

Inledande av ett egendomsarrangemang gällande Villa Bredas fastighet

74/10.03.02/2017

STF 11.12.2017 § 101

Mer information:

stadsdirektör Christoffer Masar, tfn 050 411 0163
direktör för samhällstekniken Marianna Harju, tfn 050 304 1234
social- och hälsovårdsdirektör Ulla Tikkanen, tfn 050 355 3246
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Staden äger servicecentret Villa Breda på adressen Bredavägen 14–16. Vid Villa Breda, som är byggt 1992, pågår som bäst ett totalrenoverings- och tillbyggnadsprojekt (ca 18 mn euro). Målet är att projektet slutförs i december 2017, och fastigheten uppskattas att kunna tas i bruk i mars 2018. Efter projektet är Villa Bredas areal ca 7 300 brm² (saneringsdel 2 700 brm², tillbyggnadsdel 3 700 brm² och bilhall 900 brm²). Till saneringsdelen förläggs funktioner som hör till servicecentret och hemvården samt mötes- och motionslokaler och stadens centralkök. Tillbyggnadsdelen kommer att inhysa grupphem för serviceboende med heldygnsomsorg. Projektet gör det möjligt att producera tjänster i egen regi eller som utlokaliserad service samt att lösgöra serviceboendet med heldygnsomsorg från servicecentrets övriga verksamhet.

Totalrenoveringen och tillbyggnaden av Villa Breda utgör ett ekonomiskt sett mycket betydande investeringsprojekt för staden. Det har inte varit möjligt att genomföra projektet med inkomstfinansiering, utan det har krävt lånefinansiering och medfört ökade finansieringskostnader för staden. Hur stora finansieringskostnaderna blir beror på räntenivån. Även om räntenivån för närvarande är låg, har eventuella stigande räntor i framtiden inverkan på finansieringskostnaderna och därigenom stadens årliga kostnader.

Avdrag i projektets anskaffningskostnad, dvs. årliga avskrivningar, har kännbara konsekvenser för stadens ekonomi under de följande 20 åren. Villa Bredas uppskattade balansvärde är ca 19 300 000 euro. Stadens avskrivningar ligger redan nu på en mycket hög nivå, ca 738 euro/invånare 2017. Nivån är klart högre än i de flesta andra kommuner. Den prognostiserade avskrivningsnivån år 2018 blir ca 830 euro/invånare i och med att Villa Breda blir färdigt. Förutsatt att inga större investeringar görs, sjunker avskrivningsnivån tillbaka till 2017 års nivå först år 2025. Vill staden hålla avskrivningarna i schack, kan följande större investering utanför investeringsprogrammet verkställas tidigast efter 2025. Eftersom avskrivningsnivån dock med tanke på stadens ekonomiska balans gärna skulle få sjunka ännu mer, borde följande större investering verkställas först mot slutet av 2020-talet.

Vid reformeringen av den offentliga social- och hälsovården (vårdreformen) överförs ansvaret för organisering av de offentliga social- och hälsovårdstjänsterna till landskapen. I samband med reformen har det föreslagits att de kommunägda fastigheter som används för social- och hälsovårdstjäns-

ter inte tas över av landskapen. I stället föreslås att kommunen och landskapet ingår hyresavtal om dessa fastigheter för minst tre år efter att vårdreformen verkställts, efter vilket landskapet har rätt att säga upp hyresavtalet. Villa Breda hör till de fastigheter som landskapet skulle få i sin besittning i och med vårdreformen; detta till den del som det handlar om utrymmen som används för social- och hälsovårdstjänster.

Staden har haft för avsikt att utreda huruvida det med tanke på stadens ekonomi och verksamhet är det bästa alternativet att staden äger Villa Breda. Då måste man beakta investeringsprojektets konsekvenser för stadens ekonomi och vårdreformens konsekvenser för social- och hälsovårdstjänsterna samt vilka möjligheter staden har att avstå från ägandet av Villa Breda och riskerna i anknytning till det. Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy gjorde i våras på uppdrag av staden en utredning om ett egendomsarrangemang gällande Villa Bredas fastighet och verkställande av arrangemanget (**sekretessbelagd enligt 24.1 § 20 p. i offentlighetslagen; som bakgrundsmaterial endast på extranet**).

Utredningen utgick ifrån att staden avstår från ägandet av Villa Breda och stadens balansräkning minskar med köpesumman, som motsvarar investeringskostnaden. I utredningen presenterades följande alternativ till staden som ägare: a) försäljning av Villa Breda till en utomstående fastighetsinvestor och återhyrning av lokalerna till staden samt b) försäljning av Villa Breda till en utomstående leasingfinansierare och återhyrning av lokalerna till staden. För båda alternativens del utreddes alternativets inverkan på stadens balansräkning, och samtidigt beaktades konsekvenserna av vård- och landskapsreformen.

Utgående från utredningen har man för samhällstekniska utskottet och social- och hälsovårdsutskottet föreslagit ett egendomsarrangemang, som går ut på att sälja Villa Breda-byggnaden och arrendera ut tomten med ett långfristigt arrendeavtal till en utomstående fastighetsinvestor samt återhyra utrymmena i Villa Breda till staden. I detta arrangemang skulle staden betala en hyra för lokalerna till fastighetsinvestoren enligt hyresavtalet. Hyran skulle i praktiken täcka kapital- och underhållskostnaderna. Fastighetsinvestoren skulle bära den tekniska och ekonomiska restvärdesrisken för byggnaden, organisera skötseln och underhållet av byggnaden och tomten samt betala arrende enligt arrendeavtalet för tomten till staden. Enligt lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården ska avtal som ingås efter 1.7.2016 (inkl. hyresavtal för byggnader) innehålla ett villkor enligt vilket landskapet har rätt att säga upp avtalet under sitt första verksamhetsår med en uppsägningstid på 12 månader. Ett sådant villkor bör inkluderas i hyresavtalet för Villa Breda-byggnaden.

Under beredningen av ärendet för förtroendemannaorganen började man också bereda upphandlingen av den konsultservice som behövs för genomförandet av egendomsarrangemanget. Detta gjordes i form av en marknadskartläggning på basis av en preliminär anbudsfrågan. I samband med marknadskartläggningen fick man fram nödvändiga fakta för den fortsatta bearbetningen av anbudsfrågan och konstaterade samtidigt att man ännu bör bl.a. undersöka närmare om det är förenligt med stadens intressen att arrendera ut eller sälja tomten. Vidare bör man reda ut

grunderna för fastställandet av hyres-/arrendebeloppen (för att avtalen ska bli ekonomiskt och verksamhetsmässigt ändamålsenliga för staden) och hur ansvaret för skötseln och underhållet av objektet ska fördelas mellan staden och investeraren. Utifrån marknadskartläggningen beslutade man att dela in den fortsatta processen i delar så att man i detta skede konkurransutsätter konsultservicen för beredning av egendomsarrangemanget och först senare för det egentliga genomförandet.

Det föreslagna egendomsarrangemanget har såväl positiva som negativa konsekvenser för stadens ekonomi. Genom försäljning av Villa Breda uppskattas avskrivningarna minska till nivån 730 euro/invånare, och till exempel restvärdesrisken övergår från staden till investeraren, vilket kan anses vara mycket positivt för staden ur ekonomisk synvinkel. Å andra sidan innebär egendomsarrangemanget att objektets ekonomiska verkningar överförs från balansräkningen till driftsekonomin, och det kan antas att den hyra som fastighetsinvesteraren tar ut av staden för Villa Breda är högre än kostnaderna i det fallet att Villa Breda förblir i stadens ägo.

Det föreslagna arrangemanget garanterar att Grankullaborna långt in i framtiden har ett Villa Breda som befinner sig i avtalsenligt skick och för vilket de årliga kostnaderna är kända i förväg. Genom överföring av fastighetsunderhållet till en utomstående fastighetsinvesterarens ansvar skulle staden också säkerställa att lokalcentralens knappa resurser räcker till för underhållet av stadens övriga byggnader och att nya befattningar inte behöver inrättas för uppgifter inom fastighetsunderhållet.

Utifrån allt det ovan sagda kan det föreslagna egendomsarrangemanget anses vara en totalekonomiskt fördelaktig lösning för staden.

Beslut om egendomsarrangemanget för Villa Bredas fastighet har ännu inte fattats i stadens förtroendemannaorgan. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet 10.10.2017 (§ 113) och social- och hälsovårdsutskottet 24.10.2017 (§ 71). Ärendet delgavs stadsstyrelsen för kännedom 23.10.2017 (§ 234), och den egentliga behandlingen i sak ägde rum 20.11.2017 (§ 253). Att fatta principbeslut om att inleda egendomsarrangemanget ankommer på fullmäktige. Övriga beslut som ska tas under processen fattas med iakttagande av förvaltningsstadgan, enligt vilken stadsstyrelsen beslutar om anskaffning och överlåtelse av egendom. Om godkännande av konsultens offert beslutar behörig instans (stadsdirektören eller stadsstyrelsen) enligt stadens upphandlingsanvisningar. Om offerten överskrider de tillgängliga anslagen, föreläggs ärendet för den delen åtminstone stadsstyrelsen för beslut.

Båda utskotten förordade för sin del inledandet av egendomsarrangemanget för Villa Bredas fastighet och föreslog vidare att staden beslutar börja utreda egendomsarrangemanget.

Social- och hälsovårdsutskottet framhöll i sin behandling att det ovan avsedda egendomsarrangemanget inte har några direkta konsekvenser för social- och hälsovårdens verksamhet på Villa Breda. Det är dock sannolikt att verksamheten för t.ex. de uppgifters del som gäller främjandet av hälsa och välfärd (servicecentret) inte som sådan överförs till landskapets organiseringsansvar. Viktigast ur social- och hälsovårdssektorns synpunkt är

kontinuitet i verksamheten, högklassigt underhåll av lokalerna och förutsägbara kostnader i budgeteringen. Sålunda anses det inte heller med tanke på social- och hälsovårdens verksamhet föreligga hinder för proceduren att sälja och återhyra fastigheten.

Mellan behandlingarna i utskotten och stadsstyrelsen ändrades förslaget till stadsstyrelsen i någon mån från det som utskotten föreslagit. Detta berodde på den nya informationen staden fått i samband med ovan nämnda marknadskartläggning.

STS:

Fullmäktige beslutar att staden inleder ett egendomsarrangemang gällande Villa Bredas fastighet så att Villa Breda-byggnaden säljs och tomten antingen arrenderas ut med ett långfristigt arrendeavtal eller säljs till en utomstående fastighetsinvestorare.

.....

Under diskussionen föreslog ledamot Filppula, understödd av ledamot Eväsoja, att det sista ordet "fastighetsinvestorare" i beslutsförslaget stryks.

I omröstningen, där de som understödde grundförslaget röstade "ja" och de som understödde ledamot Filppulas förslag röstade "nej", förlorade motförslaget med rösterna 29–4 (Björk, Eväsoja, Filppula, Salminen). En ledamot (Saarela) röstade blankt.

Ledamot Tuohioja föreslog att fullmäktige skulle besluta att ärendet ska föreläggas fullmäktige för beslut innan det egentliga anbudsförfarandet inleds. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att staden inleder ett egendomsarrangemang gällande Villa Bredas fastighet så att Villa Breda-byggnaden säljs och tomten antingen arrenderas ut med ett långfristigt arrendeavtal eller säljs till en utomstående fastighetsinvestorare.

Därtill beslutade fullmäktige att ärendet ska föreläggas fullmäktige för beslut innan det egentliga anbudsförfarandet inleds.