

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Jenny GibsonKOMMUNSTYRELSEN
2021-05-31

Remittering av förslag att avyttra fjorton förskolefastigheter (Vallpojken 1 m fl)

Sammanfattning

Försäljning av 14 förskolefastigheter som anses sakna strategisk betydelse för kommunen som fastighetsägare och där privata utförare är hyresgäster föreslås genomföras. Försäljningen är i linje med de strategier för fastighetsägande och lokalförsörjning som fastställdes av kommunstyrelsen den 4 maj 2020, § 92.

Försäljningen föreslås ske i en sk portfölj, där fastigheterna bjuds ut till försäljning i ett sammanhang genom ett anbudsförfarande på öppna marknaden. De privata utförare som idag är hyresgäster i lokalerna kommer att erbjudas nya, längre hyreskontrakt med besittningsskydd inför försäljningen och även ges möjlighet att lämna anbud på den fastighet de hyr inom ramen för försäljningsprocessen. Försäljning ska ske till marknadsmässigt pris utifrån det sammantaget mest fördelaktiga alternativet för kommunen.

Genom försäljningen minskar kommunens fastighetsbestånd något och därigenom minskar behovet av medel för underhåll och investeringar i fastigheterna. Samtidigt påverkar fastigheternas skick och framtida underhållsbehov köpeskillingen. Försäljningen möjliggör att kommunens fastighetsägande resurser i ökad utsträckning kan koncentreras på de fastigheter som är av strategisk betydelse för kommunen, något som är positivt då prioriteringar av kommunens totala investeringsbehov är nödvändiga.

Barn- och grundskolenämndens synpunkter på förslaget behöver inhämtas inför eventuella framtida beslut.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inhämta barn- och grundskolenämndens synpunkter avseende förslag rörande försäljning av fjorton förskolefastigheter, Vallpojken 1 m fl, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtande. Eventuella synpunkter ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 16 september 2021.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen äger ca 150 bebyggda fastigheter. Utöver dessa hyr kommunen in lokaler från privata fastighetsägare för att tillgodose de kommunalt finansierade verksamheternas lokalbehov.

Det kommunägda fastighetsbeståndet har ett stort underhållsbehov och utifrån den pågående och planerade utbyggnaden i kommunen finns dessutom ett stort behov av nya samhällsfastigheter och annan infrastruktur. Detta innebär att det totala investeringsbehovet kommer att öka framöver även om utbyggnadstakten justerats ned något. Alltför stora investeringar riskerar att bli en påfrestning för kommunens ekonomi och kommunen måste därför fastställa en rimlig ambitionsnivå som verksamheten klarar av att finansiera.

Kommunstyrelsen fastställde den 4 maj 2020, § 92, strategier för kommunens fastighetsägande och lokalförsörjning vari konstateras att kommunen inte bör äga fastigheter för att tillgodose privata utförarens lokalbehov, varken genom befintligt bestånd eller genom nyproduktion och att fastigheter som inte bedöms behövas på lång sikt bör avyttras. En översyn av kommunens fastighetsbestånd har gjorts utifrån strategierna. Eftersom merparten av förskolorna i kommunen drivs i privat regi har särskilt fokus lagts på förskolefastigheter.

Bestånd och urvalskriterier

Idag finns ca 4 400 förskoleplatser i kommunen. Kommunen är ägare till lokaler omfattande ca 3 750 platser i ca 60 förskolor. Samtliga förskolor utom tre bedrivs i privat regi. Idag, och under tio år framåt, finns överkapacitet av förskoleplatser sett till kommunen totalt. Underhållsbehovet för de kommunägda förskolorna bedöms till ca 300 miljoner fram till år 2033. I kartbilaga 1 redovisas samtliga förskolefastigheter i kommunen.

Utifrån strategierna för kommunens fastighetsägande har urvalet av tänkbara försäljningsobjekt gjorts bland de förskolefastigheter som har privata utförare som hyresgäst. Samordning har skett med Täby Fastighets AB som också äger ett antal av fastigheterna.

Strategiska objekt som kommunen bör äga långsiktigt har identifieras i varje kommundel. Kommunen har ett lagstadgat krav på att tillhandahålla förskoleplatser varför en viss ägd lokalvolym är rimlig att bibehålla långsiktigt. Strategiska objekt har ansetts vara t ex fastigheter belägna i anslutning till andra kommunägda samhällsfastigheter, större enheter samt objekt som är belägna i eller i närheten av pågående och planerade utbyggnadsområden.

För de fastigheter som bedömts sakna strategisk betydelse har en rad förutsättningar inventerats, t ex gällande detaljplan, befintliga bygglov och fastighetsindelning. Endast fastigheter som är planlagda för förskola, skola eller allmänt ändamål föreslås säljas då detta ger kommunen fortsatt rådighet över fastigheternas tillåtna användning genom det kommunala planmonopolet. Fastigheter med tidsbegränsade bygglov, behov av

fastighetsbildning (avstyckning) eller ny detaljplan behöver utredas vidare innan de kan avyttras. Fastigheter med vakanta eller uppsagda lokaler föreslås inte ingå i försäljningsportföljen utan hanteras separat eftersom marknadsvärdet i första hand skapas av avkastningen, vilket innebär att vakanta objekt har låga värden.

Föreslagen försäljningsportfölj

Utifrån urvalskriterierna som beskrivs ovan har 14 förskolefastigheter identifierats som tillsammans omfattar en lokalyta om ca 8 000 kvm. Berörda fastigheter har markerats i kartbilaga 1. De 14 förskolefastigheterna omfattar sammanlagt en kapacitet om ca 950 förskoleplatser (ca 26 % av den kommunägda kapaciteten och 22 % av den totala kapaciteten i kommunen).

Inom fastigheterna finns byggnader av olika ålder, typ, skick och underhållsbehov. Kostnaderna för det sammantagna underhållsbehovet för de 14 ingående förskolefastigheterna bedöms uppgå till ca 90 mnkr (ca 30 % av de totala underhållskostnaderna avseende kommunens förskolefastigheter). Variationen är stor mellan olika objekt.

Fastigheternas sammanlagda bokförda värde uppgår till ca 66 mnkr och det årliga driftnettot är ca -1,5 mnkr.

Ett par av fastigheterna som föreslås avyttras ägs av Täby Fastighets AB. Bolagets styrelse kommer att behandla försäljningsärendet vid sitt sammanträde den 21 september 2021.

Ett antal ytterligare förskolefastigheter kan utredas för framtida försäljning under förutsättning att nya detaljplaner först upprättas och fastighetsbildning genomförs. Dock är utgångspunkten att strategiska objekt behålls i tillräcklig omfattning för att säkerställa viss volym av ägda lokaler.

Försäljningsprocess avseende förskolefastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mycket de senaste åren. Antalet aktörer som är intresserade av att äga och förvalta samhällsfastigheter 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. Utifrån kommunens samlade investeringsbehov och då det finns en fungerande marknad för ägande och förvaltning av förskolefastigheter föreslås att kommunen inleder en försäljningsprocess för fjorton fastigheter som saknar strategisk betydelse för kommunen och där privata utförare är hyresgäst i enlighet med strategierna för kommunens fastighetsägande.

Förskolor är normalt sett relativt små förvaltningsobjekt, vilket kan medföra en hög förvaltningskostnad per kvadratmeter och lägre effektivitet. Ett sätt att öka attraktiviteten är att sälja flera fastigheter samtidigt, i en s k portfölj, vilket ökar förvaltningsvolymen och minskar risken för en köpare.

I en portfölj kan också mindre attraktiva objekt blandas med attraktiva och därmed generera ett högre sammantaget värde. En portfölj bör ha viss volym (antal objekt och lokalyta) för att vara attraktiv.

Inför försäljningen kommer hyresgästerna att erbjudas nya, längre hyreskontrakt. De nya hyreskontrakten föreslås få en hyrestid om maximalt fem år med möjlighet till förlängning samt besittningsskydd. Detta innebär en tryggare avtalssituation för hyresgästen jämfört med nu gällande avtal och ger större förutsägbarhet för både hyresgäst och köpare av fastigheterna. Hyresgästerna kommer även att erbjudas att förvärva den fastighet de hyr inom ramen för försäljningsprocessen, förutsatt att deras anbud motsvarar fastighetens marknadsvärde, med hänsyn taget till det för kommunen mest fördelaktiga alternativet.

Kommunen måste sälja mark till marknadspris, med hänsyn tagen till EU:s statsstödsregler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Försäljningen föreslås ske med hjälp av transaktionskonsult med god marknadskännedom och erfarenhet av liknande försäljningar. Försäljningen avses ske på den öppna marknaden och hyresgästerna ges möjlighet att lämna anbud på den fastighet de hyr inom ramen för processen. Om hyresgästen lämnar ett konkurrenskraftigt anbud på den hyrda fastigheten kan denna säljas separat till hyresgästen, i annat fall säljs portföljen som en helhet. Övriga anbudsgivare ska lämna bud på hela portföljen, men även redovisa anbud för respektive fastighet, så att en bedömning av marknadsvärdet för respektive objekt kan göras. Om många hyresgäster lämnar konkurrenskraftiga anbud kan portföljen komma att bli alltför liten för att attrahera en köpare av densamma, varför en helhetsbedömning måste göras utifrån det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet för kommunen. Utgångspunkten är dock alltid att försäljning ska ske på marknadsmässiga villkor.

Berörda hyresgäster har kontaktats och informerats om förslaget och om fortsatt beslutsprocess. Dialog kring nya hyreskontrakt och hyresgästernas eventuella intresse för att förvärva den fastighet man hyr fortlöper under processen.

Värdebedömning portfölj

För kommunen har portföljen sammantaget ett negativt driftnetto då hyresintäkterna är lägre än kommunens driftkostnader. Ett negativt driftnetto ger normalt sett ett lågt fastighetsvärde. På nyare objekt och objekt där kommunen nyligen gjort investeringar består kommunens driftkostnader till del av internräntor och avskrivningar. Dessa kostnader uppstår inte för en köpare varför deras bedömda driftnetto överstiger kommunens, något som också påverkar fastighetsvärdet för köparen i positiv riktning.

