

Handläggare
Richard Hultman
Telefon: 08-508 03 371**Till**
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

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

Remiss från stadsledningskontoret angående förändringar i
hyressättning av förskolelokaler.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Maria Häggblom
StadsdirektörChristina Heglert
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadens tre bostadsbolag har fått i uppdrag att säga upp "självkostnadsavtalet" för förskolor med stadens förvaltningar. Bolagen fick också i uppdrag att utarbeta nya principer för hyressättning med hänsyn tagen till "allbolagen" som trädde i kraft 2011.

Under förutsättning att förslaget träder i kraft innebär det en ökad hyreskostnad om ca 0,3 mnkr årligen och ökade kostnader för yttre och inre underhåll. Underhållskostnaderna

är svåra att prognostisera men överstiger sannolikt kostnaden för hyreshöjningen.

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. Av dessa förskolor är ca 50 stycken upplåtna med hyresavtal utifrån en överenskommelse från 1992 mellan Stockholms stad och de allmännyttiga bostadsbolagen. Överenskommelsen gäller fortfarande och har under åren medfört diskussioner då den ger de aktuella förskolorna en icke marknadsmässig och lägre hyra, jämfört med motsvarande förskolelokaler som hyrs av staden eller enskilda utförare.

Den 1 januari 2011 trädde också ”allbolagen” i kraft. Lagen innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bland annat att de ska bedrivas på affärsmässiga grunder och ge marknadsmässig avkastning. Som en konsekvens av det blir det svårt för staden att bibehålla den särskilda uppgörelsen från 1992 som omnämns ovan.

I kommunfullmäktiges budget för år 2013 med inriktning för 2014-2015 har stadens tre bostadsbolag därför fått i uppdrag att gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 och ta fram principer för hyressättning av dessa förskolor samt principer för hyressättning vid nyproduktion. Utifrån uppdraget säger bostadsbolagen gemensamt upp 1992 års överenskommelse att upphöra från den 30 september 2013.

Ärendet

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

De förskolor, som tidigare haft hyresavtal enligt 1992 års överenskommelse, har inventerats och givits en kvalitetsklassificering mellan 1-3. Kvalitetsklassen baseras på en bedömning av standard och skick där klass 1 benämns som ”visst underhållsbehov” och klass 3 benämns ”mycket gott skick”.

De nu föreslagna principerna innebär i de flesta fall en höjning av hyresnivån för de förskolor som idag har ett avtal utifrån "självkostnadsöverenskommelsen". Den föreslagna bashyran i stadsdelsområdet föreslås ligga på 1000-1200 kr per kvm och år beroende på kvalitetsklass.

Under förutsättning att förslaget genomförs kommer det att ge följande nettoeffekter enligt stadsledningskontorets beräkningar: I innerstaden höjs hyran med ca 6,3 mnkr, i närförort ökar hyran med 2,1 mnkr och i ytterstaden minskar hyran med 285 000 kr. Till detta kommer ett ökat ansvar för hyresgästen vad gäller inre och yttre underhåll av lokalen.

I samband med omförhandling av avtalen kan också en renovering av lokalerna bli aktuell innan stadsdelsförvaltningen tar över ansvaret för allt underhåll. Detta gäller främst de lokaler som har fått en lägre kvalitetsklassificering.

Enligt förslaget ska också en inträppning ske av den nya hyran. Av den totala höjningen debiteras 1/3 första året och 2/3 nästkommande år. Hela höjningen införs under det tredje året. Beroende på olika löptider för olika avtal kommer hyreshöjningen successivt genomföras fram till 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av strategiska staben.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har tagit del av rubricerad remiss och kan konstatera följande:

Den föreslagna hyresmodellen ger generellt sett en högre bashyra än befintlig hyra. Nettoeffekten enligt förslaget ger förvaltningen en höjning om ca 0,3 mnkr. Utöver detta sker en förskjutning av ansvaret för lokalernas underhåll från Sisab till stadsdelsförvaltningen för både yttre och inre underhåll samt inventarier i form av vitvaror och övrig köksutrustning. Även detta medför högre kostnader som är svåra att prognostisera beroende på lokalernas skick vid tidpunkten för överlämnandet.

Förslaget att skjuta över ansvaret för inre och yttre underhåll till stadsdelarna kompliceras också av principen att endast fastighetsägaren har rätt att investera i de egna lokalerna. Både

det yttre och inre underhållet kommer att leda till behov av investeringar i fastigheterna vilket alltså inte är möjligt för stadsdelsförvaltningen då den inte är fastighetsägare.

Utöver detta kommer frågan om felanmälan från verksamheterna och åtgärdande av felen. Stadsdelsförvaltningen har i dagsläget ingen sådan organisation och har heller inte upphandlat detta eftersom det i övriga avtalsförhållanden sköts av fastighetsägaren. Förvaltningen ställer sig alltså frågande till om det kan vara kostnadseffektivt att ta över delar av fastigheternas underhåll med tillhörande felanmälan och bygga upp en organisation för detta.

Förvaltningen vill avslutningsvis också påminna om att lokalinhyrning, med tillhörande kostnader för hyror och verksamhetsanpassning, är långsiktiga processer som inte går att förändra från en månad till en annan. Av detta följer att förvaltningen inte omedelbart kan reagera på ökade kostnader för hyror och underhåll genom att söka nya och mer kostnadseffektiva lokaler. Ökade lokalkostnader får därigenom negativa effekter för verksamheterna.