

Utlåtande 2013:119 RI (Dnr 023-92/2013)

Gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem godkänns.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

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 gäller fortfarande 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 år 1992, avviker från bolagens övriga lokalyresavtal och den övriga marknaden.

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 år 1992 och ta fram principer för hyressättning av befintliga förskolor och förskolor i nyproduktion.

Utifrån detta uppdrag har bostadsbolagen inkommit med en gemensam uppsägning av överenskommelsen fr.o.m. 1 oktober 2013 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 föreslagna 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 överenskommelsen. 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 dessa 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 år 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder och remitterats till Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Södermalms stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB 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.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd anser att principförslaget och uppsägning av "självkostnadsavtalen" ger förutsättningar att successivt göra behövliga standardförbättringar i befintliga lokaler.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser att lokalinhyrning, med tillhörande kostnader för hyror och verksamhetsanpassning, är långsiktiga processer som inte går att förändra från en månad till en annan.

Södermalms stadsdelsnämnd anser att det är bra att det finns gemensamma principer för hyressättning av förskolelokaler hos de kommunala bostadsbolagen. Förvaltningen upplever att det under senare år har varit svårt att få en enhetlig bild över vad som gäller när förvaltningarna hyr lokaler hos bostadsbolagen.

Mina synpunkter

Stockholm växer i hög takt. Detta skapar ett stort behov av nya förskolor. Det redovisade förslaget till hyressättningsprinciper ger stadens bostadsbolag förutsättningar att bidra med förskolor, exempelvis i bottenplan på bostadshus.

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 staden. Genom modellen utgår stadens tre bostadsbolag från gemensamma principer, vilket kommer att förenkla framtida hyresförhandlingar med stadsdelsnämnderna. Principförslaget och uppsägning av självkostnadsavtalen ger också bättre förutsättningar att successivt göra nödvändiga standardförbättringar i befintliga lokaler.

Principen för hyressättning innebär att de tre bostadsbolagen kan ge samma förutsättningar för hyresgästen oavsett hyresvärd samt att det lagliga kravet om affärsmässighet är uppfyllt.

De föreslagna hyresförändringarna för förskolor ska införas successivt genom omförhandling av respektive avtal när dessa löper ut. Den totala höjningen delas upp så att endast 1/3 av höjningen införs per år och kommer vara fullt genomförd år 2019. Genom det får förskolorna en planeringshorisont och en infasning av de genom lag påbjudna höjningarna av bostadsbolagens lokalhyror.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Utformning av förskolelokaler i allmännyttan Stockholm –basstandard
3. Tabell stadsdel hyresobjekt (Självkostnadsavtal)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Delvis bifalla förslag till beslut.
2. Därutöver anföras:

I tjänsteutlåtandet beskrivs vikten av att förskolelokaler i centrala lägen får en hög yteffektivitet. Detta får dock inte innebära att möjligheten att bedriva en kvalitativ verksamhet äventyras på grund av att ytan per plats blir för liten.

Vidare anser vi att de stadsdelsnämnder som får ökade kostnader i och med den nya hyressättningen måste kompenseras så att inte kvaliteten i verksamheten drabbas negativt.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. att delvis bifalla förslag till beslut
2. att anföras följande

I underlaget föreslås att förskolelokaler i A-lägen ska byggas yteffektivt vilket kan vara en god utgångspunkt. Vi menar dock att det inte får betyda att priset avgör hur stor yta barnen har att röra sig på. Alla barn har rätt till en god arbetsmiljö, och alla barn, oavsett var de bor, ska ha god tillgång till yta att leka på.

