

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-04-02

§ 88

**Förändring av Uppsala kommuns fastighetsägande
KSN-2019-0957**
Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna de förändringar i Uppsala kommuns fastighetsägande som föreslås i **bilaga 1**, under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande vid varje enskild försäljning till extern aktör och med undantag av de fastigheter som tillsammans utgör Gottsunda centrum vilka förutsätter slutligt godkännande av Uppsalas kommunfullmäktige, sedan idékoncepttävling genomförts,

att uppdra till Uppsala Stadshus AB att, i samråd med bolagen i enlighet med föredragningen, leda och samordna genomförandet av försäljningar till externa aktörer och koncerninterna fastighetsöverlåtelser av bestånden i Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag,

att samtliga förslag till försäljningar och interna överlåtelser ska underställas Uppsala Stadshus AB för beslut,

att uppdra till kommunstyrelsen att tillsammans med Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda centrum enligt principerna i ärendet,

att uppdra till kommunstyrelsen att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut efter genomfört tävlingsförfarande rörande försäljning av Gottsunda Centrum, samt

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att i syfte att bereda och samordna förslag till beslut i kommunstyrelsen och i bolaget tillsätta en politisk beredningsgrupp för försäljningar och fastighetsöverlåtelser från Aktiebolaget Uppsala kommun Industrihus bestående av Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Fredrik Ahlstedt (M), Peder Granath (S) och Thomas Tjäder (M), samt

att i syfte att bereda och samordna förslag till beslut i kommunstyrelsen och i bolaget tillsätta en politisk beredningsgrupp för försäljningar och fastighetsöverlåtelser från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag bestående av Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Fredrik Ahlstedt (M), Bedo Kaplan (S) och Gunnar Hedberg (M).

Deltar ej

Tobias Smedberg (V) deltar ej i beslutet.

Reservation

Stefan Hanna (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-04-02

Särskilt yttrande

Tobias Smedberg (V) lämnar ett särskilt yttrande:

Förarbetet till detta beslut har präglats av slutenhet och handlingar till mötet presenterats så nära in på mötet att eftertanke och förankring är omöjligt. Vänsterpartiet är ett folkrörelsebaserat parti som vill förankra stora principiellt viktiga beslut i sitt parti och kommer därför att lägga konkreta yrkanden först när kommunstyrelsen hanterar detta ärende.

Sammanfattning

Uppsala är en attraktiv stad att bo och arbeta i och kommunen ska fortsätta att utvecklas och förnyas med bostäder, kontor, hotell, arenor, institutionsbyggnader, handel, skolor och kommunal service. Företag ska kunna etableras och frodas. Vi arbetar framgångsrikt med att säkra att den långsiktiga utveckling som sker är hållbar både ur ett socialt och ekologiskt perspektiv men även ur ett ekonomiskt perspektiv. I Mål och budget 2019-21 uttrycks det att kommunen, för att bidra till att lösa delar av de kommande finansieringsbehoven för vår tillväxt, ska identifiera tillgångar för möjlig avyttring. I detta ärende presenteras ett förslag att sälja merparten av fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och i Aktiebolaget Uppsala kommuns Industrihus samt att ge Uppsalahem ökade möjligheter att sälja mindre delar av sitt bestånd till aktörer som har en ambition för långsiktigt ägande av hyresrätter.

Yrkanden

Stefan Hanna (-) yrkar tillägg med:

att Uppsala Fastighetsförvaltningsbolag AB övertar UKFABs ansvar för eventuell centrumutveckling utanför Uppsala stad.

att Tobias Smedberg (V) ingår i den politiska beredningsgruppen.

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Stefan Hannas (-) tilläggyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag med redaktionella ändringar mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 29 mars 2019.

Handläggare
Hesselius Patrik

Datum
2019-04-02

Diarienummer
KSN-2019-0957

Kommunstyrelsen

Förändring av Uppsala kommuns fastighetsägande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

att godkänna de förändringar i Uppsala kommuns fastighetsägande som föreslås i Bilaga 1, under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande vid varje enskild försäljning till extern aktör och med undantag av de fastigheter som tillsammans utgör Gottsunda centrum vilka förutsätter slutligt godkännande av Uppsalas kommunfullmäktige, sedan idékoncepttävling genomförts,

att uppdra till Uppsala Stadshus AB att, i samråd med bolagen i enlighet med föredragningen, leda och samordna genomförandet av försäljningar till externa aktörer och koncerninterna fastighetsöverlåtelser av bestånden i Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag,

att samtliga förslag till försäljningar och interna överlåtelser ska underställas Uppsala Stadshus AB för beslut,

att uppdra till kommunstyrelsen att tillsammans med Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda centrum enligt principerna i ärendet,

att uppdra till kommunstyrelsen att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut efter genomfört tävlingsförfarande rörande försäljning av Gottsunda Centrum.

