



Diarienummer: 0022/16

Handläggare: Andreja Sarcevic
Tel: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över Higab AB:s utredning av kommunfullmäktiges uppdrag avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktigt hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Tillstyrka nedanstående yttrande över kommunfullmäktiges uppdrag till Higab AB avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktigt hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar.
2. Överlämna ärendet till kommunstyrelsen för beredning samt till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Sammanfattning

På uppdrag av kommunfullmäktige har Higab AB (Higab) fastställt principer för investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt principer för hållbar hyressättning. Utöver det har bolaget även genomfört uppdraget om att belysa konsekvenser av försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat. Higab har överlämnat ärendet till Stadshus AB för yttrande innan vidare beredning i kommunstyrelsen inför kommande ställningstagande i kommunfullmäktige.

Stadshus AB ställer sig bakom Higabs förslag om principer för investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt principer för hållbar hyressättning. Vidare anser Stadshus AB att Higab har fullgjort uppdraget att belysa ekonomiska konsekvenser av försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat.

Genom att ta fram principer för hyressättning skapar Higab förutsättningar för en långsiktig, transparent och rättvisande hyressättning, vilket Stadshus AB ser positivt på. Principerna är på en övergripande nivå, vilket de också bör vara. Stadshus AB gör samtidigt bedömningen att finansieringsförhållanden avseende hyran för föreningslokaler behöver belysas utifrån ett kommunövergripande perspektiv eftersom dessa berör såväl Higabkoncernen som bidragsgivande nämnder.

En annan fråga som behöver klargöras är finansieringsmodellen mellan Higab och Got Event AB. Stadshus AB har tidigare gett Göteborg & Co Kommunintressent AB i uppdrag att se över



finansieringsmodellen mellan Higab och Got Event. Stadshus AB anser att denna översyn måste ske med utgångspunkt i de principer för hyressättning som föreslås i föreliggande ärende.

Ekonomiska konsekvenser

Higabs beslutsunderlag innehåller en analys av förslagets ekonomiska konsekvenser. Stadshus AB har inga synpunkter på analysen men ser samtidigt ett behov av att finansieringsmodellen gällande två av hyressättningsprinciperna, avseende föreningslokaler samt ansvarsförhållanden mellan Higab och Got Event, klargörs ytterligare inom ramen för andra utredningar.

Olika Perspektiv

Stadshus AB har inte funnit några särskilda aspekter på barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet eller omvärldsperspektivet, utöver det Higab gjort i sin beredning av ärendet.

Bakgrund

I samband med bolagsöversynen beslutade kommunfullmäktige den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio olika uppdrag. Higab AB fick i egenskap av moderbolag ett samordningsansvar för uppdragens genomförande. Föreliggande ärende rör följande uppdrag:

1. Uppdrag 4: ”Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte kan finansieras inom ramen för marknadsmässiga hyror bör kommunfullmäktige värdera hur eventuella nedskrivningsbehov kan komma att påverka bolagets finansiella ställning.”
2. Uppdrag 4b (del 1): ”Higab AB ges i uppdrag att belysa hur Higab på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter.”
Uppdrag 4b (del 2): ”Om bolaget säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadsteckning för, så måste denna skillnad belysas.”

Styrelsen i Higab beslutade vid sitt sammanträde den 15 februari 2016 att föreslå kommunfullmäktige att fastställa principer för investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, att fastställa principer för hållbar hyressättning samt att förklara uppdraget om att belysa konsekvenser av försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat som fullgjort. Styrelsen beslutade också att överlämna förslagen till Stadshus AB för yttrande innan vidare överlämning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendet

Nedan görs en kort beskrivning av respektive del i ärendet. Avsnittet om långsiktigt hållbar hyressättning innehåller Stadshus AB:s kommentarer.



Investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Higab har ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla fastigheter som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. För att säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet krävs över tid att underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs. Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som är resultatbelastande och som kraftigt försämrar bolagets finansiella ställning, föreslår Higab att ärendet lämnas vidare till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för ställningstagande om huruvida ett kapitaltillskott ska lämnas för den del av ombyggnaden som inte kan finansieras med hyresintäkter.

Långsiktigt hållbar hyressättning

Higab har tagit fram åtta principer för hyressättning för hela Higabkoncernen. Bolagen inom koncernen ska bedriva verksamheten med långsiktighet och uthållighet på såväl kommersiella grunder som med beaktande av den samhällsnytta som bolagen ska generera till staden. Olika bolag inom koncernen arbetar mot olika kundsegment, vilket avspeglas i principerna. De olika kundsegmenten har olika förutsättningar beroende på verksamhetens art eller vilken lokaltyp de är beroende av för sin verksamhet. Till exempel är principen som används vid hyressättning gentemot kommersiell verksamhet den hyresnivå som följer marknadshyran för aktuellt område och lokaltyp. För kommunal verksamhet är principen att hyran ska ligga något under nivån som marknaden är villig att betala. Principerna är formulerade på en övergripande nivå, vilket de också bör vara. Stadshus AB kommenterar nedan två av principerna.

En av principerna rör hyressättning för föreningslokaler. I Higabs och GöteborgsLokalers fastigheter finns idag ett antal lokaler som hyrs av olika föreningar. En svårighet vid uthyrning till föreningar är enligt Higab att betalningsförmågan skiljer sig kraftigt mellan olika föreningar. Många föreningar uppfyller inte kraven enligt den kreditbedömning som görs för övriga kunder, vilket innebär att bolagen måste göra avsteg. Higab föreslår att samma principer som gäller för övriga hyreskunder också ska gälla för föreningar, det vill säga att rätt hyresnivå tas ut utifrån lokalens skick och läge. Samtidigt finns risk att flera föreningar inte kan betala hyran då en mer marknadsanpassad hyra tas ut av dem. Detta kan i sin tur innebära en ökning av bidragsgivande nämnders kostnad för föreningsbidrag och därmed påverkan på nämndernas budgetförutsättningar.

I ägardirektivet till Higab anges att bolaget aktivt ska främja och tillgodose intressen för mindre företag och organisationer samtidigt som bolaget ska ha god lönsamhet och soliditet. Det ställer krav på bolaget att vara lyhörd för de värden som präglar Göteborg samtidigt som verksamheten ska generera pengar. Higab uppger i sitt beslutunderlag att bolagen inom Higabkoncernen inte anser sig vara rätt part att göra bedömningar om bidrag till föreningar i form av subventioner till lokalkostnader, det finns andra nämnder i staden som har detta som sitt uppdrag. Stadshus AB delar uppfattningen om att ansvaret för bedömning av föreningsbidrag till lokalhyra tydligt måste följa styrkedjan från kommunfullmäktige ner till ansvarig nämnd/bolag. Bolagen inom Higabkoncernen har inte som uppdrag att bedöma omfattningen av föreningsbidrag. Frågan som Stadshus AB anser



behöver klargöras är vem som ska bedöma och finansiera en eventuell hyresökning som uppstår till följd av de föreslagna principerna. Hur finansieringen ska ske har Stadshus AB inga synpunkter på. Eftersom frågan rör både nämnder och bolag behöver detta belysas i ett bredare kommunperspektiv. Frågan överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

En annan fråga som Stadshus AB anser behöver belysas ytterligare är på vilket sätt Higabs hyressättningsprinciper kan komma att påverka Got Event AB. Båda bolagen ingår i stadshuskoncernen och det är därför som Stadshus AB anlägger ett koncernperspektiv på frågan. Higab är fastighetsägare för flera arenor och anläggningar som hyrs av Got Event AB. I dagsläget skiljer sig avtalsförhållanden för de olika arenorna/anläggningarna nämnvärt. Skillnaden avser exempelvis i vilken utsträckning parterna (Higab och Got Event AB) ansvarar för underhåll och nyinvesteringar i fastigheten.

Genom att ta fram principer eftersträvar Higab att skapa en långsiktighet och transparens i sin hyressättning, vilket Stadshus AB ser positivt på. Samtidigt behöver frågan om ekonomiska konsekvenser för Got Event AB utredas vidare. I ägardialogen mellan Stadshus och Göteborg & Co Kommunintressent AB (den 19 oktober 2015) fick bolaget i uppdrag att se över finansieringsmodellen mellan Higab och Got Event AB. Uppdraget beräknas vara slutfört under hösten 2016. Det är viktigt att översynen sker med utgångspunkt i de principer för hyressättning som föreslås i föreliggande ärende.

Försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat

Ett av kommunfullmäktiges uppdrag till Higab var att belysa ekonomiska konsekvenser av eventuell försäljning av fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat, och därmed också till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadsteckning för. Bolaget har gjort en analys genom att ta fram exempel på några fastigheter som utgör ett representativt urval ur fastighetsbeståndet. Av analysen framgår bland annat fastigheternas marknadsvärde, årlig påverkan på kassaflöde, räntenetto och driftnetto.

Stadshus AB:s synpunkter

Stadshus AB delar Higabs bedömning om att, vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som är resultatbelastande och som kraftigt försämrar bolagets finansiella ställning, ska Higab lämna ärendet vidare till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för ställningstagande om huruvida ett kapitaltillskott ska lämnas för den del av ombyggnaden som inte kan finansieras med hyresintäkter.

Stadshus AB tillstyrker Higabs förslag om principer för hyressättning men gör samtidigt bedömningen att finansieringsförhållanden avseende två av principerna behöver belysas ytterligare. Angående hyressättning av föreningslokaler delar Stadshus AB Higabs bedömning om att samma principer som gäller för övriga hyreskunder också ska gälla för föreningar, det vill säga att rätt



hyresnivå tas ut utifrån lokalens skick och läge. Eventuellt föreningsbidrag till de föreningar som inte kan betala en mer marknadsanpassad hyra bör beslutas av ansvariga nämnder i staden och inte av bolagen inom Higabkoncernen. Frågan överlämnas därför till kommunstyrelsen för fortsatt beredning. Vidare vill Stadshus AB påpeka att frågan om på vilket sätt Higabs hyressättningsprinciper kan komma att påverka Got Event AB behöver belysas ytterligare inom ramen för översynen av finansieringsmodellen mellan dessa bolag.

Slutligen tillstyrker Stadshus AB Higabs analys av försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat.

Bilagor

1. Beslutsärende samt protokollsutdrag från styrelsemöte i Higab AB, daterat 2016-02-15.

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Higab AB

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde (7) för Higab AB 2016-02-15.



Kicki Johanson
Protokollförare

Justeras:


Jöran Fagerlund
Mötesordförande
Margita Björklund
Justeringsman

§ 17 ÅTERRAPPORTERING AV UPPDRAG 4 OCH 4B FRÅN KF

Styrelsen beslutade:

1. Att fastställa "Utredning av uppdrag från kommunfullmäktige 2014-06-05 avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar 2015-06-05" med tillhörande beslutssatser 1a-c samt 2.
2. Att överlämna rapporten till Göteborgs Stadshus AB för yttrande och transport till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.
3. Omedelbart justera besluten enligt punkt 1 och 2.

Diarenummer: 0181/14

Handläggare: Maritha Enström
Tel: 031-368 53 04
E-post: maritha.enstrom@higab.se

Utredning av uppdrag från kommunfullmäktige 2014-06-05 avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktig hållbar hyressättning samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar KF 2014-06-05

Till Göteborgs Stadshus AB

1a Avseende investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
(uppdrag 4 KF 2014-06-05)

Föreslå kommunfullmäktige att fastställa princip för investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i enlighet med förslag **A1** i denna förslagsskrivelse

1 b Avseende långsiktigt hållbar hyressättning (uppdrag 4b del 1 KF 2014-06-05)
Föreslå kommunfullmäktige att fastställa principer för hållbar hyressättning i enlighet med förslag **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7** och **B8** i denna förslagsskrivelse.

1 c Avseende försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat
(uppdrag 4b del 1 KF 2014-06-05)
Föreslå kommunfullmäktige att förklara uppdraget – att belysa konsekvenserna av försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat – som fullgjort mot bakgrund av innehållet i denna förslagsskrivelse.

2 Överlämna förslagen enligt punkterna 1-3 till Göteborgs Stadshus AB för yttrande och vidare transport till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 4 och 4b belyses i den här utredningen/rapporten.

