

2018-04-23

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se
Dnr: 0003/18

Principer för långsiktig hållbar hyressättning: Kommunfullmäktiges uppdrag från 2014-06-05 samt kommunfullmäktiges uppdrag från 2017-01-26 utifrån kommunstyrelsens beslut 2017-01-25 enligt yrkande från S, M, MP, V, L och KD

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. Att tillstyrka tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret daterat 2018-04-10 avseende "Principer för långsiktig hållbar hyressättning", se bilaga 1.
2. Att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för yttrande samt vidarebefordran till kommunfullmäktige för beslut.
3. Att omedelbart justera punkten.

Sammanfattning

Vid återrapportering av det ärende Higab erhöll från kommunfullmäktige 2014-06-05 om *långsiktigt hållbar hyressättning* beslutade KF 2017-01-26 utifrån beslut i kommunstyrelsen 2017-01-25 enligt yrkande från S, M, MP, V, L och KD att återremittera delar av ärendet gällande den del som avsåg långsiktigt hållbar hyressättning.

Stadsledningskontoret har i samverkan med Higab arbetat fram de förslag på principer som kommunstyrelsen och därefter kommunfullmäktige nu har att ta ställning till. Higab bedömer att de förslag som anges i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande se bilaga 1 tydliggör vilka principer som ska gälla för olika typer av uthyrningar genom att det finns, av kommunfullmäktige, beslutade principer. Higab ställer sig därför bakom förslaget till nedan principer för hyressättning:

Principer för hyressättning i concepthus

Vid förslag om bildande av ett concepthus ska förutom beslut av bolagets styrelse även kommunfullmäktige erhålla förslaget för ställningstagande.

Principer för lokaler som hyrs av kommunen

Hyresnivån för de lokaler som hyrs av kommunen ska ligga i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala

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

Hyresnivån som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlägga mellanskillnaden.

Principer/modell för hyressättning till förenings- och kulturlivet

Det är fastighetsägaren som avgör vilka lokaler som ska omfattas. Hyresnivån föreslås sättas till 550 kr/kvm/år. Förmedlingsenheten som idag finns hos idrotts- och

föreningsnämnden föreslås få ett mellanhyresvärdskap och förmedla lokalerna till föreningarna.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget bygger på att hyresnivån sätts till en specifik hyresnivå för samtliga lokaler som är klassade och lämpliga för förenings- och kulturliv utifrån fastighetsägarens bedömning. Ett urval på ca 150 lokaler bedöms omfattas av kriterierna. Hyresnivån föreslås sättas till 550kr/kvm/år. Den nya modellen för hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet beräknas ge en årlig minskad intäkt på ca 3 mnkr.

Barnperspektivet

Higab har inga ytterligare synpunkter på barnperspektivet än det stadsledningskontoret har beskrivit i sitt ärende, se bilaga 1

Jämställdhetsperspektivet

Higab har inga ytterligare synpunkter på jämställdhetsperspektivet än det stadsledningskontoret har beskrivit i sitt ärende, se bilaga 1

Mångfaldsperspektivet

Higab har inga ytterligare synpunkter på mångfaldsperspektivet än det stadsledningskontoret har beskrivit i sitt ärende, se bilaga 1

Miljöperspektivet

Higab har inga ytterligare synpunkter på miljöperspektivet än det stadsledningskontoret har beskrivit i sitt ärende, se bilaga 1.

Omvärldsperspektivet

Higab har inga ytterligare synpunkter på omvärldsperspektivet än det stadsledningskontoret har beskrivit i sitt ärende, se bilaga 1.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret från 2018-04-10 avseende Principer för långsiktig hållbar hyressättning, dnr 1281/16

Expediering

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Stadshus AB

Bakgrund

Vid åiterrapportering av det ärende Higab erhöi från kommunfullmäktige 2014-06-05 om *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktigt hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar* beslutade KF 2017-01-26 att återremittera delar av ärendet gällande den del som avsåg långsiktigt hållbar hyressättning utifrån beslut i kommunstyrelsen 2017-01-25 enligt yrkande från S, M, MP, V, L och KD.

De delar som återremitterades var:

- *Principer för hyressättning i koncepthus*
Definitioner och beslutsmandat kring begreppet koncepthus behöver tydliggöras för denna princip.
- *Principer för lokaler som hyrs av kommunen*
Denna princip behöver utredas ytterligare utifrån ett kommunövergripande staden-perspektiv.
- *Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet.* Denna princip behöver utredas ytterligare utifrån ett kommunövergripande perspektiv.
- *Principer för hyressättning till förenings- och kulturlivet.*
Higab får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen och utifrån kontorets överväganden i tjänsteutlåtandet om hyressättning till föreningar, ta fram en ny modell/princip som ska beslutas i kommunfullmäktige, för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamhet.