Kommunstyrelsen föreslås att besluta

att i syfte att bereda och samordna förslag till beslut i kommunstyrelsen och i bolaget, tillsätta en politisk beredningsgrupp för försäljningar och fastighetsöverlåtelser från Aktiebolaget Uppsala kommun Industrihus bestående av Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Fredrik Ahlstedt (M), Peder Granath (S) och Thomas Tjäder (M),

att i syfte att bereda och samordna förslag till beslut i kommunstyrelsen och i bolaget, tillsätta en politisk beredningsgrupp för försäljningar och fastighetsöverlåtelser från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag bestående av Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Fredrik Ahlstedt (M), Bedo Kaplan (S) och Gunnar Hedberg (M).

Ärendet

Uppsala är en attraktiv stad att bo och arbeta i och kommunen ska fortsätta att utvecklas och förnyas med bostäder, kontor, hotell, arenor, institutionsbyggnader, handel, skolor och kommunal service. Företag ska kunna etableras och frodas. Vi arbetar framgångsrikt med att säkra att den långsiktiga utveckling som sker är hållbar både ur ett socialt och ekologiskt perspektiv men även ur ett ekonomiskt perspektiv. I Mål och budget 2019-21 uttrycks det att kommunen, för att bidra till att lösa delar av de kommande finansieringsbehoven för vår tillväxt, ska identifiera tillgångar för möjlig avyttring. I detta ärende presenteras ett förslag att sälja merparten av fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och i Aktiebolaget Uppsala kommuns Industrihus samt att ge Uppsalahem ökade möjligheter att sälja mindre delar av sitt bestånd till aktörer som har en ambition för långsiktigt ägande av hyresrätter.

Föredragning

Uppsala växer. Redan idag är vi Sveriges fjärde storstad – mitt i ett av Europas mest expansiva tillväxtområde. Människor flyttar hit och nya stadsdelar växer fram. Näringslivet blomstrar med nya företag, världsledande forskning och innovationer. En stor utmaning i samband med hög tillväxt i kommunen är att vi kommer ha stora behov av att utveckla de fastigheter vi äger och den tekniska och sociala infrastruktur som tillkommer när fler väljer att flytta till Uppsala. Det samlade investeringsbehoven för kommunkoncernen de kommande 12 åren kommer vara upp till sex miljarder kronor årligen. I den aktuella prognosen kommer vårt lånebehov att öka med cirka 26 miljarder kronor fram till 2030.

Det finns olika vägar för att kunna hantera de stora investeringsbehoven. Ett är att prioritera bland investeringsbehoven. Samtidigt behöver det göras investeringar för att bidra till en hållbar tillväxt i Uppsala och göra att Uppsala även i framtiden är en attraktiv bostads- och arbetsplatsort. Ett annat är att öka det årliga resultatet. Finansiellt behöver kommunen ha ett visst överskott varje år för att kunna klara investeringsbehoven de närmaste åren, men detta bedöms inte räcka. För att säkerställa att det fortsatt finns resurser för kommunens kärnverksamheter så som skola och omsorg kommer det även att krävas andra vägar för att kunna finansiera framtidens investeringsbehov.

Att sälja delar av kommunens befintliga tillgångar möjliggör för kommunen att göra nya investeringar och fortsätta bygga upp nya tillgångar. Samtidigt som försäljningar av fastigheter ger intäkter till kommunen öppnar försäljningar upp för att nya aktörer kommer in med ny kompetens och utvecklingskraft. Detta kommer kunna bidra till Uppsalas ekonomiska och sociala utveckling. Avyttringar av fastigheter kommer även att minska de tidigare identifierade investeringsbehoven då delar av de planerade investeringarna är för de fastigheter som föreslås att säljas. Nedan presenteras de olika delarna av förslaget till avyttringar.

Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag, UKFAB

UKFAB är ett fastighetsbolag som har till uppgift att bygga, äga, utveckla och förvalta centrumanläggningar, bostäder och lokaler inom Uppsala kommun. Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Bolaget äger fastigheter i Gottsunda och i Storvreta.

Gottsunda centrum

I planprogrammet för Gottsundaområdet presenteras en omfattande utveckling av Gottsundaområdet med tyngdpunkt på de centrala delarna. Området ska utgöra stadsnod för hela södra Uppsala. I den fysiska utveckling som föreslås ligger fokus på att bidra till ökad trygghet och trivsel, en sammanhängande stad och stadsdel, stadsliv och ökad samhälllig närvaro. Stadsutvecklingen ska generera positiva synergier för områdets sociala utveckling.

De intentioner som i planprogrammet anges för Gottsunda centrum ställer höga krav på den som utvecklar området. Uppsala kommun saknar liknande erfarenhet och kunskap av att genomföra en så omfattande centrumutveckling. Planeringen och genomförandet av centrumutvecklingen i Gottsunda förväntas gynnas av att externa aktörer med spetskompetens och erfarenhet av liknande områdesutveckling involveras.

En idékoncepttävling är ett omfattande tävlingsinstrument som kan användas vid försäljning av mark och befintliga byggnader. Tävlingsförfarandet med efterföljande avtalskonstruktion vid försäljning möjliggör för kommunen att styra utvecklingen i önskad riktning. Samtidigt behåller kommunen sitt inflytande och kan bidra till områdets utveckling. Gottsunda centrum föreslås därför avyttras genom en idékoncepttävling för centrumområdets utveckling. Syftet är att tillföra resurser, erfarenhet, utvecklingskraft och kunskap som möjliggör utvecklingen av centrumområdet i Gottsunda i den riktning som framgår av planprogrammet.

Kommunen ska genom utvecklingen av Gottsundaområdet stärka sin närvaro genom de verksamheter som finns och etableras i området. Kommunen ska aktivt ta ansvar och planera för genomförandet av utvecklingen av centrumområdet som helhet. En ny aktör ska bidra till förädling av området i samverkan med kommunen, Uppsalahem, andra fastighetsägare, näringslivet samt boende och verksamma.

Kommunen avser att föra en dialog med marknadens aktörer redan i ett tidigt skede av processen. Detta för att säkerställa att kommunen ställer realistiska krav som gör en affär möjlig samtidigt som kommunens ambitioner för området uppfylls och möjliggöra en god konkurrens i tävlingsförfarandet.

Den föreslagna försäljningen omfattar ett område med en total areal om ca 147 hektar. Inom området finns idag bland annat ett köpcentrum (Gottsunda Centrum), stora parkeringsytor, nuvarande plats för Gottsundaskolan och cirka 300 hyreslägenheter. Området ägs av UKFAB. Tävlingsområdet kan komma att utvidgas och även innefatta mindre delar av kommunstyrelsens markinnehav i direkt anslutning till centrumområdet, om detta bedöms stärka områdets utvecklingsmöjligheter över tid och öka intresset bland aktörer med utvecklingskraft och relevant kompetens.

De tävlande aktörernas idékoncept ska omfatta hela tävlingsområdet. Den slutliga omfattningen av avyttringen kommer att avgöras utifrån de förslag som lämnas in, vilka kan omfatta hela eller delar av området. Försäljningen ska dock som minst innehålla centrumbyggnaden i sin helhet. Vidare finns det möjlighet att i försäljningen även innefatta byggrätter för bostäder och samhällsnyttiga funktioner såsom simhall och kulturhus. Allmän plats så som parker, gator och torg kommer inte att ingå som en del i en försäljning utan överförs till kommunstyrelsen. I den slutliga avvägningen av försäljningens omfattning, alltså det förslag som kommunstyrelsen ska återkomma med till kommunfullmäktige, gäller principen att försäljningen ska vara gynnsam för både kommunen och köparen. Om det inte presenteras något förslag som bedöms gynnsamt för kommunen kommer ingen försäljning att föreslås.

Som underlag för idékoncepttävlingen tar kommunen fram tävlingsunderlag och säljprospekt som fastställs av kommunstyrelsen innan tävlingen initieras. I detta underlag beskrivs området med dess befintliga strukturer och värden, information om befintliga fastigheter, vision och inriktning för områdets utveckling, pågående planering samt förutsättningar för näringsliv och kommunal service i området. I tävlingsunderlaget presenterar kommunen de krav och bedömningskriterier som gäller för utvärdering av inkomna idékoncept och efterföljande förhandlingar.

Tävlingsprogram och säljprospekt syftar till att säkerställa att centrumområdet i Gottsunda utvecklas i enlighet med kommunens intentioner, vilka fastställts i Planprogram för Gottsunda och Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra. Följande kriterier ska utgöra grund för tävlingen:

- Aktören ska redovisa hur centrumområdet utvecklas till en levande och trivsam stadsnod för boende, besökare, civilsamhälle och företag
- Aktören ska tillvarata Gottsundaområdets mångfald samtidigt som attraktiviteten för nya boende och besökare ökar.
- Aktören ska involvera boende och verksamma i utvecklingen
- Aktören ska bidra till positiv social förändring i Gottsundaområdet
- Försäljningen ska endast genomföras under marknadsmässiga förhållanden. Dessa avgörs i en sammanvägning mellan kommunens finansiella intäkt och den nytta samt investering som förslagsställaren bidrar med genom sitt förslag

Utöver att aktören uppfyller krav i enlighet med tävlingsunderlaget ställs krav på att aktören har:

- Finansiell styrka
- Avsikt att driva områdets utveckling från idé till genomförande samt med långsiktig närvaro och förvaltning i området som affärsidé. Säkerställs genom avtal.
- Gedigen erfarenhet av centrumutveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter.
- Erfarenhet av stadsutveckling genom dialog och samverkan.
- Meriterande med erfarenheter av genomförande av planering och realisering av samhällsfastigheter såsom anläggningar för idrott, kultur och fritid.

Uppsala kommun äger mycket mark som i planprogrammet för Gottsundaområdet föreslås exploateras. Genom att utveckla Gottsunda centrum skapas förutsättningar för ökade mark- och fastighetsvärden i hela Gottsundaområdet. Detta jämte stadsnodinvesteringar i form av spårväg och ökad kvalitet på den sociala infrastrukturen i området kommer att ge ökade intäkter på sikt för Uppsala kommun. Den sociala förflyttning som är prioriterad för områdets utveckling gynnas av de goda ekonomiska förutsättningar som råder för markförädling i området.

Nybyggnationen av Gottsundaskolan planeras delvis på en fastighet som tillhör UKFAB och delvis på en fastighet som tillhör kommunstyrelsen. Treklängen ligger på UKFABs fastighet samt Flöjtens förskola tillhör UKFAB. Dessa fastighetsdelar föreslås föras över till Uppsala kommun Skolfastigheter AB. UKFAB har även två andra fastigheter söder om Gottsunda centrum, en med kommersiell verksamhet och en mindre hyresfastighet. Dessa två föreslås att avyttras.

Storvreta centrum

Storvreta är Uppsala kommuns största tätort efter Uppsala stad och i översiktsplanen utpekas Storvreta som en ort med stor utbyggnadspotential. Här finns goda kollektivtrafikförbindelser med tåg och buss och en möjlighet att utveckla både bostäder och verksamheter. Fram till 2040 kan det byggas cirka 2000 nya bostäder och flera nya områden för verksamheter.

Den fördjupade översiktsplanen som beslutades under 2018 tar ett helhetsgrepp om ortens utveckling, vilka möjligheter som Storvreta erbjuder inför framtiden och hur Storvreta kan utvecklas vid utbyggnad. Översiktsplanen visar på möjligheter att stärka Storvretas positiva kvaliteter som bostadsort och plats för arbete och fritid samt en utveckling av kommersiell och offentlig service.

Det finns ett stort behov av att utveckla Storvreta centrum. En konkurrensfördel i centrum av orten är främst närheten. En ytterligare fördel som kan utvecklas är profilen på centrummiljön som kan skapa en småskalig och livfull stadskärna. I Storvreta centrum äger UKFAB fem fastigheter (centrumbyggnaden, exploateringsfastighet med byggrätt, Palmska huset/Förskola, biblioteket samt vårdcentralen). En samlad utveckling av dessa fastigheter tillsammans med några privatägda fastigheter kan skapa en centrummiljö med både kommersiell och offentlig service. Ett utvecklat centrum ger en ökad attraktivitet för hela Storvreta.

Bedömningen är att en privat aktör med kunskap och erfarenhet av att utveckla ett centrumområde som Storvreta centrum ska kunna erbjudas att köpa de fem fastigheterna för att kunna ta ett helhetsgrepp kring centrumutvecklingen. Det är av vikt att man i utvecklingen tar hänsyn till och samarbetar med andra fastighetsägare för befintlig kommersiell service. Förslaget är att sälja UKFABs fem fastigheter i Storvreta samt eventuellt mindre delar av kommunstyrelsens mark som ligger i anslutning till UKFABs fastigheter.

Försäljningen föreslås som en enkel bolagsförsäljning utan tävlingsförfarande. Kommunstyrelsen har att bevaka att fastighetsbeståndet säljs till marknadsmässigt

fördelaktiga villkor och att köpet villkoras med ett genomförandeförslag som bidrar till centrumutvecklingen i Storvreta och tillvaratar befintliga intressen och aktörer. Kommunstyrelsen ska också tillse att den aktör som blir köpare av området har god genomförandeförmåga och avtala att utvecklingen genomförs inom en rimlig tid.

Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus, IHUS

IHUS är ett fastighetsbolag som har till uppgift att förvärva, äga, bebygga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom avsedda för hantverk, småindustri och offentliga förvaltningar samt att bedriva därmed förenlig utredningsverksamhet. Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun.

Vid genomgången av IHUS fastighetsbestånd har bedömningen gjorts att den stora merparten av fastigheterna kan säljas, både för att generera intäkt till kommunkoncernen men också för att öka utvecklingstakten för de kommersiella fastigheterna. Vid en försäljning bör två dimensioner beaktas. Först att försäljningen sker till marknadsmässiga priser. För det andra att fastigheterna säljs till aktörer som tydligt aviserar att de vill bidra till att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva lokaler för Uppsalas expansiva näringsliv.

Vid bedömningen av om och i så fall hur IHUS fastigheter kan avyttras har fastigheterna klassificerats i tre olika kategorier: försäljningsklara fastigheter, utvecklingsfastigheter och brandstationer. Närmare beskrivning av dessa kategorier återfinns nedan. Indelningen i de tre kategorierna bygger på hur fastigheten har bedömts kunna säljas: direkt, med utveckling eller behållas i annan del av kommunkoncernen.

Försäljningsklara fastigheter

Inom denna kategori av IHUS fastighetsbestånd finns de fastigheter som antingen bedömts vara färdigutvecklade för överskådlig framtid eller där den planerade utvecklingen av fastigheten inte bedöms ge ett ökat nettovärde på fastigheten efter genomförd investering. Dessa fastigheter föreslås att avyttras direkt utan vidare utveckling.

Utvecklingsfastigheter

Inom denna kategori av IHUS fastighetsbestånd finns tre fastigheter vid kvarteret Cykeln (mellan vattentornet och Bolandsskolan), kvarteret Kölen (södra delen av Kungsängen) samt fastigheter som kan planläggas för att möjliggöra byggnation av bostäder. Utvecklingen av kvarteret Cykeln kommer att bidra till utvecklingen av främre Boländerna men möjligheten till utveckling av kvarteret kan påverkas av säkerhetsavståndet till GEs produktionsanläggning samt till kraftvärmeverket. Utvecklingen av kvarteret Kölen kan möjliggöra nybyggnation av kommersiella fastigheter och eventuellt mindre andel bostäder om tillräckliga åtgärder vidtas i reningsverket för att minska luktspridningen. I anslutning till dessa fastigheter finns det mark som ägs av kommunen och som med fördel kan sammanläggas vid en försäljning och kommer öka avkastningen för kommunkoncernen vid en försäljning. De fastigheter som planeras att konverteras till att möjliggöra byggnation av bostäder ligger framförallt i Librobäck.

Dessa fastigheter föreslås att säljas till Uppsala kommun och ingå i kommunstyrelsens fastighetsbestånd för att stegvis planläggas, utvecklas och sedan avyttras under de kommande 12 åren. Kommunstyrelsen bör i sin bedömning av utvecklingspotentialen av dessa fastigheter bedöma om någon fastighet bör behållas inom kommunkoncernen om den har ett långsiktigt användningsområde för kommunkoncernens egen verksamhet.

Brandstationer

IHUS äger genom ett dotterbolag även tre av Uppsala kommuns brandstationer (Viktoria, Rosendal och Bärby) vilka föreslås överlåtas till Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB som äger de resterande brandstationerna i Uppsala kommun.

Avyttringsprocessen i UKFAB och IHUS

De föreslagna avyttringarna kommer påverka Uppsala kommuns bolagskoncerns samlade ställning och resultat. En sammanhållen avyttringsprocess för hela kommunkoncernen är att föredra, där det är viktigt att t.ex. göra överväganden kring effekten på den samlade likviditeten och upplåningsbehovet. Det finns också fördelar med en samordning för att öka attraktiviteten vid försäljning, t.ex. genom att slå samman fastigheter i kommunkoncernen. Av dessa anledningar föreslås Uppsala Stadshus AB att leda och samordna genomförandet av försäljningar till externa aktörer och koncerninterna fastighetsöverlåtelser. Ledningarna och medarbetarna i UKFAB och IHUS sitter på en unik kunskap vad gäller respektive bolags fastighetsbestånd och ska involveras i den kommande processen.

Personalen i UKFAB och IHUS

UKFAB och IHUS har idag personal som arbetar både med drift, förvaltning och utveckling av fastighetsbestånd. Båda bolagen har även ledningsorganisation och administrativ personal. En avgörande framgångsfaktor för avyttringsprocesserna är att de medarbetare som arbetar i bolagen under den tid avyttringen pågår känner förtroende för processen. För detta krävs en robust och tydlig garant för att lag och kollektivavtal efterlevs och att anställningstryggheten säkras.

Kommunen kommer att, där så blir aktuellt, säkerställa att reglerna om övertagande av personal i samband med verksamhetsövergång tillämpas. I de fall andra förutsättningar är för handen kommer kommunen att se över möjligheterna att på annat sätt säkra anställningstryggheten genom erbjudande om anställning i andra delar av koncernen. För kommunkoncernen som helhet är viktigt att även fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare, och att alla medarbetare i koncernen upplever rättssäkerhet, likabehandling samt anställningstrygghet.

Uppsalahem

Uppsalahem ägs till 100 procent av Uppsala kommun och är Uppsalas ledande bostadsbolag med cirka 17 000 bostäder, inklusive Studentstaden. Totalt har nästan 30 000 Uppsalabor sin bostad hos Uppsalahem i områden runt om i hela Uppsala. Bolaget är även en av Uppsalas största byggherrar och har sedan 1946 byggt fler än 20 000 bostäder.

Uppsala bedöms ha en kraftig tillväxt de närmaste 30 åren. En stor del av Uppsalas utbyggnad kommer att ske i de södra stadsdelarna kopplat till Uppsalapaketen. I avtalet med staten kring

Uppsalapaketet har Uppsalas ambition att bygga minst 30 procent hyresrätter reglerats och även att en mindre del av dessa ska vara prisvärda bostäder.

Uppsalahem har varit Uppsalas motor i nybyggnation av hyresrätter och behöver ges kraft att fortsätta med det i Uppsalas kommande expansion. En ökad nybyggnation kommer kräva ökade investeringar samtidigt som Uppsalahem kommer behöva genomföra stora renoveringar av det befintliga beståndet.

För att möjliggöra för Uppsalahem att kunna öka takten på nybyggnationerna, framförallt under perioder där byggpriserna är lägre, föreslås att Uppsalahem kontinuerligt ser över sitt fastighetsbestånd och öppnar upp för en mindre andel avyttringar av beståndet. Syftet med försäljningarna ska vara att hela vinsten ska återinvesteras i nya bostäder. Eventuella försäljningar ska göras till kända och seriösa aktörer som har ambitionen av ett långsiktigt ägande och att utveckla hyresfastigheter i Uppsala. Försäljning av studentbostäder och byggrätter för studentbostäder ska erbjudas till aktörer som har nära koppling till det akademiska livet och trovärdiga långsiktiga förvaltare av boendeformen, t.ex. Uppsalas studentnationers bostadsstiftelser.

Ekonomiska konsekvenser

Den samlade försäljningen av bestånden i IHUS och UKFAB bedöms idag generera en intäkt på runt 5,3 miljarder kronor. För att kunna utveckla fastighetsbestånden under de kommande 12 åren har bolagen aviserat att investeringar på drygt 5 miljarder kronor kommer att behöva genomföras. Bolagens upplåningsbehov för investeringarna bedöms uppgå till 3,3 miljarder kronor. En försäljning av fastighetsbestånden skulle således minska koncernens upplåningsbehov under de kommande 12 åren med cirka 8,6 miljarder kronor.

