

PROPOSITION P1 - GÄLLANDE HÖGANÄSHEM AB:S FÖRFRÅGAN OM ARRENDE AV MARKOMRÅDE I GAMLA LERBERGET



BAKGRUND

Höganäshem AB har till styrelsen framfört önskemål om att under 75 år arrendera det markområde som kallas Fågelskogen, ett område om cirka 4 000 kvm. Bolagets målsättning är att inom markområdet uppföra ett så kallat Trygghetsboende med plats för cirka 28 hyreslägenheter. Boende i Gamla Lerberget kommer att ha företräde till lägenheterna. Sedan 2004 finns ett uttalat intresse bland medlemmarna att i Gamla Lerberget få till stånd ett boende för äldre vilka önskar bo kvar i Gamla Lerberget men önskar flytta från sina hus med trädgård och förpliktelser. Ett trygghetsboende är ett sådant boende. Under arrendetiden kommer Lerbergets Byalag ekonomisk förening erhålla ett arrende uppgående till cirka 280 000 kr årligen. Arrendet är indexreglerat till 100% av KPI men kan aldrig bli lägre än det ursprungliga beloppet. Höganäshem AB står för samtliga kostnader runt framtagning av plan med mera. Bolaget har presenterat förslaget till medlemmarna i en broschyr. Under arbetet med planen erhåller Byalaget årligen 20 000 kronor. Efter 75 år återgår området till Lerbergets Byalag att disponera enligt eget val.

ÖVERVÄGANDEN

Objektivt perspektivet

Området är en rektangel med en area uppgående till ungefär 4 000 kvm, cirka 93 meter gånger 43 meter. Det ligger kringgärdat av gator på tre sidor och den ena längre sidan i rektangeln ligger mot ett antal villafastigheter. Området har sedan några år tillbaka rensats upp och genom området finns en stig som förbinder Byavägen med Östra vägen och som tjänstgör som en "genväg". Området kan på grund av sin storlek ej betraktas som ett rekreativt område. Det är idag klassat som ett naturområde som under gällande detaljplan ej får bebyggas. Skyddet för området kan komma att stärkas givet att en planändring ej kommer till stånd.

Naturperspektivet rent objektivt

Området har på senare tid vårdats från att tidigare varit vanvårdat genom att marken röjts upp och ett antal fågelholkar har satts upp. Området ger ett visst skydd för villorna närmast och blir på det på samma sätt en mjuk övergång in till villabebyggelsen. Området liknar till sin karaktär med flora och fauna Lerbergsskogen. Lerbergsskogen är uppskattningsvis på 150 000 kvm det vill säga den är cirka 37 gånger större än Fågelskogen eller annat uttryckt; Fågelskogen är cirka 3 % av arean på Lerbergsskogen. Givet denna jämförelse är Fågelskogens area liten. Begreppet skog är synnerligen svårdefinierat. FN:s livsmedels- och jordbruks-organisations definition av skog är ofta citerad. Enligt den definitionen betraktas ett område som skog om det är större än 5 000 kvadratmeter, innefattar träd som är högre än fem meter och om trädkronorna tillsammans täcker minst tio procent av arealen.

Det ekonomiska perspektivet rent objektivt

Ett arrende på marken under 75 år med en årlig indexuppräkningsfaktor om 100% gör att Byalaget under avtalstiden erhåller $75 \cdot 280\,000 \text{ kr} = 21\,000\,000 \text{ kr}$. För att detta beloppet skall vara relevant att jämföra med dagens penningvärde måste det diskonteras, nuvärdesberäknas. Men grovt räknat med en diskonteringsfaktor om cirka 2,5% blir nuvärdet knappt 10 000 000 kronor. Tillskottet till byns ekonomi är med den tänkta arrendeintäkten mycket betydande.

Beloppet kan jämföras med att det rör sig om cirka 1 000 kronor per år och medlem. En annan jämförelse är att beloppets storlek är cirka 50% av arrendeavgiften på campingen som kommer byn tillhanda varje år. Jämför man den eventuella arrendeintäkten med intäkterna från båtplatserna är beloppet i samma storleksordning.

Som påtalats ovan återgår området till Lerbergets Byalag efter 75 år, vilket eventuellt kan ge mer intäkter i framtiden om man så väljer.

Styrelsens resonemang runt §1 i stadgarna

Styrelsen har i sin förvaltning av Byalagets tillgångar att förhålla sig till föreningens stadgar. Paragraf 1 i stadgarna är ofta citerad av personer som aktivt deltar i debatten rörande sättet byns tillgångar skall förvaltas. Dock, paragrafen är då sällan citerad i sin helhet utan det är upprepat så att *"bevara byns kulturarv och historia"* nämns, men aldrig *"driva, underhålla och vidareutveckla föreningens egendom"*.

I stadgarnas första paragraf finns följande att läsa:

§1 Föreningen vars firma är Lerbergets Byalag ekonomisk förening, med säte i Höganäs kommun, Skåne län, har som ändamål att främja medlemmarnas gemensamma intressen i Gamla Lerberget genom att:

- driva, underhålla och vidareutveckla föreningens egendom såsom hamn, campingplats, mark, skog och fastigheter och sträva efter att göra detta på ett för miljön hållbart sätt*
- bevara byns kulturarv och historia*
- anordna gemensamma aktiviteter*
- representera byns gemensamma intressen i kontakter med myndigheter*
- medlem kan delta i verksamheten genom ideellt arbete och i aktiviteter.*

Styrelsen uppgift är alltså i sitt förvaltande att manövrera på så sätt att vi främjar medlemmarnas intresse vilket från tid till annan är en grannliga uppgift då det finns cirka 300 medlemmar i vårt Byalag med många olika viljor, därtill ett antal olika intresse i enlighet med §1 i stadgarna.