Ärendet

Stadsledningskontoret har i samverkan med Higab arbetat fram de förslag på principer som kommunstyrelsen och därefter kommunfullmäktige nu har att ta ställning till.

- *Principer för hyressättning i koncepthus*
Bildandet av ett så kallat koncepthus görs utifrån en politisk viljeinriktning. Vid förslag om bildande av ett koncepthus ska förutom beslut av bolagets styrelse även kommunfullmäktige erhålla förslaget för ställningstagande. Beslutet ska innehålla redovisning av de ekonomiska konsekvenser beslutet innebär som föreslagen hyra jämfört med marknadshyra och självkostnadshyra.
- *Principer för lokaler som hyrs av kommunen*
Förhandling av hyresvillkoren sker mellan lokalförvaltningens hyresenhet och Higab. Avtalstecknande sker mellan lokalsekretariatet och Higab. Principen är att marknadshyra ska tillämpas utifrån att Skattemyndigheten annars ser en risk att bolaget undanhåller vinst och därmed också skatt. Principen som föreslås är att hyresnivån för de lokaler som hyrs av kommunen ska ligga i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala.

- *Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet.*
När idéer finns om en ny- eller ombyggnad i en befintlig byggnad beslutas måste de ekonomiska aspekterna beaktas ur ett flertal aspekter. Hyresnivån som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlægga mellanskillnaden.
- *Principer/modell för hyressättning till förenings- och kulturlivet*
Det är fastighetsägaren som avgör vilka lokaler som ska omfattas. Higab har därför gått igenom samtliga lokaler och gjort en bedömning att 150 lokaler är lämpliga att omfattas av modellen. Hyresnivån föreslås sättas till 550 kr/kvm/år. Förslaget innebär ca 2,9 mnkr lägre hyreskostnader för förenings- och kulturlivet. Den nyligen beslutade förmedlingsenheten som idag finns hos idrotts- och föreningsnämnden föreslås få ett mellanhyresvärdskap och förmedla lokalerna till föreningarna.

Ett antal lokaler i centrala lägen har på grund av sitt läge en högre hyra än snittet av de utvalda lokalerna. Stadsledningskontoret har bedömt att de som idag hyr lokalerna inte för sitt verksamhetsutövande behöver finnas i dessa lokaler då de bättre lämpar sig för annan kommersiell verksamhet. Förslaget är därför att dessa lokaler inte ska ingå i hyresmodellen till förenings- och kulturlivet. De verksamheter som idag finns i dessa lokaler ska erbjudas alternativa lokaler.

Förslaget innebär att idrotts- och föreningsnämnden blir den organisation som hyr samtliga föreningslokaler från Higab och upprättar så kallade upplåtelseavtal med verksamheten (förenings- och kulturlivet) som ska nyttja lokalen.

Higabs bedömning/ställningstagande

Higab bedömer att de förslag som anges i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande se bilaga 1 och som i korthet beskrivs ovan tydliggör vilka principer som ska gälla för olika typer av uthyrningar. Genom att det finns, av kommunfullmäktige, beslutade principer kan processen vid förhandling mellan de aktuella parterna förkortas. Higab ställer sig därför bakom förslaget till principer för hyressättning i koncepthus, principer för lokaler som hyrs av kommunen, principer för vid omfattande ny- eller ombyggnad samt principer/modell för hyressättning av lokaler till förenings och kulturlivet

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 3:10)

Utredningen har genomförts utifrån beslut i kommunfullmäktige 2017-01-26 och är därmed av principiell beskaffenhet enligt KL 3:10.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-04-10

Diarienummer 1281/16

Handläggare

Frank Lund

Telefon: 031-3680178

E-post: frank.lund@stadsledningskontoret.goteborg.se

Principer för långsiktig hållbar hyressättning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hyresmodell för förenings- och kulturlivet, antas
2. Principer för hyressättning av lokaler som hyrs av kommunen, hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet samt hyressättning av koncepthus i enlighet med detta tjänsteutlåtande, antas.
3. Idrotts- och föreningsnämnden blir mellanhyresvärd för Higab AB:s lokaler till förenings- och kulturlivet.
4. Kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyresutveckling, förklaras fullgjort.
5. Uppdraget enligt yrkande i kommunstyrelsen 2017-01-25 från S, M, MP, V, L, KD förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-25 § 50 enligt yrkande i från S, M, MP, V, L, KD att återremittera den del av kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyresutveckling till Higab AB och Stadsledningskontoret i enlighet med synpunkterna i tjänsteutlåtandet.

