

Regionkontoret
Regionfastigheter
Lina Brandelius
Avdelningschef

Regionstyrelsen

Förvärv av del av fastighet Fastarp 2:172 Varbergs kommun

Förslag till beslut

- Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019.

Sammanfattning

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten. Detta uppdrag är nu slutfört varvid förvärv av elevbostäder föreslås. Nuvarande ägare av fastigheten är Varbergs Bostad.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Idag är skolan beroende av externa fastighetsägares tillgång till boende, detta förvärv skulle säkerställa del av det totala behovet av bostäder.

Aktuell fastighet angränsar direkt till skolans fastighet och innefattar 88 lägenheter. Fastigheten skall styckas av varvid beskrivningen "Fastarp 2:172 del av". Utöver elevbostäderna innefattar fastigheten ett kvartershus på 185 m² samt garagelänga med 10 st. platser.

Total bostadsarea inkluderat gemensamma utrymmen utgör 3535 m².

Bakgrund

Bakgrunden till uppdraget är att DNKS tillsammans med förvaltningen Kultur och skola och med utgångspunkt i RUS:en bedömer att en mer permanent och långsiktig planering avseende elevbostäder är en förutsättning för att även fortsättningsvis vara ett attraktivt och självklart val för de elever som vill studera på naturbruksprogrammet

Munkagårdsgymnasiet är Hallands enda gymnasieskola som erbjuder elever i regionen möjlighet att studera alla fyra inriktningarna på det nationella gymnasieprogrammet naturbruk. Verksamheten bedrivs utifrån nationellt fastställda mål men är även starkt förankrade i Halland – bästa livsplatsen och dess mål och vision för Halland och dess invånare. I verksamhetsplan 2019 för Kultur och skola står det även att ” Skolan ska genom konkurrenskraftig och behovsbaserat utbud vara attraktiva för elever, personal och samverkansaktörer både regionalt och nationellt”.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Vi ser att fler elever reser längre samt att elever med behov av eget rum ökar utifrån individuella behov. Finns inte möjligheten att bo på plats så kommer elever att välja andra skolor eller utbildningar. Eftersom arbetsmarknaden för elever med examen från naturbruksprogrammet är god och behov av arbetskraft stor inom regionen så ser förvaltningen det som en självklarhet att invånare i Halland ska ha möjlighet att utbilda sig inom näringen.

Förvaltningen kultur och skola bedömer att behovet omfattar ca 130 rum uppdelat på 80 enkelrum och 50 dubbelrum, dvs plats för 180 elever varav 50 på LSS boende.

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten.

Detta arbete har pågått under en tid genom utredningar av alternativ samt dialog med Varbergs Bostad.

Förhandlingen med Varbergs Bostad har lett till en köpeskilling om 19 000 000 kr. Byggnaderna på fastigheten är uppförda 1984 samt 1988 i etapper. Lägenheterna är fördelade i 11 parhus varav 8 lägenheter (24 m²/lgh) inryms. Totalt antal lägenheter på fastigheten är 88 st. Av dessa är 18 lägenheter i en paviljongbyggnad på tillfälligt bygglov fram till 2019-06-30. Ansökan om permanent bygglov kommer lämnas in för att säkra även dessa lägenheter för skolans behov.

En outnyttjad byggrätt motsvarande ca 16 boenden finns utöver nuvarande byggnation inom fastigheten.

Munkagårds naturbruksgymnasium hyr idag in 142 rum med totalt 186 platser av olika externa fastighetsägare. Förvärvet av Varbergs Bostads fastighet löser inte det totala behovet av boenden, men säkrar en del.

Nuvarande hyresvärd har i sin långsiktiga strategi att ej äga elevhem vilket kan äventyra framtida förhyrning om annan köpare blev aktuell för fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Förvärv

Köpeskilling: 19 miljoner kr (5142 kr/m²)

Hyror Varbergs Bostad inkl. el vä va: 3 630 000 kr/år (2019)

Ny hyra from 1 maj 2019 inkl. el vä va: 3 177 000 kr/år

Yta: 3695 m² inkl. gemensamhetsytor (BRA)

Drift och underhållskostnader:

Se bifogad hyreskalkyl

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Stefan Sorpola
Ekonomidirektör

Bilaga:

Kalkyl hyra elevbostäder Munkagård

Utredning Munkagård

Beslutet ska skickas till

Driftnämnden Kultur och Skola