

Kommunstyrelsen
Protokoll

Datum:
2022-05-11

Kommunstyrelsens protokoll onsdagen den 11 maj 2022

Plats och tid

Kommunstyrelsesalen, Stadshuset, klockan 13:05-13:50.

Paragraf

99

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på en separat sida sist i protokollet.

Protokollförare

Lars Niska, sekreterare.

Närvarande

Beslutande

Erik Pelling (S), ordförande
Mohamad Hassan (L), 1:e vice ordförande
Mats Gyllander (M), tjänstgörande ersättare
Asal Gohari (S)
Therez Almerfors (M)
Erik Dagnesjö (S)
Christopher Lagerqvist (M)
Eva Christiernin (S)
Ulrik Wärensberg (S)
Stefan Hanna (-)
Simon Alm (-)
Rickard Malmström (MP)
Tobias Smedberg (V)
Jonas Segersam (KD)
Hanna Victoria Mörck (V)

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Patel (S)
Jennie Claesson (L)
Linda Eskilsson (MP)
Madeleine Andersson (M)
Pavlos Cavelier Bizas (S)
Jonas Petersson (C)
Helena Nordström Källström (MP)
Karolin Lundström (V)
Kent Kumpula (SD)
Eva Moberg (KD)

Övriga närvarande

Joachim Danielsson, stadsdirektör. Ingela Hagström, utvecklingsdirektör och biträdande stadsdirektör. Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör. Åsa Nilsson Bjervner, avdelningschef. Lena Grapp, stadsjurist. Lars Niska, kommunsekreterare. Susanne Eriksson (S), politisk stabschef. Dawn Anthony (V), politisk sekreterare.

Kommunstyrelsen
Protokoll

Datum:
2022-05-11

Övriga närvarande på distans

Christian Dahlmann, enhetschef. Sara Elingsfors (M), Sophia Södergård (V) och Mattias Jansson (SD), politiska sekreterare.

§ 99

Försäljning av Gottsunda centrum

KSN-2019-0957

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna försäljning av Gottsunda centrum i enlighet med aktieöverlåtelseavtal i enlighet med ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna samarbetsavtal mellan Uppsala kommun och Fastighets AB Hemmaplan i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
3. **att** beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 13 september 2021 §215 att uppdra till Uppsala Stadshus AB att leda och samordna en avyttringsprocess av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar i Gottsunda centrum.

I beslutet anges att en försäljning endast kan bli aktuell under förutsättning att kommunstyrelsen bedömer att det är, vid avyttringstillfället, till marknadsmässiga villkor och att köparen är en långsiktig och trovärdig centrumutvecklare.

Uppsala Stadshus AB har nått en överenskommelse om ett aktieöverlåtelseavtal för Gottsunda centrum med bolaget Fastighets AB Hemmaplan. Aktieöverlåtelseavtalet behöver godkännas av kommunstyrelsen för att Uppsala Stadshus AB ska kunna genomföra försäljningen.

Kommunstyrelsen föreslås också godkänna ett samarbetsavtal mellan Uppsala kommun och köparen. Avtalet syftar till att formalisera samverkansstrukturen mellan parterna i den omfattande stadsutveckling som Gottsundaområdet står inför, och att parterna gemensamt ska fullfölja intentionerna i handlingsplanen för Gottsunda och Valsätra och planprogrammet för Gottsundaområdet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad den 29 april 2022
- Bilaga 1, aktieöverlåtelseavtal
- Bilaga 2, samarbetsavtal
- Bilaga 3, karta

Kommunstyrelsen
Protokoll

Datum:
2022-05-11

Yrkanden

Simon Alm (-) yrkar i första hand:
att ärendet återremitteras för att eftersöka ett högre bud på fastigheten.

Simon Alm (-) yrkar i andra hand att ärendet avslås.

Jonas Segersam (KD), Mohamad Hassan (L) och Erik Pelling (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Stefan Hanna (-) yrkar i första hand:
att ärendet återremitteras med motiveringen att jag vill se vilka värderingsunderlag som finns till det som anses vara marknadsmässig prissättning samt att jag vill se hur upphandlingen ägt rum med tanke på att den tidigare "Idékoncepttävlingen" avbröts och då jag inte på marknaden kunnat ta del av att en ny upphandling startats med ett vanligt fastighetsförsäljningsupplägg.

Stefan Hanna (-) yrkar i andra hand avslag på förslag till beslut.

