

Utlåtande 2011: RI (Dnr 519-2110/2009)

Återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentra

Motion (2009:42) av Ann-Margarethe Livh (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2009:42) av Ann-Margarethe Livh (V) om ”Återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentra” avslås.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh (V) har i en motion (2009:42) till kommunfullmäktige anført att staden måste ta fram en plan för återköp av strategiskt viktiga förortscentra. Ett första steg anses vara att köpa tillbaka Rinkeby Centrum. Motionären menar att om staden får inflytande över detta centrum skulle lokalhyrorna kunna hållas nere så att lokala näringsidkare kan finnas kvar.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB samt till RinkebyFöretagarna. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har underlåtit att besvara remissen.

Stadsledningskontoret anser att ett återförande av ägandet till staden inte skulle lösa de problem motionären pekar på. En ökad ägarspridning är tvärtom en viktig del av Järvas förnyelse.

Stockholms Stadshus AB:s koncernledning anser att staden inte bör initiera ett återköp. Kommunkoncernen har ett uttalat direktiv från kommunfullmäktige om att renodla verksamheterna utifrån de kommunala kärnverksamheterna. Att äga och förvalta köpcentrum tillhör inte de kommunala kärnverksamheterna.

RinkebyFöretagarna anser att för att Boulton ska kunna lösa problemen i centrum på ett positivt sätt krävs ett omfattande samarbete med kommun och andra aktörer.

Mina synpunkter

Som varje del av staden är Järvafältet ett område med både möjligheter och utmaningar. Centrumanläggningarnas funktion spelar en central roll för Järvastadsdelarna och deras förnyelse. Anläggningarna har även en viktig roll i Järvalyftet, vilket understryks i kommunfullmäktiges beslut den 20 april 2009 om Vision Järva 2030 (utl. 2009:46). Grundtanken med Järvalyftet är att stadens styrelser och nämnder, föreningar och företag, myndigheter och organisationer, samt de boende i Järva, tillsammans ska arbeta mot ett gemensamt mål – en satsning som omfattar allt från upprustade bostäder och utvecklad stadsmiljö till ökad trygghet, bättre utbildning och fler jobb. Arbetet riktar in sig på att förstärka alla de saker som är positivt i området. De flesta trivs med att bo och verka i Järvastadsdelarna och samtidigt lyssna till vilka problem som de boende lyfter fram och åtgärda dessa. Den pågående förnyelsen sker i nära samarbete med såväl boende som fastighetsägare i Rinkeby, varav Boulton är en aktör.

De problem anläggningarna har berör till viss del historiska förklaringar och härstammar i Rinkebys fall från den tid då staden var ägare. Att återföra Rinkeby centrum till kommunalt ägande är inte någon lösning. Jag delar därför stadsledningskontorets bedömning att den utvecklingen kan styras och påverkas utan att staden åter ikläder sig ett ägaransvar. Även hyressubventioner som gynnar enskild ska undvikas då det snedvrider konkurrensen och står i strid med den lagstiftning kommunen har att följa. Förnyelsen av Rinkeby och andra centrumanläggningar kommer att följas noga för att säkerställa en positiv utveckling.

Bilaga

Motion (2009:42) av Ann-Margarethe Livh (V) om återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentra

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stadshus AB uppdras att via Stockholm Business Region bistå utsatta handlare med juridiskt stöd vid konflikt med Boultonbee.
2. Stadshus AB uppdras att undersöka huruvida Boultonbees avsiktsförklaring gällande upprustningsinvesteringar kan ses som avtalsrättsligt bindande.
3. Därutöver anföras.

Lekmannas revisorer i Stockholm Stadshus AB har genomföra en granskning av försäljningen av Centrumkompaniet. Av kartläggningen framgår att majoritetens intentioner fått genomslag i hur försäljningen av Centrumkompaniet gick till. Högsta pris har varit huvudkriteriet vid försäljningen, försäljningen har genomförts snabbt och intentionen att undvika allt för dominerande marknadsaktörer har fått genomslag i processen.

Däremot förtjänar den politiska ledningen i form av Kristina Alvendal (M) och Sten Nordin (M) kritik på flera punkter. Bland annat framgår att den politiska ledningen varit delaktig i upphandlingsprocessen. Trots detta tog majoriteten inte nog hänsyn till konsekvenserna för handlarna i de berörda centrumen. Otaliga rapporter visar att handlarna utsatts för så väl oskäligen hyreshöjningar som bristande underhåll och stöd från Boultonbee. Den moderata ledningen måste också ha känt till de klagomål och protester som redan i annan försäljning fanns emot företaget Boultonbees sätt att driva köpcentrum. Den folktoppartistiska styrelseledamoten i Centrumkompaniet Karl Bern hade redan innan försäljningen rest frågetecken kring Boultonbee och velat sälja till en annan aktör. Detta måste den moderata ledningen ha känt till men uppenbarligen brydde de sig inte. Även konsekvenserna för de boende i berörda områden tycks inte varit någon prioritet för den moderata ledningen. Närservice tycks exempelvis i Rinkeby vara avsevärt försämrade.

Moderaterna hävdade i kommunfullmäktigedebatten vid försäljningen dels att oppositionen var juridiskt okunnigt, dels att det fanns ett avtal om upprustning dels att detta avtal, Pacta sunt servanda, skall följas. Nu när löften om upprustning inte har infriats har Sten Nordin ett stort ansvar att städa upp efter de misstag som moderaterna har begått. Av revisorerna genomgång framgår att Boultonbee i samband med köpet avlämnat en avsiktsförklaring om fortsatta investeringar i centrumanläggningarna. Sten Nordin bör skyndsamt juridiskt pröva huruvida denna avsiktsförklaring är bin-

dande. Är avsiktsförklaringen bindande bör staden ställa krav på att investeringarna genomförs.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. staden ska utarbeta en strategi för utveckling av stadens köpcentrum och centrumanläggningar, där också eventuella tillbakaköp av centrumanläggningar kan övervägas
2. därutöver anföras

År 2007 sålde den moderatledda majoriteten i Stockholm, trots starka varningssignaler, tio av Stockholms köpcentrum till det brittiska fastighetsbolaget Boulton. Försäljningen skedde mot oppositionens vilja. Moderaternas utförsäljning av Stockholms köpcentrum har lett till ödesdigra konsekvenser för Stockholms företagare. Var tredje butik har bytt ägare, 90 procent av företagarna har fått chockhöjda hyror och många har blivit vräkta eller tvingats lägga ner sin verksamhet.

Boulton är ett privat fastighetsbolag specialiserat på köpcentrumfastigheter. Boulton äger och förvaltar 17 köpcentrum runt om i Sverige, varav tio i Stockholms stad. I Västerås har ett köpcentrum redan gått i konkurs för att Boulton vägrade skjuta till pengar för köpcentrumets överlevnad. Det går ut över handlarna som nu verkar i stor osäkerhet. Sedan 2009, då Kristina Alvendal (M) sålde Stockholms köpcentrum till Boulton har företaget varit inblandat i 278 olika rättsprocesser med hyresgäster och leverantörer. Tvisterna handlar främst om misskött underhåll och städning, att företagarna inte har fått den marknadsföring som de har betalat för via lokalhyrorna och kraftigt höjda hyror.

Som alltid är det småföretagarna som drabbas värst. Entreprenörer som genom hårt arbete har byggt upp sina verksamheter under många år tvingas nu till nedläggning eller konkurs. RinkebyFöretagarna skriver tydligt i ärendet att Boulton inte verkar ha minsta intresse i samverkan eller utveckling av centrumet. En färsk rapport från stadens revisorer ger allvarlig kritik mot stadens försäljning av centrumen till Boulton. Referenser saknades, dokumentationen var mycket bristfällig och kriterier fastställdes aldrig av politiska beslut. Det visar sig nu att Boulton har mycket låg soliditet och är på randen till konkurs.

Även om Rinkeby med flera centrum inte var problemfria när staden var ägare är detta inte en ursäkt för att staden inte skulle kunna genomföra en kraftig satsning på centrumen, i samverkan med boende och företagare. Som ett första steg måste staden utarbeta en strategi för utveckling. Gemensamt krafttag behövs för att rädda företagarna och Stockholms varumärke.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2009:42) av Ann-Margarethe Livh (V) om ”Återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentra” avslås.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Ann-Margarethe Livh (V) har i en motion (2009:42) till kommunfullmäktige anfört att Vänsterpartiet motsatte sig stadens försäljning av Centrum Kompaniet i Stockholm AB till fastighetsbolaget Boulton. Motionären menar att det nu upprepade gånger har visat sig att Boulton inte sköter sina åtaganden. Enligt motionären har Boultons ägande av centrumanläggningarna visat sig vara katastrofala, speciellt för ytterstaden, och motionären anser att staden måste ta fram en plan för återköp av strategiskt viktiga förortscentra. Ett första steg anses vara att köpa tillbaka Rinkeby Centrum. Motionären menar att om staden får inflytande över detta centrum skulle lokalhyrorna kunna hållas nere så att lokala näringsidkare kan finnas kvar.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar att:

- ☐ staden omedelbart påbörjar en återköpsprocess av Rinkeby Torg
- ☐ en plan för återköp av andra strategiskt viktiga förortscentra tas fram.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, samt till RinkebyFöretagarna. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har underlåtit att besvara remissen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Centrumanläggningarnas funktion spelar en central roll för Järvastadsdelarna och deras förnyelse. Anläggningarna har även en viktig roll i Järvalyftet, vilket understryks i kommunfullmäktiges beslut 2009-04-20 om Vision Järva 2030 (utl. 2009:46) där bland annat stadens tekniska nämnder ges i uppdrag att inleda programarbeten för detta. Förnyelsen måste naturligtvis ske i nära samarbete med såväl boende som fastighetsägare i Tensta och Rinkeby, varav Boulton är en aktör.

