



Fastighetsnämnden

Uppdrag att utreda ny hyresmodell avseende skol- och förskolefastigheter

Ärende

Den hyresmodell som tekniska kontoret tillämpar idag för sina skol- och förskolefastigheter har sitt upphov i en utredning som genomfördes år 2001 (TN 2000/0094). Modellen kom att baseras på självkostnadshyra i grunden där även bedömningskriterier såsom standard och funktion inverkade på hyresnivån för respektive objekt. Idag har hyresmodellen emellertid tappat i betydelse. I praktiken har många av skolorna och förskolorna en s.k. maxhyresnivå som kommit till efter att omfattande investeringar gjorts i lokalerna, samtidigt som vissa andra objekt fortfarande har en hyra utifrån den ursprungliga modellen. Den bedömning som gjordes avseende lokalernas standard och funktion har inte heller uppdaterats sedan modellens införande år 2001. För att hålla hyran likvärdig, rättvis och konkurrensneutral finns således ett behov av att utreda nya principer för hyressättning av förskolor, skolor och gymnasieskolor. Tekniska kontoret avser att återrapportera utredningen för fastighetsnämnden under andra kvartalet 2021.

Utredningen föreslås omfatta följande huvuddelar:

- Redogörelse av grundmodeller som tillämpas vid hyressättning.
- Omvärldsbevakning av andra kommuner samt fastighetsägare som tillämpar ett hyressystem.
- Utredning av modell för hyressättning vid ny- om, eller tillbyggnation.
- Tidplan för införande av förordad modell
- Riktlinjer och process för implementering av modellen till kommunala och enskilda hyresgäster
- Kommunikationsplan

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar till tekniska kontoret att utreda förslag till ny hyresmodell enligt tjänsteutlåtande daterat 2020-09-01 samt inkomma med en återrapportering senast andra kvartalet 2021.



Anders Forsberg

Befintlig hyresmodell i Danderyds kommun

Med en hyresmodell:

- möjliggörs en enhetlig ”pengmodell” för förskolor och grundskolor dvs samma ersättningsmodell för kommunala enheter och för fristående enheter.
- ökas kostnadsmedvetenheten i hela organisationen, dvs inom såväl fastighetsförvaltningen som berörda verksamheter.
- öppnas en möjlighet för verksamheterna, som har de bästa förutsättningarna att göra en avvägning mellan olika insatser i verksamheten, att påverka lokalkostnaderna.
- ges **möjlighet** att delgera till berörd verksamhet att besluta om (beställa) anpassningar av lokalerna, sk funktionsförändringar.

Kommunfullmäktige fastställde i september 2001 den modell som för närvarande tillämpas för fastställande av hyror för grundskolor och förskolor. De grundläggande principerna för modellen kan sammanfattas i följande punkter:

Hyran fastställs utifrån lokalens standard och funktionalitet samt tekniska kontorets genomsnittliga självkostnad (genomsnittshyran) för den aktuella lokalkategorin t ex förskolor. Hyran bestäms *inte* utifrån fastighetsförvaltningens självkostnad för den enskilda fastigheten.

För att pengsystemet skall fungera krävs att skillnaden i hyra mellan olika enheter inte får bli alltför stor. I den utredning som låg till grund för fullmäktiges beslut, angavs att avvikelsen från genomsnittshyran inte bör vara större än 10 %, uppåt eller nedåt.

Den **generella hyresnivån** (genomsnittshyran) för en lokalkategori (t ex förskolor) fastställs så att fastighetsförvaltningens samlade hyresintäkter motsvarar kommunens självkostnad (kapitaltjänst, underhåll och driftkostnader) för aktuella fastigheter.

Lokalens standardklassificering och därmed **lokalens hyra i jämförelse med genomsnittshyran** bestäms utifrån en matris med tre ålderskategorier och tre standardnivåer för varje ålderskategori dvs sammanlagt nio hyresnivåer för varje lokalkategori.

Standardklassificeringen förutsättes ligga oförändrade över en längre period. På kort sikt förutsättes ändringar ske endast i samband med större/genomgripande ombyggnader av en fastighet eller om ett nytt objekt tillkommer. Med jämna mellanrum bör dock en översyn göras av hyresrelationerna för att fånga upp effekterna av bl a alla de funktionsförändringar som görs under årens lopp.



Anders Forsberg

Enligt intentionerna i hyresmodellen skall **den generella hyresnivån** (dvs den genomsnittliga hyran) fortlöpande anpassas till kommunens självkostnad för olika lokalkategorier. Under den gångna perioden har dock denna intention inte följts fullt ut, bl a beroende på brister i kommunens internredovisning, som gjort det svårt att följa och särskilja självkostnaden för olika lokalkategorier. Med det nya redovisningssystemet och den nya kontoplanen ges betydligt bättre förutsättningar för en fortlöpande uppföljning.

Justeringar av den **generella hyresnivån** görs i årsbudgeten och vägs in vid fastställandet av pengbeloppen för det kommande året.

För verksamhetsanpassningar, som beställs av lokalnyttjaren, betalas en tilläggshyra, som baseras på fastighetsförvaltningens självkostnad för åtgärden.

Tidigare utredningar

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag (KS 2019/0017) att tillsammans med kommunledningskontoret utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Utgångspunkten för översynen har syftat till att uppnå bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet.

År 2019 antog fastighetsnämnden principer för lokaluppsägningar (FN 2019/0160). Principerna har möjliggjort en effektiv lokalhantering under 2019–2020 då många lokaler bytt hyresgäst och andra har blivit tomställda och föremål för vidare utredning av kommunstyrelsen.

Kontoret har även arbetat fram en strategi för uthyrning vilken sätter ramverket för uthyrning utifrån strategiska frågor såsom efterfrågan på lokaler, konkurrensneutralitet och största ekonomiska nytta. Beslut i ärendet väntas tas i kommunfullmäktige under hösten 2020.

Uthyrningsstrategin och principerna för lokaluppsägningar kommer att utgöra en del av den nya hyresmodellen. Detta projektdirektiv avser att initiera utredning av den sista delen i en ny modell, principer för hyressättning samt modell för kostnadsfördelning vid nybyggnation eller andra större investeringar.

Tekniska kontorets yttrande

Tekniska kontoret bedömer det som mycket angeläget att möjligheten att införa en ny hyresmodell för skol- och förskolefastigheter som både är transparent och konkurrensneutral. Utredningen måste göras i nära



Anders Forsberg

samverkan med bildningsförvaltningen samt förankras löpande i kommunens styrgrupp för lokalfrågor. Utredningen utförs förutsättningslöst.

Utredningen föreslås omfatta följande huvuddelar:

- Redogörelse av grundmodeller som tillämpas vid hyressättning. Utredningen ska belysa ekonomi, praktisk tillämpning i Danderyds kommun, möjlighet till konkurrensneutralitet samt andra för- och nackdelar med respektive modell. I utredningen ska det framgå vilken modell som förordas för kommunens fastighetsbestånd.
- Omvärldsbevakning av andra kommuner samt fastighetsägare som tillämpar ett hyressystem.
- Utredning av modell för hyressättning vid ny- om, eller tillbyggnation.
- Tidplan för införande av förordad modell
- Riktlinjer och process för implementering av modellen till kommunala och enskilda hyresgäster
- Kommunikationsplan

Särskild hänsyn måste tas till införandet av modellen för de privata hyresgäster som har hyresavtal med kommunens. Utredningen måste därför visa på hur befintliga hyresavtal ska hanteras, hur hyreslagstiftningen kan tolkas samt en realistisk och praktiskt genomförbar implementering av modellen.

Ekonomiska konsekvenser

Tekniska kontoret bedömer att utredningsarbetet till mycket stora delar kan genomföras med interna resurser. Externt konsultstöd kan bli aktuellt i en viss omfattning. Införandet av den nya modellen kommer att bli en omfattande process där hänsyn till befintliga hyresavtal med enskilda hyresgäster måste förhandlas och sedan implementeras. Kontoret avser att konsultera en hyresjurist för detta ändamål. Kostnad eller omfattning avseende de hyresjuridiska frågorna är dock inte kända i dagsläget men bör utgöra en mindre del av utredningsarbetet.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef



Anders Forsberg

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande

Expedieras

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen