

§ 218

Godkännande av fastighetsförsäljning Muraren 2, Smärglaren 2, 3 och 4 samt Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 (KSKF/2017:443)

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Eskilstuna kommun godkänner att Eskilstuna Kommunfastigheter AB säljer fastigheterna Smärglaren 2, 3 och 4 samt Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 till Eskilstuna Hem AB till en köpeskilling om 80,1 miljoner kronor.
2. Eskilstuna kommun godkänner att Eskilstuna Kommunfastigheter AB säljer fastigheterna Muraren 2 till Aquila Förvaltning AB till en köpeskilling om 12,5 miljoner kronor.

Reservation

Maria Chergui (V) reserverar sig emot beslutet till förmån för avslag. Skriftlig reservation lämnas (bilaga).

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har inkommit med en skrivelse i ärendet daterad den 4 oktober 2017. Av skrivelsen framgår bland annat i ägardirektiven till Eskilstuna Kommunfastigheter AB har bolaget fått i uppdrag att ta fram en strategisk målsättning för ägande av fastigheter. Strategin ska även omfatta en inriktning för försäljning av fastigheter mot att köpare bygger ett antal hyresrätter. Försäljning av fastigheter är en väg att stärka bolaget för att finansiera byggnation och möjligöra en årlig avkastning.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har identifierat ett antal fastigheter som kan säljas och dessa har sedan med hjälp av Skandiamäklarna funnit köpare till.

Läkargatan 1A, 1B, 3A, 5A, 5B, 7A, 7B i Eskilstuna med fastighetsbeteckningen Smärglaren 2, 3 och 4 är tre större hyresfastigheter med bostäder intill lasarettsområdet i Eskilstuna. Fastigheterna består av 78 lägenheter med en BOA om 5616 kvadratmeter. Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 består av 76 stycken parkeringar och parkeringsgarage. Dessa bostäder och garage föreslås säljas till Eskilstuna Hem AB till en köpeskilling om 80,1 miljoner kronor. Eskilstunahem Fastighets AB ägnar sig åt fastighetsförvaltning. Verksamheten är koncentrerad till Eskilstuna. De arbetar med förvaltning av såväl bostäder som kontor och butikslokaler. Ett familjeföretag som har ambitionen att erbjuda våra hyresgäster ett

Eskilstuna – den stolta Fristaden

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

tryggt och trivsamt boende. Skandiamäklarna har genomfört en grundlig bakgrundskontroll på Eskilstunahem. Köparen har också lämnat följande avsiktsförklaring:

- Eskilstunahem meddelar härmed att Eskilstunahem har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter för bostadsändamål inom Eskilstuna kommun.
- Eskilstunahem är medveten om att ovan meddelad avsikt har utgjort en nödvändig förutsättning för Eskilstunahem förvärv av fastigheterna.

Brogatan 20, 20A, 20B, 20C och Ebeling gatan 2 i Torshälla med fastighetsbeteckningen Muraren 2 är en hyresfastighet med bostäder och lokaler längs ån i Torshälla. Fastigheten består av 14 lägenheter med BOA om 1020 kvadratmeter samt 7 lokaler med LOA om 589 kvadratmeter. Fastigheten förslås säljas till Aquila Förvaltning AB. Bengtwicksén AB är moderbolag i en bolagskoncern, där Aquila Förvaltning AB ingår. Koncernen äger, förvaltar och förädlar fastigheter i Arboga, Torshälla, Köping, Sala och Strängnäs. Koncernen äger och förvaltar cirka 350 lägenheter och har ett 40-tal lokalhyresgäster. Skandiamäklarna har genomfört en grundlig bakgrundskontroll på Aquila Förvaltning. Köparen har också lämnat följande avsiktsförklaring:

- Aquila Förvaltning meddelar härmed att Aquila Förvaltning har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter för bostadsändamål inom Eskilstuna kommun.
- Aquila Förvaltning är medveten om att ovan meddelad avsikt har utgjort en nödvändig förutsättning för Eskilstunahem förvärv av fastigheterna.

Försäljningen av fastigheterna överensstämmer med Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s ägardirektiv, då det stärker bolagets resultat samt att köparna har genom avsiktsförklaringar meddelat att de har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter.

Yrkanden

Jimmy Jansson (S), Jari Puustinen (M), Arne Jonsson (C), Göran Gredfors (M) samt Ingrid Sermeno Escobar (-) yrkar bifall till kommunledningskontorets förslag.

Maria Chergui (V) yrkar avslag på kommunledningskontorets förslag.

Propositionsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

- Jimmy Janssons (S) med fleras yrkande om att bifalla kommunledningskontorets förslag.
- Maria Cherguis (V) yrkande om att avslå kommunledningskontorets förslag.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Ordföranden föreslår en propositionsordning som innebär att han ställer de två förslagen mot varandra. Kommunstyrelsen godkänner propositionsordningen.

Ordföranden ställer proposition på förslagen och finner att kommunstyrelsen beslutat enligt Jimmy Janssons (S) med fleras yrkande, att bifalla kommunledningskontorets förslag.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Kommunstyrelsen

2017-11-07

Ärende 13: Godkännande av fastighetsförsäljning Muraren 2, Smärglaren 2, 3 och 4 samt Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 KSKF/2017:443


Reservation

Bostadsbristen är stor i Eskilstuna. Att sälja 100 bra lägenheter med rimliga hyror där hyresgästerna är nöjda med ägaren och ingen dialog förts dem är inte det som vi förväntar oss ifrån Kommunfastigheter. Det är ett Allmännyttigt bolag där samhällsnyttan och de sociala ägardirektiven ska väga tungt. Det är den sämsta tiden att sälja bra hyresrätter med rimliga hyror då att bygga nytt innebär direkt att hyrorna blir dyrare.

