



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-92/2013
STADSHUS AB DNR 2013/3.3.1/11
SID 1 (1)
2013-02-19
ÄRENDE 7

Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder

Bordlagt ärende från koncernstyrelsens sammanträde 2013-02-04

Följande justeringar har skett i ärendet:

Två lokaler på Bo Bergmans gata 4 på Östermalm har utgått, då de inte längre används som förskolor, vilket ger konsekvensändringar.

Inledande texter om omfattningen av antal förskolor, ytor m.m. i A-läge sid 2,6 och 7 är justerade.

Tabellerna sid 8 är justerade avseende A-läge, Östermalm och summeringar. Intrappning under tre år är inkluderad i första tabellen sid 6, asterisk därmed borttagen.

Bilaga 2 är justerad, där två lokaler på Bo Bergmans gata 4 utgått.



STADSLEDNINGSKONTORET



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-92/2013
STADSHUS AB DNR 2013/3.3.1/11
SID 1 (14)
2013-01-15
ÄRENDE 5

Handläggare SLK:

Stefan Kristensson, tfn 08-508 29 347

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till

Kommunstyrelsen

Koncernstyrelsen

Förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem godkänns.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stadens tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder, har ett stort antal förskolor och ett fritidshem som hyresgäster i sina fastighetsbestånd. Av dessa förskolor är ca 50 stycken upplåtna med hyresavtal utifrån en överenskommelse mellan Stockholms stad genom Drätselnämnden och de allmännyttiga bostadsbolagen, som träffades 1992. Denna överenskommelse är fortfarande gällande och har under åren medfört diskussioner då dessa avtal ger en icke marknadsmässig, lägre hyra, jämfört med motsvarande förskolelokaler som hyrs av staden eller privata förskolor.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft, vilken innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Lokaler, bl.a. förskolor, som upplåtes enligt överenskommelsen från 1992, avviker från bolagens övriga lokalhyresavtal och den övriga marknaden.

I kommunfullmäktiges budget för år 2013 med inriktning för 2014-2015 har staden tre bostadsbolag därför fått i uppdrag att gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 och ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion.

Utifrån detta uppdrag har bostadsbolagen inkommit med en gemensam uppsägning av överenskommelsen fr.o.m. 2013-10-01 till Stadsledningskontoret. Bostadsbolagen säger gemensamt upp 1992 års överenskommelse till upphörande per den 30 september 2013.

Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har bolagen tagit fram förslag till gemensamma principer för hyressättning vid revidering av självkostnadsavtalen samt vid etablering av förskolor i nyproduktion.

De förskolor, som tidigare haft hyresavtal enligt 1992 års överenskommelse, har inventerats och givits en kvalitetsklassificering från 1-3 inför föreslagen hyressättning. Kvalitetsklassen baseras på en bedömning av standard och skick.

De nu föreslagna principerna innebär en höjning av hyresnivån för de förskolor som idag har ett avtal utifrån ”självkostnadsöverenskommelsen”. Förslaget innebär en höjning av hyrorna i innerstaden om ca 6,3 mnkr, närförort 2,1 mnkr men en minskning av hyrorna i ytterstaden om 285 000 kr.

De nya principerna för förskolehyror föreslås införas successivt genom omförhandling av respektive avtal när detta löper ut. Den ökade hyresnivån som blir aktuell vid omförhandling, kan ge förutsättningar att renovera lokalerna i samband med att det nya avtalet träder i kraft. Intrappning föreslås ske med en rabattering så att infasningen av de nya hyrorna sker med 1/3 av hyreshöjningen per år. Hyresökningen kommer därmed successivt genomföras ända fram till 2019.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att de föreslagna principerna för hyressättning av förskolor i befintligt bestånd och i nyproduktion, uppfyller ändamålen att ge mer rättvisa och konkurrensneutrala förutsättningar för förskoleverksamheter i Stockholm. Hyressättningen kommer härmed fortsättningsvis överensstämja bättre med marknadens. Genom den föreslagna modellen utgår stadens tre bostadsbolag från gemensamma principer, vilket kommer att förenkla kommande hyresförhandlingar med stadsdelsnämnderna. Principförslaget och uppsägning av "självkostnadsavtalen" ger också förutsättningar att successivt göra behövliga standardförbättringar i befintliga lokaler. Koncernledningen och stadsledningen bedömer detta vara nödvändigt för att stadens bolag ska följa den nya lagstiftningen.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att det gemensamma förslaget till hyressättningsprinciper innebär att de tre bostadsbolagen kan ge samma förutsättningar för hyresgästen oavsett hyresvärd samt att det lagliga kravet om affärsmässighet är uppfyllt.

Bakgrund

Stadens tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder, har ett stort antal förskolor och ett fritidshem som hyresgäster i sina fastighetsbestånd. Dessa lokaler inrymmer ca 150 förskolor i både kommunal och privat regi med totalt ca 58 000 kvm lokalarea.

