

Utlåtande 2011:129 RI (Dnr 302-1053/2011)

Försäljning av fastigheterna Kontorsskylten 2 m.fl. i Vällingby Centrum till AB Svenska Bostäder

Förslag från exploateringsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2011

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder om överlåtelse av fastigheterna Kontorsskylten 2 m.fl. i Vällingby Centrum om 284,0 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder innehar fastigheterna Kontorsskylten 2 med flera i Vällingby Centrum med tomträtt. Bolaget har hemställt hos exploateringsnämnden att friköpa de kommersiella tomträttsfastigheterna Kontorsskylten 2, 5, 6, Sidfoten 1, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3, Hålkortet 1 samt del av Grimsta 1:2.

Kommunfullmäktige beslutade den 22 november 2004 att exploatera de kommersiella delarna inom Vällingby Centrum och centrumet har under de senaste åren moderniserats och byggts om. Stadens arbeten med Vällingby Centrum är nu klara.

Exploateringsnämnden har upprättat och godkänt ett förslag till köpeavtal som villkorats av att kommunfullmäktige och AB Svenska Bostäders styrelse senast den 31 december 2011 godkänner avtalen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Köpeskillingen uppgår till 284,0 miljoner kronor vilket överstiger det belopp som exploateringsnämnden får fatta beslut om enligt nämndens reglemente. Exploateringsnämnden har därför hemställt hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen av fastigheterna Kontorsskylten 2 med flera.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att det inte finns några hinder för att avyttra fastigheterna då staden inte har några fler exploateringsåtaganden inom Vällingby Centrum avseende de kommersiella delarna.

Stockholms Stadshus AB anser att försäljningen av tomträttsmark till AB Svenska Bostäder ligger i linje med koncernstyrelsens uppdrag till bolaget.

Mina synpunkter

Vällingby Centrum, färdigställt 1954, var länge en förebild för centrumanläggningar, både i Sverige och i världen. Under de senaste åren har centrumet moderniserats och byggts om men stadens upprustningsarbeten i Vällingby Centrum är nu avklarade.

AB Svenska Bostäder äger i dag fastigheterna Kontorsskylten 2 med flera i Vällingby Centrum. Dessa är upplåtna med tomträtt och bolaget har nu hemställt om att få friköpa de aktuella tomträttsfastigheterna. Tomträterna är upplåtna för kommersiellt ändamål.

En försäljning av kommersiella tomträttsfastigheterna Kontorsskylten 2 med flera ligger i linje med stadens ”försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden”. Stadens primära uppgift är inte att äga kommersiella centrumanläggningar då dessa kan förvaltas bättre av andra aktörer. AB Svenska Bostäder får därtill ses som en stabil och seriös aktör varför en försäljning till bolaget skapar mervärde både för bolaget ifråga som för staden som helhet.

Jag föreslår därför att köpeavtalet mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtalet med underbilagor 1-13

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Karin Wanngård* och *Roger Mogert* (båda S) enligt följande.

Vi föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar att

1. Avbryta försäljningen av Kontorsskylten 2 i Vällingby
2. Utöver detta anföra

En försäljning av tomträttsfastigheterna Kontorsskylten 2 i Vällingby är föreslaget. Det finns i underlaget för detta ärende inga övertygande skäl för denna försäljning som mest förefaller vara politiskt betingad. Risken är stor att det i förlängningen är hyresgästerna i Svenska Bostäder som får betala affären. Det är en för stor risk att ta.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder om överlåtelse av fastigheterna Kontorsskylten 2 m.fl. i Vällingby Centrum om 284,0 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.

Stockholm den 7 september 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Karin Wanngård*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Karin Rågsjö* (V) enligt följande.

I princip är vi positiva till en försäljning av de aktuella fastigheterna till Svenska Bostäder. För att utveckla centrumet är det bra att Svenska Bostäder får ett samlat ägande. Vi vill se en utvecklingsplan för Vällingby centrum, för såväl affärslokaler som för kontorslokaler. Vi vill på det bestämdaste trycka på att en försäljning inte på något sätt får påverka hyrorna negativt för de boende i Svenska Bostäders hyreslägenheter.

Eftersom alliansen tydligt uttalat att staden inte ska äga centrumanläggningar är vi oroliga för att en försäljning till en privat aktör är nära förestående. Detta är speciellt oroande med tanke på försäljningen av Centrumkompaniet till skandalföretaget Boulbee. Den försäljningen har lett till att många småföretagare fått se sina livsverk förstörda. Vi vill inte att detta upprepas.

På en fråga i fullmäktige den 14 mars i år svarade Sten Nordin att en försäljning av Vällingby centrum inte är aktuell. Vi förutsätter att vår oro för ytterligare en utförsäljning inte är befogad utan att Svenska Bostäder tillsammans med andra intressenter kan göra en professionell utvecklingsplan för Vällingby centrum.

ÄRENDET

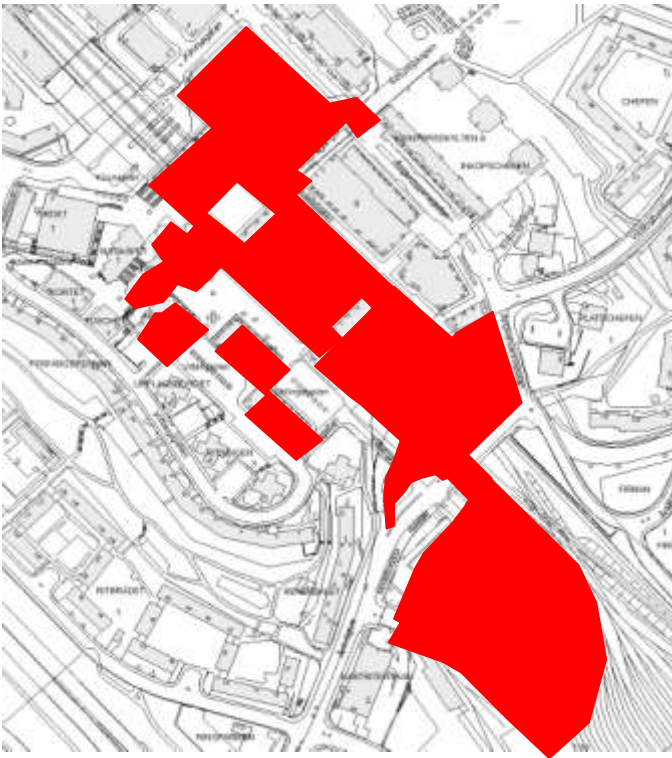
Staden säljer fastigheten Kontorsskylten 2 m.fl. till AB Svenska Bostäder, som idag innehar fastigheterna med tomträtt, för 284 mnkr. Köpeavtalet reglerar även att parterna ska medverka till att bilda erforderliga servitut m.m. för att reglera framtida ansvarsfrågor. Exploateringskontorets expertråd har behandlat ärendet den 9 mars 2011. Kontoret anser att uppgörelsen är bra för staden.

Bakgrund och tidigare beslut

AB Svenska Bostäder har hemställt hos exploateringskontoret att friköpa de kommersiella tomträttsfastigheterna i Vällingby Centrum. Bolaget förvärvade 2008 en av fastigheterna, Kontorsskylten 8. Vällingby Centrum har under de senaste åren moderniserats och byggts till. Kommunfullmäktige tog den 22 november 2004 beslut om genomförande av exploatering för de kommersiella delarna inom Vällingby Centrum. I utbyggnadsprojektet ingick även nybyggnad av ca 150 lägenheter. Stadens arbeten med Vällingby Centrum är slutförda.

Förslag till köpeavtal

Staden säljer fastigheterna Hålkortet 1, Kartritaren 3, Kontorsskylten 2, Kontorsskylten 5, Kontorsskylten 6, Sidfoten 1, Tre Brunnar 1 samt delar av Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder, som idag innehar fastigheterna med tomträtt, för 284 mnkr. I samband med köpet upprättas ett antal servitut för att reglera de bestämmelser som funnits inskrivna i tomträttsavtalen samt stadens rätt att nyttja de allmänna ytorna och stadens anläggningar.



Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2011 följande:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpavtal med AB Svenska Bostäder rörande försäljning av fastigheterna Kontorsskylden 2 m.fl i Vällingby Centrum för 284 mnkr.
2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet.
3. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av försäljningen.

Reservation anfördes av Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Maria Östberg Svanelind m.fl.

(S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontorets synpunkter

Enligt avtalet får staden försäljningsintäkter om 284 mnkr. Exploateringskontorets expertråd avser behandla ärendet den 9 mars 2011 (Dnr M2006-5144-224). Kontoret anser att uppgörelsen är bra för staden.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner avtalet och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner det och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för dess genomförande.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att friköpspriset för Kontorsskylten 2 med flera är värderat till 284,0 miljoner kronor, vilket överstiger beloppsgränsen om 90 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning.

