

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Antagande av hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB

Ärendet

Tekniska kontoret har på tidigare uppdrag av fastighetsnämnden framarbetat ett förslag till hyresmodell vilken avser kommunens och Djursholms AB:s samlade fastighetsbestånd. Den 15 maj 2023 (§ 23) beslutade kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott att remittera framarbetat förslag till ny hyresmodell till tekniska nämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden och kultur- och fritidsnämnden.

Tekniska kontoret kan konstatera att samtliga nämnder som inkommit med yttrande gällande förslag till ny hyresmodell ställer sig bakom val av grundmodellen självkostnadshyra. Tekniska nämnden är även positiv till införande av marknadsmässiga hyror avseende de fastighetsobjekt där bedömningen är att kommersiell verksamhet bedrivs. Utifrån de inkomna yttrandena är det tekniska kontorets rekommendation till kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta föreslagen ny hyresmodell.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att anta föreslagen hyresmodell från 1 januari 2024 och med en implementationstid om ett år som betyder att de nya hyrorna börjar gälla först från 1 januari 2025 i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2023-09-12.

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.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Den 15 maj 2023 (§23) beslutade kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott att remittera framarbetat förslag till ny hyresmodell till tekniska nämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden och kultur- och fritidsnämnden.

Samtliga nämnder har under juni månad 2023 avlagt sina yttranden vilka redogörs för närmare i detta tjänsteutlåtande.

Tekniska kontorets utredning

Den 15 maj 2023 (§ 23) beslutade kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott att förslag till ny hyresmodell skulle remitteras till kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden och tekniska nämnden. Samtliga nämnder har nu besvarat remissen vilka redogörs för nedan.

Yttrande, kultur- och fritidsnämnden (2023-06-13, §50)

Kultur- och fritidsnämnden lämnar förslag till ny hyresmodell utan erinran men betonar följande:

- Att det finns förutsägbarhet så att antaganden om hyresuppräknningar är kända inför den årliga budgetprocessen.
- Att nämnden, i det fall hyresmodellen innebär att den totala hyreskostnaden för inhyrda objekt ökar, erhåller kompensation.
- Att tillämpad hyresmodell inte har en sådan inverkan så att nämndens kostnad för upphandlad entreprenaddrift av inomhusbad påverkas negativt.

Yttrande, Socialnämnden (2023-06-14, §96)

Socialnämnden är positiv till föreslagen hyresmodell och betonar att hyreskostnaderna blir mer transparenta med en modell som baseras på självkostnad. Vidare lyfter nämnden vikten av att både privata och offentliga utförare hyressätts enligt samma modell.

En konsekvensanalys över hyrespåverkan på de faktiska lokalerna behöver presenteras innan nämnden uttalar sig vidare avseende modellens faktiska effekt för inhyrda lokaler.

Även förutsättningarna för hyreskompensationer genom kommunens ersättning till utförare bör ses över för att förutsättningarna ska vara likvärdiga.

Yttrande, Tekniska nämnden (2023-06-15 §75)

Tekniska nämnden ställer sig bakom val av en självkostnadsmodell eftersom modellens relativa enkelhet leder till mindre administration och att nyttjaren av varje enskilt objekt betalar de faktiska kostnader som är knutna till fastigheten. Detta bedöms förenkla och effektivisera nämndens ekonomiska uppföljning.

Datum 2023-09-12 **Diarienummer** KS 2023/0154

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska nämnden lyfter särskilt upp underskottet som noteras inom verksamhetskategorin "bostäder". Införandet av föreslagen hyresmodell skulle innebära att varje fastighetsobjekt skall bära sina egna kostnader. Avseende bostäderna skulle en verksamhetsöverskridande finansiering därmed upphöra. Eftersom hyresnivåerna sätts utifrån förhandlingar enligt bruksvärdesprincipen är det rimligt att anta att bostäderna inte kommer att uppnå en ekonomi i balans med enbart hyresintäkter. Tekniska nämnden vill därför understryka att en finansiering av bostäderna behöver komma nämnden till godo. Alternativt kommer ett omfattande arbete med att avyttra fastighetsobjekt som inte bär sig själva behöva inledas om finansiering inte kan ordnas eftersom nämnden varken kan, eller ska, budgetera ett underskott.

Avseende förslag till lägsta, respektive, högsta nivå för KPI-indexering är det tekniska nämndens bestämda uppfattning att inga begränsningar byggs in i modellen. Konsumentprisindex är ett mått på hur många procent en sammantagen varukorg har ökat i pris. Utifrån denna prisstegring sätts sedan hyresnivåerna. Denna modell är den absolut vanligaste i avtalsförhållandena mellan hyresgäst och hyresvärd, både inom den kommunala förvaltningen och på den privata marknaden. En begränsning i hyresuttaget riskerar att åsidosätta tekniska nämndens ekonomiska förutsättningar för en god och effektiv förvaltning av kommunens fastigheter.

Avslutningsvis vill tekniska nämnden lyfta fram den mycket komplicerade frågan om implementering av nya hyresmodellen. De avtal som upprättats med externa hyresgäster har alla olika löptider som redovisats i detta tjänsteutlåtande. Många avtal kommer att behöva justeras inom ramen för den nya hyresmodellen.

Yttrande, Utbildningsnämnden 2023-06-14 §54

Utbildningsnämnden är positiv till den nya föreslagna hyresmodellen. Självkostnadsprincipen som hyresmodell är transparent och enkel att förstå. Den föreslagna hyresmodellen innebär en tydlig insyn i hur hyror beräknats samt kan anses vara rättvis då alla objekt kan hantera sina egna kostnader utan att finansiera andra typer av verksamheter eller lokaler som inte är självfinansierade.

I skolpengsutredningen som antogs av utbildningsnämnden den 21 april 2021 (2019/0304) framgår bland annat att följande bör beaktas vid beslut av ny hyresmodell: Flera skolor kommer behöva genomgå omfattande renoveringar under de kommande åren och därmed förväntas få en avsevärt högre hyra. Med självkostnadsprincipen som hyresmodell kan vissa av skolorna få svårt att hantera sina nya hyror. Om det blir så att skillnaderna mellan skolorna, gällande hur stor del av grundbeloppet de lägger på lokaler, är betydande så bör lösningar för att utjämna dessa skillnader utredas vidare.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Utbildningsnämnden uttrycker önskemål om finansieringen av tomställda lokaler ska flyttas till annan nämnd. Utbildningsnämnden bedömer att en central finansiering av tomställda lokaler, via kommunstyrelsen eller tekniska nämnden, skulle öka likvärdigheten och bättre motsvara syftet med kostnaden då denna inte har något direkt samband med kostnaderna för utbildningsverksamheten.

Implementering av ny hyresmodell

Ny hyresmodell föreslås implementeras från och med första januari 2025. För egen regi föreslås ny hyra gälla samtliga fastighetsobjekt som inhyrs från tekniska nämnden.

Övergång till den nya modellen avseende de externt uthyrda fastighetsobjekten föreslås ske enligt de avtalsförhållanden som tekniska nämnden redovisat i sitt yttrande:

Redovisning av externa avtal- fastigheter ägda av Danderyds kommun

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Avtal som kan sägas upp under året | 35 | 13 | 9 | 2 |
| Summa totalt hyresvärde | 43 miljoner kronor | 16 miljoner kronor | 10 miljoner kronor | 0,4 miljoner kronor |

Redovisning av externa avtal- fastigheter ägda av Djursholms AB

| | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Avtal som kan sägas upp under året | 5 | 5 | 4 |
| Summa totalt hyresvärde | 1,1 miljoner kronor | 1,0 miljoner kronor | 1,1 miljoner kronor |

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontoret kan konstatera att samtliga nämnder som inkommit med yttrande gällande förslag till ny hyresmodell ställer sig bakom val av grundmodellen självkostnadshyra. Tekniska nämnden är även positiv till införande av marknadsmässiga hyror avseende de fastighetsobjekt där bedömningen är att kommersiell verksamhet bedrivs.

Motiveringen som nämnderna lyfter fram, avseende självkostnadshyra, är bland annat, att modellen blir enkel att förstå, är transparent, rättvis och är administrativt enkel att hantera.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska nämnden har uttalat sig om ett eventuellt golv och tak av indexuppräknings av KPI. Nämnden ställer sig negativ till att ha en sådan begränsning inbyggd i modellen då det riskerar att nämnden blir underfinansierad. Det är även tekniska kontorets uppfattning att en sådan begränsning skulle få negativa konsekvenser avseende exempelvis utrymmet för underhållsåtgärder. I modellen föreslås även möjligheten till justeringar av hyresnivåerna utöver KPI-uppräknings. Ett tak skulle således ha relativt begränsade effekter sett till den faktiska hyran.

Utbildningsnämnden lyfter särskilt den eventuella problematiken som kan uppstå med föreslagen modell. Större renoveringar eller nybyggnation kommer att resultera i en markant högre hyra för det enskilda fastighetsobjektet. En utredning om en omfördelningsmodell bör utredas internt inom nämndens ansvarsområde.

Finansieringen behöver arbetas in i kommande budget och plan för åren 2025–2027 vilket innebär att en implementering av ny hyresmodell som tidigast kan ske till den första januari 2025. Här noteras även att samtliga externa hyreskontrakt inte kommer att ha övergått till den nya modellen på grund av avtalstider som löper längre än så. Därutöver är avtalen med externa hyresgäster föremål för hyresförhandlingar mellan parterna. Under hyresmodellens implementation kan därför de externa avtalen som ska omförhandlas innebära ett intäktsöverskott eller ett intäktsunderskott för de berörda fastighetsobjekten.

Finansiering av bostäderna berörs inte av den nya hyresmodellen då hyressättningen sätts enligt bruksvärdesprincipen. Tekniska kontoret noterar att ett betydande ekonomiskt underskott föreligger inom kategorin ”bostäder” och föreslår därför tekniska nämnden att särskilt beakta och föreslå finansieringsmodell för dessa berörda fastighetsobjekt.

Tekniska kontoret kan efter inhämtande av yttranden från berörda nämnder konstatera att samtliga ställer sig bakom, alternativt lämnat förslag utan erinran, avseende:

- Generella principer och regler för hyressättning
- Hyressättning avseende välfärdslokaler och kommersiella lokaler
- Avtalstider
- Uppräkning av hyra (tekniska nämnden föreslår att inget golv eller tak tillämpas vid uppräknings av konsumentprisindex)
- Delade lokaler inom samma fastighetsobjekt
- Princip för verksamhetsanpassningar
- Hyresberäkning vid större ny- om eller tillbyggnationer (utbildningsnämnden föreslår utredning och eventuellt införande av intern utjämningsmodell)
- Principer för uppsägning av lokalhyresavtal
- Andrahandsuthyrning

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska kontoret framhåller särskilt att samtliga hyresgäster inom kategorin ”välfärdslokaler” och ”kommersiella lokaler” behandlas lika avseende hyressättning vilket är i linje med framlagt förslag på ny hyresmodell.

Sammantaget gör tekniska kontoret bedömningen att föreslagen modell och dess grundläggande principer rekommenderas att införas i Danderyds kommun. Kommunstyrelsen rekommenderas därför att besluta att föreslå att kommunfullmäktige antar föreslagen ny hyresmodell av lokaler ägda av Danderyds kommun och Djursholms AB.

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet medför inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut om att anta principer för ny hyresmodell får inga ekonomiska konsekvenser år 2024. Det är först 2025 som det får ekonomiska konsekvenser och får hanteras i kommande ordinarie budgetprocess.

Tekniska kontoret noterar även att tekniska nämnden lyfter frågan om finansiering av bostäder och pekar på problematiken med finansiering enligt bruksvärdesmodellen. Även detta får hanteras i kommande ordinarie budgetprocess.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB
2. Föreslagen hyresmodell för fastigheter ägda av kommunen och Djursholms AB
3. Kultur- och fritidsnämndens beslut, 2023-06-13 § 50
4. Kultur- och fritidsnämndens yttrande, 2023-05-28
5. Bildningsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-28
6. Socialnämndens beslut 2023-06-14 § 96
7. Socialnämndens yttrande, 2023-05-26
8. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-16
9. Reservation MP, 2023-06-14
10. Tekniska nämndens beslut, 2023-06-14 § 75

| | |
|--------------|---------------------|
| Datum | Diarienummer |
| 2023-09-12 | KS 2023/0154 |

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

11. Tekniska nämndens yttrande, 2023-06-01
12. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, 2023-06-01
13. Utbildningsnämndens beslut, 2023-06-14 § 54
14. Utbildningsnämndens yttrande, 2023-06-14
15. Bildningsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-23
16. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2023-05-15 § 23
17. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-03-28
18. Fastighetsnämndens beslut, 2022-10-27 § 63

Expedieras
Tekniska nämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden