



Fastighetsnämnden

Uthyrningsstrategi Danderyds kommun

Ärende

Ett ökande antal vakanta lokaler och potentiella flyttkedjor inom kommunens lokalbestånd har föranlett behov av en strategi för uthyrning med fastställda principer som ska gälla vid inhyrning, uthyrning samt prioriteringsordning vid val av hyresgäst. De lokaler som berörs i denna strategi är verksamhetslokaler för skola, förskola, LSS-boende, samt vård- och omsorgsboende. Bostäder och andra typer av lokaler är således undantagna. Vidare avser uthyrningsprinciperna gälla för lokaler som både är ägda av Danderyds kommun samt genom Djursholms AB.

Följande principer föreslås gälla vid uthyrning av lokaler för verksamhetsändamål i kommunal eller privat drift:

- Uthyrning av lokaler ska syfta till att minska den totala vakansgraden i kommunens lokalbestånd.
- Uthyrning av lokaler till specifik verksamhet bör inte ske om ett överskott av platser inom samma verksamhetsområde föreligger, eller blir en konsekvens av uthyrningen, inom kommundelen eller i kommunen som helhet.
- Ambitionen att lokalnyttjande ska ske i enlighet med gällande detaljplan.
- Beslut att inte hyra ut vakant lokal med hänvisning till strategiska skäl ska alltid motiveras och beslutas av ansvarig nämnd.

Sammantaget syftar föreslagen uthyrningsstrategi till att skapa en tydlighet och effektivitet i fastighetsnämndens uthyrningsuppdrag samtidigt som det kommungemensamma lokalnyttjandet beaktas genom att en eventuell överetablering av verksamhetslokaler undviks. Uthyrningsstrategin innebär även att kommunens fastighetsbestånd optimeras genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till specifika verksamheter och att icke funktionella lokaler tomställs och kan avyttras eller användas för andra ändamål.



Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till uthyrningsstrategi och överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.

Bakgrund

När en vakans uppstår i en kommunalt ägd lokal, alternativt i en externt inhyrd lokal, föreligger i huvudsak tre olika handlingsalternativ:

1. Hyra ut aktuell lokal till ny hyresgäst.
2. Avyttra lokalen.
3. Behålla vakant lokal utifrån strategiska skäl.

Alternativen att avyttra eller behålla en vakant lokal av strategiska skäl är ofta styrda av faktorer som befolkningsprognoser där en förväntad befolkningsutveckling antingen innebär en lägre eller högre efterfrågan på verksamhetslokaler. De avväganden som görs inarbetas i respektive nämnds behovsanalys och i kommunens årliga lokalförsörjningsplan.

Uthyrning av lokaler är fastighetsnämndens ansvar och är fastställda i reglementet:

”träffa avtal om uthyrning av bostäder och lokaler i fastigheter som tillhör kommunen och som förvaltas av fastighetsnämnden. Korttidsuthyrning och andrahandsupplåtelse av lokaler handläggs av den verksamhetsansvariga nämnden,” (reglemente för fastighetsnämnden 3§)

Mandatet att hyra ut lokaler är, beroende på beloppsgräns, i sin tur delegerat till teknisk direktör som har rätt att teckna avtal med hyresgäster avseende lokaler som tillhör kommunen och förvaltas av fastighetsnämnden.

Kommunen har i dagsläget ingen uttalad strategi avseende uthyrning. Ofta är tillvägagångssättet okomplicerat medan det andra gånger kan få stora konsekvenser för befintliga verksamheter i fråga om konkurrens, områdeskapacitet, eller andra faktorer som i slutändan påverkar ekonomi och kvalitet.

En effektiv strategi som kan tillämpas vid överkapacitet är så kallade lokalväxlingar. I praktiken innebär tillvägagångssättet att en befintlig hyresgäst erbjuds en vakant lokal och samtidigt lämna sin nuvarande lokal som kanske har stora underhållsbehov, inte är ändamålsenlig eller av andra skäl inte är lämplig. Den tomställda lokalen kan därefter avyttras eller



Anders Forsberg

användas av andra verksamheter som är bättre lämpade för lokalen. Ofta resulterar en lokalväxling i en mer ändamålsenlig lokal för verksamheten som flyttar samtidigt som kommunen uppnår en kostnadsbesparing.

Under 2019 har flertalet lokaluppsägningar avseende verksamhetslokaler inkommit fastighetsavdelningen vilket har gjort frågan ytterst aktuell. Kommunens internhyresmodell innebär att hyrorna för de kommunägda lokalerna för exempelvis förskolor eller skolor utgör gemensamma hyreskollektiv där fastighetsnämndens kostnader ska bäras av de samlade hyrorna för lokalerna. Hyresintäkterna ska alltid motsvara självkostnaderna för drift och underhåll. Det primära målet för fastighetsnämnden är således att begränsa vakansgraden då intäkter i form av hyra helt avgörande för nämndens fastighetsägaransvar.

Till vem, hur och om lokaler ska hyras ut måste dock betraktas som en kommungemensam angelägenhet. Föreslagen strategi måste förankras brett mellan berörda avdelningar och förvaltningar för att största kommunnytta ska kunna uppnås.

Tekniska kontoret

Tillämpning av den föreslagna uthyrningsstrategin innebär att fastighetsnämnden inte bör hyra ut lokaler till hyresgäst inom samma verksamhetstyp om det resulterar i ett överskott av platser. Kostnaderna måste då hanteras. Strategin ger därför fastighetsnämnden ett incitament att:

1: Lämna över utredning om framtida användning till kommunstyrelsen,

Eller,

2: Erbjuder lokalen till hyresgäst som avetableras från en annan lokal, varpå en överkapacitet undviks.

För etablerade verksamheter i kommunen eller i aktuell kommunedel innebär strategin att en överkapacitet undviks. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är detta positivt då beläggningsgraden kan hållas hög och därmed minska den relativa andel som avsätts till hyra i verksamheternas budget.

För fastighetsnämnden kan detta, på kort sikt, innebära att vakansgraden ökar. Beroende på avtalslängden med den verksamhet som lämnat lokalen kan uteblivna hyresintäkter bli ekonomiskt ansträngande. En utredning om framtida användning kan ta tid och är beroende av politiska beslut. Principer för hur kostnader för vakanta lokaler ska hanteras budgetmässigt bör därför utredas närmare.

Det uppstår däremot en flexibilitet för fastighetsägaren då icke ändamålsenliga lokaler med stort underhållsbehov kan tomställas om hyresgästen erbjuds en annan lokal. Den tomställda lokalen kan då



Anders Forsberg

exempelvis avyttras vilket reducerar kommunens kostnader för underhåll och investeringar.

Vidare innebär strategin en strävan efter att alla hyresgäster ska bedriva verksamheten i enlighet med detaljplanen. Detta ålägger fastighetsnämnden att erbjuda alternativa lokaler till de hyresgäster som omfattas av principen. Detta förfarande kan dock bli problematiskt då det inte alltid finns tillgängliga lokaler att erbjuda i det befintliga fastighetsbeståndet. Rekommendationen är därför att hyresgäster ska erbjudas nya lokaler, när så är möjligt, genom nytillkomna vakanser. För skolor och förskolor bör dessutom den geografiska avgränsningen omfattas av samma kommunedel.

Utifrån hyresgästens perspektiv kan en flytt till nya lokaler både innebära något positivt eller negativt. De nya lokalerna kan vara bättre utformade, mer ändamålsenliga och vara bättre placerade geografiskt. Däremot kan det även innebära motsatsen. En dialog med hyresgästen innan en eventuell flytt är därför viktig och ska alltid föregå en uppsägning av hyresavtalet. Om ersättningslokalen inte bedöms uppnå myndighetskrav, relativt bibehållen hyresnivå samt en godtagbar placering i förhållande till befintlig lokal, ska ingen uppsägning av hyresgästen ske innan en lokal som uppfyller kraven är tillgänglig.

Bedömningen och beslut om att behålla vakanser ska alltid bekostas av den nämnd som har ett strategiskt behov av lokalen. Att på kort sikt bekosta vakanta lokaler kan ibland vara långsiktigt ekonomiskt försvarbart. Till exempel vid en prognosticerad befolkningsökning några år bort eller som en potentiell evakueringslokal i samband med renoveringar eller lokalanpassningar.

Tidplan och genomförande

Implementering av strategin genomförs med hänsyn till befintliga hyresavtal och dess avtalstider. Uthyrningsstrategin ska betraktas som en pågående arbetsmetod utan definierade tidsramar. Förändrade lokalbehov kommuniceras i kommunens lokalförsörjningsgrupp och ska alltid föregå beslut om den årliga lokalförsörjningsplanen. Det tvärkommunala arbetssättet ger fastighetsnämnden god tid att agera och välja lämplig strategi för berörda hyresgäster och lokaler.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande

Expedieras
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen