



KOMMUNSTYRELSEN

UTSKRIFTSDATUM

2014-01-22

KALLELSE/UNDERRÄTTELSE

Extra sammanträde

Plats och tid: Nämndhuset, Nynäshamn, lokal: Landsort 2014-01-30, kl 08.30

Ärende: 22. AB Nynäshamnsbostäder med dotterbolag – Försäljning av delar av bostadsbeståndet

Översänder kallelse, tid och plats för kommunstyrelsens sammanträde 30 januari 2014.

Dagordning/sammanträdeshandlingarna finns nu att läsa/hämta på Nynäshamns politikerportal.

Frågor om innehållet i dagordning besvaras av Eva Ryman, e-post eva.ryman@nynashamn.se.

Frågor om åtkomst till politikerportalen, åtkomst till dokument via politikerportalen, synkroniseringstjänsten mellan portalen och läsplattan besvaras av webbsamordnare via e-post kommunen@nynashamn.se

Frågor om funktioner i läsplattan – kontakta telefonisupport 08-520 683 33 telefonisupport@nynashamn.se



Kommunstyrelsen

FÖREDRAGNINGSLISTA
Sammanträdesdatum
2014-01-30

Sida
1(3)

**Ärenden vid kommunstyrelsens sammanträde 30 januari
2014**

22. AB Nynäshamnsbostäder med dotterbolag – Försäljning av delar av bostadsbeståndet



FÖREDRAGNINGSLISTA

Sammanträdesdatum

2014-01-30

Ks § 22

§ 22

AB Nynäshamnsbostäder med dotterbolag – Försäljning av delar av bostadsbeståndet

Ärendebeskrivning

AB Nynäshamnsbostäders styrelse har den 16 januari 2014, § 102, beslutat att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande/medgivande av överlåtelse av aktierna i Tegeltraven Fastigheter AB, enligt undertecknat aktieöverlåtelseavtal och därigenom indirekt fastigheterna:

- Ribban 5-7, 9, Backluravägen 27-35, 139 lgh
- Ribban 8, Backluravägen 33 (Lotsen), 24 lgh
- Del av Ratten 1, Heimdalsvägen 18-28, 87 lgh
- Humlan 6, 8, Fröjasväg 1-45, 195 lgh
- Balder Västra 1, Lövlundsvägen 18-22 / Åkargränd 5, 76 lgh

Totalt omfattar försäljningen 521 lägenheter. Samtliga fastigheter är belägna i Nynäshamns kommun.

Överlåtelsen sker genom en koncernintern överlåtelse av fastigheterna till Tegeltraven Fastigheter AB, 556907-1201, som ägs av Tegeltraven Holding AB, 556907-1219, som är ett helägt dotterbolag till AB Nynäshamnsbostäder. Aktierna i Tegeltraven Fastigheter AB överläts sedan till en extern köpare, Södra Fiskeriet Fastigheter AB, 556720-3608 för ett överenskommet fastighetsvärde om 386 000 000 kronor.

Köparen, Södra Fiskeriet Fastigheter AB, är ett dotterbolag till ICA-handlarnas förbund (äger 96%) och Möller & Partners AB (äger 4%). Köparens avsikt är att långsiktigt förvalta fastigheterna och verka för en positiv utveckling av bostadsområdena. Köparen kommer vidare, enligt aktieöverlåtelseavtalet, att verka för att lägenheter i fastigheterna förmedlas av bostadsförmedlingen eller motsvarande kösystem och att hyresgästerna ska fasas in i köparens interna bostadskö och få tillgodogöra sig sin boendetid i nuvarande lägenhet för att söka annan lägenhet i köparens bestånd. Köparen har som målsättning att ha minst samma kundnöjdhet och kvalitet på fastigheterna som i köparens övriga bestånd och att investera i erforderliga standardförbättrande åtgärder på fastigheterna.



