

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 246

Dnr KFKS 2014/938-253

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB, som även omfattar förutsättningar för att Rikshem Tunaskolor AB ska uppföra 500 hyresrätter. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, bemyndiga lokalenhetschefen att ingå hyresavtal i enlighet med bilaga 2c till avtalet om överlåtelse av fastigheter.

Ärende

I ärendet föreslås att Nacka kommun ska överlåta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överläts till marknadsvärde när försäljningen sker.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 november 2014, rev 24 november 2014

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 november 2014 § 250

Överlåtelseavtal med bilagor

Översikt marknadsvärdering




Förteckning, interna hyresgäster

Förteckning externa hyresgäster

Mall nya hyresavtal

Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal

Gränsdragningslista

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 november 2014 § 250

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Stadsutvecklingsutskottet uppdrog till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till stadsledningskontorets förslag.



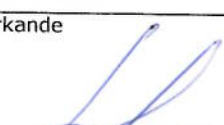
Stefan Saläng (FP) yrkade att ärendet återremitteras för komplettering av beslutsunderlaget på följande punkter:

1. Avrapportering av kommunstyrelsens tidigare fattade beslut (maj 2013) om framtagande av strategi för långsiktigt hållbar fastighetsutveckling.
2. Precisering av kommunens åtagande att i det föreslagna överlåtelseavtalet tillsammans med köparen verka för att ”optimera exploateringsmöjligheterna” på de aktuella fastigheterna.
3. Står överlåtelseavtalet i överstämmelse med kommunstyrelsens beslut om riktlinjer för markanvisningar (mars 2014) som anger att direktanvisning inte ska användas vid tilldelning av kommunägd mark i Nacka?
4. Enligt det föreslagna avtalet medför fastighetsöverlåtelsen inga driftsinskränkningar för verksamheterna inom fastighetsområdet inom kommunen. Vilket tidsperspektiv gäller för denna bedömning?

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), att ärendet återremitteras för komplettering av beslutsunderlaget:

- All försäljning av mark tas bort ur avtalet, dvs marken för verksamhetslokalerna samt för de tilltänkta hyresrätterna ska även fortsättningsvis ägas av kommunen
- Avtalet kompletteras med återköps-klausul som ger Nacka kommun möjligheten att köpa tillbaka hela eller delar av beståndet.
- Konsekvensanalys om vad det skulle innebära att istället för att sälja byggnaderna, lägga hela eller delar av de 122 mnkr/år som utgör hyran på att rusta upp lokalerna kontinuerligt.
- Uppföljning och vidare hantering av ärenden rörande Rikshem och det aktuella fastighetsbeståndet hanteras av minst KS, dvs ej enbart i KS utskott.

En redogörelse och tidsplan för denna fastighetsaffärs förberedelse presenteras och biläggs ärendehandlingarna.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sidney Holm (M) instämde i Khashayar Farmanbars återremissyrkande gällande punkterna 1 och 4.

Rolf Wasteson yrkade i andra hand att ärendet avslas.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Stefan Salängs och Khashayar Farmanbars återremissyrkanden och fann att de hade avslagits.

Votering begärdes och verkställdes.

Följande röstade för att ärendet skulle återremitteras.

Stefan Saläng (FP), Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S), Sidney Holm (MP) och Rolf Wasteson (V).

Följande röstade mot att ärendet skulle återremitteras.

Eva Öhbom Ekdahl (M), Cathrin Bergensträhle (M), Linda Norberg (M), Tobias Nässén (M), Eva Närvä-Eickenrodt (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Mats Gerdau (M).

Med åtta röster mot fem hade kommunstyrelsen beslutat avslå yrkandena om återremiss.

Ordföranden ställde proposition på eget yrkande mot Rolf Wastesons yrkande och fann att hans eget yrkande hade bifallits.

Votering begärdes och verkställdes.

Följande röstade för Mats Gerdaus yrkande.




Eva Öhbom Ekdahl (M), Cathrin Bergensträhle (M), Linda Norberg (M), Tobias Nässén (M), Eva Närvä-Eickenrodt (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Mats Gerdau (M).

Följande röstade för Rolf Wastesons yrkande.

Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S) och Rolf Wasteson (V).

Stefan Saläng (FP) och Sidney Holm (MP) avstod från att rösta.

Med åtta röster mot tre hade kommunstyrelsen bifallit Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig för den Socialdemokratiska kommunstyrelsegruppen.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att Nacka säljer en stor del av sitt fastighetsbestånd. Finansiellt finns vissa fördelar men ur många andra aspekter är det dåligt.

Nacka kommer på sikt att förlora ekonomiskt på affären. Dels därför att köparen självklart har ett avkastningskrav som kommer att avspeglas i hyran. I och med att Nacka inte längre äger fastigheterna så kommer man att framöver vara begränsade möjligheter att använda den optimalt då man inte längre har rådigheten över dem. Samtidigt så är det att sälja ut den förmögenhet som Nacka samlat på sig.

Det är positivt att Rikshem åtar sig att bygga hyresbostäder i Nacka men en sådan uppgörelse borde Nacka kunna nå även utan fastighetsförsäljningen.”

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande.




”Detta är mig veterligt den största fastighetsaffären som någonsin genomförts i Nacka. I ljuset av detta och i egenskap av ärendets omfattning borde vi politiker fått längre tid att sätta oss in i handlingarna och även fått vara mer delaktiga i processen.

Med reservation för att jag inte har hunnit sätta mig in till hundra procent i ärendet tycker jag ändå att upplägget med försäljningen har vissa fördelar. Det känns väldigt genomtänkt vilka fastigheter som ska säljas och man har hittat en bra köpare med ett långsiktigt tänk som kan bidra till att skapa stora mervärden för kommunen kring affären.

Miljöpartiet motsätter sig dock att tomterna byggnaderna står på säljs ut. Dessa borde istället upplåtas med tomträtt för att behålla rådighet över marken och generera intäkter åt kommande generationer. Utan marken betingar fastigheterna visserligen ett lägre pris men detta har ingen avgörande betydelse då kommunen via obligationsmarknaden idag kan låna upp pengar nästintill helt gratis.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan stöder Stefan Salängs (Fp:s) återremissyrkande enligt de punkter som lämnades under sammanträdet men hade inte mandat att rösta. Nackalistan har egna tilläggs punkter i frågan med bl a fokus på demokratiunderskott i kommunen med ÖPPENHET OCH MÅNGFALD som devis. Utan uppdrag och insyn från

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

kommunstyrelsens partier startades projektet med upphandlade konsulttjänster. Undertecknad fick inte svar på när projektet startade och började kostnadsföras och planeras för, annat än att en mycket allmän hållen tjänsteskrivelse angående riktlinjer för fastighetsbestånd. Kommunstyrelsens ordförande informerade inte vare sig övriga kommunalråd, kommunstyrelsen i sin helhet eller medborgarna om projektet, dess syfte, mål och konsekvenser. Den behandlades inte heller i den strukturplan som lades på bordet några veckor tidigare. Nackalistan är mycket kritiska till den brist på öppenhet och demokrati som styrande inom Alliansen ännu en gång visar prov på i en för hela Nacka viktig affär. Det är illavarslande för framtiden och för hur Nacka bygger stad kommer att genomföras. Med eller utan demokrati och öppenhet?




Ekonomiskt underskott kan uppstå om man inte vid köp eller försäljning av en kommuns fastighet inte alltid söker bästa värde och bästa pris, enligt Kommunallagen. Vi kommer aldrig att få veta vad värdet hade blivit om man hade gått ut på den öppna marknaden och sålt/bjudit ut en eller några fastigheter per tillfälle när det hade kunnat vara läge för det, ur bästa pris-synpunkt. Även om man hade bjudit ut allt tillsammans så vet vi inte vad det värdet hade kunnat bli. Alltså vet vi inte om vi har fått bästa pris för medborgarnas samlade förmögenhet som har betalats av dem över skatt och tid.

Tunnelbaneavtalet ligger som en grundförutsättning för hela försäljningen. Allt måste vara klart före årsskiftet eftersom kommunen med anledning av tunnelbaneavtalet detta år måste uppvisa en intäkt som minst motsvarar det ekonomiska åtagandet i avtalet. Man hänvisar till kommande investeringar av cykelvägar m.m. som redan är beslutade i budget och att det inte har något med tunnelbaneavtalet att göra. Något som motsägs i tjänsteskrivelsen om man läser noga. Nackalistan är kritiska till hur försäljningen planeras att genomföras och till att medborgarnas nutida och framtida förmögenhet i form av fastigheter säljs ut. Nya fastighetsförvärv som kommer att behövas i framtiden kommer att kosta mycket högre belopp än vad kommunens fastigheter nu kostar. Detta är en kortsiktig affär framtvängad av tunnelbaneavtalet, där stat och landsting undandrar sig sina ekonomiska åtaganden för kollektivtransporter, till en övervältring på Nacka kommun.”

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”Affären är mycket bra för Nackaborna och visar på en stark tilltro till Nackas attraktivitet och tillväxtpotential. Vi frigör kapital för nya investeringar i ett ännu bättre Nacka, vi minskar låneskulden och sänker räntekostnaderna samt säkrar nya hyreslägenheter. På detta sätt skapar vi nya värden för Nackaborna och tar långsiktigt ansvar för ekonomin.