En rimlig utgångspunkt är den tidigare riktlinjen om 10 kvadratmeter per barn även för lokaler som byggs i a-lägen, men att det kan bero på förutsättningar som finns för verksamheten, inte för hur mycket ekonomin tillåter. Det är inte rimligt att barns möjligheter till lek och god arbetsmiljö helt avgörs av de ekonomiska förutsättningarna. Undantag från riktlinjen ska kunna göras som verksamhetens förutsättningar (som exempelvis pedagogik, lokalernas utformning och hur mycket av verksamheten som äger rum utomhus) är sådana att mindre kvadratmeter per barn kan accepteras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 18 september 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Karin Rågsjö (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. att avslå förslaget till nya principer för hyressättning
2. att utarbeta nya principer för hyressättning av förskolor som bygger på självkostnad
3. att principen om självkostnad även ska gälla nyproduktion av förskolor
4. att inte minska lokalytan per barn för nybyggda förskolor i centrala lägen
5. att anföra följande

Hyressättningen av förskolor och andra för kommunen viktiga verksamheter som använder lokaler ägda av kommunen ska inte åläggas marknadshyror. Vi anser att kommunen inte ska leka affär med sig själv, utan sätta hyran efter självkostnadsprincipen inklusive ett löpande lokalunderhåll. Tyvärr har bostadsbolagen försummat underhållet i flera berörda förskolor.

Förslaget innebär en höjning av hyror på sammanlagt 8,4 mnkr och en sänkning med

285 000 kr. Konsekvensen av detta förslag blir antingen att kommunen måste öka budgeten för stadsdelarna, som betalar dessa hyror, eller att förskolorna måste minska på verksamheten i form av personal och lokalyta. I remissomgången påtalar Spånga-Tensta stadsdelsnämnd att ökade lokalkostnader får negativa konsekvenser för verksamheterna, eftersom det tar tid att söka nya och mer kostnadseffektiva lokaler. De förskolor i innerstaden som får den största höjningen har i allmänhet redan idag trånga lokaler och alltför stora barngrupper per anställd personal. Södermalms stadsdelsnämnd beräknar att kostnaderna ökar med 2,6 mnkr per år, vilket gör att lokalkostnaderna tar en allt större andel av förskolans resurser.

Två av tre stadsdelsnämnder tar i sina remissvar upp att det nya förslaget också innebär att ansvaret för lokalernas underhåll samt felanmälan går över till stadsdelsförvaltningarna, trots att de inte har rätt att investera i andra förvaltningars lokaler eller har en organisation för att ta hand om de nya uppgifterna.

För nyproducerade förskolor i centrala lägen föreslår staden en högre ”ytfektivitet” genom att ta emot fler barn och ha färre antal kvadratmeter per plats. Detta innebär en försämring av barnens miljö, som redan idag ofta är trång och har en alltför hög bullernivå. I centrala delar av staden saknas dessutom ofta en egen uteplats. Detta är en viktig pedagogisk fråga som bör behandlas av utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna.

Vi anser att staden gör en alltför rigid tolkning av den nya lagstiftningen om allmännyttan, som inte bara kräver affärsmässighet utan också innehåller en möjlighet för bolagen att ta ett allmännyttigt och socialt ansvar. Detta förslag innebär att stadens bostadsbolag tar ytterligare ett steg mot marknadshyror i Stockholm, vilket inte ligger i stockholmarnas intresse.

ÄRENDET

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 år 1992 ("Överenskommelse mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder med dotterbolag, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder", Dnr 434-319/92). Denna överenskommelse gäller fortfarande 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 år 1992, avviker från bolagens övriga lokalhyresavtal och den övriga marknaden.

Staden planerar att bygga ca 1 500 lägenheter per år i de allmännyttiga bolagens regi. Därutöver har stadens övriga nämnder som mål att anvisa mark för ytterligare 3 500 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, sägas upp och omförhandlas till motsvarande avtal som övriga förskole- och lokalförhyrningar. Gemensamma riktlinjer för hyressättning i nyproduktion bör också fastställas.

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 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 ska 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. Bashyran ska motsvara marknadshyran 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)