Kommunfastigheters bostadskö avtar inte utan snarare ökar. Nu blir det 100 lägenheter färre i lägenhetsbeståndet och det betyder färre lägenheter till alla de som står i bostadskö.

Vi menar att detta är inte bara dåligt för de boende och Eskilstunaborna, det är ren kapitalförstörelse när fullt fungerande lägenheter med rimliga hyror säljs som bolaget får intäkter ifrån varje månad. Bolagets ekonomi ser bra ut, det vill säga, det behövs inte säljas lägenheter för att det ska byggas nya.

Majoriteten hävdar att de måste sälja för att kunna bygga. Men det har de ekonomiska kalkylerna visat inte stämmer. Dessutom är det så att majoriteten har krävt att Kommunfastigheter ska lämna ifrån sig halva vinsten av försäljningen av lägenheter till Kommunstyrelsen för att bättra på överskottet i kommunen. Så först påstår majoriteten att de måste sälja för att kunna bygga nytt, men sen när de sålt de 100 lägenheterna så ska de istället lägga pengarna på överskottet i kommunen. Reavinsten var cirka 70 miljoner varav kommunen tar in 28,5 miljoner. Det innebär att det finns betydligt mindre pengar kvar i bolaget att bygga nya bostäder för, så där faller majoritetens argumentation helt till varför de säljer ut. Det blir uppenbart att försäljningen görs av ideologiska skäl.


Maria Chergui (V)

Kommunstyrelsen

Godkännande av fastighetsförsäljning Muraren 2, Smärglaren 2, 3 och 4 samt Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Eskilstuna kommun godkänner att Eskilstuna Kommunfastigheter AB säljer fastigheterna Smärglaren 2, 3 och 4 samt Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 till Eskilstuna Hem AB till en köpeskilling om 80,1 mkr.
2. Eskilstuna kommun godkänner att Eskilstuna Kommunfastigheter AB säljer fastigheterna Muraren 2 till Aquila Förvaltning AB till en köpeskilling om 12,5 mkr.

Ärendebeskrivning

I ägardirektiven till Eskilstuna Kommunfastigheter har bolaget fått i uppdrag att ta fram en strategisk målsättning för ägande av fastigheter. Strategin ska även omfatta en inriktning för försäljning av fastigheter mot att köpare bygger ett antal hyresrätter. Försäljning av fastigheter är en väg att stärka bolaget för att finansiera byggnation och möjliggöra en årlig avkastning.

Eskilstuna kommunfastigheter har identifierat ett antal fastigheter som kan säljas och dessa har sedan med hjälp av Skandiamäklarna funnit köpare till.

Läkargatan 1A, 1B, 3A, 5A,5B,7A, 7B i Eskilstuna med fastighetsbeteckningen Smärglaren 2, 3 och 4 är tre större hyresfastigheter med bostäder intill lasaretsområdet i Eskilstuna. Fastigheterna består av 78 lägenheter med en BOA om 5616 kvm. Eskilstuna Tunafors 1:21 och 1:22 består av 76 st parkeringar och parkeringsgarage. Dessa bostäder och garage föreslås säljas till Eskilstuna Hem AB till en köpeskilling om 80,1 mkr. Eskilstunahem Fastighets AB ägnar sig åt fastighetsförvaltning. Verksamheten är koncentrerad till Eskilstuna. De arbetar med förvaltning av såväl bostäder som kontor och butikslokaler. Ett familjeföretag som har ambitionen att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och trivsamt boende.

Skandiamäklarna har genomfört en grundlig bakgrundskontroll på Eskilstunahem. Köparen har också lämnat följande avsiktsförklaring:

Avsiktsförklaring

- Eskilstunahem meddelar härmed att Eskilstunahem har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter för bostadsändamål inom Eskilstuna kommun.
- Eskilstunahem är medveten om att ovan meddelad avsikt har utgjort en nödvändig förutsättning för Eskilstunahem förvärv av fastigheterna.

Brogatan 20, 20A, 20B, 20C och Ebeling gatan 2 i Torshälla med fastighetsbeteckningen Muraren 2 är en hyresfastighet med bostäder och lokaler längs ån i Torshälla. Fastigheten består av 14 lägenheter med BOA om 1020 kvm samt 7 lokaler med LOA om 589 kvm. Fastigheten förslås säljas till Aquila Förvaltning AB. Bengtwicksén AB är moderbolag i en bolagskoncern, där Aquila Förvaltning AB ingår. Koncernen äger, förvaltar och förädlar fastigheter i Arboga, Torshälla, Köping, Sala och Strängnäs. Koncernen äger och förvaltar ca 350 lägenheter och har ett 40-tal lokalhyresgäster. Skandiamäklarna har genomfört en grundlig bakgrundskontroll på Aquila Förvaltning. Köparen har också lämnat följande avsiktsförklaring:

Avsiktsförklaring

- Aquila Förvaltning meddelar härmed att Aquila Förvaltning har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter för bostadsändamål inom Eskilstuna kommun.
- Aquila Förvaltning är medveten om att ovan meddelad avsikt har utgjort en nödvändig förutsättning för Eskilstunahem förvärv av fastigheterna.

Försäljningen av fastigheterna överensstämmer med Eskilstuna kommunfastigheters ägardirektiv, då det stärker bolagets resultat samt att köparna har genom avsiktsförklaringar meddelat att de har för avsikt att inom 5 år påbörja byggnation av lägenheter.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Pär Eriksson
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö och samhällsbyggnadsdirektör

