

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Förslag till 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.

Sammanfattning

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.



Ärendet

Ärendet avser en försäljning av ett antal samhällsfastigheter till Rikshemskoncernen genom bolaget Rikshem Tunaskolor AB (i fortsättningen kallat Rikshem), till ett samlat värde av 1,8 miljarder kronor. Det föreslagna överlåtelseavtalet omfattar även att Rikshem åtar sig att minst uppföra 500 hyresrättslägenheter på mark som idag ägs av Nacka kommun och som bolaget förvärvar till marknadspris den dagen försäljningen sker. Fastigheterna och den välfärdsverksamhet som bedrivs på fastigheterna är en viktig del av kommunens försörjningsplanering framåt. Kommunen ska därför hyra de fastigheter där kommunen idag bedriver välfärdstjänster genom de kommunala produktionsområdena Välfärd skola och Välfärds samhällsservice.

Tio fastigheter som omfattas av överlåtelsen har privata hyresgäster som i och med överlåtelsen får en ny hyresvärd i Rikshem. Rikshem åtar sig enligt överlåtelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på nuvarande hyresvillkor, för att säkerställa att de kan känna en trygghet i sin verksamhet i samband med överlåtelsen.

Överlåtelseavtalet omfattar 39 fastigheter och 83 500 kvadratmeter yta. Kommunen hyr sedan tidigare in ca 57 000 kvadratmeter från externa fastighetsägare och förslaget innebär en ökad inhyrning om ca 72 200 kvadratmeter. I förslaget ingår en blandning av löptider mellan sju och 20 år för de fastigheter som kommunen ska hyra in. Generellt sett är det längre löptider för de större skolorna och för särskilda boenden för äldre men i övrigt är det en blandning för att minska den ekonomiska risken och inte ha alla hyresomförhandlingar vid samma tillfälle. I det föreslagna avtalet ingår en reglering för framtida tilläggs- och nyinvesteringar, då stadsledningskontoret och Rikshem räknar med att öka kapaciteten på några av fastigheterna.

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Koncernen har som affärsstrategi att långsiktigt äga och drifta samhällsfastigheter. Köparen förbinder sig i avtalet att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Till grund för den överenskomna köpeskillingen ligger tre värderingar; en som DTZ har gjort åt Rikshem och två som är gjorda för Nacka kommun av NAI Svefa respektive Forum Fastighetsekonomi. Stadsledningskontoret har haft externt stöd från NAI Svefa som rådgivare och hämtat fastighets-, mervärdesskatte- och avtalsrättslig expertis från Magnusson Advokatbyrå.

Stadsledningskontoret redovisar nedan omfattningen på överlåtelsen och bakgrunden till att ta fram förslaget att sälja den delen av kommunens innehav av totalt 300 000 kvadratmeter yta för välfärdsändamål. Därefter redovisar kontoret innehållet i avtalet och den koncern som köparen Rikshem ingår i. Efter redovisningen av ekonomiska konsekvenser följer en riskanalys och en konsekvensanalys.



Omfattning på överlåtelsen

Avtalsförslaget innebär att Nacka kommun säljer ett blandat bestånd av fastigheter. Det rör sig om äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar, totalt 38 fastigheter. De sporthallar som omfattas av det föreslagna avtalet är sådana som finns i direktanslutning till skolfastigheter som omfattas av överlåtelsen.

Fastigheterna omfattar totalt ca 83 500 kvadratmeter fördelat enligt följande.

Äldreboenden:	20 200 kvadratmeter
Skolor inkl sporthallar:	46 300 kvadratmeter
Förskolor:	14 300 kvadratmeter
Övrigt:	2 700 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Särskilda boenden för äldre

Nacka seniorcenter Ektorps, Sicklaön
 Nacka seniorcenter Sjöträppan, Fisksätra Saltsjöbaden
 Nacka seniorcenter Sofiero, Boo
 Nacka seniorcenter Tallidsgården, Sicklaön

Skollokaler

Alléskolan, Fisksätra Saltsjöbaden	Neglinge skola, Fisksätra Saltsjöbaden
Björknässkolan med sporthall, Boo	Ormingeskolan med sporthall, Boo
Da Vinci (Lillstugan), Fisksätra Saltsjöbaden	Saltängens skola, Sicklaön
Duvnäs skola, Sicklaön	Skuru skola inklusive sporthall, Sicklaön
Jarlabergsskolan, Sicklaön	Älta skola, Älta

