

Plats och tid	Sessionssalen, Kommunhuset, Klippan, kl. 17.00-17.45	
Beslutande	Bengt Svensson (M), ordförande Carl-Axel Wilhelmsson (C), 1 vice ordförande Jens Westring (M) Jacob von Post (M) Christer Johansson (C) Bodil Andersson (KD) Tommy Cedervall (FP) Rune Persson (S), 2 vice ordförande Eva Stjärnlind (S) Kerstin Persson (S) Michael Nemeti (S) Hans-Eric Lundgren (S) Christian Hendlertz (SD), tjug ersättare för Therese Borg (SD)	
Övriga närvarande	Agne Johansson (MP), ej tjug ersättare Richard Johansson (FP), ej tjug ersättare Kent Lodesjö (S), ej tjug ersättare Göran Sjögren (S), ej tjug ersättare Anders Ivarsson, kommunsekreterare Hans-Åke Lindvall, kommundirektör	Boje Jarl, ekonomichef Lars-Åke Svensson, kanslichef/kommunjurist Marianne N Claesson, personalchef § 113
Utses att justera	Michael Nemeti	
Justeringens plats och tid	Kommunkansliet 2013-09-09	
Sekreterare	_____ Anders Ivarsson	
Ordförande	_____ Bengt Svensson	
Justerare	_____ Michael Nemeti	

ANSLAG/BEVIS**Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag**

Organ	Klippans kommun, Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2013-09-04		
Datum för anslags uppsättande	2013-09-10	Datum för anslags nedtagande	2013-10-01
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet i Klippan		
Underskrift	_____ Anders Ivarsson		

Innehållsförteckning:

§ 113 Personalnyckeltal 2012

§ 114 Bostadsintegrering

§ 115 Val

§ 116 Delegationsärenden

§ 117 Informationsärenden

§ 113
Personalnyckeltal 2012
KS 2013.0769.024**Ärendet**

Redovisning av personalnyckeltal 2012 föreligger. Personalchef Marianne N Claesson föredrar ärendet. Andelen medarbetare under 40 år är låg, och pensionsavgångar löser inte den problematiken automatiskt. Etniciteten speglar kommunens invånare. Arbetsplatserna är antingen kvinno- eller mansdominerade. Mer blandade arbetsgrupper skulle ge upphov till fler diskussioner och dynamiska processer, genom att ta vara på olikheter. Kommunen behöver satsa på medarbetar- och ledarutveckling. För att bli mer attraktiv som arbetsgivare behöver anställningar vara tillsvidare.

Beslutsunderlag

Personalkontorets skrivelse 2013-07-31
Beredningsförslag Arbetsutskottet 2013-08-21 § 173

Kommunstyrelsens beslut

Informationen noteras.

§ 114
Bostadsintegrering
KS 2013.0624.010**Ärendet**

Madeleine Atlas (C) föreslog i en skrivelse 2013-05-22 en satsning på integration i form av boendeintegrering, där byggnation sker i syfte att möta olika kategoriers behov i en och samma fastighet. Arbetsutskottet remitterade 2013-05-29 skrivelsen till Treklövern Bostads AB för yttrande. Bolaget redovisar i sitt yttrande situationen vad gäller efterfrågan på bostäder, möjligheterna att bygga billiga lägenheter, hyressättning av nyproduktion samt vilka risker som finns vid nyproduktion. Slutsatsen är att nyproduktion måste ske för dem som kan och vill betala det pris som det innebär. Den flyttkedja som uppstår när en ny fastighet tas i bruk leder dock till att flera får sina önskemål tillgodosedda.

Det går inte att omfördela hyreskostnader inom samma fastighet och låta en viss kategori dra ett större lass än andra. Marginalerna är alltför små och de exklusivare lägenheterna skulle bli alltför dyra. Det finns heller ingen möjlighet att predestinera vissa lägenheter till en viss kategori boende. Därmed skulle en välbeställd lika väl som en ungdom kunna erhålla en ”billig” lägenhet.

