



106 Botkyrkabyggens försäljning i Alby



2013-06-26

Plats och tid Hallunda Folkets hus, Bragesalen kl. 17:30 – 21:15

Ajournering kl. 17:55-18:10

Beslutande Se bilaga

Ersättare Se bilaga

Övriga deltagande Erik Nilsson, T f kommundirektör och Anna Asp, kanslichef

Utses att justera Mats Einarsson (V) och Jimmy Baker (M)

Plats och tid för justering Kommunalhuset i Tumba, torsdagen den 27 juni 2013 kl. 12:00

Sekreterare

Håkan Hultgren

Paragraf 106

Ordförande

Inger Ros (S)

Justerare

Mats Einarsson (V)

Jimmy Baker (M)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd

Kommunfullmäktige

Anslaget den

2013-06-28

Förvaringsplats för protokollet

Kommunledningsförvaltningen

Underskrift

Lena Bogne

Sammanträdesdatum

2013-06-26

Nedtas den

2013-07-22

2013-06-26

§ 106

Botkyrkabyggens försäljning i Alby (KS/2013:376)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Kommunfullmäktige avslår yrkandena om folkomröstning om försäljningen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen säljer sina fastigheter på Albyberget i enlighet med förslaget från AB Botkyrkabyggen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen förvärvar Goldcup 8831 AB samt Goldcup 8832 AB i syfte att genomföra försäljningen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggens nuvarande bolagsordning, med undantag för §§ 12 och 13, utgör bolagsordning även för de nybildade bolagen.

Kommunfullmäktige utser AB Botkyrkabyggens nuvarande styrelse och lekmannarevisor till motsvarande uppgifter i de nybildade bolagen.

Reservationer

Samtliga ledamöter för (V), (MP), (BP) och (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

Anders Peterson (M), Edip Noyan (M), Petja Svensson (M) och Mattias Franzén (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Anna-Marie Carlsson (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2013-06-18 § 148 lämnat ett förslag till beslut.

Kommunfullmäktige gav i juni 2012 AB Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1 000 lägenheter av sitt fastighetsbestånd byggt 1965-1975, i första hand i Alby och i enlighet med ett antal kriterier.

AB Botkyrkabyggen har arbetat med försäljningen, valt ut en köpare och träffat ett villkorligt avtal med företrädare för ett nytt bolag - Mitt Alby AB. Bakom detta bolag finns fem privatpersoner som ägare, åtminstone inledningsvis. Avtalet innebär att AB Botkyrkabyggen säljer sina bostäder på Albyberget med sammanlagt cirka 1 300 lägenheter. Köpesumman är satt till 735 miljoner kronor, där AB Botkyrkabyggen efter skatteregleringar kommer att få ut 705 miljoner kronor.

Köparen Mitt Alby AB svarar inte fullt ut upp mot alla de kriterier som kommunfullmäktige ställde upp för ett år sedan. Bedömningen är dock att köparen har både kapacitet och intentioner att vara en långsiktig fastighetsä-

2013-06-26

gare i Alby och att köparen dessutom aktivt kommer att bidra till områdets utveckling i enlighet med fullmäktiges intentioner.

AB Botkyrkabyggens styrelse godkände 2013-06-05 för sin del affären. Ärendet är överlämnat till kommunen för att AB Botkyrkabyggen ska få kommunfullmäktiges slutliga godkännande för att genomföra försäljningen.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2013-06-10.

Yrkanden

Katarina Berggren (S), Anders Thorén (TUP), Stefan Dayne (KD), Bo Johansson (S), Jens Sjöström (S), Ebba Östlin (S), Lars Johansson (FP), Yusuf Aydin (KD) och Robert Rasmussen (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Jimmy Baker (M), Kia Hjelte (M) och Yngve R K Jönsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag, bilaga.

Dan Gahnström (MP) och Bayram Uludag (MP), lämnar ett tilläggsyrkande att en folkomröstning ska genomföras om Botkyrkabyggens försäljning, bilaga.

Mats Einarsson (V), Bekir Uzunel (V), Nooshi Dadgostar (V) och Haider Raija (V) yrkar att en folkomröstning om Botkyrkabyggens försäljning ska genomföras samt om det yrkandet faller avslag till kommunstyrelsens förslag, bilaga.

Östen Granberg (SD) och Robert Stenkvist (SD) yrkar att en folkomröstning om Botkyrkabyggens försäljning ska genomföras och om det faller bifall till kommunstyrelsens förslag, bilaga.

Ulla-B. Ludvigsson (BP) yrkar att ärendet återremitteras och om yrkandet faller avslag till kommunstyrelsens förslag, bilaga.

Anders Peterson (M), Edip Noyan (M), Petja Svensson (M) och Mattias Franzén (M) yrkar att en folkomröstning om Botkyrkabyggens försäljning ska genomföras samt om det yrkandet faller avslag till kommunstyrelsens förslag, bilaga.

Yngve R K Jönsson (M) yrkar avslag på återremissyrkandet, avslag på yrkandet om folkomröstning samt avslag på avslagsyrkandet från Anders Peterson (M) m fl.

Anna-Marie Carlsson (M) yrkar avslag till kommunstyrelsens förslag till beslut, bilaga.

Nooshi Dadgostar (V), Mats Einarsson (V), Bekir Uzunel (V) och Haider Raija (V) yrkar bifall till Botkyrkapartiets yrkande om återremiss.

Petja Svensson (M) yrkar bifall till Botkyrkapartiets yrkande om återremiss.

2013-06-26

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer först återremissyrkandet under proposition – bifall mot avslag - och finner att kommunfullmäktige avslår yrkandet och att ärendet ska avgöras idag.

Votering

Votering är begärd och verkställs. Kommunfullmäktiges ordförande ställer följande voteringsproposition: Den som vill att ärendet avgörs idag röstar ja. Den som vill bifalla återremissyrkandet röstar nej. Voteringen utfaller med 46 jaröster, 13 nejröster, 1 avstår och en plats är vakant, bilaga. Kommunfullmäktige har därmed beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Propositionsordning, fortsättning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer därefter yrkandena om folkomröstning under proposition – bifall mot avslag - och finner att kommunfullmäktige avslår yrkandet.

