

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Dnr KSF 2021/902

§ 266 Nekande av investeringsbeslut byggnation Maglehill

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

Upphäva det av kommunstyrelsens arbetsutskott fattade beslut 2021-10-18 § 255 KSF 2021/902 att sälja mark på del av nuvarande fastighet Höör 19:7, del av nuvarande fastighet Åkersberg 1:6 och del av nuvarande fastighet Åkersberg 1:95 till Höörs Fastighetsaktiebolag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta:

1. Kommunfullmäktige lämnar inte investeringsgodkännande enligt ägardirektivet till Höörs Fastighetsaktiebolag (HFAB) för nybyggnation av åtta avdelningar förskola plus en uteavdelning, pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid, 60 platser särskilt boende med inriktning demens, storkök, matsal, grundskola med fritidshem för tre paralleller i årskurserna F-6 samt idrottshall och skolidrottsplats på Maglehill enligt bilaga 2 då kommunen har beslutat att ingå avtalet direkt med upphandlad entreprenör.
2. Kommunen ska ersätta Höörs Fastighetsaktiebolag (HFAB) för upparbetade kostnader i enlighet med beslut 2019-05-28 § 64, KSF 2018/246, under förutsättning att samtliga handlingar rörande projektet överlämnas till kommunen.
3. Upparbetade kostnader ska belasta den av kommunen beslutade investeringen för Maglehill.

Reservation mot beslutet

Stefan Lissmark (S) anmäler muntlig reservation.

Ärendebeskrivning

Nya ställningstagande

Under projektets gång har kommunen låtit analysera effekterna av att HFAB genomför entreprenaden som planerat jämfört med andra alternativ. I detta arbete har det konstaterats att kommunen har behov av att genomföra en omorganisation i den bolagsstruktur som finns i Höörs kommun i syfte att renodla och resursoptimera byggnation, drift och underhåll av verksamhetslokaler genom att allokera detta i ett bolag som lyder under den kommunala självkostnadsprincipen.

För att möjliggöra nödvändig handlingsfrihet gällande kommunens investering på Maglehill är det således av stor vikt att kommunen genomför entreprenaden istället för HFAB. Detta skapar ett handlingsutrymme för framtiden och förhindrar att projektet binds upp i ett 25-årigt hyresavtal med alltför höga framtida hyror redan före byggstart.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

HFAB:s möjligheter att över tid pressa lokalhyrorna är begränsade utifrån gällande lagstiftning, ägardirektiv och bolagsordning. Då HFAB även äger privatbostadslägenheter kräver lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879), allbolagen, att bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Genom den föreslagna omorganisationen kommer HFAB på sikt övergå till ett renodlat allmännyttigt bostadsaktiebolag som obehindrat kan leva upp till allbolagens intentioner utan att driva upp kommunens hyror för verksamhetslokaler.

Revisorerna i Höors kommun har nyligen påtalat problematiken med att kommunen har placerat driften av verksamhetslokaler - som bör drivas enligt den kommunala självkostnadsprincipen - och driften av allmännyttiga bostäder - som ska drivas på affärsmässiga principer - i ett och samma aktiebolag.

Ett kommunalt bolag för förvaltning av kommunala verksamhetslokaler som lyder under den kommunala självkostnadsprincipen har större möjligheter att pressa ner hyrorna över tid än ett bolag som ska drivas utifrån affärsmässiga principer oavsett vilken typ av fastigheter man bygger och förvaltar.

Genom att kommunen väljer att teckna entreprenaden direkt med entreprenören istället för att låta HFAB genomföra entreprenaden så har kommunen möjlighet att genomföra organisationsförändringen under byggtiden och gå revisorerna till mötes i sin kritik.

MVB, den upphandlade entreprenören, är kontaktad och har skriftligen godkänt kommunen som avtalspart.

Ägardialog

Kommunen har kommunicerat förslaget med HFAB på ägardialog 2021-10-29, se bilaga 17. HFAB har i sin tur på samma ägardialog kommunicerat att de kan tänka sig att revidera sitt lämnade förslag i den mån att "partnerna medges omförhandlingsrätt av hyreskontraktet vid uppdaterat ägardirektiv" under förutsättning att styrelsen så beslutar.

Kommunen anser att förändringen av HFAB:s förslag inte innebär sådan förändring av upplägget att det är motiverat att gå vidare med att ge HFAB igångsättningstillstånd för Maglehill baserat på att HFAB behöver följa affärsmässiga principer vid hyressättning av kommunala verksamhetslokaler när kommunen anser att den bör följa den kommunala självkostnadsprincipen.

Bakgrund

2016 gjordes behovsinventeringar avseende lokalförsörjning för kommunens olika sektorer och arbetsgrupper för strategisk lokalförsörjning bildades.

Maglehill är ett stationsnära område strax väster om Höors centralort, som kommer att bli en ny framtida stadsdel för omkring 1000 nya invånare och sammanflätas med övriga delar av västra Höör. Området är ungefär 34 hektar stort, sammanhängande kommunägt och avståndet till centrum är cirka 1 kilometer. Det är därför lämpligt att förlägga ytkrävande samhällsfunktioner för framtida samhällsservice här. Behovet av verksamhetslokaler för kommunal samhällsservice i Höör är stort inom social sektor och barn- och utbildningssektorn. I stadsdelens första etappanslutning till Maglasätevägen planeras sedan 2016 för ett särskilt boende om 60 vårdplatser, förskola om åtta avdelningar plus en uteavdelning, en avdelning för pedagogisk omsorg på obekvä

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

arbetstid, storkök med skolrestaurang och en grundskola F-6 med tre paralleller för cirka 500 elever samt en idrottshall för skolundervisning och föreningsträning samt en skolidrottsplats. De synergieffekter, ekonomiska och kvalitativa, som därmed uppnås är betydande och stärker Höors servicenivå. Alla dessa funktioner samverkar kring ett större parkrum som fördelas så att alla respektive verksamheter får den fria och utformning som de behöver. All angöring till verksamheterna sker via en ny hästskoformad matargata som tangerar området för verksamheterna så att det inre parkrummet blir helt fritt från fordonstrafik. Parkrummet omsluts alltså av alla dessa verksamheter och blir en trygg och säker plats för barn och äldre att vistas i. Det totala ytbehovet för samtliga dessa samhällsfunktioner är cirka 6 hektar.

Projekt Maglehill med ny etappindelning

2019 togs beslutet att ge HFAB i nära samarbete med kommunens arbetsgrupper för strategisk lokalförsörjning uppdraget att starta projektet för nybyggnation av kommunal service på Maglehill, se bilaga 5. HFAB och kommunen genomförde en upphandling av entreprenör och organisation som påbörjade arbetet med att utveckla, projektera och kalkylera projektet i ett så kallat partnersamarbete. Verksamhetsrepresentanter har varit aktiva och delaktiga i processen inom tydliga ramar och struktur. Barnens bästa har i enlighet med barnkonventionen bevakats och beaktats genom verksamheternas representanter under hela processen.

Vid framtagande av den ursprungliga etappindelningen var behovet av lokaler för grundskola F-6 inte var lika brådskande som särskilt boende och förskolelokaler. Under den tid som gått sedan 2016 har behovet förändrats, en ny grundskola är lika prioriterat som särskilt boende och verksamhetslokaler för förskola. Dessa förändrade förutsättningar har lett till att en ny etappindelning tagit form. Den innebär en fristående byggnadskropp för särskilt boende med 60 platser med inriktning demens i etapp 1 och åtta avdelningar förskola plus en uteavdelning, pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid, storkök, matsal, grundskola med fritidshem för tre paralleller i årskurserna F-6 samt idrottshall och skolidrottsplats i etapp 2. Den nya etappindelningen har många fördelar ur perspektiven logistik och lokalnyttjande. Därtill genererar det byggnadstekniska förenklingar av projektet.

