

Utlåtande 2011:153 RI (Dnr 316-634/2011)

Stopp för utförsäljning av Vällingby Centrum och lära av misstagen från utförsäljningen av Centrumkompaniet till Boulton

Motion (2011:23) av Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2011:23) av Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V) om ”Stopp för utförsäljning av Vällingby Centrum och lära av misstagen från utförsäljningen av Centrumkompaniet till Boulton” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V) föreslår i motion (2011:23) att staden måste redovisa vilka fördelar som en försäljning av Vällingby Centrum skulle innebära för stockholmarna, för företagare och hyresgäster jämfört med om centrumet blir kvar i stadens ägo.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Företagarförbundet i Vällingby samt till Hyresgästförbundet. Stockholms Stadshus AB har även vidarelämnat remissen till AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret anser att AB Svenska Bostäder genomför en utveckling av området som ligger i linje med motionärernas förslag.

Stockholms Stadshus AB anser att AB Svenska Bostäder som äger centrumet genomför en utveckling av området i linje med motionärernas förslag, med en god förankring hos berörda hyresgäster och stadens verksamheter i området.

AB Svenska Bostäder har ett nära samråd med hyresgästerna i Vällingby City. Detta samråd sker med Företagarföreningen Vällingby City, där i princip samtliga hyresgäster är medlemmar. Samråd sker också inom Marknadsrådet och Driftrådet, som båda består av representanter för Svenska Bostäder och hyresgästerna. Marknadsrådet hanterar frågor rörande kampanjer, marknadsföringsåtgärder och liknande. Driftrådet hanterar frågor rörande inre och yttre miljö, teknik, säkerhet, städning och liknande.

Enligt Svenska Bostäders uppfattning har bolaget genom dessa organ ett aktivt och väl fungerande samråd med hyresgästerna i Vällingby City.

Företagarföreningen i Vällingby anser att nuvarande eller framtida ägare ska ha mycket goda finanser för att trygga framtida investeringar i ombyggnader, renoveringar och underhåll och vara mycket drivande i marknadsföring och kunna säkerställa en bra butiksmix i centrat. Ägaren ska garantera rätta hyror, det vill säga hyror som butikerna klarar av i förhållande till sin omsättning och ha en bred och väldokumenterad erfarenhet av att driva en stor centrumanläggning. Ägaren ska garantera ett bra och nära samarbete med Vällingby City Företagarförening. Ägaren ska säkra en god och varierad service i centrat både socialt och kommersiellt.

Hyresgästföreningen anser att Stockholms stad, oavsett ägare av centrum, försäkras sig om en rimlig hyresstruktur, plats för kommunala verksamheter som bibliotek och en långsiktig underhållsplan.

Mina synpunkter

AB Svenska Bostäder äger Vällingby Centrum och det finns under denna mandatperiod inga planer på att sälja centrumanläggningen. AB Svenska Bostäder utför redan idag utvecklingsåtgärder i samråd med hyresgäster och verksamhet i Vällingby Centrum. Denna täta dialog har man självklart för avsikt att upprätthålla.

Överföringen av Vällingby Centrum till ett av AB Svenska Bostäder helägt dotterbolag är en logisk följd av de strävanden om renodling av fastighetsbeståndet som staden bedriver sedan en följd av år. Genom att samla fastigheter med tillhörande byggnader och driftverksamhet i ett och samma bolag tydlig-

görs ekonomin i Vällingby Centrum. Bolagsbildningen underlättar möjligheten att bygga upp en självständig, kompetent och effektiv organisation för Vällingby Centrum. Någon sammanblandning med AB Svenska Bostäders kärnverksamhet, som är att hyra ut bostäder, riskeras därmed inte längre.

Stockholm är beroende av att det finns arbetstillfällen och näringsverksamhet överallt i staden. Vi vill således samarbeta med alla aktörer i staden för att göra Stockholm och dess stadsdelar attraktiva ur både boende- och näringslivssynpunkt.

