

# Ordförandeförslag, utredning gällande successiv implementering av självkostnadshyror

## Ordförandes förslag till beslut

Tekniska nämndens ordförande föreslår att Samhällsutvecklingsförvaltningen ges i uppdrag att utreda en modell för successiv implementering av självkostnadshyror. Modellen styr införandet av nya hyresnivåer för lokalhyresgäster, inom kategorin välfärd, där begärda självkostnadshyror markant överstiger tidigare gällande hyresnivåer.

Framtaget förslag till modell och förutsättningar för dess tillämpning ska återrapporteras till tekniska nämndens sammanträde den 11 juni 2026.

## Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 4 december 2023 (§166) att anta föreslagen hyresmodell från 1 januari 2024. Kommunfullmäktige beslutade vidare att implementeringen av modellen skulle inledas med start den första januari 2025. I budget 2026 och plan för 2027 – 2028 gav kommunfullmäktige tekniska nämnden i uppdrag att utvärdera den införda hyresmodellen (§ 141). Uppdraget ska återrapporteras senast kvartal 4 2026 till kommunstyrelsen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har med start 1 januari 2025 sagt upp ett flertal externa hyresavtal för omförhandling. I vissa specifika fall har den nya modellen för hyressättning inneburit att stora differenser har uppstått mellan den tidigare gällande hyresnivån och den nya självkostnadshyran. I den tidigare gällande hyresmodellen baserades hyressättningen på att självkostnaden skulle uppbäras av samtliga hyresgäster inom ett verksamhetsområde exempelvis, grundskolor, förskolor och vård- och omsorgsboenden. Övergången till den nya modellen där varje enskilt fastighetsobjekt ska bära sina egna kostnader har därför medfört att hyressättningen, i vissa specifika fall, har behövt justeras kraftigt.

I den antagna hyresmodellen finns inga direktiv som beskriver hur implementeringen av de nya hyrorna ska genomföras och då, i synnerhet inte, om hyresnivån kraftigt behöver höjas.

I syfte att tillgodose tekniska nämndens ansvar för korrekt hyressättning och hyresgästernas möjligheter att planera och förhålla sig till förändrade ekonomiska förutsättningar ser jag ett behov av att:

- Uppdra till förvaltningen att utreda och ge förslag på en modell för successiv implementering av självkostnadshyror inom kategorin välfärd.
- Uppdra till förvaltningen att definiera vilka förutsättningar som ska vara rådande för att modellen ska tillämpas.
- Uppdra till förvaltningen att utreda ekonomiska konsekvenser och föreslå finansiering av framtida effekter av införandet.

I tillägg till ovanstående vill jag understryka att den nu antagna hyresmodellen i grunden bygger på en rättvis fördelning av kostnader. Jag har dock respekt för att övergången från tidigare hyresmodell inneburit en kort omställningstid för enskilda hyresgästers möjligheter att planera och förhålla sig till nya ekonomiska förutsättningar.

I vissa undantagsfall där hyresnivån kraftfullt behöver höjas för att hyressättningen ska bli korrekt skulle en successiv implementering innebära att den faktiska omställningstiden skulle förlängas vilket jag bedömer skulle vara till gagn för kommunen, berörda hyresgäster och i förlängningen den kärnverksamhet som bedrivs i Danderyds kommun.

Robert Nibelius  
Tekniska nämndens ordförande