Byalagets ekonomi

Byalagets ekonomi är de senare åren inte i balans. Inte i balans betyder i detta avseende att Byalagets kostnader är större än dess intäkter och det finns därför ingen möjlighet för Byalaget att generera eget kapital (vinst) som vid senare tillfälle skulle kunna ianspråkta för löpande och kommande investeringar. De framtida investeringsbehoven är stora i Gamla Lerberget oavsett i vilken ordning dessa görs; Campingen behöver rustas upp, Seglarna bör få bättre lokalteter, Norra kajen behöver skos med virke, Östra kajen behöver förstärkas, ny pontonbrygga för östra kajen samt en samlingslokal behövs. Det är många som har synpunkter på var, när och hur det skall byggas i byn men realistiska tankar och klokskap om hur allt skall finansieras lyser helt sin frånvaro.

Enskilda medlemmars engagemang i driften av Gamla Lerbergets tillgångar

Det finns en tydlig trend att det blivit svårare att få medlemmar att aktivera sig i Byns förvaltning. Detta gäller dels på styrelsenivå dels på kommitténivå samt då saker skall göras utanför kommittéernas mandat. Resultatet av denna trend blir tveklöst att Byalaget på sikt

blir tvungna att köpa in dessa tjänster med ett ökat kostnadsläge som följd.

Trygghetsboende och ekonom kontra natur

Förhållandet att Byalaget har blivit tillfrågade av Höganäshem AB att upplåta 4 000 kvm för uppförandet av ett Trygghetsboende i den så kallade Fågelskogen är en möjlighet som troligtvis under överskådlig framtid ej kommer igen. Situationen ställs på sin spets då Trygghetsboende och pengar står emot natur.

Styrelsens inställning och några eventuella alternativ

Givet den kontinuerliga kostnadsökningen och det ökade framtida investeringsbehovet som styrelsen ser för Lerbergets Byalag ekonomisk förening anser styrelsen att den höjningen av byalagets totala intäkterna som ett arrende skulle innebära gynnar den ekonomiska föreningen mera än den skada som uppstår i och med att Fågelskogen planändras till byggbar mark samt det intrång som görs för enskild fastighetsägare i närområdet.

Ett alternativ till att arrendera ut marken kunde vara att istället fördela den i så fall uteblivna intäkten från Höganäshem AB på samtliga medlemmar. Detta kan göras genom att ge ett årligt "Fågelskogsbidrag" med motsvarande belopp. På så sätt skulle varje medlem dra sitt stå till stacken med resultatet att Fågelskogen förblir orörd och Byalagets intäkter förstärks med motsvarande belopp, fast istället av de enskilda medlemmarna. Uppskattningsvis skulle då varje medlem få bidra med cirka 950 kronor årligen, ($950 \cdot 300 = 285\,000$) givet att alla medlemmar som nu är medlemmar förblir medlemmar. Skulle medlemsantalet minska skulle avgiften för övriga medlemmar öka med motsvarande belopp för att det tänkta arrendebeloppet skall hållas intakt över tiden.

Ett ytterligare alternativ som man diskuterar och eventuellt överväga, istället för att varje år utdebitera en "Fågelskogsavgift" på 950 kronor i 75 år indexuppräknat, skulle vara att göra en engångsdebitering. Det diskonterade värde på den potentiella arrendeintäkten är som skrevs ovan cirka 10 000 000 kronor. Om man dividerar detta belopp med antalet hushåll i Gamla Lerberget som är cirka 300 så blir resultatet ett belopp på 33 333 kronor per hushåll i ett engångsbelopp. Fördelen med detta alternativ är att föreningen erhåller ett större engångsbelopp och att tänkta investeringar kan genomföras i nutid. Nackdelen är att beloppet är relativt stort för varje medlem och att man följaktligen väljer att inte vara medlem i föreningen vilket på sikt inte bara missgynnar gemenskapen i byn utan även dess stabilitet.

Sammanfattningsvis - att missa möjligheten till intäkter genom;
att säga nej till en intäktsökning med 280 000 kronor per år i 75 år, eller
att säga nej till att varje medlem ger ett årligt "Fågelskogsbidrag" på 950 kronor i 75 år eller
att säga nej till att varje medlem ger en "engångsdebitering" om 33 333 kronor

är ur ett styrelseperspektiv inte ekonomiskt försvarbart. Styrelsen tar här fasta på att föreningen just är en ekonomisk förening samt att de nuvarande intäkterna är begränsade och en framtida kostnadsökning. Resultatet av ett sådant beslut är att nödvändiga investeringar högst troligt måste skjutas på framtiden eller att byalaget eventuellt tvingas till hög skuldsättning.

Vad gäller de två alternativen, "Fågelskogsbidrag" och "engångsdebitering" håller styrelsen för sannolikt att medlemmarna inte förordar dessa alternativ då det innebär personliga ekonomiska åtaganden och vidare med dessa två alternativ erhåller byalaget visserligen ekonomisk gottgörelse men det skapas inget trygghetsboende.

Styrelsens förslag till stämman

att styrelsen befullmäktigas, tillsammans med två icke jäviga personer nominerade av valnämnden, att färdigställa en positiv intresseförklaring gentemot Höganäshem AB som skall ligga som grund för kommande avtal vilket syftar till att upplåta mark för planändring och sedermera bebygga fastigheten med ett Trygghetsboende i linje med utskickat prospekt.