Av dessa förskolor är ca 50 stycken upplåtna med hyresavtal utifrån en överenskommelse mellan Stockholms stad genom Drätselnämnden och de allmännyttiga bostadsbolagen som träffades 1992 ("Överenskommelse mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder med dotterbolag, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder", Dnr 434-319/92). Denna överenskommelse är fortfarande gällande och har under åren medfört diskussioner då dessa avtal ger en icke marknadsmässig, lägre hyra, jämfört med motsvarande förskolelokaler som hyrs av staden eller privata förskolor med gängse lokalhyresavtal. Dessa s.k. "självkostnadsavtal" innebär också en ökad administration hos bostadsbolagen genom den annorlunda konstruktionen avseende bl.a. avskrivningar av hyrestillägg.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft, vilken innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar samt att få den svenska lagstiftningen på området att överensstämma med EU-rättens konkurrensregler. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Enligt författningskommentarerna innebär affärsmässigheten att *"de ska verka som normala långsiktiga aktörer på bostads- och fastighetsmarknaden"*. Lokaler, bl.a. förskolor, som upplåtes enligt överenskommelsen från 1992, avviker från bolagens övriga lokalhyresavtal och den övriga marknaden.

Staden planerar bygga ca 1 500 lägenheter per år i de allmännyttiga bolagens regi. Därutöver har stadens övriga nämnder som mål att markanvisa mark för ytterligare 3500 lägenheter per år för att möta det bostadsbehov som Stockholms befolkningstillväxt kräver. De nya bostäderna medför ett ökat behov av förskole- och skollokaler. Kommunfullmäktige har i budget för 2013 beslutat om ett så kallat förskoletal som i samband med större projekt anger att stadsdelsnämnderna i sin planering ska utgå från ett riktvärde om 25 nya förskoleplatser per 100 nya lägenheter. Enligt denna bedömning medför således stadens bolags nyproduktion ett behov om mellan 20-25 nya förskolegrupper per år.

I samband med nyproduktion av bostäder har stadens bostadsbolag, liksom övriga byggherrar, förutsättningar att bidra till nyproduktion av även förskolelokaler. De kan exempelvis etableras i bottenvåningar på större bostadshus eller i direkt anslutning till nya bostadsfastigheter. Förutsättningarna för att teckna avtal med stadsdelsnämnderna för nya förskolor behöver klargöras och fastställas för att bostadsbolagen ska kunna planera och kalkylera för förskolor i ett tidigt skede i projekten och därmed bidra till att tillgodose behovet av förskolelokaler.

Med detta som bakgrund bör de gamla avtalen, baserade på 1992 års överenskommelse, sägs upp och omförhandlas till motsvarande avtal som övriga förskole- och lokalförhyrningar samt att gemensamma riktlinjer för hyressättning i nyproduktion fastställs.

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för år 2013 med inriktning för 2014-2015 har staden tre bostadsbolag därför fått i uppdrag att;

"gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i "lagen om allmännyttiga bostadsföretag" och i samråd med kommunstyrelsen och

Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion. ”

Utifrån detta uppdrag har stadens tre allmännyttiga bostadsbolag inkommit med en gemensam uppsägning av överenskommelsen fr.o.m. 2013-10-01 till stadsledningskontoret. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har bolagen tagit fram förslag till gemensamma principer för hyressättning vid revidering av självkostnadsavtalen samt vid etablering av förskolor i nyproduktion. Principförslaget gäller både befintliga förskolor med självkostnadsavtal men skall även fungera vid tillämpning i nyproduktion.

Principförslaget för hyressättning av förskolelokaler innebär, för både befintliga lokaler och nyproduktion, att respektive lokal åsätts en bashyra som är marknadsmässig utifrån lokalens geografisk läge och kvalitet. Bashyra ska motsvara marknadshyra för en generell, ej hyresgästänpassad lokal. Därtill kommer särkostnadstillägg för anpassningar i funktionalitet för förskoleverksamhet. Dessa skrivs av med en rak avskrivning från år 1. Nytecknade avtal bör tecknas med minst 10 åriga avtal.

Ny hyressättning i befintliga förskolor med hyresavtal enligt 1992 års överenskommelse (självkostnadsavtal)

