Interpellation till Andrea Möllerberg, ordförande i teknik- och fastighetsutskottet om Herrgårdsvillan

I en tidigare interpellation har frågor ställts kring Herrgårdsvillan. De svar som hittills lämnats har inte fullt ut klargjort de ekonomiska konsekvenserna av investeringen, särskilt vad gäller fastighetens värdeutveckling, avkastning och kommunens långsiktiga strategi.

Mot bakgrund av detta och med hänsyn till Väsbybornas rätt till insyn i hur skattemedel används finns det anledning att ställa följande uppföljande frågor:

1. **Vilket taxeringsvärde hade Herrgårdsvillan före renoveringen, och vilket är det aktuella taxeringsvärdet efter genomförd investering?**

   Fastighet Sättra1:4 – 32,51 milj

   Efter genomförd renovering har Skatteverket ännu inte fastställt något nytt taxeringsvärde. Beslut väntas under sommaren 2026.

   Det bör noteras att taxeringsvärdet normalt motsvarar cirka 75 procent av marknadsvärdet och därför inte ger en exakt bild av fastighetens faktiska marknadsvärde.

2. **Har kommunen gjort någon oberoende marknadsvärdering av fastigheten efter renoveringen, och vad visar i så fall den? Om inte, varför inte?**

   Ja, kommunen har låtit genomföra en oberoende marknadsvärdering efter renoveringen.

   Värderingen bedömer fastighetens marknadsvärde till cirka 19 miljoner kronor. Bedömningen grundar sig på byggnadens skick, standard och användningsmöjligheter efter genomförda åtgärder.

   Eftersom det saknas jämförbara objekt som sålts i närområdet under senare tid och fastigheten har unika förutsättningar bör värderingen ses som en kvalificerad bedömning snarare än ett exakt försäljningsvärde.

3. **Hur stor värdeökning anser kommunen att investeringen på cirka 25 miljoner kronor borde har genererat**?

   Investeringen genomfördes inte med syftet att öka fastighetens marknadsvärde.

   Åtgärderna inleddes som en följd av omfattande skador orsakade av läckage från taket. Under arbetets gång framkom ytterligare behov av renovering och underhåll för att säkerställa byggnadens långsiktiga funktion och bevarande.

   Den direkta marknadsvärdeökningen kan därför inte ställas i relation till investeringskostnaden på ett traditionellt sätt. Kommunen bedömer att investeringen även skapar värden i form av bevarande av kulturhistoriska kvaliteter och minskade framtida underhållsbehov.

   Det bör även noteras att vissa kostnader, såsom rivning, deponi, utredningar, byggställningar och tillfälliga larm, har kostnadsförts direkt i verksamheten och inte aktiverats som investering. Minst 4 milj, 21 milj är investering på huset

4. **Hur ser den kalkylerade avkastningen ut på investeringen, inklusive drift, underhåll och kapitalkostnader?**

   Kommunen tillämpar inte någon traditionell avkastningskalkyl för denna typ av fastighet eftersom syftet inte är kommersiell avkastning. Investeringen uppstod som en nödvändig åtgärd till följd av omfattande skador på byggnaden. Ett uteblivet agerande hade riskerat att leda till ytterligare förfall, högre framtida kostnader och ett minskat fastighetsvärde.

5. **Hur säkerställer kommunen att denna typ av investeringar lever upp till principen om god ekonomisk hushållning enligt kommunallagen?**

Investeringen uppstod som en nödvändig åtgärd till följd av omfattande skador på byggnaden. Ett uteblivet agerande hade riskerat att leda till ytterligare förfall, högre framtida kostnader och ett minskat fastighetsvärde. Kommunen har även beaktat fastighetens kulturhistoriska värden, vilka inte fullt ut återspeglas i en marknadsvärdering. Bedömningen är därför att investeringen är förenlig med principen om god ekonomisk hushållning eftersom den säkerställer bevarandet av en betydande kommunal tillgång och minskar risken för framtida kostnader.

6. **Anser ordföranden att informationen till Väsbyborna i detta ärende varit tillräckligt transparent och tydlig?**

   Jag kan inte uttala mig om tidigare hantering men jag vet att Kommunen strävar efter en hög grad av transparens i alla större investeringsärenden och i min roll som TFU har jag svarat på alla frågor jag fått till mig så transparent och öppet som möjligt. Det finns alltid saker att ta med sig för att utveckla kommunikationen ytterligare och jag är övertygad om att erfarenheterna från detta projekt kommer att tas med i det fortsatta arbetet för att säkerställa ännu tydligare redovisning och uppföljning av större investeringar.