

Socialförvaltningen
Madelene Beck Monroy

Socialnämnden 2023-06-14

Remissvar över förslag till hyresmodell 2023

Ärendet

Tekniska kontoret har på tidigare uppdrag av fastighetsnämnden framarbetat ett förslag till hyresmodell vilken avser kommunens och Djursholms AB:s samlade fastighetsbestånd.

Hyresmodellen beskriver principer och beräkningsgrunder för hyressättning för hyresgäster inom respektive verksamhetsområde.

Inför beslut i kommunstyrelsen har tekniska kontoret gjort bedömningen att berörda nämnder som förhyr lokaler eller har tillsynsansvar av verksamhet som hyr lokaler bör få möjlighet att yttra sig.

Socialnämnden föreslås ställa sig bakom föreslagen hyresmodell. Kostnadsbaserade internhyror på objektsnivå, så kallade självkostnadshyror, är den vanligaste hyresmodellen bland landets kommuner som tillämpar internhyror. Med den nya modellen blir kostnaderna mer transparenta och varje nämnd får bära sina faktiska kostnader enligt självkostnadsprincipen

Den ekonomiska och budgetmässiga påverkan bör ytterligare ses över inför genomförande av ny hyresmodell. Även förutsättningarna för hyreskompensationer genom kommunens ersättning till utförare bör ses över för att förutsättningarna ska vara likvärdig.

Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden antar föreslaget yttrande till kommunstyrelsen över förslag till ny hyresmodell.

Bakgrund

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

Hyresmodellen beskriver principer och beräkningsgrunder för hyressättning för hyresgäster inom respektive verksamhetsområde.

I förslaget till ny hyresmodell föreslås en självkostnadsmodell för hyressättning avseende välfärdsverksamheter som disponerar lokaler i kommunens eller Djursholms AB:s ägo. För hyresgäster som bedriver näringsverksamhet som inte bedöms ingå i det kommunala kärnuppdraget förordas en marknadsmässig hyressättning.

Socialförvaltningen
Madelene Beck Monroy

Socialförvaltningens utredning

Socialförvaltningen har verksamheter i kommunal- och privat regi som hyr lokaler av kommunen och Djursholms AB:s fastighetsbestånd.

Föreslagen princip innebär att fastighetsnämndens/ tekniska nämndens kostnader fördelas ut per hyresgäst och belastar den som brukar lokalen. Socialförvaltningen har inget emot hyresmodellen. Hyran baseras i grunden på de bokföringsmässiga kostnaderna för lokalerna. Socialförvaltningen anser att det är av stor vikt att de objekt som socialförvaltningen betalar hyra för alltid har en gränsdragningslista över vad hyresvärden, respektive hyresgästen ansvarar för.

En nyproducerad lokal kommer med denna princip alltid att ha en högre kostnad i jämförelse med en äldre lokal även om standarden eller verksamhetsnyttan bedöms likvärdig. Den självkostnadsbaserade hyran kommer även att variera under hyresperioden beroende på hur kostnaderna för objektet ökar eller minskar, exempelvis som en följd av underhåll och renoveringar. Nackdelen är att någon långsiktig förutsägbarhet för lokalhyran på objektsnivå inte finns, men kan möjligen existera på en övergripande nivå.

En viktig princip för självkostnadshyran är att alla investeringar som görs i objektet kommer behöva finansieras genom hyresgästens hyra och budget, oavsett om behovet av investeringen är påkallad av hyresgästen eller inte. Hyresgästen saknar exempelvis möjlighet att på egen hand påverka om hyresvärden åtgärdar eftersatt underhåll eller vilken standard som gäller för nyproduktion och inhyrningar. En tydlig påverkansmöjlighet för hyresgästen finns dock i hur många och framför allt hur stora lokaler man använder.

Ekonomiska konsekvenser

Socialförvaltningen tolkar att förslaget kommer leda till en omfördelning av kostnader, där vissa verksamheters lokalkostnader kommer att öka vid införandet och andra verksamheters lokalkostnader kommer att minska.

För att socialförvaltningen ska kunna bedöma de ekonomiska konsekvenserna behövs ett underlag på kostnadsutvecklingen över tid. Ett mer specificerat underlag med kostnaderna för framtida förvaltning och investeringar, samt underhållsplaner och hur kostnaderna slår avseende gemensamma ytor och hyra för de boende, på respektive objekt. Underlaget bedöms behövas för att ge en helhetsbild. Om det föreligger stora renoveringar och investeringar som kommer medföra kraftigt ökade hyreskostnader för verksamheterna behöver detta tas hänsyn till i framtida budgetarbete.

Socialförvaltningens yttrande

Socialnämnden föreslås ställa sig bakom föreslagen hyresmodell. Kostnadsbaserade internhyror på objektsnivå, så kallade självkostnadshyror,

Socialförvaltningen
Madelene Beck Monroy

är den vanligaste hyresmodellen bland landets kommuner som tillämpar internhyror. Socialförvaltningen har inget emot hyresmodellen. I den nya modellen blir kostnaderna mer transparenta och varje nämnd får bära sina faktiska kostnader enligt självkostnadsprincipen.

De ekonomiska konsekvenserna som den nya modellen för med sig är svår att ta ställning till i dagsläget. Kompletterande underlag behövs för att kunna ge en helhetsbild på objektsnivå och över tid.

Där det finns både offentliga och privat utförda verksamheter behöver det finnas tydliga regler för hur resurserna fördelas till de aktörer som utför verksamheten. Det får inte finnas någon särbehandling mellan offentlig och privat sektor utan förutsättningarna ska vara jämlika, konkurrensneutralitet ska råda.

Socialförvaltningen gör bedömningen att den ekonomiska och budgetmässiga påverkan ytterligare bör ses över inför genomförande av ny hyresmodell. Även förutsättningarna för hyreskompensationer genom kommunens ersättning till utförare bör ses över för att förutsättningarna ska vara likvärdiga.

Barnperspektivet

Socialförvaltningen bedömer att det inte medför några konsekvenser för barn och unga då det berör verksamheter för vuxna.

Britt-Marie Ekström
socialdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Remissvar över förslag till hyresmodell 2023
2. Förslag till yttrande över förslag till hyresmodell
3. Bilaga KSFX 2023-05-15 § 23 Remittering av förslag till hyresmodell
4. Föreslagen hyresmodell för fastigheter ägda av kommunen och Djursholms AB

Expedieras
Kommunstyrelsen