



Diarienummer: 0062/15

Handläggare: Hans Olsson

Tel: 031-3680206

E-post: hans.olsson@stadshuset.goteborg.se

Yttrande över yrkanden angående förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB som svar på yrkandet i kommunstyrelsen från S, MP och V.

1. Föreslå kommunstyrelsen att uppdra åt stadsledningskontoret att – i pågående ärende avseende rutiner för överföring av nämnders och bolags egendom – beakta vad som sägs under rubriken Stadshus AB´s bedömning.
2. Yrkandet i övrigt anses besvarat med vad som sägs under rubriken Stadshus AB´s bedömning.

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB som svar på tilläggsyrkandet i kommunstyrelsen från M, L och KD.

1. Föreslå kommunstyrelsen/kommunfullmäktige att uppdra åt Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Älvstranden Utveckling AB att ånyo värdera och till kommunfullmäktige redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higabs samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt (Higabs bilaga daterad 2015-09-24).
2. Yrkandet i övrigt anses besvarat med vad som sägs under rubriken Stadshus AB´s bedömning.

Sammanfattning

I ett återremissyrkande från S, Mp, V daterat 2016-03-02 efterlyser man ”en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelse av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagen överlåtelse kompletteras med en kort motivering”.



På uppdrag av kommunstyrelsen planerar stadsledningskontoret inom kort att lämna förslag om rutiner för överföring av egendom inom staden samt mellan staden och bolagen. Utgångspunkten för stadsledningskontorets förslag är att överlåtelse ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden och Stadshus AB-koncernen. Stadshus AB gör bedömningen att kommunstyrelsen bör behandla principer för överföring av egendom vid ett tillfälle och väljer att lämna vissa synpunkter som kan beaktas i stadsledningskontorets fortsatta arbete.

I tilläggsyrkandet från M, L och KD lämnas förslag om att göra en förnyad prövning av de fastigheter som bolagen inom lokalklustret avser att långsiktigt behålla. Stadshus AB gör ingen annan bedömning och biträder således tilläggsyrkandet.

Stadshus AB's bedömning är att Higabs framställan kan behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utan att behöva avvakta resultatet av pågående arbete hos stadsledningskontoret med principer för prissättning vid fastighetsöverlåtelser respektive resultatet av yrkandet från M, L och KD.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna i stort av föreslagna fastighetsförsäljningar externt och internt är i dagsläget svåra att förutse. När väl principbeslutet är fattat är det upp till respektive bolag i lokalklustret att verkställa besluten med en strategi som ger bästa möjliga nytta för hela staden. Principer vid överföring av fastigheter internt inom kommunen och mellan bolagen och kommunen förutsätts ske på ett så värdeneutralt sätt som möjligt. Inom stadsledningskontoret pågår arbete med att ta fram kommunövergripande principer.

Olika Perspektiv

De olika perspektiven har behandlats inom ramen för Higabs beredning av ärendet. Återremissyrkandena har i sig inte bedömts påverka perspektiven.

Bakgrund

Som ett resultat av bolagsöversynen beslutade kommunfullmäktige den 5 juni 2014 om en översyn av lokalklustrets totala fastighetsinnehav. Higab fick kommunfullmäktiges uppdrag att återkomma med förslag innebärande ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom hela lokalklustret.

Higab redovisade resultatet av översynen 2015-09-24 med förslag om;

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav innebärande förslag om annan förvaltare/ägare inom staden.
- Fastigheter där bedömningen är att innehavet inte faller inom ramen för den kommunala kompetensen eller är förenligt med ägardirektivet och därför bör avvecklas.



- Fastigheter som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv och därför bör avvecklas.
- Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden Utveckling AB mot bakgrund av bolagets nya ägardirektiv.

I framställan till kommunfullmäktige redovisar Higab detaljerade förslag på förvaltningsuppdrag respektive fastigheter som föreslås bli föremål för ändrat huvudmannskap och ägande. I en särskild bilaga – bilaga 2b – lämnas förslag om överlåtelse respektive avveckling av fastigheter inom den kommande femårsperioden. Övriga fastigheter avser Higab återkomma med förslag om.

Stadshus AB's styrelse behandlade framställan från Higab vid sitt sammanträde 2015-11-02 och beslutade att ställa sig bakom förslaget från Higab med tillägg beträffande de ekonomiska konsekvenserna vid överföring av fastigheter mellan bolag och staden.

I förslag till tjänsteutlåtande (TU 366/15) från stadsledningskontoret biträds i princip framställan från Higab mot bakgrund av den beredning som gjorts inom Stadshus AB. Beträffande de ekonomiska konsekvenserna av framtida överlåtelser av fastigheter från bolag till staden konstateras att ingen värdering gjorts och att fastighetsnämnden vid behov ombeds återkomma med budgetframställan. Stadsledningskontoret hänvisar även till den bedömning som Stadshus AB gjort beträffande grundläggande principer för värdering av fastigheter som överförs från bolag till staden.

Ärendet - Yrkandet från S, V och MP

I yrkandet efterfrågas ”en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelser av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagen överlåtelse kompletteras med en kort motivering”.

Berörda fastigheter redovisas på sidorna 8-9 i bilaga 2b i framställan från Higab. Av tabellen nedan framgår kategori av fastighet samt den motivering som lämnats för överföringen.

Avlämnande bolag	Fastighet	Motivering	Byggnadernas yta, kvm
Higab	4 bebyggda fastigheter	Förslag baseras på KF's beslut 2014-02-06 om <i>Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning</i> .	10 410
Higab	3 obebyggda fastigheter	Markreserv som enligt KF (GKH 1990 nr 310 F) ska ägas av staden genom fastighetsnämnden	



Avlämnande bolag	Fastighet	Motivering	Byggnadernas yta, kvm
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	Badanläggning Hjällbo	Uppdraget att förvalta en badanläggning ingår inte i bolagets ägardirektiv.	1 874
Älvstranden Utveckling AB	6 Pirar	Markreserv som enligt KF (GKH 1990 nr 310 F) ska ägas av staden genom fastighetsnämnden. Park- och naturförvaltningen föreslås blir förvaltare av marken.	1 899
Älvstranden Utveckling AB	7 skolor samt mark för Lindholmens Tekniska Gymnasium	Fastigheter som enligt beslut i KF 2014-02-06 Dnr 0807/10 ska ägas av fastighetsnämnden och förvaltas av Lokalförvaltningen.	33 286
Älvstranden Utveckling AB	Packhuskajen, tillbyggnad GöteborgsOperan	Avser planerad tillbyggnad för operan GO+. Beslut i KF 2014-03-20 Dnr 1249/13. Avvaktar beslut i Regionfullmäktige.	
Älvstranden Utveckling AB	Del av fastighet, kajer och gatumark inom Sannegården 734:13	Markreserv som enligt KF (GKH 1990 nr 310 F) ska ägas av staden genom fastighetsnämnden.	
Älvstranden Utveckling AB	Stenpiren Resecentrum	Överfört till fastighetsnämnden	

I anslutning till Stadshus AB´s beredning av ärendet gjordes följande tillägg med avseende på principer för prissättning vid överlåtelse av fastigheter;

Överlåtelse av fastigheter till och från kommunen

Överlåtelser av fastigheter åt båda hållen bör ske till marknadspris då kommunen inte ingår i koncernen aktiebolagsrättsligt eller skatterättsligt. Sett ur statstödsreglerna bör överlåtelserna ske till marknadspris.



Stämpelskatt

Vid koncerninterna överlåtelser av fastigheter utgår stämpelskatt. Det går dock att erhålla uppskov med stämpelskatt så länge som koncernförhållandet består eller till dess fastigheten säljs.

Övrigt

En bedömning måste dock ske i varje ärende utifrån att specifika lagar, regler och andra omständigheter omöjliggör överlåtelse enligt principerna i detta dokument. Den övergripande målsättningen är dock att överlåtelse ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för Stadshuskoncernen och staden.

Stadshus kommer i vid bokslutsberedningen värdera möjligheten till eventuell omfördelning av frigjorda resurser.

Stadshus AB's bedömning

De principer för prissättning vid överlåtelser av fastigheter mellan bolag och staden som redovisats ovan bör utgöra grunden i det förslag som är under utarbetande hos stadsledningskontoret. Det får förutsättas att tillämpning av marknadsprissättning är en spegling av en fastighets intjänandeförmåga med den verksamhet som bedrivs inom fastigheten vid tidpunkten för överlåtelse. Därigenom blir konsekvenserna för hyresuttag i princip oförändrade vilket är i linje med kravet på att fastighetsöverlåtelser ska ske till nytta för såväl staden som Stadshus AB. Det är i dagsläget svårt att göra en mera exakt bedömning av förväntade prisnivåer vid kommande försäljningar.

