

§ 250

Dnr KFKS 2014/938-253

## Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

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

### Ärende

I ärendet föreslår stadsledningskontoret 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

Överlåtelseavtal med bilagor

Översikt marknadsvärdering

Förteckning, interna hyresgäster

Förteckning externa hyresgäster




Mall nya hyresavtal

Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal

Gränsdragningslista

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Mats Gerdau yrkade som tillägg, med instämmande av Hans Peters, att uppdra till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i första hand att ärendet bordläggs.

I bordläggningsyrkandet instämde Stefan Saläng (FP).

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i andra hand att ärendet återremitteras för att avtalet fram till hantering i kommunstyrelsen ändras så att följande punkter är uppfyllda:

- 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 om Rikshems ägarförhållanden förändras till mer än 50% eller efter avtalsperiodens utgång för respektive objekt.
- Uppföljning och vidare hantering av ärenden rörande Rikshem och det aktuella fastighetsbeståndet hanteras av minst kommunstyrelsen, dvs ej enbart i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Carl-Magnus Grenninger yrkade följande tillägg.

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




Det ska minst innefatta datum för när utredning om denna försäljning startade, utredningens utdragsspecifikation, de tjänstemän och politiker som hade tillgång till informationen, när kontakt med Rikshem togs, vilka andra aktörer som det har diskuterats med, när och vilken information som lämnades till en bredare grupp politiker eller tjänstemän, och annan information av vikt, fram tills ärendet offentliggjordes 2014-11-04.”

## Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att avslå Carl-Magnus Grenningers bordläggningsyrkande.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade avslå Carl-Magnus Grenningers återremissyrkande.

Med avslag på Carl-Magnus Grenningers tilläggsyrkande beslutade stadsutvecklingsutskott i enlighet med Mats Gerdaus tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## Reservationer

Carl-Magnus Grenninger (S) reserverade sig för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet och ingav följande.

”Detta är ett av Nacka kommuns största fastighetsärenden. Uppenbarligen har delar av majoriteten planerat och haft tillgång till informationen under lång tid. På nämndsmötet fick vi reda på att ärendet har fortskridit i 1,5 år. Innehållet i ärendet, de objekt som berörs, prisnivå och alla väsentliga detaljer om affären presenterades för oss för en vecka sedan. Det är oansvarigt på gränsen till oanständigt att presentera ett stort förslag och försöka chockstressa igenom beslutet inom en sådan snäv tidsram. Det ansvarsfulla är att i stora infrastruktur och fastighetsaffären både föra ett samtal över blockgränsen, samt att ge en adekvat tidsram för överväganden. En tidsram på en vecka för ett beslut som berör 25% av kommunens verksamhetslokalytor och motsvarar ca hälften av kommunens bokomslut är inte adekvat.

Vi noterar också att majoriteten inte nämnde detta med ett ord under valrörelsen, trots att det är ett av Nackas största affärer. Det är svagt och sätter bilden av att de inte ens tror på sin egen politik.




Affären är ett tydligt tecken på att moderaternas politik är underfinansierad, när man nu tvingas sälja ut familjesilvret, 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 rådhjelpen över marken. Den socialdemokratiska markpolitiken är en mycket långsiktig strategi. Vad hade hänt om vi hade sålt Berg till oljebolaget 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, och 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 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, samt att i framtiden ska minst KS följa upp det som berör fastighetsbeståndet. Vidare vill vi 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
		

## Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) 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 än fem arbetsdagar att sätta oss in i handlingarna.


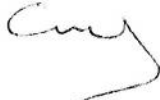

Med reservation för att jag inte har hunnit sätta mig in till hundra procent i ärendet tycker jag ändå att upplägget med försäljningen har vissa fördelar. Det känns väldigt genomtänkt vilka fastigheter som ska säljas och man har hittat en bra köpare med ett långsiktigt tänk som kan bidra till att skapa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

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”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. 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.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.




”Nackalistan ställer här en rad frågor i form av en protokollsanteckning. Flera av dessa frågor fick inga svar vid KSSU-sammanträdet 11/11 då ärendet var uppe för behandling. Varför kunde stadsledningskontoret, utan uppdrag och insyn från kommunstyrelsen och med kommunstyrelsens medel startade projektet, upphandlade konsulttjänster för bedömning av affären? Ingen ansvarig har hittills velat stå för hur tidigt projektet startades men av omfattningen av döma måste det ha startat tidigt i våras. Varför informerade inte kommunstyrelsens ordförande vare sig övriga kommunalråd och kommunstyrelsen om projektet och höll dem och medborgarna underrättade om syften, mål mm redan från början och i synnerhet före valet? Varför behandlades inte denna mycket stora omstrukturering i den strukturplan för fastigheter som lades fram på kommunstyrelsens senaste möte för några veckor sedan? Varför kunde inte en försäljningen upphandlas i vanlig ordning dvs i konkurrens? Om kommunen säljer medborgarnas egendom ska man väl försöka få högsta möjliga ersättning? Stämmer det att, enligt uppgifter, den snabba tidsplanen för försäljningen – allt måste vara klart före årsskiftet – bero på att kommunen med anledning av tunnelbaneavtalet samma år måste uppvisa en intäkt minst motsvarande det ekonomiska åtagandet i avtalet? Varför hänvisar man i stället till kostnadstäckning av redan beslutade investeringar i form av cykelvägar mm och säger att försäljningen inte alls har med tunnelbaneavtalet att göra? Är riskanalysen i tjänsteskrivelsen, författad av samma tjänstemän som arbetade fram projektet tillfyllest? Varför denna brådska, mörklägning och odemokratiska hantering gentemot övriga partier?”

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”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.

Intäkterna från försäljningen ska främst gå till att lösa lån 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

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.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det finns många sakskaal för försäljning av fastigheter till Rikshem. Det vi kristdemokrater vill framhålla är att enligt vår uppfattning så är inte kommunen den bästa och effektivaste förvaltaren av fastigheter. Vi har observerat hur andra förvaltare av äldreboende och gruppboetäder varit bättre organiserade och effektivare i fastighetsskötsel. Vari skillnaden består vet vi inte men vi har konstaterat vid flera tillfällen att underhållet varit bättre och hållbarare i privatägda fastigheter. Det är skäl nog att minska vårt ansvar av fastighetsskötsel genom en försäljning till en långsiktig aktör.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
