

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Jenny Gibson

Kommunstyrelsens utskott för
stadsbyggnad och fastigheter

2020-11-02

Försäljningsuppdrag avseende fastigheter för gruppbestäder LSS - Eldröret 1, Kiwin 1, Bordet 20 och Löttinge 3:29

Sammanfattning

Behovet av nya gruppbestäder enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är stort och bedöms öka framöver. Samtidigt har den totala investeringsvolymen i kommunen ökat och olika lösningar måste prövas för att förverkliga de investeringar som behövs. Genom försäljning av fastigheter avsedda för gruppbestäder LSS kan ytterligare gruppbestäder tillskapas utan behov av kommunala investeringar.

Försäljning av fyra fastigheter för gruppbestäder LSS föreslås. Två av fastigheterna är bebyggda och verksamheten bedrivs i kommunal regi. Inom de andra två fastigheterna förutsätts köparen uppföra nya gruppbestäder. Kommunen kommer att teckna långa hyreskontrakt för samtliga fastigheter inom ramen för försäljningsprocessen och en maximal hyresnivå kommer att anges som en förutsättning vid försäljningen.

Anbud kan lämnas på olika delar och utvärdering sker utifrån den bästa helhetslösningen för kommunen, baserat på en kombination av köpeskilling och hyresnivå. När kommunen träffat avtal med en köpare kommer en upphandling av nyproduktionen att genomföras av kommunen som upphandlande myndighet i samarbete med köparen. Då entreprenadkontrakt tecknats överläts detta till köparen som genomför produktionen. Genom detta förfarande tillskapas ny kapacitet utan att kommunen behöver ta investeringen för nybyggnationen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner att försäljningsprocess avseende fastigheterna Eldröret 1, Kiwin 1, Bordet 20 och Löttinge 3:29 inleds
2. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att genomföra försäljningen samt underteckna för försäljningen erforderliga handlingar

3. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att teckna hyresavtal avseende fastigheterna samt erforderliga genomförandeavtal för nyproduktion av gruppbestäder LSS enligt förutsättningar i tjänsteutlåtande daterat 2020-09-21
4. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att godkänna anbudsinfordran, anta leverantör, teckna avtal, överlåta avtal, samt om nödvändigt, besluta om avbrytande av upphandling av byggtreprenad för två nya gruppbestäder LSS

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter föreslår kommunstyrelsen besluta för egen del

5. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att genomföra försäljningen samt underteckna för försäljningen erforderliga handlingar under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1-4.
6. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att teckna hyresavtal avseende fastigheterna samt erforderliga genomförandeavtal för nyproduktion av gruppbestäder LSS enligt förutsättningar i tjänsteutlåtande daterat 2020-09-21 under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1-4.
7. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att godkänna anbudsinfordran, anta leverantör, teckna avtal, överlåta avtal, samt om nödvändigt, besluta om avbrytande av upphandling av byggtreprenad för två nya gruppbestäder LSS under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1-4.

Ärendet

Bakgrund

Idag finns nio gruppbestäder enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i kommunal regi. Utöver kommunens gruppbestäder finns även gruppbestäder i privat regi. Behovet av nya gruppbestäder är stort redan idag och i behovsprognos avseende bostäder för personer med funktionsnedsättning 2019-2023 beskrivs ett successivt ökande behov med totalt 25 personer till och med år 2023. I tjänsteutlåtande från socialnämnden, bilaga 1, beskrivs behovet mer utförligt.

För att möta behovet av nya gruppbestäder utgick tidigare planer ifrån att kommunen skulle genomföra en del byggnation i egen regi i kombination med inhyrning från privata fastighetsägare. I närtid var planen att bygga gruppbestäder inom fastigheterna Bordet 20 i Gribbylund och Löttinge 3:29 i Löttingelund. Inom fastigheten Bordet 20 finns en tidigare gruppbestäd som står tom då lokalerna inte är ändamålsenliga medan fastigheten Löttinge 3:29 är obebyggd.

Investeringsvolymen i kommunen har ökat kraftigt de senaste tio åren i takt med att befolkningen ökat. Utifrån den pågående och planerade utbyggnaden finns ett stort behov av

nya samhällsfastigheter och övrig infrastruktur, vilket innebär att det totala investeringsbehovet kommer att öka framöver även om utbyggnadstakten justerats ned något. Allt för stora investeringar riskerar att bli en påfrestning för kommunens ekonomi och kommunen måste därför fastställa en rimlig ambitionsnivå som verksamheten klarar av att finansiera. Många olika lösningar behöver därför prövas för att förverkliga de investeringar som behövs.

Äga alternativt hyra lokaler

Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mycket de senaste åren. Antalet aktörer har ökat, särskilt i storstadsregionerna. Från att endast en handfull bolag hade samhällsfastigheter som enskilt fokus för några år sedan finns det idag ett 50-tal aktörer som prioriterar segmentet.

I och med att privata aktörer numera är intresserade av att bygga, äga och förvalta samhällsfastigheter kan kommunen välja att i vissa fall hyra sina verksamhetslokaler hos privata fastighetsägare. Ungefär hälften av de lokaler som används av verksamheter som social omsorg ansvarar för, är idag inhyrda hos privata fastighetsägare.

Normalt brukar det anses billigare över tid att äga jämfört med att hyra och att det därför kan vara olämpligt att avyttra fastigheter där kommunen sedan blir hyresgäst. Men kostnaden för att äga jämfört med att hyra handlar inte bara om finansiella parametrar som avkastningskrav utan också om organisationens effektivitet och kompetens i produktion och förvaltning, incitament och struktur mellan hyresgäst och hyresvärd samt strategiska avvägningar som alternativanvändning. En förutsättning för en lyckad inhyrning är dock att kommunen har erforderlig organisation för att vara en professionell kravställare som hyresgäst.

Försäljning av fastigheter för gruppbestäder LSS

Utifrån kommunens samlade investeringsbehov och då det finns en fungerande marknad för ägande och uthyrning av gruppbestäder LSS föreslås att kommunen inleder en försäljningsprocess för fastigheterna Bordet 20 och Löttinge 3:29 där en förutsättning är att köparen ska genomföra nyproduktion av gruppbestäder inom fastigheterna med kommunen som hyresgäst. En förutsättning för att försäljningen och inhyrningen inte ska anses vara en förtäckt entreprenadupphandling är att kommunen i samband med försäljningen genomför en entreprenadupphandling av nyproduktionen enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) i samarbete med köparen. Då entreprenadkontrakt tecknats överläts detta till köparen som sedan genomför produktionen av gruppbestäderna i enlighet med entreprenadkontraktet.

Då fastigheter avsedda för gruppbestäder LSS generellt är små objekt finns en tydlig värdeprenie på marknaden för portföljer med flera objekt eftersom detta innebär en mer effektiv förvaltningsenhet. Det kan även finnas en fördel med en portfölj som innehåller både befintliga förvaltningsprojekt och utvecklingsprojekt. Av denna anledning föreslås även två kommunägda fastigheter, bebyggda med gruppbestäder LSS, Kiwin 1 i Täby kyrkby och Eldröret 1 i Lövbrunna, ingå i försäljningsprocessen. Dessa fastigheter bebyggdes med gruppbestäder 2017 och trots relativt höga hyror för såväl verksamheten som för de boende

har fastigheterna negativa driftnetton, något som beror på höga finansieringskostnader. Mer utförlig fastighetsinformation för samtliga fastigheter finns i bilaga 2.

För samtliga objekt är en annan förutsättning att långa hyreskontrakt tecknas mellan kommunen och köparen till en i förväg angiven maximal hyresnivå. Långa hyresavtal med kommunen är positivt för marknadens aktörer och innebär en högre köpeskilling samtidigt som det säkerställer den kommunala verksamheten under lång tid. En lång hyrestid skapar trygghet hos hyresgäst och hyresvärd, medan en alltför lång hyrestid kan innebära en oönskad låsning för båda parter. En 20-åring avtalstid bedöms vara en bra avvägning.

