

BAKGRUND

Ekerö befinner sig i en expansiv fas där fler och fler har fått upp ögonen för kommunen. Vid ingången till 2016 hade kommunen cirka 27 000 invånare och den prognostiserade tillväxten för kommande år är knappt 2 procent. Tillväxten tillsammans med förbättrade kommunikationer och infrastrukturprojekt möjliggör och förutsätter en utveckling av fastighetsbeståndet.

Det kommunala bostadsbolaget, AB Ekerö Bostäder, har identifierat det ökade behovet av bostäder och förstår att byggnation måste ske i en större omfattning och i en betydligt högre takt.

Sedan tidigare fanns ett intresse från marknaden att bilda ett partnerskap med AB Ekerö Bostäder. Med anledning av detta direktupphandlades NAI Svefa som transaktionsrådgivare med uppdrag att utreda och utvärdera marknadens intresse för ett partnerskap med AB Ekerö Bostäder. Uppdraget påbörjades i juni och avslutas i samband med denna avrapportering den 30 oktober 2017.

PROCESSEN – BAKGRUND & KRAV PÅ KÖPARE

För att säkerställa ett eventuellt marknadsintresse givet bakgrunden ovan såg vi framförallt tre viktiga nyckelfaktorer;

1. Driva en strukturerad marknadsbearbetningsprocess enligt strukturen presenterad i stora drag under "Processen – Genomförande".
Enligt vår mening är det den bäst lämpade metodiken för att säkerställa, bedöma och utvärdera ett seriöst intresse för partnerskap med AB Ekerö Bostäder.
2. Identifiera intressenter med ett långsiktigt och hållbart perspektiv på förvaltning och bostadutveckling.
3. En tänkt köpare skall uppfylla den, av Ekerö kommun uppställda, kravspecifikationen omfattande bl.a.
 - finansiell styrka med ett långsiktigt och aktivt ägande,
 - vision och avsikt att vara den drivande parten i den långsiktiga utvecklingen av Ekerö kommun samt
 - gedigen erfarenhet från tidigare förvaltning och nybyggnation av bostadsfastigheter.

PROCESSEN – GENOMFÖRANDE



- Arbetet påbörjades i juni 2017 med sammanställning av informationsmemorandum ("IM") med detaljerad information och beskrivningar av såväl fastigheterna som AB Ekerö Bostäder.
- IM färdigställdes i september 2017 och den 11:e september 2017 gick IM ut på marknaden med tidplan att per 16:e oktober 2017 inkomma med en intresseanmälan samt en indikativ värdebedömning baserat på ett ägande om 49%.
- Under perioden 11 sept. – 16 okt. har vi skickat ut IM, talat med samt haft fysiska möten med 30 potentiella intressenter. De intressenter som har kontaktats och som har kontaktat oss på NAI Svefa har bedömts som aktörer som är långsiktiga, har en tydlig och effektiv förvaltning samt god erfarenhet av nybyggnation.
- Slutdatum för indikativa bud/intresseanmälan var 16:e oktober 2017.
- Under ovan nämnda process har flera aktörer visat stort intresse av Ekerö som kommun men har angivit att det är svårt att organisatoriskt och finansiellt hantera ett deläggande om 49%. Vidare har flertal intressenter vid närmare granskning svårt att uppfylla samtliga punkter i den uppställda kravspecifikationen på ett tillfredsställande sätt.
- Per sista datum för indikativa bud/intresseanmälan har ingen aktör visat intresse för att ingå partnerskap med AB Ekerö Bostäder utifrån de premisser som kommunen definierat i sin kravspecifikation.

SLUTSATS

- Kraven på en tänkt köpare är, och skall vara, högt ställda. Detta minskar antal intresserade aktörer på marknaden då enbart ett fåtal uppfyller samtliga ställda krav.
- I de dialoger som har förts med intressenter under processens gång har det framkommit att flertal ställer sig frågande till hur ett partnerskap med minoritetsägande i praktiken skulle fungera; vem gör vad, hur fördelas investeringar, framtida organisation, byggrätter m.m.
- Mot bakgrund av att vi ej lyckats identifiera någon aktör som dels uppfyller de högt ställda kraven på köparen samt marknadens reaktion på minoritetsägande bedömer vi på NAI Svefa att det ej finns förutsättningar för att ingå ett partnerskap på dessa premisser.