

Nr 2/2013

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB tisdagen den 19 mars 2013**

Justerat 2013-03-21

Sten Nordin

Sören Häggroth

Närvarande:

Ordföranden Sten Nordin (M)

Övriga ledamöter
eller som ledamot
tjänstgörande
suppleant

Tord Bergstedt (M)
Anders Hellström (M)
Lotta Edholm (FP)
Joakim Larsson (M) *för Per Ankersjö (C)*
Sören Häggroth (S) *för Karin Wanngård (S)*
Emilia Bjuggren (S) *för Tomas Rudin (S)*
Daniel Helldén (MP)
Ann Mari Engel (V)

Suppleanter

Lotta Juul Martin-Löf (M)
Elias Granqvist (M)
Sussi Kvardt (FP)

Arbetsstagarrepr.

Patrik Gavander (Vision)
Staffan Holmborn (Vision suppleant)
Mats Lagerman (LO)

Övriga: Per Blomstrand, Magnus Fagerstedt, Sara Feinberg, Susanna Höglund,
Andreas Jaeger, Jennie Landegren, Inger Johansson Kjaerboe, Oscar Lavelid, Staffan
Moberg, Irene Svenonius samt Helena Widegren.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Sten Nordin (M) justera dagens protokoll utsågs tjänstgörande
suppleanten Sören Häggroth (S).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2013-02-04 (Nr 1/2013) är justerat och utsänt.

§ 3. Årsbokslut 2012 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Auktoriserade revisorn Magnus Fagerstedt samt stadsrevisor Staffan Moberg informerade koncernstyrelsen om revisionsarbetet.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Årsbokslut 2012 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 15 379 327 950 kronor - delas 900 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad och övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB återkallas.
5. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande avgavs av Sören Häggroth (S), Daniel Helldén (MP) och Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Det är oroande att bolagen har svårt att nå några av ägarens mest centrala mål. Detta gäller exempelvis det uppsatta målet om bostadsbyggnation. Av bokslutet framgår att nybyggnationen av bostäder påbörjats i mycket lägre utsträckning än årsmålet på 1 500. De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga för att kommunen ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Bolagen måste klara av att sätta igång fler nya bostäder per år än de 1 000 lägenheter som påbörjades 2012.

Vidare motsätter vi oss de utförsäljningar av allmännyttan som genomförts under året. Stadens allmännyttiga bostadsbolag utgör en strategiskt viktig tillgång. Dessa bolag är viktiga aktörer som kan bidra till en god närmiljö samtidigt som de kan ta ett socialt ansvar i bostadsområdena. Samtidigt kan en stor hyresmarknad med rimliga hyror och en väl fungerande bostadskö bidra till en god integration och social mångfald i hela staden. Den pågående utförsäljningen av allmännyttan riskerar att urholka dessa möjligheter. När det kommunala bostadsbeståndet försvinner från de mest attraktiva stadsdelarna försvinner ett viktigt redskap i att skapa en blandad stad. Dessa områden reserveras då för individer med antingen mycket pengar eller goda kontakter. De kommunala bostadsbolagen har en mycket gynnsam ekonomisk situation med låg belåningsgrad och soliditet på mellan 60 och 80 procent. Det är tydligt att de senaste årens försäljningar har varit ideologiskt drivna snarare än affärsmässigt motiverade.”

§ 4. Finansiell månadsrapport per 2013-02-28

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att stadsledningskontoret, finansavdelningens förelagda rapporter läggs till handlingarna.

§ 5. Revidering av bolagsordning för Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att föreslå årsstämman för Stockholm Stadshus AB besluta om att anta bilagt förslag till reviderad bolagsordning.

§ 6. Årsstämmor 2013 inom koncernen Stockholms Stadshus AB – val av revisorer

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Anmälan av revisionsbyrå/auktoriserade revisorer, Ernst & Young, avseende revision av räkenskapsåren 2013-2016 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Ombudet vid respektive dotterbolags årsstämma får i uppdrag att välja auktoriserade revisorer och revisorssuppleanter för räkenskapsåren 2013-2016 i enlighet med bilaga.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma reviderade tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Reviderat förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem, enligt nedanstående, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Reviderat förslag till gemensamma principer för hyressättning av Stockholms stads förskolor hos AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem, enligt nedanstående, godkänns.

”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 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 ”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 Stockholms hem 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 Stockholms hem 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 hyresgästanpassad 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.

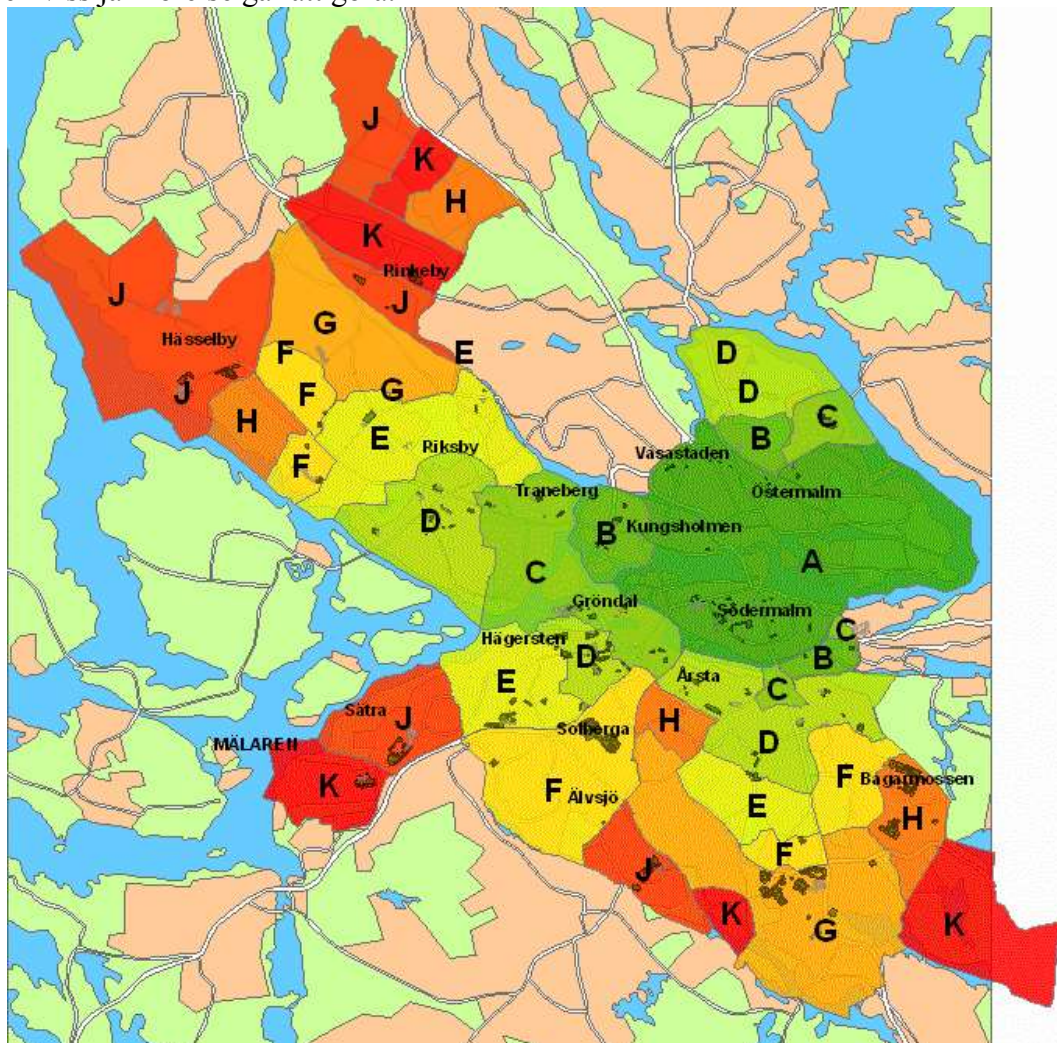
Bashyra utifrån läge och standard

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, 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 baskyresnivåerna 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 förhys av utbildningsnämnden om 458 kvm i Bromsten. Dessa förskolor ligger i huvudsak i lägena C till F enligt Stockholmsmodellen

De föreslagna baskyresnivåerna 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	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 hyresgästanpassningar 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.

Genomsnitt 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 våtutrymmen 10%	Total hyra kr/kvm/år inkl påslag	Jämförelse med nytecknade kontrakt hos privata fastighetsägare i nyproduktion*	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. 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. Det finns dock goda exempel på effektivt lokalnyttjande i nya förskolor. Ett sådant finns t.ex. i kv Knoppen 15 på Fleminggatan på Kungsholmen.

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. Sägs 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 Stockholmshem 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 lokalyresavtal 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”

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

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

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 avgavs av Daniel Helldén m.fl (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

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

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 avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

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 anföra:

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.”

§ 8. Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders ombyggnad till studentbostäder i kvarteret Vallgossen 14 inom Kungsholmen

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 9. Anmälan av Stockholm Vattens utredningsbeslut angående Västerorts framtida avloppsrening

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del

att anmälan av Stockholm Vattens utredningsbeslut angående Västerorts framtida avloppsrening godkänns.

§ 10. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Anmälan av Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030 godkänns.
2. Anmälan av Definition av tunga miljöfordon med totalvikt över 3,5 ton och riktlinjer för alternativa drivmedel godkänns.
3. Anmälan av avfallsplan för Stockholm 2013 – 2016 godkänns.
4. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att arbeta enligt avfallsplanen.
5. Anmälan av Cykelplan 2012 godkänns.

Särskilt uttalande avgavs av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande:

”Miljöpartiet hänvisar till tidigare reservationer och särskilda uttalanden avseende Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030, Definition av tunga miljöfordon och Avfallsplan för Stockholm 2013-2016 och Cykelplan 2012.”

§ 11. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmälades och lades till handlingarna följande ärenden:

1. Koncernledningens remissvar avseende *Införande av standardiserade arbetsätt med tekniskt systemstöd för ärende- och dokumenthantering i Stockholms stad - projekt eDok.*
2. Koncernledningens remissvar avseende *Skrivelse (26/10) om att Rädda "Giraffkranen" som ska flyttas till Beckholmen.*
3. Koncernledningens remissvar avseende *Motion (2012:49) om skapandet av idrottsmöjligheter på Kungsholmens skolgårdar.*
4. Koncernledningens remissvar avseende *Motion om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster.*
5. Koncernledningens remissvar avseende *Motion (2012:64) om promenadstaden - den felande länken vid Danvikskanalen.*
6. Koncernledningens remissvar avseende *Remiss av Betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82).*
7. Koncernledningens remissvar avseende *Remiss av promemorian Kommunal medfinansiering av statlig sjöfartsinfrastruktur.*

8. Koncernledningens remissvar avseende *Motion (2012:63) om utredning av förutsättningar för att hela Västberga industriområde ska kunna bli ett område för boende och företagande.*
9. Revisionskontorets granskningsrapport *Beslutsprocess och underlag inför införandet av gemensam IT-service, GS-IT.*
10. Revisionskontorets granskningsrapport *Intern kontroll i entreprenader och byggprojekt.*
11. Revisionskontorets *Revisionsplan 2013.*

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Motionen om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster ska behandlas av koncernstyrelsen.
2. Revisionsrapporten om beslutsprocess och underlag inför införandet av gemensam IT-service, GS-IT ska behandlas av koncernstyrelsen
3. Därutöver anföras:

Vi anser att remisser på motioner och utredningar i högre utsträckning bör behandlas av koncernstyrelsen i stället för på tjänstemannanivå.

Bland dagens anmälningsärenden anser vi att t ex vår motion om bostadsbolagens godkännandekrav är av principiell betydelse för staden.

Revisionsrapporten kring gemensam IT-service innehåller en del allvarlig kritik mot stadens ledning beträffande hanteringen och bör behandlas på politisk nivå i koncernen.”

§ 12. Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

Vid protokollet:

Sara Feinberg