Förskolelokaler

Alabastern, Boo	Kulingen, Boo
Bagarsjön, Boo	Källan, Boo
Bågen, Boo	Mariehälls förskola/Skuru förskola, Sicklaön
Bäckalidens barnstuga, Älta	Rensättra förskola, Boo
Chrysoliten, Boo	Sagan (Sagoboken), Fisksätra Saltsjöbaden
Eklunda, Boo	Smörblomman; Boo
Eknäs, Boo	Solgård, Ladan, Älta
Fiskarhöjden, Fisksätra Saltsjöbaden	Solängen, Älta
Granaten, Boo	Tallidens förskola, Sicklaön
Inägan, Fisksätra Saltsjöbaden	Vårgärdet, Fisksätra Saltsjöbaden
Korallen, Boo	



Övrigt

Fredrik Jahns Gränd 3 (18), Sicklaön
 Saltsjöbadens kommunalhus, Fisksätra Saltsjöbaden
 Ankdammen, Boo
 Villa Gadelius, Fisksätra Saltsjöbaden

Förteckning finns i bilaga b till fastighetsöverlåtelseavtalet, som är bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Förteckning över interna och externa hyresgäster finns i bilagorna 3-4 till tjänsteskrivelsen.

Fastighetsstrategiskt vägval för förvaltning och behovet av hyresrättslägenheter

I den starka tillväxtfasen Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Den fastighetsstrategi som kommunstyrelsen antog den 27 oktober 2014, § 224, ska säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd. På så sätt ska kommunstyrelsens ansvar för att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter stärkas. Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet¹ har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service.

Kommunens fastighetsbestånd idag innehåller en blandning av nyare fastigheter och äldre fastigheter med både underhålls- och utvecklingsbehov. Ett antal fastigheter berörs av det planeringsarbete som pågår på västra Sicklaön och i de lokala centrumen. Behovet av underhålls- och utvecklingsåtgärder, tillsammans med det behov av tillkommande lokal- och bostadskapacitet för välfärdsverksamhet som framgår av nämndernas behovsanalyser, summerar till ett betydande behov av resurser för genomförande av investeringar i samhällsfastigheter i Nacka. Det finns därför skäl för att genom att överlåta del av kommunens fastighetsbestånd skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, byggherrar och hyresvärdar för välfärdsverksamhet i Nacka kommun, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Region Gotland och Gotlandshem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor. Ale kommun,

¹ Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.



genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter. Under 2013 förvärvade Rikshem 334 lägenheter och fem särskilda boenden för äldre från Södertälje kommun/Telgebostäder för 700 miljoner kronor. 2011 sålde Uppsala kommun/Uppsalahem 500 senior- och trygghetsbostäder, som andel i en större affär som även omfattade bostäder. Samma år sålde Sigtuna en femtedel av sina samhällsfastigheter till Rikshem. I denna överlåtelse ingick också en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd och andel av Valsta centrum.

Erfarenheter från andra kommuner, som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlåtelseavtalet och de nya hyresavtalen. Erfarenheterna är överlag positiva. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna och vissa verksamhetsutövare har upplevt att servicenivån har minskat. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram, gärna att värme, el och mycket av förvaltning och underhåll läggs på fastighetsägaren.

Fram till år 2030 eftersträvar Nacka kommun ett betydande tillskott av bostadslägenheter i kommunen. Det ligger en stor utmaning i att säkerställa att markanvisningar genererar inflyttningsklara bostäder och att bostadsbyggandet kan hålla en hög och jämn takt under perioden. Det är en uttalad ambition i kommunen att en tredjedel av de fram till 2030 tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter. Ett sätt att säkerställa produktionskapacitet, finansiering och genomförande är att teckna ramöverenskommelser om markanvisning för en volym av hyreslägenheter där åtagandet att hålla viss genomförandetakt förenas med viten.

Stadsledningskontoret har valt att arbeta fram ett affärsupplägg och förhandla med Rikshem som ensam aktör utifrån nedan redovisade aspekter - tillsammans med att det är just Rikshem med sin långsiktiga strategi för att äga och förvalta samhällsfastigheter.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra för att göra ett strategiskt val om inriktningen på kommunens egen fastighetsverksamhet och ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad risk-exponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den nu aktuella fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka. Storleken gör att endast ett fåtal investerare kan vara aktuella, endast ett fåtal investerare kan allokera så mycket kapital till denna typ av tillgångar.



- Även åtagandet att producera framtida hyresbostäder stärker en ny fastighetsaktörs etableringsprocess i Nacka. Åtagandet kring nyproduktion av bostäder bedöms ingen annan köpare kunna kombinera med affären.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens balansräkning och möjlighet att finansiera egna investeringar tillsammans med ett behov av en långsiktig inriktning, vilket Rikshem har.
- En köpare, till skillnad från flera, förenklar också affären med hänsyn till avtalskrivande och förhandling.

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 300 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, äldreboenden och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommuns verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med målsättning att öka kapacitet för att utveckla och utöka antalet bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

Ett antal av fastigheterna i den föreslagna överlåtelsen står antingen inför renoveringar eller tillbyggnader och kommunen behöver en stabil kapitalstark samarbetspartner som kan åta sig de investeringar som behövs för att trygga verksamheterna i fastigheterna.

Genom att sälja delar av sitt eget fastighetsbestånd kan kommunen fokusera bättre på kvarvarande fastigheter och skapar därmed resursutrymme för renoveringar, nybyggnation och bättre förvaltning.

Markanvisning för 500 nya hyresrättslägenheter

Nacka kommun har en uttalad målsättning att en tredjedel av nytillkommande bostäder ska vara hyresrättslägenheter. Rikshem är en långsiktig aktör i att bygga och förvalta hyresfastigheter och är därmed en sådan aktör som kommunen gärna ser att den medverkar i uppbyggnaden av Nacka Stad. En viktig del i upplägget med Rikshem är därför att Rikshem åtar sig att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrättslägenheter, som ska vara klara senast fem år efter att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft för respektive markområde. Parterna uttrycker i det föreslagna avtalet en gemensam intention att träffa överenskommelse kring de första markområdena 2015 och kunna påbörja byggnation av de första hyresrättslägenheterna under 2016. Marköverlåtelseerna ska



ske till marknadspris den dag överlåtelse sker. Köpeskillingen för den marken ligger utanför de 1,8 miljarder kronor som en överlåtelse av de nu aktuella 39 fastigheterna skulle inbringa.

Det är kommunens avsikt att teckna överenskommelser med flera olika aktörer som vill åta sig att uppföra ett större antal lägenheter under kommande 15 års period. Kommunen vill att det inom varje detaljplan ska vara möjligt för flera olika byggherrar att bygga på mindre lotter och därigenom säkerställa en mångfald i uppförandet av nya byggnader. Tanken är att några aktörer ska vara förberedda med finansiering och produktionskapacitet och alltefter som detaljplanerna blir klara, direkt kunna vara till hjälp för att starta upp genomförandet och utbyggnad av de enskilda detaljplanerna. Övergripande ska detta bidra till att kommunens planerade utbyggnadstakt säkerställs.

Rikshem – en etablerad aktör med långsiktigt perspektiv

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, AMF. AMF ägs till 50 procent vardera av Svenskt Näringsliv och Landsorganisationen, LO.

Rikshems affärsidé är

- att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter.
- Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Som vision har koncernen att den ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter.

Koncern är idag etablerad i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Linköping, Jönköping, Sundsvall, Halmstad, Solna, Sigtuna och Knivsta.

Inom koncernen finns idag drygt 20 000 bostäder. Av dessa är 5 000 boenden för äldre och 1 000 studentbostäder. Vidare äger Rikshem sedan skolor och förskolor motsvarande ca 57 000 kvm. Total area för koncernens innehav är 1,6 miljoner kvadratmeter. Bolaget har ett marknadsvärde på cirka 22 miljarder och det har 130 anställda, som på sommaren utökas med sommarjobbade ungdomar som bor i företagets fastigheter. Sommaren 2014 var det 128 ungdomar, boende hos Rikshem, som fick sommarjobb på det sättet. Det är en del av företagets uttalade strategi att erbjuda ungdomar som hyr av det den typen av sommarjobb. Genomförs den föreslagna överlåtelsen kommer Rikshem att etablera ett lokalkontor i Nacka.



