



Datum

2016-10-24

Vår referens

Ola Nyberg

Finanschef

Louise Lagerlund

Stadsjurist

louise.lagerlund@malmo.se

Lovisa Hansson

Stadsjurist

Tjänsteskrivelse

Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av genomförande av stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah STK-2016-1088

Sammanfattning

För att bland annat främja social integration och skapa en länk mellan Rosengård och stadens övriga delar, har MKB Fastighets AB tillsammans med tre privata fastighetsbolag (Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoria Park AB) arbetat fram stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah. MKB Fastighets AB avser att inom projektet tillsammans med de tre fastighetsbolagen bilda ett gemensamt ägt aktiebolag som i huvudsak dels ska förvärva cirka 1 650 av MKB Fastighets AB befintliga lägenheter i Rosengård och dels stå för byggandet av 200 nya lägenheter och ett 30-tal lokaler för affärsverksamhet varav en del i ett 22-våningar högt torn i området.

MKB Fastighets AB har nu inkommit med hemställan om att kommunfullmäktige godkänner de planerade affärstransaktioner som redovisas i ärendet. Det förordas att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att godkänna dessa.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

- att** godkänna att MKB Fastighets AB avyttrar i ärendet redovisade fastigheter till av MKB Fastighets AB nybildat/-de helägda aktiebolag på sätt som redovisas i ärendet,
- att** godkänna att MKB Fastighets AB, eller MKB Fastighets AB genom nybildat helägt aktiebolag, i sin tur på sätt som redovisas i ärendet överlåter i första uppsatsen nämnda aktiebolag till ett nybildat aktiebolag i vilket MKB Fastighets AB och Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoria Park AB äger en fjärdedel av aktierna var,
- att** uppmana MKB Fastighets AB att vid framtagande av aktieägaravtal och bolagsordning för det nybildade gemensamt ägda bolaget, verka för att de principer och villkor som redovisas i ärendet skrivs in och i övrigt realiseras.

Beslutsunderlag

- Culture Casbah - Stadsutvecklingsprojekt 2016-10-06
- Remiss från fastighetskontoret, gatukontoret och stadsbyggnadskontoret
- G-Tjänsteskrivelse KS AU 161024 Culture Casbah

Beslutsplanering

KS Arbetsutskott 2016-10-24

Kommunstyrelsen 2016-11-02

Kommunfullmäktige 2016-11-23

Ärendet**Bakgrund**

MKB Fastighets AB är huvudman för en stor del av Rosengård och har som en del av sitt bostadssociala ansvar som målsättning att utveckla och vitalisera området. För att bland annat främja social integration och skapa en länk mellan Rosengård och stadens övriga delar, har MKB Fastighets AB tillsammans med tre privata fastighetsbolag (Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoria Park AB) arbetat fram stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah.

Inom projektet Culture Casbah avser MKB Fastighets AB att tillsammans med de tre privata fastighetsbolagen bilda ett gemensamt ägt aktiebolag som dels ska förvärva cirka 1 650 av MKB Fastighets AB befintliga lägenheter i Rosengård och dels stå för byggandet av 200 nya lägenheter och ett 30-tal lokaler för affärsverksamhet varav en del i ett 22-våningar högt torn i området.

Projektet och de ingående affärstransaktionerna beskrivs närmare i av MKB Fastighets AB upprättad promemoria – ”Culture Casbah stadsutvecklingsprojekt” som återfinns som bilaga till detta ärende.

MKB Fastighets AB har nu inkommit med hemställan om att kommunfullmäktige godkänner de planerade affärstransaktionerna som redovisas i promemorian.

Promemorian har sänts på remiss till stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret med önskemål om samordnat yttrande.

Yttrande från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret

Stadsbyggnadskontoret, gatukontoret och fastighetskontoret är i sitt gemensamma yttrande positiva till ett förverkligande av projekt Culture Casbah samt utvecklingen och förtätningen längs Rosengårdsstråket och Rosengårds station. Projektet är en viktig del av stadsutvecklingsprojektet Amiralstaden och det är viktigt att det kommer igång. Projektet följer intentionerna i planprogrammet för Törnrosen och del av Rosengård och förvaltningarna anför att det är viktigt att den nya ägarkonstellationen ställer sig bakom planprogrammet samt har för avsikt att fullfölja planprogrammets tankar kring exempelvis Rosengårds station och bidra till att stationen får en samlande roll med en aktiv omgivning och inte bara blir en hållplats för av- och påstigning.

Förvaltningarna menar vidare att en högre exploateringsgrad ger större ekonomiska förutsättningar för ett genomförande av projektet. Ytterligare 300 lägenheter kan eventuellt tillkomma

långs stråket inom Culture Casbah men slutlig kvalitets- och konsekvensbedömning kommer att göras i samband med att det upprättas en ny detaljplan för området.

