

Christina Lillieborg

Till styrelsen

Revidering av hyresvillkor för föreningsgårdar

Vid sammanträdet den 19 december 2006 godkände styrelsen en rapport om lokaler i från staden förvärvade fastigheter. I sammanställningen redovisades bl a uppgifter om pågående förhandlingar för sk föreningsgårdar. Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en kompletterande rapport när dessa förhandlingar avslutats.

Förhandlingarna har ännu inte kunnat ledas till ett avslut och VD vill med detta ärende be om styrelsens godkännande av inriktningen för det fortsatta förhandlingsarbetet

Bakgrund

Stadsholmen äger sju gårdar som är uthyrda till föreningsråd, vars uppgift är att upplåta möteslokaler för rådens alla medlemmar. Dessutom finns en fastighet som hyrs ut till en förening med liknande verksamhet (Ängby Slott). I bifogade bilaga redovisas de åtta gårdarna.

Föreningsgårdarna har överförts från staden vid tre tillfällen; 1 september 2004 (paket 1), 1 juli 2005 (paket 2) och 2 januari 2007 (paket 3). Överförandet av gårdarna ingick i en större överlåtelse om totalt 53 kulturhistoriskt värdefulla fastigheter vilken utgjorde en del i stadens renodling av sitt fastighetsbestånd.

I den utredning som genomfördes av Stockholm Stadshus AB och Stadsledningskontoret, och som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut om överförandet till Stadsholmen, sägs "För att Stadsholmen även efter fastighetsöverförandet inte ska utgöra en ekonomiska belastning för ägaren måste det tillförda fastighetsbeståndet ha förutsättningar för ekonomisk bärkraftighet". Stadsholmen har tolkat detta som att överförda fastigheter ska var "självfinansierade" och därmed inte belasta bolagets ekonomi.

Stadsholmens fastigheter är med några undantag av byggandsminnesklass och skall enligt gällande lagstiftning förvaltas varsamt så att deras karaktär inte förvanskas. Varje fastighet är unik vilket kräver individuella bedömningar och lösningar för varje fastighet. Konventionella metoder kan bara undantagsvis tillämpas. Allt arbete sker med minsta möjliga ingrepp och med traditionella material och metoder. Beståndet är dessutom småskaligt. Sammantaget innebär detta att förvaltningen är mer kostsam än för ett mer konventionellt och modernare bestånd. De nytilkomna fastigheterna har överförts till Stadsholmen för att förvaltas efter samma principer.

Med de högre kostnaderna krävs att bolaget agerar affärsmässigt och kostnadseffektivt i alla sammanhang för att uppnå ett balanserat resultat; i den egna organisationen, i upphandlingar av entreprenader, vid inköp av varor och tjänster, vid lokaluthyrning mm.

För all lokaluthyrning gäller i princip marknadshyressättning. Hyrorna är självklart beroende av vilken verksamhet som bedrivs, där efterfrågan men även läge och standard vägs in. Det kan innebära stora hyresvariationer även inom en och samma verksamhetskategori. Vid jämförelser bör även beaktas om kostnad för värme ingår eller ej.

I det totala beståndet har vi en genomsnittlig lokalhyresnivå om 1 320 kr/kvm. De genomsnittliga hyrorna för olika verksamheter; föreningsgårdarna undantagna; varierar från 512 kr/kvm för lager till 2 114 kr/kvm för butiker. Ateljéer och småhantverk har snitthyror om 870 – 970 kr/kvm. För att bolaget ska uppnå total kostnadstäckning innevarande år krävs en genomsnittlig hyra om 1 150 kr/kvm, där bostäderna ligger på en budgeterad snitthyra om 1 055 kr/kvm.

I samband med förvärven från staden har vi redovisat att alla tre paketen sammantaget under den första femårsperioden bedöms ge en negativ resultatpåverkan med ca 6 mkr/år. Detta under förutsättning att det eftersatta underhållet utförs under denna period. Förvaltningen av de två första paketen har hittills visat ett positivare resultat än så, då åtgärdandet av det bristande underhållet kräver noggranna utredningar och projekteringar innan det kan påbörjas. Underhållsbehoven kvarstår dock och måste åtgärdas kommande år. Alltför stora senareläggningar innebär risk för ökade kostnader och sämre förhållanden för våra hyresgäster.

Av sammanställningen över lokalhyresgäster i de nyförvärvade fastigheterna som redovisades för styrelsen den 19 december, framgår att de till övervägande delen är ateljéer, hantverk, omsorg och fritidsverksamhet, dvs verksamheter utan större kommersiella inslag. Hyrorna för dessa verksamheter är lägre än för rent kommersiella verksamheter. Endast i ett fåtal lokaler bedrivs mer kommersiell verksamhet som delvis balanserar de i övrigt låga hyresnivåerna. Hyrorna i de tre paketen är generellt lägre än i Stadsholmens övriga bestånd.

I samband med förvärven har vi redovisat att det är viktigt att ta tillvara alla möjligheter till intäktsförstärkning för att fastigheterna inte ska utgöra en ekonomisk belastning på sikt. Stadsholmens utgångspunkt har därför varit att i huvudsak uppnå långsiktig kostnadstäckning inom varje verksamhetskategori. Detta kan ske med successiv upptrappning av hyresnivåer eventuellt i kombination med omfördelning av ansvar för visst skötselansvar.

Föreningsråden betalar idag inte en hyra som motsvarar kostnaderna för upprätthållande av fastigheternas långsiktiga ekonomi och normenliga krav. Rådens kommunala bidrag ger endast en begränsad kostnadstäckning. De åtta föreningsgårdarna utgör drygt 20 % av den uthyrningsbara arean i de tre paketen och erlägger för närvarande ca 7 % av den totala hyran i paketen; 2,4 mkr av totalt 33,6 mkr.

En viktig inkomstkälla för föreningsråden är den festverksamhet lokalerna upplåts för kvällstid och under helger. Flertalet gårdar var vid övertagandet inte anpassade för festverksamhet; lagstadgade krav för brand, ventilation och tillgänglighet uppfylldes inte i alla fastigheter. Dessa brister åtgärdas nu successivt. Detta är kostsamt och kräver i vissa fall avsteg från varsamhetskravet enligt Plan- och bygglagen.

Pågående hyresförhandlingar

Lokalavtal löper i allmänhet med oförändrade hyresvillkor i tre år. Härefter har bägge parter rätt att säga upp avtalet för revidering av villkoren. Utöver hyran kan det gälla ansvarsfördelning för skötsel, underhåll och värmedebitering mm.

I de nu aktuella fallen har Stadsholmen till hyrestidens utgång sagt upp avtalen för revidering av villkoren. Mot bakgrund av vad vi redovisat ovan har vår utgångspunkt härvid varit att i huvudsak uppnå en långsiktig kostnadstäckning inom denna kategori. Vissa lägesmässiga hänsyn har gjorts. Nuvarande hyresnivåer varierar från 260 kr/kvm till 563 kr/kvm. Vi har som utgångsbud i förhandlingarna föreslagit en sluthyra om 800 – 1065 kr/kvm, där den högsta nivån avser ett innerstadsläge. Våra föreslagna villkorsändringar omfattar även revidering av andra villkor än hyran.

Vi har i förhandlingarna angett att vi anser att hyreshöjningen bör ske successivt med en årlig upptrappning för att ge rimlig tid för föreningsråden att öka sina intäkter genom förändringar i sin verksamhet och/eller med utökade bidrag. I de fall där regleringstidpunkten inföll 2006 har vi flyttat fram tidpunkten för nya villkor ett antal månader för att ge föreningarna möjlighet att lösa sin finansiering.

Med staden som tidigare ägare finansierades stora delar av gårdarnas kostnader på två sätt, dels med direkta bidrag dels med kostnadstäckning för mellanskillnaden mellan hyresintäkter och drift- och förvaltningskostnader.

Med Stadsholmen som ny huvudman är det bolagets övriga hyresgäster som indirekt kommer att stå för mellanskillnaden.

Att fastigheter över tiden ibland är närande och ibland tärande är inte ovanligt. Olika intressen ska också vägas samman och det kan vara rimligt att i viss utsträckning inte kräva full kostnadstäckning för betalningssvaga verksamheter som är värdefulla för staden och dess innevånare. Långsiktigt är det dock, menar vi, rimligt att eftersträva att alla fastigheter i huvudsak har kostnadstäckning.

När det gäller de aktuella föreningsgårdarna föreslår vi att hyrorna successivt trappas upp till en rimlig självkostnadsnivå under en tioårsperiod. De hyresnivåer som företaget begärt (800 – 1 065 kr/kvm) bör kunna tjäna som riktmärken/ ”målnivåer” för den slutliga hyra som vi bör nå efter tioårsperioden (uttryckt i 2007 års hyres-/ kostnadsnivå).

För att ge hyresgästerna ytterligare tid att anpassa sig bör inriktningen vara att under 2007 endast göra en indexhöjning av hyrorna för att fr om 2008 påbörja en successiv årlig upptrappning av hyran med ett belopp motsvarande 10 % av mellanskillnaden mellan befintlig hyresnivå och ”målnivån”. Som ett första led i detta bör målet vara att nu träffa treåriga hyresavtal med denna uppbyggnad.

Hemställes

att styrelsen godkänner att målet i förhandlingarna om hyra för föreningsgårdarna skall vara att på sikt i huvudsak uppnå långsiktig kostnadstäckning och att hyrorna successivt trappas upp för att uppnå detta mål på det sätt som föreslås i ärendet.

Vällingby den 12 februari 2007

Sven Belfrage