Följande principer vid hyressättning av lokaler behandlas i ärendet: Principer för hyressättning i Koncepthus, för lokaler som hyrs av kommunen, hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet, kommunal likabehandlingsprincip för aktörer när det gäller bidrag och eventuella subventioner med koppling till hyror och lokaler.

En ny modell för hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet föreslås. Hyresnivån föreslås sättas till en specifik hyresnivå för samtliga lokaler. Hyresnivån ska gälla för samtliga lokaler som är klassade och avsedda/lämpliga för förenings- och kulturlivet utifrån fastighetsägarens bedömning. Det medför att hyresnivån är den samma oavsett skick och geografiskt läge. Hyresnivån föreslås sättas till 550 kr/kvm/år. Ett urval på cirka 150 lokaler som bedöms omfattas av kriterierna gällande föreslagen hyresmodell har tagits fram för att kunna uppskatta de ekonomiska konsekvenserna. Förslaget 550 kr/kvm/år är 225 kr/kvm/år lägre jämfört med dagens snitthyra på 775 kr/kvm/år i urvalet.

Förslaget i beräkningen ovan ger ca 2 900 tkr lägre kostnader för förenings- och kulturlivet.

Av de 153 jämförda lokalerna får 29 stycken hyresgäster ökad hyreskostnad till följd av förslaget och 124 stycken sänkta hyreskostnader. (samtliga lokaler i urvalet är från Higabs bestånd) I linje med denna hyresmodell för Higabs lokaler beslutas ska dessa hyresprinciper för förenings- och kulturlivet också bli vägledande för stadens övriga bolag och förvaltningar.

Förmedlingsenheten som idag finns hos idrotts- och föreningsnämnden har till uppdrag att förmedla lokaler till förenings- och kulturlivet. Enheten föreslås få ett utöka uppdrag att också omfatta ett mellanhyresvärdskap. Fastighetsägarens dialog med förenings- och kulturlivet blir därmed avgränsad till traditionella fastighetsägarfrågor och mindre om innehållet i verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget om principer för hyressättning i Koncepthus, för lokaler som hyrs av kommunen samt vid hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet medför inga ekonomiska konsekvenser jämfört med idag.

Ekonomiska konsekvenser av förslaget med en hyresnivå på 550 kr/kvm/år för lokaler till förenings- och kulturlivet är att av de 153 jämförda lokalerna får 29 stycken hyresgäster ökad hyreskostnad och 124 stycken sänkta hyreskostnader. (samtliga lokaler i urvalet är från Higabs bestånd)

Förslaget 550 kr/kvm/år är 225 kr/kvm/år lägre jämfört med dagens snitthyra på 775 kr/kvm/år i urvalet. Förslaget i beräkningen ovan ger 2 900 tkr lägre kostnader för förenings- och kulturlivet.

Idrotts- och föreningsnämndens beviljar årligen bidrag för inre underhåll och verksamhetsanpassningar till förenings- och kulturverksamheten. Genom att nämnden föreslås blir den som hyr lokalerna av fastighetsägaren och därefter hyr ut, behöver nämnden omfördela budgetmedel från bidrag till inre underhåll av fastigheter. Inre underhåll är hyresgästens ansvar.

Barnperspektivet

Föreningslivet och kulturverksamheter erbjuder många barn och unga en meningsfull fritid varje dag. Meningsfull fritid bedöms förebygga ohälsa och skapar möjlighet till ökad livskvalitet. Ändamålsenliga lokaler till rimliga hyror främjar föreningsliv och kulturverksamheters möjligheter att erbjuda meningsfull fritid till fler.

Jämställdhetsperspektivet

Med förslaget om en ny hyresmodell för kultur- och föreningslivet är förmedlingstjänstens arbete utgångspunkten för att alla föreningar ska behandlas likvärdigt och jämställt. Modellen kommer också skapa möjligheter och att fler föreningar och kulturverksamheter ska få tillgång till ändamålsenliga lokaler till rimliga hyror.

Mångfaldsperspektivet

Med förslaget om en ny hyresmodell för kultur- och föreningslivet och förmedlingstjänstens arbete kommer flera lokaler tillgängliggöras till verksamheter som är viktiga för stadens mångfald och utveckling

Miljöperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

En ny hyresmodell för kultur- och föreningslivet och förmedlingstjänstens arbete kommer förenkla för föreningarna att söka lämpliga lokaler och tydliggöra villkoren för att hyra.

