

SLUTRAPPORT

UTREDNING OCH ANALYS AV HYRESMODELLEN SAMT FÖRSLAG
TILL FÖRÄNDRINGAR

SÄRSKILT UPPDRAG 2024

KFKS 2024-00963
2024-12-12

Innehåll

1.	Inledning	2
1.1	Bakgrund	2
1.2	Metod.....	3
2.	Utredning och analys	5
2.1	Målsättning	5
2.2	För- och nackdelar med nuvarande modell.....	6
2.3	Hyresmodellen för ökat samnyttjande	6
2.4	Inspel från dialogmöten.....	10
4.	Förslag till justeringar i modellen.....	16
4.1	Schabloner används för vissa kostnader.....	16
4.2	Definition av särskilda fastighetsobjekt	18
4.3	Finansiering av tomställda lokaler	18
4.4	Ekonomiskt ansvar för ridanläggningar flyttas till Fritidsnämnden	19
4.5	Gymnasierna ingår i modellen från 2026	19
4.6	Förtydligande om tidpunkt för uppsägning av avtal	19
4.7	Modell för instegshyra.....	20
5.	Bostadsförvaltning.....	21
6.	Övrigt.....	21
	Appendix – bokningsstatistik 2023 och 2024.....	22

I. Inledning

I.1 Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde den 14 september 2020 en ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder. Beslutet innebar att interna verksamheter från 1 januari 2021 betalar en kostnadshyra. Regelverket för internhyra var framtaget för att säkerställa långsiktighet, kostnadseffektivitet och affärsmässighet i kommunens ansvar som fastighetsägare och inhyrare och för att så långt som möjligt motsvara fastighetsmarknaden avseende bland annat uppsägningstider och ansvarsfördelning.

I mål och budget 2024–2026 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen ett uppdrag: ”Kommunstyrelsen får i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå förändringar”¹. Fastighetsenheten, del av kommunstyrelsen (KS) är ansvarig för hyresmodellen och utsågs som ansvarig att genomföra det särskilda uppdraget.

I.1.1 Uppdrag och syfte

Uppdraget syftar till att följa upp och utvärdera hyresmodellen som infördes 2021 och vid behov föreslå förändringar. Att fasa in en ny hyresmodell tar tid, uppskattningsvis 2–3 år. Att under 2024 utvärdera modellen från 2021 bedöms som en lämplig tidpunkt ur den aspekten.

Hyresmodellen är en modell som gäller för all förhyrning av lokaler och bostäder där hyresgästernas, det vill säga verksamheternas, behov skiljer sig åt. Avsteg, undantag och speciallösningar bör undvikas. Det är viktigt att poängtera att det inte existerar en helt rättvis hyresmodell som alla verksamheter är fullt nöjda med. Målsättningen är att modellen ska vara så bra som möjligt för så många verksamheter som möjligt, likväl avvägt med kommunövergripande perspektiv, kommunens bästa totalt sett och Nackas fyra övergripande mål:

- Maximalt värde för skattepengarna
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Bästa utveckling för alla

I.1.2 Övergripande principer

Följande övergripande principer ligger till grund för hyresmodellen:

- Konkurrensneutralitet
- Affärsmässiga och branschmässiga villkor
- Transparens och öppenhet

¹ Mål och budget 2024–2026, sidan 4 punkt 21.1

1.1.3 Ursprungliga mål för hyresmodellen

I nuvarande hyresmodell finns följande målsättning att läsa:

Hyresmodellen har som målsättning att vara heltäckande för alla verksamheter, vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå, underlätta ekonomiskt ansvarstagande, bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning, klargöra roller och ansvar, möta kraven på konkurrensneutralitet och möjliggöra jämförelser med andra kommuner².

Under utvärderingsarbetet 2024 har hyresmodellens målsättning ingått som en del i arbetet. Läs vidare under avsnitt 2. *Utredning och analys* nedan.

1.2 Metod

1.2.1 Organisation

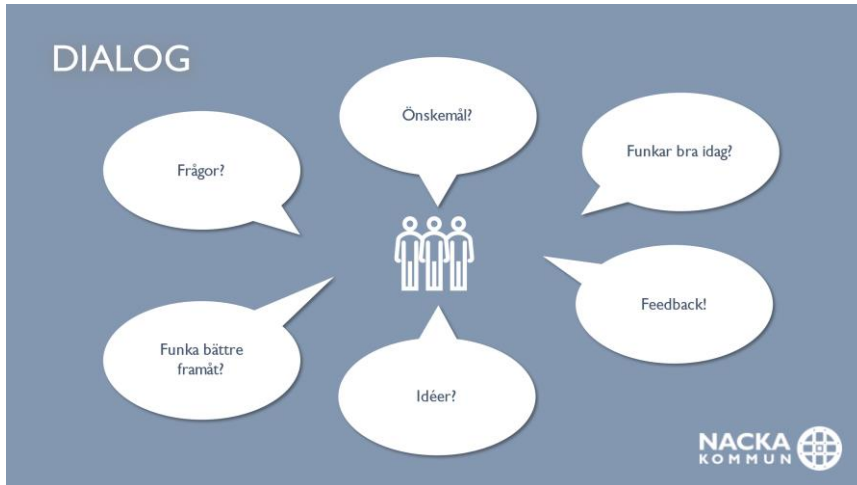
Nedan presenteras uppdragets organisation och vilka funktioner och roller som bidragit i arbetet.

 <p>Styrgrupp</p>	<p>Trafik- och fastighetsdirektör Bitr. trafik- och fastighetsdirektör/enhetschef fastighetsenheten Ekonomi- och finansdirektör</p>
 <p>Projektägare</p>	<p>Grupchef Lokal (fastighetsenheten)</p>
 <p>Utvecklingsledare</p>	<p>Stabs- och utvecklingschef trafik- och fastighetsprocessen</p>
 <p>Projektgrupp</p>	<p>Bitr. ekonomi- och finansdirektör Business controller, fastighetsenheten Finansiell controller, fastighetsenheten (konsult)</p>

1.2.2 Dialogmöten

Uppdraget har genomförts i dialog med direktörer och representanter från verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice samt kultur- och fritidsenheten. Dialogmöten genomfördes under perioden 24 maj–13 juni, två möten per verksamhet, samt 22–27 augusti 2024.

² Regelverk för internhyra, KFKS 2020/388, 2020-10-08



Figur 1 Utdrag från dialogmöten, våren 2024

Totalt har tre dialogmöten genomförts med var och en av verksamhetsgrenarna och partsmöten mellan trafik- och fastighetsdirektören, ekonomi- och finansdirektören samt verksamheternas direktörer har genomförts vid uppstart och under hösten 2024. Dialog- och partsmötena har resulterat i värdefulla inspel, feedback, önskemål och idéer som analyserats och utretts i arbetet. Läs vidare under avsnitt 2.4 *Inspel från dialogmöten*.

Nedan följer en förteckning över vilka representanter som deltagit från verksamheterna i genomförda dialogmöten med projektgruppen.



Välfärd skola	Välfärd samhällsservice	Kultur- och fritidsenheten
Rektor södra Boo rektorsområde	Bitr. produktionsdirektör	Utvecklingsledare
Rektor Älta rektorsområde	Affärsområdeschef	Utvecklingsledare
Controller VS	Controller VSS	Utvecklingsledare
Fastighetsstrateg	-	-

Tabell 1 Representerade roller från verksamheterna i dialogmöten

1.2.3 Tidplan

Uppdraget gavs i mål- och budgetärendet 2024–2026 och startade i februari 2024. Mindre justeringar inarbetades i hyresnivåerna i samband med ramärendet i maj 2024 vilket utgör grunden för hyrorna i budget 2025. Utvärdering av modellen och förslag till förändringar har i samarbete med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice samt kultur- och fritidsenheten arbetats fram under våren-hösten 2024. Det arbetet påverkar hyrorna i mål och budget 2026.

Nedan följer en tidslinje över uppdraget.

Aktivitet	2024	2025	2026
Startmöte	X		
Hyror i ramärende enligt nuvarande hyresmodell (verksamhetsår 2025)	X		
Utvärdering och framtagande av förslag till förändringar i hyresmodellen	X		
Beslut om revideringar i hyresmodellen fattas i KSSU/KS		X	
Beslut om revideringar i hyresmodellen fattas i KF		X	
Hyror i ramärende maj/juni (verksamhetsår 2026)		X	
Hyror för verksamhetsår 2026 fastställs hösten 2025 i samband med mål och budgetprocessen		X	
Hyror utifrån reviderad modell gäller från 1 januari 2026			

Tabell 2 Illustration av tidplan för uppdraget

1.2.4 Avgränsning

Det särskilda uppdraget från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen är formulerat så att kommunstyrelsen ska följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå förändringar³. Grunden i uppdraget är att principerna om självkostnadshyra enligt befintlig modell ligger kvar och att projektet tar fram förslag till förbättringar och förenklingar. Uppdraget inkluderar inte en översyn av hyresnivåer eller framtagande av förslag till ny modell som frångår grundprincipen om självkostnadshyra.

Utgångspunkten är att fastighetsenheten ansvarar för kommunens strategiska fastighetsinnehav och tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för verksamheterna att hyra och att hyresgästen ansvarar för de lokaler som verksamheten hyr.

2. Utredning och analys

2.1 Målsättning

Under utvärderingsarbetet 2024 har översyn av hyresmodellens målsättning ingått som en del i arbetet (läs hyresmodellens målsättning i avsnitt 1.1.3 *Ursprungliga mål för hyresmodellen*). Att hyresmodellen har som målsättning att vara heltäckande för alla verksamheter är bra och det mest effektiva för kommunen som helhet. Det innebär dock att verksamhetsspecifika önskemål inte alltid kan tillgodoses i modellen då modellen gäller för alla. Det är en svår balansgång att hitta en modell som passar så bra som möjligt för så många verksamheter som möjligt med verksamhetsspecifika önskemål som inte alltid är lämpliga sett ur ett kommunövergripande perspektiv.

³ Mål och budget 2024–2026, sidan 4 punkt 21.1

Sammanfattningsvis kan konstateras att regelverkets befintliga målsättning är bra och föreslås gälla även fortsättningsvis. Utvärderingen 2024 har dock resulterat i ett antal förslag i strävan efter att nå denna målsättning.