Avtalens innehåll

Strukturen för överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även Rikshems åtagande att bygga hyresrättslägenheter ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Rikshem, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt. De privata hyresgästerna erbjuds av Rikshem förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överlåta fastigheter är köpeskillning, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det förslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Rikshem har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig goda kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Rikshem ska få göra brister gällande måste varder brist kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på fem miljoner kronor blir kommunen skyldig att ersätta Rikshem. Det undantag som finns från tolv månadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överlåts, 2) fastigheterna inte belastas av andra inteckningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet och att 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vardera hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om att Rikshem åtar sig att genomföra investeringar som kommunen begär enligt ett förutbestämt ramverk för framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar. Ramverket innebär kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad och genomsnittligt direktavkastning uppräknat med eventuell ökning av Sveriges Kommuners och Landstings, SKL; interna femårsränta i förhållande till oktober 2014. Rikshem ska följa lagen om offentlig upphandling eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål.

Det som är helt eget för avtalet är bestämmelserna om att Rikshem åtar sig att uppföra minst 500 hyresrättslägenheter på mark som kommunen ska anvisa till bolaget. Avtalet reglerar att fastigheterna ska säljas till marknadsvärde för mark som ska bebyggas med hyresrätter, den dag överlåtelsen sker och att det ska utgå en tillkommande köpeskillning om lägenheterna före år 2027 skulle omvandlas till bostadsrätter. Den tillkommande köpeskillningen är 30 procent av vad Rikshem då säljer fastigheterna för. Det föreslagna avtalet reglerar att Rikshem ska ansöka om bygglov inom sex månader efter att en detaljplan som



omfattar en markanvisad fastighet, har vunnit laga kraft, att arbetet för att uppföra byggnaderna ska ha påbörjats inom tio månader från beviljat bygglov och vara färdiga för inflyttning inom fem år från det att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft. Om Rikshem inte uppfyller sitt åtagande att börja bygga inom angiven tid utgår ett vite på 500 000 kronor per påbörjad kalendervecka och om åtagandet om minst 500 lägenheter inte är klara inom avtalad tid utgår ett vite på 0,5 procent per vecka av vad Rikshem betalat för marken där förseningen har uppstått.

Kommunen tar i köpeskillingen betalt för utvecklingspotential på fastigheterna. Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på de fastigheter där det är eller blir möjligt.

Hyresavtal med särskilda bestämmelser och gränsdragningslista

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokalhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och en brandskyddsbilaga.

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden ska vara minst 10 år efter investering, kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

Vidare regleras att hyresvärden ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet. Gränsdragningslistan specificerar per typ av vanlig åtgärd vem av hyresvärd och hyresgäst som ansvarar för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll och planerat underhåll.

Hyresvärden åtar sig att successivt genomföra investeringar för energieffektivisering och minskad miljöbelastning. I det ingår att i de lokaler där det är rimligt, installera individuell mätning och överföra kostnaderna för el på hyresgästen, med motsvarande nedjustering av hyran.

Nacka kommun har rätt att hyra ut hela eller delar av varje hyresobjekt i andra hand.

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

Som har angetts ovan kommer de externa hyresgäster som i dag finns i några av de fastigheter som omfattas av den föreslagna försäljningen i fortsättningen att hyra direkt av Rikshem. De hyresgästerna erbjuds att under tre år ha oförändrade villkor.



För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Rikshem. Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, Välfärd skola och Välfärd samhällsservice. Interna avtal kommer att upprättas mellan lokalenheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i sporthallarna, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Den internhyresmodell som gäller för förskole- och grundskolelokaler påverkas inte av den föreslagna försäljningen. De interna förhållanden som gäller kring hyror blir således desamma. Det kommer fortfarande vara kommunstyrelsen som avgör vilka kostnader kommunen ska bära, oavsett att det är Rikshem som ska utföra dem som fastighetsägare.

Konsekvenser för medarbetare inom bygg- och lokalenheterna

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. Övergången mellan Nacka kommun och Rikshem kommer också att kräva ett aktivt engagemang under större delen av 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen är ett led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd. Kommunstyrelsens uppdrag inom fastighetsområdet renodlas och ett ännu starkare fokus kan läggas på de fastigheter som finns kvar i kommunens ägande.