Investering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader - uppdrag 4 från KF

Higab har ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla de fastigheter i staden som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. För att säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet krävs över tid att underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs. I de fall då dessa är stora och omfattande kan finansiering inte alltid ske genom att marknadsmässiga hyror tas ut efter det att ombyggnaden/upprustningen är klar.

A1 Förslag på process för ärendehantering vid omfattande investeringar

När en utredning har genomförts och säkerställt att konsekvensen av att genomföra ombyggnaden kommer att vara resultatbelastande och kraftigt försämra bolagets finansiella ställning, ska Higab lämna ärendet vidare för ställningstagande hos KS/KF om huruvida ett kapitaltillskott ska lämnas för den del av ombyggnaden som ej kan finansieras med hyresintäkter.

Långsiktig hållbar hyressättning - uppdrag 4b del 1 från KF

Lokalklustret agerar på den ordinarie lokalhyresmarknaden. Bolagen har även ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. Principen som används vid hyressättning gentemot kommersiell verksamhet är den hyresnivå som följer marknadshyran för aktuellt område och lokaltyp. För kommunal verksamhet ska ligga i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala. De olika kundsegmenten har olika förutsättningar beroende på verksamhetens art eller vilken lokaltyp de är beroende av för sin verksamhet.

B1 Principer för hyressättning av kommersiella kunder

Principen som bolagen i lokalklustret använder vid hyressättning är en hyresnivå som följer marknadshyran vid varje given tidpunkt för aktuellt område och lokaltyp. Hyresnivån i området kategoriseras alltid utifrån den lokaltyp som ska hyras ut men stora variationer kan förekomma vid hyra av lokal beroende på exakt läge, placering, standard och närhet till kommunikationer, handel etc. En värdering av aktuella hyresnivåer för respektive område och lokaltyp görs av auktoriserad värderare löpande så att rätt marknadsvärde säkerställs.

B2 Principer för hyressättning av lokalerna runt Stadsdelstorgen

För att skapa en attraktiv handelsplats skapas en mix av handel och verksamheter. Marknadshyra tillämpas och avgörs utifrån läget i staden och upptagningsområdets storlek. Köpkraft och konkurrens från andra handelsplatser spelar stor roll för hyresgästernas lönsamhet. Marknadshyran kan även variera beroende på vilken bransch hyresgästen tillhör

B3 Principer för hyressättning i Exploateringsfastigheter

Hyressättningen utgår från affärsmässiga grunder på ett sådant sätt att den utveckling som är planerad för det aktuella utvecklingsområdet säkerställs

B4 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.

B5 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

- a) Hyran ska fastställas med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden
- b) I de fall sådana saknas eller är för få sker en utvidgning till närliggande områden med liknande typ av lokal och storlek

B6 Principer för lokaler med unik användning

Hyressättningen sker med vägledning av andra hyror för liknande verksamhetslokaler. Jämförelsen sker med jämförbara byggnader i Göteborg eller om sådana saknas med liknande fastigheter i andra delar av landet.

B7 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 erlägga mellanskillnaden.

B8 Principer för hyressättning till föreningar

Hyressättningen för föreningslokaler ska bygga på att rätt hyresnivå tas ut utifrån lokalens skick och läge och föreningsbidrag beslutas av dem som har i uppdrag att stödja föreningar. Uthyrningen av lokaler bör kunna villkoras så att ett effektivare samutnyttjande av lokaler kan gälla för både idrottslokaler och andra samlingslokaler vilket medför att även om en marknadshyra tas ut för föreningslokaler innebär ett effektivare utnyttjande av dem att kostnaderna hålls nere. Det gör även att fler föreningar ges möjlighet att hyra stadens lokaler

Försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat

uppdrag 4b del 2 från KF

Tabellen nedan visar de ekonomiska konsekvenser som inträffar om Higab säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för. Fastigheterna som valts ut nedan utgör ett representativt urval ur Higabs fastighetsbestånd. Utgångsläget i exemplen är ett justerat driftnetto som innebär fastighetens intäkter minus kostnader. I kostnaden ingår även fastighetsunderhållet som är ett medelvärde beräknat på ett flertal år för att få en så rättvis bild som möjligt. Avkastningskraven som används för att få fram värdet för fastigheterna utgår från en värdering gjord av extern part. Vid försäljning förutsätts att hela försäljningslikviden minus eventuella skatteeffekter används till att amortera lån i samma storlek.

		Marknadsvärde, extern värdering (tkr)	Justerat driftnetto 2011 – 2015 inkl. normalunderhåll (tkr)	Förbättrat räntenetto vid ev. försäljning pga. amortering av lån (tkr)	Årlig påverkan på kassaflöde (tkr) vid ev. försäljning
Fastighet	Yta kvm		Medelvärde		
St Eriksgatan	2 365	44 000	1 623	1 100	-523
Valands konsthögskola	12 485	1. 169 000	4 792	2. 4 225	- 567
Stora Tullhuset	8 164	133 000	8 178	3 325	- 4 853
Grimmereds Industriby	19 824	156 000	10 460	3 900	-6 560

Ekonomiska konsekvenser

Investering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader (uppdrag 4 från KF)

För att säkerställa kulturhistoriskt värdefulla byggnaders värde och brukbarhet krävs över tid att underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs. I de fall då dessa är stora och omfattande kan finansiering inte alltid ske genom att marknadsmässiga hyror tas ut efter det att ombyggnaden/upprustningen är klar. Insatserna blir då resultatbelastande och påverkar därmed soliditeten negativt vilket medför att bolagets finansiella uthållighet försämras på sikt.

Långsiktigt hållbar hyressättning gällande bolagen inom lokalklustret (uppdrag 4b del 1 från KF)

Bolagen inom lokalklustret agerar på den ordinarie lokalhyresmarknaden där bolagen följer den rådande marknadshyran vid varje given tidpunkt. Med hyresgäster från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln, skapas förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad. Med detta som underlag har bolagen idag långsiktigt hållbara modeller för uthyrning gentemot de flesta kundsegment. I rapporten lämnas förslag på övergripande principer för hyressättning gentemot olika kundsegment.

