till fler hyresrätter i Nacka. 2014 byggdes knappt några hyresrätter alls i länet och en ramöverenskommelse om markanvisning för hyresrätter var därför en del i avtalet med Rikshem.

Priset för försäljningen till Rikshem var 1 800 miljoner kronor. Som bakgrund fanns tre oberoende värderingar av fastigheterna som visade på marknadsvärden på 1 388 miljoner (av DTZ på uppdrag av Rikshem), 1 465 miljoner (av NAI SVEFA på uppdrag av Nacka



kommun) och 1 489 miljoner (av Forum Fastighetsekonomi på uppdrag av kommunen). Priset var alltså över 300 miljoner kronor eller 25% mer än värderingarna indikerade.

I priset ingick att kommunen tog betalt för en utvecklingspotential på fastigheterna och att parterna tillsammans skulle verka för att kunna skapa byggrätter för bostäder där det kan bedömas möjligt. Hittills, efter 9 år, har en sådan process endast inletts beträffande gamla Alléskolans tomt i Fisksätra där miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked i januari 2022 men något planarbete har inte startat än.

Mot den här bakgrunden delar jag inte alls interpellantens beskrivning att vi sålt fastigheterna till ett lägre pris, tvärtom. Vi har gjort en riktigt bra affär och sålt till ett högre pris!

Utan fastighetsförsäljningarna hade kommunen haft högre lån på 2,4 miljarder kronor. Med nuvarande ränta hade det inneburit en räntekostnad på 84 miljoner kronor i år – pengar som måste tas från verksamheten. Det motsvarar en sänkning med 6% av skolpengen. Jag har lite svårt att förstå att det skulle vara bättre att betala pengar till bankerna än att kunna använda dem till verksamhet i skolan och äldreomsorgen, men det är ju innebörden av Socialdemokraternas linje. Det har varit en stor fördel för Nackaborna att kunna frigöra pengar sedan 2015 för att använda i skolan i stället.

Till detta ska läggas att en direkt effekt av fastighetsförsäljningen till Rikshem var vi kunde ta fram en tilläggsbudget med en extra höjning av checken till skolan och äldreomsorgen. De partier som var emot försäljningen – S, V, MP och NL – hade inte de pengarna att satsa på verksamheterna.

Interpellanten frågar avslutningsvis vem som beställt och tagit fram det dokumentet med stjärnmarkering för utvecklingspotential för olika fastigheter, som NVP rapporterar om. Det har jag ingen aning om. Handlingen finns inte på fastighetsenheten och jag sluter mig därför till att det inte är kommunen som upprättat den.

Mats Gerdau (M)
Kommunstyrelsens ordförande