Tre oberoende värderare (DTZ, Forum Fastighetsekonomi och NAI SVEFA) har använts i affären för att säkerställa ett marknadsmässigt pris. Marknadsvärdesbedömningarna varierade med sju procent mellan 1,388 miljoner kronor och 1,489 miljoner kronor med ett genomsnitt om 1,447 miljoner kronor, se bilaga 2. Priset har satts som ett snitt av de tre värderingarna och därutöver betalar Rikshem för utvecklingspotential och exklusivitet. Det ger ett försäljningspris på 1,8 miljarder kronor för de fastigheter som överläts. Realisationsvinsten beräknas bli ca 1,1 miljarder kronor och kommer att påverka 2014 års resultat. Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

För att säkerställa kommunens framtida hyreskostnader för fastigheterna finns följande delar med i avtalet:



- De framtida hyreskostnaderna har låsts fast med hyran 2014 december som ingångsvärde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015-2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI) under avtalstiden.
- Hyresavtalen har olika löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 12 år räknat på antalet kontrakt, 16 år räknat på hyresvärde.
- I överlåtelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras.

Genom försäljningen och konstruktionen av de avtal som den vilar på får kommunen en förutsägbarhet och minskad ekonomisk risk för dessa fastigheter i den ekonomiska planeringen framåt i tiden.

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 4 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade räntekostnader för kommunen 2015 med cirka 18 miljoner kronor vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme. Resterande medel förelås placeras på lämpligt säkert sätt.

Den kommunala ekonomin stärks genom att kommunen får en låg skuldsättning. Det är en viktig förutsättning i och med att kommunen, som redovisats ovan, planerar för att växa kraftigt befolkningsmässigt och kommer att stå inför stora investeringar under de kommande åren i samhällsfastigheter, infrastruktur och annan kommunal service.

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

Stadsledningskontoret har med stöd av NAI Svefa gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen av ett blandat utbud av kommunens fastigheter för välfärdsändamål.

Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlåtelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalen.

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning – inget öppet anbudsförfarande

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på samhällsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av tre



marknadsvärderingar, utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och möjligheter framåt samt en exklusivitets premie beaktats i priset.

Principen att låta genomsnittet av tre värderingar från välrenommerade värderingsfirmor ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerställandet av marknadsvärdet. I detta fall ligger de tre aktörernas marknadsvärderingar samlade med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på sju procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. Detta tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är högre ytterligare.

Stadsledningskontoret bedömer att värderingarna ihop med kommunens egen kunskap har gett ett ekonomiskt totalt sett mycket bra slutbud.

Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler

Äger kommunen fastigheterna själva har kommunen normalt sett andra förutsättningar att ställa om användningen av lokaler, än när användningsområde är låst i ett hyresavtal med en privat hyresvärd. Parterna är medvetna om kommunens behov av flexibilitet över tid och Rikshem har i avtalet utfäst sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Hur man ska bedöma den här typen av risk beror också på vem som är hyresvärd. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem med sin vision och verksamhetsidé, som är fokuserade på samhällsfastigheter, är van vid att hantera omställning och ibland utökningar och förändringar med kort framförhållning. Att vara en bra hyresvärd för kommunala verksamheter är koncernens grundstomme.

Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar

Vid önskade nyinvesteringar finns en risk för att fastighetsägaren är negativt inställd till att göra investeringar som kommunen som hyresgäst bedömer nödvändiga, eller att investeringsbehovet får konsekvenser på hyresnivån.

I överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalen mellan kommunen och Rikshem finns en reglering av hur investeringsbehov och konsekvenser av investeringarna ska hanteras. Överenskommelsen innefattar både väsentliga utbyggnader och nya byggnader, mindre om- och tillbyggnader samt provisoriska lösningar som kan komma att efterfrågas för att snabbt kunna tillgodose ett lokal eller bostadsbehov, inklusive tillfälliga behov.

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet har principer för hur hyressättning ska kopplas till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på genomsnittlig direktavkastning i överlåtelseavtalet och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av SKL:s



femårsränta från oktober 2014 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Rikshem och en transparens kring hyressättningen.

Förändrad förvaltningskvalitet

Vid ett förvärv där en fastighetsägare behöver nyetablera eller förstärka sin förvaltningsorganisation finns det alltid en risk att det tar längre tid än planerat att komma in i en löpande förvaltningsfas med etablerade rutiner och kundkontakter. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att säljaren slutför pågående entreprenader och erbjuder sig att tillhandahålla förvaltningstjänster relaterade till fastigheterna under en övergångsperiod om tre månader. Vidare kommer nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalen mellan kommunen och Rikshem har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpan och underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärden ansvarar därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. När det gäller skötsel av utemiljö har de tidigare olika lösningarna renodlats så att hyresvärden ska ansvara för tillsyn och skötsel av grönytor och hårda ytor. Rikshem har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Rikshem att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga och förvalta hyresfastigheter för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. I överlåtelseavtalet finns reglerat dels att rättigheter och skyldigheter enligt avtalet inte kan överlåtas utan skriftligt medgivande, dels att ingen överlåtelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske före den 31 januari 2025. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör



dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

Minskade möjligheter i stadsplanering

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna, säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering och en riskspridning vid kommande omförhandling av hyresnivåer, har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomföra en blandning av löptider. Löptiderna ligger i spannet mellan sju och 20 år med i snitt tolv år räknat på antalet kontrakt. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att parterna tillsammans ska verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på fastigheterna och en överenskommelse om hur framtida tillägg- och nyinvesteringar ska hanteras. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

Dolda värden/externa effekter – högre alternativ användningsvärden

Generellt sett kan det antas att det är en låg exploateringsgrad på den aktuella typen av fastigheter, fast de ligger i centrala, bostadsnära lägen. Det finns därmed värden som skulle kunna realiseras vid en planläggning men som det inte går att ta hänsyn till i ett värderingsförfarande dessförinnan.

Stadsledningskontorets bedömning är att värden kopplade till både utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och utvecklingspotential vid en framtida planläggning beaktats i slutbudet.

Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

Överlåtelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överlåter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innebära rätt för köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I överlåtelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

Garantiåtagandet

Kommunen ställer i överlåtelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Utställda garantier löper under en 12-månadersperiod från till-



trädesdagen och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 5 miljoner kronor. För myndighetskrav har kommunen ett utsträckt åtagande under de första 90 dagarna från tillträdesdagen och för rådighetsfrågor och miljöförening gäller inte beloppsgränsen.

Den här typen av risker hör dock ihop med fastighetsöverlåtelse och går inte att undvika. Stadsledningskontoret har fått igenom begränsningar så att inte vad litet fel som helst utlöser en process mellan parterna för att avgöra om det uppkomna är en garantibrist eller inte. Som redogjorts för i föregående stycke måste en brist ha ett minsta värde för att få räknas och bristerna måste tillsammans överstiga en viss summa för att kommunen ska bli ersättningskyldig.

Hyresrättslägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter

Eftersom det finns en rätt för dem som bor i hyresrättslägenheter att bilda bostadsrättsförening, anmäla att den vill köpa fastigheten och under vissa omständigheter har rätt att förvärva fastigheten finns det alltid en risk för att hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Det finns därför en reglering i det föreslagna överlåtelseavtalet om att det ska utgå en tillkommande köpeskillning om det skulle inträffa att de efter markanvisning uppförda hyresrättslägenheterna skulle omvandlas till bostadsrätter/ägarlägenheter.

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

Alla val är förknippade med olika risker. Stadsledningskontoret bedömer att de största riskerna med den föreslagna affären är hanterade genom konstruktionen på avtalen och fördelningen av ansvar och åtaganden - och att de uppvägs av den strategiska nytta en överlåtelse har både för fortsatt egen fastighetsutveckling och behovet av tillkommande samhällsfastigheter. Överlåtelsen ger kommunen nya ekonomiska och praktiska förutsättningar att utveckla det kvarvarande fastighetsbeståndet och ta ansvar för de tillkommande samhällsfastigheter som kommer att behövas för att möta de framtida behov som den ökade befolkningmängden kommer att medföra. Affären i sin helhet bidrar till att en kapitalstark och långsiktig fastighetsägare och -förvaltare etablerar sig i Nacka och sådana behövs såväl för att bidra med fler byggnader för välfärdsverksamhet som för tillkomsten av de bostäder som ska byggas fram till år 2030.

Konsekvenser för barn

Lokaler för förskolor och skolor är barns och elevers vardag. Där ska de lära sig saker, utvecklas och umgås. Den föreslagna försäljningen ger kommunen bättre förutsättningar att fortsätta utveckla de lokaler som kommunen äger, samtidigt som en annan fastighetsägare bidrar med sina kunskaper och metoder för att ständigt utveckla just den här typen av fastigheter. Det lägger grund för ett ömsesidigt lärande och ett ständigt förbättrat omhändertagande och utveckling av den miljö barnen och eleverna vistas i. Nacka ska ha världens bästa skola för varje barn varje dag och lokalerna är en viktig del i det.



Bilagor

1. Överlåtelseavtal med bilagor
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning, interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Mall nya hyresavtal
6. Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
7. Gränsdragningslista

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret