

Övergripande finansieringsprinciper och strategiska ställningstaganden

Bilaga till ägardirektiv för Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, AB Alingsåshem samt Fabs AB. Beslutat av kommunfullmäktige den 31 mars 2021, § 27. Fastställt av bolagsstämman den 12 maj 2021.

Syfte med övergripande finansieringsprinciper och strategiska ställningstaganden

Kommunkoncernen har en finansiell situation med hög nettokoncernskuld per invånare och stora investeringsvolymerna kommande år som kräver ett antal åtgärder och övergripande principer för hur kommunkoncernen ska investera och finansiera de kommande åren. Detta berör främst fastighetskoncernen då majoriteten av kommunkoncernens tillgångar och skulder återfinns där. Detta dokument tydliggör ägarens uppfattning om vad som är strategiskt viktigt för fastighetskoncernen att långsiktigt äga, vad ägaren ser som möjliga kategoriområden för eventuella avyttringar samt vilka projekt och kategoriområden som privata aktörer i högre grad än idag skulle kunna uppföra och äga.

Övergripande finansieringsprinciper och strategiska ställningstaganden

- Lånetaket fastställs till 4,0 mdkr.
- Strategisk och socialt hållbar avyttring är en naturlig del av AB Alingsåshems samhällsbyggande uppdrag och ska även syfta till att finansiera kommande investeringar i bostadsbolaget.
- De verksamhetslokaler där kommunen avser bedriva verksamhet i över en lång tidsperiod är strategiska och ska som huvudregel ägas av fastighetskoncernen.
- Vid planering och försäljning av mark som ägs av kommunen ska det göras en avvägning om kommunen ska ställa särskilda krav som bidrar till lokalförsörjningen. Exempelvis krav på uppförande av ett antal bostäder med särskild service, samt en viss andel hyresrätter.

Lånetak

Kommunen behöver ha ett lånetak för att säkerställa vilken risknivå kommunen är villig att acceptera. Kommunfullmäktige fastställer lånetaket. Lånetaket är fastställt till 4,0 mdkr för att medvetet ha ett utrymme till Kommuninvests generella limit för nettokoncernskuld och samtidigt förhindra att kommunens skuldsättning inte ökar i alltför snabb takt.

Grundprincipen är att lånetaket ska kvarstå på 4,0 mdkr för att inte skuldsätta kommunkoncernen ytterligare. Det kan behövas en tillfällig justering av lånetaket för att möjliggöra kommande investeringar och försäljningar på ett ekonomiskt klokt sätt men det ska betraktas enbart som ett undantag och en tillfällig höjning ska åtföljas av en tydlig amorteringsplan.

Verksamhetslokaler

Som huvudregel ska verksamhetslokaler där kommunen avser bedriva verksamhet i över lång tid betraktas som strategiska och ägas av fastighetskoncernen. Det kan emellertid behöva göras avsteg från den här principen kortsiktigt för att klara den rådande finansiella situationen. Nedan redogörs för hur dessa avsteg kan göras genom ett antal olika typer av fastigheter som ägaren ser som möjliga att avyttra samt vilka projekt och kategoriområden som privata aktörer i högre grad än idag skulle kunna uppföra och äga. I de fall kommunen säger upp specifika lokaler har fastighetskoncernen rådighet att hantera dessa på lämpligt vis. Exempelvis kan fastighetskoncernen bygga om en lokal som kommunen har sagt upp för att den ska kunna nyttjas för ett annat ändamål.

Vid försäljning av verksamhetslokaler ska det alltid göras en bedömning om fastigheten har ett stort kulturhistoriskt värde för kommunmedborgarna och om det finns andra specifika förhållanden som medför att just en specifik fastighet inom ett visst område inte är lämplig för avyttring. Önskvärt vid all försäljning av samhällsfastigheter är att ägandet går över till en seriös fastighetsägare med kunskap om drift och förvaltning av just denna typ av fastigheter och som ser sitt ägande ur ett långsiktigt perspektiv.

Innan större försäljningar genomförs ska en presidiedialog mellan presidiet i Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB och kommunstyrelsens arbetsutskott förstärkt med gruppledare för de partier som där ej har representation genomföras.

Kontorsfastigheter

Ju mer specifikt en fastighet är anpassad för den verksamhet som bedrivs i lokalerna desto viktigare är det att behålla kontrollen över fastigheten. Det förhållningssättet innebär att generella fastigheter såsom kontorsfastigheter först ska prioriteras vid en försäljning. Kontorsfastigheter med centrala lägen i en växande kommun utgör dessutom attraktiva objekt. Lokalerna är inte specifikt anpassade för kommunens administrativa verksamheter vilket ger flexibilitet i avtalstider för såväl hyresgäst som fastighetsägare. Ägaren ser att kontorsfastigheter är möjliga att avyttra i stor utsträckning om det inte av andra skäl, exempelvis kulturhistoriskt värde, bör göras undantag. Tre uppenbara undantag är Rådhuset, Väktaregården samt Kabomhuset. Vad beträffar den senare fastigheten utreds för närvarande en omvandling till kommunhus och då huvuddelen av de kommunala förvaltningarna då förväntas samlokaliseras kommer flera befintliga kontorsfastigheter att lämnas och därmed bli föremål för avyttring.

Bostäder med särskild service

Bostad med särskild service är en insats som kan beviljas enligt LSS, lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, eller SoL, socialtjänstlagen. Det finns olika former av bostäder med särskild service och de vanligaste kallas för servicebostad och gruppboende. För båda formerna gäller att bostäderna ska smälta in i en normal bostadsmiljö. Bostäder med särskild service ska alltså inte ha för stort antal hyresgäster eller ha en institutionell karaktär. En bostad med särskild service är en egen lägenhet med hyreskontrakt och med tillgång till personalstöd.

Vid försäljning av kommunal mark för bostäder ska det göras en avvägning om kommunen ska ställa krav på exempelvis ett visst antal bostäder med särskild service. Detta för att dels hantera den finansiella situationen, dels för att bostäder med särskild service alltid ska integreras i normala bostadsmiljöer. Ägaren ser det därför som möjligt att avyttra en betydande del av nuvarande bestånd av bostäder med särskild service.

Äldreboenden

Strategiska verksamhetslokaler ska som huvudregel ägas av fastighetskoncernen. Dock kan tillfälliga avsteg från denna grundprincip behöva göras mot bakgrund av den finansiella situationen. Vid behov av ytterligare äldreomsorgsplatser bör därför privat aktör uppföra och äga tillkommande fastighet med kommunen som hyresgäst. En köpoption i hyresavtalet ska eftersträvas i de fall där det är lämpligt för att ge kommunkoncernen rätt att på sikt förvärva fastigheten. Vidare anser ägaren att det inte är lämpligt att avyttra befintliga kommunala äldreboenden så länge som det bedrivs verksamhet där.

Skolor och förskolor

Grundprincipen för skolor och förskolor är som med övriga verksamhetslokaler att fastighetskoncernen ska äga de lokaler där kommunen förväntas bedriva verksamhet under en längre tid. Med tanke på den finansiella situationen kan emellertid avsteg från denna strategi behöva göras. En strategi är att låta privata aktörer uppföra och äga tillkommande förskolor samt att se över om

några av de befintliga förskolorna kan vara lämpliga att avyttra. Avgörande är att fastighetskoncernen bibehåller en rådighet över större delen av verksamhetslokalerna. Fastighetskoncernens andel av förskolor bör inte understiga 50 procent i respektive geografiskt område inom kommunen.

I de fall privata aktörer bygger för att kommunen sedan ska hyra fastigheten ska det i de fall där det är lämpligt eftersträvas en köption i hyresavtalet för att ge kommunkoncernen rätt att på sikt förvärva fastigheten.

Fristående skolor och förskolor

De av fastighetskoncernens fastigheter som hyrs ut till fristående skolor och förskolor är naturliga objekt att överväga för försäljning. Verksamheterna drivs i privat regi och det finns inga direkta fördelar med eller kopplingar till ett fortsatt kommunalt ägande. Det är ägarens mening att dessa bör avyttras.

Bostäder inom allmännyttan

Ändamålet med AB Alingsåshems verksamhet är att, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen inom Alingsås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas ur ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv. Bolaget ska göra detta genom att arbeta med ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelse- och ägandeformer. För att uppfylla ändamålet med verksamheten och underlätta fastighetstransaktioner får bolaget självständigt köpa och sälja fastigheter eller aktier i fastighetsförvaltande dotterbolag.

AB Alingsåshem har ungefär 2 900 stycken lägenheter utspridda över kommunen. Bolaget ska tillse att bolaget kan finansiera kommande investeringsbehov utan att uppta ytterligare lån. Strategisk och social hållbar avyttring av bostäder inom allmännyttan kan ske på flera olika sätt och det finns möjlighet att ställa olika krav på köparen. Det kan exempelvis vara krav på att sälja fastigheter till ett samägt bolag. Vid försäljningar ska det ställas krav för att säkerställa en seriös aktör som köpare. I dessa delar behöver den ekonomiska kalkylen vägas in men lika väl frågor kring social hållbarhet och integration. Fastighetskoncernen har ett stort samhällsansvar och ska vara delaktiga i att utveckla och investera inom kommunen. Det kan exempelvis innebära en hållbar försäljning av ett nyare fastighetsbestånd för att möjliggöra upprustning av de äldre bestånden. Medel som frigörs vid försäljningar inom bostadsbolaget ska stanna inom bostadsbolaget.

Innan större försäljningar genomförs ska en presidiedialog mellan presidiet i Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB och kommunstyrelsens arbetsutskott förstärkt med gruppleddare för de partier som där ej har representation genomföras. Vid försäljning av 10 procent eller mer av bostadsbeståndet, räknat som andel bostäder av det totala beståndet, under en period av två efterföljande kalenderår skall beslut först fattas på ordinarie eller extra bolagsstämma.