Bilaga

Motion (2011:23) av Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V) om stopp för utförsäljning av Vällingby Centrum och lära av misstagen från utförsäljningen av Centrumkompaniet till Boulton

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2011:23) av Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V) om ”Stopp för utförsäljning av Vällingby Centrum och lära av misstagen från utförsäljningen av Centrumkompaniet till Boulton” anses besvarad med hänvisningen till vad som sägs i detta utlåtande.

Stockholm den 19 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Därutöver anför följande

Det är bra att borgarrådet är tydlig, och klart deklarerar att någon försäljning av Vällingby centrum inte är aktuell under mandatperioden. Det är också helt i linje med

motionen när borgarrådet uttrycker sin vilja till samarbete med övriga aktörer i Vällingby. Där tar det emellertid slut. Själva grundbulten i motionen är att det tillsätts en referensgrupp av lokala politiker och tjänstemän som tillsammans med företagare och hyresgäster i området arbetar fram en framtidsplan för Vällingby Centrum. Detta innan man fattar beslut om Vällingbys framtid. Nu kommer frågan upp i Svenska bostäders styrelse om outsourcing av verksamheten. Vi menar att en referensgrupp ska vara med i processen och inte komma in när allting är klappat och klart.

ÄRENDET

Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy (båda V) föreslår i sin motion att en referensgrupp tillsätts bestående av lokala politiker och tjänstemän som tillsammans med företagare och hyresgäster i området arbetar fram en framtidsplan för Vällingby Centrum. Detta innan det fattas beslut om att centrumet ska säljas till privata aktörer, drivas i kommunal regi eller förvaltas av utomstående eller en kombination av olika lösningar beroende på vad en referensgrupp kommer fram till. I planen bör tas upp frågor som:

- Hur säkras tillgång till det offentliga rummet
- Hur säkras möjligheter att ha låga hyror
- Hur säkras varierad och god service
- Hur säkras möjligheter att ha offentliga lokaler som bibliotek och träffpunkter
- Hur säkras framtida renoveringar och underhåll

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Företagarföreningen i Vällingby samt till Hyresgästföreningen. Stockholms Stadshus AB har även vidarelämnat remissen till AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att överföringen av Vällingby Centrum till ett av AB Svenska Bostäder helägt dotterbolag är en logisk följd av de strävanden om renodling av fastighetsbeståndet som staden bedriver sedan en följd av år. Genom att samla fastigheter med tillhörande byggnader och driftverksamhet i ett och samma bolag tydliggörs ekonomin i Vällingby Centrum. Bolagsbildningen underlättar möjligheten att bygga upp en självständig, kompetent och effektiv organisation för Vällingby Centrum. Någon sammanblandning med Svenska Bostäders kärnverksamhet, som är att hyra ut bostäder, riskeras därmed inte längre.

AB Svenska Bostäder genomför redan idag alla utvecklingsåtgärder i nära samråd med hyresgäster och stadens verksamheter i Vällingby Centrum och har för avsikt att även i fortsättningen bibehålla den täta dialogen med berörda. Stadsledningskontoret bedömer att AB Svenska Bostäder genomför en utveckling av området som ligger i

linje med motionärernas förslag.

Stadsledningskontoret föreslår att motion (2011:23) ”Stopp för utförsäljning av Vällingby Centrum och lära av misstagen från utförsäljningen av Centrumkompaniet till Boulton” av Ann-Margrethe Livh (V) och Mehdi Oguzsoy (V) anses besvarad med hänvisningen till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 31 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser att bolagsbildningen och upphandlingen av extern förvaltning i Vällingby Centrum förbättrar förutsättningarna att förvalta centrumet på ett professionellt sätt som motsvarar förvaltningen av närliggande konkurrerande centrumanläggningar.

AB Svenska Bostäder genomför redan idag alla utvecklingsåtgärder i nära samråd med hyresgäster, kulturetableringar och stadens verksamheter i området och planerar även i fortsättningen bibehålla den täta dialogen med berörda.