Förvaltningarna gör vidare bedömningen att det med tekniska nämndens begränsade driftskonsekvenser kommer att bli aktuellt att planera och prioritera vilka projekt som ska genomföras och det enskilda projektet behöver härvid ställas i relation till andra för staden viktiga utbyggnadsprojekt. Enligt tidiga kalkyler uppgår investeringsbehovet för att förverkliga Culture Casbah till preliminärt 50 Mkr. Utökas projektet med ytterligare 300 lägenheter kommer detta med all sannolikhet att innebära större behov av investeringar.

Förvaltningarna anför att finansiering av projektet i första hand kommer att ske via försäljning av kommunal mark och som exploateringsbidrag via exploateringsavtal med det eventuellt nybildade aktiebolaget. En höjd exploateringsgrad ökar även dessa intäkter. Troligen kommer det därutöver även bli nödvändigt att viss finansiering sker med skattemedel.

Förvaltningarna är sammanfattningsvis positiva till att utveckla projektet Culture Casbahs genomförbarhet. Fastighetskontoret avser vid beslut av kommunfullmäktige ta fram beslutsunderlag i form av ett objektsgodkännande som kan underställas tekniska nämnden för prövning.

Yttrandet i dess helhet återfinns som bilaga till detta ärende.

Stadskontorets bedömningar och slutsatser

Förutsättningar och bedömningar

Mot bakgrund av vad som anges i de ägardirektiv som gäller för MKB Fastighets AB, ska kommunfullmäktige få ta ställning innan sådana beslut fattas i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Detta gäller exempelvis de delar av det aktuella projektet som omfattar avyttring av fastigheter, förvärv eller bildande av helägda aktiebolag samt avyttring av aktier i helägda aktiebolag. I MKB Fastighets ABs särskilda ägardirektiv anges vidare att MKB Fastighets AB ska ta ett stort aktivt bostadssocialt ansvar inom ramen för vad som är afärsmässigt motiverat på företagsnivå. De bostadssociala åtgärderna ska bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö samt att stärka bostadsmarknaden för de som står långt ifrån denna idag och kan exempelvis bestå av åtgärder för att minska hemlöshet, trångboddhet och social utsatthet. Arbetet ska bedrivas tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området samt i tät dialog med kommunens förvaltningar.

Mot bakgrund av den reglering som finns i kommunallagen ska kommunfullmäktige vidare i dylika fall se till att det nybildade med enskild gemensamt ägda bolaget blir bundet av vissa principer och villkor i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt. Kommunfullmäktige ska också, mot bakgrund av att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen, verka för att allmänheten ska ha rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen. Det ska i sammanhanget också noteras att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte blir skyldigt att genomföra upphandlingar i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning och att det inte finns någon skyldighet att utse lekmannarevisor. Bolaget kommer inte heller att vara ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Slutsatser

Övergripande om projektet

MKB Fastighets AB ska enligt sina särskilda ägardirekt ta ett stort och aktivt bostadssocialt ansvar inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat. Bostadssociala åtgärder som vidtas ska bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö. Syftet med projekt Culture Casbah är bland annat att vitalisera hela Rosengård och att skapa en länk mellan Rosengård och stadens övriga delar för att på så sätt främja integration. Såsom anges i promemorian är detta ett utmanande och innovativt projekt som bedöms skapa stora möjligheter att verkligen utveckla och förbättra områdena Törnrosen och Örtagård i Rosengård.

Projektet Culture Casbah innebär dock betydligt större risker än vid MKB Fastighets ABs normala nyproduktion, som att MKB Fastighets AB ska svara för de första 50 Mkr innan eventuella ytterligare förluster delas lika avseende investeringen samt att MKB Fastighets AB ska lämna en intäktsgaranti avseende, med hyresgästföreningen, överenskomna hyresrabatter. Föreslaget samarbete med privata aktörer bedöms härvid kunna bidra till en, för projektet, bättre avkastning och genomförande. Huruvida risker och avkastning står i proportion med varandra är svårt att bedöma i nuläget. MKB Fastighets ABs finansiella ställning bedöms dock vara så stark att projektet inte kan sägas äventyra bolagets överlevnad på lång sikt eller väsentligt påverka bolagets möjligheter att bland annat genomföra bolagets uppdrag att producera nya bostäder enligt bolagets ägardirektiv. MKB Fastighets ABs styrelse har även gjort bedömningen att projektets risker är motiverade med hänsyn till dess förtjänster och bolagets uppdrag enligt ägardirektiven.

Så som anges ovan är avsikten att genom det i promemorian beskrivna samarbetet med privata fastighetsbolag dela möjligheter och risker i projektet. Privata fastighetsägare deltagande i projektet bidrar vidare till projektets affärsmässighet och bidrar till ett gemensamt socialt ansvarstagande, ett gemensamt lärande och erfarenhetsutbyte samt ett gemensamt förnyelsearbete ur ett stadsutvecklingsperspektiv.