Tobias Smedberg (V) yrkar:
*(1) att föreliggande förslag avslås, samt
(2) att ärendet skickas till kommunfullmäktige för avgörande där.*

Beslutsgång

Ordförande ställer först ärendets avgörande idag mot återremissyrkande och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer därefter Tobias Smedbergs (V) tilläggsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsen avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Reservationer

Tobias Smedberg (V) och Hanna Victoria Mörck (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för Tobias Smedbergs (V) yrkanden med motiveringen:
*Gottsunda centrum är ett värdefullt kultur- och samhällscentrum, och vi vill inte att det ska reduceras till att bara bli ett shoppingcentrum. Det är dessutom en dålig ekonomisk affär att sälja. Gottsunda centrum har nu sålts med obefintlig konkurrens under försäljningsprocessen, till underpris, och till en aktör som det formellt sett inte går att utkräva socialt ansvar ifrån.
Kommunfullmäktiges intentioner har frångåtts, och därför borde kommunstyrelsen ha vänt sig till kommunfullmäktige för vägledning om fortsatt agerande. Gottsunda behöver utveckling och trygghet, inte avveckling och otrygghet.*

Stefan Hanna (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Med tanke på hur dessa frågor drivs ställer jag mig undrande om kommunens företrädare står på invånarnas sida och om de som driver liknande affärer bor i Uppsala, eller avser att bo kvar i Uppsala. Till att börja med är det för mig obegripligt hur ett av världens mest ansedda värderingsinstitut av fastigheter, Savills, så sent som 2021 kunde landa i en rimlig marknadsvärdering på över 700 miljoner kronor för fastigheter som nu föreslås säljas för endast 510,7 miljoner kronor. Vi talar om fastigheter där över en miljard kronor lagts in genom åren och där det nuvarande bokförda värdet är 565,3 miljarder kronor. Genom åren har med andra ord runt en halv miljard kronor skrivits av kopplat till fastighetsvärdet. Det är inte en imponerande värdeutveckling i en tid där fastighetsvärden ökat extremt kraftigt. Särskilt förvånande är det att prislappen, i förhållande till Savills värdering, blev så låg när stora delar av centrumet idag har kommunen, regionen och staten som trygga hyresgäster. Det är också en häpnadsväckande hög avkastning på fastigheten. Avkastningen ligger på över 7 procent med köpesumman 510,7 miljoner kronor. Det är en mycket bra affär för köparen och en mycket dålig affär för säljaren.

För mig framgår det inte tydligt om försäljningen skett i ordentlig och offentlig konkurrens. Det verkar som om kommunen och dess rådgivare enbart kontaktat de företag som var i loopen kopplat till den misslyckade "Idékoncepttävlingen" och skickat dem ett prospekt. Om inte försäljningsförsöket skett i ordentlig och offentlig konkurrens anser jag att detta är ett grovt slöseri kopplat till Uppsala kommuns tillgångar. Jag vill också veta hur stora förmedlingskostnader kommunen haft under processen att försöka sälja UKFABs tidigare fastigheter.

Innan flyktningkrisen 2015 genomförde jag en utanförskapsturné till Malmö, Göteborg, Södertälje och Stockholm. Där träffade jag invånare i utanförskapsområden, socialtjänst, fastighetsägare och Polisen. I Göteborg besökte jag Biskopsgården och Gårdsten. Jag har tidigare lyft fram ett av få lyckade svenska förbättringsområden, kopplat till utanförskapsproblem och segregation, Gårdsten i Göteborg. För mig är det obegripligt hur Uppsala kommun i ett område som också är klassat av Polisen som "ett särskilt utsatt område" väljer att med vetskapen om Gårdstens erfarenheter till underpris sälja ut fastigheterna. I de omfattande utvärderingar som gjort av vändningen i Gårdsten anses kommunens rådighet över centrum som central för omställningsframgångarna. Vad jag kan uppfatta har inga utvärderingar av Gårdstens erfarenheter gjorts av kommunledningen som en del av Uppsala kommuns ansträngningar för att sälja Gottsunda centrum. Jag vet sedan tidigare att styrelsen i UKFAB var väl medvetna om erfarenheterna i Gårdsten.

Samverkansavtalet har inget extra värde för Uppsala kommun. Under min utanförskapsturné 2015 framkom det tydligt att även privata fastighetsägare av centrum i utanförskapsområden var tvingade att ägna mycket tid och engagemang åt utanförskapsproblem i området. I samverkansavtalet framgår få tvingande överenskommelser. Det innebär att om kommunens redan befintliga planer för området genomförs kommer kommunen sannolikt få stå för kostnader som borde ha avtalats

bort i försäljningsavtalet.

I avsnitt 2.1: "Gatan/stråket kan endast genomföras om en mindre del av centrumbyggnaden rivs, vilket Bolaget är medveten om."

I avsnitt 2.4: "Bolaget åtar sig att vara involverad och drivande i detaljplanearbetet när det startar på Centrumfastigheten, för att främja utvecklingen av Centrumfastigheten och området i stort. Utvecklingen ska ske i linje med vid var tid gällande planprogram för området, så som bägge parter kommer överens om."