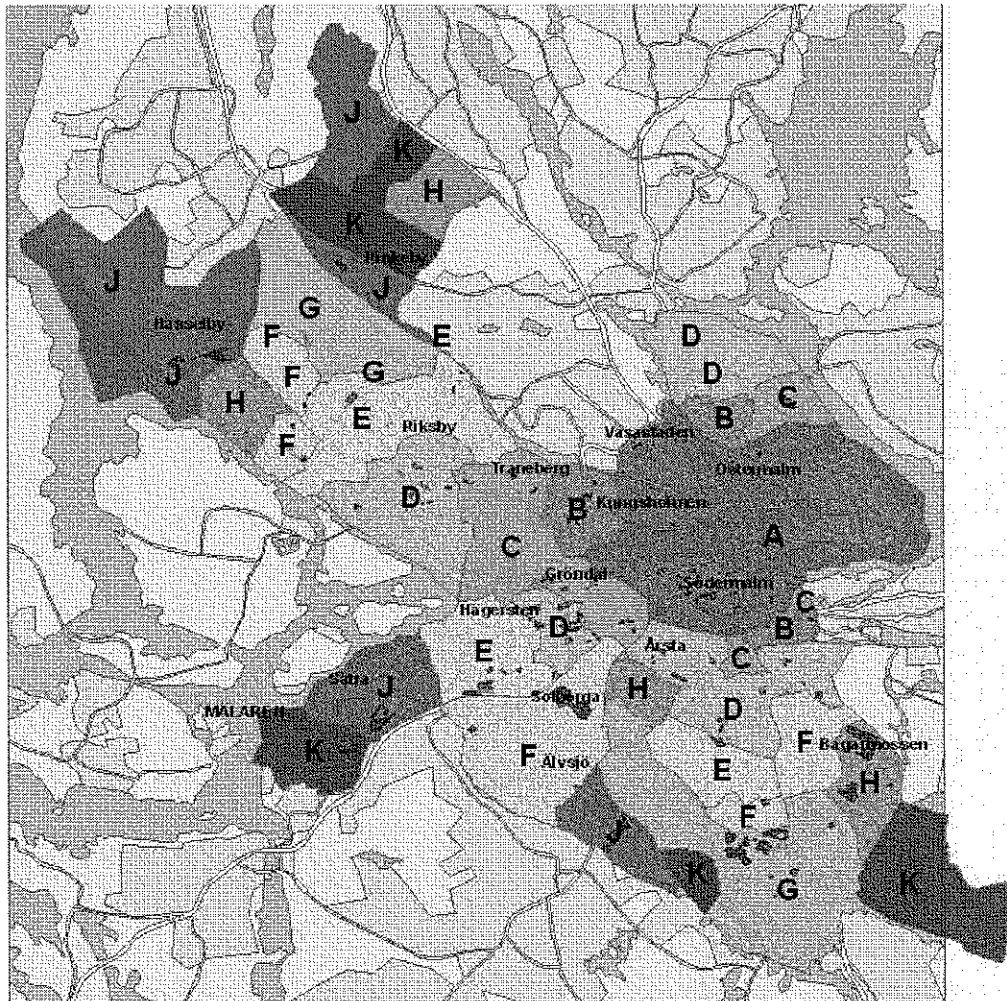
I de befintliga förskolorna utgår den nya hyran enligt en läges-differentierad bashyra. Därutöver föreslås en viss hyresspridning beroende på standard och kvalitet för respektive läge.

Bashyra utifrån läge och standard

Bostadsbolagen föreslår en bashyra utifrån A-C läge samt en kvalitets-kategorisering.

Definition av omfattning, hyresnivå och läge- befintligt bestånd

Förskolornas lägeskategorisering baseras på vad marknaden är villig att betala för lokalytor i olika områden. Detta har medfört att i de områden man är villig att betala som mest klassats som A-läge (Innerstaden) till C-lägen (Ytterförort). Förskolornas lägeskategorier överensstämmer inte riktigt med Stockholms-modellens lägen avseende bostadshyror, men en viss jämförelse går att göra.



A-läge omfattar innerstadens stadsdelar, Normalm, Södermalm, Östermalm och Kungsholmen. A-läget omfattar 20 förskolor om ca 11 800 kvm. Det motsvarar i huvudsak A-läge enligt Stockholmsmodellen men även vissa B-lägen som Nordvästra Kungsholmen/Lindhagen, Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden omfattas. De föreslagna bashyresnivåerna för förskolelokalerna är 1 400-1 800 kr/kvm/år.

B-läge omfattar närförorter som Liljeholmen, Hägersten, Enskede, Årsta, Skarpnäck. B-läget omfattar 15 förskolor om ca 8 000 kvm. Därutöver ingår en förskola som förhyrs av utbildningsnämnden om 458 kvm i Bromsten. Dessa förskolor ligger i huvudsak i lägena C till F enligt Stockholmsmodellen. De föreslagna bashyresnivåerna i detta läge är 1 200-1 400 kr/kvm/år.

C-läge är ytterstaden såsom Farsta, Rinkeby, Kista, Spånga och Tensta. C-läget omfattar 14 förskolor omfattande ca 6 000 kvm. Därutöver ingår en skola/fritidshem om 466 kvm i Rågsved som hyrs av utbildningsnämnden. De berörda förskolorna ligger i huvudsak inom Stockholmsmodellens områden G-K, dock med vissa undantag. De föreslagna bashyresnivåerna är 1 000-1 200 kr/kvm/år.

Förslaget baseras på hyror, som inkluderar värme och fastighetsskatt. För kallhyra, exklusive värme och fastighetsskatt kan hyresnivåerna reduceras med ca 350 kr/kvm/år i innerstaden (A-läge), 200 kr/kvm/år i ytterstaden (B/C-läge). Fastighetsskatten varierar kraftigt beroende på läge; mellan 60-250 kr/kvm/år.

Definition av basstandard i lokalen för bashyresnivån

Den så kallade grundhyran utgår från en basstandard för en lokal som kan hyras ut även till annat ändamål. I detta ingår en föreslagen standard avseende ytskikt, våtutrymmen, ventilation, installationer, utrymmen, gård m.m. enligt bifogad bilaga 1.