AB Svenska Bostäder har anmält intresse om friköp av tomträtterna och exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till köpeavtal som godkänts av exploateringsnämnden den 17 mars 2011.

Friköpspriset om 284,0 miljoner kronor är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder. En värdebedömning med stöd av en avkastningskalkyl har också gjorts för att bedöma markvärdet. Expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har den 9 mars 2011 behandlat och godkänt den angivna rekommendationen om 284,0 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset är godtagbart för staden utifrån genomförd värdering och beräknat nuvärde. Marken har ett bokfört värde om cirka 81,7 miljoner kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om cirka 202,3 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i huvudsak finns två skäl för staden att

äga mark. Dels är stadens markinnehav ofta en förutsättning för och förenklar plangenumförande samt ökar stadens förutsättningar att genomföra utbyggnader och dels ger marken en god och tillförlitlig avkastning på stadens förmögenhet. Enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy för mark som är upplåten med tomträtt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att säljas göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter samt med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenumförande. Då staden inte har några fler åtaganden inom Vällingby Centrum för exploatering av de kommersiella delarna i enlighet med det beslut som fattades av kommunfullmäktige den 22 november 2004 finner stadsledningskontoret inget hinder för att avyttra fastigheten.

Försäljningen innebär att stadens intäkter från tomträttsavgälder minskar, räknat på dagens intäktsnivå, med 4,1 miljoner kronor årligen. Stadsledningskontoret anser att intäktsbortfallet är marginellt i jämförelse med den totala årliga intäkten från tomträttsavgälder på cirka två miljarder kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen ligger i linje med "Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" samt att försäljningspriset om 284,0 är godtagbart. Då intäktsbortfallet är att betrakta som relativt litet samt att staden inte har några fler åtaganden inom fastigheterna har stadsledningskontoret inget att invända mot ett friköp av tomträtterna. Stadsledningskontoret föreslår därmed att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder om överlåtelse av fastigheterna Kontorsskylten 2 med flera i Vällingby Centrum om 284,0 miljoner kronor, samt att exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 8 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernstyrelsen har, genom beslut under juni 2006, uppdragit åt AB Svenska Bostäder att uppta förhandlingar om förvärv av tomträttsmarken i Vällingby Centrum. Under 2008 förvärvade bolaget Kontorsskylten 8. Motivet till förvärv var att AB Svenska Bostäder skulle få full rådighet och ansvar för marken kring och mellan centrumets fastigheter för att därmed kunna förvalta och sköta även den yttre miljön i centrumet på ett ändamålsenligt sätt.

Koncernledningen ser positivt på att uppdraget att förvärva marken i centrumet nu är genomfört och bedömer att det kommer att förbättra förutsättningarna för AB Svenska Bostäder att förvalta även markytorna i centrumet på ett sätt som gagnar den kommersiella verksamheten i fastigheterna. Överlåtelsen innebär också att resurser överförs till stadens förvaltningssektor, som kan använda dem för andra infrastrukturåtgärder för stadens utveckling.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) enligt följande.

1. Exploateringsnämnden avslår förslaget.

Det finns i underlaget för detta ärende inga övertygande sakskaÅl för denna försäljning som mest förefaller vara politiskt betingad. Risken är stor att det i förlängningen är hyresgästerna i Svenska Bostäder som får betala affären.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

I princip är vi positiva till en försäljning av de aktuella fastigheterna till Svenska Bostäder. För att utveckla centrumet är det bra att Svenska Bostäder har ett samlat ägande. Eftersom Alliansen tydligt uttalat att staden inte ska äga centrumanläggningar har vi oroat oss för att en försäljning till en privat aktör är nära förestående. Detta är speciellt oroande med tanke på den inkompetens som visades vid försäljningen av Centrumkompaniet till skandalföretaget Boulton. Den försäljningen har lett till att många småföretagare fått sina livsverk förstörda.

En sådan dålig affär får aldrig mer genomföras i Stockholms stad.

På en fråga i fullmäktige den 14 mars i år svarade Sten Nordin att en försäljning av Vällingby centrum inte är aktuell. Vi förutsätter att vår oro för ytterligare en katastrofal utförsäljning inte är befogad utan att Svenska Bostäder tillsammans med andra intressenter kan göra en professionell utvecklingsplan för Vällingby centrum.