FÖREDRAGNINGSLISTA

Sammanträdesdatum

2014-01-30

Ks § 22

AB Nynäshamnsbostäders syfte med avyttringen av fastigheterna är att frigöra kapital för investeringar i det kvarstående fastighetsbeståndet samt skapa möjligheter att genomföra nyproduktion av hyresrätter i kommunen. En försäljning av fastigheterna är en väsentlig förutsättning för att ge AB Nynäshamnsbostäder möjlighet att genomföra dessa åtgärder. Framförallt medför det frigjorda kapitalet förutsättningar för att minska upplåningen vid nyproduktion, vilket innebär möjlighet att hålla nere hyresnivåerna även i nyproduktion vilket är viktigt för de kommande hyresgästerna.

AB Nynäshamnsbostäder har genomfört försäljningsprocessen med kvalificerade rådgivare och bud har erhållits i konkurrens för bästa pris. Genom urvalsprocess har köparen valts ut.

Kommunstyrelseförvaltningens synpunkter

Nynäshamns kommun behöver en nyproduktion av attraktiva bostäder med olika upplåtelseformer. Den av AB Nynäshamnsbostäder föreslagna försäljningen innebär att bolaget skapar ekonomiska förutsättningar för en nyproduktion av hyresrätter i kommunen samtidigt som man behåller sin ledande ställning som hyresvärd i kommunen. Det innebär även att antalet hyresrätter kommer att öka i kommunen och att fler hyresvärdar finns representerade i kommunen. Att antalet hyresrätter ökar framöver är viktigt då det finns en stor efterfrågan på hyresrätter i Nynäshamn.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige att godkänna AB Nynäshamnsbostäders försäljning enligt Aktieöverlåtelseavtalet den 16 januari 2014.

Ärendet redovisas i kommunstyrelseförvaltningens skrivelse den 22 januari 2014.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige att godkänna AB Nynäshamnsbostäders försäljning enligt Aktieöverlåtelseavtalet den 16 januari 2014.



2014-01-22

Kommunstyrelsen

AB Nynäshamnsbostäder med dotterbolag – Försäljning av delar av bostadsbeståndet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige att godkänna AB Nynäshamnsbostäders försäljning enligt Aktieöverlåtelseavtalet den 16 januari 2014.

Bakgrund

Nynäshamns kommun har ambitionen att växa och bidra till bostadsbyggandet i Stockholmsregionen. Det framgår framförallt i kommunens beslutade styrdokument, Mål och budget 2014-2017. Där anges de sexton övergripande målen för kommunens verksamheter. Det mål som även pekar på Nynäshamnsbostäders ansvar är:

Mål 3: Antalet invånare i Nynäshamns kommun ökar genom bl a byggande av nya och attraktiva bostäder

Nynäshamn befinner sig i en region av kraftig befolkningstillväxt. Kommunens ambition är att växa med 1-2% per år. Kommunen ska erbjuda nya och nuvarande Nynäshamnsbor olika former av attraktiva boende och upplåtelseformer för att man ska kunna välja det boende som bäst passar den egna situationen.

Målet följs bland annat upp utifrån hur fördelningen av andelen bostäder i kommunen som är upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt respektive äganderätt. Anledningen är att kommunen anser det viktigt att det finns olika typer av bostäder och upplåtelseformer i kommunen.

Det övergripande syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I kommunens ägardirektiv för AB

Nynäshamnsbostäder, KF 2011-09-14, anges :

2.5 Nyproduktion av bostäder

Kommunens mål är att möjliggöra byggande av mellan 100 och 300 bostäder per år. Bolaget ska stå för en viss del av denna nyproduktion. Den huvudsakliga inriktningen ska vara kompletterande bebyggelse i stadsdelar där andelen hyresrätter bör öka eller där bolaget har möjlighet att nyproducera.

Det är viktigt för hela regionen att bostäder av olika typer byggs för att möta befolkningsökningen. Kommunen är inte huvudaktör för byggande av bostäder men har det kommunala bostadsbolaget, AB Nynäshamnsbostäder, som ett verktyg för att medverka till det. Framförallt är det viktigt för att öka andelen nyproduktion av hyresrätter. De privata aktörerna är oftast mer intresserade av att bygga bostadsrätter eller småhus. Men för att AB Nynäshamnsbostäder ska kunna medverka till nyproduktion av hyresrätter krävs att bolaget har en långsiktig ekonomisk stabilitet.

