



Kommunstyrelsen

Remittering av förslag till hyresmodell

Ärende

Tekniska kontoret har på tidigare uppdrag av fastighetsnämnden framarbetat ett förslag till hyresmodell vilken avser kommunens och Djursholms AB:s samlade fastighetsbestånd. Hyresmodellen beskriver principer och beräkningsgrunder för hyressättning för hyresgäster inom respektive verksamhetsområde. Inför beslut i kommunstyrelsen är tekniska kontorets bedömning att berörda nämnder som förhyr lokaler eller har tillsynsansvar av verksamhet som hyr lokaler bör få möjlighet att yttra sig.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott remitterar förslag till ny hyresmodell till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden och tekniska nämnden. Remissvar ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 30 juni 2023.

Bakgrund

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

Under utredningsarbetet har de bokförda kostnaderna för samtliga objekt i kommunen och Djursholms AB analyserats.

En ny hyresmodell med självkostnadsprincip 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 sammantagna bilden av kostnaderna är klarlagd och korrekt.

Fastighetsnämnden beslutade den 27 oktober 2022 (§ 63) att uppdraget avseende ny hyresmodell skulle utökas till hela kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd.



Anders Forsberg

Tekniska kontorets yttrande

Tekniska kontoret har på tidigare uppdrag av fastighetsnämnden framarbetat ett förslag till hyresmodell vilken avser kommunens och Djursholms AB:s samlade fastighetsbestånd.

Arbetet med att ta fram förslag till ny hyresmodell som nu läggs fram har skett i nära samverkan med berörda förvaltningar vilka förhyr lokaler inom kommunen och Djursholms AB.

Hyresmodellen beskriver principer och beräkningsgrunder för hyressättning för hyresgäster inom respektive verksamhetsområde. Inför beslut i kommunstyrelsen är tekniska kontorets bedömning att berörda nämnder som förhyr lokaler eller har tillsynsansvar av verksamhet som hyr lokaler bör få möjlighet att lämna yttranden. Tekniska kontoret föreslår att hyresmodellen remitteras till följande nämnder:

- Socialnämnden
- Utbildningsnämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Tekniska nämnden

I förslaget till ny hyresmodell föreslås en självkostnadsmodell för hyressättning avseende välfärdsverksamheter som disponerar lokaler i kommunens eller Djursholms AB:s ägo. För hyresgäster som bedriver näringsverksamhet som inte bedöms ingå i det kommunala kärnuppdraget förordas en marknadsmässig hyressättning.

Självkostnadsmodellen förordas då modellens relativa enkelhet leder till mindre administration och att fördelen med en självkostnadsbaserad hyresmodell är att nyttjaren av varje enskilt objekt betalar de faktiska kostnader som är knutna till fastigheten vilket innebär att ingen finansiering av kostnader mellan fastighetsobjekten föreslås (ingen s.k. utjämning).

Hyresmodellen möjliggör en ekonomisk uppföljning där framtida hyresnivåer kan hållas aktuella utifrån rådande kostnadsbild. Avtalen föreslås skrivas på tre år där hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod kan justeras om obalans mellan intäkter och kostnader föreligger.

Med förordad modell finns det möjligheter, för de huvudmän som förhyr lokalen, att implementera egna modeller för kostnadsutjämning eller annan fördelning om behovet så föreligger. Det är tekniska kontorets bedömning att den enskilda huvudmannen, kommunal eller privat, har bättre förutsättningar för att införa kostnadsfördelning enligt funktionshyresprincipen än vad förvaltande nämnd bör bedöma. Detta eftersom expertkunskapen om verksamheternas förutsättningar finns hos respektive huvudman. Självkostnadsmodellen är även förenlig med

Anders Forsberg

kommunens riktlinjer för lokaluppsägningar (FN 2019/0160 § 43) vilket fortsatt möjliggör deluppsägning av ett hyresavtal.

För övriga näringsverksamheter föreslås en marknadsmässig hyresnivå. Motiveringen bakom förslaget är att hyresgäster med verksamhet utanför det kommunala kärnuppdraget (Utbildning, kultur, fritid, vård- och omsorg) verkar vinstdrivande. För att medverka till att kommunen har en konkurrensneutral hyressättning föreslås därför en marknadsmässig hyressättning i likhet med övriga privata fastighetsägare med jämförbart fastighetsbestånd.

För de pengafinansierade verksamheterna inom utbildningsnämndens och socialnämndens ansvarsområden har lokalkostnaderna en direkt koppling till verksamheternas ersättningsnivåer. Utifrån principerna, vilka modellen bygger på, görs inga distinktioner utifrån standard och funktion avseende lokalerna. Tekniska kontoret bedömer att det är av stor vikt att föreslagna principer för ny hyresmodell problematiseras utifrån ovanstående perspektiv.

Verksamhetsområdet, fastighetsavdelningen, inom tekniska nämnden är fullt ut intäktsfinansierad genom hyresintäkter. Fastighetsavdelningen hanterar löpande de administrativa processerna med uthyrning och hyresavisering, jämte drift, underhåll och projekt. Modellens grundprinciper kopplade till ekonomiska förutsättningar för nämnden och dess kommande implementering behöver lyftas och problematiseras i yttrandet. Även modell för hyresuppräknings enligt KPI behöver diskuteras utifrån tekniska nämndens perspektiv. Tekniska kontoret föreslår att yttranden från berörda nämnder senast ska vara kommunstyrelsen tillhanda den 30 juni 2023.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut om att remittera ärendet får inga ekonomiska konsekvenser. Ett införande av modellen kommer dock innebära ekonomiska konsekvenser för samtliga hyresgäster i lokaler ägda av kommunen eller Djursholms AB. Detta givet att kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna modellen. Inför ett kommande beslut i kommunfullmäktige bör det framgå vilka konsekvenser ett införande av modellen får.



Anders Forsberg

Ekonomiskt utfall 2022

Nedan redovisas det ekonomiska utfallet 2022 utifrån indelning av lokaler i verksamhetskategorier som kommer ligga till grund för förslag till hyresmodell.

Det ekonomiska utfallet är **driftnetto (resultat)**¹ plus **gemensamma kostnader**² som är fördelat per fastighetsobjekt (per kvm).

Det är tre verksamhetskategorier (*förskola, kommunal administration och bostäder*) som tillsammans hade ett negativt utfall om cirka 20 miljoner kronor. De övriga verksamhetskategorierna hade ett positivt utfall om cirka 20 miljoner kronor.

Tabell 1: Det ekonomiska utfallet för respektive verksamhetskategori år 2022 i miljoner kronor

Verksamhetskategori	Utfall 2022 i mnkr	Föreslagen hyresmodell
Förskola	ca -4,3	Välfärdsverksamhet
Grundskola	ca 5,3	Välfärdsverksamhet
Gymnasieskola	ca 6,8	Välfärdsverksamhet
Vård- och omsorgslokaler	ca 4,1	Välfärdsverksamhet
Kultur- och fritidslokaler	ca 3,7	Välfärdsverksamhet
Kommunal administration	ca -3,2	Välfärdsverksamhet
Kommersiella lokaler	ca 0,6	Kommersiella
Bostäder	ca -12,7	Bostäder

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Tf teknisk direktör

¹ **Driftnetto (resultat)** definieras som en fastighets hyresintäkter minus dess drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och *komponentavskrivningar*.

² **Gemensamma kostnader** definieras som kostnader som fastighetsavdelningen har som inte är fördelat på ett fastighetsobjekt.



Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Remittering av förslag till hyresmodell
2. Föreslagen hyresmodell för fastigheter ägda av kommunen och Djursholms AB
3. Fastighetsnämndens beslut, FN 2021-09-30 § 56
4. Fastighetsnämndens beslut, FN 2022-10-27 § 63

Expedieras

Utbildningsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Socialnämnden

Tekniska nämnden