Sveriges kommuner och Landsting jobbar med en ny e-tjänst för föreningsbidrag och lokalbokningar som ska resultera i ett nationellt system. Ett nationellt system för föreningsbidrag och lokalbokning kommer underlätta att ta fram statistik och jämföra insatser.

Bilaga

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2017-01-25 § 50 och yrkande av S, M, MP, V, L, KD

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-25 § 50 enligt yrkande i från S, M, MP, V, L, KD att återremittera den del av kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 som avser långsiktig hållbar hyresutveckling till Higab AB och Stadsledningskontoret i enlighet med synpunkterna i tjänsteutlåtandet.

Beskrivning av ärendet

I samband med bolagsöversynen beslutade kommunfullmäktige att ge lokalklustret tio olika uppdrag. Higab AB (Higab) fick i egenskap av moderbolag ett samordningsansvar för uppdragens genomförande. Higab genomförde en utredning och uppdragen redovisades i ärendet ”Utredningen av Higab avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyresutveckling samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar” som beslutades i kommunfullmäktige 2017-01-26 § 14.

Higab redovisade i ärendet ett antal förslag till principer för hyressättning av lokaler. Bland annat hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet, hyressättning av koncepthus, hyressättning för lokaler som hyrs av kommunen och principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet. Ärendet återremitterades bland annat i enlighet med stadsledningskontorets synpunkter på nedan nämnda principer för hyressättning av lokaler. Nedan sammanfattas Higabs förslag och stadsledningskontorets synpunkter från beslutet i kommunfullmäktige 2017-01-26.

Sammanfattning från ärendet och beslutet i kommunfullmäktige 2017-01-26

Principer för hyressättning i Koncepthus

En långsiktigt hållbar hyresmodell för hyresgäster i koncepthus är en särskilt anpassad marknadshyra för just den aktuella verksamheten/branschen och företagets/organisationens storlek. Vid varje tillfälle som ett beslut fattas om att tillgängliggöra en fastighet som ett koncepthus, med ett hyresuttag enligt den modell som beskrivs, ska även en redovisning göras av vilka ekonomiska konsekvenser detta innebär. Principen ska tillämpas så att fastigheten över tid ger ett positivt resultat.

Stadsledningskontorets bedömning i ärendet är att definitioner och beslutsmandat kring begrepp koncepthus behöver tydliggöras för denna princip. De ekonomiska konsekvenserna behöver också belysas ur ett kommunövergripande perspektiv.

Principer för lokaler som hyrs av kommunen

Modellen bygger på att hyresavtal som tecknas med part inom Göteborgs Stad har en hyresnivå som fastställs med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden. Bolagen inom lokalklustret ska inte vara marknadsledande och inte driva hyresnivåerna men en relevant och förståelig hyressättning ska göras. Detta innebär att den aktuella hyran ligger i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala.

Som underlag för relevanta jämförelsehyror gäller att hyran ska fastställas med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden. I de fall sådana saknas eller är för få sker en utvidgning till närliggande områden med liknande typ av lokal och storlek.

Stadsledningskontorets bedömning i ärendet är att denna princip behöver utredas ytterligare utifrån ett kommunövergripande staden perspektiv.

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

Den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet; kapitalkostnader (avskrivningar + ränta), driftkostnad, fastighetsskatt, eventuellt arrende.

Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlægga mellanskillnaden.

Stadsledningskontorets bedömning i ärendet är att denna princip behöver utredas ytterligare utifrån ett kommunövergripande perspektiv.

Principer för hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet

Stadsledningskontoret föreslog att Higab AB får i uppdrag att arbeta fram en ny princip/hyresmodell för förenings- och kulturlivet som hyr lokaler av fastighetsägare inom lokalklustret.

Modellen ska bidra till:

- öka lokalutbudet till föreningslivet
- öka lokaleffektiviteten bland annat genom mera samutnyttjande av lokaler
- rimliga hyreskostnader för ändamålsenliga lokaler till föreningslivet

Nytt förslag på principer för hyressättning av lokaler

Hyressättning av Koncepthus

I dag hyrs ett antal av fastigheterna, så kallade koncepthus, ut till verksamheter där det finns en politisk inriktning om att dessa verksamheter ska prioriteras. Syftet är då att säkerställa regionens konkurrenskraft inom ett specifikt område samt inspirera till gränsöverskridande samarbete. Uthyrningsperioden kan vara för en begränsad tid eller utan en bestämd borte tidsgräns. De flesta av de verksamheter som idag den här typen av lokaler är samlade inom specifika geografiska platser och verksamhetsområden.

Ett beslut om att bilda ett så kallat koncepthus kommer oftast utifrån politiskt ställningstagande där orsakerna kan vara flera. Det kan handla om att ge förutsättningar för en viss bransch eller unga företag och entreprenörer. Syftet kan även vara att behålla en byggnad i ett exploateringsområde för att huset ska bidra till en blandad bebyggelse och på så sätt skapa en specifik och levande miljö och karaktär. I båda fallen är det många gånger inte möjligt att ta ut den rådande marknadshyran för lokalerna.

Då bildande av ett så kallat koncepthus görs utifrån en politisk vilja föreslås att varje förslag om bildande av koncepthus ska, förutom beslut av respektive bolags styrelse, också *ställas till kommunfullmäktige för ställningstagande*.

Beslutet ska innehålla en redovisning av de ekonomiska konsekvenser beslutet innebär som förslagen hyra jämfört med marknadshyra och självkostnadshyra.

Principer för lokaler som hyrs av kommunen

Bolagen inom lokalklustret har även ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. Grundinställningen är att hyressättningen ska vara så transparent som möjligt för att kunden ska känna trygghet i att de betalar en hyra som ligger på rätt nivå. Modellen bygger på att hyresavtal som tecknas med part inom Göteborgs Stad har en hyresnivå som fastställs med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden.

Bolagen gör marknadsvärderingar som ligger till grund vid hyressättning av lokaler oavsett om det är kommunen eller annan hyresgäst som hyr. Skattemyndigheten menar att marknadshyra ska tillämpas vid uthyrning annars kan det ses som att bolaget undanhåller vinst och därmed också skatt. Marknadshyra ska därmed tillämpas. Marknadshyran styrs bland annat av typ av verksamhet som bedrivs i lokalen och geografiskt läge. Exempelvis är marknaden för administrativa lokaler belägna i centrum stark och därmed är också hyresnivån högre.

Principen som föreslås är att hyresnivån för lokaler som hyrs av kommunen ska ligga i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala. Det är därför av stor betydelse vilka objekt och som används i jämförelsen. För administrativa lokaler är det enklare att göra jämförelser än för verksamhetslokaler. För verksamhetslokaler finns det färre referensobjekt att jämföra med än vad det gör för administrativa lokaler, vilket leder till större förhandlingsutrymme av hyresnivån. Förhandling om villkor sker mellan lokalförvaltningens hyresenhet och fastighetsägaren. Lokalförvaltningen sköter förhandlingen för kommunens räkning och har därmed ett stort ansvar i att hyressättningen hamnar på rätt nivå. Avtalstecknande görs mellan fastighetsägare och lokalsekretariatet.

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

När idéer finns om ny- eller ombyggnad i en befintlig byggnad behöver en noggrann förstudie genomföras för att skapa goda möjligheter till genomtänkta och långsiktiga beslut. Det är viktigt att klargöra vilka åtgärder som måste genomföras för att garantera byggnadens långsiktiga bevarande. De ekonomiska konsekvenserna måste sedan beaktas ur ett flertal aspekter. Dels hur en ombyggnad av fastigheten påverkar den framtida hyran dels hur den föreslagna verksamheten kan/ska finansiera sin verksamhet.

Om resultatet av förstudien ger ekonomiska konsekvenser som betydligt påverkar bolagets ekonomiska resultat och på lång sikt medför en kraftigt försämrad finansiell ställning för bolaget måste detta belysas. Den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet.

Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlägga mellanskillnaden.

Principer för hyressättning av lokaler till förenings- och kulturlivet

Higab har idag ca 180 hyresavtal med olika föreningar, etc som hyr lokaler till förenings- och kulturverksamhet. Lokalerna är belägna både centralt i staden och i ytterområden. Lokalerna används som samlingslokal, kontor, utbildningslokal, ateljé, lager, industrilokal, samt för idrott och teater.

Efter att en genomgång av lokalerna gjorts visar resultatet att flera lokaler inte är lämpliga för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Orsaken till olämpligheten kan vara det geografiska läget, typ av lokal, verksamheten i lokalen strider mot det som detaljplanen medger, storlek på lokal etc.

Varför det finns förenings- eller kulturverksamhet i dessa lokaler, där vissa lokaler inte är lämpliga för ändamålet, finns olika förklaringar till. Exempelvis så fanns det under en tid ett större utbud av tomma lokaler och fastighetsägare upplät lokaler till låg hyra mot att visst underhållsarbete gjordes. Lokaler hyrs också ut på så kallade rivningskontrakt. Lokaler hyrs också ut i avvaktan på att pågående planarbete färdigställts.

