

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Remissvar förslag till ny Hyresmodell för Danderyds kommun

Ärendet

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 kontoret 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. Tekniska kontoret vill därutöver understryka att en extern finansiering av bostäderna behöver komma nämnden till godo.

Avseende förslag till lägsta, respektive, högsta nivå för KPI-indexering är det tekniska kontorets bestämda uppfattning att inga begränsningar byggs in i modellen.

Gällande implementeringen av ny hyresmodell är den samlade bedömningen att det finns en betydande risk 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.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden antar föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

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.

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

Den 15 maj 2023 § 23 beslutade kommunstyrelsen fastighets- och exploateringsutskott att framtaget förslag till ny hyresmodell ska remitteras

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

till tekniska nämnden, utbildningsnämnden, socialnämnden, och kultur- och fritidsnämnden.

Kommunstyrelsen beslutade om att medskicket inför tekniska nämndens yttrande blir att beakta modellens grundprinciper kopplade till ekonomiska förutsättningar och dess kommande implementering där även val av modell för indexuppräknings enligt KPI behöver diskuteras.

Tekniska kontorets utredning

Beskrivning av föreslagna modeller

Hyresmodell för fastighetskategori välfärd, omfattas av hyresgäster som bedriver välfärdsverksamhet, exempelvis skola, förskola, föreningsverksamhet, lokalhyresavtal i gruppboende, serviceboende, och särskilda boenden.

För lokaler inom ”fastighetskategori välfärdsverksamhet” föreslås en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar för de lokaler som verksamheterna i praktiken hyr och nyttjar utan någon utjämning mellan fastighetsobjekt och verksamheter. Hyresnivåerna för respektive lokal baseras på de totala kostnaderna som aktuell lokal har. För inhyrda lokaler tillämpas hyressättningen utifrån kommunens externa hyreskostnad samt övriga tilläggskostnader, exempelvis media, fastighetsskatt, underhåll samt administration.

Hyresmodellen för kommersiella lokaler omfattas av samtliga lokaler i vilka kommersiell verksamhet bedrivs. Kommersiell verksamhet definieras här som verksamhet vilken inte ingår i kommunens kärnuppdrag.

För lokaler inom kommersiell verksamhet föreligger en marknadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar samma hyra som lokalen skulle uppgå till på den privata fastighetsmarknaden.

Indexreglering

Hyresmodellen baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräkningsindex (KPI) samt riskpåslag. Eventuella lägsta- och högstanivåer avseende KPI-uppräkningsindex är inte bestämda i förslaget som ligger till grund för detta yttrande.

Vakanta lokaler

I modellen föreslås inget ”riskpåslag” för vakanta lokaler. Den reella risken ligger därmed på tekniska nämnden att hantera.

Redan idag finns mycket generösa riktlinjer för lokaluppsägningar där hyresgästerna har möjlighet att säga upp delar av sina lokaler om dessa bedöms vara avskiljbara (FN 2019/0160 § 43). Dock är kravet just att lokalerna måste vara avskiljbara. Att kunna säga upp enstaka klassrum innebär ofta ingen ekonomiskt sund väg för kommunen att gå. Undantaget

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

avseende finansiering av kommunstyrelsen för tomma lokaler föreligger dock om lokalen bedöms behöva vara tomställd utifrån strategiska skäl (se kommunens antagna uthyrningsstrategi, KS 2020/0174 §91).

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

Tekniska kontoret kan utifrån nämndens ekonomiska utfall 2022 konstatera att en obalans avseende hyresintäkter och lokalernas faktiska kostnad föreligger inom vissa verksamhetskategorier. En övergång till självkostnadshyra skulle utifrån utfallet 2022 resultera i både höjningar och sänkningar sett till verksamhetskategorierna aggregerat.

Verksamhetskategorin ”bostäder” har ett betydande underskott. Hyressättningen inom denna kategori ligger utanför föreslagen hyresmodell

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 fördelade på ett fastighetsobjekt.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

då hyresnivåerna utgår från förhandlingar med hyresgästföreningen enligt bruksvärdesprincipen.

Omförhandling av hyresavtal

Hyresmodellen föreslås gälla från 1 januari 2024. Interna hyresavtal kan justeras omgående medan kommersiella avtal följer överenskomna avtalstider i hyreskontrakten. Detta innebär att nya hyresnivåer inte kommer att vara införda för samtliga externa avtal som tekniska nämnden har med sina hyresgäster.

En omförhandling av hyresnivåer för externa hyresgäster föregås alltid av en formell uppsägning enligt de avtalstider som gäller. Fastighetsägaren presenterar i samband med uppsägningen de nya hyresnivåerna som hyresvärden har som målsättning att uppnå. Hyresnivåerna förhandlas sedan direkt med berörd hyresgäst. En begärd hyresnivå kan alltid överklagas av hyresgästen genom att lyfta ärendet till hyresnämnden.

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 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

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

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 tekniska kontorets 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 kontoret menar att införande av marknadsmässiga hyror för denna typ av verksamheter ligger i linje med kommunens strävan efter konkurrensneutralitet med den öppna marknaden.

Tekniska kontoret vill dock särskilt lyfta upp underskottet som noteras inom verksamhetskategori "bostäder". Införandet av föreslagen hyresmodell skulle innebära att varje fastighetsobjekt bär 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 kontoret 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 kontorets 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.

Tekniska kontoret noterar att risken för vakanta lokaler hamnar på tekniska nämnden. Detta förhållande är emellertid inget nytt, redan idag bär tekniska nämnden risken för vakanta lokaler. Tekniska kontoret 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.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Avslutningsvis vill tekniska kontoret 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. 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.

Konsekvenser för barn och unga

Inga konsekvenser för barn och unga följer med beslutet.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser följer med beslutet.

Stefan Sorpola
Tf Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Remissvar förslag till ny Hyresmodell för Danderyds kommun
2. Förslag till yttrande, Remissvar förslag till ny hyresmodell
3. Remittering av förslag till ny hyresmodell

Expedieras
Kommunstyrelsen