

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid:	Kommunhuset, Karpen kl. 10:30-10:55		
Beslutande	Torgny Lindau (PF), ordförande Patrik Ströbeck (M), 1:e vice ordförande Ronny Nilsson (S), 2:e vice ordförande		
Övriga deltagande	Ulf Bengtsson, kommundirektör Cecilia Håkansson, kommunsekreterare Charlotte Gillsberg, ekonomichef Alexander Hovander, teknik- och servicechef		
Utses att justera	Ronny Nilsson		
Justeringens datum och plats	2020-09-09 Kommunhuset		Paragrafer 78-81
Ordförande	Torgny Lindau		
Sekreterare	Cecilia Håkansson		
Justerare	Ronny Nilsson		
Anslaget publiceras	2020-09-09	Anslaget tas bort	2020-10-01
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset		

Innehåll

	Justering		
§ 78	Utveckling av fastigheten Poppel 13, Perstorps nya Centrumhus	2020/178	3 - 5
§ 79	Upphandlings- och inköspolicy för Perstorps kommun	2020/176	6
§ 80	Förvärv av fastigheten Ugglan 1	2020/166	7
§ 81	Meddelanden	2020/2	8

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 78

Utveckling av fastigheten Poppeln 13, Perstorps nya Centrumhus

2020/178

Sammanfattning

Frågan om kommunhuset i Perstorp har utretts och debatterats under flera år. Kommunhuset finns i fastigheten Poppeln 13, med adress Torget 1, sedan denna uppfördes 1965. Fastigheten förvärvades av kommunen, genom det helägda dotterbolaget Perstorp Näringslivs AB, den 2 januari 2019. Kommunen förhyr c:a 3.900 m² innefattande kommunledning, socialförvaltning, barn- och utbildningsförvaltning, kundtjänst, kultur- och fritidsförvaltning, plan- och byggförvaltning samt överförmyndarverksamhet. Totalt finns ett sextiototal arbetsplatser utöver sessionssal, sammanträdesrum och allmänna utrymmen. I övrigt finns lokaler för arkiv, bowling, budo, frisör, apotek, café, pizzeria, butiker och systembolag i fastigheten. Hyresnivån 2020 för de av kommunen förhyrda lokalerna uppgår till c:a 2,8 mnkr.

Bakgrunden till förvärvet var att fastigheten är i stort behov av både yttre och inre underhåll. I delar utgör bristande underhåll arbetsmiljöproblem för medarbetarna, vilket framkommer i skyddsround med flera arbetsmiljöåtgärder som genomförs årligen. Efter beslut i kommunstyrelsen i maj 2019, genomförde Perstorp Näringsliv AB en förstudie, som presenterades för kommunfullmäktige den 27 november 2019, innebärande en uppskattad total projektkostnad om 116,5 mnkr, varav kostnaden för de av kommunen förhyrda lokalerna uppgick till c:a 78 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade bevilja kommunal borgen om 7 mnkr för vidare arbete att upprätta program- och systemhandlingar; vidare att ställa sig positiv till den inriktning som redovisades i förstudiens alternativ 1; att föreslå styrelsen för Perstorp Näringslivs AB acceptera uppdragen enligt dessa förutsättningar, samt slutligen att ett fördjupat beslutsunderlag skulle redovisas senast andra kvartalet 2020. Styrelsen för Perstorps Näringsliv AB accepterade uppdragen och uppdrog åt VD att genomföra desamma.

Uppdragen har nu genomförts och ett fördjupat beslutsunderlag i form av program- och systemhandlingar (bilaga 1) har redovisats för styrelsen den 11 augusti 2020, varvid styrelsen beslutat godkänna genomgången och överlämna utredningen till Perstorps kommun för vidare beslut. I underlaget redovisas utförligt bakgrund, tekniska och arbetsmiljömässiga förutsättningar, samt hur en ombyggnad stödjer arbetssättet "En väg in", dvs framtidens sätt att möta kommuninvånarna utifrån kommunens ledord service, engagemang och bemötande. Utredningen innehåller vidare kostnader för projektet (116,5 mnkr med optioner på ytterligare totalt 7,6 mnkr), hyresnivåer och slutligen hur bolaget påverkas av dessa två i kassaflödesuppställningen. Det senare har styrelsen tillstyrkt. I beredningen inför kommunens beslut har samtliga kommunfullmäktiges partigrupper erbjudits en fördjupad genomgång av hela underlaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Perstorps kommun har att ta ställning till Perstorp Näringslivs AB förslag att genomföra projektet, beslut om kommunal borgen motsvarande uppskattade kostnader, samt den hyreskostnad som från augusti 2022 blir följden för kommunen som hyresgäst. Själva investeringsbeslutet tas av Perstorp Näringslivs AB som genomför själva investeringen.

Finansiering och ekonomiska förutsättningar

Hyresnivån för kommunens del är under 2020 2,8 mnkr. Då centrumhuset är färdigställt kommer hyran vara 6,5 mnkr vilket motsvarar en hyresökning om 3,7 mnkr. Projektet beräknas vara färdigställt hösten 2022 vilket innebär att kommunen beräknar hyresökningen med 5/12 från och med 2022 och full effekt 2023.

Hyresuppräknningen har varit med i tidigare budgetplanering och är fortsatt med i kommande budgetförutsättningar då beslut angående förstudie fattades 2019. Ny budget för 2021 och planeringen för de kommande åren kommer beslutas i kommunfullmäktige i november. Utifrån de skatteprognoser som har redovisats från Sveriges kommuner och Regioner (SKR) håller tidigare planering. Då centrumhuset kommer att få bättre förutsättningar även driftsmässigt är förhoppningen att även driftskostnaderna kommer sjunka något.