Hyresgästerna är i stort sett nöjda med sina lokaler trots att lokalerna inte alltid är ändamålsenliga. Det problem som de flesta hyresgästerna påtalar är hyresnivån. Hyresgästerna framhåller vikten av att hyresnivån är ”skälig” då ekonomin hos flertalet hyresgäster är starkt begränsad. Ekonomin hos hyresgästerna varierar stort och därmed också möjligheten att betala en högre hyra. Det finns hyresgäster i dessa lokaler som är organiserade som aktiebolag och finansierar sin verksamhet kommersiellt och det finns hyresgäster som är ideella föreningar och är helt beroende av stöd. Det är ett stort spann i de ekonomiska förutsättningarna hos hyresgästerna och hur de finansierar sin verksamhet.

Exempel på typer av hyresgäster som Higab hyr ut till förenings- och kulturlivet och deras finansiering:

”Föreningar med verksamhet som vänder sig i första hand till medlemmar”. Dessa har liten eller ingen publik verksamhet. Dessa organisationer kan ha kommunalt stöd.
”Föreningar med verksamhet som har publika aktiviteter”. Dessa organisationer kan ha kommunalt, regionalt eller statligt stöd. ”Enskild konstnär en professionell utövare”. Dessa hyresgäster kan ha kommunalt ateljéstöd. ”Kulturföretag med stöd”. Dessa organisationer kan ha kommunalt, regionalt eller statligt stöd. ”Kulturföretag utan stöd”. Företaget finansierar sin verksamhet med intäkter.

Hyresnivån för de aktuella lokalerna som Higab hyr ut till förenings- och kulturlivet ligger idag mellan 100kr/kvm/år och 1824kr/kvm/år. En del hyror är nyligen satta och en del hyror har inte förändrats på flera år.

Genomgången som gjorts av de lokalerna som Higab hyr ut till förenings- och kulturlivet visar att flera lokaler finns på adresser där marknadshyran är mycket hög, lokaler som är central belägna. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns verksamhet i flera av dessa centralt belägna lokaler som inte för verksamhetsutövandet behöver finnas i dessa lokaler eller på denna adress. Lokalerna är mera lämpliga för annan kommersiell verksamhet. För att möjliggöra att sätta en ”skälig” hyresnivå för lokaler till förenings- och kulturlivet, är förslaget att de lokaler som har en högre hyresnivå utifrån marknadsläge och är lämpliga för annan verksamhet inte ska ingå i hyresmodellen till förenings- och kulturlivet.

Hyresnivån

Hyresnivån för Higabs lokaler till förenings- och kulturlivet föreslås sättas till en specifik hyresnivå för samtliga lokaler. Hyresnivån ska gälla för samtliga lokaler som är klassade och avsedda/lämpliga för förenings – och kulturlivet utifrån fastighetsägarens bedömning. Fastighetsägaren avgör vilka lokaler som ska omfattas. Det medför att hyresnivån är den samma oavsett skick och geografiskt läge.

Hyresnivån föreslås sättas till 550 kr/kvm/år och indexuppräknas årligen enligt gängse praxis. Förslagen hyresnivå inkluderar inte verksamhets-el, uppvärmning och fastighetsskatt. Hyresnivån är satt så att hyresintäkterna sammantaget bär fastighetsägarens förvaltningskostnad för de lokaler som ingår i modellen.

Ett urval på cirka 150 lokaler, av Higabs lokaler, som kan antas omfattas av kriterierna gällande föreslagen hyresmodell har tagits fram för att kunna uppskatta de ekonomiska konsekvenserna. Förslaget 550 kr/kvm/år är 225 kr/kvm/år lägre jämfört med dagens snitthyra på 775 kr/kvm/år i urvalet. Förslaget i beräkningen ovan ger ca 2 900 tkr lägre kostnader för förenings- och kulturlivet.

Av 153 jämförda lokaler får 29 stycken hyresgäster ökad hyreskostnad till följd av förslaget och 124 stycken sänkta hyreskostnader. (samtliga lokaler i urvalet är från Higabs bestånd)

Hyresnivån bedöms bli vägledande för stadens övriga bolag och förvaltningar. Exempelvis så hyr fastighetsnämnden hyr ut ca 80 lokaler och Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler ca 30 lokaler till förenings- och kulturverksamheten.

Genom att sätta en lägre hyresnivå för merparten av lokalerna bedöms att fler lokaler kommer kunna hyras ut än idag. Det finns i dag tomma lokaler där hyresnivån bedöms för hög för målgruppen vilket med en hyra på 550 kr/kvm/år kommer bli efterfrågade. Detta ger ökade intäkter för fastighetsägaren.

Utökat uppdrag för förmedlingsenheten

Lokalerna som ska ingå i hyresmodellen föreslås förmedlas via stadens förmedlingsenhet. Förmedlingsenheten är beslutad av kommunfullmäktige och drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen. Förmedlingsenheten ska förmedla samtliga lokaler som stadens organisationer har att erbjuda till förenings- och kulturlivet. En viktig målsättning med förmedlingsenhetens arbete är att öka lokaleffektiviteten så att fler föreningar får tillgång till lokaler. Inom de fastighetsbestånd som ägs av kommunala fastighetsbolag och förvaltningar finns en stor andel av kulturhistoriskt värdefulla hus och miljöer. Flera av dem är idag viktiga besöksmål och mötesplatser. I vissa av dessa fastigheter finns Kultur- och hembygdsföreningar som bedriver publik verksamhet, visar upp huset och berättar om lokal historia. Deras roll för fastigheternas utveckling är en faktor att ta hänsyn till i valet av vem som ska omfattas av hyresprinciperna och få tillgång till lokaler.

Förmedlingsenhetens arbete bygger på god kännedom om förenings- och kulturlivet. Det är därför rimligt att också att förmedlingstjänstens uppdrag utökas till att också omfatta ett mellanhyresvärdskap. Fastighetsägarens dialog med förenings- och kulturlivet blir därmed avgränsad till traditionella fastighetsägarfrågor och mindre om innehållet i

verksamheten. Higab som är fastighetsägare har uppdraget att tillse att lokalerna som hyrs ut har en standard och funktionalitet som är beslutad för lokalen.

Förmedlingsenhetens möjligheter att uppfylla syftet som ökad lokaleffektivitet och att fler får tillgång till föreningslokaler skulle öka om också ansvaret och dialog om hyresavtalet för förenings- och kulturlivet flyttades till förmedlingsenheten.

Förslaget innebär att idrotts- och föreningsnämnden blir den organisation som hyr samtliga föreningslokaler från Higab och upprättar så kallade upplåtelseavtal med verksamheten (förenings- och kulturlivet) som ska nyttja lokalen.

Principen bygger på samma modell som kommunen använder när det gäller idrottshallar och idrottsanläggningar. Det är en tjänst som är till för dem som uppfyller kriterierna för gällande lokal. Det kan betyda att lokalen kan bokas intermittent under en bestämd löptid till exempel tisdagar 12-17, torsdagar 17-21 och söndagar 13-16. Det är av vikt att upplåtelsen av lokaltjänsten som kommunen via idrotts- och föreningsnämnden erbjuder är dels en tjänst och dels att den är intermittent. Detta är kopplat till att ge kommunen kontroll över nyttjandegrad, flexibilitet samt att momslagstiftningen är ett hinder att genomföra modellen på annat sätt.

För förenings- och kulturlivet innebär detta en transparent och enkel möjlighet att få tillgång till en lokal till en kostnad som inte förändras över tid (bortsett från inflationspåverkan). Det kommer även att ställas krav på verksamheten (förenings- och kulturlivet) som nyttjar lokaltjänsten, så som att följa de policys och regler kommunfullmäktige har beslutat samt att möjligheten att nyttja lokaltjänsten kan förändras över tid beroende på kommunens prioriteringar.

De verksamheter inom förenings- och kulturlivet som uppfyller kriterierna för att ingå i modellen betalar 550 kr kvm/år. Hyresnivån som Idrotts- och föreningsförvaltning betalar till Higab är också 550 kr kvm/år.

För de lokaler som inte ingår i modellen gäller traditionell hyressättning. Det är möjligt för förenings- och kulturlivet att hyra lokaler av Higab som inte ingår i modellen. De hyresgäster som idag finns i lokaler som inte uppfyller kriterierna för att ingå i modellen ska erbjudas ändamålsenliga alternativa lokaler.

Kommunal likabehandlingsprincip

Stadsledningskontoret fick enligt yrkande i kommunstyrelsen från S, M, MP, V, L KD 2017-01-25 i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och kulturverksamheter som innebär att staden, där nämnder och bolag fungerar som hyresvärd, ska behandla alla sådana aktörer på ett likartat vis när det gäller bidrag och eventuella subventioner med koppling till hyror och lokaler.

Policy och riktlinjer avseende lokalförhyrningar till föreningslivet som beslutades av KF 2017-01-26 säger att uthyrningen av stadens lokaler ska vara ändamålsenlig, transparent och kostnadseffektiv och ske i enlighet med objektivitets- och likabehandlingsprincipen. Beslutad policy innehåller en likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och kulturverksamheter som innebär att staden ska behandla alla sådana aktörer som hyr av kommunen på ett likartat vis.

