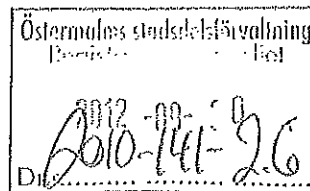




20.



Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Utdrag ur protokoll nr 8 fört vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde onsdagen den 12 september 2012 kl. 15.45 - 15.55.

Justerat den 19 september 2012 Anslaget den 20 september 2012

Sten Nordin
Karin Wanngård

§ 7

Kostnadskalkyl för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden
Dnr 321-1225/2012

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande 2012-08-27 behandlades.

Yrkanden

Bifall yrkades till stadsledningskontorets förslag.

Borgarrådet Wanngård (S) yrkade bifall till följande:

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande

1. Att delvis bifalla förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Det är angeläget med nya förskoleplatser för att kunna möta behoven i en växande stad. Kostnadsläget får dock i likhet med vad SLK konstaterar anses vara högt. Det finns anledning för staden att generellt verka för en dialog om byggpriserna med berörda kommunala aktörer.

Vi finner det därtill märkligt att stadsdelsnämnden oaktat hur nämnden anser att man kan få bästa kvalitet i verksamheten av utskottet och SLK uppmanas att driva verksamheten i privat regi. Det är en illustration på den dogm som nu styr stadshusets politik. Vi Socialdemokrater förordar en annan politik där kvalitet står i fokus och där det också kommer vara avgörande för den driftsform som stadsdelsnämnden ska välja för berörd förskola.

Karin Rågsjö (V) yrkade bifall till följande:

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande

1. Stadsledningskontorets förslag godkännes delvis.
2. Stadsdelsnämnden uppmanas säkerställa att den nya förskolan drivs i kommunal regi.
3. Därutöver vill vi framföra följande.

Det här förskoleärendet visar på orimligheten i den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Tillämpningen av de nya reglerna för "affärsmässiga principer" leder till att hyran i de kommunala bostadsbolagen blir dyrare än den marknadshyra som råder i privat ägda hyres-

fastigheter i närområdet. Det kommunala bolaget får sämre ekonomiska förutsättningar än privata företag som bygger bostadsrätter. Stadsledningskontoret tycker att frågan är komplex, men landar i att föreslå ett godkännande trots en mycket hög hyresnivå.

Vi menar också att det är oacceptabelt att kostnadskalkylerna i ett kommunalt bostadsbolag ändras på det sätt som har gjorts i detta ärende. Ekonomiutskottet hade ju redan 2010 godkänt ärendet med en betydligt lägre kalkyl. Det är dock förståeligt att stadsdelsnämnden vill få det nya omförhandlade hyresförslaget godkänt, med tanke på att förskolan måste bli klar i tid.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till att hyresgästerna i det nya bostadsområdet får ta stora delar av kostnaderna för infrastruktur, pålning och sanering av den gamla industrimarken. Staden borde istället ta kostnaderna. Dessutom borde marken inte säljas utan upplåtas med tomträtt. Hyran blir nu rekordhög, uppåt 2400 kr/kvm, vilket ger ca 15 000 kr för en normal 3:a. Detta är helt oacceptabelt och drabbar nu också lokaluthyrning till förskolorna.

Vi ifrågasätter dessutom varför stadsdelsnämnden ska uppmanas pröva om den nya förskolan kan drivas i privat regi. Det ligger i stadens intresse att förskolor finansierade med skatter bidrar till att upprätthålla barnomsorgsgarantin och säkerställa allmänhetens insyn. För privat drivna förskolor är deltagande i den gemensamma förskolekön frivilligt. I ärendet redovisas ingen behovsanalys som underbygger uppmaningen att undersöka privat drift.

Vid propositioner på dessa yrkanden beslutade kommunstyrelsens ekonomiutskott utan omröstning bifalla stadsledningskontorets förslag.

Beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade följande.

Östermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra en ny förskola i kvarteret Gotska Sandön, till en reviderad hyreskostnad om 2,1 miljoner kronor per år, godkänns med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer

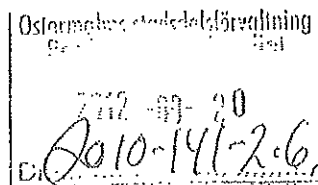
Borgarrådet Wanngård (S) och Karin Rågsjö (V) hänvisade till sina yrkanden.

Särskilt uttalande

Borgarrådet Helldén (MP):

Vilken driftsform som lämpar sig bäst för denna förskola anser vi är upp till brukare och berörd stadsdelsnämnd att avgöra. Den verkliga valfriheten ligger inte i att alla förskolor drivs i enskild regi, utan att det finns en variation i driftsformer. Kvalitet ska vara ledstjärna vid etableringen av en förskola. 29 400 kronor per plats är orimligt mycket pengar. Detta får inte ses som ett riktpreis för kommande nya förskoleplatser, om det blir för dyrt att hyra från stadens egna bolag så är det rimligt att nämnden vänder sig till andra företag för att söka få lägre kostnad per plats. Det är också rimligt att inte hela bas-

Kommunstyrelsens ekonomiskotts protokoll nr 8 2012-09-12



hyran justeras mot KPI. Det är bra om det tas fram en generell och enhetlig hyresmodell för inhyring från de egna bolagen i staden för att både bolag och nämnder ska veta vad de kan förvänta sig för nivåer.

Vid protokollet
Kerstin Tillkvist





Handläggare: Stefan Kristensson

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Kostnads kalkyl för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Östermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra en ny förskola i kvarteret Gotska Sandön, till en reviderad hyreskostnad om 2,1 miljoner kronor per år, godkänns med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Staffan Ingvarsson
Biträdande stadsdirektör

Ärendet

Östermalms stadsdelsnämnd har ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av en reviderad kostnads kalkyl gällande en ny förskola i kvarteret Gotska Sandön i Norra Djurgårdsstaden. Den nya hyran uppgår till 2,1 miljoner kronor per år. Projektet har tidigare, år 2010, i samband med ett genomförande-ärende godkänts av ekonomiutskottet till en hyra om 1,9 miljoner kronor. Den nya hyran motsvarar en kostnad per plats om 29 400 kronor per år mot tidigare 26 800 kr.

AB Familjebostäder är byggherre av den nya förskolan som integreras i ett nytt flerbostadshus som är under uppförande med planerad inflyttning 1 april 2013. Förskolan omfattar 789 m² med plats för 72 barn.

Enligt nämnden motiverar Familjebostäder hyreshöjningen med hänvisning till ny "Lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag" som trädde i kraft 2011. Initialt

begärde Familjebostäder en ny hyra om 2,5 miljoner kronor per år vilket skulle motsvara en kostnad om 38 200 kr per plats och år. Parterna har därefter förhandlat villkoren till nu föreslagen nivå om 2,1 miljoner kronor. Hyran består av två delar, en bashyra och ett hyrestillägg avseende kapitalkostnader för särproduktion/anpassning om 11,2 miljoner kronor. Hyrestillägget avbetalas med rak amortering under 50 år. Successivt sjunker nämndens kostnader för hyrestillägget i takt med amorteringarna. Nämnden svarar för och bekostar all drift och underhåll bortsett från utegården som är Familjebostädernas ansvar.

Nämnden refererar till andra förskoleprojekt i Norra Djurgårdsstaden, bland annat med Jerntorget Bostad AB, där nämnden på marknadsmässiga villkor hyr en ny förskola till motsvarande 27 800 kronor per plats. Nämnden refererar även till att staden normalt inte godkänner förskoleprojekt med hyreskostnader som överstiger motsvarande 30 000 kronor per plats och år.

