

Kommunstyrelsen

Inriktning och tillvägagångssätt för försäljningsuppdrag - fastighetsöverlåtelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram underlag för fastighetsförsäljning med utgångspunkt i stadsledningskontorets tjänsteskrivelse av den 6 april 2016.

Sammanfattning

I ärendet om mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun som beslutades av kommunfullmäktige den 16 november 2015 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på ytterligare fastighetsförsäljning i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.

Förevarande informationsärende redogör för inriktning och tillvägagångssätt inför aktuellt fastighetsförsäljningsuppdrag och ett eventuellt kommande beslut om fastighetsförsäljning.

Ärendet

Bakgrund

Den 15 december 2014 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem"). I försäljningen ingick 38 registerfastigheter omfattande totalt cirka 83 500 kvadratmeter fördelat på särskilda boenden för äldre (20 200 kvadratmeter), skolor inklusive sporthallar (46 300 kvadratmeter), förskolor (14 300 kvadratmeter) och övrigt (2 700 kvadratmeter). En blandad portfölj med olika typer av lokaler med olika standard. Några av fastigheterna står inför renoveringar eller tillbyggnationer och andra har redan högre standard. De sporthallar som ingick låg i direkt anslutning till de skolor som ingick i affären. Försäljningen omfattade drygt en fjärdedel av kommunens fastighetsbestånd. Portföljen var sammansatt utifrån att fastighetsbeståndet som förblir i Nacka kommuns ägo har en mångfald vad gäller regi,

verksamhet, geografi, åldersstruktur och utvecklingsprojekt. Efter försäljningen hyr Nacka kommun tillbaka 28 objekt. Hyreskontrakten är upprättades med en uppdaterad gränsdragningslista där bland annat ansvaret för yttre skötsel förs över till fastighetsägaren och där hyran regleras med index från år 2017 och framåt.

I ärendet om mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun som beslutades av kommunfullmäktige den 16 november 2015 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på ytterligare fastighetsförsäljning i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Med stöd av de erfarenheter som stadsledningskontoret summerar från fastighetsförsäljningen till Rikshem redovisas ett förslag till strategi kring och process för en ytterligare fastighetsförsäljning.

Erfarenheter från fastighetsförsäljningen till Rikshem

Nedan redovisas en kort summering av erfarenheter från försäljningsprocess, beslutsprocess, uppföljning av åtaganden i fastighetsöverlåtelseavtalet, garantiåtaganden och erfarenheter från förvaltningsperspektiv – hyresgästernas synpunkter och lokalenhetens reflektioner.

En över tiden koncentrerad försäljningsprocess bedöms fungera bäst med hänsyn till både att inte generera oro för pågående verksamhet samt för att åstadkomma en effektiv affärsprocess. En mer öppen försäljningsprocess där förtroendevalda involveras i urvalsprocessen bedöms ge en mer robust beslutsgång. Affärskonstruktionen med i huvudsak utgångspunkt i nuvarande hyresavtal med den uppdaterade gränsdragningslistan och en struktur för åtaganden, förutsättningar för kommande investeringar i de aktuella fastigheterna och en avsättning av reserv för åtaganden i enlighet med överlåtelseavtalet har övergripande fungerat väl och en inriktning är att använda motsvarande struktur i det aktuella försäljningsuppdraget.

Nytt uppdrag om förslag på fastighetsförsäljning – strategival

Enligt uppdrag i mål och budget har stadsledningskontoret att återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.

Sammanfattning av fastigheter för försäljning

Fastighetsverksamheterna arbetar för att utveckla, avveckla, förvärva och försälja fastigheter inom det egenägda fastighetsbeståndet enligt beslutad fastighetsstrategi. I uppdraget ligger att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse. I fokus för utveckling av verksamhet och fastighetsbestånd är aktiviteter som kan bidra till nöjda kunder och bidra till nyckeltalskostnader bland de 10 % bästa vid extern jämförelse. Fastigheter som inte bedöms strategiska för kommunen att fortsätta äga kan ingå vid en fastighetsförsäljning

Ett program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal ska beslutas av kommunfullmäktige i april i år. En fastighets strategiska betydelse kommer att vara en avgörande faktor för om kommunen ska behålla och förvalta fastigheten i egen regi eller om försäljning alternativt upplåtelse av tomträtt eller annat är en bättre väg att gå.

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

- Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
- Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
- Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
- Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

Storleksordning fastighetsförsäljning

Stadsledningskontoret gör en avvägning av kommunens ekonomiska planering och föreslår att en försäljning kan omfatta upp till 15-25 % av kommunens egenägda fastighetsbestånd. Med koppling till kommunens övergripande mål om stark och balanserad tillväxt, inriktning kring självfinansierad stadsutveckling, finansiering av utveckling av befintliga och nya välfärdsfastigheter i linje med kommunens ekonomiska långtidsprognos, bedöms detta vara en rimlig omfattning.

Genomförandeprocess försäljningsuppdrag

Med anledning av ovanstående föreslås följande strategi och genomförandeprocess för eventuellt kommande beslut om fastighetsförsäljning:

- Extern rådgivare anlitas genom avrop på ramavtal och analys av fastighetsportfölj, projektportfölj och möjlig försäljningsportfölj genomförs.
- Med stöd av erfarenheter från tidigare försäljning sker analys och genomgång av hyresavtal, eventuella åtaganden och planering av försäljningsprocess, beslutsprocess och kommunikation under och efter försäljningsprocessen.
- Vid sidan av rådgivare anlitas externt stöd för teknisk besiktning, värdering och juridiskt biträde via avrop på ramavtal.
- Under arbetet involveras ledning och förtroendevalda.
- Rapportering under processen sker till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. T.ex. kring vilka fastigheter som föreslås ingå i försäljning och val av försäljningsstrategi (hyreskontrakt, krav på aktörerna, eventuella åtaganden et cetera) före utskick till intressenter.
- Kommunen eftersträvar långsiktiga och stabila fastighetsägare i kommunen.
- Försäljningen genomförs som en öppen försäljningsprocess i steg 1 och därefter sker urval av upp till fem aktörer som får presentera anbud för ledning och förtroendevalda. Därefter sker ett urval till steg 2 där slutförhandling genomförs med en aktör.



- Förslag till beslut tillsammans med av aktör undertecknat köpekontrakt kan tidigast läggas fram under hösten 2016.

Beslutsunderlag skall innehålla av föreslagen köpare undertecknat köpekontrakt, hyreskontrakt för de ingående fastigheterna och analys av ekonomiska konsekvenser för kommunen på kort och lång sikt vid en försäljning av de ingående fastigheterna.

Ekonomiska konsekvenser

Omkostnader för förarbete och genomförande av försäljningsuppdraget uppskattas till 4 mkr och bedöms efter omDispositionering rymmas inom beslutad budget.

Vid ett beslut om att genomföra en fastighetsförsäljning sker vid en överlåtelse av fastigheterna en driftavräkning mot försäljningslikviden samt en avräkning mot upparbetade omkostnader.

Konsekvenser för barn

Ärendet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller fastighet
Controllerenheten