Kvalitetsklassificering

De förskolor som tidigare haft hyresavtal enligt 1992 års överenskommelse har inventerats och givits en kvalitetsklassificering från 1-3 inför föreslagen hyressättning. Kvalitetskategori 1 erhåller en hyra i den lägre delen av hyresintervallet för respektive läge. Kvalitetsklass 3 erhåller den högre hyran i intervallet. Kvalitetsklassen baseras på en bedömning av standard och skick. Kvalitetsklassningarna definieras som följer;

1 – Visst underhållsbehov, 2 – God standard, 3 – Mycket gott skick

Ekonomiska konsekvenser av reviderat "självkostnadsavtal" i befintliga förskolor

De nu föreslagna principerna innebär en höjning av hyresnivån för de förskolor som idag har ett avtal utifrån "självkostnadsöverenskommelsen". Förslaget innebär en höjning av hyrorna i innerstaden om ca 6,3 mnkr, närförort 2,1 mnkr, men en minskning av hyrorna i ytterstaden om 285 000 kr, då ett antal kontrakt föreslås justeras nedåt enligt tabellsammanställning nedan.

Införande

De nya principerna för förskolehyror föreslås införas successivt genom omförhandling av respektive avtal när detta löper ut. Den ökade hyresnivån som blir aktuell vid omförhandling, kan ge förutsättningar att renovera lokalerna i samband med att det nya avtalet träder i kraft.

Läge/ hyresförändring i tkr	2013-10-01 -- 2014-09-30	2014-10-01-- 2015-09-30	2015-10-01-- 2016-09-30	2016-10-01-- 2017-09-30	2017-10-01-- 2018-09-30	2018-10-01-- 2019-09-30	2019-10-01-- 2020-09-30	Summa ack. hyresökning 2012 års hyresnivå
A	1799	2017	2074	306	88	31	0	6315
B	573	573	573	0	137	137	137	2130
C	121	-161	-72	-122	0	0	0	-234
Hyres- ökning/år	2493	2429	2575	184	225	168	137	8211

Intrappning föreslås ske med en rabattering så att infasningen av de nya hyrorna sker med 1/3 av hyreshöjningen per år enligt ovan. Hyresökningen kommer därmed successivt genomföras ända fram till 2019.

Fördelningen per stadsdel summerat ser ut som följer;

Stadsdel	Läge	Lokalyta berörda förskolor	Kvalitet	Hyreshöjning tkr	Hyresförändring/kvm
Norrmalm	A	2101	2-3	1222	580
Södermalm	A	4982	1-3	2642	530
Östermalm	A	2179	2-3	1793	820
Kungsholmen	A	2295	1-2	783	341
Hägersten Liljeholmen	B	2359	2-3	619	262
Enskede/Årsta/ Vantör	B/C	2914	2-3	321	110
Skarpnäck	B	2273	2	797	350
Farsta	C	425	2	105	248
Rinkeby/Kista	C	1875	2	-537	-286
Spånga/Tensta	C	3757	1-2	109	29
Utbildningsnämnden	B/C	458	1-2	217	234

Jämförelse av förslaget till ny hyressättning med övriga marknadshyresavtal

Ett av motiven till den föreslagna revideringen av självkostnadsavtalen är att få en mer konkurrensneutral och jämförbar hyressättning i förhållande till övriga uthyrningar till både kommunala och privata förskolor med marknadshyresavtal hos bolagen. En jämförelse mellan "självkostnadsavtalen" och befintliga marknadshyresavtal ger att de nuvarande självkostnadsavtalen är avsevärt lägre jämfört med övriga avtal. Skillnaden mellan A och C läge är knappt 90 kr/kvm/år avseende självkostnadsavtalen jämfört med skillnader på 400-500 kr för olika lägen i andra avtal.

Genomsnitt hyra /kvm/år 2012 års hyresnivå	Själv- kostnads- avtal	Förslag ny hyra	Marknads-hyresavtal med kommunala förskolor	Marknads-hyresavtal med privata förskolor
A	1151	1574	1654	1708
B	1074	1363	1459	1353
C	1061	902	1214	1207

Den föreslagna nya nivån för bashyra är fortfarande lägre jämfört med övriga avtal. Det kan motiveras med att vissa lokalanpassningar ingår i de övriga avtalens hyror. Hyresspridningen mellan de olika lägena är dock mer jämförbar. Att den är högre mellan läge A och C kan förklaras av att standarden på hyresobjekten med självkostnadsavtal i läge C är jämförelsevis lägre än i A och B-lägena.

Tabell med konsekvenser för respektive stadsdel och hyresobjekt samt jämförelse med marknadshyresavtal och privata förskolor biläggs (bilaga 2).

Principer för planering och finansiering av hyresgäst Anpassningar utöver basstandard

Särkostnadstillägget omfattar hyresgäst Anpassningar utöver vad som inkluderas i bashyra och därtill hörande basstandard. Särkostnadstillägget finansieras genom en rak avskrivning, 10-20 år, beroende på omfattning av åtgärder och avtalslängd. Hyresgäst Anpassningen ska projekteras i samråd mellan hyresvärd och hyresgäst.

Efter genomförd projektering av en lokalanpassning och inför en investering ska ett hyresavtal eller en avsiktsförklaring tecknas mellan parterna för att klargöra förutsättningarna för den kommande förhyrningen.

Förslag om hyressättning av förskolor i nyproduktion

Bolagens egen planerade nyproduktion bedöms överslagsmässigt kunna medföra ett behov om mellan 20-25 förskolegrupper per år. I nya exploateringsområden åläggs ofta både stadens bolag och andra byggherrar att bidra till nybyggnation av förskolor i samband med tecknande av markanvisningsavtal för nyproduktion av nya bostäder. Med detta som bakgrund föreslås liknande hyressättningsprinciper även för nyproduktion enligt nedan.

Den föreslagna hyresnivån utgår ifrån att bolagen ska ha en möjlighet att bära produktionskostnaderna för den nybyggda lokalen samt att hyran ska vara jämförbar med nytecknade hyresavtal mellan staden och andra aktörer, fastighetsägare och förskoleverksamheter.

Bashyran föreslås utgå från samma definition av basstandard som är föreslaget i tidigare avsnitt.

Därtill tillkommer en högre standard för ventilation och våtutrymmen för en förskola och för detta föreslås ett påslag om 10% för våtutrymmen och 20% för ventilation. Ett s.k. särkostnadstillägg som i nyproduktion måste inkluderas schablonmässigt för att bostadsbolagen ska kunna finansiera även lokaldelen vid nyproduktion av hyresrätter.

Genom- snitt hyra /kvm/år Avser hyra år 1 före avskrivn. 2012 års hyresnivå	Förslag ny bashyra kr/kvm/år exklusive värme, el fastighets- skatt	Hyrespåslag ventilation 20%	Hyrespåslag våtut- rymmen 10%	Total hyra kr/kvm/år inkl påslag	Jämförelse med nytecknade kontrakt hos privata fastighetsägare i ny- produktion*	Jämförelse nytecknade kontrakt hos bolagen med privata förskolor i nyprod.
A	2100-2600	420-520	210-260	2730-3380	2100-2800	Inga nya kontrakt tecknade
B	1800-2200	360-440	180-220	2340-3260	2000-2600**	2200-2300
C	1600-2000	320-400	160-200	2080-2600		Inga nya kontrakt tecknade

* Hyresnivå år 1. Räknas upp med 80-100% Index.

** Särkostnadstillägg finansierat om ca 2-2,5 mnkr av staden.

Hyresnivån i förslaget avser kallhyra exklusive värme, el och fastighetsskatt med hänsyn till att det i nyproduktion finns variation i projekterad nivå på energianvändningen i den planerade byggnationen. Kostnader för energianvändningen ska debiteras separat för respektive objekt. Denna är avsevärt lägre jämfört med i befintlig bebyggelse. Inklusive värme och fastighetsskatt

bedöms de högsta hyrorna kunna uppgå till drygt 3 500 kr/kvm/år, vilket dock utgör extremfall.

Bolagen bör sträva efter att minimera fastighetsskattekostnaderna genom att, där så är möjligt, ha förskolan i en egen taxeringsenhet genom tredimensionell fastighetsbildning eller som separat byggnad med övervägande andel förskola.

Det högre tillägget för ventilation och våtrum i A-läge motiveras av att lokalerna i centrala lägen med god tillgänglighet bör utrustas för en högre yteffektivitet, d.v.s. möjlighet att ta emot flera barn med färre antal kvadratmeter per barn. Staden har vid tidigare prövningar av hyresavtal i ekonomiutskottet lagt en maxgräns på lokalkostnad om ca 30 000 kr/barn/år. Med detta som riktlinje bör således förskolelokaler i A-lägena byggas yteffektivt med en yta på ca 8,5 kvm/plats. I dagsläget utgör ca 10 kvm/barn ett normalt nyckeltal för lokalnyttjande. Det finns dock goda exempel på effektivt lokalnyttjande i nya förskolor. Ett sådant finns i kv Knoppen 15 på Fleminggatan på Kungsholmen, där lokalen bedöms kunna användas med en yteffektivitet om 7,7 kvm per barn.

Förskolegårdar med standardutrustning, som är öppna för bostadsområdets boende efter förskoletid, ska anses ingå i bashyran inklusive hyrespåslag.

Hyresavtal för nyproducerade förskolor bör tecknas med minst 10-årig avtalsperiod för att medföra rimliga avskrivningar för eventuella särkostnadstillägg. En lång avtalsperiod motverkar också eventuella förgävesinvesteringar i lokalanpassningar, som kan kräva återbetalning från hyresgästen vid avflytt.

I ökad omfattning hyr staden nya lokaler till marknadsmässiga villkor där hela bashyran inte justeras med förändringen konsumentprisindex. Speciellt gäller detta vid långa hyrestider. I sammanhanget ska lyftas fram att staden på hyresmarknaden normalt betraktas som en mycket stabil och säker hyresgäst, vilket förväntas ge avtryck på villkoren i ett hyresförhållande. Vid långa hyrestider, 5 år eller längre, gäller principen att bashyran ska justeras med 80 procent av förändringen av KPI.