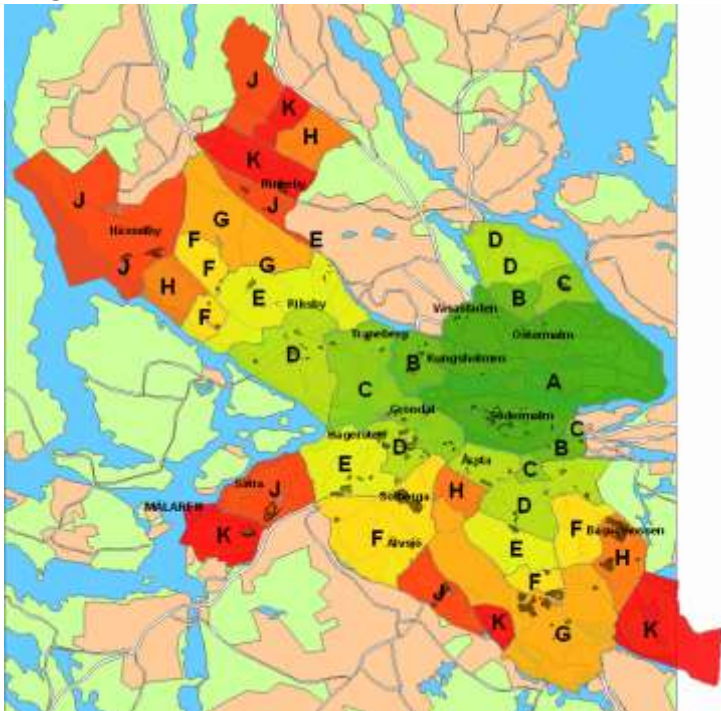
I de befintliga förskolorna utgår den nya hyran enligt en lägesdifferentierad bashyra. Därutöver föreslås en viss hyresspridning beroende på standard och kvalitet för respektive läge.

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 Stockholmsmodellens lägen avseende bostadshyror, men en viss jämförelse går att göra.



A-läge omfattar innerstadens stadsdelar, Norrmalm, 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/ hyresf öränd ring 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	Summ a ack. hyresö kning 2012 års hyres nivå
A	1799	2017	2074	306	88	31	0	6315
B	573	573	573	0	137	137	137	213 0
C	121	-161	-72	-122	0	0	0	-234
Hyres - öknin g/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	Hyreshöjnin g tkr	Hyresförändrin g/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	Självkostnadsavtal	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 hyresgästanpassningar 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. Hyresgästanpassningen 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	Förslag ny	Hyresp åslag	Hyresp åslag	Total hyra	Jämförel se med	Jämförelse nytecknad
-----------------	---------------	-----------------	-----------------	---------------	--------------------	-------------------------

hyra /kvm/år Avser hyra år 1 före askrivn. 2012 års hyresni vå	bashyra kr/kvm/ år exklusiv e värme, el fastighe ts-skatt	ventilati on 20%	våtut- rymme n 10%	kr/kvm/ år inkl påslag	nyteckna de kontrakt hos privata fastighets ägare i ny- produkti on*	e 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.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder och remitterats till Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Södermalms stadsdelsnämnd.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2013 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

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.

Reservation anfördes av Sören Häggroth m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2013 att som svar på remissen överlämna och åberopa Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande samt att paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Ewa Larsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen delar stadsledningskontorets och koncernledningens uppfattning 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. 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.

Förvaltningen har ett hyresavtal enligt den gamla "självkostnads-modellen". Det är förskolan Vingen, Skarpnäcks allé 30. Förskolan har tre avdelningar och är 578 kvm. Fastighetsägare är Stockholms hem. Årshyran beräknas öka från 548 000 kr till 751 400 kr. Det är en rimlig ökning då lokalen kommer att rustas upp.

Svenska Bostäder ska bygga en förskola i kvarteret Duggregnet med byggstart under sommaren 2013 åt förvaltningen. Förvaltningen och Svenska Bostäder använder modellen i förhandlingarna om hyran för den nya förskolan.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2013 att som svar på remissen överlämna och åberopa Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande samt att paragrafen justeras omedelbart.

Vice ordförande Ornina Younan (S) anmälde jäv och lämnade lokalen under nämndens behandling av ärendet.

Reservation anfördes av Jonas Ljungstedt (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Anna Jonazon (S) gemensamt för (S) och (MP), *bilaga 1*.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Södermalms stadsdelsnämnd

Södermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2013 att som svar på remissen överlämna och åberopa Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande samt att paragrafen justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Anders Göransson m.fl. (S) som Erik Malm m.fl.(MP) anslöt sig till, *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Gunnar Ågren (V), *bilaga 1*.

Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Södermalms stadsdelsförvaltning tycker att det är bra att det finns gemensamma principer för hyressättning av förskolelokaler hos de kommunala bostadsbolagen. Förvaltningen upplever att det under senare år varit svårt att få en enhetlig bild över vad som gäller när förvaltningarna hyr lokaler hos bostadsbolagen.

Södermalms stadsdelsnämnd hyr idag elva lokaler av de kommunala bostadsbolagen med hyressättningen enligt självkostnadsavtalet från 1992 - tio förskolor och en lokal med dagverksamhet för psykiskt funktionshindrade på Maria trappgränd 5. Två förskolor är friliggande fastigheter, Alstaviksvägen 10 och Fjällgatan 31. Resterande åtta förskolor med självkostnadsavtal är integrerade i flerbostadshus i stadsdelsområdet.

I flera av dessa lokaler har vi som en direkt följd av självkostnadshyran ett idag närmast obefintligt lokalunderhåll från de kommunala bostadsbolagen vilket gör att flera lokaler är i dåligt skick. Enligt ärendet har lokalerna inventerats och fått en kvalitetsklassificering från 1-3 inför föreslagen hyressättning och som baseras på en bedömning av standard och skick. Stadsdelsförvaltningen har inte fått möjlighet att lämna synpunkter på de bedömningar som gjorts. Förvaltningen delar inte bostadsbolagens bedömningar i alla delar. Flera av lokalerna är i mycket dålig skick och i stort behov av underhåll och upprustning för att säkerställa ett fortsatt användande av verksamheterna i lokalerna. En övergång till ny hyressättningsprincip föreslås därför kombinerat med ett underhållsåtagande som tas fram för respektive objekt innan det nya hyresavtalet börjar gälla.

Om förslaget genomförs kommer hyreskostnaderna för dessa förskolor att innebära ökade kostnaderna för förvaltningen. Kostnadsökningarna har för Södermalms del beräknats till sammanlagt 2,6 mnkr per år. Ökade lokalkostnader kommer ta en allt större andel av förskolans resurser.

Den föreslagna hyresmodellen ger generellt sett en högre bashyra än befintlig hyra. Den ökade kostnaden för berörda förskolor i stadsdelen varierar från 0 % till som högst 145 % om förslaget genomförs. Utöver detta sker en förskjutning i ansvaret för lokalernas underhåll där stadsdelsförvaltningen får allt ansvar för både yttre och inre underhåll samt inventarier i form av vitvaror och köksutrustning. Även detta medför högre kostnader som är svåra att beräkna beroende på lokalernas skick vid tidpunkten för när nytt hyresavtal börjar gälla.

Stadsdelsförvaltningens eventuella övertagande av allt underhållsansvar kompliceras också av stadens tidigare princip om att stadsdelsförvaltningarna inte har rätt att investera i andra förvaltningars lokaler. Både det yttre och inre underhållet kommer att leda till behov av investeringar i fastigheterna. Därtill 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.

RESERVATIONER M.M.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Sören Häggroth (S) m.fl. enligt följande.

1. Delvis bifalla förslag till beslut.
2. Därutöver anföras:

I tjänsteutlåtandet beskrivs vikten av att förskolelokaler i centrala lägen får en hög yteffektivitet. Detta får dock inte innebära att möjligheten att bedriva en kvalitativ verksamhet äventyras på grund av att ytan per plats blir för liten.

Vidare anser vi att de stadsdelsnämnder som får ökade kostnader i och med den nya hyressättningen måste kompenseras så att inte kvaliteten i verksamheten drabbas negativt.

Reservation anfördes av Daniel Helldén m.fl.(MP) enligt följande.

1. Delvis bifalla förslag till beslut.
2. Därutöver anföras:

I underlaget föreslås att förskolelokaler i A-lägen ska byggas yteffektivt. Vi menar att det inte får betyda att priset avgör hur stor yta barnen, som går i förskola i dessa lägen, har att röra sig på. Alla barn har rätt till en god arbetsmiljö, och alla barn, oavsett var de bor, ska ha tillgång till samma yta att kunna leka på.

Socialstyrelsen pekar på att det inte finns någon vägledning för hur många barn som kan vistas i lokaler, utan att det handlar om förutsättningarna för verksamheten.

Förutsättningar som till exempel: hur lokalerna disponeras, vilken pedagogik som bedrivs och hur mycket verksamhet som äger rum utomhus.

En rimlig utgångspunkt är den tidigare riktlinjen om 10 kvadratmeter per barn, men att det kan bero på förutsättningar som finns för verksamheten, inte för hur mycket ekonomin tillåter.

Riktlinjen om 10 kvadratmeter bör gälla även för förskolor som byggs i Stockholms innerstad. Undantag ska kunna göras som verksamhetens förutsättningar (som exempelvis pedagogik, lokalernas utformning och mycket verksamhet som äger rum utomhus) är sådana att mindre kvadratmeter per barn kan accepteras.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

1. Avslå förslaget till nya principer för hyressättning
2. Utarbeta nya principer för hyressättning av förskolor som bygger på självkostnad
3. Principen om självkostnad även ska gälla nyproduktion av förskolor
4. Inte minska lokalytan per barn för nybyggda förskolor i centrala lägen
5. Därutöver anföras:

Hyressättningen av förskolor och andra för kommunen viktiga verksamheter som använder lokaler ägda av kommunen ska inte åläggas marknadshyror. Vi anser att kommunen inte ska leka affär med sig själv.

Förslaget innebär en höjning av hyror på sammanlagt 8,4 milj kr och en sänkning med 285 000 kr. Konsekvensen av detta förslag blir antingen att kommunen måste öka budgeten för stadsdelarna, som betalar dessa hyror, eller att förskolorna måste minska på verksamheten i form av personal och lokalyta. De förskolor i innerstaden som får den största höjningen har i allmänhet redan idag trånga lokaler och alltför stora barngrupper per anställd personal.

För nyproducerade förskolor i centrala lägen föreslår staden en högre ”yteffektivitet” genom att ta emot fler barn och ha färre antal kvadratmeter per plats. Detta innebär en försämring av barnens miljö, som redan idag ofta är trång och har en alltför hög bullernivå. I centrala delar av staden saknas dessutom ofta en egen uteplats. Detta är en viktig pedagogisk fråga som bör behandlas av utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna.

Vi anser att staden gör en alltför rigid tolkning av den nya lagstiftningen om Allmännyttan, som inte bara kräver affärsmässighet utan också innehåller en möjlighet för bolagen att ta ett allmännyttigt och socialt ansvar.

Detta förslag innebär att stadens bostadsbolag tar ytterligare ett steg mot marknadshyror i Stockholm, vilket inte ligger i stockholmarnas intresse.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Ewa Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

Allianspartierna har i kommunfullmäktige beslutat att säga upp självkostnadsavtalet för hyressättning från 1992. Nu ska alla förskolor geografiskt lägeskategoriseras och hyran marknadsmässigt avgiftsbeläggas därefter, kommunen leker marknad. I vår stadsdel kommer hyreshöjningar av måttlig karaktär att ske, konsekvensen är att vi måste begära ytterligare medel från kommunfullmäktige att täcka dessa ökade utgifter, vi kallar det onödig rundgång. Vi har dock förståelse för att förvaltningen tycker det underlättar om stadens bostadsbolag och SISAB har gemensamma regler vid hyresförhandlingar.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Jonas Ljungstadt (V) enligt följande.

Att avstyrka förslaget till nya principer för hyressättning
Att därutöver anföras

De nya principerna för hyressättning ska byggas på självkostnad, det gäller även nyproduktion av förskolor. Hyressättningen av förskolor och andra för kommunen viktiga verksamheter som använder lokaler ägda av kommunen ska inte åläggas marknadshyror. Vi anser att kommunen inte ska leka affär med sig själv.

Det här förslaget innebär en höjning av hyror på sammanlagt 8,4 milj kr och en sänkning med 285 000 kr. Konsekvensen av detta förslag blir antingen att kommunen måste öka budgeten för stadsdelarna, som betalar dessa hyror, eller att förskolorna måste minska på verksamheten i form av personal och lokalyta.

Vi anser att staden gör en alltför rigid tolkning av den nya lagstiftningen om Allmännyttan, som inte bara kräver affärsmässighet utan också innehåller en möjlighet för bolagen att ta ett allmännyttigt och socialt ansvar.

Detta förslag innebär att stadens bostadsbolag tar ytterligare ett steg mot marknadshyror i Stockholm, vilket inte ligger i stockholmarnas intresse.

Särskilt uttalande gjordes av Anna Jonazon (S) gemensamt för (S) och (MP) enligt följande.

Vi delar förvaltningens oro för höjda hyror på grund av den nya hyresmodellen. I tjänsteutlåntag beskrivs vikten av att förskolelokaler i centrala lägen får en hög yteffektivitet. Detta får dock inte innebära att möjligheten att bedriva en kvalitativ verksamhet äventyras på grund av att ytan per plats blir för liten. Vidare anser vi att de stadsdelsnämnder som får ökade kostnader i och med den nya hyressättningen måste kompenseras så att inte kvaliteten i verksamheten drabbas negativt.

Den s k allbolagen tvingar de allmännyttiga bostadsföretagen att överge självkostnadsprincipen och det avtal som Stockholm stad ingick med bostadsföretagen 1992. De medel som avsätts för att bedriva förskolor ska främst gå till verksamheten och löner till de anställda, inte till bostadsföretagens hyror.

Södermalms stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Anders Göransson m.fl. (S) och Erik Malm m.fl. (MP) enligt följande.

Att delvis bifalla förvaltningens svar på remissen att därutöver anföras:

Förvaltningen skriver i tjänsteutlåtandet följande: "Om förslaget genomförs kommer hyreskostnaderna för dessa förskolor att innebära ökade kostnaderna för förvaltningen. Kostnadsökningarna har för Södermalms del beräknats till sammanlagt 2,6 mnkr per år. Ökade lokalkostnader kommer ta en allt större andel av förskolans resurser.

Den föreslagna hyresmodellen ger generellt sett en högre bashyra än befintlig hyra. Den ökade kostnaden för berörda förskolor i stadsdelen varierar från 0 % till som högst 145 % om förslaget genomförs. Utöver detta sker en förskjutning i ansvaret för lokalernas underhåll där stadsdelsförvaltningen får allt ansvar för både yttre och inre underhåll samt inventarier i form av vitvaror och köksutrustning. Även detta medför högre kostnader som är svåra att beräkna beroende på lokalernas skick vid tidpunkten för när nytt hyresavtal börjar gälla."

Vi tycker att det är rimligt med gemensamma principer för hyressättningen. Samtidigt, om inte hänsyn tas till ökade kostnader i och med den nya hyressättningen, riskerar resultatet bli att förskolebarnen på Södermalm och övriga innerstaden får mindre yta att leka och röra sig på. Vi menar därför att de stadsdelsnämnder som får ökade kostnader måste kompenseras så att inte kvaliteten i deras verksamhet inte sjunker.

Reservation anfördes av Gunnar Ågren (V) enligt följande.

1. Nämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande och anför följande
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Övergången till så kallad marknadsmässig hyressättning innebär att pengar förs över från förskoleverksamheten för att skapa "vinst" i en verksamhet där kostnaderna redan betalats av offentliga medel. Detta är ett utslag av "New Public Management" dvs. en verksamhet där kommunen leker affär med sig själv. De kommunala medel som anslås till förskolan bör användas till förskoleverksamhet.

Alliansens kapitalistiska sätt att behandla välfärden tvingar redan i dag stadsdelsförvaltningen att kompromissa om barnens bästa när man slår ihop förskolelokaler för att lyckas få ihop ekonomin för personalen.

Tjänsteutlåtande betonar att om den föreslagna hyresmodellen genomförs så kommer förskolornas hyror i stadsdelen att höjas upp till 145% och slår larm om att "Ökade lokalkostnader kommer att ta en allt större andel av förskolans resurser."

De senaste rapporterna visar att situationen på stadsdelens förskolor redan idag är allvarig: det finns en akut brist på utbildade pedagoger och fler anpassade och varaktiga förskolelokaler.

Stadsdelen behöver en politik som ger mer resurser för utbildning och barnomsorg, en politik som lyssnar på barnets, föräldrarnas och lärarnas behov.