

Till

Uppsala universitets konsistorium

Avgäldsreglering för studentbostäderna vid Ekonomikum

Akademiförvaltningen kräver en höjning av tomträttsavgälden för studentbostäderna vid Ekonomikum som nära nog tiodubblar avgälden. För Norrlands och V-Dalans fastigheter, som är de största, avkrävs bostadsstiftelserna en årshyra med vardera 1 119 000 kronor, mot nuvarande 140 000 kronor. Den totala årsavgälden för området uppgår idag till 550 000 kronor.

Marken har 2010 överförs till Åkerlottsfonden, vars styrelse utgörs av konsistoriet.

Studentbostäderna vid Ekonomikum tillkom för drygt tio år sedan på initiativ av universitetets dåvarande rektor. Skälet till detta var den extrema bostadsbrist som då rådde. Byggandet av studentlägenheter i stort sett upphörde under den ekonomiska krisen på 90-talet, samtidigt som antalet helårsstudenter dubblerades under samma period. Universitetet förklarade sig då berett att upplåta mark för ändamålet. Någon avgäld nämndes inte. Tvärtom handlade det inledningsvis om att byggande nationer skulle få nyttja marken "ex gratia". Fem studentnationer och Uppsalahem (Studentstaden) bestämde sig utifrån dessa förutsättningar för stora investeringar i nya bostäder.

På grund av en pågående tvist om äganderätten till marken kom förhandlingar om avgäld ändå senare att föras med Statens Fastighetsverk. Fastighetsverket hävdade inledningsvis att marknadspris skulle gälla, vilket då skulle vara detsamma som markhyran per kvm för Ekonomikum.

Efter förhandlingar gick Fastighetsverket med på att mer än halvera avgälden, dels mot bakgrund av Universitetets ursprungliga löfte, dels mot bakgrund av behovet av bostäder för studenthyresgäster med låg betalningsförmåga. Avtalet om exploatering kom därför också att innehålla en föreskrift om att nivån för avgälden endast skulle gälla om fastigheterna användes för studentbostäder. Det är här av vikt att märka att avtalet alltså träffades med Statens Fastighetsverk, som i grunden har krav på marknadsmässig prissättning.

Förutsättningen när avtalet ingicks var alltså en avsevärt lägre avgäld än den marknadsmässiga. Den lägre avgälden var helt nödvändig för att projektet skulle kunna genomföras - i enlighet med universitetets önskan. En högre avgäld hade gjort hyrorna för höga för studenter och byggherrarna hade inte kunnat genomföra projekten, då ekonomin inte kunde säkras.

Sedan avtalet tecknades har inga grundläggande förutsättningar förändrats och det finns därför inte heller några bärande skäl för att i grunden ändra avtalets inriktning. Behovet av att tillhandahålla bostäder för studenter och hålla hyrorna så låga som möjlig för är lika stort som tidigare. En marknadsprissättning av markavgälden skulle kräva hyreshöjningar med i storleksordningen 7000 till 11000 kronor per år, beroende på lägenhetsstorlek. Med hyror från cirka 4000 kronor per månad och uppåt ligger de relativt nybyggda lägenheterna vid Ekonomikum redan högt i studentbostadsbeståndet.

Detaljplanen för området gällde tidigare kontorsändamål. Skälet till att vi fick igenom en detaljplaneändring för projektet var att vi avsåg att bygga studentbostäder. Någon annan användning av området ville kommunen inte ha. Utan tomträttsavgäld på den nivå som nu gäller hade projektet inte blivit av. Då hade Akademiförvaltningen haft utgifter för skötsel av gräsmattor och parkering istället för den avkastning vi nu tillför.

Till saken hör också att Uppsalahem/Studentstaden normalt inte bygger på annans mark. Uppgörelsen om avgäldens storlek gjorde att Uppsalahem gjorde avsteg från principen.

Sammantaget motsätter vi oss förändringar som skapar en stor risk för outhyrda studentlägenheter vid Ekonomikum. Avtalets grundläggande förutsättningar måste fortsätta att gälla. Uppsala universitet och Akademiförvaltningen har långt större skäl att avstå från marknadsprissättning än vad Statens Fastighetsverk hade när avtalet ingicks.

Nationerna och Studentstaden har förklarat sig villiga att gå med på en höjning av avgälden med tio procent.

Förhandlingar mellan parterna har förts utan framgång och ärendet ligger i domstol.

De fem nationerna med stiftelser samt Studentstaden vädjar till konsistoriet att meddela Akademiförvaltningen att Åkerlottsfonden förklarar sig nöjd med den uppgörelse som erbjudits förvaltningen, som den bästa lösningen för studenterna, nationerna och universitetet.

Med vänliga hälsningar,
Uppsala 2019-01-10

Rolf Kroon
Samordnare av byggprojektet för nationerna
Ordförande i Skattmästarkonventet

Joakim Palestro
Fastighetschef
Studentstaden

För följande nationers bostadsstiftelser:

Gestrike-Helsinge nation
Värmlands nation
Västmanlands-Dala nation
Norrlands nation

och

Gotlands nation (ingen stiftelse)