Tjänsteutlåtande
2021-10-15
Dnr KS 2021/302-26

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Affärsutvecklare
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN
2021-11-09

Försäljningsuppdrag avseende tretton förskolefastigheter, Vallpojken 1 m fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner att försäljningsprocess avseende de tretton förskolefastigheter som framgår av bilaga 2 till tjänsteutlåtandet (Vallpojken 1 m fl) inleds.

2. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att genomföra försäljningen av de förskolefastigheter som avses i punkt 1 till ett marknadsmässigt pris samt underteckna för försäljningen erforderliga handlingar.

3. Kommunfullmäktige uppdrar till Täby Fastighets AB att besluta om försäljning av fastigheterna Ämbaret 1, Norrgårdens förskola och Studsaren 3, Lövbrunna förskola.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

4. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att genomföra försäljningen samt underteckna för försäljningen erforderliga handlingar under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1-3.

Sammanfattning

Tretton förskolefastigheter som anses sakna strategisk betydelse för kommunen som fastighetsägare och där privata utförare är hyresgäster föreslås avyttras.

Försäljningen är i linje med de strategier för fastighetsägande och lokalförsörjning, som fastställdes av kommunstyrelsen den 4 maj 2020, § 92.

Fastigheterna föreslås bjudas ut till försäljning i ett sammanhang genom ett anbudsförfarande på den öppna marknaden. De privata utförare som idag är hyresgäster i lokalerna kommer att erbjudas nya hyreskontrakt inför försäljningen och kommer 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 och därigenom behov av medel för underhåll och investeringar i fastigheterna. Försäljningen möjliggör att kommunens fastighetsägande resurser i ökad utsträckning kan koncentreras på de fastigheter som är av strategisk betydelse för kommunen, vilket är positivt vid prioritering av kommunens totala investeringsbehov. Om försäljning genomförs och köpeskillingen överstiger fastigheternas bokförda värden frigörs kapital med positiv resultatpåverkan.

Ärendet har varit på remiss till barn- och grundskolenämnden som behandlar ärendet den 20 oktober 2021, §5.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 25 oktober 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 beståndet har ett stort underhållsbehov och utifrån den pågående och planerade utbyggnaden i kommunen finns dessutom ett stort behov av nya samhällsfastigheter och annan infrastruktur.

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 utförares 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.

Bakgrunden till och förutsättningarna för en försäljning beskrivs närmare i tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2021, bilaga 1. Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2021, § 104, att remittera ärendet till barn- och grundskolenämnden.

Förändring i föreslagen försäljningsportfölj

Utifrån urvalskriterierna som beskrivits närmare i bilaga 1, identifierades fjorton fastigheter som möjliga att avyttra. Därefter har en förskola, Ellaparks förskola, Ella Park 2:1, strukits ur urvalet då det bedöms att fastigheten inte kan säljas utan att ny detaljplan först upprättas och fastighetsbildning genomförs.

De tretton förskolefastigheterna omfattar tillsammans en lokalyta om ca 7 200 kvm. Berörda fastigheter har markerats i kartbilaga 2. De tretton förskole-fastigheterna omfattar sammantaget en kapacitet om ca 870 förskoleplatser (ca 24 % av den kommunägda kapaciteten och ca 20 % av den totala kapaciteten i kommunen).

Inom fastigheterna finns byggnader av olika ålder, typ, skick och underhålls-behov. Kostnaderna för det sammantagna underhållsbehovet för de tretton ingående förskolefastigheterna bedöms uppgå till ca 83 mnkr (ca 27 % av de totala underhållskostnaderna avseende kommunens förskolefastigheter). Variationen är stor mellan olika objekt.

Fastigheternas sammanlagda bokförda värde uppgår till ca 64 mnkr och det årliga driftnettot är ca -1,0 mnkr.

Två av fastigheterna som föreslås avyttras ägs av Täby Fastighets AB, Ämbaret 1 och Studsaren 3. Byggnaden på fastigheten Studsaren 3 ägs av kommunen.

Konsekvenser

De privata förskoleaktörerna 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. Med anledning av att barn- och grundskolenämnden ansvarar för förskoleverksamheten i kommunen har nämndens synpunkter i ärendet inhämtats. Ärendet behandlas vid barn- och grundskolenämndens sammanträde den 20 oktober 2021, §5. Nämndens yttrande redovisas i bilaga 3. Barn- och grundskolenämnden har i sitt remissvar kompletterat ärendet med en barnkonsekvensanalys som belyser hur förslaget förhåller sig till barnkonventionens grundprinciper, bilaga 4.

Den avtalssituation som hyresgästerna kommer att erbjudas 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. Berörda hyresgäster har informerats om förslaget och om fortsatt beslutsprocess. Fortsatt dialog kommer att föras kring nya hyreskontrakt samt hyresgästernas eventuella intresse för att förvärva den fastighet som hyrs.

Ekonomiska överväganden

Kommunens investeringsbehov minskar i och med försäljningen med sammantaget ca 83 mnkr under perioden fram till och med år 2033.

Genom en försäljning av fastigheter får kommunen en försäljningsintäkt, värdebedömning i bilaga 5. 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

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Remittering av förslag att avyttra fjorton förskolefastigheter, tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2021
2. Fastighetslista och karta över samtliga förskolefastigheter i kommunen där de tretton fastigheter som föreslås avyttras markerats.
3. Yttrande från barn- och grundskolenämnden, daterat den 14 oktober 2021
4. Barnkonsekvensanalys, daterad den 23 augusti 2021
5. Ekonomiska aspekter, daterad den 20 september 2021, SEKRETESS

Expedieras

Handläggare Martina Sennerholm