Särkostnadstillägg

För att etablera en ny förskola krävs i normalfallet omfattande anpassningar avseende bl.a. extra installationer, ventilation, väggar, extra våtenheter, kök m.m. Dessa finansieras genom ett särkostnadstillägg, som påförs bashyran. Särkostnaden ska skrivas av med en rak avskrivning, 10-20 år samt stadens internränta. Driftnettot och avkastningen på förskolans del i fastigheten måste

motsvara en marknadsmässig nivå för att inte medföra nedskrivningsbehov för fastigheten, exempelvis vid nyproduktion. Därför föreslås hyrespåslag för ventilation och extra våtutrymmen, som en standardschablon, som inte är förhandlingsbar vid nyproduktion av förskolelokaler. Hyrespåslaget gäller under avskrivningstiden för denna hyresgäst Anpassning, i normalfallet 20 år. Sågs kontraktet upp innan investeringen är avskriven ska återstoden återbetalas till hyresvärden såvida inte denne kan tillgodogöra sig den på annat sätt, t ex via ny hyresgäst.

Extraordinära anpassningar såsom exempelvis stora tillagningskök, avgränsade gårdar, som inte kan nyttjas av boende i bostadsområdet, kan utgöra separata särkostnadstillägg.

Ofta kräver nybyggnation av en förskola även extra installationer avseende elektriskt utrustning såsom extra belysning, brandlarm m.m. Enligt en bedömning från bolagen kan denna merkostnad motsvara ett hyrespåslag uppemot 5%. Detta påslag föreslås utgöra ett separat särkostnadstillägg. Denna merkostnad föreslås exkluderas ur den ovan redovisade bashyran med påslag, med anledning av att den bör prövas utifrån varje projekts förutsättningar. Härigenom bibehålls ett incitament hos båda parter att hålla kostnaderna så låga som möjligt.

Efter genomförd projektering och inför en investering ska ett hyresavtal eller en avsiktsförklaring tecknas mellan parterna för att klargöra förutsättningarna för den kommande förhyrningen och eventuella ytterligare särkostnadstillägg utöver schablonen för extra ventilation och extra våtutrymmen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att de föreslagna principerna för hyressättning av förskolor i befintligt bestånd och i nyproduktion, uppfyller ändamålen att ge mer rättvisa och konkurrensneutrala förutsättningar för förskoleverksamheter i Stockholm. Hyressättningen kommer härmed fortsättningsvis överensstämma bättre med marknadens och innebära att lagens krav på affärsmässighet uppfylls.

Genom den föreslagna modellen utgår stadens tre bostadsbolag från gemensamma principer, vilket kommer att förenkla kommande hyresförhandlingar med stadsdelsnämnderna.

Principförslaget och uppsägningen av "självkostnadsavtalen" ger också förutsättningar att successivt göra behövliga standardförbättringar i befintliga lokaler. Därav kommer dessa sannolikt kunna användas effektivare, vilket också är nödvändigt då Stockholm växer.

Diskussioner har pågått länge om huruvida självkostnadsavtalet gäller eller ej. Stadens juridiska avdelning har dock slagit fast att det gamla avtalet gäller så länge det inte är uppsagt gemensamt av de tre bolagen. Enligt uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2013 och för att kunna tillgodose kraven i den nya lagstiftningen för allmännyttiga bostadsaktiebolag, säger bostadsbolagen gemensamt upp 1992 års överenskommelse till upphörande per den 30 september 2013. Koncernledningen och stadsledningen bedömer detta vara nödvändigt för att stadens bolag ska följa den nya lagstiftningen.

För närvarande planeras för ca 5000 nya bostäder per år i Stockholm. Detta kommer generera ett stort behov av nya förskolor och det är viktigt, för stadens utveckling och för den långsiktiga attraktiviteten och funktionaliteten i stadens nya bostadsområden, att stadens bostadsbolag kan medverka till etablering av nya förskolor. Det redovisade förslaget till hyressättningsprinciper ger stadens bostadsbolag förutsättningar att bidra med förskolor, exempelvis i bottenplan på bostadshus. En gemensam princip för detta ger förutsättningar för snabbare och konkurrensneutrala hyresförhandlingar vid lokalisering av förskolor i nyproduktion. Gemensamma, fastställda riktlinjer för hyressättningen ger också bolagen bättre förutsättningar att i tidiga skeden kalkylera och projektera för förskolelokaler i nyproduktionen. Förslaget ökar också tydligheten i vad hyresgästen kan förväntas få för hyreskostnader och vad som ingår i detta. Det gör också att avtalen blir mer jämförbara med andra fastighetsägares.

Hyresavtalen mellan stadens bostadsbolag och nämnder blir genom redovisat förslag mer jämförbara med stadens avtal med andra fastighetsägare. Förslaget är för stadens bolag mer jämförbart med andra lokalhyresavtal i sin utformning och minskar därmed den administrativa hanteringen både för bolagen och stadsdelsnämnderna.

Införande av de föreslagna nya hyressättningsprinciperna är också en förutsättning för att stadens bolag ska följa gällande lagstiftningen och verka enligt affärsmässiga principer. De är också en förutsättning för att bostadsbolagen ska kunna medverka till etablering av förskolor i nyproduktion med en rimlig planeringshorisont och förutsägbarhet avseende hyresbedömningar i underliggande projektkalkyler. De föreslagna principerna ger också

stadsdelsnämnderna förutsättningar att i tidigare skeden kunna prognostisera nya hyreskostnader vid etablering av förskolor i sina flerårsplaner.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att det gemensamma förslaget till hyressättningsprinciper innebär att de tre bostadsbolagen kan ge samma förutsättningar för hyresgästen oavsett hyresvärd. Förslaget medför också att lagens krav på affärsmässighet kan uppfyllas av stadens bostadsbolag.

Bilagor

1. Basstandard
2. Tabell stadsdel hyresobjekt

Utformning av förskolelokaler i allmännyttan Stockholm -basstandard

Bilaga 1

<u>Utrymme</u>	<u>Utformning-ytskikt</u>	<u>Teknik</u>
Entré	Plastmatta, målade väggar akustiktak	Torkmatta infälld
Groventré	Klinker, målade väggar akustiktak	Torkmatta infälld
Kapprum	Plastmatta, målade väggar akustiktak	Torkmatta infälld
Tvätttrum	Plastmatta, målade väggar akustiktak (hygien)	
Barn WC	Plastmatta, målade väggar akustiktak (hygien)	WC i 2 höjder
RH WC/Dusch	Plastmatta, målade väggar akustiktak (hygien)	
Matrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Lekrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	Dimmer f belysning, mörkläggningsjalusi
Vilrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	Dimmer f belysning, mörkläggningsjalusi
Allrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	Dimmer f belysning, mörkläggningsjalusi
Korridor	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Rörelselekrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Målarrum	Plastmatta, målade väggar akustiktak	
Förråd	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Kök	Plastmatta, målade väggar akustiktak (hygien)	V/A och el framdragat till resp utrustning
Inlastning	Målade väggar akustiktak, belysning	
Köksförråd	Plastmatta, målade väggar akustiktak (hygien)	
Köksutr/Vitvaror	Förberett för utrustning	Utrustas efter behoven i de enskilda fallen
Fettavskiljare	Vid förskola > 1 avdelning	Ingår - service/underhåll dock av HG
Expedition	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Samtalsrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Personalrum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Omklädn rum	Linoleum, målade väggar, akustiktak, grundbelysn	
Personaldusch	Plastmatta, målade/kaklade väggar akustiktak (hygien)	
PersonalWC-kök	Plastmatta, målade väggar akustiktak	
Centralförråd	Plastmatta, målade väggar akustiktak	
Soprum/kylt d:o	Betonggolv målade väggar	Golvbrunn
Undercentral	Betonggolv målade väggar	Golvbrunn
Fläktrum	Betonggolv målade väggar	Golvbrunn
Barnvagnsförråd	Betonggolv målade väggar	
Utelekförråd	Utförs med breda hyllor och belysning	
Källarförråd	Utförs med breda hyllor och belysning	
Generellt	Fullt fungerande utrymmen.	Eluttag+ strömbrytare i erforderlig utsträckning
WC/Våutrymmen	Med hållare för papper, papperskorg, spegel. Krokar	Glob ovan tvättfat, engreppsblendare max 38grader
Glas	Inredningsglas härdat el motsv	
Dörrar	Laminat/Laminat-Glas med klämskydd	Cylinderlås samt överlås i allmänna utrymmen
Utrustning	Lös inredning, larmer, vitvaror, lekutrustning ingår ej i hyreskalkylen - debiteras separat/alt hyrestillägg	
Gårdar	Lekutrustning, ingår ej i hyreskalkylen om gården endast tillhör förskolan och ej kan nyttjas av närboende	

SIÄLVKOSTNADSAVTALE

OMRÅDE C

Obj id	Adress	Yta	Årshyra	Hyra/m ²	Betyg	Hyresvärd	SDF	Hyresförsl/m ²	Hyra	Höjning
25082188	Kämpingebacken 7	414	300 367	726 kr	1	SB	Spånga Tensta	1000	414 000	113 633
25132191	Tensta Allé 46	414	301 260	728 kr	1	SB	Spånga Tensta	1000	414 000	112 740
25162186	Tensta Allé 10	480	342 169	713 kr	1	SB	Spånga Tensta	1000	480 000	137 831
25162187	Tensta Allé 18	414	295 356	713 kr	1	SB	Spånga Tensta	1000	414 000	118 644
13020001	Sörgårdsvägen	417	457 309	1 097 kr	2	SB	Spånga Tensta	1100	458 700	1 391
28010002	Cervins Väg 21	458	409 141	893 kr	2	SB	Utb förvaltningen	1100	503 800	94 659
22056007	Faringeplan 8	326	481 550	1 477 kr	2	FB	Spånga Tensta	1100	358 600	-122 950
22096011	Tisslingeplan 38	426	424 718	997 kr	2	FB	Spånga Tensta	1100	468 600	43 882
22096005	Tisslingeplan 48	223	334 073	1 498 kr	2	FB	Spånga Tensta	1100	245 300	-88 773
22216043	Hinderstorps Gränd 27	643	914 357	1 422 kr	2	FB	Spånga Tensta	1100	707 300	-207 057
22246025	Degerbygränd 22	396	576 656	1 456 kr	2	FB	Rinkeby Kista	1100	435 600	-141 056
22256019	Degerbygränd 35	643	941 793	1 465 kr	2	FB	Rinkeby Kista	1100	707 300	-234 493
22256021	Degerbygränd 41	423	500 393	1 183 kr	2	FB	Rinkeby Kista	1100	465 300	-35 093
22286034	Kuddbygränd 20	413	580 283	1 405 kr	2	FB	Rinkeby Kista	1100	454 300	-125 983
30676015	Prästgårdsgränd 16	421	499 023	1 185 kr	2	FB	Enskede Årsta Vantör	1100	463 100	-35 923
40296010	Stövargatan 71	466	435 546	935 kr	1	FB	Utbildningsförvaltningen	1000	466 000	30 454
90493042	Söndagsvägen 11	425	362 248	852 kr		Sthlmshem	Farsta	1100	467 500	105 252
32070010	Grusåsgränd 11	672	518 784	772	2	SB*	Enskede Årsta Vantör	1100	739 200	220 416
32109004	Åsgårdevägen 95	703	641 136	912	2	SB*	Enskede Årsta Vantör	1100	773 300	132 164
40486142	Önskehemsgatan 30-32	559	696 525	1 246	3	FB	Enskede Årsta Vantör	1200	670 800	-25 725

MARKNADSHYRESAVTAL med Staden

Obj id	Adress	Yta	Årshyra	Hyra/m ²	Betyg	Hyresvärd	SDF
25042147	Elinsborgsbacken 12	103	75 504	733		SB	Rinkeby/Kista
11145254	Grimstagatan 55	113	117 196	1 037		SB	Hässelby/Vällingby
11279001	Bräckegatan 10	427	495 360	1 160		SB	Hässelby/Vällingby
15059019	Ormängsgatan 16	113	124 924	1 106		SB	Hässelby/Vällingby
15081269	Friherregatan 7	574	797 544	1 389		SB	Hässelby/Vällingby
27028330	Spånga stationsväg 57	103	117 976	1 145		SB	Spånga/Tensta
9829006	Ekholmsvägen 226	139	170788	1 229		Sthlmshem	Skärholmen
23006001	Skagafjordsgatan 8	630	944 156	1 499		FB	Rinkeby/Kista
61101042	Brunskogsbacken 10	127	113 768	896		FB	Farsta
50426060	Forshagagatan 50	260	273 916	1 054		FB	Farsta
6003-1041	Torsbygatan 19	139	137 904	992		FB	Utb förvaltningen
62091089	Havsörnstorget 15	151	125 956	834		FB	Farsta

PRIVATA FÖRSKOLOR

Obj id	Adress	Yta	Årshyra	Hyra/m ²	Betyg	Hyresvärd	SDF
22080114	Oslogatan 25	154	166 476	1 081		SB	Rinkeby/Kista
22149019	Trondheimsgatan 22	103	110 532	1 073		SB	Rinkeby/Kista
26082036	Vimmerbyplan 12	324	425 008	1 312		SB	Rinkeby/Kista
11145270	Grimstagatan 83	225	256 060	1 138		SB	Hässelby/Vällingby
15191173	Loviselundsvägen 26	300	268 796	896		SB	Hässelby/Vällingby
51083060	Stora Sällskapets Väg 26	116	119 800	1 033		SB	Skärholmen
55040427	Storholmsbackarna 34	352	411 616	1 169		SB	Skärholmen
9829006	Ekholmsvägen 226	139	170788	1 229		Sthlmshem	Skärholmen
20016001	Piongränd 12	360	375 552	1 043		FB	Hässelby/Vällingby
20066020	Vindruvsbacken 13	106	119 068	1 123		FB	Hässelby/Vällingby
22256015	Degerbygränd 23	643	829 772	1 290		FB	Rinkeby/Kista
22326080	Svennebygränd 37	125	175 020	1 400		FB	Rinkeby/Kista
61078884	Nordmarksvägen 6	197	217 668	1 105		FB	Farsta
50426075	Forshagagatan 24a	469	620 748	1 324		FB	Farsta
60121291	Kristinehamnsgatan 28	274	415 068	1 515		FB	Farsta
60121105	Kristinehamnsgatan 38	209	259 864	1 243		FB	Farsta

Ett flertal privata förskolor har tidigare varit kommunala som övergått till privat anordnare på oförändrade villkor.

Betygsättning

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Visst underhållsbehov |
| 2 | God standard |
| 3 | Mycket bra skick |