2.2 För- och nackdelar med nuvarande modell

Självkostnadshyra som grund för hyresmodellen bedöms ge goda förutsättningar för en så rättvis hyra för verksamheterna som möjligt. Verksamheterna kan påverka sin lokalkostnad genom att nyttja lokalerna effektivt, säga upp lokaler som inte behövs och beställa exempelvis lokalanpassningar utifrån vad ekonomin tillåter. Modellen ger kommunen kontroll och god ekonomisk ordning av varje objekt vilket ligger till grund för hyresnivåer och uppföljning.

Dock driver självkostnadshyra på objektsnivå mycket administration. Modellen innebär ett stort personberoende, det är tidskrävande att beräkna hyorna och både förvaltningen och verksamheterna har svårt att förutse hyresnivåerna. Nuvarande modell ger inte möjlighet att på ett enkelt sätt justera hyran för exempelvis förändringar i inflation eller förändrade elpriser. En sådan omräkning tar mycket tid och administration i anspråk. Hyresnivåerna tenderar att svänga mellan åren då beräkningar i nuvarande modell baseras på föregående årets kostnader till kommande års hyra. En engångshändelse såsom en vattenskada eller annan händelse som föranleder reparationskostnader påverkar hyran först om två år. Noterbart är också att fastighetsrelaterade investeringar som hyresgästen inte själv väljer såsom nödvändiga komponentutbyten, solcellsinstallationer eller politiska satsningar på exempelvis utemiljöer påverkar hyran.

I arbetet med utvärdering och att ta fram förslag till förändringar i hyresmodellen enligt 2024 års uppdrag till kommunstyrelsen har ovanstående beaktats.

2.3 Hyresmodellen för ökat samnyttjande

Samnyttjande av lokaler omskrivs i program för internhyra avsnitt 4 (se bilaga 2). Enligt hyresmodellen ska alla interna hyresgäster skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler där målet är ökad flexibilitet av lokalernas användningsområden samt högre nyttjandegrad. Vidare beslutas upplåtelse av samnyttjandelokaler av den som har rådighet över lokalerna som förstahandshyresgäst, där intäkten från uthyrningen tillfaller förstahandshyresgästen.

Den nya hyresmodellen som infördes 2021 medförde några förändringar i regelverket kring samnyttjande i jämförelse med den gamla modellen. Bland annat övergick ansvaret för sporthallar, gymnastiksalar och övriga idrottsanläggningar från fastighetsenheten till fritidsnämnden, där uthyrningen nu går via bokningsgruppen och där fördelning av tider sker enligt fastslagna fördelningsprinciper. Välfärd skola bekräftar att den nya modellen inneburit att skolan i några fall avstår från att framför allt hyra sporthallar/gymnastikhallar då de anser att taxan är för hög. Bokningsstatistiken visar dock att antalet uthyrda timmar för både gymnastiksalar och sporthallar/gymnastikhallar ökat något mellan 2023 och 2024 (se appendix med bokningsstatistik per objekt i slutet av rapporten). Enligt kultur- och fritidsenheten har den nya hyresmodellen vare sig

bidragit till ett ökat eller minskat nyttjande av gymnastiksalar och sporthallar/gymnastikhallar på en övergripande nivå i jämförelse med tidigare hyresmodell (läs vidare om inspel från dialogmöten med kultur och fritid under *avsnitt 2.4.3* rubriken *samnyttjande*).

Effektivt nyttjande och samnyttjande av lokaler är målsättningen och alla verksamheters gemensamma ansvar enligt hyresmodellen. Nuvarande rutin, att samtliga sportlokaler (både gymnastikhallar och sporthallar/gymnastikhallar) finns tillgängliga genom bokningsgruppen där uthyrning sker enligt fördelningsprinciper och där närliggande kommunal eller fristående skola har möjlighet att hyra sporthallen på skoltid mot fastslagen taxa, bedöms fungera bra utifrån inspel från välfärd skola. Rutinen möjliggör att hallen används med grund i skolans behov av tider och att andra verksamheter har möjlighet att hyra i jämförelse med tidigare modell där tiderna på vardagar dagtid var låsta till skolan med motsvarande hyreskostnad. I jämförelse kan det ställas mot alternativet att närmaste skola ”tvingas” hyra gymnastiksalen på vardagar under skoltid (exempelvis mellan klockan 8–16), med motsvarande hyresökning som det skulle innebära för skolan. Det skulle troligen få nyttjandegraden att gå upp i teorin eftersom lokalen skulle vara uthyrd till skolan något fler timmar än i dagsläget, men det behöver ställas i relation till skolans faktiska behov av gymnastiklokaler. Det kan också tilläggas att inom ämnet idrott också finns aktiviteter såsom exempelvis fridrott och orientering som inte kan genomföras inomhus och då finns inte ett behov av en lokal. Om skolans behov understiger den ”tilldelade” tiden i gymnastiksalen under skoltid får dels skolan betala för mer än de nyttjar, dels är lokalen bokad men outnyttjad och andra skolor eller föreningar med intresse att hyra utestängs från möjligheten att göra så.