Föreningslokaler

En svårighet vid uthyrning av lokaler till föreningar är att betalningsförmågan kraftigt skiljer sig mellan olika föreningar. En utredning genomfördes 2011 och visade då på att Higab varje år har en minskad hyresintäkt om ca 4 mnkr kr på grund av att inte marknadshyra fullt ut kan tas ut av alla föreningar. Bolagen anser sig inte vara rätt part att göra bedömningar om bidrag i form av subventioner till föreningarnas lokalkostnader. I stadens budget 2016 anges att antalet föreningsbidragsgivare ska minska och begränsas till kulturnämnden, idrott och föreningsnämnden och social resursnämnd. Om en marknadshyra tas ut av föreningen kan det i sin tur innebära att bidragsgivande nämnders kostnad för föreningsbidrag ökar vilket kan komma att påverka nämndernas budgetförutsättningar.

Koncepthus

Idag hyrs ett antal av fastigheterna så kallade koncepthus ut till verksamheter där det ibland finns en politisk inriktning om att dessa verksamheter ska prioriteras. I dessa hus är det inte möjligt att ta ut en traditionellt rådande marknadshyra för lokalerna. Vid varje tillfälle som ett beslut fattas om att tillgängligöra en fastighet som ett koncepthus, med ett hyresuttag enligt den princip som beskrivs i utredningen, ska även en redovisning göras av de ekonomiska konsekvenser detta innebär.

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. Om resultatet av förstudien ger ekonomiska konsekvenser som betydligt påverkar bolagens ekonomiska resultat och på lång sikt medför en kraftigt försämrad finansiell ställning för bolagen måste detta belysas.

Olika Perspektiv

Barnperspektivet

Effekten av att bolagen i lokalklustret tar ut marknadshyror av alla föreningar kan få till följd att fler föreningar startar barn- och ungdomsverksamhet för att på så sätt få rätt till ett högre föreningsbidrag. Det kan i sin tur bidra till att verksamhet som riktar sig till barn och ungdomar utökas vilket ökar möjligheten till att säkerställa barn och ungdomars rätt till en rik och meningsfull fritid.

Jämställdhetsperspektivet

Bolagen i lokalklustret har tagit fram likabehandlingsplaner där utgångspunkten och målbilden är att alla kunder ska behandlas likvärdigt och jämställt. I *Koncepthusen*, som beskrivs i utredningen, eftersträvar bolagen att ta ut en branschspecifik hyra för att få så jämställda förutsättningar som möjligt för de verksamheter som finns där. Upphandling av entreprenader sker med social hänsyn i de fall det är möjligt.

Mångfaldsperspektivet

I lokalklustrets uppdrag ligger att tillgängliggöra lokaler till verksamheter som är viktiga för en stads mångfald och utveckling. Fastighetsbeståndet består av ett stort antal lokaler som hyrs ut till stora, medelstora samt små- och enmansföretagare inom en mängd olika branscher, kommunal verksamhet och föreningar. Det är dock av vikt att en marknadsmässig hyra kan tas ut av hyresgästerna för att bibehålla förmågan att säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet över tid och att inte snedvrیدا konkurrensen i förhållande till den privata marknaden.

Miljöperspektivet

Nybyggnads-, underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs enligt *Hållbarhetsplaner* som bolagen tagit fram. I dem beskrivs hur arbetet behöver göras för att på ett trovärdigt och ansvarsfullt sätt hantera de ekonomiska, ekologiska och sociala dimensionerna.

Omvärldsperspektivet

För att säkerställa rätt hyresnivå bedriver lokalklustrets bolag en kontinuerlig omvärldsbevakning gällande uthyrningsgrad och vakanser. Vakansgraden är densamma som för den totala lokaluthyrningsmarknaden i Göteborg och var i slutet av 2014 nere en av de lägsta i Europa. Hållbarhetsarbetet redovisas från och med 2014 enligt den internationella standarden GRI (Global Reporting Initiative). Det gör att hållbarhetsarbetet med exempelvis miljöeffektivisering och avfallshantering för våra fastigheter kan jämföras med andra bolag inom samma bransch.

Bilagor

Bilaga 1 Utredningsrapport

Återrapportering av uppdrag 4 och 4 b från kommunfullmäktige

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 4 och 4b belyses i den här utredningen/rapporten.

Investering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader - uppdrag 4 från KF

- *"Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte kan finansieras inom ramen för marknadsmässiga hyror bör kommunfullmäktige värdera hur eventuella nedskrivningsbehov kan komma att påverka bolagets finansiella ställning negativt"*

Higab har ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla de fastigheter i staden som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Higab äger idag 111 fastigheter som är skyddade i detaljplanen eller utpekade i Göteborgs bevarandeprogram, "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg". Av dessa är 26 byggnader idag klassade som byggnadsminnen och inom kort beräknas ytterligare fyra tillkomma. Dessa utgör ett historiskt kapital viktigt att bevara.

Bolaget ska även tillgodose stadens behov av fastigheter med speciell karaktär som anses värdefulla för Göteborgs Stad. För att säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet krävs över tid att underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs. I de fall då dessa är stora och omfattande kan finansiering inte alltid ske genom att marknadsmässiga hyror tas ut efter det att ombyggnaden/upprustningen är klar. Insatserna blir då resultatbelastande och påverkar därmed soliditeten negativt.

Ett önskemål om en ombyggnation/upprustning kan komma från ett flertal håll. Den hyresgäst som hyr hos Higab kan själva ha önskemål om en till- eller ombyggnad. Higab kan i sin egenskap av hyresvärd se att omfattande upprustning behöver genomföras för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaden. Slutligen kan ett ärende om en ombyggnad/upprustning komma från politiskt håll.

