

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-03-19

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Uppdrag att iordningsställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. att iordningsställa tomma lokaler i Kviberg till föreningslivet och/eller andra verksamheter under förutsättning att det kan ske till en långsiktigt hållbar ekonomi.
2. att uppdraget förklaras fullgjort och att återrapportering sker enligt stadsledningskontorets uppföljningsprocess.

Sammanfattning

Higab har fått i uppdrag från kommunfullmäktige att iordningsställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park som är lämpliga att hyra ut till föreningslivet, till uthyrbart skick.

Styrelsen i Higab fick en redovisning av ärendet vid styrelsemötet 2019-09-19.

Då den ekonomiska belastningen av att genomföra iordningsställande av lokalerna till föreningslokaler, enligt den hyresmodell som kommunfullmäktige har fastslagit blir betydande, avstyrker vi iordningsställande enligt den modellen.

Vi föreslår istället att iordningsställande och uthyrning av lokalerna sker till föreningslivet och/eller andra verksamheter för de fall vi kan erhålla en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömd investering för att iordningsställa redovisade lokaler uppgår till 26 mnkr. Då marknadens förväntade avkastningskrav överstiger de avkastningsnivåer som erhålls efter investering, indikeras en nedskrivning om 21,4 mnkr.

Effekten vid genomförd investering blir att Higabs resultat belastas med drygt 21 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Då det finns intressenter till några av de redovisade lokaler där verksamheten är av idrott och/eller föreningsliknande karaktär, påverkas inte den sociala dimensionen i förhållande till lokaluthyrning enligt föreningsmodellen.

Samverkan

Ej aktuell.

Bilagor

-

Expediering

-

2020-04-23

Ärendet

Att iordningsställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park som är lämpliga att hyra ut till föreningslivet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Higab har fått i uppdrag från kommunfullmäktige att iordningsställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park som är lämpliga att hyra ut till föreningslivet, till uthyrbart skick.

Styrelsen i Higab fick en redovisning av ärendet vid styrelsemötet 2019-09-19.

Higab har tolkat att iordningsställande av lokalerna ska ske till hyresvillkor som finns i stadens modell för långsiktigt hållbar hyressättning till föreningar. De kalkylunderlag som ligger till grund för ärendet har därför utgått från principer som kommunfullmäktige fastslagit, för långsiktigt hållbar hyressättning av lokaler till förenings- och kulturliv.

Inventering av tomma lokaler

I en genomlysning av de lokaler som står tomma i Kvibergs Park som bedöms lämpliga för föreningslivet, har vi identifierat nedanstående lokaler.

Nedre Kaserngården 1 och 5 (vindar), två likadana vindar om 704m² total yta 1 408m²



Götamässen, Markententerivägen 3, total yta 692m²



Försvaret, Lilla Regementsvägen 20, total yta 1 683m²



Investering

Nedan återges investeringskalkyler för var och en av lokalerna där avsikten är att de uthyrs till föreningslivet med därtill anpassad hyra s.k. föreningshyra.

Nedre Kaserngården 1 och 5 (vindar), två likadana vindar om 704m² total yta 1 408m²

BEDÖMD INVESTERINGSKOSTNAD	13 700 tkr
HYRA - FÖRENINGSHYRA	580 kr/m ²
DRIFTNETTO	332 tkr
DIREKTAVKASTNINGSKRAV	6,8%
DIREKTAVKASTNING EFTER INVESTERING	1,47%
NEDSKRIVNINGSBEHOV	13 700 tkr

Götamässen, Markententerivägen 3, total yta 692m²

BEDÖMD INVESTERINGSKOSTNAD	6 500 tkr
HYRA - FÖRENINGSHYRA	580 kr/m ²
DRIFTNETTO	99 tkr
DIREKTAVKASTNINGSKRAV	6,8%
DIREKTAVKASTNING EFTER INVESTERING	1,11%
NEDSKRIVNINGSBEHOV	6 500 tkr

Försvaret, Lilla Regementsvägen 20, total yta 1 683m²

BEDÖMD INVESTERINGSKOSTNAD	5 923 tkr
HYRA - FÖRENINGSHYRA	580 kr/m ²
DRIFTNETTO	702 tkr
DIREKTAVKASTNINGSKRAV	6,8%
DIREKTAVKASTNING EFTER INVESTERING	6,11%
NEDSKRIVNINGSBEHOV	1 200 tkr

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer

Oförutsedda kostnader och komplikationer relaterade till ombyggnad av befintliga lokaler som till vissa delar är byggnadsminne har hanterats inom ramen för projektets kalkyl.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.