Nuvarande rutin, att skolan hyr utifrån sitt behov, är en rutin som skolan önskar fortsätta med. I dialog med välfärd skola har perspektiv framförts om balansgången mellan styrningsfrågan av vad skolan ”måste” hyra och verksamhetsfrågan och dess behov av förhyrning av halltider för rektorn att besluta om. I nuvarande internhyresmodell är det upp till skolan att besluta vad som anses bäst att hyra för verksamheten, där ansvar och befogenhet att besluta över verksamhetens lokalbehov ligger hos rektorn och även fortsättningsvis föreslås göra det. Dock påtalas att välfärd skola anser att taxorna är för höga, och att det är det främsta skälet till att skolan i vissa fall avstår från att hyra gymnastiksalar men framför allt sporthallar/gymnastikhallar. Den slutsatsen bekräftas av bokningsgruppen som erfar samma feedback från skolorna.

Mellan 2023 och 2024 har antalet bokade timmar för skolor på vardagar kl 8.00-16.00 totalt sett ökat med 2% för gymnastiksalar och 6% för sporthallar/gymnastikhallar. På objektsnivå går det dock att urskilja både minskat antal bokade timmar och ökat antal bokade timmar mellan 2023 och 2024. Se appendix i slutet av rapporten där bokningsstatistik för gymnastiksalar och sporthallar/gymnastikhallar framgår.

Samnyttjande i särskilda uppdrag

I mål- och budget 2024–2026 fick kommunstyrelsen i särskilt uppdrag från kommunfullmäktige att tillsammans med fritidsnämnden och kulturnämnden följa upp hur skollokaler används under icke skoltid och om riktlinjerna för ökat samutnyttjande

av lokaler leder till just ökat samnyttjande⁴. I mål och budget 2025–2027 gavs kommunstyrelsen i särskilt uppdrag att samordna uthyrningen av skollokaler på kvällar och helger⁵. Dessa särskilda uppdrag pågår parallellt eller ska starta 2025 och redovisas separat.

2.3.1 Nyttjandegrad av gymnastiksalor och sporthallar

Bokningsgruppen, tillhörande kundserviceenheten, hanterar bokningar av sportlokaler (gymnastiksalor och sporthallar/gymnastikhallar) på uppdrag av fritidsnämnden. Bokningsgruppen fördelar tider utifrån satta tilldelningsprinciper, och skolorna får sent på våren (vanligen i maj månad) besked om tilldelade tider i sportlokaler kommande höst- och vårtermin. Huvudregeln är sedan att dessa bokade lokaltider kan justeras två veckor in på höstterminen, för att sedan ligga fast för kommande läsår. Dock har skolan ibland behov av att boka av lokaler utifrån förändrade förutsättningar där förändrat behov och schemaläggning gör att avbokning behövs, även efter de två första veckorna på höstterminen. I dessa fall hjälper bokningsgruppen till från fall till fall och låter skolan avboka lokalen. Det innebär en del administration både från skolans och bokningsgruppens sida, men medför att den avbokade tiden tillgängliggörs för andra att hyra. Dock är det enligt bokningsgruppen sällan förekommande att lediga tider i sportlokaler under skoltid hyrs av någon annan verksamhet än skolan. Det gäller för både gymnastiksalor och sporthallar/gymnastikhallar.

Förslagsvis bör samma internhyresregler gälla för både gymnastiksalor och idrottshallar, dvs förhyrning till skolor föreslås även fortsättningsvis ske genom bokningsgruppen där tillgängliga tider utöver skolans behov finns tillgängliga för andra verksamheter. En viss skillnad kan dock konstateras föreligga gällande de elva (11) gymnastiksalor som finns i kommunen⁶. Gymnastiksalorna ligger i mycket nära anslutning till skolan och den naturliga hyresgästen till salarna är den skolan som ligger närmast, vilket bekräftas av bokningsgruppen då det är mycket ovanligt med någon annan hyresgäst än den närmsta skolan i gymnastiksalorna. Dock framför välfärd skola att de vill fortsätta med nuvarande rutin, att de hyr salen utifrån behov per timma. Ett annat perspektiv, som går emot detta önskemål, är att framföra den eventuella olämplighet som ligger i att externa vuxna rör sig i omklädningsrum under skoltid i nära anslutning till undervisningstid. Detta talar å sin sida för att gymnastiksalor måste hyras av närliggande skola på vardagar under skoltid, men med nackdelen att andra skolor i närheten inte längre får möjligheten att hyra in sig.

Gällande nyttjandegrad går det att identifiera vissa skillnader mellan olika rektorsområden. I centrala Nacka är trycket på sportlokaler under skoltid högt, och lediga tider finns enbart vid avbokningar i undantagsfall. I andra delar av kommunen, såsom i Saltsjöbaden och Älta, är utbudet av sportlokaler högre i relation till antal elever i närliggande skolor. Där går det i bokningsstatistiken se att sporthallar i högre grad avbokas av skolan, både enstaka timmar under veckodagarna, och under tidiga

⁴ Mål och budget 2024–2026, punkt 21.2 (sid 4)

⁵ Mål och budget 2025–2027, punkt 23.7 (sid 2)

⁶ Duvnäs, Järla, Neglinge, Saltängen, Stavsborg, Sägtorp, Samskolan, Älta, Nacka sportcenter Birka, Nacka sportcenter Järla samt Vilans skola.

höstveckor från terminsstart till höstlovet. Avbokningarna görs för att taxan för sporthallar/gymnastikhallar för skolor upplevs hög, något som både välfärd skola och bokningsgruppen framfört i dialoger med projektgruppen. Läs vidare avsnitt 2.3.2 *Taxor för skolor* nedan.

2.3.2 Taxor för skolor (kundgrupp I I):

Nedan presenteras ett utdrag över gällande taxor för sporthallar och gymnastikhallar⁷. I den högra kolumnen framgår det vad skolan betalar per timma för olika typer av idrottshallar.

Sporthallar och gymnastikhall (kr/timme)	Hög subvention Kundgrupp 2	Låg subvention Kundgrupp 3 & 4	Kundgrupp 1-5 & 10	Skolor & kundgrupp I I
Sporthall/gymnastikhall	50 kr	95 kr	750 kr	730 kr
Halv sporthall/gymnastikhall	25 kr	50 kr	375 kr	365 kr
Gymnastiksal	35 kr	80 kr	180 kr	200 kr
Omklädningsrum (endast för skolor)	-	-	-	100 kr

Tabell 3 Utdrag av taxor för skolor avseende sporthallar och gymnastikhallar, fastställda 2024-05-29

Som taxorna är utformade kostar det olika mycket för en skola att hyra en sporthall/gymnastikhall jämfört med en gymnastiksal. Bakgrunden till det kan kortfattat beskrivas med att de olika lokaltypernas yta och utrustning väsentligt skiljer sig åt. Taxorna skiljer sig även åt mellan olika kundgrupper, där skolor generellt betalar näst högst taxa av de fyra nivåerna.

Taxornas nivå påverkar skolans incitament att hyra sporthallar/gymnastikhallar och gymnastiksalarna. Gymnastiksalarna bokas nästintill uteslutande av närliggande skola, och nyttjandegraden är hög. För denna lokaltyp är det ovanligt att skolan avbokar timmar under terminen. Sporthallar/gymnastikhallar nyttjas också i hög grad av skolor under skoltid, men i jämförelse med gymnastiksalarna så avbokas dessa i högre utsträckning under terminens gång. Arbetet kräver administration både hos skolan och av bokningsgruppen. Det frigör visserligen lediga tider, men bokningsgruppen menar att enstaka timmar under skoltid sällan hyrs ut till någon annan när de bokats av skolan.

Utanför internhyresmodellen finns möjligheten för fritidsnämnden att justera taxorna vilket torde påverka uthyrningsgraden till skolorna. Det finns eventuellt även möjlighet att se över tilldelningsprinciperna som fritidsnämnden ansvarar för och som bokningsgruppen tilldelar tider utifrån. Det bedöms dock ligga utanför det särskilda uppdraget om översyn av hyresmodellen och framtagande av förslag till förändringar, men är ett alternativ som fritidsnämnden har möjlighet att titta vidare på utifrån hyresmodellens avsnitt 4 där det står att samtliga interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande.

⁷ Taxor och avgifter i idrotts- och fritidsanläggningar (FRN-2024-00051 §47, fastställd 2024-05-29)

2.4 Inspel från dialogmöten

Nedan presenteras inspel som framkommit i de dialog- och partsmöten som projektgruppen haft tillsammans med verksamheterna välfärd skola (VS), Välfärd samhällsservice (VSS) samt kultur och fritidsenheten (KoF). Sammanfattning av varje verksamhetsdialog framgår i slutet av respektive stycke.

2.4.1 Välfärd skola (VS)

Fördelning av hyreskostnad för en likvärdig skola

I dialogerna med representanterna för VS har det framkommit önskemål om att hyresmodellen behöver ge förutsättningar för en likvärdig och mer rättvis skola för alla elever ur ett lokalkostnadsperspektiv. Kostnadshyra innebär exempelvis att en ny skola med höga kostnader för räntor och avskrivningar (kapitaltjänstkostnader) kan vara orättvist ur aspekten att lokalhyran blir hög relativt en skola som ligger i gamla lokaler, som å andra sidan har högre kostnader för reparationer och underhåll och eventuellt lägre yteffektivitet.

Nuvarande modell med kostnadshyra per objekt bedöms ge en så bra grund för rättvis och likvärdig skola som möjligt. Att använda schabloniserade kostnader i högre utsträckning ger också förutsättning för en mer rättvis hyra (läs mer om det nedan samt i avsnitt 3. *Förslag till justeringar i modellen*). Notera att det i hyresmodellen ej föreligger något hinder för VS att inom sitt ansvarsområde omfördela hyran inom skolformerna för att jämna ut eventuella orättvisor.

Instegshyra för nya objekt

I dialog- och partsmöten har önskemål om instegshyra för nya skolor framförts. När en förskola, skola eller äldreboende byggs kan det förekomma att verksamheten "växer" in i lokalerna. Det är oftast mer ekonomiskt att bygga hela lokalen direkt i stället för att dela in byggnationen i etapper för att anpassa efter verksamhetens behov. Det kan då finnas skäl för att öppna upp för en instegsrabatt i hyresmodellen. Det är inte ovanligt att det förekommer hyresrabatter inom fastighetsmarknaden för att underlätta hyresgästens uppstart i lokalerna.

