

**STYRELSEHANDLING nr 12
2019-04-23**

Remissvar principer för långsiktig hållbar hyressättning

Beslut

Styrelsen föreslås fastställa remissvaret gällande principer för långsiktig hållbar hyressättning enligt bilagt förslag.



Förvaltnings AB GöteborgsLokalers remissvar

Diarienummer 1281/16

Principer för långsiktig hållbar hyressättning

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) önskar avge följande remissvar på Principer för långsiktig hållbar hyressättning. Remissvaret har den 23/4 2019 behandlats och beslutats i styrelsen för GöteborgsLokaler.

Synpunkter

Göteborgslokaler ställer sig positiv till enhetliga principer för långsiktig hållbar hyressättning. Förslaget innehåller både bra och väl genomtänkta förslag samt delar som vi ställer oss avvaktande till. En del förslag behöver utredas vidare enligt vår bedömning. Vi beskriver våra synpunkter nedan;

Principer för lokaler som hyrs av kommunen

GöteborgsLokaler delar synen på att normal uthyrning till stadens olika verksamheter ska grunda sig på marknadshyra. Det är också en rimlig utgångspunkt att kontrakterad hyra ska ligga i det lägre intervallet av marknadshyran.

Vid ombyggnad av befintliga lokaler till kommunal verksamhet ingår projekteringskostnader i den totala projektkostnaden. Men det har tidigare uppkommit situationer när GöteborgsLokaler betalat för omfattande projektering och hyresgästen av olika anledningar inte velat fullfölja ombyggnaden. Med tanke på att det hyrestillägg som tas ut för att finansiera ombyggnaden är självkostnadsbaserat, har GöteborgsLokaler aldrig möjlighet att kompensera sig för de risker bolaget tar vid projekteringar. Vi skulle därför behöva reglera att det alltid är hyresgästen som står för projekteringskostnader, även om ombyggnaden aldrig beställs. Eftersom alla ombyggnader följer principen om självkostnad är det rimligt att även projekteringskostnader ersätts till självkostnad vid projekt som aldrig blir av. GöteborgsLokaler föreslår att ersättningen för projektering regleras genom ett så kallat "Letter of intent" eller "Avsiktsförklaring" som tecknas mellan hyresvärd och hyresgäst före det att projektering påbörjas.

Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet

Vid större om- och nybyggnader är det än viktigare att fastighetsägaren får möjlighet att bli ersatt för projektering i de fall att projektet inte blir av. Vid omfattande ny eller ombyggnad bör en "avsiktsförklaring" tecknas innan projektering påbörjas.

GöteborgsLokaler är i grunden positiva till den självkostnadsbaserade principen för hyressättningen, det vill säga att bolagets kostnader för investeringen ersätts genom hyresnivån, och att skillnaden mellan bokfört värde och restvärde ska ersättas om hyresgästen väljer att avflytta innan investeringen är återbetald.

GöteborgsLokaler anser dock att principen för hyresberäkning endast ska gälla med återhållsamhet och att den vanligaste principen vid hyressättning av lokaler för kommunal verksamhet ska vara marknadshyra i det lägre intervallet.

Om den självkostnadsbaserade principen ska tillämpas, bör den inte ge upphov till någon nedskrivning i balansräkningen. En nedskrivning innebär en ekonomisk konsekvens som, beroende på storlek, kan påverka bolagets ekonomiska resultat och dess finansiella ställning i hög grad. En enskild nedskrivning kan därför få stor inverkan på bolagets handlingsutrymme och på bolagets möjlighet att genomföra sina huvuduppdrag. Skulle en nedskrivning uppstå, bör bolaget kompenseras i annan form.

En nedskrivning uppstår när värdet av det som produceras är lägre än produktionskostnaderna. Beroende på redovisningsregler och vilken typ av verksamhet som är aktuell i det enskilda projektet värderas en investering efter olika principer. En investering som återbetalas genom ett självkostnadsavtal, kan därför resultera i ett värde som är lägre än bokfört värde.

Vi bedömer att det aldrig är möjligt för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen att bygga eller bygga om lokaler till en självkostnadsbaserad hyra enligt den beskrivna principen. Kommunägda bostadsbolag ska drivas enligt affärsmässiga principer, sedan lagen om allmännyttiga bostadsföretag antogs 2010. GöteborgsLokaler bedömer därför att riktlinjerna inte kommer att kunna tillämpas på samma sätt i de olika kommunägda bolagen, vilket är olyckligt. GöteborgsLokaler förvaltar en övervägande del av bostadsbolagens lokaler. För ett klart ställningstagande behöver även denna frågeställning utredas vidare.

Hyresmodell för förenings- och kulturlivet

Principen med att Idrott och föreningsförvaltningen tar över som mellanhyresvärd är GöteborgsLokaler positiv till. Det är smidigt att uthyrningsverksamheten samlas till en part. Det skapar en tydlighet gent emot föreningslivet och kan ge möjlighet till synergier mellan olika föreningar. Vi delar även uppfattningen att det är fastighetsägaren som ska bedöma vilka lokaler som är lämpliga som föreningslokaler.

De lokaler som ingår i den pott som klassas som föreningslokaler måste kunna förändras över tid, så att bolagen får möjlighet att anpassa utbudet efter konjunktur och förändringar på områdesnivå.

Eftersom Idrott och föreningsförvaltningen inte betalar hyra för en tom föreningslokal, måste fastighetsbolagen vara fria att parallellt hyra ut tomma föreningslokaler till den ordinarie hyresmarknaden.

Eftersom GöteborgsLokaler i och med denna konstruktion avsäger sig kontrollen över verksamhetens innehåll, ser vi några risker med upplägget. Vissa föreningslokaler kommer att vara belägna i bostadshus där det finns en känslighet för störningar. Det måste därför vara möjligt att i varje enskilt hyreskontrakt begränsa användningen av lokalen till tider, antal besökare och typ av verksamhet. Alla lokaler kommer därför inte att passa till alla föreningar.

Därför måste det finnas regler för när och av vilken anledning ett hyreskontrakt med föreningen och/eller Idrott och föreningsförvaltningen kan sägas upp. Om verksamheten visar sig innebära något helt annat än vad som föreningen har aviserat mot Idrott och föreningsförvaltningen, eller om föreningen inte håller sig till de begränsningar som

stipulerats i hyreskontraktet, måste fastighetsägaren genom Idrott och föreningsförvaltningen kunna vräka andrahandshyresgästen, det vill säga föreningen, utan krav på ersättningslokal.

Att sätta en låg enhetlig hyra som inte påverkas av läge eller skick riskerar att få negativa konsekvenser för såväl fastighetsägaren som föreningslivet. Förslaget innebär att lokaler som hyrs av Idrott och förening får en lägre hyra än lokaler som hyrs av övriga delar av kommunen. En så låg hyra täcker i princip bara fastighetsägarens driftkostnader, och nödvändigt underhåll kommer inte att kunna finansieras via hyran. För varje föreningslokal som fastighetsföretagen hyr ut, står bolaget en risk att på sikt tvingas till underhållsåtgärder när lokalen och fastigheten åldras. Det kan påverka föreningslivet negativt eftersom fastighetsägaren har ett incitament till att undanhålla lokaler som egentligen skulle vara passande för föreningslokaler. Om en lokal skulle betinga en marknadshyra som överstiger föreningshyran, kommer fastighetsägaren inte vilja klassa lokalen som en föreningslokal, utan hyra ut den på den ordinarie hyresmarknaden. Vi bedömer att det kommer att skapa en brist på föreningslokaler i centrala lägen, vilket i förlängningen missgynnar föreningslivet.

GöteborgsLokaler anser att samma princip som föreslås gälla för vanliga kommunala lokaler också ska gälla för föreningslokaler. Det vill säga en hyra i det lägre intervallet av en marknadshyra. I detta avseende följer vår rekommendation också stadens budget. I budgeten för 2019 står om likabehandling i lokaluthyrningen. På sidan 50, andra stycket finns följande text:

Hyressättning i lokalerna ska vara densamma oavsett vem som önskar hyra in sig. Den som vill hyra ska kunna ansöka om bidrag för hyreskostnader, alltså en modell som bygger på föreningsbidrag snarare än indirekta subventioner.

Principer för långsiktig hållbar hyressättning sammanfattning

I januari 2017 fick Higab i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny modell för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamheter. Vid samma tidpunkt återremitterades ett äldre uppdrag avseende långsiktig hållbar hyressättning i Higab AB till Stadsledningskontoret och Higab AB. Under 2018 har Higab AB och Stadsledningskontoret arbetat med ett antal principer för uthyrning till kommunal verksamhet och till föreningar och kulturverksamheter.

Vår verksamhet

Göteborgslokaler äger och förvaltar en rad bostadsnära torgfastigheter i Göteborg, samt ett antal lokalfastigheter vars huvudsakliga hyresgäster ger samhällsservice i olika former. Torgens funktion är att erbjuda boende och besökare service och handel i närområdet. Detta innebär för en stor del av Göteborgs invånare tillgång till service och handel nära boende och arbetsplats. Detta underlättar vardagen och sparar såväl tid som miljö genom sin tillgänglighet. Många av dessa torg har ett begränsat underlag och många av våra lokalhyresgäster har små marginaler i sin verksamhet. Med en väl fungerande föreningsverksamhet vid torgen kan mer liv och ett bättre underlag för torgen skapas.

GöteborgsLokaler förvaltar också många av de lokaler som ägs av bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen. Hela 2/3-delar av GöteborgsLokalers verksamhet består av den externa förvaltningen för bostadsbolagens räkning. Bostadsföretagen omfattas av lagen om

allmännyttiga bostadsföretag, vilket innebär att all uthyrning för bolagens räkning ska grundas på affärsmässiga villkor. De flesta av de lokaler som GöteborgsLokaler idag hyr ut till föreningar, är belägna i bostadsbolagens fastigheter. Därför är det angeläget att de föreningar som hyr bostadsnära lokaler, har en störningsfri verksamhet som är anpassad till bostäder.

Barnperspektiv

Om fler föreningar får möjlighet att hyra lokaler, bedöms det vara positivt i barnens perspektiv.

Jämställdhetsperspektiv

Förslaget är neutralt i ett jämställdhetsperspektiv.

Mångfaldsperspektiv

Förslaget är positivt ur ett mångfaldsperspektiv eftersom det skapas utrymme för fler föreningar att bedriva verksamhet.

Miljöperspektiv

Förslaget är neutralt i ett miljöperspektiv.

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Göteborg 2019-04-23

Robert Hörnquist

Verkställande direktör