Alternativkostnaden är ett nytt kommunhus och detta hade blivit väsentligt dyrare. Dessutom riskerar kommunen kostnader på längre sikt till följd av undermålig arbetsmiljö som får effekt på personalens mående.

Projektet är upphandlat och genomförs enligt så kallad Partnering. Detta innebär att beställaren har full insyn i projektets ekonomiska utfall hos utföraren (Skanska) då redovisning sker genom öppna böcker. Ovanstående ger kommunen, via Näringslivsbolaget, möjlighet att kontrollera så inte kostnader överskrider eller går utanför avtal.

Ett kontrakt på 25 år med Perstorps Näringslivs AB kommer att upprättas för att på det sättet minska hyreskostnaden. Hyran ska vidare förändras i enlighet med faktisk kapitalkostnad för att minska kapitalrisken och därmed också minska bolagets behov av riskpremie.

I förslaget finns optioner att ta ställning till såsom:

Solceller 1,9 mnkr
Evakueringskostnader 2 mnkr
Teknik konferensrum 1,7 mnkr
Inventarier konferensrum 2 mnkr

Kommunledningsförvaltningen rekommenderar att ställa sig positiv till evakueringskostnader, teknik konferensrum och inventarier enligt optionerna ovan.

En sammanvägd bedömning av underlaget ger vid handen att:

- Perstorps kommunhus är i stort behov av åtgärder, efter många års bristande underhåll. Den 55 år gamla byggnaden har egentligen passerat sin tekniska livslängd

Kommunstyrelsens arbetsutskott

- Byggnaden är en arkitektonisk pärla som behöver omvårdnad
- Byggnaden är i grunden gedigen, men har lappats och lagats under alltför lång tid
- Även installationsmässigt krävs stora åtgärder för att få en normalnivå på byggnaden
- Byggnaden måste totalrenoveras oavsett användning
- Kommunen saknar idag en godkänd arbetsmiljö för personalen
- Kommunhuset är inte bara en byggnad, den är ett "Centrumhus"
- Konceptet "En väg in" eftersträvas, det ska vara enkelt att komma i kontakt med Perstorps kommun
- Säkerhetsnivån som krävs i en kommun idag kan inte uppnås så som dagens byggnad är planerad
- Perstorp är i behov av centrumstärkande åtgärder för att kunna behålla och locka till sig nya invånare
- Tillgängligheten i byggnaden behöver åtgärdas
- Så som lokalerna ser ut idag är det svårt att få dem uthyrda

Ronny Nilsson (S) deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut,

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta,

att godkänna Perstorp Näringslivs AB förslag till ombyggnad av fastigheten Poppel 13, Perstorps nya Centrumhus i enlighet med i ärendet redovisat förslag, inklusive tillkommande optioner om 5,7 mnkr avseende evakueringskostnader, teknik konferensrum samt inventarier, samt

att godkänna kommunal borgen för belopp om 123 mnkr, för upptagande av lån, såsom egen skuld, för projektet

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 79

Upphandlings- och inköspolicy för Perstorps kommun
 2020/176

Sammanfattning

Under 2018 togs i gemenskap av Bjuv, Åstorp och Klippans kommun ett beslut att arbeta mer gemensamt i upphandlingsfrågor samt att även göra en översyn av våra inköpsorganisationer.

Tydligare fokus behöver läggas på en samlad anskaffningsprocess, dvs Behovsanalys – Upphandling – Inköp – Leverans – Fakturahantering – Uppföljning.

För att kunna uppnå detta behövs en gemensam upphandlings- och inköspolicy för alla fyra kommuner, detta för att kunna skapa rätt förutsättning kring större ramavtalsupphandlingar och även en bättre struktur kring de inköp som kommunen gör.

Ronny Nilsson (S) yrkar att en striktare skrivning ska finnas gällande att kollektivavtalsliknande villkor säkerställs under avsnittet ”strategiska principer och förhållningssätt”.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar,

att bifalla Ronny Nilssons yrkande att en striktare skrivning ska finnas gällande ”att kollektivavtalsliknande villkor säkerställs” i policyn under avsnittet ”strategiska principer och förhållningssätt”.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut,
Kommunstyrelsen beslutar,

att anta förslag till riktlinjer för upphandling och inköp samt riktlinjer för direktupphandling för Perstorps kommun, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till Upphandlings- och inköspolicy för Perstorps kommun.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 80

Förvärv av fastigheten Ugglan 1

2020/166

Sammanfattning

Då man har valt att flytta verksamheten för ungdomsvård till Hässleholm har nu fastigheten Ugglan 1, det så kallade "SIS-hemmet" längs trastvägen, blivit föremål för försäljning.

Perstorps kommun har i detta varit en intressent och fått frågan om att köpa fastigheten

Ronny Nilsson (S) deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut,**Kommunstyrelsen beslutar,**

att föreslå kommunfullmäktige att godkänna köp av fastigheten Ugglan 1 för en summa av 4 miljoner kr, samt

att föreslå kommunfullmäktige att godkänna omprioriteringen av investeringsmedel i investeringsbudgeten enligt framtaget förslag.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§ 81

Meddelanden

2020/2

Sammanfattning

Perstorps Bostäder AB protokoll 200820

Perstorp Näringslivs AB protokoll 200811

Perstorp Näringslivs AB protokoll 200331

Söderåsens miljöförbund protokoll 200825

Söderåsens miljöförbund halvårsredovisning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar,

att notera meddelandena