En instegshyra får hanteras från fall till fall. För att en instegshyra ska kunna tillämpas ska det gälla tillkommande ytor (ej renoverade eller nya lokaler som ska ersätta gamla lokaler med motsvarande kapacitet) och att beslut om instegshyra tas i samband med att underlaget för investeringen/inhyrningen beslutas. En instegshyra bör ha en begränsning i tid, förslagsvis 3 år. Läs mer detaljer om förslaget i avsnitt 4.7 *Modell för instegshyra*.

Uppsägningar

VS har även lyft att modellens villkor för uppsägning gör det svårt att säga upp ytor som inte behövs för verksamheten och önskar få en möjlighet att under en tid frånga villkoren för uppsägning för att få flexibilitet i nyttjandet. Det kan exempelvis vara lokaler som verksamheten bedömer att de behöver på sikt för att möta framtida behov men som verksamheten vill undvika hyreskostnad för i dagsläget. VS ser en utmaning i att nå

kommunens övergripande mål om antal elever som beviljas plats i den skola som de har valt i första hand i balans med ett effektivt lokalnyttjande.

Samarbete, tidplan och skolval

I dialogerna har samtal förts om hur VS och fastighetsenheten kan stärka samarbetet kring hyror och strategiska skolfrågor. Det har bland annat framkommit behov av att se över årsplaneringen tillsammans där en fråga som lyfts är hur uppsägningstid av hyresavtalen kan ha bättre koppling till skolvalets tidplan och hur VS budgetprocess för hyror kan förfinas. Det har även framkommit behov av att tydliggöra vilka beslut som tas upp och fattas i olika mötesforum och av vem. Vidare utveckling av samverkan mellan VS och fastighetsenheten sker utanför hyresmodellen och tas inte med som förslag till förändring.

Gränsdragningslistor

Hyresmodellens gränsdragningslistor upplevs otydliga och svåra av de som nyttjar lokalen. I samband med uppdraget att utvärdera hyresmodellen har ett arbete initierats med att ta fram förenklade gränsdragningslistor och tydliggöra dem. I sak innebär arbetet ingen förändring i gränsdragningen, utan är en administrativ åtgärd för att underlätta användningen av listorna framöver.

Schablon för underhåll

Som nämnts tidigare i dokumentet driver kostnadshyra för samtliga kostnader per objekt mycket administration och är tidskrävande. Att använda kostnadsschabloner för underhåll skulle vara effektivt och ett mer rättvist sätt att beräkna underhållskostnaderna. Att, som i dagens modell belasta hyran med underhållskostnader som genomfördes för två år sedan, ger upphov till frågor och gör hyran svår att förstå. Schabloner gör det även enklare att förutspå hyran och det går inte på förhand att veta de exakta kostnaderna för respektive byggnad. Läs vidare i kapitel 4 *Förslag till justeringar i modellen* avsnitt 4.1.

Underhållskostnader för byggnader med höga kulturhistoriska värden

Byggnader med höga kulturhistoriska värden har generellt högre underhållskostnader än övriga byggnader till följd av underhållsarbete som ibland tar längre tid, har särskilda krav på återställning och krav på särskilda tillstånd. I dialogerna framkom önskemål om att göra något åt detta om möjligt. Förslagsvis arbetar fastighetsenheten med att utreda möjligheten att söka bidrag från Länsstyrelsen för underhållskostnader i byggnader med höga kulturhistoriska värden vilket kan resultera i sänkta underhållskostnaden för aktuellt objekt. Förslaget ligger utanför hyresmodellen och ingår således inte i förslag till förändringar.

Investeringar

I dialogerna lyftes även frågan om det vore möjligt att fastighetsenheten genomför mindre investeringar i inhyrda fastigheter i syfte att minska den totala kostnaden. Frågan har utretts bland annat i dialog med ekonomiprocessen och förslaget är inte förenligt med gällande redovisningsregler. Att en extern fastighetsägare skulle tillåta att mindre investeringsarbete genomförs av någon annan part bedöms även osannolikt med tanke på garantier, ingrepp i fastighetstekniska installationer, bärande konstruktioner med mera.

I dialogerna framfördes även behovet av bättre framförhållning gällande information och beslut inför större investeringar i befintliga lokaler gällande exempelvis kalkylunderlag, avskrivningstid och därpå följande hyrespåslag. Även planering av verksamhetsanpassningar utifrån verksamheternas behov behöver stärkas. Samarbetet mellan välfärd skola och fastighetsenheten ligger utanför hyresmodellen där arbete pågår i strategiska mötesforum tillsammans.

Slutsats välfärd skola

Dessa punkter tas med i förslag på förändringar i hyresmodellen:

- Modell för instegshyra (se avsnitt 4.7 *Modell för instegshyra*).
- Schabloner för vissa kostnader såsom underhållskostnader (se avsnitt 4.1 *Schabloner används för vissa kostnader*).

Dessa punkter tar fastighetsenheten eller verksamheten vidare utanför hyresmodellen:

- Fördelning av hyreskostnad för en likvärdig skola
- Stärka samarbetet kring årsplanering, investeringar och strategiska möten mellan Välfärd skola och fastighetsenheten
- Förenkla och tydliggöra gränsdragningslistor
- Undersöka bidrag för underhållskostnader i byggnader med höga kulturhistoriska värden

2.4.2 Välfärd samhällsservice (VSS)

Fastighetsprocessen flyttas till VSS

Representanter från välfärd samhällsservice har i dialogmötena lyft frågan om det vore möjligt för VSS själva att ansvara för fastighetsprocessen gällande inhyrningar. Det skulle i så fall innebära att dialog med externa fastighetsägare, förhandling, avtal och uppsägningar, projektplanering och fakturaflöde skulle hanteras utanför fastighetsenhetens verksamhet.

Alternativet har utvärderats av projektgruppen och styrgruppen där slutsatsen dragits att det inte vore det bästa för kommunen på övergripande nivå. Fastighetsenheten är av kommunstyrelsen utsedd som ansvarig för fastighetsprocessen och målsättningen är kostnadseffektivitet och affärsmässighet i kommunens ansvar som fastighetsägare och inhyrare. Att splittra upp fastighetsprocessen så att delar av den sköts av annan enhet än fastighetsenheten bedöms inte effektivt eller ändamålsenligt med kommunens övergripande mål.

Transparens kring hyrans olika delar

Självkostnadshyra utgör grunden i hyresmodellen. I dialogerna med VSS har det framkommit önskemål om en förbättrad transparens kring hyrans olika delar. Verksamheten har framhållit att det vore uppskattat att se och förstå hyrans olika delar där klarhet kring overheadkostnader särskilt lyfts fram. Detta är något som fastighetsenheten ställer sig positiva till och transparensen kring hyrans olika delar kan

med fördel stärkas. Förslaget ligger utanför hyresmodellen och tas med i fastighetsenhetens fortsatta förbättringsarbete.

Inhyrningar vs. eget bestånd

VSS har även lyft fram att de i jämförelse med andra aktörer på marknaden har relativt hög hyra med anledning av att merparten av deras verksamhetslokaler ägs av externa fastighetsägare. Senare års kraftiga ökning i indexreglering har varit mycket kännbar för verksamheten. VSS ställer sig positiva till att i större utsträckning använda kommunens ägda lokaler och minska ner på andel inhyrda lokaler för att få en bättre balans.

Överta mediakostnader

I dialog med representanter från verksamheten har önskemål framförts om att fakturor för mediakostnader⁸ ska gå direkt till VSS med motiveringen att incitamenten ökar för lägre mediaanvändning och kostnadsminimering. En av de övergripande målsättningarna med modellen för internhyra är att kostnader som hyresgästen själva kan påverka baseras på faktiska kostnader för objektet och därför föreslås att hyresgästen själva hanterar fakturor för vatten, el och värme där så är tekniskt möjligt. På så vis förenklas administrationen. Fastighetsenheten är inte längre mellanhand av fakturorna där kostnaden i steg två ska belasta hyresgästen, utan kostnaden hamnar i den verksamheten som den hör hemma i direkt. Fastighetsenheten arbetar vidare med detta förslag under 2025 i samarbete med berörda verksamheter.

Slutsats Välfärd samhällsservice

Dessa punkter tas med i förslag till förändringar i hyresmodellen:

- Fakturor för el, värme, vatten och avlopp (mediakostnader) hanteras direkt av hyresgästen där det är tekniskt möjligt (se avsnitt 4.1 *Schabloner används för vissa kostnader*).

Dessa punkter tar fastighetsenheten eller verksamheten vidare utanför hyresmodellen:

- Transparens och tydlighet kring hyrans olika delar såsom overheadkostnader
- Stärka det gemensamma ansvaret att nå högre grad av effektivt nyttjande av kommunens lokaler
- Gemensamt arbete i syfte att minska energianvändning

2.4.3 Kultur och fritidsenheten (KoF)

Lämna tillbaka fastighetsprocessen till fastighetsenheten

Införandet av den nya internhyresmodellen 2021 innebar en stor förflyttning administrativt för kultur- och fritidsenheten. Det har i dialogerna och partsmötena även framkommit att otydlighet upplevs i ansvarsfördelningen mellan fastighetsenheten, kultur- och fritidsenheten och idrottsdriften som i sin tur arbetar på uppdrag av KoF. Idrottsdriften är organiserad inom och tillhör Välfärd samhällsservice (VSS).

⁸ Kostnaden för el, värme, vatten och avlopp

Det har även lyfts att samverkan inom nybyggnadsprojekt och nya inhyrningar inte har fungerat optimalt och det upplevs osäkert hur mycket stöd som KoF kan förväntas få från fastighetsenheten. KoF har en önskan om ännu mer stöd i projekten för att undvika behovet av dubbla kompetenser. Förslaget är att i nuläget lämna hyresmodellen oförändrad men att det föreligger ett stort behov av en strategisk översyn och utvärdering av ansvar, roller och organisation kring idrotts- och kulturfastigheter framgent där fastighetsenheten och kultur- och fritidsenheten tillsammans behöver reda i frågan förslagsvis inom befintliga strategiska mötesforum.