Beslutsunderlag

Madeleine Atlas skrivelse 2013-05-22 (bilaga A Ks § 114/13)

Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2013-05-29 § 142

Treklövern Bostads AB yttrande 2013-07-05 (bilaga B Ks § 114/13)

Beredningsförslag Arbetsutskottet 2013-08-21 § 179

Kommunstyrelsens förslag till Kommunfullmäktige

Informationen noteras.

§ 115**Val**

KS 2013.0823.111

Ärendet

Madeleine Atlas (C) har avsagt sig sina förtroendeuppdrag i Klippans Kommun.

Beslutsunderlag

Madeleine Atlas skrivelse 2013-08-21

Kommunstyrelsens beslut

1. Till ledamot i styrgruppen för 6 K väljs Carl-Axel Wilhelmsson.
 2. Till ledamot tillika 1 vice ordförande i Kommunstyrelsens Arbetsutskott väljs Carl-Axel Wilhelmsson.
 3. Till ledamot i styrgrupp för sanering av f.d. Läderfabriken väljs Carl-Axel Wilhelmsson.
 3. Konstaterar att styrgrupp Ljungbyhed Park, styrgrupp för äldreboendet Väpnaren samt styrgrupp för översiktsplan har slutfört sina uppgifter och att styrgrupperna därmed upphört.
- _____

§ 116
Delegationsärenden**Ärendet**

Enligt gällande delegationsordning anmäles följande beslut fattade på kommunstyrelsens uppdrag:

2013-08-21 Enligt protokoll, § 173-184	Arbetsutskottet
Bostadsanpassningsbidrag för tiden 2013-07-01—2013-07-31.	Teknisk förvaltning Assistent
Parkeringstillstånd för tiden 2013-05-30—08-13	Teknisk förvaltning Assistent
Dnr KS 2013.768-1.164 Ansökan om antagning i allmänna hemvärdet för David Nelandersson	Kommunstyrelsens ordförande

Personalärenden enligt delegations-
ordning antagen av kommunstyrelsen
2007-02-14, § 34, delegationsprotokoll 18-22.

Kommunstyrelsens beslut

Redovisningen godkänns.

§ 117 Informationsärenden

Ärendet

Följande informationsärenden föreligger och läggs med godkännande till handlingarna.

Dnr 2010.141-36.340

Mats G. Nilsson – Brev 2013-08-12 med anhållan om att få ta del av beslutshandlingar.

Dnr 2010.141-37.340

Kanslichefen – Svar på brev 2013-08-12.

Dnr 2012.74-53.430

Tekniska förvaltningen – Rekvirering av medel från länsstyrelsen för sanering av f.d. Klippans läderfabrik

Dnr 2012.74-54.430

Tekniska förvaltningen – Redovisning av kontrollprogram för omgivningspåverkan vid Klippans läderfabrik, kvartal 1 2013

Dnr 2012.74-56.430

Tekniska förvaltningen – Redovisning av kontrollprogram för omgivningspåverkan vid Klippans läderfabrik, kvartal 2 2013

Dnr 2013.807-1 och -2.534

TeliaSonera – Information till kommunledningen om förändring av fast telefoni

Dnr 2013.812-1.430

Länsstyrelsen Skåne – Samråd enligt 12 kap 6 § för dragning av högspänningskabel mellan byarna Linnestofta, Ankarlöv och Vedby i Klippans kommun

Dnr 2013.827-1.043

Kommunförbundet Skåne – Avgifter 2014

Dnr 2013.831-1.041

Söderåsens miljöförbund – Verksamhetsplan 2013, uppföljning

Söderåsens miljöförbund – Sammanträdesprotokoll 2013-08-20

NÅRAB – Sammanträdesprotokoll 2013-06-14.

