



Gunnar Kempe
Fastighetsavdelningen
08-508 271 48
gunnar.kempe@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-12-14

Lokaler med självkostnadshyra. Svar på skrivelse från Martin Michel (MP) och Yildiz Kafkas (MP)

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning som svar på skrivelse från Martin Michel (MP) och Yildiz Kafkas (MP) angående lokaler med självkostnadshyror.

Thomas Perslund
T.f. Förvaltningschef

Sammanfattning

Skrivelsen från Martin Michel (MP) och Yildiz Kafkas (MP) ställer frågan till fastighetsnämnden om hur utvecklingen varit under perioden 2006 – 2010 gällande för ateljéer, föreningar och småföretagare m.m.

Utlåtande

Kontoret redovisar svar på skrivelse enligt nedan.

Hur många sådana lokaler med hyresavtal till självkostnad hade fastighetsnämnden 2006? Hur många av dessa lokaler finns kvar i fastighetsnämnden idag?

Det går inte att svara på frågan eftersom hyran som kontoret har på ateljéer, föreningar och småföretagare är marknadshyra. Hyran som kontoret tar ut för dessa lokaler täcker inte kontorets kostnader för lokalerna

De delar som ingår i en självkostnad för en lokal är driftkostnader med underhåll och



kostnader för administration, kapitalkostnader (ränta på grundkapitalet) och avkastning.

De fastigheter som kontoret har för ateljéer är avsedda för den användningen vilket ger en begränsning på vilka som kan hyra lokalen. Hyra sätts efter vad hyresgästen har för förmåga att betala. När det gäller föreningar är förhållandet liknande, det som skiljer är att många föreningar hyr lokaler på parkmark och där detaljplanen säger allmänt ändamål. Marknadshyra är den hyra marknaden är beredd att betala. I dessa fall är marknaden begränsad till en viss grupp av användare. När det gäller småföretag vänder sig lokalerna till en större och mer varierad målgrupp, med ofta en annan ekonomisk situation än vad som är fallet för konstnärer och föreningar. Konkurrensen om lokalerna är också större varvid hyrorna för dessa lokaler kan sättas högre än vid förenings- respektive ateljéavtal.

Hur har hyresnivån och villkoren ändras under åren 2006 – 2010 för dessa lokaler?

Under perioden 2006 – 2010 har inflationen varit ca 7 % enligt förändringen i KPI.

Ateljéer

Under perioden har hälften av hyrorna omförhandlas samt nya avtal har tillkommit som givet en höjning av hyrorna med 50 % över inflationen. Hyran har höjts från 360 kronor per kvadrat till 540 kronor per kvadrat. En stor del av intäktsökningen beror på att den uthyrda ytan ökat med 2900 m² och att ateljéstödet kontoret fått direkt från Kulturförvaltningen tagits bort och ligger nu på hyran för ateljén. Detta bidrag var för 2006, 400 000 kronor. Kostnaderna har under samma period ökat med 45 %. Resultatet för ateljéavtalen är dock negativt med ett underskott på ca 2,5 miljoner kronor.

Föreningar

Hyran har under perioden minskat med 8 % under inflationen. Minskningen har bland annat att göra med att det är korta kontrakt, dvs. med en avtalsperiod på mindre än 3 år. Vid korta kontrakt kan ingen indexreglering göras. Få avtal har under perioden omförhandlats. I reella intäkter handlar det om låga hyror. Kostnaderna för lokalerna har minskat med ca 25 %. Resultatet för föreningsavtalen har trots detta ett underskott på 1,9 miljoner kronor.

Småföretagare

Begreppet småföretag har många tolkningar men ofta beskrivs det förenklat som ett företag, en juridisk person, med maximalt 50 anställda. I svaret på denna skrivelse tolkar vi frågan småföretag i relation med de andra kategorierna, konstnärer och föreningar, så som Statistiska Centralbyråns lägsta indelning av företag, d.v.s. ett företag med 1-9 anställda.

Dessa småföretag hyr lokaler för t.ex. hantverk, utställningar eller försäljning i form av lokaler i saluhallar eller som mindre restauranger och butiker. För dessa lokalavtal tillämpas marknadshyra. Redovisningen av avtalen på fastighetskontoret är inte indelade i



hur stort ett företag är varvid svaret på skrivelsen blir baserat på stickprov ur den totala mängden företagsavtal på fastighetskontoret.

Hyran har i snitt under perioden ökat med ca 1 % över inflationen. Under perioden har det inte skett så många omförhandlingar. Kostnaderna för lokalerna har minskat med 13 % under inflationen. På dessa lokaler får vi ett positivt resultat på ca 4,0 miljoner kronor.

Vad har fastighetsnämnden för avsikt med lokaler till självkostnadspris under kommande mandatperiod?

För 2011 har kontoret ett uppdrag att arbeta fram en ny avkastningsmodell. Denna modell skall vara kategoriindelad med differentierad avkastning beroende på lokalens användning. Avsikten med den nya avkastningsmodellen är att få fram mer rättvisande resultat för kontoret och som är mer följsam mot förändringar av verksamheten. Innan avkastningsmodellen är beslutad är det svårt att ge ett svar på vad som händer med hyrorna under kommande mandatperiod.

SLUT