Vi bedömer affären som mycket förmånlig för Nacka. Priset på 1,8 miljarder kronor ligger mer än 300 miljoner kronor över den högsta av tre värderingar. Kommunen har också säkrat att kommande hyreshöjningar inte blir högre än konsumentprisindex. Affären innebär att Rikshem investerar 3,5 miljarder kronor i Nacka, vilket också kommer att skapa många nya arbetstillfällen och visar på en stor framtidstro.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Intäkterna från försäljningen ska främst gå till att lösa lan och bygga Nacka starkt och stabilt för framtiden. Den kommunala ekonomin stärks genom att låneskulden minskar. Därmed skapas bättre förutsättningar för att kunna tidigarelägga angelägna investeringar i attraktiva närmiljöer, att göra det lättare att resa och skapa nya möjligheter till kultur och idrott. Räntekostnaderna sjunker med 18 Mkr årligen genom affären – pengar som kan användas både till att förstärka kommunens resultat och till ökat verksamhetsutrymme. På så sätt blir försäljningen något som kommer såväl Nackabor som verksamheter till del, nu och på längre sikt.

Försäljningen innebär att kommunen och köparen inleder ett flerårigt samarbete. Vi bedömer att Rikshem blir en bra samarbetspartner med långsiktigt perspektiv, stabila och kapitalstarka ägare och svenska pensionspengar i grunden.




Affären är en helhet. Det är det samlade paketet med verksamhetslokaler, mark som kan vara byggbar och nya hyresrätter som skapar det höga priset och intresset. Säger man nej till en del så faller alltihop – priset, lägenheterna och utvecklingspotentialen.

Vi konstaterar att andra kommuner genomfört liknande försäljningar av mark och verksamhetslokaler, t ex Uppsala, Sigtuna, Södertälje, Kalmar och Gotland. Socialdemokraterna och miljöpartiet i dessa kommuner är pragmatiska och ser till vad som är långsiktigt bra för kommunen och därför stödjer motsvarande upplägg som i Nacka. I Nacka är dessa partier dessvärre uttalade marksocialister och ser det som ett självändamål att kommunen ska äga och låsa fast pengar i mark, trots att kommunen har rådighet över all mark (även privat ägd) genom sitt planmonopol och i detta fall även genom besittningsskydd som hyresgäst. Vi konstaterar också att S förslag om återköpsklausul är olagligt. Fastighetsförsäljningar får inte vara villkorade på detta sätt.”

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Centerpartiet ställer sig bakom det framförhandlade avtalet om försäljning till Rikshem AB. Bolaget ägs av AMF och fjärde AP-fonden, alltså svenska pensionspengar som man investerar och förvaltar mycket långsiktigt. Nacka kommun föreslås nu sälja 38 objekt till Rikshem för 1,8 miljarder kronor. Detta gör att Nacka kommun kan lösa en hel del befintliga banklån och betala av bidraget på 850 mkr till landstinget för t-banans utbyggnad. Detta betyder ca 20 mkr årligen i lägre räntekostnader. Det kan komma skolan och omsorgen till del i stället för att betalas till bankerna. Vidare förbinder sig Rikshem att bygga minst 500 hyresrätter i Nacka kommun. Den mark som då blir aktuell ska Rikshem köpa till marknadspris efter värdering. Det är bra att det blir fler nya hyresrätter i Nacka, det är något som Centerpartiet och även andra partier gått till val på.

All kommunal verksamhet som nu bedrivs i dessa lokaler kommer att fortgå som vanligt framöver. Inget kommer att ändras i det avseendet. Kommunen kommer att betala hyra till Rikshem motsvarande de kostnader kommunen redan har idag för förvaltning, skötsel mm.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Detta gäller i två år och därefter höjs hyran enligt KPI (som idag är nära 0) årligen. Detta är en bra affär för kommunen och vi får en förvaltare och ägare som sköter och utvecklar fastigheterna, troligen på ett bättre sätt än vad kommunen hittills gjort. Kommunen har tidigare fått kritik för bristande underhåll, framför allt i skolor och äldreomsorg. Det är också intressant att se hur Rikshems bestånd kommer utvecklas jämsides med de fastigheter som kvarstår i kommunal ägo och förvaltning.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Kommunstyrelsen föreslår en stor försäljning av fastigheter, erbjudande om markanvisning för 500 hyreslägenheter. Men försäljningen är inte unik då flera andra kommuner med olika majoriteter har genomfört liknande affärer. Det uppstår inte heller någon unik situation när verksamheter inom skola och äldreomsorg hyr i andrahand av en privat fastighetsägare. YBC skolan har sedan många år t.ex. en sådan hyres konstruktion, och även äldreboende i Älta. Nu säkrar vi upp för fler verksamheter i högre grad än tidigare att det finns ett kontrakt som reglerar hyrorna ännu mer långsiktigt för att verksamheterna inte ska drabbas av något oväntat.