Uppsalahem kommer under de kommande 12 åren ha ett investeringsbehov på cirka 10 miljarder kronor för renoveringar och nybyggnation. Självfinansieringsgraden bedöms uppgå till 50 procent, vilket ger att upplåningsbehovet kommer vara runt 5 miljarder kronor. Om Uppsalahem avyttrar en mindre del av beståndet samt byggrätter kommer intäkterna kunna användas för renoveringar och nybyggnation och således minska bolagets upplåningsbehov.

Kostnaden för att genomföra försäljningarna av bestånden i IHUS och UKFAB bedöms sammanlagt kosta cirka 30 miljoner kronor. Beloppet avser bland annat kostnader för juridisk rådgivning, framtagande av försäljningsunderlag, utvärdering, värderingar samt försäljningsstöd. Vidare tillkommer skattekostnader så som vinstskatt vid försäljningar samt stämpelskatt vid koncerninterna fastighetstransaktioner. Kostnaderna finansieras av intäkterna från försäljningen av fastigheterna.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ingela Hagström
Utvecklingsdirektör

Bilaga 1

Fastighetssammanställning och förslag på hantering

Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Gottsunda

Gottsunda 34:2 del 1 och 5	Gottsunda centrum	Avyttras på marknaden genom tävlingsförfarande
Gottsunda 34:2 del 2 och 3	Treklangen, idrottsanläggning, boulehallen	Överförs till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB
Gottsunda 34:7	Mark med byggrätt	Avyttras på marknaden genom tävlingsförfarande tillsammans med Gottsunda 34:2 del 1 och 5
Gottsunda 44:1	Verksamhetslokal	Avyttras på marknaden
Gottsunda 44:4	Bostadsfastighet	Avyttras på marknaden
Gottsunda 44:5	Flöjtens förskola	Överförs till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Storvreta

Storvreta 1:103	Butikslokaler, bostäder	Avyttras på marknaden
Storvreta 3:87	Byggrätt	
Storvreta 44:28	Biblioteket	
Storvreta 44:29	Vårdcentralen	
Storvreta 46:21	Palmska huset	

Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus

Försäljningsklara fastigheter

Boländerna 19:1	Verkstadsgatan 6	Avyttras på marknaden
Boländerna 20:1	Verkstadsgatan 8	
Boländerna 27:3	Verkstadsgatan 7	
Boländerna 27:4	Verkstadsgatan 3	
Boländerna 32:2	Spikgatan 1	
Danmarks-Säby 6:6	Byggrätt	
Kvarngärdet 27:2	Cykelfabriken	
Librobäck 3:2	Hållnäsgratan 8	
Librobäck 3:4	Hållnäsgratan 4	
Löten 8:2	Von Bahrs väg 3	
Vaksala-Eke 3:2	Lättindustri, kontor	
Årsta 83:3	Bokbindaren	

Exploateringsfastigheter

Kungsängen 1:11	Kölen	Överförs till Uppsala kommun för utveckling och sedan stegvis avyttring på marknaden
Boländerna 5:14	Bolandsgatan 10	
Boländerna 5:17	Fålhagsleden 59,61	
Boländerna 5:18	Fålhagsleden 63	
Librobäck 6:1	Skebogatan 1,3,7	
Librobäck 6:2	Skebogatan 7,9	
Librobäck 7:2	Vallongatan	
Librobäck 7:3	Börjegatan 67	
Librobäck 7:4	Börjegatan 71b	
Librobäck 7:5	Börjegatan 71a	
Librobäck 13:3	Seminariegatan 29	
Librobäck 14:2	Seminariegatan 26	
Librobäck 14:3	Seminariegatan 30	
Librobäck 15:2	Skebogatan 8	
Librobäck 15:3	Skebogatan 6	
Librobäck 15:4	Skebogatan 2	
Årsta 76:1	Sylveniusgatan 8	
Fålhagen 10:5	Björkgatan 4	

Brandstationer

Danmarks-Säby 6:5	Viktoria	Överförs till Uppsala Kommuns Förvaltningsfastigheter AB
Kåbo 54:1	Rosendal	
Ärna 7:1	Bärby	