

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden

Yttrande Remissvar gällande förslag till ny Hyresmodell för Danderyds kommun

Bakgrund

Den 15 maj 2023 § 23 beslutade kommunstyrelsen fastighets- och exploateringsutskott att framtaget förslag till ny hyresmodell ska remitteras till tekniska nämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden, och kultur- och fritidsnämnden.

Tekniska nämnden avlägger yttrande gällande förslaget till ny hyresmodell för Danderyds kommun i detta ärende.

Bedömning

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 vilket förenklar och effektiviserar nämndens ekonomiska uppföljning.

Om standard och kapacitet skulle fortsätta tillämpas (gäller idag för kommunens skol- och förskolefastigheter) upphör även incitamenten att skapa effektiva lokaler när, exempelvis, nya skolor projekteras. Detta genom att sekundära ytor såsom kommunikationsutrymmen, personalutrymmen, med mera, inte prissätts. 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 nämndens bedömning att den enskilda huvudmannen, kommunal eller privat, har bättre förutsättningar för att införa kostnadsfördelning än vad förvaltande nämnd kan bedöma.

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. Tekniska nämnden ser att införande av marknadsmässiga hyror för denna typ av verksamheter ligger i linje med kommunens strävan efter konkurrensneutralitet med den öppna marknaden.

Tekniska nämnden vill särskilt lyfta upp underskottet som noteras inom verksamhetskategorin ”bostäder”. Införandet av föreslagen hyresmodell skulle innebära att varje fastighetsobjekt bär sina egna kostnader. Avseende

Tekniska nämnden

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 understryker 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 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.

Tekniska nämnden noterar att risken för vakanta lokaler hamnar på nämnden. Detta förhållande är emellertid inget nytt, redan idag bär tekniska nämnden risken för vakanta lokaler. Tekniska nämnden bedömer att störst kommunal effektivitet och resursnyttjande endast kan uppnås om tekniska nämnden fortsatt står för den risken. Andra system med exempelvis ”lokalbanker” centralt finansierade av kommunstyrelsen tenderar att bygga in en tröghet och ineffektivitet i kommunens lokalnyttjande.

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. Många avtal kommer att behöva justeras inom ramen för den nya hyresmodellen. Det föreligger dock en betydande risk för tekniska nämnden avseende de hyror som ska justeras uppåt. Dessa är föremål för förhandling med den externa parten och innebär inte på något vis att den hyra som krävs från kommunens sida kommer att falla ut i praktiken. Sammantaget är risken hög att en ekonomisk obalans kan uppstå med betydande problematik kring budgetering och budgetuppföljning. Tekniska kontorets medskick inför den fortsatta beredningen av ärendet blir därför att en särskild utredning bör uppdras tekniska nämnden med fokus på implementeringens ekonomiska och tidsmässiga genomförbarhet.

Robert Nibelius
Tekniska nämndens ordförande