Den nya etappindelningen innebär även gynnsammare förutsättningar för måltidsverksamheten. Särskilt boende som nu planeras i en egen byggnadskropp kommer att få maten levererad från befintligt storkök på Björken där övriga utskick till särskilda boende redan tillreds och distribueras idag. Endast mindre anpassningar i befintligt kök krävs. Storköket i etapp 2 på Maglehill kommer att dimensioneras för 900 portioner och endast planeras för interna utskick till förskoleverksamheten och pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid. Se bilaga 6. Externa utskick kommer även fortsättningsvis att tillagas och distribueras från Ringsjöskolan kök, där ingen ombyggnad krävs.

Ekonomiska m.fl. konsekvenser

Att kommunen väljer att inte lämna investeringsgodkännande medför en direkt kostnad till HFAB för upparbetade kostnader om cirka 6,5 miljoner kronor. Dessa kostnader kommer istället att belasta projektet i kommunens regi.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Kommunen har gjort 25-års beräkningar på hyresutfallet som kan ses i bilaga 13. I exempel två kan man se långtidseffekterna på hyran i olika scenarion.

Scenario 1 är det av HFAB lämnade förslaget utifrån kravet på affärsmässiga principer.

I scenario 5 redogörs för ett upplägg om bolaget hade drivits enligt den kommunala självkostnadsprincipen. Skillnaden uppgår till ca 151 miljoner kronor utslaget på 25 år. Vidare medför detta en extern effekt under avtalsperiod på skolpengen om ca 45 miljoner kronor. Sammantaget blir då scenario 1 ca 196 miljoner dyrare under en 25-årsperiod.

Vidare märks att årshyran år 25 skiljer sig markant; i scenario 1 uppgår den till ca 47,5 miljoner medan årshyran i scenario 5 uppgår det till ca 34 miljoner, en skillnad på ca 13,5 miljoner. Läger man till den externa effekten på skolpengen om ytterligare 4 miljoner så innebär den årliga merkostnaden ca 17,5 miljoner.

Utifrån ovanstående beräkningar och grundprincipen om god ekonomisk hushållning är det nödvändigt att genomföra entreprenaden i kommunala regi för att kunna skapa ett nytt bolag som styrs enligt den kommunala självkostnadsprincipen.

Yrkanden

Stefan Lissmark (L) yrkar avslag på liggande förslag.

Jörgen Ekman (L) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med liggande förslag.

Beslutsunderlag

Bilaga 1 - Markområde Maglehillsprojektet

Bilaga 2 – Projektbeskrivning med ytor och hyresfördelning

Bilaga 3 – Hyrespåverkande händelser

Bilaga 4 – Ränthemodell Maglehillsprojektet

Bilaga 5 - Beslut i kommunfullmäktige 2019-05-28 §64 Dnr KSF 2018/246

Bilaga 6 – Presentation Kommunfullmäktige 20210616.

Bilaga 7 - Gränsdragningslista

Bilaga 8 - Beslutsunderlag Särskilt boende Maglehill

Bilaga 9 – Underlag jämförbara objekt

Bilaga 10 – Behovsunderlag förskoleverksamhet Maglehill

Bilaga 11 - Påverkan på grundbeloppet

Bilaga 12 - Behovsunderlag Grundskoleverksamhet & Idrottshall Maglehill

Bilaga 13 – Beräkning av effekter vid indexering av hyran Maglehill

Bilaga 14 – Ksaus beslut 2021-10-18 § 255

Bilaga 15 – KS beslut om återremiss 2021-10-26 § 203

Bilaga 16 – CKs yrkande med HFABs beslut

Bilaga 17 – Minnesanteckningar ägardialog 2021-10-29

Bilaga 18 - Tjänsteskrivelse Nekande av investeringsbeslut byggnation Maglehill.pdf

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Bilaga 19 - Höors Kommun - prissättningsfrågor - slutligt memo 14 oktober 2021.pdf
Bilaga 20 - Höors kommun -skattefrågor kring intern finansiering av
Maglehillsprojektet.pdf