Staden har under året, med AB Svenska Bostäder som arrangör, bjudit in till dialogveckor i Järvastadsdelarna kring deras förestående förnyelse. Många tankar, idéer och förslag som lämnats handlar just om stadsdelarnas centrumanläggningar. I Rinkeby hölls dialogvecka i oktober och arbetet pågår med att sammanställa resultatet. Inom kort kommer en dialog att inledas med bland annat Boulton om hur Rinkeby Torg med mera bäst förnyas.

Enigheten är således stor bland berörda parter om vikten av att Järvastadsdelarnas centrumanläggningar förnyas. De problem anläggningarna har berör till stor del historiska förklaringar och hör i Rinkebys fall från den tid då staden var ägare. Stadsledningskontoret anser därför att återföra Rinkeby centrum till kommunalt ägande därför inte är någon lösning. Tvärtom är det stadsledningskontorets uppfattning att utvecklingen av Järva gagnas av en ökad ägarspridning, även avseende centrumanläggningarna. Stadsledningskontoret ställer sig även tveksam till att genom hyressubventioner påverka centrumanläggningar. Sådana subventioner kan anses vara gynnande av enskild och bör därför undvikas samtidigt som det snedvrider konkurrensen.

Järvas speciella situation, i likhet med många andra förortscentra, kräver dock ett omfattande engagemang från fastighetsägarnas sida. I stadens kontakter med aktuella fastighetsägare har denna inställning betonats och i den förestående förnyelsen av Rinkeby och andra centrumanläggningar kommer utvecklingen att följas noga för att säkerställa en positiv utveckling. Stadsledningskontoret bedömer att den utvecklingen kan styras och påverkas utan att staden åter ikläder sig ett ägaransvar.

Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta besvara motion (2009:42) med vad som sagts i detta tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s koncernledning har avgivit ett kontorsyttrande daterat den 5 november 2009 med i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser inte att staden bör initiera ett återköp. Kommunkoncernen har ett uttalat direktiv från kommunfullmäktige om att renodla verksamheterna utifrån de kommunala kärnverksamheterna. Att äga och förvalta köpcentrum tillhör inte de kommunala kärnverksamheterna.

Ett återköp av Rinkeby Torg förutsätter att den nuvarande ägaren Boulton är villig att sälja fastigheten. Ett förvärv måste då ske till marknadsmässiga villkor, till ett marknadsmässigt fastighetsvärde baserat på befintliga lokalhyreskontrakt. Skulle fastighetsägaren begära ett högre pris än ett bedömt marknadspris, vilket är troligt då centrumet för närvarande inte är till salu, och staden förvärvar skulle förvärvet kommunalrättsligt medföra ett otillbörligt gynnande av enskild. Ett förvärv till överpris skulle också medföra att köpet faller under EU:s regler om statligt stöd enligt Romfördraget -87.

Om staden efter att ha förvärvat fastigheten sänker hyrorna enligt motionärens förslag, och detta gäller en längre period, sjunker fastighetens avkastningsvärde. Det utgör grunden för tillgångsvärdet i stadens bolag och om det sjunker medför det bokföringsmässiga konsekvenser i form av nedskrivningar inom koncernen.

Motionären menar också att staden genom förvärvet ska ”hålla hyrorna nere” och därmed ge förutsättningar för lokala näringsidkare att etablera sig. Upplåtelser till hyresgäster som inte sker på marknadsmässiga grunder eller där man tar ut lägre hyror

än marknadshyror medför samma rättsliga konsekvenser som ett förvärv till annat än marknadspris.

Om en kommunal verksamhet hyr in sig i lokaler ägda av ett kommunalt bolag till lägre hyra än en marknadsmässig sådan, kan förhyrningen bli föremål för uttagsbeskattning.

Sammantaget avstyrker koncernledningen motionärens förslag.

RinkebyFöretagarna

RinkebyFöretagarna har inkommit med ett remissyttrande daterat den 7 december 2009 med i huvudsak följande lydelse.

Under våren 2009 drabbades Rinkebys företagare av en inbrottsvåg. Vi arbetade då fram en handlingsplan tillsammans med polisen, Svensk Handel, kommunen och fastighetsägare för att försöka få ordning på dessa problem. Detta hade effekt under sommaren 2009 men vad vi förstår så har inbrotten tagit fart igen.

Under hösten 2009 har vi haft ett uppföljningsmöte kring inbrotten, på detta möte fick vi rapporten av Dick Malmund på Svensk Handel att det kan finnas ett intresse från marknadsaktörerna kring kontanthantering att se om man kan lösa Rinkebys stora problem med kontanter. Dels så har handlarna problem att bli av med kontanter då det inte finns någon servicebox i området. Sen så finns det mycket stora problem med att handla med kort i Rinkeby så man är extremt beroende av att det finns kontantuttagsmöjligheter i området.

Tidigare så var detta en angelägenhet för myndigheter men tydligen inte längre. Fastighetsägaren vill inte investera i Rinkeby centrum, de privata aktörerna vill helst inte åka in i Rinkeby då det är en väldigt hög rån risk. Detta är ett samhällsproblem om det inte finns några aktörer med finansiella muskler som vill skapa förutsättningar för handel även i Rinkeby.

Vi upplever idag att Boulton är de som har mest att vinna på att ta hjälp av det omkringliggande samhället för att tackla de problem som finns i Rinkeby centrum och Tensta centrum men de har varit mycket svåra att jobba med. Dom har inte velat ta i problemen trots att vi har haft hjälp av polis, Svensk Handel, kommunen och andra fastighetsbolag.

Det är många speciella problem i Rinkeby centrum bla så har vi en koncentration av föreningar och religiösa samfund mitt i centrum. De flesta föreningar flyttade in för länge sen i en delvis annan tid. Tidigare så ägde kommunen frågan till 100% genom sina bolag, politiker och tjänstemän. Om man idag ska investera i centrumet och höja hyror så kommer det att drabba föreningar som en gång har fått hjälp av kommunen att flytta in. Med andra ord, för att Boulton ska kunna lösa problem i centrum på ett positivt sätt krävs ett omfattande samarbete med kommun och andra aktörer. Hittills så har vi i Rinkeby Företagarna inte sett att det finns en sådan vilja hos Boulton till investeringar eller samarbeten.

Vi från Rinkeby Företagare ser gärna att man tar företagarna på allvar. De som har butik i Rinkeby är beredda att lägga all sin tid, sitt engagemang, sina besparingar i ett av Sveriges svårare områden.

Om man menar allvar med att återköpa Rinkeby och Tensta centrum bör man i så fall också bestämma sig för att man ska ha ett näringslivsprogram som är för förorten i samarbete med förorten.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2009:42

2009:42

Motion av Ann-Margarethe Livh (v) om återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentran

Dnr 319-2110/2009

När kommunala Centrumkompaniet skulle säljas till Boulton sa Vänsterpartiet nej med hänvisning till de negativa effekterna av en privatisering. Bland annat pekade vi på risken för chockhöjda hyror och minskat demokratiskt utrymme som konsekvenser av utförsäljningen.

Nu har det upprepade gånger visat sig att Boulton inte sköter sina åtaganden. Kraftiga hyreshöjningar gör att lokala näringsidkare tvingas stänga och kommunal service måste flytta.

Boultons ägande av centrumanläggningarna har visat sig vara så katastrofala, speciellt för ytterstaden, att staden nu måste ta fram en plan för återköp av strategiskt viktiga förortscentran. Ett första steg är att köpa tillbaka Rinkebys centrum. Det vore en tydlig signal från staden att man vill utveckla stadsdelen Rinkeby, inte stänga ner den. Om staden får inflytande över centrumet kan vi hålla lokalhyrorna nere så att lokala näringsidkare kan finnas kvar och samtidigt kan staden få handlingsutrymme för en strategisk, folkligt förankrad planering av hur Järva som framtidsstadsdel ska se ut.

Vi kan se till att Rinkeby får ett levande demokratiskt centrum med öppen förskola, bibliotek, kvinnoverksamhet, samlingslokaler och andra samhällsnyttigheter. Ett återköp av Rinkeby Torg, stadsdelens nav, är ett nödvändigt steg för att Rinkebyborna själva ska kunna utveckla sin stadsdel utifrån egna önskemål och behov.

Staden måste snarast kartlägga vilka andra strategiskt viktiga förortscentran som i likhet med Rinkeby Torg riskerar att utarmas och därefter ta fram en plan för återköp och utveckling av dessa centrumanläggningar. En vision är att

i dessa områden skapa förutsättningar för småskalig högklassig handel, produktion och försäljning av konsthantverk etc.

Jag föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att

1. staden omedelbart påbörjar en återköpsprocess av Rinkeby Torg
2. en plan för återköp av andra strategiskt viktiga förortscentrar tas fram.

Stockholm den 8 oktober 2009

Ann-Margarethe Livh