



Handläggare
Marie Lindström
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
14KS/0058

Svar på motion (S) om policy för köp och försäljning av bolag och fastigheter m.m.

Förslag till beslut

Motionen avslås.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Annika Andersson Ribbing m.fl. (S) har i en motion föreslagit att förvaltningen tar fram ett förslag på en policy/riktlinjer och en checklista för kommunens och de kommunala bolagens köp och försäljning av bolag och fastigheter, m.m., som ska vara uppfylld innan affären presenteras för beslut i kommunfullmäktige. I Värmdö kommun finns styrdokument som reglerar detta. Därför bedöms ytterligare policy/riktlinjer samt en checklista inte fylla något behov och motionen föreslås därför avslås.

Ärendebeskrivning

Kommunens och de kommunala bolagens köp och försäljning av bolag och fastigheter m.m. regleras i:

- Reglemente för kommunstyrelsen
- Kommunstyrelsens delegationslista
- Fastighets- och lokalpolicyn
- Bolagens ägardirektiv

Ansvar för kommunens strategiska markförsörjning är fastlagt i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsens delegationslista reglerar hur förvärv och överlåtelse av fastigheter går till. Vissa beslut är delegerade till kommundirektören, chefen för avdelningen samhällsbyggnad eller kommunstyrelsens ordförande. I de fall förvärv eller överlåtelser inte är upptagna i kommunstyrelsens delegationslista fattas beslut i kommunfullmäktige vilket ger medborgare och ledamöter möjlighet till insyn i affärerna.

I enlighet med fastighets- och lokalpolicyn ansvarar kommunstyrelsen för kommunens försörjning av mark. Markinnehavet ska kontinuerligt prövas och ställas mot behov och därmed eventuellt förvärv eller avyttring. Kommunen ska driva en aktiv markpolitik

genom köp och försäljning av fastigheter i syfte att underlätta för samhällsbyggnad och möte behov av mark för allmänna ändamål. Kommunen ska ha en kontinuerlig bevakning av utvecklingen av markbehovet för verksamhets- och industriändamål och i strategiskt syfte köpa och sälja mark. Försäljning av mark ska ske på affärsmässiga villkor. När nya områden exploateras ska mark reserveras för framtida behov av kommunala lokaler och anläggningar.

VärmdöBostäderAB har i styrande dokument givits möjlighet att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya bostadsbestånd. I de fall då VBAB har för avsikt att bygga större projekt behövs i regel ett borgensåtagande från kommunen, vilket fastställs av kommunfullmäktige.

Uppkommer frågor i dotterbolagen, som anses vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt, ska dessa underställas styrelsen i moderbolagets Kommunhuset i Värmdö AB för bedömning om frågan ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande eller moderbolagets beslut innan bolagets styrelse fattar beslut. Exempel på detta kan vara åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten, bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag, ändring av aktiekapital och förvärv av aktier i andra bolag.

Vid arbetet med köp och försäljning av bolag och fastigheter är beredningsprocesserna är komplexa, vilket bland annat framgår av styrdokumentet. En checklista enligt motionärernas förslag skulle inte vara meningsfull då ärendena är av skiftande karaktär och då beredningsprocessen i sig borgar för att ärendena håller en god kvalitet.

Bedömning

Motionärerna föreslår att förvaltningen tar fram ett förslag på en policy/riktlinjer och en checklista för kommunens och de kommunala bolagens köp och försäljning av bolag och fastigheter, m.m., som ska vara uppfylld innan affären presenteras för beslut i kommunfullmäktige. Som framgår av ärendebeskrivningen finns det olika dokument som reglerar detta. Därför bedöms ytterligare policy/riktlinjer samt en checklista inte fylla något behov och motionen föreslås därför avslås.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förslaget till beslut har inga miljömässiga konsekvenser.

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget till beslut har inga konsekvenser för medborgarna.

Handlingar i ärendet

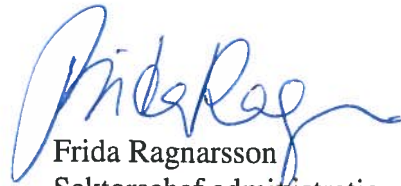
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Motion från Annika Andersson Ribbing m.fl. (S)	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

KLG



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Frida Ragnarsson
Sektorschef administration

Kommunfullmäktige i Värmdö
2014-01-29

Motion om policy för köp och försäljning av bolag och fastigheter, mm

Bakgrund och utmaning

Värmdö kommun och dess helägda bolag gör då och då köp och försäljningar till stora värden. Det kan gälla såväl fastigheter som bolag. Dessa affärer är förenade med betydande risker och svårigheter. Skillnaden mellan en bra och dålig affär kan uppgå till miljontals kronor.

När kommunen gör dessa affärer, sköts förhandlingarna oftast av kommunens högsta tjänstemän. När kommunens bolag köper och säljer fastigheter eller andra bolag, kan affärerna komma att hanteras av fritidspolitiker och lekmän. Det har funnits exempel på att det inte har tagits fram oberoende värderingar av objekten som är föremål för försäljning eller köp.

Dessa omständigheter utgör en svårighet för Kommunfullmäktige som ska ta ställning till affären. Skattekollektivet exponeras dessutom för avsevärd ekonomisk risk och sannolikt minskade möjligheter till största möjliga förtjänst.

Lösning

Det finns ett flertal professionella, erkända aktörer som gör såväl värderingar av bolag och fastigheter som konkreta förhandlingar och avslut. Det kan handla om investmentbanker, revisionsbyråer, advokatbyråer eller fastighetsmäklare. Dessa aktörer tar förstås ut ett arvode. Arvodesstrukturen är varierande. Ibland är det en startavgift kombinerat med en andel av värdet på affären, i vissa fall timdebitering och i andra fall helt resultatbaserade arvoden.

Arvodena påverkar förstås kommunens och bolagens affärsnetto. Tanken med förslaget är att detta kompenseras av högre pris vid försäljning och lägre pris vid köp. Dessutom ökar transparensen i affären och förtroendet för prislappen, vilket i sig har ett egenvärde för såväl medborgarnas som fullmäktigeledamöternas insyn och kunskap.

Vid affärer till värden som kräver Kommunfullmäktiges godkännande, bör Värmdö kommun och dess bolag, säkerställa att medborgarna dels har full insyn i beslutsunderlagen, dels får ut maximal vinst vid försäljningar, dels minimerar risken vid köp genom lägsta möjliga prislapp.

Förslag

Den socialdemokratiska gruppen föreslår mot bakgrund av ovan att:

- förvaltningen tar fram ett förslag på en policy/riktlinjer och en checklista för kommunens och de kommunala bolagens köp och försäljning av bolag och fastigheter, mm, som ska vara uppfylld innan affären presenteras för beslut i Kommunfullmäktige.
- policyn/riktlinjerna kan exempelvis innehålla:
 - checklista för kriterier/krav som ska vara uppfylld före Kommunfullmäktiges godkännande
 - krav på lägsta möjliga pris vid köp och högsta möjliga pris vid försäljning
 - krav på oberoende värderingar görs före förhandling och att värderingarna medföljer beslutsunderlagen
 - krav att affärernas förhandlingar och avslut ska genomföras av professionella upphandlade aktörer
 - eventuellt andra beståndsdelar som främjar motionens syfte att värna skattebetalarnas pengar och öka insynen

För Socialdemokraterna i Värmdö

Annika Andersson Ribbing

Henrik Paulsen

Christer Hedberg