Hos det säljande bolaget kommer i många fall realisationsvinst att uppstå vilket ger upphov till latent skatt. Mot bakgrund av att Stadshus AB enligt gällande riktlinjer ytterst ska svara för hela koncernens skattebelastning kommer eventuella skatteeffekter att uppstå i moderbolaget Stadshus AB.

Stadshus AB's bedömning är att Higab lämnat motivering till föreslagna fastighetsförsäljningar.

Ärendet - Yrkandet från M, L och KD

I tilläggsyrkandet från M, L och KD lämnas förslag om att göra en förnyad prövning av de fastigheter som bolagen inom lokalklustret valt att långsiktigt behålla. I yrkandet framhålls att även de fastigheter som bolagen valt att behålla ska värderas utifrån vad som kännetecknar ett strategiskt fastighetsinnehav.



Stadshus AB's bedömning

Stadshus AB gör ingen annan bedömning och biträder således tilläggsyrkandet. Oaktat detta bör Higabs framställan till kommunfullmäktige kunna beslutas utan att avvakta resultatet av tillkommande uppdrag för bolagen inom lokalklustret.

Bilagor

1. Återremisyrkande från S, MP och V 2016-03-02
2. Tilläggsyrkande från M, L och KD 2016-03-02

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Higab
3. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
4. Göteborgs Stads Parkerings AB
5. Älvstranden Utveckling AB



Yrkande S, Mp, V
Kommunstyrelsen
2016-03-02
Ärende 2.1.11

Återremissyrkande angående förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Higab AB med dotterbolag har genomfört en genomlysning av klustrets fastighetsinnehav och föreslår att ett antal uppräknade fastigheter och byggnader bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet. Utifrån översynen har ett antal fastigheter identifierats där en överlåtelse eller avyttring är möjligt inom en femårsperiod.

Som framgår av beslutsunderlaget är det viktigt att en bedömning av överlåtelsen sker i varje ärende utifrån specifika lagar, regler och andra omständigheter. Det är viktigt att överlåtelser sker på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden. För att bättre kunna ta ställning till överlåtelserna vill vi ha en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelser av fastigheter till och från kommunen samt att respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering.

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Att återremittera ärendet till Stadshus AB för att få en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelser av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering.

Göteborg den 16 02 25
Tilläggsyrkande (M) (L) (KD)
Kommunstyrelsen 16 03 02
Ärende 2.1.11

Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Kommunstyrelsen föreslås besluta att

Ge Stadshus AB ett förnyat uppdrag att se över fastighetsbeståndet med målsättning att kunna föreslå ytterligare avyttringar.

Ärendet

Higab har fått i uppdrag att göra en genomlysning av lokalklustrets fastighetsinnehav i syfte att renodla och specialisera lokalinhav och lokalförvaltning samt att avveckla fastigheter som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet eller som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.

Bolagen inom lokalklustret har arbetat med frågan och kommit med en första redovisning tillsammans med en del förslag. Klustermodern Higab har bearbetat rapporterna till ett samlat förslag som förelagts Stadshus AB och nu kommunstyrelsen. Avsikten är att ärendet ska fastställas av kommunfullmäktige.

Av handlingarna framkommer en oklar bild över hur man ska se på det framtida lokalinhavet. Dessutom förefaller det som om en hel del fastigheter ej har varit föremål för analys eftersom de inte finns redovisade i genomlysningen. Varje enskild fastighet bör bedömas utifrån de uppställda kriterierna så att en samlad analys tillsammans med förslag på åtgärd kan bilda en helhetsbild.

De delar som berör omflyttningar av fastigheter inom klustret eller inom det kommunala ägandet i någon form är väl beskrivna och motiverade. Däremot saknas analyser och beslutsalternativ till sådana fastigheter som föreslås kvarstå med sin nuvarande ägarform eller som kan respektive bör avyttras.

Vad kännetecknar ett strategiskt fastighetsinnehav? Det är rimligt att ett strategiskt fastighetsinnehav motiveras så ett fortsatt ägande inte sker slentrianmässigt. Staden bör belysa hela sitt fastighetsbestånd i det ljuset. I en sådan genomlysning uppstår frågor om varför man äger en fastighet, när, hur och om man kan eller bör avyttra. Lokalklustrets arbete bör kunna tjäna som föregångare i ett fortsatt övergripande arbete med att genomlysa stadens fastighetsinnehav.