I avsnitt 3.1: "Bolaget ska tillsammans med kommunen verka för en utveckling av Centrumfastigheten som bidrar till att Gottsunda blir en tryggare och mer tillgänglig Stadsnod. För att möjliggöra utveckling på Centrumfastigheten som förutsätter ny detaljplan ska föravtal tecknas mellan Bolaget och Kommunen."

"åtar sig att verka för", fina ord som kan betyda väldigt lite. Det så kallade avtalet anser jag bättre beskrivs som en avsiktsförklaring.

Med tanke på att köparen gör en mycket bra affär är det inte orimligt att fastigheten inom kort säljs vidare till en ny ägare. Vad jag kan finna i alla handlingar finns inga villkor som binder köparen ifrån att säga fastigheten inom till exempel tio år. Vilka köparen i så fall säljer till har då kommunen ingen rådighet över.

Simon Alm (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Undertecknad har under delar av ärendets gång anmält jäv. Nu står det klart att inget bolag som under tecknad har aktier i står som motpart till att köpa fastigheten.

Initialt var undertecknad positiv till att pröva marknaden för en försäljning. Det var inte okänt att kommunen är en dålig fastighetsägare. Det vi nu har fått som avtalsförslag är som det brukar vara när kommunpolitiker ska driva verksamhet en enorm kapitalförstöring. Priset kommunen erbjuder är mycket lågt, och då får man det delikata ansvaret att ta ställning mellan att 1 acceptera att kommunen gjort en sanslöst dålig affär och att kommunen äntligen kan komma bort från att fortsätta göra ett dåligt jobb som fastighetsägare, 2 försöka göra om processen för att försöka få ett bättre bud inom något år eller 3 fortsätta förstöra kapital genom att kvarstå som fastighetsägare på lång sikt.

Alternativ 1 lutar styret åt, men undertecknad tror att det är fel av fler skäl än de som nämns i korthet. Det riskerar att framstå som att kommunen avslutar ett ansvarslost fastighetsägande på ett inte ansvarsfullt sätt genom att man nu bara ger upp och tar ett skambud. Det öppnar upp för både saklig kritik i att prisbilden är dålig, men också kritik för att det inte ser ut som att kommunen har gjort sitt bästa.

Om man istället väljer alternativ 2, som undertecknad förordar, bevisas kommunen ha visat en ovilja att sälja såhär billigt, och inväntar bättre bud i en närtida process. Tiden är på kommunens sida då det i en nära framtid kommer att falla fler pusselbitar på plats vad gäller exploateringsprojekt som påverkar fastighetens värde uppåt. Om kommunen i en senare process ändå inte får nämnvärt mer betalt blir det bekräftat att marknaden sannolikt aldrig kommer att vilja betala mer, och man får ta ställning till frågan med ryggen fri från kritik vad gäller försäljningstillfälle.

Kommunstyrelsen
ProtokollDatum:
2022-05-11

Att kommunen har varit en usel fastighetsägare kan inte räddas på något av de tre alternativen – det är pengar som har förstörts och aldrig kommer tillbaka alldeles oavsett om vi gör en bra eller dålig försäljning. Däremot kan ett försäljningspris gott och väl vara mer än 10% högre, vilket är en fråga om att göra en bra eller dålig avyttring.

Mer om värderingen av fastigheten är direktavkastningen, per 2019 enligt ärendehandling i augusti 2021, 36 miljoner kronor. Om objektet säljs för 510 miljoner kronor är direktavkastningskravet från "marknaden" 7 procent. Det är högt för att vara i en av Sveriges största kommuner dessutom i ett tillväxtområde. Skruvar man på direktavkastningskravet till 5 procent borde ett värde kunna vara 720 miljoner kronor. Direktavkastningskrav för begagnade samhällsfastigheter, vilket aktuell fastighet har en hög andel av, brukar vara kring 4 procent. Avkastningskraven kan även vara ner mot och kring 3 procent för samhällsfastigheter i de bättre fallen. Vidare värderas även kontor till låga direktavkastningskrav liknande de nivåer som återfinns för samhällsfastigheter. Det är därför orimligt att värdera fastigheten som helhet till en direktavkastning om 7 procent. En så pass låg värdering är vanligt förekommande i fastigheter långt utanför centrum i norrländska städer. Det innebär hundratal miljoner i utebliven försäljningsintäkt för kommunen.

Kommunens investeringar har uppgått till över 920 miljoner kronor i fastigheten sedan 2009 och då fanns även ett värde i den befintliga fastigheten. Det ska man ha i åtanke när man betraktar kommunen som fastighetsägare och det anbud som presenteras för oss som marknadens bästa.

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.