Att kommunen frigör bundet kapital som skapar ekonomiskt större möjlighet för nya investeringar i en snabb expansion är bra. Det är nu kommunen behöver utrymmet för att erbjuda barn och ungdomar förskolor och skolor, äldre nya äldreboenden. Försäljningen medför att Kommunen sänker sina lånekostnader inför en investeringspuckel och befäster grunden för en stabil framtida kommun ekonomi. En välskött kommun ska ha en planerad långsiktig ekonomisk styrning som möter skilda behov i sina olika tillväxt faser. Det medför också att redan nästa år kan skol och omsorgscheckerna höjas eftersom kapitalkostnaderna minskar i kommunen. Detta förslag medför att kommunens ekonomiska utrymme för sin kärnverksamhet, skola, barn och omsorg stärks, helt i enlighet med hur kristdemokraterna prioriterar.

Det vi från kristdemokraternas sida konstaterat, att kommunen dragit på sig en underhållsskuld, är ett skäl till att minska kommunens ansvar av fastighetsskötsel. Vi har observerat hur andra förvaltare av äldreboende och gruppboendestäder varit bättre organiserade och effektivare i fastighetsskötsel.

Kommunen har tidigare använt tomträttssystemet som ett verktyg för att få fram hyreslägenheter. Det trubbiga instrumentet behövs inte nu utan är reglerat i ett avtal som kostar väldigt mycket för Rikshem att lämna. Att kommunen följer en av sina riktlinjer med en direktanvisning efter trovärdig värdering med tre olika värderingar som grund i enlighet med sin mark policy, betyder inte att det alltid är önskvärt eller ens till sin övervägande del kommer att bli praxis.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokratiska kommunstyrelsegruppen.

”Detta är ett av Nacka kommuns största fastighetsärenden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

1 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Affären är ett tydligt tecken på att moderaternas politik är underfinansierad, när man nu tvingas sälja ut matsilvret, såsom våra skolor, förskolor äldreboenden och idrottshallar för att finansiera kommunala angelägenheter som cykelbanor och idrottsanläggningar.

Dessutom i en tid då riksbanken aviserar nollränta.

Kommunen får in en del pengar på kort sikt, men riskerar att på lång sikt fördyra driften av välfärd, genom framtida hyreshöjningar för skola, äldreboenden och fritidsaktiviteter. 20 år motsvarar drygt en generations skolgång från förskola till gymnasium. Effekten av affären påverkar många generationer framöver.

I och med att marken säljs tappar vi rådigheten över marken. Den socialdemokratiska markpolitiken är en mycket långsiktig strategi. Vad hade hänt om vi hade sålt Berg till oljebolaget Esso 1959? Då hade vi inte kunnat påverka markanvändningen där idag.

Det finns risk att affären möjligen är en olaglig byteshandel utan konkurrensutsättning för att öka hyresbeståndet inom kommunen. Detta är en oansvarig ekonomisk hantering med vår gemensamma infrastruktur. Moderaterna blandar äpplen och päron när man samtidigt säljer ut våra skolor och förbinder sig att genom markanvisningar ge Rikshem möjligheten att bli uppföra 500 hyresrätter. Hur säkerställs det att Rikshem inte gynnas i förhållande till andra aktörer, och att kommunen därmed inte bryter lagen genom otillbörligt statsstöd?

Vi ser att majoriteten under flera år inte haft ORK, Ordning, Reda och Kvalitet, när det gäller fastighetsunderhållet och nu väljer att lösa problemet genom att sälja lokalerna. För att försäkra oss om att Nacka kommun ska kunna leverera ORK, dvs Ordning, Reda och Kvalitet yrkar vi på att marken för verksamhetslokalerna, samt de tilltänkta hyresrätterna inte ska ingå i affären, en återköpsklausul införs i inom den ram som lagen tillåter dvs 2 år, samt att i framtiden ska minst KS följa upp det som berör fastighetsbeståndet. Vi vill också se en konsekvensanalys för vad det skulle innebära att använda hela eller delar av de 122 mnkr/år som utgör hyran på att rusta upp lokalerna kontinuerligt.

Uppenbarligen har delar av majoriteten planerat och haft tillgång till informationen under lång tid. På KSSU fick vi reda på att ärendet har pågått i 1,5 år, och noterar att alliansen inte nämnde detta med ett ord under valrörelsen. Det är svagt och sätter bilden av att de inte ens tror på sin egen politik.

Vi vill se en tidsplan för när processen startade och hur ärendet har fortskridit för att kunna bilda oss en bra bild av ärendet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
