

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Antagande av uthyrningsstrategi för 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 hyresgäster. De lokaler som berörs i strategin är verksamhetslokaler för skola, förskola, LSS-boende, samt vård- och omsorgsboende. Bostäder och andra typer av lokaler omfattas inte. Uthyrningsstrategin gäller för lokaler som ägs av både Danderyds kommun och 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.

Anders Forsberg

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar förslag till uthyrningsstrategi.

Bakgrund

Uthyrning av lokaler är fastighetsnämndens ansvar och är fastställda i nämndens reglemente (§ 3):

”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”

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. Avtalstecknande för högre beloppsgränser beslutas av nämnd.

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 kan påverka ekonomi och kvalitet.

Den senaste tidens, ibland mycket snabba, lokalförändringar i form av uppkomna vakanser och nya intressenter för dessa har aktualiserat frågan av behovet av tydliga riktlinjer som tekniska kontoret har att förhålla sig till.

Arbetet med att ta fram förslag på en strategi inleddes därför under hösten 2019. Tekniska kontoret har samordnat arbetet mellan kommunens förvaltningar och förankrat framtaget förslag i lokalstyrgruppen.

Fastighetsnämnden beslutade den 12 mars 2020 (§ 23) att godkänna förslag till uthyrningsstrategi, beskrivet i detta tjänsteutlåtande, och lämna över ärendet till kommunstyrelsen.

Föreslagen uthyrningsstrategi har remitterats till socialnämnden och utbildningsnämnden. Båda nämnderna har lämnat remissen utan erinran, SN 2020-04-27 (§ 41) samt UN 2020-04-29 (§ 40).

Kommunledningskontorets utredning

I arbetet med att ta fram förslag på en uthyrningsstrategi har ett flertal fokusområden identifierats som särskilt angelägna i nuläget och i framtiden. Arbetet med att identifiera dessa områden har bedrivits kommunövergripande i syfte att både hyresgästens och hyresvärdens perspektiv ska

Anders Forsberg

beaktas och tillvaratas. Följande principer har identifierats och föreslås vara styrande när tekniska kontoret hyr ut lokaler:

- 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.

Nedan beskrivs i korthet hur kommunen aktivt kan tillämpa föreslagna principer i uthyrningsstrategin.

Uthyrning av lokaler ska syfta till att minska den totala vakansgraden i kommunens lokalbestånd.

Följer fastighetsnämndens nuvarande uppdrag. Om intressenter finns och uthyrningen inte går emot de andra principerna i uthyrningsstrategin hyrs lokalen ut till hyresgästen.

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.

Det övergripande målet med en uthyrning är att minska den totala ytan som är vakant. Om uthyrning till ny hyresgäst inte minskar vakansgraden eller om uthyrningen innebär en överetablering inom ett visst verksamhetsområde finns i huvudsak två handlingsalternativ för aktuell lokal:

1: Lämna över utredning om lokalens framtida användning till kommunstyrelsen

Om en uthyrning resulterar i en överetablering inom en viss verksamhet ska alternativa användningsområden för lokalen utredas.

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

För att hålla nere vakanserna kan lokalväxlingar tillämpas. I praktiken innebär tillvägagångssättet att en befintlig hyresgäst i kommunen erbjuds en vakant lokal samtidigt som de flyttar från deras nuvarande lokal.

Anders Forsberg

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 exempelvis avyttras vilket reducerar kommunens kostnader för underhåll och investeringar.

Ambitionen att lokalnyttjande ska ske i enlighet med gällande detaljplan.

Vidare innebär strategin en strävan efter att uthyrning ska ske till hyresgäster som bedriver verksamhet i enlighet med detaljplanebestämmelserna. Om kravet på detta inte uppfylls i befintliga lokaler kan fastighetsnämnden 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 kommundel.

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.

Beslut att inte hyra ut vakant lokal med hänvisning till strategiska skäl ska alltid motiveras och beslutas av ansvarig nämnd.

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.

Anders Forsberg

Tidplan

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 tekniska kontoret i samråd med berörda verksamheter god tid att agera och välja lämplig strategi för berörda hyresgäster och lokaler.

Konsekvensanalys

Uthyrningsstrategin innebär sammantaget att lokalnyttjandet kan optimeras i kommunen utifrån flera perspektiv. Verksamheterna undviker överetablering samtidigt som fastighetsnämnden får en ökad befogenhet att hyra ut ändamålsenliga lokaler till verksamheter genom att sämre lokaler får ändrad användning eller avyttras. Att följa riktlinjerna att inte hyra ut om det innebär en överetablering inom ett visst verksamhetsområde innebär dock en ökad ekonomisk risk för fastighetsnämnden. Utredning om alternativa användningsområden måste därför hanteras skyndsamt för att så långt som möjligt förkorta den tid som lokalen står vakant. Beslut om att behålla lokaler som står tomma måste därtill finansieras av ansvarig nämnd.

Johan Lindberg
Tf kommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Antagande av uthyrningsstrategi för Danderyds kommun
2. Beslut UN 2020-04-29 (§ 40), remissvar
3. Beslut SN 2020-04-27 (§ 41), remissvar
4. Beslut FN 2020-03-12 (§ 23)
5. Förslag till uthyrningsstrategi för Danderyds kommun

Expedieras
Fastighetsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden