Återrapportering av framtagen utvärdering av hyresmodellen

Ärende

Tekniska nämnden har låtit genomföra en omfattande utvärdering av kommunens nya hyresmodell. Utvärderingen belyser de faktiska ekonomiska effekterna under den pågående implementeringsperioden. Vidare prövas självkostnadsprincipens kommunalrättsliga och hyresrättsliga legitimitet, med fokus på de skadeståndsrisker som kan uppstå om självkostnaden överstiger skälig marknadshyra. Rapporten redovisar även en omvärldsanalys av fyra jämförbara kommuner. Utvärderingen utmynnar även i konkreta rekommendationer inom fyra områden för att utveckla hyresmodellen.

Övergång till individuell media- och avfallsdebitering: Kostnadsansvaret för el, värme, vatten och avfall flyttas till respektive hyresgäst. Detta skapar ekonomiska incitament för resurshushållning och gör modellen kostnadsneutral genom en motsvarande sänkning av grundhyran.

Hantering av fastigheter där självkostnad överstiger marknadshyra: För att eliminera dolda subventioner i det generella riskpåslaget föreslås att eventuella driftunderskott (för kulturfastigheter) finansieras via särskilda budgettillskott.

Särskild finansiering under strategiska utredningsskeden: När en välfärdsfastighet tomställs för att utredas (inför till exempel rivning, försäljning eller ändrad detaljplan) föreslås kostnaderna för löpande drift och kapital täckas genom en särskild finansiering i stället för att belasta hyreskollektivet.

Vakanshantering: Långsiktigt vakanta ytor som bedöms som ej uthyrningsbara föreslås lyftas ut ur hyresberäkningen och finansieras särskilt.

Då de föreslagna förändringarna i hyresmodellen och finansieringsformerna i hög grad påverkar välfärdsverksamheternas långsiktiga ekonomiska planering och budgetförutsättningar, ska rapporten nu remitteras till berörda facknämnder samt Djursholms AB för synpunkter. Efter avslutad remissperiod kommer ärendet, tillsammans

med förvaltningarnas sammanställning av remissvaren, att tas vidare till tekniska nämnden för att därefter beslutas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Delar av rapportens förslag kan komma att justeras mellan utskick till tekniska nämndens utskott och nämndens sammanträde den 27 augusti 2026 då materialet granskas av referens- och styrgrupp parallellt med den politiska beredningen.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att godkänna framtagen rapport.
2. Tekniska nämnden översänder rapporten på remiss till Djursholms AB, utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden för inhämtande av synpunkter senast den första oktober 2026.
3. Samhällsutvecklingsförvaltningen ska redovisa remissvaren till tekniska nämnden vid dess sammanträde den 15 oktober 2026.

Yrkanden

Ordförande Robert Nibelius (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag med följande tillägg på beslutsförslagets punkt 2:

”Djursholms AB och nämnderna bör beakta följande aspekter i remissvaret:

- **Angående förslag till individuella media- och avfallsdebitering**: Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd respektive bolagsstyrelse med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering i hyresavtalen i syfte att främja resurshushållning och miljömedvetenhet?
- **Angående förslag till successiv implementering av hyresmodellen**: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?
- **Angående strategiska kostnadstäckningsmodeller**: Vilka generella konsekvenser ser er nämnd respektive bolagsstyrelse, ur ett verksamhetsperspektiv, med att flytta ansvaret för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter från det gemensamma riskpåslaget till särskilda budgetanslag?
- **Angående avtalstider och underhållsansvar**: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?

- **Övrigt:** Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.”

Yrkandet lämnas med följande motivering:

”Syftet med denna remittering till berörda nämnder och Djursholms AB:s styrelse är att i ett tidigt skede fånga upp eventuella synpunkter på de föreslagna utredningsuppslagen som föreslås i framtagen utvärdering av kommunens hyresmodell.

Fortsatt arbete och utveckling av förslagen kommer att bedrivas i ordinarie referensgrupper samt styrgrupp. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att föreslagna inriktningar ska utredas vidare är det tekniska nämndens uppfattning att en förnyad remittering till berörda nämnder samt Djursholms AB:s styrelse bör genomföras.

Ett av syftena med hyresmodellen är att fördela rätt kostnad på rätt plats avseende kommunens fastigheter. I den av kommunfullmäktige årligen beslutade budgeten tas ställning till behov av övergripande strategier för styrning av kommunens tillgångar och uppdrag liksom dess samlade finansiering.

Beslutet justeras i direkt anslutning till sammanträdet.”

Proposition

Ordförande Robert Nibelius (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att godkänna framtagen rapport.
2. Tekniska nämnden översänder rapporten på remiss till Djursholms AB, utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden för inhämtande av synpunkter senast den första oktober 2026.

Djursholms AB och nämnderna bör beakta följande aspekter i remissvaret:

- **Angående förslag till individuella media- och avfallsdebitering**: Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd respektive bolagsstyrelse med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering i hyresavtalen i syfte att främja resurshushållning och miljömedvetenhet?

- **Angående förslag till successiv implementering av hyresmodellen**: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?
- **Angående strategiska kostnadstäckningsmodeller**: Vilka generella konsekvenser ser er nämnd respektive bolagsstyrelse, ur ett verksamhetsperspektiv, med att flytta ansvaret för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter från det gemensamma riskpåslaget till särskilda budgetanslag?
- **Angående avtalstider och underhållsansvar**: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?
- **Övrigt:** Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.

Beslutet lämnas med följande motivering:

Syftet med denna remittering till berörda nämnder och Djursholms AB:s styrelse är att i ett tidigt skede fånga upp eventuella synpunkter på de föreslagna utredningsuppslagen som föreslås i framtagen utvärdering av kommunens hyresmodell.

Fortsatt arbete och utveckling av förslagen kommer att bedrivas i ordinarie referensgrupper samt styrgrupp. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att föreslagna inriktningar ska utredas vidare är det tekniska nämndens uppfattning att en förnyad remittering till berörda nämnder samt Djursholms AB:s styrelse bör genomföras.

Ett av syftena med hyresmodellen är att fördela rätt kostnad på rätt plats avseende kommunens fastigheter. I den av kommunfullmäktige årligen beslutade budgeten tas ställning till behov av övergripande strategier för styrning av kommunens tillgångar och uppdrag liksom dess samlade finansiering.

3. Samhällsutvecklingsförvaltningen ska redovisa remissvaren till tekniska nämnden vid dess sammanträde den 15 oktober 2026.

Beslutet justeras i direkt anslutning till sammanträdet

_____

Expedieras
Kultur- och fritidsnämnden
Utbildningsnämnden
Socialnämnden
Djursholms AB