

Daniel Lindqvist
Bitr. Kommundirektör
08 124 57 088
daniel.lindqvist@ekero.se

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag - Utreda och utvärdera intresset på marknaden för att inleda partnerskap med AB Ekerö Bostäder

DnrKS16/223-107

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar återrapportering och beslutar att kommunledningskontorets uppdrag härmed är slutfört.

Kommunstyrelsen konstaterar att det saknas förutsättningar för samverkan i form av partnerskap mellan AB Ekerö Bostäder och en extern aktör.

Sammanfattning av ärendet

Under november och december 2016 inkom två förfrågningar till kommunen om möjligheten att gå in som minoritetsägare i AB Ekerö bostäder.

Med anledning av dessa förfrågningar gav Kommunstyrelsen 2017-02-14 kommunledningskontoret i uppdrag att utreda och utvärdera intresset på marknaden för att inleda partnerskap med AB Ekerö Bostäder.

För att genomföra uppdraget upphandlades NAI Svefa som transaktionsrådgivare och den 30:e oktober avslutades deras uppdrag i och med inlämnade av en slutrapport. Av rapporten framgår att NAI Svefa inte har lyckats identifiera en aktör som både motsvarar kommunens högt ställda krav på en potentiell partner och samtidigt ser minoritetsägande i ett kommunalt bostadsbolag som tillräckligt intressant.

Mot bakgrund av detta gör kommunledningskontoret bedömningen att det saknas förutsättningar för samverkan i form av partnerskap mellan AB Ekerö Bostäder och en extern aktör.

Beslutsunderlag

Protokoll Kommunstyrelsen 2017-02-14 § 16

Slutrapport marknadsanalys avseende partnerskap med AB Ekerö Bostäder, 2017-10-30

Ärendet

Heimstaden Bostad AB inkom den 28 november 2016 till kommunen med en förfrågan om att bilda partnerskap med AB Ekerö Bostäder. Förfrågan innehöll ett förslag till hur partnerskapet skulle kunna utformas samt ett indikativt bud på 49% av aktierna i AB Ekerö Bostäder. Mot bakgrund av detta gav Kommunstyrelsen 2016-11-29 kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett partnerskap mellan Ekerö Bostäder AB och Heimstaden Bostad AB.

Den 20:e december 2016 inkom en intresseanmälan till kommunen från D. Carnegie & Co om att gå in som delägare i AB Ekerö Bostäder genom att förvärva del av bolaget. Carnegie anmälde sitt intresse om att delta i diskussioner med kommunen om en eventuell delförsäljning.

För att ge möjlighet även till andra aktörer än Heimstaden att visa sitt intresse beslutade Kommunstyrelsen 2017-02-14 att bredda uppdraget som gavs i november. Kommunledningskontoret fick nu i uppdrag ”att utreda och utvärdera intresset på marknaden för att inleda partnerskap med AB Ekerö Bostäder”.

Ekerö kommun står inför en spännande utveckling. Allt fler har fått upp ögonen för att Ekerö är en bra kommun att leva och bo i. I kombination med infrastrukturprojekt som Förbifart Stockholm och bättre kommunikationer förväntas allt fler flytta till kommunen. Att kommunen växer är i grunden positivt men det innebär också utmaningar. För att möta utvecklingen behöver AB Ekerö Bostäder bygga bostäder i en betydligt högre takt än vad de tidigare har gjort. I det ordförandeförslag som Kommunstyrelsens beslut grundades på gavs följande motivering till uppdraget: *”Ett partnerskap skulle kunna innebära en förstärkning av vårt eget bostadsbolag genom att vi tillför den extra kompetens, de resurser och det kapital som behövs för att möta utvecklingen och öka byggtakten. Att vi får fler bostäder med olika upplåtelseformer i kommunen är positivt för alla kommunens medborgare”.*

Med anledning av Kommunstyrelsens beslut direktupphandlades NAI Svefa som transaktionsrådgivare med uppdrag att utreda och utvärdera marknadens intresse för ett partnerskap med AB Ekerö Bostäder. NAI Svefa påbörjade sitt uppdrag i juni 2017 med att sammanställa ett informationsmemorandum (IM) med detaljerad information och beskrivningar av såväl fastigheterna som AB Ekerö Bostäder. Under perioden 11:e september till 16:e oktober har NAI Svefa skickat ut IM, talat med samt haft fysiska möten med 30 potentiella intressenter. De intressenter som kontaktades har av NAI Svefa bedömts som aktörer som är långsiktiga, har en tydlig och effektiv förvaltning samt god erfarenhet av nybyggnation.

Den 30:e oktober avslutades NAI Svefas uppdrag i och med att de överlämnade sin slutrapport till kommunen. I rapporten beskrivs att flera aktörer har visat ett stort intresse av Ekerö som kommun men att de också har angivit att det är svårt att organisatoriskt och finansiellt hantera ett deläggande om 49%. NAI Svefa uppger också att många intressenter vid en närmare granskning inte uppfyller samtliga punkter i den uppställda kravspecifikationen på ett tillfredställande sätt.

Vid 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 kravspecifikationen.

NAI Svefa konstaterar i sina slutsatser att kraven på en tänkt köpare är, och skall vara högt ställda. Detta minskar antalet intresserade aktörer på marknaden då enbart ett fåtal uppfyller samtliga krav.

Mot bakgrund av att ingen aktör har identifierats som uppfyller samtliga av de högt ställda kraven på en potentiell partner samt marknads reaktion på minoritetsägande bedömer NAI Svefa att det inte finns förutsättningar för att ingå ett partnerskap på dessa premisser.

Kommunledningskontoret delar bedömningen ovan och överlämnar dessa slutsatser som återrapportering av uppdraget till Kommunstyrelsen.

Beslutet expedieras till
Kommunledningskontoret
AB Ekerö Bostäder

Lars Hortlund
Kommundirektör

Daniel Lindqvist
Bitr. Kommundirektör