Vidare förutsätter troligen presumtiva köpare att hyresnivån justeras då nuvarande hyresperioder utgår. Bedömningen är att det finns visst utrymme för en hyresjustering eftersom hyresnivån är förhållandevis låg. En köpare förutsätter att hyran kan justeras vid respektive avtalsperiods utgång och bedömer värdet utifrån detta. En högre hyra påverkar dock avkastningskravet, vilket innebär att en hyreshöjning inte får fullt genomslag på fastighetsvärdet.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 maj 2021, § 63, att höja lokaldelen i skolpengens grundbelopp till förskolan med 700 kr per barn och att ge kommundirektören i uppdrag att i arbetet med verksamhetsplanen för 2022 säkerställa ett utrymme för en ytterligare höjning av skolpengens grundbelopp för förskolan med 700 kr per barn från och med den 1 januari 2022. Detta beslut påverkar fastighetsvärdet positivt även om höjningen inte har ägt rum och även om kontrakten inte har omförhandlats vid tidpunkten för en försäljning.

Kommunen har låtit en oberoende värderingsfirma göra en värdebedömning av portföljen som helhet. Det bedömda marknadsvärdet på portföljen framgår av bilaga 2. För att nå detta värde förutsätts en köpare effektivisera driften så att lägre driftskostnader uppstår i framtiden.

Konsekvenser

De privata aktörerna får efter försäljningen en annan hyresvärd än kommunen men det befintliga hyreskontraktet fortsätter att gälla mellan hyresgästen och köparen. Genom att samtliga fastigheter som avyttras är planlagda för förskola, skola eller allmänt ändamål har kommunen fortsatt rådighet över fastigheternas tillåtna användning genom det kommunala planmonopolet. Genom att sälja fastigheterna till en köpare som är en långsiktig och professionell ägare av samhällsfastigheter är sannolikheten stor att nuvarande användning består under lång tid.

Vid framtagande av förslaget rörande försäljningen har frågan om en eventuell påverkan på barn inskrivna i hyresgästernas förskoleverksamheter uppmärksammats. Bedömningen utifrån ett barnrättsperspektiv är dock att en försäljning inte kan antas medföra annat än indirekta konsekvenser för barn. Eftersom några konkreta konsekvenser för barn inte har identifierats har det inte funnits behov av att göra någon mer omfattande prövning i form av en barnkonsekvensanalys. Det noteras dock att den avtalssituation som hyresgästerna erbjuds inför försäljningen i form av nya, längre hyreskontrakt samt besittningsskydd kan ses som en form av kompensatorisk åtgärd och en åtgärd för att säkerställa en trygghet och stabilitet i hyresförhållandet. Förslag om förändrat ägande är dock inte ett beslut av den karaktären att barn kommer att få uttrycka sin mening och höras. Berörda hyresgäster har emellertid informerats om förslaget och om fortsatt beslutsprocess och med dessa kommer dialog att föras kring nya hyreskontrakt samt deras eventuella intresse för att förvärva den fastighet som hyrs.

Ekonomiska aspekter

De privata aktörernas förmåga att betala lokalhyra beror till övervägande del på den förskolepeng som kommunen utbetalar. Detta förhållande innebär att det är kommunens finansiering av verksamheterna som i stor utsträckning skapar marknadsvärdet på fastigheterna.

Genom försäljningen minskar kommunens fastighetsbestånd något och därigenom minskar behovet av medel för underhåll och investeringar i fastigheterna. Samtidigt påverkar

fastigheternas skick och framtida underhållsbehov köpeskillingen, varför det är fördelaktigt att portföljen innehåller objekt av varierande skick. Försäljningen är i linje med de strategier för fastighetsbeståndet som kommunstyrelsen beslutat och möjliggör att kommunens fastighetsägande resurser i ökad utsträckning kan koncentreras på de fastigheter som är av strategisk betydelse för kommunen, något som är positivt då prioriteringar av kommunens totala investeringsbehov är nödvändiga. Kommunens investeringsbehov minskar i och med försäljningen med sammanlagt ca 90 mnkr under perioden fram till och med 2033. Utöver detta minskar kommunens driftskostnader med ca 1,5 mnkr per år.

Genom en försäljning av fastigheter får kommunen dessutom en försäljningsintäkt, se bilaga 2. 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.

Remiss

Med anledning av att barn- och grundskolenämnden ansvarar för förskoleverksamheten i kommunen vill kommunstyrelsen ha nämndens synpunkter på en eventuell försäljning av förskolefastigheterna innan kommunfullmäktige tar ställning till frågan. Kommunstyrelsen önskar få barn- och grundskolenämndens synpunkter senast den 16 september 2021.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Karta över samtliga förskolefastigheter i kommunen där de 14 fastigheter som föreslås avyttras markerats.
2. Ekonomiska aspekter