Beskrivning av förskolan och hyresvillkor år 1

Kapacitet:	4 avdelningar, 72 platser
Area:	789 m ² , motsvarar 10,2 m ² per plats.
Bashyra:	1 395 000 kronor
Index:	Bashyran justeras med 100 procent av förändringen av konsumentprisindex
Värme:	62 000 kronor (årlig justering efter förhandling)
Skatt:	99 000 kronor (preliminär)
Hyrestillägg:	560 000 kronor (ränta och amortering)
Total kostnad:	2 116 000 kronor (2 682 kronor/m²)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets förnyelseavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret har tillsammans med Stockholms Stadshus AB följt den diskussion som varit mellan parterna om hyresvillkoren i detta projekt. Kontoret konstaterat att situationen är komplicerad. Dels måste stadens bolag kunna bygga nya förskolor och långsiktigt finansiera dessa via hyran. Dels måste nämnderna kunna hyra förskolelokaler till rimliga villkor. Med de förutsättningar som gäller i detta projekt bedömer förvaltningen att parternas överenskommelse om reviderad hyra i huvudsak är rimlig även om hyresnivån är mycket hög. Kontorets uppfattning gäller detta projekt och inte generellt.

Av underlaget framgår att 100 procent av bashyran ska justeras med förändringen av konsumentprisindex, KPI. Kontoret konstaterar att staden under senare tid i allt ökande omfattning hyrt nya lokaler på marknadsmässiga villkor där hela bashyran *inte* justerats mot KPI. Kontoret ser inga skäl till undantag för detta projekt och nämndens uppmanas att förhandla en lägre nivå.

Hysesberäkningen har enligt uppgift inte beaktat eventuell direktfinansiering via de stimulansbidrag för utbyggnad av nya förskolor som kan sökas. Om nämnden har möjlighet att direktfinansiera vissa särproduktionskostnader i detta projekt så kan hyreskostnaden reduceras.

Kontoret konstaterar att staden inte, bortsett från med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, har några centrala överenskommelser eller principer för hur ett nytt hyresförhållande *ska* se ut mellan staden och bolagen. Ingen direkt vägledning fås heller genom den överenskommelse mellan staden och de allmännyttiga bostadsbolagen som träffades 1992 och som fortfarande gäller för ett stort antal lokaler. Kontoret tyder överenskommelsen från 1992 så att olika varianter på avtal kan förekomma, både reguljära marknadsavtal eller så kallade självkostnadsavtal. Överenskommelsen gäller de hyresavtal som var aktuella 1992, inget sägs om att nya avtal som tecknats därefter ska omfattas av överenskommelsen.

Sammantaget har staden, bortsett från Micasa och SISAB, idag ett stort antal olika avtalskonstruktioner gällande inhyrningar från de egna bolagen. Detta är inte helt praktiskt, det medför administrativt merarbete och mycket tid åtgår för förhandlingar och diskussioner som utöver direkt berörda även involverar andra funktioner i staden. Det skapar även osäkerhet eftersom förutsägbarheten är dålig vad gäller framtidsprojekt. I en situation då staden är i stort behov av utbyggnad av integrerade förskolor, gruppbestäder och andra verksamhetslokaler i samband olika stadsbyggnadsprojekt är detta olyckligt. Inledande diskussioner pågår mellan bostadsbolagen, Stadshus AB och stadsledningskontoret om detta som involverar både äldre avtal som omfattas av överenskommelsen från 1992 och nya projekt, exempelvis föreliggande förskola i kvarteret Gotska Sandön. Avsikten är att pröva om det går att ta fram en ny generell och enhetlig hyresmodell som är anpassad till dagens förutsättningar.

Ingen kostnadskalkyl för drift av verksamheten redovisas. Nämnden förutsätts klara verksamheten inom tilldelad budget. Nämnden uppmanas att pröva om den nya förskolan kan drivas i enskild regi.



Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott, med hänvisning till vad som anförts ovan, godkänner Östermalms stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra en ny förskola i kvarteret Gotska Sandön, till en reviderad hyreskostnad om 2,1 miljoner kronor per år.

Bilaga

Östermalms stadsdelsnämnds beslut per den 23 augusti 2012 med tjänsteutlåtande.



§ 2

Kostnadskalkyl för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden

2010-141-2.6. Förelåg stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande 2012-08-14 angående kostnadskalkyl för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden.

