

Kommunstyrelsen

## **Uppföljning av fastighetsavyttringar till Hemsö och Rikshem**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen noterar uppföljningen av tidigare yttrande till revisorerna av den 2 december 2019, § 357, om kartläggning av avtal om fastighetsavyttringar till Hemsö och Rikshem.

### **Sammanfattning**

Den 2 december 2019, § 357, yttrade sig kommunstyrelsen över en revisionsskrivelse med tillhörande rapport om kartläggning av avtal om fastighetsavyttringar till Hemsö och Rikshem. I sitt yttrande uppgav kommunstyrelsen att den under 2020 kommer att följa upp nettokostnadseffekterna av fastighetsavyttringarna samt hur organisationen kopplad till det egenägda beståndet förändrats sedan försäljningarna, där fokus framförallt kommer att vara på vilket sätt kostnaderna för anlåtande av entreprenörer har minskat.

I detta ärende rapporteras hur ovanstående har följts upp.

## **Ärendet**

### **Bakgrund**

EY har på uppdrag av den kommunala revisionen gjort en kartläggning av avtal om fastighetsavyttringar till Hemsö och Rikshem. Rapporten anger att kartläggningen inte ger svar på om fastighetsöverlåtelsen hittills uppnått ett ändamålsenligt resultat. Kartläggningen visar även att det saknas återkommande riskanalyser och en plan för hur kommunstyrelsen avser att förvalta och följa upp överlåtelseavtalen.

I revisionsskrivelsen ställs tre frågor:

- Planerar kommunstyrelsen att på ett strukturerat sätt följa upp nettokostnadseffekterna av fastighetsavyttringarna till Hemsö och Rikshem?
- Planerar kommunstyrelsen att följa upp hur den egna fastighetsorganisationen har anpassats till förutsättningarna som råder efter avyttringarna?

- Beskriv hur kommunstyrelsens organisation och plan ser ut kring uppföljning av utfall av de överenskommelser som kommunen gjort i avtalen med Hemsö och Rikshem.

I samband med sitt yttrande till kommunfullmäktiges revisorer av den 2 december 2019, § 357, uppgav kommunstyrelsen att den under 2020 kommer att följa upp nettokostnadseffekterna av fastighetsavyttringarna samt hur organisationen kopplad till det egenägda beståndet förändrats sedan försäljningarna, där framförallt fokus kommer vara på vilket sätt kostnaderna för anlåtande av entreprenörer har minskat.

### **Uppföljning av nettokostnadseffekten**

Nettokostnadseffekten av fastighetsförsäljningarna bör relateras till flera komponenter: kommunens långsiktiga finansiella ställning, kommande investeringsbehov samt renodling av kommunens fastighetsägande.

Den långsiktiga finansiella ställningen har stärkts av fastighetsaffärerna. Kommunen åtnjuter idag den högsta kreditratingen Standard & Poor AAA. Låneskulden är en viktig del i ratingen där 20% av ratingbetyget beror på denna. Mellan åren 2014 och 2016 har kommunen kunnat minska sin låneskuld trots höga investeringsbehov framförallt utanför fastighetsområdet. Totalt frigjordes likviditetsmässigt 2,2 miljarder kronor i fastighetsaffärerna. Ratingen ger tillgång till en mer förmånlig ränta på kreditmarknaden vilket minskar lånekostnaderna markant.

Det frigjorda kapitalet har varit och är fortsatt behövligt. Kommunen har de senaste åren investerat stora summor i nya egenägda välfärdsfastigheter och har fortsatt konkreta investeringsplaner för de närmaste åren. Det handlar om nya skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Renoveringar och nybyggnation sker också i de försålda fastigheterna och då står fastighetsägaren för investeringen istället för kommunen vilket innebär en minskad lånebörd. I kommunens Mål och budget 2021–2023 anges finansiella mål för självfinansieringsgraden i investeringar. Där anges att investeringar i stadsutvecklingsområden ska vara helt självfinansierade och övriga investeringar utanför exploateringsområdet ska vara självfinansierade till hälften från ett positivt resultat, avskrivningar och försäljningar.

