

Uthyrningsstrategi



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarig processägare
KS 2020/0174	2020-08-31 § 91	Kommunfullmäktige	Lokalstrateg

Dokumentets syfte

Uthyrningsstrategin fastställer de principer som ska gälla vid uthyrning av verksamhetslokaler.

Dokumentet gäller för

Huvudmän som bedriver verksamhet i lokaler ägda av kommunen och Djursholms AB ägardirektiv samt berörda nämnder, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Syfte	3
Uthyrningsstrategi för Danderyds kommun	3
Tidplan	5
Konsekvensanalys	5

Syfte

Uthyrning av lokaler är fastighetsnämndens ansvar och är fastställda i reglementet (§ 3) enligt vilket nämnden ska:

”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.

Syftet med uthyrningsstrategin är att effektivisera och optimera uthyrning av lokaler beträffande ekonomisk nytta och ett ändamålsenligt lokalnyttjande för verksamheterna. Principerna som ligger till grund för strategin är inte tvingande utan ska ses som en vägledning när lokaler hyrs ut.

Uthyrningsstrategi för Danderyds kommun

Vad gäller uthyrning av lokaler finns det flera fokusområden som är särskilt angelägna i nuläget och i framtiden. Både hyresgästens och hyresvärdens perspektiv ska beaktas och tillvaratas. Följande principer ska 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.

Följande gäller hur kommunen aktivt ska tillämpa principerna.

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

Principen 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.

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 är att lokalnyttjande ska ske i enlighet med gällande detaljplan.

Strategin innebär vidare 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 och 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 reoveringar eller lokalanpassningar.

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.