



Tillhör punkt 4 på dagordning till
styrelsesammanträde med
AB Stadsholmen 2011-04-28

Principer för hyressättning av föreningsgårdar

Ny lagstiftning om affärsmässig allmännytta

I Stadsholmens verksamhetsplan för 2011, som behandlades av styrelsen 2010-11-26, redogjordes bl a för den nya lagstiftning om affärsmässig allmännytta som trätt ikraft den 1 januari 2011 (Regeringens proposition 2009/10:85 "Allmännyttiga kommunala bostadsbolag och reformerade hyressättningsregler").

Av den nya lagen framgår bl a att de kommunala bostadsbolagen skall bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Samtidigt har bolagen ett allmännyttigt syfte, vilket främst är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I det allmännyttiga syftet ingår också att ta ett samhällsansvar. Det kan t ex handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Sådana åtgärder kan, enligt propositionen, stärka företagets varumärke och därmed vara fullt förenliga med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I propositionen understryks att åtgärderna skall ses som ett uttryck för företagets långsiktiga affärsmässiga engagemang och inte betingas av att bolaget har just en kommun som ägare. Företaget skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant.

Kommunen kan, enligt propositionen, inte kräva av sitt bostadsföretag att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för företaget. Relationen mellan bolaget och kommunen skall vara strikt affärsmässigt. Kommunal verksamhet ska inte bedrivas genom det egna bostadsbolaget och därmed indirekt subventioneras av detta. Omvänt ska kommunen inte subventionera det egna bolaget. Strikta begränsningsregler införs samtidigt vad gäller värdeöverföring från bolagen till kommunerna.

I Stadsholmens verksamhetsplan noterades att det, mot bakgrund av den nya lagstiftningen, kan bli aktuell att titta närmare på principerna för hyressättning av föreningslokaler, ateljéer mm som idag ofta sker till hyror under självkostnad.

Nedan behandlas frågan om principer för hyressättning av föreningsgårdar. Förhandlingar är för närvarande inne i ett slutskede för ett antal ateljéer. För att inte störa dessa förhandlingar ber vi att få återkomma vid ett senare tillfälle till frågan om principer för hyressättning av ateljéer, lämpligen inför kommande förhandlingar.

Föreningsgårdar

Stadsholmen äger ett antal gårdar där det bedrivs föreningsverksamhet i olika former, se sammanställning, **Bilaga 1**. De flesta föreningsgårdar är uthyrda till föreningsråd/mot-svarande som har olika lokala föreningar som medlemmar. Andra gårdar hyrs ut till direkt till hembygdsföreningar och stiftelser med egen föreningsverksamhet. Förutom föreningsverksamhet bedriver hyresgästerna också oftast någon form av mer kommersiell verksamhet (uthyrning av festlokal, lokaler för konferensverksamhet etc). Flertalet av föreningsgårdarnas hyresgäster får kommunalt stöd för sin verksamhet.

Detaljplanerna för de flesta föreningsgårdarna anger endast K eller Q som tillåten användning, dvs. att det är fråga om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som skall brukas på ett sätt som är anpassat till detta förhållande. I praktiken innebär det att även annan verksamhet än föreningsverksamhet är möjlig. I ett par fall anges A, dvs. allmänt ändamål.

Föreningsgårdarna har överförts till Stadsholmen från staden vid tre tillfällen åren 2004 till 2007 . Överförandet av gårdarna ingick i en större överlåtelse som omfattade totalt 53 kulturhistoriskt värdefulla fastigheter och som utgjorde en del i stadens renodling av sitt fastighetsbestånd. I den utredning som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut om överförandet av kulturhusen till Stadsholmen sades bl.a. att det tillförda fastighetsbeståndet måste ges förutsättningar för ekonomisk bärkraftighet.

Stadsholmens fastighetsbestånd är med några undantag av byggnadsminnesklass och dessutom småskaligt, vilket innebär att förvaltningen är betydligt mer kostsam än för ett modernt bestånd. Som vi visat bl a i våra verksamhetsplaner måste vi ta tillvara alla möjligheter till intäktsförstärkningar om vi ska kunna klara vår huvuduppgift – att ta hand om fastighetsbeståndet på ett ur kulturhistorisk synpunkt bra sätt.

Drygt hälften av företagets intäkter kommer från lokaler och knappt hälften från bostäder. För bostäder gäller bruksvärde och där fastställs hyrorna genom förhandling med Hyresgästföreningen. För lokaler gäller i princip marknadshyror . Bostadshyror var år 2010 i genomsnitt 1 113 kr/kvm och år och lokalhyrorna i genomsnitt 1 580 kr/kvm.

För ett antal lokaler som Stadsholmen övertagit från staden har hyrorna av olika skäl subventionerats. När det gäller föreningsgårdarna motsvarar dagens hyror inte på långt när företagets självkostnader för att förvalta objekten på ett godtagbart sätt. Hyrorna ligger idag, med något undantag, i intervallet 400 – 660 kr/kvm (exklusive värme) medan självkostnaderna kan beräknas till minst 900-1 000 kr/kvm.

Förslag till hyressättningsprinciper

Frågan om principer för hyressättning av föreningsgårdar behandlades av Stadsholmens styrelse vid dess sammanträde 2007-06-05 (Punkt 4, "Föreningsgårdar – hyra för 2008 och tre år framåt"). Beslutet innebar, något förenklat, att hyreshöjningarna för den aktuella perioden, skulle uppgå till 4 % per år, vilket grovt bedömdes motsvara kostnadsutvecklingen för underhåll, reparationer etc.

Det är nu nödvändigt att fatta ett nytt beslut vad gäller framtida principer för hyressättning av föreningsgårdar. Som vi ser det är det av flera skäl inte rimligt och långsiktigt hållbart att Stadsholmen fortsätter att subventionera föreningslivet genom låga hyror för föreningsgårdar.

För det första bör stöd till föreningslivet rent principiellt vara en uppgift för det allmänna/kommunen, medan Stadsholmens ansvar är att ta hand om fastigheterna och kulturvärdena på ett bra sätt. När staden ägde föreningsgårdarna subventionerades verksamheten med skattemedel på två sätt, dels genom direkta kommunala bidrag från Kulturförvaltningen, dels via Fastighetskontorets budget genom en hyressättning som klart understeg självkostnaderna. Den senare subventioneringen har genom Stadsholmens förvärv av fastigheterna nu övertagits av företaget.

För det andra är en hyressättning av föreningsgårdar som ligger klart under företagets självkostnader knappast förenligt med kravet på affärsmässighet i den nya lagstiftningen om allmännyttan. Bolaget skall, som ovan redovisats, agera efter affärsmässiga principer och också relationen mellan kommun och bolag skall vara strikt affärsmässigt. Detta gör ovanstående bodelning mellan kommun och företag än mer nödvändig.

Gårdarnas karaktär och förutsättningar varierar. Vi bedömer att det ur affärsmässig synpunkt, är realistiskt att för många av gårdarna räkna med hyresnivåer som täcker vår självkostnad. Om Stadsholmen skall kunna höja hyrorna till denna nivå måste föreningsrådets/hyresgästernas intäkter stärkas om de skall kunna fortsätta sin verksamhet. Detta kan principiellt ske dels genom ökade kommunala bidrag från Kulturförvaltningen, dels genom att hyresgästerna ökar sina intäkter från lokaluthyrning mm. En sådan omställning tar självfallet viss tid att genomföra men bör enligt vår mening inledas så snart möjligt. Skall omställningen gå att genomföra krävs en gemensam syn på dessa frågor från både bolagets och kommunens sida.

Skulle det inte vara möjligt att bättre anpassa hyrorna till företagets självkostnader är ett alternativ till ovanstående att staden återköper de aktuella fastigheterna och återgår till en skattesubventionering av verksamheten via Fastighetskontorets budget. Detta skulle dock strida mot kommunens strävan att renodla fastighetsbeståndet, vilket självfallet är olyckligt.

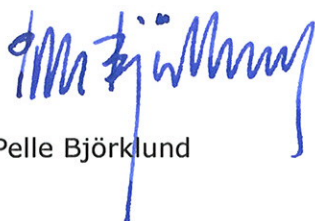
Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att uttala att bolagets mål är att hyrorna för föreningsgårdarna inom ca fem år når en nivå som minst motsvarar företagets långsiktiga självkostnad för dessa fastigheter,

samt att ge verkställande direktören i uppdrag att ta kontakt med Kulturförvaltningen i syfte att komma fram till en gemensam strategi i denna fråga.

Vällingby den 14 april 2011



Pelle Björklund

Bilaga 1

Föreningsgårdar inom Stadsholmen

Fastighet	Populärnamn	Stadsdel
Ekermanska Malmgården 1		Södermalm
Farsta Gård 1		Farsta strand
Graniten 28	Kristinehovs malmgård	Södermalm
Herrängsgården 1		Herrängen
Magistern 3	Hartwigska huset	Södermalm
Nordens Vänner	Jakobsbergs gård	Bredäng
Skärholmens Gård 1		Skärholmen
Stora Ängby 22	Ängby Gård	Norra Ängby