

Strömbackaskolans elevbygge Furulund etapp 2.

Bakgrund elevbyggen

Gymnasieskolan i Piteå har under mer än 50 år bedrivit byggtutbildningar genom att låta elever uppföra egnahem och flerbostadshus med kommunen som garant. Under en stor del av dessa år har AB PiteBo beställt bostadshus av Strömbackaskolan som ett led i denna utbildning av hantverkare. Detta har varit en bidragande orsak till att utbildningarna hållit en hög standard över åren trots varierande konjunkturcykler. Det har funnits tillfällen då den enda verksamma byggkranen i Piteå funnits just på elevbygget.

Tack vare samarbetet med AB Pitebo har Strömbackaskolan kunnat erbjuda eleverna en fullgod utbildning över tid.

De senast färdigställda elevbyggena är Furulund etapp 1 och Fotbollen på Nygatan. Därefter (2008) har även påbörjats byggnationer på Furulund (etapp 2).

Finansieringen av de färdiga husen har fram till slutet av 1990- talet kunnat inrymmas inom det låneunderlag som staten genom länsstyrelse och länsbostadsnämnd beslutat. Fram till den förändring som skedde 1998 kunde byggherren räkna med att låneunderlaget från Länsstyrelsen skulle täcka de uppkomna kostnaderna vid uppförandet av bostäderna. Från och med 1998 då förutsättningarna förändrades har byggherrarna fått räkna med kostnader utöver låneunderlaget.

Furulund etapp 1

Furulund etapp 1 som byggdes 1992-2000 omfattade 2 hus med 6 lägenheter (537 kvadratmeter) och 3 hus med 8 lägenheter (605 kvadratmeter). Kostnaden för uppförandet varierade mellan 9 200 kronor och 12 100 kronor per kvadratmeter i 1999 år priser.

Furulund etapp 2

År 2008 startade elevbygget Furulund etapp 2 på fastigheten Bergsviken 3:349. Byggnadsobjektet omfattar fyra hyreshus med sex lägenheter i varje hus. Husen är i storlek som de hus som byggdes i etapp 1. Skillnaden är att ytan disponeras så att det här finns 6 lägenheter istället för 8.

Under 2008 slöts ett avtal mellan Piteå kommun och AB PiteBo för detta elevbygge. Detta avtal kan sägas vara en fortsättning av det avtal som tecknades för Furulund etapp 1 eftersom husen är i princip identiska. Detta medförde att avtalet som tecknades 2008 inte omfattar några detaljer utöver reglering av kostnad per kvadratmeter. I detta avtal från 2008 finns reglerat att det skall byggas fyra hus med sex lägenheter i varje och att den ersättning som Pitebo skall betala är 12 000 kronor per kvadratmeter.

I dagsläget har dock aktualiserats några avgörande poster som påverkar det ursprungligt tecknade avtalet:

1. Avtalet för i stort identiskt hus i etapp 1 omfattade 605 kvadratmeter yta. Parterna har nu konstaterat att den gällande yta som skall ersättas för hus 1 och 2 är 440 kvadratmeter per hus. Denna minskning av antal kvadratmeter medför att Piteå kommun får en väsentligt lägre intäkt vid försäljningen av fastigheten samt att AB PiteBo i sin tur får avsevärt mindre hyresintäkter än planerat. Vilket i sin tur medför att respektive part kan komma att gå i underskott för uppförandet respektive den löpande driften. För kommunens del är målsättningen att försöka parera ett underskott innan hus två är färdigställt. Vad gäller AB PiteBo är bolagets uppfattning att projektet inte ska belasta hyresgästerna i PiteBo's bestånd, därför är priset ursprungligen satt därefter. Jämfört med likvärdiga projekt är byggherrekostnaderna betydligt högre, där en stor post är projektering eftersom handlingarna upprättas utifrån utbildningssynpunkt. Att bygga i området har inte varit aktuellt om inte Strömbackaskolan haft intresse för detta i sin utbildning. Vidare finns även en viss osäkerhet om lägenheterna blir uthyrda. AB PiteBo har även att ta hänsyn till en ny tillkommen lagstiftning som föreskriver att ett bostadsbolag ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga grunder.

2. Avtalet omfattar fyra identiska hus. Nu avser parterna att förändra uppdraget, till att omfatta endast de två första husen från avtalet 2008. Ett eventuellt byggande av hus 3 och 4 ska i så fall regleras i ett separat avtal, då dessa hus avses bli så kallade lågenergihus.
3. Avtalet bör kompletteras med en fastställd beräkningsmall, där det framgår på vilka underlag som indexet ska beräknas. En beräkningsmall har framtagits där indexering sker på fastställda belopp som grundas på när i tiden som kostnaderna beräknas vara nedlagda av kommunen.
4. Avtalet ska kompletteras med en lyftplan, som i stort motsvarar en lyftplan vid en extern entreprenad.

När AB Pitebo tog upp frågan om att förändra två av husen i avtalet till energihus var Strömbackaskolan och AB Pitebo också överens om att avtalet från 2008 inte kunde fortsätta att gälla fullt ut i sin nuvarande omfattning, utan att det krävs ett kompletterande avtal till det befintliga avtalet. I den process som sedan följde uppdagades exempelvis den differentierade ytan mot det tidigare avtalet. Det föranleder med automatik att den kostnads-täckning som Piteå kommun skulle ha erhållit för 605 kvadratmeter dvs 7,3¹ miljoner per hus har minskat till 5,3 miljoner på grund av förändring i yta. Det första huset i etapp 2 slutförs omkring årsskiftet 2012/2013 och den kostnad som idag beräknas för det huset är 6,4 miljoner. De redovisade siffrorna bygger på avtalet med 12 000 kr/kvm utan indexreglering, dvs. ett fast pris i 2008 års prisnivå. Kostnadsökningen under 2008-2012 är ungefär 2 % per år så de ursprungliga 12 000 kronorna bör ha ökat i värde till omkring 13 080 kr vid överlämnandet av huset till Pitebo i början av 2013. Det betyder att förändringen blir ett underskott på 0,7 miljoner vid en yta på 440 kvm för hus 1. Därtill tillkommer resultatet för hus 2. För kommunens del är som nämnts ovan målsättningen att försöka parera ett underskott innan hus 2 är färdigställt.

För kommunen föreligger det även en dold utbildningskostnad i form av minskade ränteintäkter på kommunens koncernkonto, i och med att byggtiden per hus uppgår till ca 5 år och likviden erläggs först i slutet av byggperioden.

Sammantaget kan dock konstateras att både Strömbackaskolan och AB PiteBo ser ett stort värde i att kommunen kan erbjuda elever och indirekt byggbranschen en byggutbildning i en miljö med fullstora och verkliga projekt.

För att komplettera och förtydliga det befintliga avtalet har ett förslag till tilläggsavtal med bilaga upprättats gemensamt med AB PiteBo (bilaga 1).

Vi föreslår:

att avtalet från 2008 mellan Piteå kommun och AB PiteBo kompletteras med ett tilläggsavtal (bilaga 1).

att nämndsbeslut skall tas innan eventuellt tecknande sker av avtal för hus 3 och 4 på Furulund, då dessa två hus utgör lågenergihus med därför speciella förutsättningar.

¹ Samtliga summor som anges inkluderar moms med 25 %

RR MO⁴ TAB