Ärendebeskrivning

AB Nynäshamnsbostäders styrelse har den 16 januari 2014, § 102, beslutat att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande/medgivande av överlåtelse av aktierna i Tegeltraven Fastigheter AB, enligt undertecknat aktieöverlåtelseavtal och därigenom indirekt fastigheterna:

- Ribban 5-7, 9, Backluravägen 27-35, 139 lgh
- Ribban 8, Backluravägen 33 (Lotsen), 24 lgh
- Del av Ratten 1, Heimdalsvägen 18-28, 87 lgh
- Humlan 6, 8, Fröjasväg 1-45, 195 lgh
- Balder Västra 1, Lövlundsvägen 18-22 / Åkargränd 5, 76 lgh

Totalt omfattar försäljningen 521 lägenheter. Samtliga fastigheter är belägna i Nynäshamns kommun.

Överlåtelsen sker genom en koncernintern överlåtelse av fastigheterna till Tegeltraven Fastigheter AB, 556907-1201, som ägs av Tegeltraven Holding AB, 556907-1219, som är ett helägt dotterbolag till AB Nynäshamnsbostäder. Aktierna i Tegeltraven Fastigheter AB överlåtts sedan till en extern köpare, Södra Fiskeriet Fastigheter AB, 556720-3608 för ett överenskommet fastighetsvärde om 386 000 000 kronor.

Köparen, Södra Fiskeriet Fastigheter AB, är ett dotterbolag till ICA-handlarnas förbund (äger 96%) och Möller & Partners AB (äger 4%). Köparens avsikt är att

långsiktigt förvalta fastigheterna och verka för en positiv utveckling av bostadsområdena. Köparen kommer vidare, enligt aktieöverlåtelseavtalet, att verka för att lägenheter i fastigheterna förmedlas av bostadsförmedlingen eller motsvarande kösystem och att hyresgästerna ska fasas in i köparens interna bostadskö och få tillgodogöra sig sin boendetid i nuvarande lägenhet för att söka annan lägenhet i köparens bestånd. Köparen har som målsättning att ha minst samma kundnöjdhet och kvalitet på fastigheterna som i köparens övriga bestånd och att investera i erforderliga standardförbättrande åtgärder på fastigheterna.

AB Nynäshamnsbostäders syfte med avyttringen av fastigheterna är att frigöra kapital för investeringar i det kvarstående fastighetsbeståndet samt skapa möjligheter att genomföra nyproduktion av hyresrätter i kommunen. En försäljning av fastigheterna är en väsentlig förutsättning för att ge AB Nynäshamnsbostäder möjlighet att genomföra dessa åtgärder. Framförallt medför det frigjorda kapitalet förutsättningar för att minska upplåningen vid nyproduktion, vilket innebär möjlighet att hålla nere hyresnivåerna även i nyproduktion vilket är viktigt för de kommande hyresgästerna.

AB Nynäshamnsbostäder har genomfört försäljningsprocessen med kvalificerade rådgivare och bud har erhållits i konkurrens för bästa pris. Genom urvalsprocess har köparen valts ut.

Kommunstyrelseförvaltningens synpunkter

Nynäshamns kommun behöver en nyproduktion av attraktiva bostäder med olika upplåtelseformer. Den av AB Nynäshamnsbostäder föreslagna försäljningen innebär att bolaget skapar ekonomiska förutsättningar för en nyproduktion av hyresrätter i kommunen samtidigt som man behåller sin ledande ställning som hyresvärd i kommunen. Det innebär även att antalet hyresrätter kommer att öka i kommunen och att fler hyresvärdar finns representerade i kommunen. Att antalet hyresrätter ökar framöver är viktigt då det finns en stor efterfrågan på hyresrätter i Nynäshamn.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige att godkänna AB Nynäshamnsbostäders försäljning enligt Aktieöverlåtelseavtalet den 16 januari 2014.

Birgitta Elvås
kommunchef

Bilagor:

AB Nynäshamnsbostäders beslut § 102/2014
Aktieöverlåtelseavtal