En annan aspekt av fastighetsaffärerna är en renodling av ägandet. I flera av fastigheterna som såldes bedrevs verksamhet av annan aktör än kommunen och i och med försäljningen innebar det att kommunen inte längre agerar hyresvärd. Att vara hyresvärd för extern verksamhet skulle innebära en högre ekonomisk risk eftersom en extern aktör kan välja att säga upp lokalerna som då riskerar stå tomma.

En summerande utvärderande analys av nettokostnadseffekten är svår att göra i dagsläget eftersom kalkylperioden avsåg tiden fram till år 2026. Det går dock att säga något om de antaganden som gjordes vid transaktionstillfällena och hur de har uppfyllts hittills.



Antagandet om hyresnivå stämmer fortfarande. Gällande investeringar antogs ny- eller tillbyggnad av Stavsborgsskolan, Ektorpskolan och Sågtorpsskolan. Här har planerna förskjutits ett år för Stavsborgsskolan medan de andra två skolorna har framskjutits på obestämd tid och har inte avropats på grund av den framtida kostnadsnivån som skulle uppstå. Kostnaden för Stavsborgsprojektet ligger i paritet med vad som kalkylerades vid försäljningen. Både kommunens snittupplåningsränta och internräntan har sänkts sedan kalkyltidpunkten. Marknaden ser också annorlunda ut idag med en högre efterfrågan på välfärdsfastigheter i större samlade försäljningsportföljer. Den samlade effekten på försäljningspriset av ränte- och marknadsutvecklingen från kalkyltidpunkten till idag är svår att uttala sig om.

Kommunen följer löpande upp ekonomin inom fastighetsområdet med långtidsprognos kring investeringsbehov kopplat till investeringsutrymme. En kontinuerlig och aktiv avtalsuppföljning finns där en dialog sker med de externa fastighetsägarna kring investerings- och underhållsbehov.

### **Organisation**

Vid försäljningen av fastigheterna antogs att organisationen inom fastighetsverksamheten skulle kunna minskas med avseende på att färre fastigheter skulle förvaltas. Fastighetsdriften är sedan länge upphandlad vilket gör att försäljningen av fastighetsbeståndet främst inneburit att volymen upphandlade entreprenörer kunnat minskas. Samtidigt kräver en ökad samverkan med externa fastighetsägare och hyresvärdar en ökad arbetsbelastning och behov av kompetens som beställare och hyresförhandlare.

I mars 2017 förändrade kommunen upphandlingsstruktur av fastighetsdrift genom att gå från en stor entreprenör som skötte det mesta i fastigheterna till en struktur med flera specialiserade entreprenörer. Konsekvensen av detta var att kraven på organisationen ökade både vad gäller beställarkompetens, projektledning och uppföljning. Sedan försäljningen har organisationen för lokalförsörjning inom enheten för fastighetsförvaltning i princip varit konstant samtidigt som kompetensväxling skett för att möta ett mer komplext lokalbestånd och ökad exponering i civilrättsligt bindande avtal.

År 2016 hade lokalförsörjningen 9 anställda plus en chef samt en konsult, totalt 11 personer. År 2020 har lokalförsörjningen 11 anställda plus en chef totalt 12 personer. Enheten har också stärkts upp med hyresförhandlingskompetens, upphandlingskompetens och affärsutveckling för att säkerställa kommunens intressen gentemot externa fastighetsägare samt entreprenörer.

### **Hyresrätter**

En ansökan om planbesked är inlämnad av Rikshem i Fisksätra i början av 2021. I övrigt finns idag inga planerade eller uppförda hyresrätter av Rikshem i kommunen. Rikshem var tillänkta för en markanvisning i Orminge (Sarvträsk) men avböjde.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

En stabil organisation med hög kompetens möjliggör för en god fastighetsförvaltning och att vara en professionell beställare gentemot hyrsvärdar. Det kan leda till bättre fysiska miljöer i kommunens lokaler vilket främjar barn och ungas lärande.

## **Bilaga**

1. Skrivelse från revisorerna Hemsö Rikshem
2. Nacka kommuns yttrande över revisionskrivelse om Hemsö och Rikshem

Mats Bohman  
Trafik och Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman  
Controller  
Controllerenheten

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Michael Santesson  
Controller  
Controllerenheten