



Fastighetsnämnden

Utökning av uppdrag gällande utredning av ny hyresmodell

Ärende

Fastighetsnämnden beslutade 2021-09-30 §56 att uppdra till tekniska kontoret att senast i mars månad 2023 åiterrapportera det pågående arbetet med ny hyresmodell för skolor och förskolor.

Arbetet med att utreda de bokförda kostnaderna för samtliga objekt i kommunens och Djursholms AB pågår för närvarande. Utifrån den analys som gjorts hittills har det framkommit att behov finns av att utöka uppdraget och att utreda hyressättningen för hela kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd, exklusive ägt bestånd där hyran förhandlas med hyresgästföreningen.

Arbetet är tidskrävande men viktigt utifrån flera aspekter. En ny hyresmodell måste vila på ett bra underlag för att en rättvis och transparent modell ska kunna införas där framtida hyresintäkter och kostnader ska balanseras. För att uppnå dessa ambitioner är således bedömningen att hela beståndets hyressättning måste ses över.

För nämndens vidkommande gör tekniska kontoret bedömningen att en utökning av nuvarande uppdrag att utreda ny modell för hela beståndet inte senarelägger aktuell tidplan för åiterrapportering.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att nuvarande uppdrag att utreda ny hyresmodell för förskolor och grundskolor utökas till att gälla hela kommunens och Djursholms AB:s bestånd, exklusive ägt bestånd där hyran förhandlas med hyresgästföreningen.

Tekniska kontorets utredning

Under pågående utredning med hyresmodellen har det uppmärksamats att det finns behov av att se över de bokförda kostnaderna och utfördelningen av dessa på respektive fastighetsobjekt. En ny hyresmodell med bygger till största del på kostnadsunderlaget för respektive objekt eller hyreskollektiv. Det är därför av största vikt, innan nya modeller föreslås och införs, att den



Anders Forsberg

sammantagna bilden av kostnaderna är klarlagd och korrekt. Kostnadsanalysen har nu genomförts och den samlade bedömningen är att en översyn av hela hyreskollektivet, exklusive bostäder inom verksamhet 8150, bör genomföras.

Till grund för den föreslagna utökningen av utredningsuppdraget är den kostnadsanalys som nu genomförs. Hittills visar analysen att flera objekt inom det samlade beståndet har en hyresnivå som inte ligger i paritet med de bokförda kostnaderna. Om hyresnivåerna endast justeras för vissa enskilda verksamheter ser tekniska kontoret en risk med att de samlade hyresintäkterna antingen resulterar i ett över- eller underskott. Det är därför den samlade bedömningen att utredningen av ny hyresmodell bör inbegripa samtliga hyresavtal som nämnden har upprättat med hyresgäster, inkluderat beståndet som finns i Djursholms AB:s ägo. Undantaget är de avtal där hyresnivån förhandlas med hyresgästföreningen (Bostäder inom verksamhet 8150).

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser bedöms uppstå genom att utredningen utökas i detta skede.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande Utökning av uppdrag gällande utredning av ny hyresmodell 2022-10-13

Expedieras
Utbildningsnämnden
Socialnämnden
Kommunstyrelsen