Sammantaget bedömer koncernledningen AB Svenska Bostäder som äger centrumet genomför en utveckling av området i linje med motionärernas förslag, med en god förankring hos berörda hyresgäster och stadens verksamheter i området.

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäders yttrande daterat den 31 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Vällingby City har genomgått en omfattande upprustning och förnyelse och stod klart 2008. Förnyelseprojektet har förvandlat Vällingby från ett lokalt centrum till ett modernt regionalt city med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. År 2010 omsatte Vällingby City 1 454 mkr, vilket är en ökning med två procent jämfört med föregående år.

Svenska Bostäder planerar nu att genomföra vissa ombyggnadsåtgärder och andra anpassningar av Modevaruhuset Kfem. I grunden är Kfem en attraktiv byggnad som dock behöver anpassas för att bättre fungera för den kommersiella verksamheten. De nuvarande entréerna är inte placerade i anslutning till kundflödena i Vällingby City och huset upplevs av många som stängt, otillgängligt och något exklusivt såväl till utformning som till utbud. Butiksmixen i Kfem har varit för ensidigt inriktad på konfektion för den stora gruppen besökare till Vällingby City idag. Målsättningen är att få ett bredare utbud med mer livsstilsorienterade koncept såsom sport och fritid, design och inredning som attraherar en bredare målgrupp.

Svenska Bostäder planerar vidare, i nära samråd med Kultur och medborgarhusföreningen Trappan, att genomföra en totalrenovering av kulturlokalerna inom Trappan i Vällingby. Det projektet beräknas bli klart hösten 2012.

Svenska Bostäder har också i övrigt ett nära samråd med hyresgästerna i Vällingby City. Detta samråd sker med Företagarföreningen Vällingby City, där i princip samtliga hyresgäster är medlemmar. Samråd sker också inom Marknadsrådet och Drifrådet, som båda består av representanter för Svenska Bostäder och hyresgästerna. Marknadsrådet hanterar frågor rörande kampanjer, marknadsföringsåtgärder och liknande. Drifrådet hanterar frågor rörande inre och yttre miljö, teknik, säkerhet, städning och liknande.

Enligt Svenska Bostäders uppfattning har bolaget genom dessa organ ett aktivt och väl fungerande samråd med hyresgästerna i Vällingby City.

För att ytterligare stärka den tekniska och administrativa förvaltning av Vällingby City planerar Svenska Bostäder att göra en upphandling av driften; s k Asset Management. Målsättningen är att renodla Svenska Bostäders verksamhet och på ett tydligt sätt bygga upp en självständig, kompetent och effektiv organisation för Vällingby City. Syftet med en extern entreprenör för teknisk och administrativ förvaltning är att ytterligare stärka Vällingby Citys konkurrenskraft samt att tillgodose Svenska Bostäders behov av en flexibel förvaltningsorganisation. Målet är att entreprenören med sin kompetens ska bidra till att på bästa sätt tillvarata möjligheterna till fortsatt utveckling av ett levande regionalt city.

Om Vällingby City ska överlåtas till någon extern aktör är närmast en fråga för ägaren och ytterst för kommunfullmäktige.

Så länge staden genom Svenska Bostäder är ägare till Vällingby City ska bolaget med kraft verka för att handels-, kultur- och servicefunktioner utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt med ett långsiktigt affärsmässigt driftresultat.

Företagarföreningen i Vällingby

Företagarföreningen i Vällingbys yttrande daterat den 13 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt vår mening måste nuvarande eller framtida ägare uppfylla följande punkter:

Mycket goda finanser för att trygga framtida investeringar i ombyggnader, renoveringar och underhåll.

Vara mycket drivande i marknadsföring och kunna säkerställa en bra butiksmix i centrat som genererar stor dragningskraft med många besökare som resultat. Besöksantalet är helt avgörande för butikernas omsättning.

Ekonomi för att trygga en bred och omfattande marknadsföring.

Garanterat rätt hyror det vill säga hyror som butikerna klarar av i förhållande till sin omsättning. Få besökare är lika med låg omsättning och vice

versa.

