

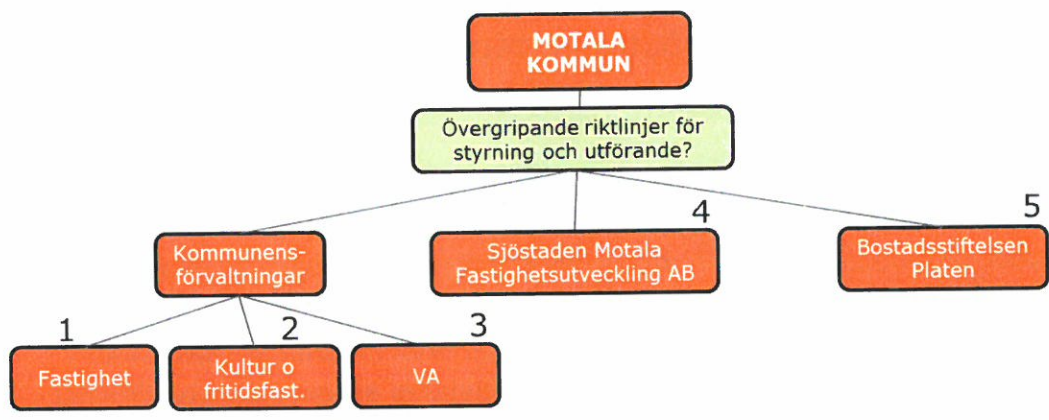
Verksamhetsplan 2018 för Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB

Bolaget har under verksamhetsåret 2017 utfört verksamhet enligt sitt uppdrag mot ägaren Motala kommun. Fastigheten Smultronet 1 har i alla delar tagits över från tidigare ägare och avtal kring service och underhåll förlängts. En översyn har skett tillsammans med Motala kommuns fastighetsenhet om driften och ansvaret av fastigheten genom garantibesiktningen.

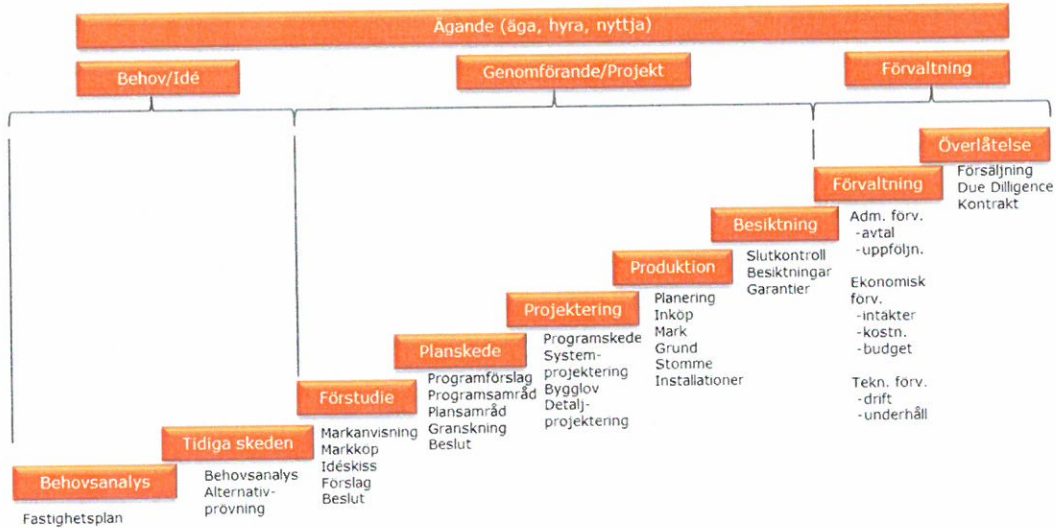
En översyn har skett 2016-17 av objekten i lokalpoolen för att se om det finns nödvändiga förutsättningar för fastighetsutveckling. Efter avstämning med kommunrevisionen kan det konstateras att samtliga uppräknade objekt i lokalpoolen har behov av ytterligare finansiering och en osäker fortsättning i sin inriktning. Detta innebär att bolaget inte bör vara en aktör i att utveckla dessa fastigheter utan att dessa bör kvarstå i kommunen i nuläget. Bolaget behöver tillskott på kapital för att kunna bedriva utvecklingsarbete kring dessa fastigheter och det bedöms inte som realistiskt att skapa dessa tillskott från kommunen i närtid.

Detta ställningstagande leder oss in i tanken om att nyttja bolaget till att förvärva markområden och i högre grad arbeta med exploateringsfrågor. Nuvarande bolagsordning och ägardirektiv från kommunen är inte begränsande i en sådan inriktning men kan komma att behöva ytterligare förtydliganden. Möjligheten behöver belysas ytterligare.

En ytterligare fråga som lyfts i samverkan med bostadsstiftelsen är behovet av lägenheter för ungdomar som idag inte har en möjlighet att komma ut på lägenhetsmarknaden. Frågan har framförallt triggats av behoven att få ett större flöde från kommunens HVB-hem till lgh för ungdomar som har blivit myndiga. I samverkan bedöms just nu möjligheten att skapa boendelösningar lite akut under 2018. För detta krävs ett mellanansvar mellan hyresgäst och hyresvärd som kan innebära en roll för bolaget. Möjligheterna för detta undersöks just nu inom ramen för förslaget till ny fastighetspolicy. Att denna fastställs är centralt för diskussionerna om bolagets inriktning. Processen med framtagande av ny policy skulle ha varit färdig under våren 2017 men pga av svårigheterna att rekrytera en lokalstrateg som ansvarar för processen i kommunen så har arbetet försenats med ett år. Bedömningen är nu att beslut ska ha fattats innan sommaren i KF. Policyn är central för att reda ut ansvaren i kommunens ägande och därmed hur de olika rollerna kan uppfyllas av bl a Sjöstaden. I den utredning som konsultföretaget COWI utarbetade 2017 är det tydligt att dubbelarbete och dubbla organisationer inom fastighetsområdet bör undvikas. Detta innefattar även behovet av att förtydliga hur samverkan med bostadsstiftelsen Platen kan utvecklas som den tredje aktören i kommunens fastighetsbestånd enligt skissen på nästa sida.



Ett beslut om policyinriktning ger förutsättningar att sätta en tydliga inriktning för bolagets verksamhet inför en ny mandatperiod. Den av COWI beskrivna planeringsprocessen har börjat att tillämpas under hösten 2017 och måste nu fullföljas i samtliga delsteg under 2018 för att säkerställa effekter och resultat i processen.



Inom ramen för arbetet med ny ÖP kommer strategiska markområden att värderas för fortsatt inriktning. Det är naturligt att bolaget här finns med i dessa bedömningar om huruvida det ska ske strategiska förvärv alt försäljningar av mark för exploatering. I nuläget saknar kommunen större områden för större bostadsutveckling och dessa frågor måste lösas under kommande år. Även här kan bolaget spela en roll kring strategiska förvärv.

Handwritten signature or mark.