

Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 08-508 269 62

Till
Fastighetsnämnden
2019-06-18

Principer för stadsintern hyressättning avseende förskolor i bostadsrättsform

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till hyressättningsprinciper med tillhörande gränsdragningslista för stadens förskolor i bostadsrättsform.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna fastighetskontorets förslag till hyressättningsprinciper med tillhörande gränsdragningslista för stadens förskolor i bostadsrättsform.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har i samband med kommunfullmäktiges budget för 2019 fått i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen se över nämndens hyresmodeller. Ett led i detta arbete är en översyn av hyresmodellen avseende förskolor i bostadsrättsform. I fastighetskontorets uppdrag ingår att köpa in och förvalta förskolor i bostadsrättsform som hyrs ut till stadens stadsdelsnämnder. Den hyresmodell som i nuläget används är anpassad för bostäder i bostadsrättsform, inte för förskolor. Förskolelokaler har generellt sett ett större underhållsbehov och kräver därmed mer underhållsmedel än bostäder. I nuläget ansvarar och bekostar stadsdelsnämnderna själva all tillsyn, skötsel och underhåll. Med detta förslag övergår istället detta ansvar till fastighetskontoret.

Målet är att implementera en kostnadstäckande hyresmodell för stadens förskolor i bostadsrättsform där tillsyn, skötsel och underhåll ingår i hyran och med fastställda avtalstider. Syftet är att erhålla väl underhållna förskolor samt att osäkerhetsfaktorn rörande lokalkostnader ska minska för stadsdelsnämnderna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Avtalstiden sätts till 10 år med 3 års förlängning och 12 månaders uppsägningstid. Schablonen för administration och underhåll sätts till 245 kr per kvm för de första fem åren, därefter till 305 kr per kvm.

Fastighetsnämnden innehar i dagsläget sju stycken förskolor i bostadsrättsform som hyrs ut till stadens stadsdelsnämnder. Den totala arean uppgår till cirka 8 500 kvm. Under de närmsta fem åren planeras inköp av ytterligare cirka 30 förskolor i bostadsrättsform.

Ärendet

Bakgrund

I fastighetskontorets uppdrag ingår att köpa in och förvalta förskolor i bostadsrättsform som hyrs ut till stadens stadsdelsnämnder. Den hyresmodell som används i nuläget är anpassad för bostäder i bostadsrättsform, inte för förskolor. Förskolelokaler har generellt sett ett större underhållsbehov och kräver därefter mer underhållsmedel än bostäder.

Ansvar för tillsyn, skötsel och underhåll åligger i dagsläget stadsdelsnämnderna. Enligt budget 2018 för Stockholms stad ska överenskommelser som innebär att inhyrande nämnder utför tillsyn, skötsel och underhåll undvikas. Fastighetskontoret har en organisation för att utföra tillsyn, skötsel och underhåll.

Mål och syfte

Fastighetsnämnden har i samband med kommunfullmäktiges budget för 2019 fått i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen se över nämndens hyresmodeller. Ett led i detta arbete är en översyn av hyresmodellen avseende förskolor i bostadsrättsform. Målet är att implementera en kostnadstäckande hyresmodell för stadens förskolor i bostadsrättsform där tillsyn, skötsel och underhåll ingår i den totala hyran till fastighetskontoret. Syftet är att erhålla väl underhållna förskolor samt att osäkerhetsfaktorn kring stadsdelsnämndernas lokalkostnader ska minska.

Nuläge

Fastighetsnämnden innehar, per den 2018-12-31, sju stycken förskolor i bostadsrättsform som hyrs ut till stadens stadsdelsnämnder. Den totala arean uppgår till cirka 8 500 kvm. Under de närmaste fem åren planeras det för inköp av ytterligare cirka 30 förskolor i bostadsrättsform.

I nuläget ansvarar och bekostar stadsdelsnämnderna själva all tillsyn, skötsel och underhåll. Med detta förslag övergår istället ansvaret till fastighetskontoret. Förslaget har arbetats fram i dialog med stadsdelsnämnderna samt stadsledningskontoret. Stadens stadsdelsnämnder är positivt inställda till förändringen.

