



Kristin Åberg Nilsson

Fastighetsnämnden

Remissvar - Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de senaste årens orättvisa hyresuttag rättas till, och de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt

Ärende

Kommunfullmäktige har vid sammanträde 2017-12-18 §133 beslutat att ”Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de senaste årens orättvisa hyresuttag rättas till, och de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt” (Siv Sahlström, C), remitteras till kommunstyrelsen för beredning. Kommunledningskontoret har 2017-12-29 remitterat motionen till fastighetsnämnden.

I förvaltningen av hyresavtal med externa aktörer är hyreshöjningen kopplat till KPI (Konsumentprisindex). För hyresavtalen med kommunens egna verksamheter, interna hyresavtal, har tidigare hyreshöjningen beslutats i planeringsförutsättningar för årets budget. De närmaste åren tillbaka har detta inneburit att hyreshöjningen för de interna hyresavtalen varit högre än för de externa hyresavtalen, då KPI varit låg.

För budget 2017 har ett första steg att göra hyresmodellen konkurrensneutral genomförts då de kommunala utförarna övergår, likt de privata utförarna, till en årshyressättning som följer prognos för index (KPI).

Hyreshöjningar

Skolor med privata verksamhet har erhållit hyreshöjning baserad på index 2008 - 2011 om 4,0 %. Under perioden 2011 - 2017 har hyreshöjningen varit 4,1%. Ytterligare hyreshöjning för respektive skola kan förekomma med anledning av verksamhetsanpassning och därmed en tilläggshyra.

Skolor med kommunal verksamhet har erhållit hyreshöjning baserad på beslut om planeringsförutsättningar 2008 - 2011 om 6,6 %. Under perioden



Kristin Åberg Nilsson

2011 - 2017 har hyreshöjningen varit 8,5%. Även för dessa verksamheter kan ytterligare hyreshöjning för respektive skola förekomma med anledning av verksamhetsanpassning.

Den totala aviserade hyran per kvadratmeter har för de privata verksamheterna ökat med 12,5% mellan år 2011 och 2017. Motsvarande siffra för de kommunala verksamheterna är 11,9%. I dessa höjningar är tilläggshyra för verksamhetsanpassningar och förändrad yta inkluderade.

Internhyresmodell

Under kommande år planeras för införande av ny internhyresmodell för skolor och förskolor. Syftet är att utveckla en internhyresmodell som är anpassad till kommunens organisation och styrmodell som medför rättvis hyressättning, är konkurrensneutral, främjar ekonomi i balans och lokaleffektivitet samt är långsiktigt hållbar. Internhyresmodellen ska omfatta både befintlig bebyggelse och nybyggnation. Införandet av ny internhyresmodell kommer att innebära behov av omförhandling av hyresavtal med hyresgäster, vilket är en process över flera år kopplat till respektive hyresavtal. Den planerade översynen av internhyressättning kommer medföra bättre förutsättningar för transparanta framtida hyressättningar.

Tekniska kontoret föreslår att ingen retroaktiv justering av hyreskostnader genomförs.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden anser motionen besvarad med detta yttrande.

Anna Tengelin Skoog

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Sammanträdesprotokoll Kommunfullmäktige 2017-12-18 §133
2. Motion om att retroaktivt sänka hyrorna för kommunens förskolor och skolor så att de senaste årens orättvisa hyresuttag rättas till, och de privata och kommunala skolorna därmed behandlas kostnadsneutralt

Expedieras
Kommunstyrelsen