Ägaren måste ha en bred och väl dokumenterad erfarenhet av att driva en stor centrumanläggning.

Garanterat ett bra och nära samarbete med Vällingby City Företagarförening.

Säkra en god och varierad service i centrat både socialt och kommersiellt.

Det måste finnas en kontroll av att en ny ägare lever upp till dessa punkter i det avtal man gör vid en eventuell försäljning.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens yttrande daterat den 9 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästföreningen samarbetar gärna för att dagens och morgondagens hyresgäster ska få ett bättre boende och en tryggare boendemiljö för att stärka och utveckla Stockholm.

Hyresgästföreningen Region Stockholm anser att en eventuell avknoppning av Vällingby Centrum måste föregås av en genomarbetad konsekvensanalys. Centralt för Hyresgästföreningens medlemmar i Vällingby är att också i fortsättningen äga tillgång till ett centrum rikt på utbud av affärer, lokaler, service och med en bra boendemiljö. För att ovanstående ska kunna garanteras behöver Stockholm stad, oavsett ägare av centrum, försäkra sig om en rimlig hyresstruktur, plats för kommunala verksamheter som bibliotek och en långsiktig underhållsplan.

Hyresgästföreningen Region Stockholm tillstyrker motionens förslag om att tillsätta en referensgrupp i syfte att formulera en framtidsplan för Vällingby Centrum, där både hyresgäster, företagare, lokala politiker och tjänstemän ingår. Tidigare erfarenheter från avknoppningar visar på vikt av ägande och ansvar i för boendemiljön så avgörande funktioner som centrumbildningar. Genom en förankringsprocess bland hyresgäster och brukare kan tidigare misstag undvikas och Vällingby garanteras en fortsatt levande närmiljö.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2011:23

2011:23

**Motion av Ann-Margarethe Livh och Mehdi Oguzsoy
(båda V) om stopp för utförsäljningen av Vällingby
Centrum och lära av misstagen från försäljningen av
Centrumkompaniet till Boulton**

Dnr 316-634/2011

Nu görs förberedelser för en försäljning av ett av våra få kvarvarande kommunala centrum som också betecknas som ett av våra gemensamma kulturarv. Vällingby centrum ska knopas av från Svenska Bostäder och placeras i ett eget bolag. Om staden ska kunna planera en god infrastruktur för sina invånare nu och för framtiden måste staden äga mark, fastigheter och annan infrastruktur.

Försäljningen av Centrumkompaniet till det engelska skandalföretaget Boulton har lett till många småföretagares undergång och till att boende i våra förortscentrum fått sämre service och sämre boendemiljö. Företagare och enskilda personer har drabbats hårt både ekonomiskt och psykiskt av försäljningen, och i förlängningen har det resulterat i stora kostnader för staden och för skattebetalarna.

Vänsterpartiet föreslår att staden måste redovisa vilka fördelar en försäljning skulle innebära för Stockholmsarna, för företagare och för hyresgäster, i kontrast till att centrumet blir kvar i stadens ägo.

Innan man beslutar om Vällingby Centrums framtid bör det därför tillsättas en referensgrupp bestående av lokala politiker och tjänstemän som tillsammans med företagare och hyresgäster i området arbetar fram en framtidsplan för Vällingby centrum. Detta innan man fattar beslut om det skall säljas till privata aktörer drivas i kommunal regi eller förvaltas av utomstående, eller en kombination av olika lösningar beroende på vad en referensgrupp kommer fram till.

I planen bör man ta upp frågor såsom;

- Hur säkras tillgång till det offentliga rummet

- Hur säkras möjligheter att ha låga hyror
- Hur säkras varierad och god service
- Hur säkras möjligheter att ha offentliga lokaler som bibliotek och träffpunkter..
- Hur säkras framtida renoveringar och underhåll.

Stockholm den 14 mars 2011

Ann-Margarethe Livh

Mehdi Oguzsoy