A1 Förslag på process för ärendehantering vid omfattande investeringar

Enligt kommunallagen får Higab inte ge stöd till enskilda företag eller organisationer genom subventionerade hyror. När ett ärende av den här typen väcks är det viktigt att ett nära samarbete etableras mellan de parter som är berörda. Det är av största vikt att en professionell utredning genomförs för att beslutande part (KS/KF) ska få en klar bild över vilka konsekvenserna blir av den föreslagna åtgärden. En nära samverkan krävs även för att finna ekonomiska lösningar som ger så gynnsamma förutsättningar som möjligt för den verksamhet som hyr eller är på förslag att hyra lokalerna. När en utredning har genomförts och säkerställt att konsekvensen av att genomföra ombyggnaden kommer att vara resultatbelastande och kraftigt försämra bolagets finansiella ställning, ska Higab lämna ärendet vidare för ställningstagande hos KS/KF om huruvida ett kapitaltillskott ska lämnas för den del av ombyggnaden som ej kan finansieras med hyresintäkter.

Långsiktigt hållbar hyressättning - uppdrag 4b del 1 från KF

- *"Higab AB ges i uppdrag att belysa hur Higab på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter"*

Uppdrag 4b del 1 omfattar alla bolagen i lokalklustret och belyser hur bolagen i lokalklustret arbetar med hyressättning för samtliga fastigheter. Utredningen belyser även önskvärda förutsättningar för att uppnå en långsiktigt hållbar hyressättning och föreslår principer för de olika segmenten.

Bolagens uppdrag

Lokalklustrets uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet och parkeringsverksamheten. Uppdragen ska bedrivas med långsiktighet och uthållighet på såväl kommersiella grunder som med beaktande av den samhällsnytta bolagen ska generera till staden. De tre perspektiven ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet ska sätta sin prägel på verksamheten. Affärsmässiga och politiska mål ska gå hand i hand och leda till tydliga och konkreta resultat för göteborgarna.

Higab

Higab har idag ett fastighetsbestånd på ca 650 000 kvm i egen förvaltning och tillhandahåller lokaler för stadens egna verksamheter samt tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär till exempel arenor för idrott och evenemang som anses värdefulla för Göteborgs Stad. Higab ska även aktivt främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre och medelstora företag och organisationer genom att tillhandahålla lämpliga lokaler. Higab har även ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Förutom 169 000 kvm i egna lokaler förvaltar bolaget drygt 300 000 kvm lokalyta för de allmännyttiga bostadsföretagen (lokaler i bostadshus), fastighetskontoret och Parkeringsbolaget. Bolaget utvecklar, förvaltar och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för sina lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och servicenivå som matchar kundernas behov.

Parkeringsbolaget

Parkeringsbolaget ska skapa tillgänglighet till Göteborg genom att erbjuda olika parkerings- och mobilitetslösningar för bilar och cyklar som främjar nya resvanor. Bolaget ska tillsammans med stadens förvaltningar och bolag samordna all kommunal parkering i det som kallas Parkering Göteborg, för att ge kunden en likabehandling. Bolaget ska vara en aktiv del i stadsutvecklingen och inom de ekonomiska ramar som bolaget skapar investera i framtida parkeringslösningar för att bidra till en långsiktigt hållbar stad. I de fastigheter Parkeringsbolaget äger finns även lokaler för vård-, kontors- och butiksverksamhet. Förvaltningen av dessa lokaler har i de flesta fall lämnats till annan aktör.

Älvstranden Utveckling

Bolaget ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla vision Älvstaden. I förverkligandet av visionen är bolaget en viktig aktör och bolaget ska verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag och dels som byggherre. Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta. Vision Älvstaden är tydlig med vikten av temporära åtgärder då utvecklingen av centrala Älvstaden påbörjas. Älvstranden Utveckling AB ska som bolag aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Älvstranden förvaltar 350 000 kvm lokalyta.

Långsiktig hållbar hyressättning

Ett av lokalklustrets uppdrag är att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet. Genom att ha en helhetssyn ser bolagen alltid kunder, byggnader och miljö i ett större sammanhang. Bolagen arbetar alltid i nära samverkan med kunderna och deras verksamheter för att försöka skapa de bästa lösningarna. På så sätt skapas förutsättningar för många företagare och organisationer i Göteborg som annars inte skulle ha möjlighet att hyra den typ av lokal de har idag. I bolagens uppdrag ligger också att tillgängliggöra lokaler till verksamheter som är viktiga för en stads mångfald och utveckling. Genom en balanserad kundmix kan bolagen till viss del balansera svängningar i ekonomin.

Övergripande principer för hyressättning som lokalklustret tillämpar

Lokalklustret har idag ett fastighetsbestånd på ca 1 500 000 kvadratmeter i egen förvaltning och i externförvaltning. Bolagen agerar på den ordinarie lokalhyresmarknaden där bolagen följer den rådande marknadshyran vid varje given tidpunkt. Efterfrågan på lokaler påverkas starkt av konjunkturläget där hyresnivå och vakansgrad är tydliga indikatorer. Med hyresgäster från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln, skapas förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad.

Varje år omförhandlas en stor andel av hyresavtalen vilka i genomsnitt löper över tre till fem år. Hyresnivån i området kategoriseras alltid utifrån den lokaltyp som ska hyras ut. För att säkerställa rätt hyresnivå bedriver bolagen en kontinuerlig omvärldsbevakning gällande uthyrningsgrad och vakanser. En värdering av aktuella hyresnivåer för respektive område och lokaltyp görs av auktoriserad värderare löpande så att rätt marknadsvärde säkerställs.

I normalfallet hyrs lokaler ut med kallhyra. Utöver kallhyra tillkommer kostnad för media, fastighetsskatt, moms och i enstaka fall kostnad för lokalanpassning. Innan kontrakt skrivs görs en kreditbedömning av hyresgästen. Kreditbedömningen är utformad på ett sätt som minimerar framtida kreditrisker. I de fall hyresgästen inte bedöms vara kreditvärdig tas säkerhet in i form av förskottsinsbetalning, borgensman eller bankgaranti. Med detta som underlag har bolagen idag långsiktigt hållbara modeller för uthyrning gentemot de flesta kundsegment vilka beskrivs i den här utredningen. I de fall där en långsiktigt hållbar hyressättning inte går att tillämpa helt eller delvis lämnas i denna rapport förslag på hur detta på sikt kan uppnås.

Kommersiella kunder

Företag och organisationer

Bolagen upplåter ändamålsenliga lokaler för att bidra till säkerställande av en hållbar utveckling för företag och organisationer runt om i staden. Flera äldre industribyggnader i Göteborg har under åren

byggts om och anpassats av Higab till småskalig hantverks- och industriverksamhet. GöteborgsLokaler äger och externförvaltar lokaler för handel, kontor och vård till största delen i stadsdelarna. Älvstrandens uppdrag är att utveckla Vision Älvstaden men upplåter även lokaler i nya byggnader eller exploateringsfastigheter som på sikt ska avvecklas. Lokalklustrets bolag verkar för och ser ett stort värde i hyresgästsamverkan vid planering och utformning av lokalerna, i syfte att skapa verksamhetsanpassade lokaler.

B1 Principer för hyressättning av kommersiella kunder

Principen som bolagen i lokalklustret använder vid hyressättning är en hyresnivå som följer marknadshyran vid varje given tidpunkt för aktuellt område och lokaltyp. Hyresnivån i området kategoriseras alltid utifrån den lokaltyp som ska hyras ut men stora variationer kan förekomma vid hyra av lokal beroende på exakt läge, placering, standard och närhet till kommunikationer, handel etc. En värdering av aktuella hyresnivåer för respektive område och lokaltyp görs av auktoriserad värderare löpande så att rätt marknadsvärde säkerställs.

Stadsdelstorgen

Göteborgslokaler agerar främst vid stadsdelstorg, exempelvis Tuve torg, Axel Dahlströms torg och Hjällbo centrum. Förutom 169 000 kvm egna lokaler förvaltar bolaget drygt 300 000 kvm lokalyta för de allmännyttiga bostadsföretagen (lokaler i bostadshus), fastighetskontoret och Parkeringsbolaget. GöteborgsLokaler uppdrag är att skapa levande lokala handels- och mötesplatser som bidrar till de närboendes livskvalitet. Varje torg måste ha en mix av butiker och verksamheter som ger en sådan service att helheten upplevs som attraktiv. Hyresgästerna kan delas in i 3 kategorier.

- Staden och VGR. Kontor för SDF, bibliotek, tandläkare, vårdcentral och liknande.
- Torgbärare, större dagligvarukedjor, ICA, Hemköp med flera.
- Mindre butiker och verksamheter vid torgen, frisörer, spelbutik, mindre restaurang, café, skomakeri och liknande.

B2 Principer för hyressättning av lokalerna runt Stadsdelstorgen

För att skapa en attraktiv handelsplats skapas en mix av handel och verksamheter. Marknadshyra tillämpas och avgörs utifrån läget i staden och upptagningsområdets storlek. Köpkraft och konkurrens från andra handelsplatser spelar stor roll för hyresgästernas lönsamhet. Marknadshyran kan även variera beroende på vilken bransch hyresgästen tillhör.

Exploateringsfastigheter

Bolagen och framförallt Älvstranden Utveckling har ett antal fastigheter där exploatering av området kommer att ske på kort eller lite längre sikt. Älvstranden bedriver sitt uppdrag utifrån "Vision Älvstaden" som föreskriver en blandning av arkitektur, bostäder och verksamheter. Utifrån visionen agerar Älvstranden Utveckling på affärsmässig grund för att säkerställa framtida exploateringsmöjligheter. Det betyder att bolaget vid uthyrning agerar med hänsyn till vilken verksamhet delområdena vid olika tider har behov av. Här sker en differentierad hyressättning utifrån bransch och tidpunkt för att sätta området i fokus på ett sådant sätt som gynnar en framtida utveckling och stärker de olika delområdena inom området Älvstaden.

B3 Principer för hyressättning i Exploateringsfastigheter

Hyressättningen utgår från affärsmässiga grunder på ett sådant sätt att den utveckling som är planerad för det aktuella utvecklingsområdet säkerställs.

Koncepthus

Idag hyrs ett antal av fastigheterna så kallade *koncepthus* ut till verksamheter där det ibland 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 samarbeten. Uthyrningsperioden kan vara för en begränsad tid eller utan en bestämd bortre tidsgräns. De flesta av de verksamheter som idag hyr den här typen av lokaler är samlade inom specifika geografiska platser och verksamhetsområden. Ett exempel på ett *koncepthus* är Sockerbruket där lokaler bland annat hyrs ut till enmansföretag verksamma inom konstnärliga områden. Ett annat är Brewhouse som är ett kreativt centrum för musik-, film- och medieproduktion och ett tredje exempel är Lindholmen Science Park som är en central och viktig fastighet inom klustret på Lindholmen.

Älvstranden har ett samarbetsavtal med bolaget "Lindholmen Science Park" som styr vilka bolag som ges möjlighet att etablera sig i fastigheten. För närvarande är det företag inom transport, Informations- och kommunikationsteknologi (ICT) samt Media & Design. Marknadshyra tillämpas men verksamhetens art styr över marknadshyran.

Det är viktigt att skilja på fastighetens resultat och den hyra som sätts då resultatet också påverkas av fastighetens kostnader. Likväl måste målsättningen vara att den totala intäkten för fastigheten ska täcka fastighetens kostnader. En mix av verksamheter eftersträvas i *koncepthusen* för att ha möjlighet att balansera hyresintäkterna till en nivå som gör att fastigheten i sin helhet som lägst kan leverera ett positivt resultat.

Ett beslut om att bilda ett så kallat *koncepthus* kommer oftast utifrån en politisk önskan 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 ut den rådande marknadshyran för lokalerna. En långsiktigt hållbar hyresmodell för dessa hyresgrupper är en särskilt anpassad marknadshyra för just den aktuella verksamheten/branschen.

Genom att arbeta utifrån denna modell ges de aktuella hyrestagarna en möjlighet att bygga upp sin verksamhet, för att i möjligaste mån längre fram utvecklas och vid expansion kunna hyra lokaler på den öppna hyresmarknaden. Det innebär också att den beslutade inriktningen som en gång beslutats för *koncepthuset* kan bibehållas. Det ska klargöras att det är fastigheten (*koncepthuset*) som avses för den beskrivande modellen. Det innebär att om en ny hyresgäst flyttar in år tre är det den hyresnivå som uppnåtts vid det tillfället som också erbjuds den nya hyresgästen. Vid varje tillfälle som ett beslut fattas om att tillgängliggöra en fastighet som ett *koncepthus*, med ett hyresuttag enligt den modell som beskrivs ovan, ska även en redovisning göras av de ekonomiska konsekvenser detta innebär för Higab.

B4 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

Kommunala kunder

Bolagen inom lokalklustret har även ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. En modell för en långsiktig hyressättning gällande stadsdels- och fackförvaltningar har tagits fram tillsammans med Göteborgs Stads lokalsekretariat och Göteborgs Stads lokalförvaltning. 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. Förhandling om villkor sker med lokalförvaltningen och avtalstecknande med lokalsekretariatet. Lokaler som hyrs ut till kommunal verksamhet fördelar sig huvudsakligen enligt fyra modeller som beskrivs nedan.

B5 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

- a) Hyran ska fastställas med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden
- b) I de fall sådana saknas eller är för få sker en utvidgning till närliggande områden med liknande typ av lokal och storlek

Lokaler med unik användning

För ett antal fastigheter som idag hyrs ut till offentliga verksamheter med ett specifikt ändamål t ex Göteborgs konstmuseum och Stora Teatern sker hyressättningen med vägledning av andra hyror för liknande verksamhetslokaler. Jämförelsen sker med jämförbara byggnader i Göteborg eller om sådana saknas med liknande fastigheter i andra delar av landet.

B6 Principer för lokaler med unik användning

Hyressättningen sker med vägledning av andra hyror för liknande verksamhetslokaler. Jämförelsen sker med jämförbara byggnader i Göteborg eller om sådana saknas med liknande fastigheter i andra delar av landet.

Hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet

Under kommande år väntar flera större projekt av strategisk betydelse för Göteborgs Stad. I flera av dem kommer Higab ha en viktig roll. Det gäller t ex eventuell ny- och ombyggnad av Göteborgs konstmuseum och upprustning av Stadsteatern och Konserthuset. Nya anläggningar planeras också, exempelvis nytt kulturhus i Bergsjön och nya byggnader för kretslopp och vatten i Alelyckan. Omfattande ombyggnad kan också behöva genomföras för att tillgänglighetsanpassa offentliga lokaler enligt rådande lagstiftning. En önskan om att tillhandahålla lokaler i en specifik byggnad för att bereda och uppmuntra en viss typ av verksamhet kan också väckas från politiskt håll.

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. De kapitalkostnader (avskrivningar + ränta) som uppstår på grund av den totala produktionskostnaden utgör en del av hyran (kapitalkostnaden), den andra delen utgörs av driftkostnad, fastighetsskatt, eventuellt arrende. Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyran endast är preliminärt beräknad justeras hyresnivån utifrån slutlig produktionskostnad inklusive indexuppräkning när hyresgästen tillträder.

I de fall hyran inte kan fastställas innan hyresgästen har tagit lokalen i anspråk sker betalning enligt den från början preliminärt fastställda nivån, varvid eventuellt överskjutande/underskjutande belopp justeras när slutlig hyresnivå kan fastställas. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlægga mellanskillnaden.

B7 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.

Självkostnadsavtal

En av Higabs uppgifter är att svara för kommunens lokalförsörjning för speciella behov. Självkostnadsavtalen avser byggnader med ett unikt användande där det föreligger stora omställningskostnader för ett alternativt användande, exempel på detta är Valhallabadet, huvudbrandstationen och spårvagnsdepån vid Rantorget. Dessa avtal hanteras utifrån varje enskilt avtals förutsättningar. I många fall finns en restvärdesklausul inskriven i avtalet vilket innebär att verksamheten kan lämna fastigheten vid hyrestidens slut men måste då stå för skillnaden av värdet om bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde.

Ett arbete pågår för närvarande med att omarbete den här typen av avtal på motsvarande sätt som lokaler med unik användning. För GöteborgsLokalers del har självkostnadsavtal tidigare varit vanligt vid uthyrning av lokaler till staden. Dessa har successivt avvecklats men några enstaka avtal finns kvar. För närvarande pågår dock diskussioner mellan GöteborgsLokaler och lokalsekretariatet om hyran för ett kommande nybygge av bland annat bibliotek och lokaler för SDF Norra Hisingen på Selma Lagerlöfs torg. Diskussionen kan komma att utmynna i ett nytt självkostnadsavtal med en restvärdesklausul inskriven på motsvarande sätt som för exempelvis spårvagnsdepån vid Rantorget. Avtalstypen håller successivt på att omvandlas till den typ av avtal som gäller för lokaler med unik användning.

Föreningar

I Higabs och GöteborgsLokalers fastigheter finns idag ett antal lokaler som hyrs av föreningar inom ett stort antal verksamhetsområden. En svårighet vid uthyrning av lokaler till föreningar är att betalningsförmågan kraftigt skiljer sig mellan olika föreningar. En förening har oftast inte möjlighet att uppfylla kraven enligt den kreditbedömning som genomförs för övriga kunder. Detta medför en risk då bolagen för att kunna hyra ut till föreningar måste göra avsteg från gängse rutiner gällande kreditbedömning. En utredning genomfördes 2011 och visade då på att Higab varje år har en minskad hyresintäkt om ca 4 mnkr kr på grund av att inte marknadshyra fullt ut kan tas ut av alla föreningar. GöteborgsLokaler försöker främst tilldela föreningar lokaler i lämpliga lägen med ett lågt hyresvärde.

Förutsättningar för en långsiktigt hållbar hyressättning gällande föreningar

Kommunstyrelsen gav hösten 2014 stadsledningskontoret i uppdrag att utreda stadens stöd till föreningars lokalkostnader. Uppdraget handlar bland annat om föreningarnas förutsättningar att bedriva en bra verksamhet samt ha tillgång till ändamålsenliga lokaler. Syftet med utredningen var att kommunstyrelsen befarade att föreningarnas localsituation behandlas godtyckligt och ryckigt av stadens berörda parter. Förslaget i stadsledningskontorets utredning som skickats ut på remiss till berörda förvaltningar och bolag var att inrätta en verksamhet där alla föreningslokaler finns registrerade och som denna verksamhet ansvarar för att hyra ut.

Nytta som uppnås med förmedlingsenhet av lokaler för föreningar

För Higab och GöteborgsLokaler innebär inrättande av en förmedlingsenhet en tydlig förbättring i stadens samlade engagemang till föreningslivet. En förmedlingsenhet som arbetar med att skapa möjligheter för föreningar att ha tillgång till lämpliga lokaler och att lyfta fram möjligheten att samutnyttja lokaler kommer troligen att såväl gynna föreningslivet som effektivisera användningen av stadens lokaler. Dock kommer många föreningar fortfarande vara hänvisade till privata fastighetsägare vars lokaler inte handläggs av förmedlingsenheten.

Rätt part beviljar föreningsbidrag

Higab och GöteborgsLokaler anser sig inte vara rätt part att göra bedömningar om bidrag i form av subventioner till föreningarnas lokalkostnader. Föreningsbidrag ska beslutas av dem som har i uppdrag att stödja föreningar och inte utifrån godtyckliga regler. Idag är det stadsdelsnämnderna, kulturnämnden, sociala resursnämnden och idrott och föreningsnämnden som har rätt att bevilja föreningsbidrag. I stadens budget 2016 anges att antalet föreningsbidragsgivare ska minska och begränsas till kulturnämnden, idrott och föreningsnämnden och social resursnämnd. Det är viktigt att betona att de också måste få rätt att bevilja bidrag för lokalkostnader om Higab och GöteborgsLokaler i framtiden ska kunna ta ut rätt hyra för den här typen av lokaler. Det kan innebära att nämndernas kostnad för föreningsbidrag kan öka vilket i sin tur kan komma att påverka nämndernas budgetförutsättningar. Uthyrningen av lokaler bör dock kunna villkoras så att ett effektivare samutnyttjande av lokaler kan gälla för både idrottslokaler och andra samlingslokaler vilket kan medföra att även om en marknadshyra tas ut för föreningslokaler innebär ett effektivare utnyttjande att kostnaderna hålls nere.

Inom fastighetsbeståndet finns många kulturhistoriskt värdefulla hus och miljöer. I vissa av dem finns kultur- och hembygdsföreningar som bedriver verksamhet. De visar upp huset och berättar om lokal historia och i vissa fall även om de unika samlingar och arkiv som finns. Idag är det ingen självklarhet att den här typen av föreningar har rätt till bidrag och då saknas ofta förmåga att betala hyra för de lokaler de hyr. Den här typen av föreningar är mycket viktiga för att levandegöra en fastighet och även för att hålla lokalerna tillgängliga för göteborgarna till exempel Smålandsstugan, Gathenhielska Reservatet eller Remfabriken. Det är av största vikt att staden tar ett helhetsgrepp

om och kartlägger vilka kultur- och hembygdsföreningar som bedriver denna typ av verksamhet och vad de har för betydelse för vårt gemensamma kulturarv och om detta ska vara kriterier för föreningsbidrag.

Professionell part vid förhandlingar

Genom att samla alla lokaler och dessas förutsättningar på ett ställe underlättas och effektiviseras stadens arbete. Higab och GöteborgsLokaler får med inrättandet av en förmedlingsenhet en professionell part att förhandla hyresnivåer och avtal med då det är en av uppgifterna som förmedlingsenheten ska stötta föreningarna med. Med en kunnig motpart uppnås också en större förståelse för vikten av långsiktighet gällande underhåll och investeringar som kan vara svår att få till stånd idag. I den remiss som skickats ut anges att förmedlingsenheten ska vara delaktig och ha ett ansvar i själva hyres- och kontraktsförhandlingen. Då förmedlingsenheten inte juridiskt ansvarar för kontraktet bör förmedlingsenheten inte ha något ansvar i hyresförhandlingarna. Ansvaret för bedömningen kring om lokalen är lämplig för föreningsverksamhet och vilken hyra som är den rimliga utifrån lokalens förutsättningar föreslås därför ske hos den som äger eller förvaltar fastigheten och den föreslagna lokalen.

B8 Principer för hyressättning till föreningar

De principer för lokaluthyrning som gäller för övriga hyrestagare bör också gälla för föreningar. Hyressättningen för föreningslokaler ska bygga på att rätt hyresnivå tas ut utifrån lokalens skick och läge. Föreningsbidrag ska beslutas av dem som har i uppdrag att stödja föreningar och inte utifrån godtyckliga regler. Uthyrningen av lokaler bör kunna villkoras så att ett effektivare samutnyttjande av lokaler kan gälla för både idrottslokaler och andra samlingslokaler vilket medför att även om en marknadshyra tas ut för föreningslokaler innebär ett effektivare utnyttjande av dem att kostnaderna hålls nere. Det gör även att fler föreningar ges möjlighet att hyra stadens lokaler.

Försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat

uppdrag 4b del 2 från KF

- "Om bolaget säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för, så måste denna skillnad belysas".

Påverkan av försäljning av fastigheter

Kommunfullmäktige har gett Higab i uppdrag att belysa vad som händer om Higab säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för. Fastigheterna som Higab valt ut att belysa i den här utredningen utgör ett representativt urval ur bolagets fastighetsbestånd. Utgångsläget i exemplen är ett justerat driftnetto som innebär fastighetens hyresintäkter minus driftkostnader. I driftkostnaden ingår även fastighetsunderhållet som är ett medelvärde beräknat på ett flertal år för att få en så rättvis bild som möjligt. Nedan angivna marknadsvärderingar är gjorda under 2014 av extern part. Vid försäljning förutsätts att hela försäljningslikviden minus eventuella skatteeffekter används till att amortera lån i samma storlek"

		Marknadsvärde, extern värdering (tkr)	Justerat driftnetto 2011 – 2015 inkl. normalunderhåll (tkr)	Förbättrat räntenetto vid ev. försäljning pga. amortering av lån (tkr)	Årlig påverkan på kassaflöde (tkr) vid ev. försäljning
Fastighet	Yta kvm		Medelvärde		
St Eriksgatan	2 365	44 000	1 623	1 100	-523
Valands konsthögskola	12 485	169 000	4 792	4 225	- 567
Stora Tullhuset	8 164	133 000	8 178	3 325	- 4 853
Grimmereds Industriby	19 824	156 000	10 460	3 900	-6 560