Votering

Kommunfullmäktiges ordförande ställer följande voteringsproposition: Den som vill avslå yrkandet om folkomröstning röstar ja. Den som vill bifalla en folkomröstning röstar nej. Voteringen utfaller med 42 jaröster, 18 nejröster och en plats är vakant, bilaga. Kommunfullmäktige har därmed avslagit yrkandet om folkomröstning.

Propositionsordning, fortsättning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer därefter kommunstyrelsens förslag till beslut under proposition – bifall mot avslag - och finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag till beslut.

Votering

Votering är begärd och verkställs. Kommunfullmäktiges ordförande ställer följande voteringsproposition: Den som vill bifalla kommunstyrelsens förslag röstar ja. Den som vill avslå detsamma röstar nej. Voteringen utfaller med 49 jaröster, 11 nejröster och en plats är vakant, bilaga. Kommunfullmäktige har därmed beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Särskilda yttranden

Anders Thorén (TUP) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Lars Johansson (FP) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.



YRKANDE

2013-06-26

Kommunfullmäktige

Ärende 148 Botkyrkabyggens försäljning i Alby (KS/2013:376)

Den moderata kommunfullmäktigegruppen beslutade, den 5/6-2013, att ställa sig positiva till att sälja 1 300 av Botkyrkabyggens lägenheter till Mitt Alby.

Fastigheterna i Botkyrkabyggens bestånd behöver renoveras inom 10-15 år för att överhuvudtaget kunna fungera som bostäder som man faktiskt kan bo i.

Moderaterna i Botkyrka har i flera år varnat för att om vi inte gör någonting nu, så kommer vi få stora problem att finansiera detta de kommande åren. Vi välkomnar därför försäljningen och avtalet med den kommande köparen Mitt Alby. Det är i ljuset av detta renoveringsbehov som styrelsen i Botkyrkabyggen, med en mycket bred politisk enighet och på uppdrag av kommunfullmäktige, beslutade att sälja bostäder i beståndet.

Vi behöver, för att rädda allmännyttan, sälja fastigheter till andra aktörer som vill fortsätta att erbjuda bostäder som hyreslägenheter. Vi vet att det finns företag som vill satsa på att äga hyresfastigheter i Botkyrka kommun. Då får vi dels ökad konkurrens och ökad valfrihet för de som vill fortsätta hyra som får fler värddar att välja på. Dels får vi in kapital till bolaget som vi kan använda för att rusta upp de lägenheter bolaget har kvar.

Vi skulle även, utöver detta, vilja möjliggöra för ombildning av ett antal fastigheter till bostadsrätter, så att de som vill också får möjlighet att äga sin bostad. Vi får då ett mer varierat utbud av upplåtelseformer och detta skulle dels bidra till att människor bor kvar i kommunen och dels motverka bostadssegregationen. Även i detta fall skulle vi med dessa intäkter kunna finansiera upprustningen av andra fastigheter bolaget har kvar i beståndet.

Samtidigt har vi en stor respekt för det engagemang och den tid som bl.a. ”Alby är inte till salu” har lagt ner på namninsamlingen. Inte minst har vi en stor respekt för alla de som har skrivit under för en folkomröstning. Vi behöver ta tillvara på det engagemanget så att vi alla, tillsammans, kan arbeta för att göra Alby till en ännu bättre plats att bo och verka på.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Jimmy Baker

Kia Hjelte

Yngve RK Jönsson

Catarina Ekeståhl

Dragan Tomic

Lennart Lundell

Christina Tibblin

Sällan har väl en fråga, som beslutet om att sälja bostäder, engagerat så många invånare i Botkyrka. Möjligen när folkomröstningen om Salem skulle lämna Botkyrka och bilda en egen kommun var engagemanget större, skillnaden var att då fick medborgarna komma till tals. Engagemang, dialog och delaktighet har politiker i Botkyrka försökt att uppnå under många år, stora summor har satsats, personer har anställts, medborgarkontor har öppnats, dialogforum, demokratidagar och mycket annat har genomförts. Därför kan det tyckas vara märkligt att när man nu äntligen i en fråga som direkt berör över 3000 människors vardag, och engagerar ytterligare ett antal tusen invånare så nekas man rätten att få frågan prövad i en folkomröstning.

Vi vet alla att det förhåller sig på detta sätt. Vi vet även att ett stort antal berörda som bor i de aktuella bostäderna anser att processen på flera sätt skapat missnöje främst därför att information och dialog inte anses varit demokratisk. Det är lätt att glömma att alla invånare i Botkyrka är delägare i detta företag, de som bor i fastigheterna har även andra band som berör deras framtid och känslor. Hade det gällt ett annat område i södra kommundelen och med samma engagemang och missnöje från dessa hyresgäster så hade förmodligen försäljningen skjutits upp på obestämd tid, men att köra över invånarna i Alby är en risk som man törs ta.

Vi som har undertecknat detta yrkande kan inte förbise detta och tycker att en folkomröstning i frågan är det enda rätta.

När det gäller försäljning av fastigheter som AB Botkyrkabyggen äger så tror vi att det på flera sätt skulle vara bra för invånarna och hyresgästerna om det finns flera fastighetsvärdar i kommunen än vad det finns idag. Hade den aktuella försäljningen skett i samförstånd, och av en klar majoritet i området hade det förmodligen varit bättre förutsättningar för en ny ägare och hyresgästerna.

Nu är det inte så, samtidigt äger Botkyrkabyggen lägenheter, radhus och villor i kommunen, många hyresgäster vill köpa, omvandla lägenheter till andra ägandeformer. Vad en sådan försäljning skulle inbringa vet vi inte, förmodligen skulle inkomsterna räcka långt. Vi anser att det skulle vara bra att börja där.

När det gäller de kriterier som kommunfullmäktige beslutade om inför uppdraget att hitta en eventuell köpare till de aktuella bostäderna så är de inte fullt ut uppfyllda. Kärnfrågan anser vi vara att det totalt saknas erfarenhet av att bedriva denna typ av verksamhet. Bolaget har inte ett brett fastighetsbestånd med lägenheter. Och 1300 lägenheter är inte ca 1000. Så uppfyllelsen av kriterierna skulle om det handlade om ett prov i skolan ge ett klart IG. Ett klart IG även till dem som tolkar uppfyllelsen av kriterierna som godtagbara.

Vi som undertecknar detta yrkande är inte övertygade om att detta är det bästa för hyresgästerna i de aktuella bostäderna.

Med anledning av ovanstående argument så yrkar vi på

att kommunfullmäktige beslutar att en folkomröstning ska genomföras.

att om yrkandet om en folkomröstning avslås, yrkar vi avslag på denna försäljning.

Anders Peterson (M)

Edip Noyan (M)

Petja Svensson (M)

Mattias Franzén (M)

Yrkande

Jag yrkar avslag på kommunstyrelsens förslag till beslut om försäljning av fastigheterna på Albyberget.

Anledning till mitt ställningstagande:

Efter att ha tagit del av handlingarna i ärendet instämmer jag i Kommunledningsförvaltningens bedömning att köparen inte har alla de kvalifikationer som Kommunfullmäktige fastställde i juni 2012.

Köparen har inte någon tidigare dokumenterad erfarenhet av att äga eller förvalta ett stort fastighetsbestånd.

Det finns inte heller några garantier för att köparen kommer att vara ägare och aktiv förvaltare under minst 10 år framöver.

Anna-Marie Carlsson (M)

Ärende:

Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Miljöpartiet anser att en rådgivande folkomröstning bör genomföras till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget. Folkomröstningen bör genomföras innan affären slutligen genomförs.

Mot den bakgrunden yrkas:

- Att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt valnämnden att organisera en folkomröstning till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget.
- Att folkomröstningen, med syftet att inte omöjliggöra försäljning till den nu aktuella köparen, genomförs så snart som möjligt.
- Att folkomröstningens frågeställningar bör vara:
 - **Ja** till Botkyrkabyggens försäljning av fastigheter på Albyberget
 - **Nej** till Botkyrkabyggens försäljning av fastigheter på Albyberget
 - **Blank**

Dan Gahnström (MP)

Deniz Bulduk (MP)

Bayram Uludag (MP)

Bosse Olsson (MP)

YRKANDE

Den 14 juni 2012 beslutade en majoritet i kommunfullmäktige att ”ge AB Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1000 lägenheter av sitt bestånd byggt mellan 1965–1975 i första hand i Alby”. Försäljningen, som förutsätter fullmäktiges godkännande, förknippades med ett antal villkor:



Köparen ska:

- Vara långsiktig (minst 10 år) och aktivt förvaltande
- Ha ett brett och stort bostadsbestånd och därmed ha kapacitet för upprustning och förnyelse
- Klara lokal närvaro och ha intresse för att utveckla stadsdelen, som en samarbetspartner till kommunen och Botkyrkabyggen
- Ha ambition att rusta upp, energieffektivisera och förnya sitt fastighetsbestånd
- Vara öppen för viss omvandling till bostadsrätter vid hyresgästinitiativ.
- Vara positiv till nyproduktion av bostäder i stadsdelen

Nu föreslår kommunstyrelsen att drygt 1300 (vilket inte är ”ca 1000”) lägenheter på Albyberget ska säljas för 705 miljoner kronor till det nybildade bolaget Mitt Alby AB, ägt av Mikael Ahlström, Kari Stadigh, Martin Bjäringer, Carl Rosvall och Georg Ehrnrooth. Efter avdrag för försäljningsomkostnader m.m. blir den totala effekten på Botkyrkabyggens balansräkning 675 miljoner kr. Det finns dock anledning att påpeka att fastighetsbeståndet som helhet inte tillförs en enda reell krona bara för att en del av beståndet byter ägare.

I det aktieöverlåtelseavtal som undertecknats – vilket är det enda juridiskt bindande dokumentet i affären – anges att köparen ägare ”har för avsikt” att äga och förvalta fastigheterna ”på ett långsiktigt och hållbart sätt”. Någon tidsgräns för när fastigheterna kan säljas vidare finns inte och en beskriven ”avsikt” är inte juridiskt bindande.

Mitt Alby AB har inte och planeras inte att ha några andra fastigheter än de som nu köps. Vare sig huvudägaren i bolaget, Mikael Ahlström, eller övriga ägare har någon erfarenhet av fastighetsförvaltning och det förefaller inte heller verkställande direktören i Mitt Alby AB att ha. Det kan alltså konstateras att de villkor fullmäktige satte upp för ett år sedan inte är uppfyllda, vilket också framgår av tjänsteskrivelsen.

Ett villkor som kommunfullmäktige inte satte upp var att köparen måste förbinda sig att själva teckna kollektivavtal och att bara anlita entreprenörer som tecknat kollektivavtal. Detta har uppmärksammats av LO-sektionen i Botkyrka Salem som krävt att sådana garantier ges innan försäljningen. I ett brev till den politiska majoriteten i kommunen påtalar de att Mikael Ahlström på ett medlemsmöte i Socialdemokraterna gett prov på ”en skrämmande omed-

vetenhet eller rentav nonchalans när det gäller vikten av kollektivavtal vid upphandlingar”. Om en försäljning trots allt genomförs måste köparen dessförinnan klargöra att han inte kommer att anlita entreprenörer som inte tecknar kollektivavtal.

Vi som ifrågasatt försäljningen har avkrävt ett alternativ. Om detta kan följande sägas. Just nu är alternativet till att sälja – att inte sälja. Botkyrkabyggens ekonomi är stark och stabil. Vare sig bolaget eller kommunen befinner sig i någon tvångssituation, där en snabb försäljning är ekonomiskt nödvändig. Om det inte hade funnits någon köpare som Botkyrkabyggen kunnat föreslå (och som framgår av handlingarna var det inte ett osannolikt scenario), så hade även de som nu förordar en försäljning fått ta tag i den frågan om ”alternativ”, något som de rimligen måste ha varit beredda på. Vänsterpartiet har tidigare krävt att alternativ till en försäljning ska utredas seriöst.

I en fortsatt analys bör de beräknade kostnaderna för upprustningen granskas – utomstående bedömare har ansett dem höga. Likaså bör konsekvenserna av en något lägre upprustningstakt beräknas. Möjligheterna att stärka det egna kapitalet genom en uppskrivning av de i bokföringen mycket låga fastighetsvärdena bör utredas, liksom förutsättningarna för och konsekvenserna av ett aktieägartillskott. Slutligen finns det skäl att avvakta riksdagsvalet och de förändrade förutsättningar som kan förväntas i händelse av ett regeringsskifte. De första pilotprojekten i upprustningen är planerade att inledas tidigast hösten 2014.

En försäljning av drygt 1300 av det allmännyttiga bostadsbolaget Botkyrkabyggens lägenheter i Alby inordnar sig tyvärr i ett dystert mönster. Sedan lång tid har allmännyttans ställning systematiskt undergrävt, särskilt i vår region. I attraktiva lägen har hyresrätter övergått till bostadsrättsföreningar för ett lågt pris. I andra fall har allmännyttans fastigheter sålts till privata hyresvärdar som inte sällan spekulerat i de stigande fastighetspriserna och sålt vidare med stor vinst efter att ha vanskött fastigheterna några år.

Vänsterpartiet försvarar de allmännyttiga bostadsföretagen. En stark allmännytta är en förutsättning för ett demokratiskt inflytande över bostadssektorn och en garant för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning utan privata vinstintressen. Människors hem ska inte vara spekulationsobjekt.

Vi yrkar

att en folkomröstning om försäljningen genomförs.

att, om yrkandet om folkomröstning avslås, kommunstyrelsens förslag avslås.

Mats Einarsson
Bekir Uzunel
Haider Raja
Nooshi Dadgostar

Vänsterpartiet



Yrkande utförsäljning bostadsbestånd Albyberget

Sverigedemokraterna anser att en folkomröstning bör genomföras i frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget. Om fullmäktige beslutar om en folkomröstning förbinder sig Sverigedemokraterna att följa utslaget av folkomröstningen, oavsett vad detta blir. Att hålla en dyr och tidsödande folkomröstning utan att partierna förbinder sig att följa resultatet är ytterligare slöseri med pengar, tid och andra resurser.

Folkomröstningen måste självklart genomföras innan affären slutligen genomförs.

Vi är för en försäljning av det aktuella bostadsbeståndet på Albyberget, detta av rent ekonomiska orsaker. Kommunen, i form av Botkyrkabyggen, har ett stort upprustningsbehov framför sig och den kommunala ekonomin ser inte allt för ljus ut. Dessutom är Botkyrkabyggens låneskuld redan nu för stor. Vi ser en försäljning till nämnda köpeskilling på 705 mnkr som ett sätt att lösa den uppkomna situationen.

Mot den bakgrunden yrkar vi:

- Att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt valnämnden att organisera en folkomröstning till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget
- Att en eventuell folkomröstningen, genomförs så snart som möjligt.
- Att om frågan av folkomröstning fallit, tillstyrka köpeavtalet med Goldcup angående bostadsbestånd Albyberget.

Östen Granberg

Robert Stenkvist



BOTKYRKAPARTIET

**Yrkande
2013-06-26**

§

Botkyrkabyggens försäljning av lägenheter i Alby

Vi i BP har tagit del av innehållet vad gäller Botkyrkabyggens försäljning av lägenheter på Albyberget i Alby.

Då ärendet var uppe förra gången under juni 2012 var vi synnerligen tveksamma till en försäljning av detta slag och förde fram i ett särskilt yttrande bl a att ”vi ser det som mycket allvarligt att Botkyrkabyggen tvingas till att försälja delar av sitt bostadsbestånd för att finansiera renoveringar av beståndet. I det här skedet rör det sig om 1000 lägenheter i Alby, vilket beror på att man inte avsatt medel för renoveringar från tiden vid miljonprogrammets uppförande.”

Under den här tiden har det dock växt fram en synnerligen stark folkopinion mot en försäljning av 1300 lägenheter i Alby. Denna opinion vill att en folkomröstning genomförs före det att man ingår ett avtal med en tilltänkt köpare, vilket kommunens styrande majoritet och opposition inte godtagit.

Samtidigt ska man vara medveten om att det finns förtroendevalda från fem olika partier i fullmäktige som gärna hade sett att en folkomröstning genomförts före ett undertecknande av avtal med en tilltänkt köpare, då det finns alltför många oklarheter i avtalet, vilket även framkommer i kommunförvaltningens skrivelse.

Nu har dock kommunledningen meddelat att man kommer skriva under ett avtal med en köpare, Mikael Ahlström, som säger sig ha medel för att renovera och rusta upp Alby. Detta meddelar man innan det finns ett godkännande eller ett laga kraftvunnet beslut av avtalet, vilket får ses som anmärkningsvärt.

Det finns skäl till att återremittera ärendet för förnyad genomgång dels vad gäller de brister och oklarheter som gäller köparen samt dels vad gäller begäran om en folkomröstning. Kommunen skall vara ett föredöme för att folkinitiativ stimuleras och som i detta fall från mycket unga och engagerade medborgare, vilka så småningom kommer att ta över beslutanderätten i olika områden.

Vi finner det angeläget att ett beslut om en minoritetsåterremiss tas för att visa att vi har en levande demokrati i kommunen.