Sveriges Kommuner och Landsting – Cirkulär 13:39, Interimsavtal om skolkopiering.

Sveriges Kommuner och Landsting – Cirkulär 13:40, Budgetförutsättningar för åren 2013-2016.

Kommunstyrelsens beslut

Informationen noteras.

Skrivelse till Kommunstyrelsen 2013-05-22

Bostadsintegrering

Vill vi skapa ett integrerat samhälle måste vi göra det genomgripande. Jag tror att ett uppblandat samhälle är det mest kreativa och intressanta man kan ha. När jag menar integrerad, menar jag en mix av allt, åldrar, familjestorlek, utbildningsnivå, ekonomisk situation och inte minst ursprung.

Jag märker att vi ofta planerar byggnationer utefter en förutbestämd grupp människor. Varför bygger vi inte för alla?

Nu har vi som kommun förmånen att ha ett bostadsbolag i vår ägo. Tänk om vi skulle visa resten av Sverige att här tänker vi på alla i samhället. Vi i centern försöker påverka så att vi får bostäder till unga, då vi ser ett behov av detta. Svaret vi får är att det inte är ekonomiskt möjligt att bygga lägenheter för unga, dvs små billiga lägenheter. Jag inser svårigheten med detta, liksom svårigheten att bygga stora lägenheter med enkel standard och låga kostnader för den resurssvaga familjen. Oavsett typ av lägenhetsbygge så drar det i väg i kostnader. Då gör vi hellre så att bygger fina lägenheter för de äldre par som har pengar, efter att ha lämnat villalivet bakom sig, och därmed har råd. Ett säkert kort. Jag vill inte ha säkra kort! Jag vill utmana, ta vissa risker och skapa ett samhälle med dynamik. Alla undersökning visar att mer bra integration och små klyftor i samhället gör att alla mår bättre, rika som fattiga.

Jag tycker att vi, varje gång vi skapar nya boenden i Klippan, ska bygga för alla behov i samma bygge. Tänk er en byggnad/byggtomt där det på bottenvåningen finns marklägenheter med liten trädgårdstappa, fina lyxiga lägenheter med balkong på vindsvåningen, några familjestora lägenheter med mycket enkel standard, några väldigt billiga ungdomslägenheter och ett antal standardlägenheter. Bakgården som tillhör boendena ska vara utformat så att den medger möten mellan pensionären, småbarnsfamiljen, ungdomarna, karriärsparet och den asylsökande familjen. Alla ska känna sig välkomna att finnas vid grillplatsen, lekplatsen och pergolan. Ett sådant bygge borde man kunna skapa och få en ekonomisk acceptans i. Alla bara pratar om integration, men det räcker inte med att prata! Vi måste göra skillnad. Vi har en ledig tomt redo att bebyggas mitt i Klippan.

Visst vågar vi satsa på ett integrationsprojekt! Centern vågar!

Madeleine Atlas
Centerpartiet

Yttrande över skrivelse om bostadsintegration KSAU §142.

Treklovern Bostads AB har fått i uppdrag att avge yttrande med anledning av skrivelse från Madeleine Atlas (C), angående bostadsintegrering vid nybyggnation. Av skrivelsen har identifierats följande frågeställningar:

- Varför bygger vi inte för alla?
- Hur ser efterfrågan på bostäder ut?
- Går det att bygga "billiga" lägenheter?
- Hur sker hyressättningen av nyproduktionen?
- Risker med nybyggnationen?

Hur ser efterfrågan på bostäder ut?

Per 2013-06-19 har vi 464 aktiva sökande av lägenheter. Fördelningen efter ålderskategori framgår av diagram 1. Antalet sökande till de nio lägenheterna i Kyrksalsbyggnaden (som är att betrakta som nybyggnation) är 45, se diagram 2.

Ålderskategorierna har indelats efter en genomsnittlig efterfrågan av olika lägenhetstyper se nedan:

- 18-25 1 rum och kök
- 26-35 2 rum och kök
- 36-55 3-4 rum och kök barnvänliga områden
- 56- 3 rum och kök

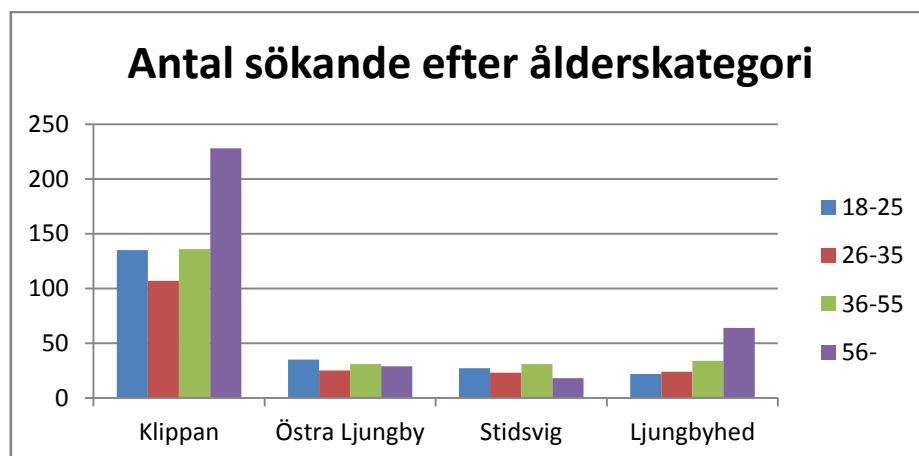


Diagram 1

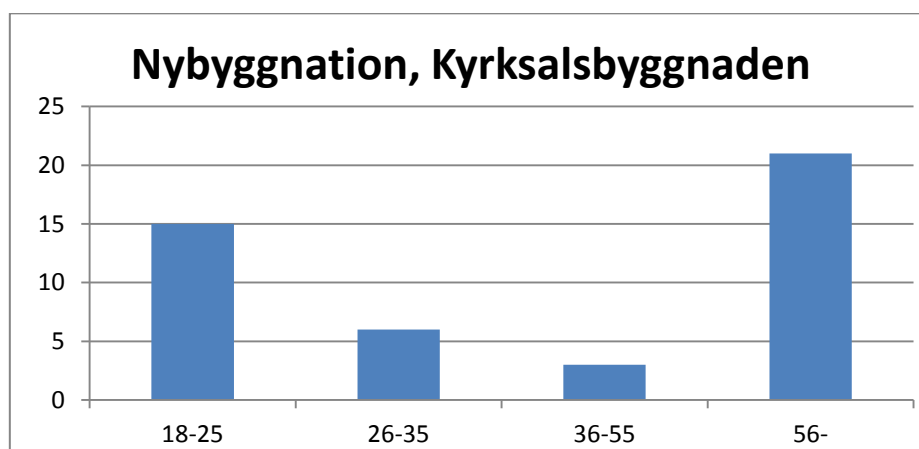


Diagram 2

Att boende fungerar bra när olika ålderskategorier blandas har vi flera exempel på. Se diagram 3. Kv tingshuset, Badvägen och Hembygdsgratan är mycket attraktiva områden med blandade ålderskategorier. Samtidigt har vi också utmärkta exempel där det finns en överrepresentation av äldre. Vilket speglar åldersfördelningen bland Treklovörns hyresgäster. En lämplig mix av olika typer av boende där hyresgästerna själva kan välja i vilken miljö man vill bo tror vi är den bästa lösningen. Även om det säkert finns ett behov av billiga lägenheter för unga kan vi konstatera att på vårt nybygge utgör åldersgruppen 18-25 år 25% av de boende. I vårt befintliga bestånd är kötiden för en ett ca 3-4 månader.

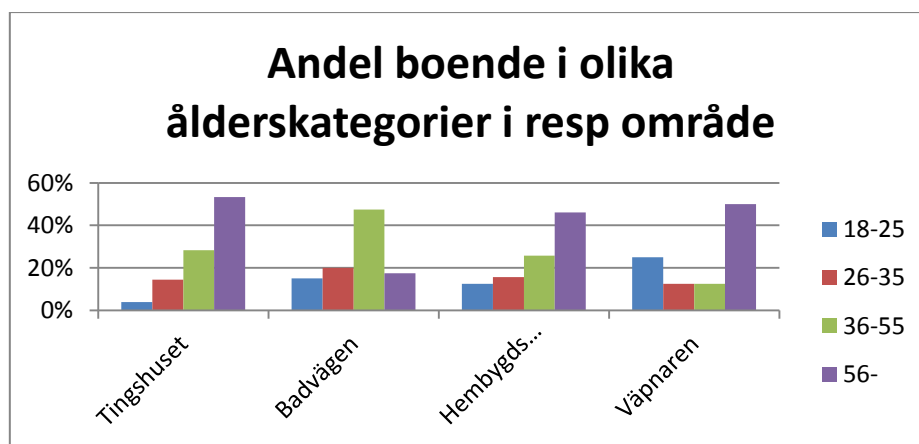


Diagram 3

Går det att bygga "billiga" lägenheter?

Anledningen till att nybyggnationen riktas till resursstarka hyresgäster är inte så mycket ett aktivt val utan snarare en konsekvens av att byggkostnaderna är så höga som de är och det hyressättningssystem som tillämpas. Att bygga billigt är inte möjligt om man med billigt menar att man ska hamna på hyresnivåer i likhet med det äldre fastighetsbeståndet. Jag har försökt att göra en uppskattning om hur mycket man skulle kunna sänka byggkostnaderna om man skalar bort allt som vi kan

betrakta som "onödigt" i fastigheten, se tabell 1. Resultatet blir att det är endast 4% av byggkostnaden som man kan påverka. Eftersom man då ändå hamnar på så hög hyresnivå är det inte så konstigt att man tillhandahåller en något högre standard.

Byggnadsdel	Andel av total kostnad	Normal Kr/m ²	Besparing vid "billig" byggnation	"Billig" Kr/m ²
Tomt och markanläggning	6,0%	1 500	0%	1 500
Stomme och grund	28,0%	7 000	0%	7 000
Yttertak	2,0%	500	0%	500
Fasad	5,0%	1 250	0%	1 250
Fönster	3,0%	750	0%	750
Stomkomplettering	18,0%	4 500	5%	4 275
Inre ytskikt och vitvaror	6,5%	1 625	25%	1 219
Köksinredning	3,0%	750	25%	563
Värme och sanitet	10,0%	2 500	0%	2 500
Ventilation	2,0%	500	0%	500
El	7,5%	1 875	0%	1 875
Styr och regler	1,0%	250	0%	250
Hiss	2,0%	500	0%	500
Rest	6,0%	1 500	10%	1 350
SUMMA	100,0%	25 000	4%	24 031

Tabell 1. Totalkostnaden 25 000 kr/m² är hämtad från kv Väpnaren.

Det pågår en debatt runt om i landet om hur man ska kunna få ner byggpriserna. Vår intresseorganisation SABO har genomfört en upphandling av det man kan kalla standardhus. De första byggnationerna av dessa hus håller på att slutföras och vi har bokat in ett besök i Halmstad till hösten för att ta del av resultaten. Enligt uppgift har man på detta sätt kommit ner något i pris och möjligen kan man få en något lägre hyra. Man ska dock komma ihåg risken för nedskrivning och hur detta ska hanteras. I övrigt måste som jag ser det, byggbranschen själv analysera varför byggkostnaderna är så höga. Många spekulationer förekommer om dyra byggvaror, höga bygglöner, byråkratiska byggprocesser mm men först efter en rejäl genomlysning kan man komma med förslag på åtgärder.

Hur sker hyressättningen av nyproduktionen?

Om man utgår från nuvarande kostnadsbild kan man räkna med att genomsnittshyran hamnar på ca 1 500 kr/m². Med dagen hyressättningsystem skulle hyresfördelningen mellan de olika lägenhetstyperna hamna ungefär så som framgår av tabell 2.

Lgh typ	Yta (m ²)	Hyra kr/m ² Normal lgh	Hyra månad		Jämför befintlig lgh		
			Normal lgh	"Billig" lgh	Hyra månad	Yta	Kr/m ²
1 rok	26	2 025	4 388	4 323	2 753	35	958
2 rok	44	1 680	6 160	6 095	4 573	59	930
3 rok	72	1 410	8 460	8 395	5 699	76	900
4 rok	94	1 335	10 458	10 393	7 209	100	865
	236	1 500				270	901

Tabell 2

Man kan konstatera att bygga "billigt" inte får något genomslag på hyresnivåerna och absolut inte är att jämföra med hyrorna i det befintliga beståndet. Att göra någon annan fördelning så att exklusiva lägenheter skulle bära kostnaderna för de "billiga" är inte möjligt eftersom hyresnivåerna redan är så höga och skulle egentligen behöva vara ännu högre.

Risken med nybyggnationen

Risken med nybyggnationen är att det i årsredovisningen måste framgå att man värderat alla fastigheter och att det inte finns några fastigheter som har för höga bokförda värden i förhållande till marknadsvärdering. Om så skulle vara fallet tvingas bolaget till nedskrivningar vilket drabbar resultaträkningen och därmed bolagets totala ekonomiska ställning. Exemplet ovan ger vid handen att med en driftskostnad på 300 kr/m² och en bedömd lägsta avkastning på 6,5% ger en maximal byggkostnad på 18 500 kr/m² mot den verkliga på 25 000 kr/m².

Nedskrivningsbehovet skulle då vara ca 6 500 kr/m² eller för ett projekt i Väpnarens storlek ca 6,25 miljoner kronor vilket skulle sänka vår soliditetsnivå till 9,8% i förhållande till nuvarande nivå på 11,8%. Alltså en minskning av vår ekonomiska styrka med 17%.

Alternativet är att höja hyrorna så att avkastningen på 6,5% uppfylls vilket skulle innebära 28% högre hyror. Det vill säga 10 830 kr/månad för en trea på 72 m² vilket sannolikt inte skulle gå att hyra ut. Nybyggnation handlar alltså om att ballansera mellan risken för nedskrivning och risken att stå med tomma lägenheter till följd av för hög hyra. Att i detta läget öka risken ytterligare genom att underprissätta lägenheter finns det som jag ser det ingen möjlighet till.

Varför bygger vi inte för alla?

Min slutsats är att nyproduktionen måste ske för de som kan och vill betala det pris som det innebär. Den flyttkarusell som uppstår när någon ny fastighet tas i bruk leder till att flera får tillgodosett sina önskemål.

Det går inte att omfördela hyreskostnader inom samma fastighet och låta en viss kategori dra ett större lass än andra. Marginalerna är allt för små och de exklusivare lägenheterna skulle bli allt för dyra. Det finns heller ingen möjlighet att predestinera



vissa lägenheter till en viss kategori boende. Därmed skulle en välbeställd lika väl som en ungdom kunna erhålla en "billig" lägenhet.

Möjligen skulle man kunna låta det befintliga beståndet bära en del av kostnaden för nybyggnationen. Försiktighet måste dock råda med tanke på kommande renoveringsbehov och därmed ökade kostnader för det befintliga beståndet. Dessutom är en sådan fördelning inte tillåten med nuvarande lagstiftning men det var faktiskt en av hörnpelarna för allmännyttans tillkomst för 50-60 år sedan.

Klippan dag som ovan

Ulf Bengtsson, Vd