För att projektet ska kunna förverkligas och bli en framgång måste vidare stadens förvaltningar, framför allt stadsbyggnadskontoret, gatukontoret och fastighetskontoret, aktivt delta i dess genomförande. Så som framgår av deras gemensamma yttrande är stadsbyggnadskontoret, gatukontoret och fastighetskontoret positiva till att utveckla projektets genomförbarhet. Förvaltningarna anför i sitt yttrande vidare att projektet bedöms följa intentionerna i planprogrammet för Törnrosen och del av Rosengård och de menar att det är viktigt att den nya ägarkonstellationen även ställer sig bakom detta och har för avsikt att fullfölja planprogrammets tankar. Det förutsätts härvid att så är fallet.

Mot bakgrund av ovanstående förordas att kommunfullmäktige ställer sig bakom projektet som sådant.

Aryttring av fastigheter och bildande av helägt/-da aktiebolag

Som en del av projektet ska MKB Fastighets AB överlåta vissa fastigheter i Rosengård till det nybildade gemensamt ägda bolaget. De aktuella fastigheterna framgår av bilaga 1 till promemo-

rian. Överlåtelsen kommer att göras genom att MKB Fastighets AB först bildar helägt/-da aktiebolag och sedan överlåter de aktuella fastigheterna till aktiebolaget/-en. Aktiebolaget/-en kommer sedan att överlåtas till det nybildade av parterna gemensamt ägda aktiebolaget på sätt som redovisas i promemorian. Överlåtelsen av fastigheterna/aktiebolaget/-en ska ske till ett av MKB Fastighets AB framtaget marknadsvärde. Det nybildade aktiebolaget avser att erbjuda bostäderna till hyresgästerna via Boplat Syd. Uthyrningspolicyn för det nya bolaget ska vara den som tillämpas av MKB Fastighets AB i september 2016. De anställda som berörs av fastighetsavyttringen kommer att erbjudas anställning i det nya gemensamt ägda bolaget. Förfarandet kommer att betraktas som en verksamhetsövergång vilket innebär att medarbetarna har rätt till anställning i det nya bolaget. Ingen övertalighet kommer att uppstå inom MKB Fastighets AB på grund av avyttringen. Det förordas att kommunfullmäktige mot bakgrund av ovanstående godkänner avyttringen av de aktuella fastigheterna på redovisat sätt.

Kommunfullmäktige har vidare beslutat om principer vid styrelsetillsättning och om hur bolagsordningen ska utformas för de dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag, se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199, bilaga 102. Motsvarande bör gälla även för nu aktuella av MKB Fastighets AB nybildat/-de helägt/-da aktiebolag.

Avyttring av helägt aktiebolag till nybildat aktiebolag och villkor härför

Det förordas även att kommunfullmäktige godkänner att MKB Fastighets AB avyttrar aktiebolaget/-en till ett nybildat aktiebolag där MKB Fastighets AB och de tre övriga fastighetsbolagen ska äga en fjärdedel var.

MKB Fastighets AB bör uppmanas att verka för att följande principer och villkor skrivs in i aktieägaravtal och bolagsordning för det nybildade gemensamt ägda aktiebolaget och att dessa principer och villkor i övrigt realiserar:

- Bolagets ändamål ska vara att främja bostadsförsörjningen i Malmö kommun. (I huvudsak i enlighet med MKB Fastighets ABs nuvarande verksamhetsändamål)
- Bolagets verksamhet ska huvudsakligen vara att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, och att, som ett led i detta, förvärva fastigheter, bygga eller bygga om hus, samt att bedriva annan i samband därmed närstående verksamhet. Motsvarande gäller i fråga om tomträttsfastigheter. (I enlighet med MKB Fastighets ABs nuvarande verksamhetsföremål med undantag för hänvisningen till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.)
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- Vardera ägaren ska tillsätta en ledamot och en suppleant i bolagets styrelse. MKB Fastighets AB ska ha ordförandeposten i styrelsen
- Beslut i frågor av väsentlig art ska kräva kvalificerad majoritet i styrelsen för beslut. I vissa särskilda fall kan det krävas enighet för beslut.
- Bolagsstämman ska fatta beslut i frågor av större vikt eller principiell beskaffenhet.
- Styrelsens ordförande ska även vara ordförande vid bolagsstämma.
- Bolaget ska verka för transparens och för öppenhet och insyn för allmänheten så länge det inte står i strid med lag eller annat regelverk eller bolagets affärsmässiga intressen.

- För MKB Fastighets AB ska styrelsetillsättningen följa de av kommunfullmäktige beslutade principerna om styrelsetillsättning i MKB Fastighets ABs dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199, bilag 102) vilket innebär att VD ska utses till ordinarie ledamot och affärsutvecklingschef eller motsvarande till suppleant i bolaget.

Ansvariga

Tomas Barring Chefsjurist

Jan Åke Troedsson Ekonomidirektör

Jan-Inge Ahlfridh Stadsdirektör