

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Mikael Carlsson (NL) om välfärdslokaler

Mikael Carlsson har ställt en interpellation om kommunens välfärdslokaler, investeringsbehov mm. Frågorna som ställs är följande:

- Hur kommer Nacka kommun att finansiera kommande behov av välfärdslokaler?
- Har Nacka kommun gjort en ekonomisk uppföljning av de fastighetsöverlåtelser som gjordes med Hemsö och Rikshem 2014 och 2016 och vad visade den?
- Varför lånar inte Nacka kommun av Kommuninvest? Har man undersökt vilka lånevillkor och kostnader det kan ge? Vad har man kommit fram till?
- Vad betalar Nacka kommun för att få det kreditbetyg av Standard&Poor's som är en förutsättning för att få låna på annat håll, initialt och på årsbasis?

Mitt svar är följande:

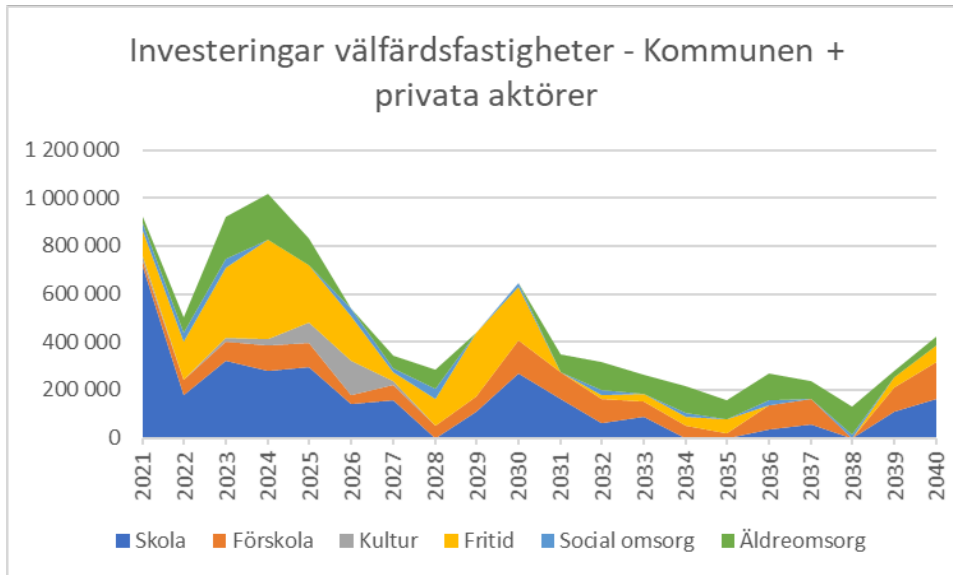
Interpellationen tar upp många centrala och viktiga frågeställningar. Investeringar och skuldsättning påverkar mycket starkt kommunens ekonomi på sikt, men ägnas kanske för lite uppmärksamhet i den politiska debatten och i partiernas olika budgetförslag. Först vill jag teckna en bakgrundsbild till hur vi resonerar.

De flesta kommuner står inför stora behov av investeringar i sina fastigheter. Skolor, äldreboenden och idrottsanläggningar som byggdes på 60- och 70-talen behöver genomgripande renoveringar eller helt enkelt ersättas av modernare alternativ som uppfyller dagens krav. Så är det också i Nacka. Till detta ska läggas att Nacka växer och att vi därmed behöver fler skolor etc. Vår befolkningsökning är en fördel i och med att vi kan skaffa oss fler moderna anläggningar och kan slå ut kostnaderna på fler invånare.

Långtidsprognos med rekommendationer för framtiden

Sedan 2015 tar kommunen årligen fram en ekonomisk långtidsprognos för att vi ska få en samlad bild av hur ekonomin ser ut på längre sikt och hur olika vägval påverkar utfallet. Ett viktigt underlag till långtidsprognosen är de behov av fastighetsinvesteringar som nämnder och verksamheter redovisar. En aktuell prognos redovisas i kommunstyrelsen i september 2021. Där framgår bl a att investeringsbehovet i välfärdslokaler uppgår till drygt 6 miljarder kronor de

närmaste 10 åren. Därtill kommer behov av investeringar i vägar och infrastruktur. Här är en bild från denna långtidsprognos:



Långtidsprognosen avslutas med rekommendationer för framtiden för att skapa god och stabil ekonomi. Två centrala uppmaningar är dels att hålla nere kommunens låneskuld och dels att få andra aktörer att vara med och investera. Ju högre låneskulden är, desto större blir också räntekostnaderna för kommunen. En låg låneskuld är därför viktigt för att skolorna och äldreboendena ska kunna betala för sin kärnverksamhet och inte se en allt större del av pengarna slukas av räntekostnader. Det må vara så att räntorna idag är låga, men de kommer att stiga och rating och räntevillkoren kan också försämrats ju större låneskulden är. Därför är det viktigt att få fler aktörer att finansiera kommande behov av välfärdsfastigheter och också driva själva verksamheten. Att samarbeta med utomstående aktörer är också bra då det både ökar valfriheten för invånarna och innebär en riskspridning, t ex om lokaler inte fylls eller om investeringarna blir dyrare än planerat.

Kommunstyrelsen har arbetat långsiktigt och målmedvetet för att skapa stabila och konkurrensneutrala villkor för välfärdsverksamheterna, så att privata aktörer ska vilja och våga investera här. Nu finns flera goda exempel på att denna strategi fungerar; Viktor Rydbergs skola i Fisksätra, Ebba Braheskolan på Kvarnholmen, Jensens skola i Sickla och äldreboendena Villa Tollare, Sarahemmet i Älta, Danvikshems utbyggnad och Silver Life i Gräninge som alla både byggts och drivs i privat regi. Till detta ska läggas att Hemsö ska bygga nya skolor åt kommunen – Stavsborgsskolan och Ektorps skola. Om kommunen skulle ha stått för alla dessa investeringar själv i stället, så skulle lånebehovet ha ökat med minst 2 miljarder kronor.

Stora investeringar – men sjunkande låneskuld

Kommunen har gjort nettoinvesteringar på 6 300 Mkr under åren 2013-2020 och planerar för 1 200 Mkr i investeringar innevarande år och fortsätter ligga på höga nivåer även 2022 och 2023. Under samma tid, dvs 2013-2020, har låneskulden faktiskt **minskat**, tack vare framsynt



ekonomisk politik. Låneskulden var 1 900 Mkr 2013. 2014 och 2016 genomfördes två större fastighetsförsäljningar som sänkte låneskulden till 300 Mkr 2016 och Nacka var helt skuldfritt en stor del av 2017. Sedan dess har kommunen tagit nya lån för att finansiera investeringar som görs i våra bolag (främst i VA-anläggningar). Lånen uppgår i dagsläget till 1 350 Mkr.

Vänsteroppositionen (S, V, NL och MP) har motsatt sig de flesta mark- och fastighetsförsäljningar som genomförts sedan 2014, sammanlagt till ett belopp på drygt 4 miljarder kronor (MP något mindre eftersom de röstade för försäljningen till Hemsö 2016 som inbringade drygt 600 Mkr). Det handlar om allt från fastighetsförsäljningen till Rikshem, markanvisningar på Nya gatan och i Norra Skuru till försäljning av bostadsrätter som inte längre behövs när flyktingmottagandet minskat och friköp av tomträtter. Utan dessa intäkter hade skulderna varit i motsvarande grad högre, dvs i stället för 1,3 miljarder idag skulle de vara 5,3 miljarder. Den årliga räntekostnaden skulle ha varit minst 30 Mkr högre, givet dagens låga ränteläge.

Bästa ekonomiska rating, AAA (stable)

Kommunen har idag en mycket stark ekonomi. Det syns inte minst i den rating som görs av Standard&Poor's, men även i olika kommunjämförelser som görs av Dagens Samhälle, Tidningen Fokus och andra fristående aktörer.

Den ekonomiska ratingen gjordes första gången under hösten 2018 och landade i högsta möjliga betyg, AAA (stable). En bakgrund var vår gröna obligation som gavs ut våren 2018 och där flera aktörer på marknaden tvekade eftersom de saknade rating från oss och det gjorde också att priset blev något högre än vi förväntat oss (dock väldigt bra pris). Nacka har sedan dess legat kvar på detta höga betyg, nu senast endast tillsammans med tre andra kommuner/regioner (Lund, Helsingborg och Västra Götalandsregionen). Den höga ratingen ger lägre räntenivå, men gör också Nacka attraktivt att låna ut pengar till eftersom det betraktas som en mycket säker placering. Ratingen ger också en kvalificerad utomstående bedömning av Nackas finansiella situation och framtidsutsikter. I den senaste rapporten framgår bl a att utsikterna ser goda ut, att vi i jämförelse med andra kommuner har låg skuldsättning, exceptionellt god likviditet och har konservativa finanspolicies. Det som skulle kunna leda till sänkt rating är om skuldsättningen skulle öka signifikant och utöver den planering som finns.

Så till de konkreta frågorna.

Hur kommer Nacka kommun att finansiera kommande behov av välfärdslokaler?

Investeringar finansieras antingen genom överskott i den samlade ekonomin (genom skatt eller försäljningar) eller genom att ta upp lån och öka skuldsättningen. Behovet av välfärdslokaler kan också lösas genom att privata aktörer finansierar lokalerna och hyr ut dem till den som driver verksamheten där (kommunen eller privata aktörer).

Ett av kommunfullmäktiges finansiella mål är att investeringarna ska självfinansieras till minst 50 procent, dvs via överskott i den samlade ekonomin genom skattefinansiering eller via försäljningar. Fastighetsverksamheten utgår i sin plan för investeringar i välfärdsfastigheter att kommunens andel kommer att vara 35 procent fram till 2040 och det är också en linje som kommunstyrelsen arbetar efter. Därutöver kommer kommunen att investera stort i vägar och allmänna anläggningar.

Frågan är hur oppositionspartierna tänker sig finansiera välfärdslokalerna och andra investeringar, när de konsekvent motsätter sig både försäljningar och att privata aktörer ska bidra? Hur hög ska skatten bli?

Har Nacka kommun gjort en ekonomisk uppföljning av de fastighetsöverlåtelse som gjordes med Hemsö och Rikshem 2014 och 2016 och vad visade den?

Det är svårt att särskilja en isolerad händelse i kommunens samlade och komplexa ekonomi. Som jag visat ovan finns ett tydligt samband mellan investeringar, låneskuld och räntekostnader. Det man kan konstatera är att fastighetsförsäljningarna har stärkt kommunens ekonomi, både på kort och lång sikt. Det bekräftas också av Standard&Poor's som gör en samlad bedömning av ekonomin på kort och lång sikt.

Det påstås i interpellationen att försäljningar i många fall blivit väldigt dyra för kommunerna, ett svepande påstående som inte på något sätt beläggs. Någon sådan effekt syns i alla fall inte i Nacka. Det är vidare en missuppfattning att kommunen endast har rådighet över mark och fastigheter man äger, kommunen har ett starkt inflytande över markanvändningen genom detaljplanemonopolet.

Varför lånar inte Nacka kommun av Kommuninvest? Har man undersökt vilka lånevillkor och kostnader det kan ge? Vad har man kommit fram till?

Låneskulden har minskat sedan 2013 och kommunen var ett tag helt skuldfri. Det gör att frågan om medlemskap i Kommuninvest inte varit så aktuell, eftersom lånebehoven har varit minskande. Genom ratingen har lånekostnaderna hållits nere. Bedömningen hittills har varit att Kommuninvest inte erbjuder bättre villkor än de kommunen har idag.

Det finns dock alltid skäl att överväga vilka kreditinstitut vi vill använda. Kommuninvest har både för- och nackdelar. Till fördelarna hör att det är ett stort kommunkollektiv som blir dominerande på marknaden och har hög kompetens i hanteringen. Till nackdelarna hör ett solidariskt ansvar för övriga medlemmar (dvs att Nacka skulle få ta ansvar för mer skuldsatta kommuners betalningsförmåga).

Vad betalar Nacka kommun för att få det kreditbetyg av Standard&Poor's som är en förutsättning för att få låna på annat håll, initialt och på årsbasis?

Kommunens kostnader för det arbete som Standard&Poor's utför när det gäller kreditvärdering och rating är några hundra tusen kronor per år. I detta ingår även en kvalificerad ekonomisk



bedömning av Nackas ekonomiska styrkor och svagheter. Det stämmer dock inte att ratingen är en förutsättning för att kunna låna, men det ger bättre villkor och fler potentiella långivare.

Mats Gerdau (M)
Kommunstyrelsens ordförande