Föreslagna principer

Avtalstid

Hysesavtalen för förskolor i bostadsrättsform skrivs på 10 år med 3 års förlängning och 12 månaders uppsägningstid.

Förvärv av förskolor i bostadsrättsform är en stor investering. Staden kan bli återbetalningsskyldig för investeringsmoms om verksamheten avslutas inom 10 år från tillträdet. Således är det inte lämpligt att investera i förskolor i bostadsrättsform om behovet bedöms vara kortare än 10 år.

Hyra

Hyran för förskolor i bostadsrättsform baseras på tre delar:

- Kapitalkostnad på bokfört värde.
 - Ränta på bokfört värde: stadens internränta (f.n. 1 %)
- Avgifter till bostadsrättsföreningen.
 - Årsavgift, fastighetsskatt och mediakostnader.
- Administration och underhåll 245 kr per kvm och år under de första fem åren, därefter 305 kr per kvm och år. Beloppet indexregleras med KPI oktober 2018.

Den nya hyresmodellen ska gälla för det befintliga beståndet av förskolor i bostadsrättsform, samt för tillkommande förvärv. Fastighetskontoret övertar ansvaret för tillsyn, skötsel och underhåll enligt bifogad gränsdragningslista (se bilaga 1).

Fastighetsskatt och mediakostnader regleras separat i en bilaga till hyresavtalet. Ansvarsfördelning gällande förskolegård regleras i separat avtal mellan fastighetskontoret och inhyrande stadsdelsnämnd. Avtalet ska direkt avspegla ansvarsfördelningen mellan kontoret och bostadsrättsföreningen som förhandlas fram under projekteringen med respektive byggherre.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnaden för förskolor i bostadsrättsform delas upp i två delar; en del som avser *grundinvesteringen*, det vill säga inköpet av bostadsrättslokalen, en del som avser *investeringen*, det vill säga för att lokalen ska kunna användas som förskola (exempelvis storkök). Anpassningens komponenter skrivs av och hyresnivån minskar i takt med detta.

Stadens internränta, som används för att beräkna räntans del av hyran för *investering* och *grundinvestering*, fastställs årligen i samband med kommunfullmäktiges budget.

Administration

Schablonen för administration sätts till 145 kr per kvm och år. Beloppet indexregleras årligen med KPI oktober 2018. Fastighetskontoret agerar både hyresvärd mot stadsdelen och bostadsrättsinnehavare i bostadsrättsföreningen och beloppet ska täcka kontorets kostnader för förvaltning samt administration.

Kostnaderna för administration utvärderas vart tredje år och schablonen justeras eventuellt i samband med kommunfullmäktiges budget.

Underhåll

Schablonen för underhåll sätts till 100 kr per kvm och år under de första fem åren, därefter till 160 kr per kvm och år.

Beloppet indexregleras årligen med KPI oktober 2018.

Kostnaderna för underhåll utvärderas vart tredje år och schablonen justeras eventuellt i samband med kommunfullmäktiges budget.

Ansvar för evakuering vid planerat underhåll ligger hos inhyrande stadsdelsnämnd och är därför inte beaktat i schablonen. Planering av underhåll sker i samarbete med de inhyrande stadsdelsnämndernas lokalfunktion.

Investering (anpassning av lokal)

Investeringen som skrivs av utgörs av en procentuell schablon för den totala kapitalkostnaden där varje komponent har en bestämd procentsats och avskrivningstid (se bilaga 2).

Överskottskrav

Förskolor i bostadsrättsform kommer enligt ovanstående föreslag till beräkningsmodell inte kunna bidra till det av kommunfullmäktige fastställda överskottskravet för fastighetsnämnden.

Tidsplan

Den nya modellen för hyressättning av förskolor i bostadsrättsform kommer att träda i kraft efter att beslut fattats av fastighetsnämnden samt kommunfullmäktige.

Ekonomi

Stadsdelsnämndernas kostnader för tillsyn, skötsel och underhåll övergår från en rörlig till en fast kostnad inkluderad i hyran.

Slut

Bilagor

1. Gränsdragningslista förskolor i bostadsrättsform
2. Exempel på hyreskalkyl

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-06-04
Carina Jonsson	2019-06-04