Försäljningen föreslås ske med hjälp av transaktionskonsult med god marknadskännedom och erfarenhet av liknande försäljningar. Försäljningen sker på den öppna marknaden och aktörer ges möjlighet att lämna anbud på köpeskilling för fastigheterna i kombination med förslag på hyresnivå. Ett tak för hyresnivån redovisas i försäljningsprospektet där taket är i nivå med hyran i kommunens senast uppförda gruppbestäder, eller strax därunder. Fastigheterna kommer att redovisas som separata budenheter, så att bud kan lämnas på de obebyggda fastigheterna, de bebyggda fastigheterna eller på hela portföljen.

Genom denna hantering ges förutsättningar för att utifrån inkomna anbud i ett senare skede utvärdera vilket alternativ som är den bästa helhetslösningen för kommunen.

Försäljningen är i linje med de strategier för fastighetsbeståndet som ingick i Planeringsunderlag 2021, godkänt av kommunstyrelsen 2020-05-04, dnr 2020/72-04, vilka anger att kommunen kan äga fastigheter för att möta lokalbehoven i kommunens egen verksamhet när det är ekonomiskt fördelaktigt, men att fastigheter som inte bedöms behövas på lång sikt bör avyttras.

Konsekvenser av försäljningen

Genom att kommunen tecknar 20-åriga hyreskontrakt avseende de befintliga och tillkommande gruppbestäderna säkerställs kommunens nyttjande av lokalerna under lång tid. Genom försäljningen förlorar kommunen sin rådighet som fastighetsägare men samtidigt behåller man en viss rådighet som hyresgäst genom det indirekta besittningsskyddet som innebär att hyresvärden är skyldig att ersätta hyresgästen för den ekonomiska skada som en avflyttning innebär (gäller ej rivning eller om man anvisar ersättningslokal). Dessutom har kommunen rådighet över fastigheternas tillåtna användning genom det kommunala planmonopolet.

Genom en försäljning av de obebyggda fastigheterna till en privat aktör som genomför nybyggnation av gruppbestäder där kommunen hyr lokalerna frigörs kapital på kort sikt och investeringsutrymme kan användas till annat. Samtidigt binder kommunen upp sig till årliga hyresutgifter genom hyreskontrakten.

Fastighetsavdelningen kommer att hyra in lokalerna från köparen och därefter hyra ut till social omsorg och de boende. Fastighetsavdelningens intäkter och kostnader för in- och

uthyrningen ska vara lika stora. Social omsorg kommer att hyra de gemensamma lokalerna från fastighetsavdelningen oför en hyra som inte överstiger hyran på kommunens senast byggda gruppbestäder (den hyra som anges i det vinnande anbudet). De boende hyr lägenheterna till en hyresnivå som motsvarar nivån i kommunens senast byggda gruppbestäder.

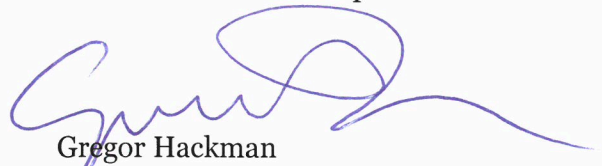
För de bebyggda fastigheterna gäller att de boende hyr sina lägenheter från Täby kommun. De gemensamma ytorna hyrs ut av fastighetsavdelningen till social omsorg. Efter en försäljning av fastigheterna kommer fastighetsavdelningen att hyra in hela lokalerna från köparen och därefter hyra ut lägenheterna till de boende och de gemensamma ytorna till social omsorg. Hyresnivån föreslås i stort sett vara likartad som idag och försäljningen innebär ingen ökad kostnad för de boende och social omsorg.

För fastighetsavdelningen innebär dagens situation ett underskott då hyresintäkterna inte täcker kostnaderna. Detta beror till största delen på höga kostnader för avskrivningar och internränta. Efter försäljningen kommer fastighetsavdelningens kostnader och intäkter för fastigheterna att vara lika stora.

Om försäljning genomförs och köpeskillingen överstiger fastigheternas bokförda värden frigörs kapital med positiv resultatpåverkan. Anbud som understiger fastigheternas bokförda värden innebär troligen att fastigheterna inte avyttras om inte affären som helhet är positiv för kommunen.



Katarina Kämpe
Kommundirektör



Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SON, dnr SON 2020/223-72
2. Fastighetsinformation Kiwin 1, Eldröret 1, Bordet 20 och Löttinge 3:29
3. Protokollsutdrag SON, dnr SON 2020/223-72