Med anledning av ovan yrkar vi i Botkyrkapartiet att kommunfullmäktige beslutar att återremittera ärendet för att ta fram en konsekvensbeskrivning för genomförande av en folkomröstning samt

att en noggrannare granskning av avtalet genomförs

om återremissen ej bifalls yrkar vi avslag till förslaget i rubricerat ärende

Ulla-B. Ludvigsson

Lena Karlsson

Nils Junker

Sandra Foltas

2013-06-26 21:07:51

Voteringsresultat

Ärende: 106. Botkyrkabyggens försäljning i Alby - Återremiss

Ja:46 Nej:13 Avstår:1

Namn	Parti	Röst
Inger Ros	S	Ja
Anna-Marie Carlsson	M	Nej
Gabriel Melki	S	Ja
Katarina Berggren	S	Ja
Serkan Köse	S	Ja
Jens Sjöström	S	Ja
Jill Melinder	S	Ja
Ebba Östlin	S	Ja
Lars Schou	S	Ja
Arzu Alan	S	Ja
Adnan Issa	S	Ja
Christina Zedell	S	Ja
Maria Gawell Skog	S	Ja
Diana Hildingsson	S	Ja
Jean-Pierre Zune	S	Ja
Taina Virta	S	Ja
Bo Johansson	S	Ja
Maria Mendoza	S	Ja
Robert Rasmussen	S	Ja
Anna Gestblom Bottner	S	Ja
Edip Noyan	M	Nej
Anders Peterson	M	Nej
Jimmy Baker	M	Ja
Petja Svensson	M	Nej
Catarina Ekeståhl	M	Ja
Dragan Tomic	M	Ja
Lennart Lundell	M	Ja
Christina Tibblin	M	Ja
Yngve R K Jönsson	M	Ja

Kia Hjelte	M	Ja
Mattias Franzén	M	Nej
Carl-Erik Spelmans	TUP	Ja
Anders Thorén	TUP	Ja
Pierre Blankenburg	TUP	Ja
Jörgen Gustafsson	TUP	Ja
Deniz Bulduk	MP	Ja
Bayram Uludag	MP	Ja
Dan Gahnström	MP	Ja
Bekir Uzunel	V	Nej
Haider Raja	V	Nej
Mats Einarsson	V	Nej
Karin Pilsäter	FP	Ja
Stig Bjernerup	FP	Ja
Lars Johansson	FP	Ja
Robert Stenkvist	SD	Nej
Östen Granberg	SD	Nej
Stefan Dayne	KD	Ja
Ulla Ludvigsson	BP	Nej
Lena Karlsson	BP	Nej
Inga-Lill Strömqvist	S	Ja
Björn Pettersson	S	Ja
Berit Larsson	S	Ja
Shafqat Khatana	S	Ja
Daniel Mwaura Njuguna	S	Ja
Lennart Lauberg	M	Avstår
Elisabet Thorén	TUP	Ja
Anders Markie	TUP	Ja
Isak Betsimon	MP	Ja
Nooshi Dadgostar	V	Nej
Yusuf Aydin	KD	Ja

Totalt antal röstande:60

Potentiellt antal röstande:60

Vakanta:1

2013-06-26 21:10:46

Voteringsresultat

Ärende: 106. Botkyrkabyggens försäljning i Alby - Folkomröstning

Ja:42 Nej:18 Avstår:0

Namn	Parti	Röst
Inger Ros	S	Ja
Anna-Marie Carlsson	M	Nej
Gabriel Melki	S	Ja
Katarina Berggren	S	Ja
Serkan Köse	S	Ja
Jens Sjöström	S	Ja
Jill Melinder	S	Ja
Ebba Östlin	S	Ja
Lars Schou	S	Ja
Arzu Alan	S	Ja
Adnan Issa	S	Ja
Christina Zedell	S	Ja
Maria Gawell Skog	S	Ja
Diana Hildingsson	S	Ja
Jean-Pierre Zune	S	Ja
Taina Virta	S	Ja
Bo Johansson	S	Ja
Maria Mendoza	S	Ja
Robert Rasmussen	S	Ja
Anna Gestblom Bottner	S	Ja
Edip Noyan	M	Nej
Anders Peterson	M	Nej
Jimmy Baker	M	Ja
Petja Svensson	M	Nej
Catarina Ekeståhl	M	Ja
Dragan Tomic	M	Ja
Lennart Lundell	M	Ja
Christina Tibblin	M	Ja
Yngve R K Jönsson	M	Ja

Kia Hjelte	M	Ja
Mattias Franzén	M	Nej
Carl-Erik Spelmans	TUP	Ja
Anders Thorén	TUP	Ja
Pierre Blankenburg	TUP	Ja
Jörgen Gustafsson	TUP	Ja
Deniz Bulduk	MP	Nej
Bayram Uludag	MP	Nej
Dan Gahnström	MP	Nej
Bekir Uzunel	V	Nej
Haider Raja	V	Nej
Mats Einarsson	V	Nej
Karin Pilsäter	FP	Ja
Stig Bjernerup	FP	Nej
Lars Johansson	FP	Ja
Robert Stenkvist	SD	Nej
Östen Granberg	SD	Nej
Stefan Dayne	KD	Ja
Ulla Ludvigsson	BP	Nej
Lena Karlsson	BP	Nej
Inga-Lill Strömqvist	S	Ja
Björn Pettersson	S	Ja
Berit Larsson	S	Ja
Shafqat Khatana	S	Ja
Daniel Mwaura Njuguna	S	Ja
Lennart Lauberg	M	Ja
Elisabet Thorén	TUP	Ja
Anders Markie	TUP	Ja
Isak Betsimon	MP	Nej
Nooshi Dadgostar	V	Nej
Yusuf Aydin	KD	Ja

Totalt antal röstande:60

Potentiellt antal röstande:60

Vakanta:1

2013-06-26 21:14:24

Voteringsresultat

Ärende: 106. Botkyrkabyggens försäljning i Alby – Kommunstyrelsens förslag till beslut