Den förmedlingstjänst som är beslutad av kommunfullmäktige och drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen, ska förmedla samtliga lokaler som stadens organisationer har att erbjuda till föreningsliv och kulturverksamheter. Detta underlättar att objektivitets- och likabehandlingsprinciperna efterföljs. Stadsledningskontoret bedömer i och med dessa åtgärder att uppdraget i den delen är genomfört.

Nya riktlinjer för föreningsbidrag håller på att tas fram för att säkerställa att föreningar även får en likvärdig hantering i bidragshantering. Förslaget kommer för behandling i kommunstyrelsen våren 2018.

Sveriges kommuner och Landsting håller i en upphandling av en ny e-tjänst för föreningsbidrag och lokalbokning som ska resultera i ett nationellt system. Ett nationellt system för föreningsbidrag och lokalbokning kommer underlätta att ta fram statistik och jämföra insatser.

Beredningen av ärendet

Ärendet har beretts av en arbetsgrupp med företrädare från stadsledningskontoret och Higab AB. Gruppen har också haft avstämning med representanter från idrotts- och föreningsförvaltningen i de frågor som rör utökat ansvar för förmedlingstjänsten. Ett antal dialogmöten har också genomförts med representanter för kulturverksamheter för att diskutera kriterier för vilka som ska omfattas av hyresprinciperna. Resultatet av dialogmötena blev att förmedlingstjänsten vid bedömning av vilka som ska omfattas av modellen ska utgå från Kulturförvaltningens kriterier och sedan utvärderas och revideras kontinuerligt. Vad gäller kriterier för vilka föreningar som ska omfattas av principen tar Idrotts- och föreningsförvaltningen fram dessa inom i arbetet med förmedlingstjänsten.

Stadsledningskontoret

Detta förslag på hyresmodell med en hyresnivå av föreningslokaler samt att idrotts- och föreningsnämnden genom förmedlingstjänsten blir mellanhyresvärd, bedöms ge förenings- och kulturlivet större tillgång till föreningslokaler.

Idag har Higab ett antal lokaler som står tomma och skulle kunna vara lämpliga för förenings- och kulturverksamheter om de iordningställdes. Det är angeläget att Higab iordningställer sina lokaler till uthyrningsbart skick för att öka utbudet av föreningslokaler i staden ytterligare vilket Higab också har i uppdrag enligt budget 2018.

Frank Lund
Planeringsledare

Jessica Granath
Avdelningschef

Bilaga 1

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2017-01-25

§ 50, Dnr 1281/16

Utredningen av Higab AB avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyresutveckling samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 november 2016, § 700, den 7 december 2016, § 754 och den 14 december 2016, § 786.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 31 oktober 2016.

Yrkande från S, M, MP, V, L och KD den 25 januari 2017.

Yttrande från SD den 23 november 2016.

Beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S, M, MP, V, L och KD som förslag till beslut i kommunfullmäktige.

Protokollsanteckning

Lars Hansson (SD) antecknar som yttrande en skrivelse från SD den 23 november 2016.

Expedieras

Skrivelse nr 15 till kommunfullmäktige

Vid protokollet

Lina Isaksson

2017-02-09

Ordförande

Ann-Sofie Hermansson

Justerare

Jonas Ransgård

Yrkande S, M, MP, V, L, KD

Kommunstyrelsen

2017-01-25

Ärende 2.1.5

Yrkande om utredningen av Higab AB avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyresutveckling samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Att bifalla den första att-satsen i tjänsteutlåtandet.
2. Att uppdra åt Higab AB att hantera hyrorna för föreningsliv och kulturverksamheter enligt tidigare normalprincip, och därmed avstå från alla större justeringar, till dess att en ny modell/princip för hyressättning är beslutad.
3. Att uppdra åt Higab AB att, i samverkan med Stadsledningskontoret och utifrån kontorets överväganden i tjänsteutlåtandet om hyressättning till föreningar, ta fram en ny modell/princip, som ska beslutas i Kommunfullmäktige, för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamheter.
4. Att uppdra åt Stadsledningskontoret att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, utreda möjligheten att skapa en kommunal likabehandlingsprincip gentemot föreningsliv och kulturverksamheter som innebär att staden, där nämnder och bolag fungerar som hyresvärd, ska behandla alla sådana aktörer på ett likartat vis när det gäller bidrag och eventuella subventioner med koppling till hyror och lokaler.
5. Att i övrigt återremittera den del av Kommunfullmäktiges uppdrag 2014-06-05 § 10 till Higab AB som avser långsiktig hållbar hyresutveckling till Higab AB och Stadsledningskontoret i enlighet med synpunkterna i tjänsteutlåtandet.