Under överläggning i ärendet framlade vice ordförande Stefan Nilsson m fl (MP) ett förslag till beslut och yrkade bifall till detta.

Ledamoten Birgit Marklund Beijer m fl (S) framlade ett annat förslag till beslut som innebar återremiss av ärendet och yrkade bifall till detta.

Ledamoten Berit Bornecrantz Dias (V) framlade ytterligare ett annat förslag till beslut och yrkade bifall till detta.

Ordförande Therese Carlborg m fl (M) yrkade bifall till förvaltningens förslag.

Ordföranden ställde först proposition på ledamoten Birgit Marklund Beijers m fl (S) yrkande om återremiss mot att avgöra ärendet idag och fann att återremissyrkandet avslagits.

Ledamoten Birgit Marklund Beijer m fl (S) anmälde att de avstår att delta i det fortsatta beslutet.

Votering begärdes. Innan voteringen verkställdes ställde ordföranden proposition på vice ordförande Stefan Nilssons m fl (MP) yrkande mot ledamoten Berit Bornecrantz Dias (V) yrkande och fann att vice ordförande Stefan Nilssons m fl (MP) yrkande bifallits.

Ledamoten Berit Bornecrantz Dias (V) anmälde att hon avstår att delta i det fortsatta beslutet.

Följande voteringsordning fastställdes; den som stödjer förvaltningens förslag röstar ja; den som stödjer vice ordförande Stefan Nilssons m fl (MP) förslag röstar nej.

Ja-röster avgavs av Therese Carlborg (M), Erik Hafström (M), Pia Helleday (M), Lotta Juul Martin-Löf (M), Johanna Sjö (M), Mark Klamberg (FP) och Berit Snapp (C).

Nej-röster avgavs av Stefan Nilsson (MP) och Maria Antonsson (MP).

Nämnden hade sålunda beslutat med sju röster mot två att bifalla förvaltningens förslag.

Justerares sign

forts § 2

Stadsdelsnämndens beslut

1. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den senaste kostnadskalkylen för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden, kv. Gotska Sandön.
2. Nämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Familjebostäder och att teckna hyresavtal med Familjebostäder, under förutsättning av godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservation. Ledamoten Birgit Marklund Beijer m fl (S) reserverade sig mot nämndens beslut att avslå återremissyrkandet till förmån för eget förslag enligt följande;

Stadsdelsnämnden föreslås besluta

att återremittera för nya förhandlingar med Familjebostäder AB i syfte att nå en överenskommelse som gör det möjligt för staden att etablera förskola i ett av stadens egna bostadsbolag.

Reservation. Vice ordförande Stefan Nilsson m fl (MP) reserverade sig mot nämndens beslut till förmån för eget förslag enligt följande;

Stadsdelsnämnden föreslås besluta

att bifalla förvaltningens förslag,

att ge förvaltningen i uppdrag att se över rutinerna för fastställande av kostnader för kommande förskolor i Norra Djurgårdsstaden och övriga Östermalm samt

att vid kommande avtal om nya förskolor ska stadsdelsnämnden inte betala mer än den verkliga marknadshyran, även om det skulle leda till att ett bolag som Stockholms stad inte äger skulle bli hyresvärd.

Reservation. Ledamoten Berit Bornecrantz Dias (V) reserverade sig mot nämndens beslut till förmån för eget förslag enligt följande;

Stadsdelsnämnden föreslås besluta

att hemställa hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om att tidigare godkända kostnadskalkyl 2010-04-28 ska fortsätta gälla utifrån §2 om "affärsrättsliga principer" i Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) samt

att uppdraga åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförande av Familjebostäder och att teckna hyresavtal med Familjebostäder, under förutsättning av godkännande enligt ovan av Kommunstyrelsens ekonomiutskott samt

att i övrigt anföra följande:

Före 1990 var svensk bostadspolitik inte bara en central del av statens välfärdspolitik utan även en integrerad del av den ekonomiska och arbetsmark-

Justerares sign

forts § 2

nadspolitiken. Allmännyttan var ett instrument för den industriella, ekonomiska och geografiska omvandling som gjorde Sverige så framgångsrikt, under en period till ett av världens allra rikaste länder. Bostadsbyggande betraktades som en viktig motor för ekonomisk tillväxt och som ett instrument för att moderera konjunktursvängningar. Förutom att bygga av sociala, standardmässiga och bostadsförsörjningsskäl, möjliggjorde man också en effektiv tillverknings- och exportindustri. Därför anser vi att ifall "affärsmässiga principer" innebär att gynna ekonomisk tillväxt och ett välmående samhälle drevs allmännyttan på denna tid helt affärsmässigt.

Men nu har begreppet "affärsmässigt" i det borgerliga Sverige tydligen fått en motsatt innebörd. Exempelvis tycks det liktydigt med att Familjebostäder i Norra Djurgårdsstaden kan kräva så kallad "marknadshyra", vilket innebär att kräva av stadsdelen en hyra högre än själva smärtgränsen. Hur kan det vara "affärsmässigt" att begära en ännu högre hyra än det lägre belopp som Familjebostäder hade kalkylerat med i april 2010 när SKL redan då betraktade hyran som så hög att den skulle komma att bli svår att klara av? Hur kan detta vara till fördel för staden?

Den nya "Lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag" gällande från 1 januari 2011 innebär att "allmännyttigt syfte" inte längre ska betraktas som förenligt med "affärsmässiga principer". Det är en vidareutveckling av 1990-talets bostadspolitiska reformer som syftade till att låta så kallade juridiska personers vinstmaximeringssyfte få ta över styrningen medan demokratiska, medborgerliga fri- och rättigheter och staten har fått stå alltmer tillbaka. Vi har sett statliga och kommunala enheter som ett första steg bolagiseras för att sedan efter hand säjas ut till privata kapitalintressen. Denna ideologiskt planlagda åderlåtning på statligt och kommunalt ägande handlar knappast om något som förtjänar beteckningen "affärsmässigt" ur ett statligt, kommunalt eller stadsdelsperspektiv, ett perspektiv som stadsdelsnämnden ju ska anlägga. Är det måhända Familjebostäder som står på tur att säljas ut?

Särskilt uttalande avgavs av vice ordförande Stefan Nilsson m fl (MP) enligt följande; vi finner det mycket problematiskt att Familjebostäder, ett kommunalt bolag som styrs av en majoritet bestående av Moderaterna och Folkpartiet, frångår den ursprungliga kostnadskalkylen så kraftigt. Ett sådant agerande är inte acceptabelt vare sig från ett kommunalt eller privat bolag.

De kommunala bostadsbolagen har fått höjda avkastningskrav, efter beslut av den moderatledda majoriteten i kommunfullmäktige. Om det förhåller sig så att Familjebostäder nu ligger långt över andra aktörer på marknaden i pris innebär det att stadsdelsnämnden behöver agera annorlunda i framtiden. En liknande situation avseende kommande förskolor måste undvikas. Vid kommande avtal om nya förskolor ska stadsdelsnämnden inte betala mer än den verkliga marknadshyran. Det ska gälla även om det skulle leda till att ett privat bostadsbolag skulle bli hyresvärd.

Särskilt uttalande avgavs av ledamoten Birgit Marklund Beijer m fl (S)

Justerares sign



forts § 2

enligt följande; det är anmärkningsvärt att Familjebostäder, som är ett kommunalt bolag, tar ut så mycket i hyror att en förskola i kommunal regi inte ska ha möjlighet att finnas där. Att Jerntorget Bostad AB har andra och lägre beräkningar för kalkyler av förskolelokaler gör det ännu mera anmärkningsvärt med den höga hyressättningen. Det är samtidigt angeläget att förskolan blir klar i tid så därför måste en överenskommelse med Familjebostäder träffas som gör det möjligt för staden att etablera förskola i ett av stadens egna bostadsbolag.

Justerares sign