Ja:49 Nej:11 Avstår:0

Namn	Parti	Röst
Inger Ros	S	Ja
Anna-Marie Carlsson	M	Nej
Gabriel Melki	S	Ja
Katarina Berggren	S	Ja
Serkan Köse	S	Ja
Jens Sjöström	S	Ja
Jill Melinder	S	Ja
Ebba Östlin	S	Ja
Lars Schou	S	Ja
Arzu Alan	S	Ja
Adnan Issa	S	Ja
Christina Zedell	S	Ja
Maria Gawell Skog	S	Ja
Diana Hildingsson	S	Ja
Jean-Pierre Zune	S	Ja
Taina Virta	S	Ja
Bo Johansson	S	Ja
Maria Mendoza	S	Ja
Robert Rasmussen	S	Ja
Anna Gestblom Bottner	S	Ja
Edip Noyan	M	Nej
Anders Peterson	M	Nej
Jimmy Baker	M	Ja
Petja Svensson	M	Nej
Catarina Ekeståhl	M	Ja
Dragan Tomic	M	Ja
Lennart Lundell	M	Ja
Christina Tibblin	M	Ja
Yngve R K Jönsson	M	Ja

Kia Hjelte	M	Ja
Mattias Franzén	M	Nej
Carl-Erik Spelmans	TUP	Ja
Anders Thorén	TUP	Ja
Pierre Blankenburg	TUP	Ja
Jörgen Gustafsson	TUP	Ja
Deniz Bulduk	MP	Ja
Bayram Uludag	MP	Ja
Dan Gahnström	MP	Ja
Bekir Uzunel	V	Nej
Haider Raja	V	Nej
Mats Einarsson	V	Nej
Karin Pilsäter	FP	Ja
Stig Bjernerup	FP	Ja
Lars Johansson	FP	Ja
Robert Stenkvist	SD	Ja
Östen Granberg	SD	Ja
Stefan Dayne	KD	Ja
Ulla Ludvigsson	BP	Nej
Lena Karlsson	BP	Nej
Inga-Lill Strömqvist	S	Ja
Björn Pettersson	S	Ja
Berit Larsson	S	Ja
Shafqat Khatana	S	Ja
Daniel Mwaura Njuguna	S	Ja
Lennart Lauberg	M	Ja
Elisabet Thorén	TUP	Ja
Anders Markie	TUP	Ja
Isak Betsimon	MP	Ja
Nooshi Dadgostar	V	Nej
Yusuf Aydin	KD	Ja

Totalt antal röstande:60

Potentiellt antal röstande:60

Vakanta:1

Kommunfullmäktige

2013-06-26

Ärende: **Botkyrkabyggens försäljning i Alby**

Den 31 maj lämnade nätverket ”Alby är inte till salu” in en namninsamling till kommunen. Namninsamlingen syftade till att väcka en folkomröstning, enligt lagen om Folkinitiativ, i frågan om den föreslagna försäljningen av lägenheter i Alby. Vi i Tullingepartiet har varit tydliga med att vi stödjer folkomröstningar enligt lagen om Folkinitiativ. Valnämnden konstaterade dock att antal giltiga namnunderskrifter var otillräckligt.

Att medborgare engagerar sig är viktigt för en fungerande demokrati och därför var det mycket synd att antalet insamlade namn inte räckte till. Men vi respekterar valnämndens granskning och ser allvarligt på de anklagelser om fusk som riktats mot valnämnden i efterhand. Vi utgår ifrån att valnämndens granskning är korrekt och tar därmed avstånd från påståenden om att valnämnden inte har varit objektiv.

I själva sakfrågan så har hanteringen av ärendet väckt stort missnöje. För det första borde Botkyrkabyggen haft en bättre framförhållning. För det andra har kommunikationen och dialogen med de boende varit under all kritik. Bättre dialog, kommunikation och samråd/rådslag hade varit önskvärt.

Dessutom har köparens trovärdighet diskuterats. Dock måste vi tro på och utgå ifrån att Botkyrkabyggen, som har arbetat med försäljningen, har kompetens att välja ut en lämplig köpare. Denna gång träffade man ett villkorat avtal med företrädare för ett nytt bolag - Mitt Alby AB. Vårt intryck av köparen är positivt och pengarna som Botkyrkabyggen får kommer att långsiktigt säkra ekonomin för bolaget och möjliggöra för att bygga fler hyresrätter och upprustning av lägenheter.

Moderaterna och Vänsterpartiet har följt sin ideologiska övertygelse i frågan. Vi i Tullingepartiet har dock ingen ideologisk kompass, vi efterlyser istället praktiska lösningar för de utmaningar som Botkyrka står inför. Vi förespråkar en mer pragmatisk och mindre ideologisk kommunalpolitik. I detta fall är situationen svår, en renovering är nödvändig men bolaget har inte råd att genomföra åtgärderna eftersom det inte går att få lån eller tillskott från stat eller kommun. Vi väjer dock inte för denna obekväma fråga. Något måste göras för att finanserna ska gå ihop och en försäljning är ett sätt. I slutändan handlar det om Botkyrkas ekonomi och om vi inte är realistiska och agerar ansvarigt så riskerar vi att skapa en svår situation i hela Botkyrka. Vi hoppas och tror att en ökad konkurrens inom bostadsmarknaden i Botkyrka i slutändan gynnar de boende och övriga Botkyrkabor.

Sammantaget har vi stor respekt för dem som vill få till ett folkinstitutiv. Folkomröstning hade varit Tullingepartiets första alternativ, men vi kan tyvärr konstatera att antalet insamlade inte var tillräckligt. I sakfrågan anser vi att de pengar som kommunen får in på en försäljning är nödvändiga för att rusta upp lägenheterna. Därför stödjer vi ordförandeförslaget.

Anders Thorén (TUP)

Therese Lind (TUP)

Carl-Erik Spelmans (TUP)

Jörgen Gustafsson (TUP)

Elisabet Thorén (TUP)

Anders Markie (TUP)

Pierre Blankenburg (TUP)

Nils-Bertil Carlson Estrada (TUP)

Karin Nakamura Lindholm (TUP)



SÄRSKILT YTTRANDE

2013-06-26

Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Frågan om försäljningen av 1300 lägenheter på Albyberget är en komplicerad fråga. Det är dock viktigt att förstå bakgrunden till försäljningen .

Bakgrund till försäljningen

Botkyrkabyggen av idag innehar ca 12000 lägenheter varav ca 10000 byggdes under det så kallade miljonprogrammet. Lägenheterna som byggdes i miljonprogrammet är i ett skriande behov av att renoveras – både utifrån ett fastighetsperspektiv och ett hyresgästperspektiv.

Utifrån ett rent finansieringsperspektiv innebär detta en stor utmaning för bolaget. Dels så handlar det om att få tag på kapital för renoveringarna och dels handlar det om att hålla hyreshöjningarna i en sådan nivå att bolagets hyresgäster har råd med dessa och kan bo kvar.

Om vi tar bolagets kapitalisering möjlighet att få lån så är de naturligtvis stora dels med tanke på fastighetsbeståndet och dels med Botkyrka kommun som ägare. Däremot innebär en hög skuldsättningsgrad en stor risk för både bolaget och dess ägare. Med tanke på hur volatil marknaden och konjunkturen är så är det viktigt att hålla en viss marginal för att inte hamna i krissituationer. Vidare måste påpekas att bolaget måste ändra avskrivningsmetod för att kalkylen ska hålla. Så pass högt är alltså skuldsättningsgraden.

Botkyrkabyggens styrelse ser att med försäljningen på 1300 lägenheter kommer ändå skuldsättningsgraden att ligga på en nivå som är bland de allra högsta bland jämförelsebara fastighetsbolag. Utan försäljningen skulle skuldsättningsgraden ligga på farligt höga nivåer. Det är viktigt att poängera att det inte bara är köpeskillingen på ca 700 MSEK som är av stor betydelse utan även det minskade åtagandet på 1300 lägenheter att renovera.

En så pass hög skuldsättningsgrad skulle också allvarligt negativt påverka Botkyrkabyggens möjligheter att bygga nya hyresrätter i kommunen.

Utifrån ett hyresgästperspektiv är också försäljningen viktig. Kostnaden för renoveringen av miljonprogrammet kan finansieras på två sätt. Antingen via försäljning av tillgångar eller lån. När bolaget tar upp lån på dessa miljardbelopp innebär detta naturligtvis stora räntekostnader. Ju mindre lån som behöver tas desto lägre blir hyreshöjningen för Botkyrkabyggens hyresgäster. Botkyrkabyggen har en

del ekonomiska svaga hyresgäster för vilka det naturligtvis är av största vikt att hyreshöjningen är så liten som möjligt. Det bolaget vill undvika är att hyresgäster tvingas flytta på grund av hyreshöjningar. Det skulle naturligtvis vara tragiskt för varje individ om de skulle vara tvungna att flytta p.g.a. hyreshöjningar. Vidare finns det också risk för Botkyrkabyggen att det skulle uppkomma vakanser om hyreshöjningarna slår så pass att många hyresgäster måste flytta.

Försäljningen är alltså viktig – både från ett hyresgästperspektiv – men också för att Botkyrkabyggen framåt ska vara ett starkt och framgångsrikt företag.

De som säger nej till en försäljning måste tydligt kunna svara på frågan:

- Väljer ni att kompensera en utebliven försäljning med högre hyror eller en sämre renovering?

Det är helt enkelt valet som måste göras. Den som säger nej har ett stort ansvar att visa på alternativet. Vi från Folkpartiet har inte sett något trovärdigt alternativ till en försäljning. Ett bolag kan exempelvis inte basera en långsiktig investering på vad räntan är i dagsläget eller leva i tron att en förskjutning av en investering gör den billigare.

Albyberget

När förslaget om att sälja ca 1000 lägenheter i Botkyrkabyggens bestånd kom till kommunfullmäktige var det endast två partier som inte ville sälja fastigheterna på Albyberget. Det var vänsterpartiet som var helt emot en försäljning.

Det andra partiet var Folkpartiet Liberalerna som föreslog att i första hand skulle erbjudande gå ut till hyresgästerna i hela Botkyrkabyggen med erbjudande om ombildning till bostadsrätter och eller ägarlägenheter. Hade kommunfullmäktige gått på Folkpartiets förslag hade vi undvikit mycket av det missnöje som nu uppkommit då hyresgäster känt sig överkörda.

Nu har vi istället sett en imponerande kraftsamling i Alby under parollen ”Alby är inte till Salu”. Vi är imponerade över att så pass många underskrifter kunde samlas in, även om vi inte delar uppfattningen att en privat hyresvärd skulle vara sämre än en kommunal.

Däremot är vi emot en folkomröstning då vi ser att detta inte är en bra fråga att folkomrösta om. Folkomröstningar ska hållas i stora och principiellt viktiga frågor med tydliga alternativ.

Köparen

I sin iver att säkerställa att det skulle bli en så pass bra köpare som möjligt satte kommunfullmäktige upp ett antal kriterier för en köpare av fastigheterna på Albyberget. Tyvärr pekar det mesta på att dessa i mångt och mycket var kontraproduktiva och förmodligen skrämde bort ett antal intressenter.

När vi ser på köparen Mitt Alby ser vi att flera punkter i kommunfullmäktiges lista inte uppfylls eller bara delvis uppfylls. Den punkten som Folkpartiet ser som den mest allvarliga är att köparen inte tidigare har någon erfarenhet av fastighetsförvaltning. Folkpartiet hade mycket heller sett att ett traditionellt fastighetsbolag hade varit köpare.

Vi finner dock att köparen uppenbarligen är den bästa vi kan få i detta läge. Att avbryta i detta läge skulle vara förödande för förtroendet både för Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun och skulle säkerligen vara negativt framåt om fler affärer på fastighetsmarknaden skulle göras.

Vi tror också att uppmärksamheten kring detta innebär en positiv påtryckning på Mitt Alby att möta förväntningarna.

Botkyrka kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdestid: 2013-06-26 17:30 - 2013-06-26 21:15					
Namn	P	Närv.	Klockslag	Ersättare	Vakanta ärenden
Birgitta Mörk	S			Inga-Lill Strömqvist S § 106	
Inger Ros	S	X	17:30-21:15		
Anna-Marie Carlsson	M	X	17:30-21:15		
Gabriel Melki	S	X	17:30-21:15		
Katarina Berggren	S	X	17:30-21:15		
Serkan Köse	S	X	17:30-21:15		
Jens Sjöström	S	X	17:30-21:15		
Jill Melinder	S	X	17:30-21:15		
Ebba Östlin	S	X	17:30-21:15		
Lars Schou	S	X	17:30-21:15		
Arzu Alan	S	X	17:30-21:15	Sikander Butt S § 106	
Peter Nyberg	S	X	17:30-21:15	Björn Pettersson S § 106	
Adnan Issa	S	X	17:30-21:15		
Christina Zedell	S	X	17:30-21:15		
Mattias Gökinan	S			Berit Larsson S § 106	
Maria Gawell Skog	S	X	17:30-21:15		
Youbert Aziz	S	X	17:30-21:15	Shafqat Khatana S § 106	
Diana Hildingsson	S	X	17:30-21:15		
Jean-Pierre Zune	S	X	17:30-		

			21:15		
Taina Virta	S	X	17:30-21:15		
Bo Johansson	S	X	17:30-21:15		
Maria Mendoza	S	X	17:30-21:15		
Robert Rasmussen	S	X	17:30-21:15		
Anna Gestblom Bottner	S	X	17:30-21:15		
Anders Arneson	S			Daniel Mwaura Njuguna S § 106	
Edip Noyan	M	X	17:30-21:15		
Anders Peterson	M	X	17:30-21:15		
Jimmy Baker	M	X	17:30-21:15		
Petja Svensson	M	X	17:30-21:15		
Catarina Ekeståhl	M	X	17:30-21:15		
Dragan Tomic	M	X	17:30-21:15		
Lennart Lundell	M	X	17:30-21:15		
Christina Tibblin	M	X	17:30-21:15		
Yngve R K Jönsson	M	X	17:30-21:15		
Kia Hjelte	M	X	17:30-21:15		
Mattias Franzén	M	X	17:30-21:15		
Natalia Wrighed	M			Lennart Lauberg M § 106	
Karin Nakamura Lindholm	TUP			Elisabet Thorén TUP § 106	
Carl-Erik Spelmans	TUP	X	17:30-21:15	Anders Markie TUP § 106	
Therese Lind	TUP			Anders Markie TUP § 106	

Anders Thorén	TUP	X	17:30-21:15		
Pierre Blankenburg	TUP	X	17:30-21:15		
Jörgen Gustafsson	TUP	X	17:30-21:15		
Deniz Bulduk	MP	X	17:30-21:15		
Bayram Uludag	MP	X	17:30-21:15		
Bosse Olsson	MP			Isak Betsimon MP § 106	
Dan Gahnström	MP	X	17:30-21:15		
Bekir Uzunel	V	X	17:30-21:15		
Haider Raja	V	X	17:30-21:15		
Mats Einarsson	V	X	17:30-21:15		
Anna Herdy	V			Nooshi Dadgostar V § 106	
Karin Pilsäter	FP	X	17:30-21:15		
Stig Bjernerup	FP	X	17:30-21:15		
Lars Johansson	FP	X	17:30-21:15		
Robert Stenkvist	SD	X	17:30-21:15		
Östen Granberg	SD	X	17:30-21:15		
Thomas Löfgren	-				
Aram El Khoury	KD			Yusuf Aydin KD § 106	
Stefan Dayne	KD	X	17:30-21:15		
Ulla Ludvigsson	BP	X	17:30-21:15		
Lena Karlsson	BP	X	17:30-21:15		

Botkyrka kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdestid: 2013-06-26 17:30 - 2013-06-26 21:15				
Namn	P	Närv.	Klockslag	Tjänstgör för
Inga-Lill Strömqvist	S	X	17:30-21:15	Birgitta Mörk S § 106
Hamza Bal	S			
Aydan-Sedef Özkan	S			
Sikander Butt	S	X	17:30-21:15	Arzu Alan S § 106
Selin Kayhan	S			
Björn Pettersson	S	X	17:30-21:15	Peter Nyberg S § 106
Berit Larsson	S	X	17:30-21:15	Mattias Gökinan S § 106
Shafqat Khatana	S	X	17:30-21:15	Youbert Aziz S § 106
Daniel Mwaura Njuguna	S	X	17:30-21:15	Anders Arneson S § 106
Siv Persson Trogen	S	X	17:30-18:10	
Nils Andersson	S	X	17:30-21:15	
Johanna Bruto Westman	S			
Lennart Lauberg	M	X	17:30-21:15	Natalia Wrighed M § 106
Stefan Löfstad	M	X	17:30-21:15	
Leif Wirmark	M			
Stina Lundgren	M	X	17:30-21:15	
Michael Erikson	M	X	17:30-21:15	
Lars Robin	M	X	17:30-21:15	
Mikael Hansson	M	X	17:38 - 18:55	
Elisabet Thorén	TUP	X	17:30-21:15	Karin Nakamura Lindholm TUP § 106
Anders Markie	TUP	X	17:30-21:15	Carl-Erik Spelmans TUP § 106 Therese Lind TUP § 106
Nils-Bertil Carlson-Estrada	TUP			
Isak Betsimon	MP	X	17:30-21:15	Bosse Olsson MP § 106
Elisabeth Nobuoka Nordin	MP	X	17:30-21:15	
Nooshi Dadgostar	V	X	17:30-21:15	Anna Herdy V § 106
Ronnie Anderson	V	X	17:30-21:15	
Benny Ferdinandsson	FP	X	17:30-21:15	
Helene Wähleman	FP	X	17:30-21:15	
Sarab Yalda	SD			

Therese Kanervainen	SD			
Miriam Bengtsson	KD			
Yusuf Aydin	KD	X	17:30-21:15	Aram El Khoury KD § 106
Nils Junker	BP	X	17:30-21:15	
Sandra Foltas	BP	X	17:30-21:15	