Gränsdragningslista - utmaning

KoF bedriver inte någon egen verksamhet i idrotts- eller kulturfastigheterna utan upplåter dessa i sin tur genom att hyra ut exempelvis sporthallar och gymnastiksalor per timme till skolor och föreningar eller upplåter lokaler för bibliotek och fritidsgårdar till upphandlade driftoperatörer. Att tillhandahålla lokaler för drift av bibliotek och fritidsgårdar ställer högre krav på förutsägbarhet i gränsdragningar mellan hyresvärd och hyresgäst eftersom villkoren vid upphandlingstillfället behöver vara tydliga och transparenta. Att under pågående avtalsperiod med en driftoperatör få igenom förändringar i ansvar och gränsdragning för lokalerna ser KoF som en svårighet, något som framförts i dialogerna.

Det har även framkommit att det upplevs otydligt för KoF vad som är en anpassning av en befintlig lokal och vad som är sedvanligt underhåll där hyresgästens anpassningar påverkar hyran genom ökade kapitaltjänstkostnader. Ett exempel på detta kan vara att fastighetsenheten inte har planerat in renovering av omklädningsrum i en byggnad ett visst år men KoF beslutar ändå att denna renovering ska genomföras tidigare än underhållsplaneringen.

Fastighetsenheten och kultur- och fritidsenheten fortsätter samverka för att öka kunskapen om och förtydliga gränsdragning i drift, underhåll och kostnadsansvar, vilket ligger utanför hyresmodellen.

Lås, larm och passersystem

KoF önskar att allt ansvar för hantering av lås-, larm- och passersystem läggs på fastighetsenheten samt även de fysiska installationerna. Önskemålet grundar sig i att det är mycket administrativt krävande och att enheten inte själva bedriver någon verksamhet i lokalerna utan upplåter vidare. Frågan är högst aktuell och behöver lyftas vidare utanför hyresmodellen där fastighetsenheten initierat en förstudie tillsammans med digitaliseringsenheten. Förstudien ska fokusera på att identifiera och föreslå lösning av ett sammanhållet och centralt ansvar för avtal och leverantörsrelationer samt förvaltning av de digitala lösningarna kopplat till lås och inpassering. Förstudien ska även resultera i en heltäckande bild över den nuvarande situationen vad gäller lås, larm och inpassering och ge en rekommendation för hur ägarskap och ansvar bör fördelas framöver. I översynen av hyresmodellen föreslås ingen förändring i gränsdragningen kring lås, larm och passersystem i nuläget.

Stabil hyra över tid

I dialogerna har vikten av stabila hyror över tid framförts då det ligger till grund för taxor och avgifter. Kostnadshyra baserad på faktiska kostnader riskerar att ge stora svängningar i hyran mellan åren och användande av kostnadsschabloner i högre utsträckning torde minska svängningarna i hyresnivåer över tid. Se vidare beskrivning i avsnitt 4.1.

Noterbart är att otydligheten som framförts kring skillnaden mellan sedvanligt planerat underhåll och anpassningar beställda av hyresgäster, som genererar kapitaltjänstkostnader, ger större svängningar i hyran än underhåll som ryms inom schabloner för detta kostnadslag. Det vill säga något som verksamheten själva kan påverka.

Samnyttjande

I och med den nya hyresmodellen övergick ansvaret för sporthallar, gymnastiksalar samt övriga idrottsanläggningar från fastighetsenheten till fritidsnämnden och fritidsnämnden fick därigenom ansvaret för uthyrning av dessa lokaler under dag-, kväll- och helgtid. Det innebar också att ansvaret för delar av drift, underhåll och utrustning som tidigare låg på fastighetsenheten flyttades över till fritidsnämnden vilket innebar en stor förflyttning i arbetsuppgifter för medarbetare på kultur- och fritidsenheten samt utökat uppdrag till idrottsdriften. I dialogerna har KoF lyft att ansvaret för samnyttjande av framför allt skollokaler upplevs som otydligt och med nuvarande regelverk för samnyttjande får KoF input från föreningar att det har blivit för dyrt att hyra in sig i skolor.

Före den nya hyresmodellen infördes hade fastighetsenheten ansvaret för sporthallarna (40X20 meter) där fritidsnämnden och respektive skola hyrde sporthallarna - skolan var hyresgäst på dagtid och fritidsnämnden var hyresgäst på kvällar och helger. I samband med nya hyresmodellen fick fritidsnämnden ansvaret för sporthallarna på både dag- och kvällstid (se ovan). Av en analys från KoF gällande nyttjande av sporthallar kan enheten inte se att införandet av den nya hyresmodellen påverkat användningen av sporthallar. Både före och efter införandet av hyresmodellen år 2021 har privata och kommunala skolor fördelats både dag- och kvällstider av bokningsgruppen utifrån fördelningsprinciper. Den nya hyresmodellen infördes dock mitt under Covid-pandemin vilket troligen påverkade förhyrningen, men modellen har inte inneburit några egentliga förändringar i nyttjandet av sporthallar enligt KoF. För bokningsstatistik av skolan på vardagar kl 8.00-16.00, se appendix i slutet av denna rapport.

Gymnastiksalar med en storlek av 20X10 meter, som före hyresmodellens införande var skolans ansvar, övergick till fritidsnämnden i samband med införandet av den nya hyresmodellen. Nya hyresmodellen innebar att skolorna fördelas tider i dessa salar, till skillnad mot att skolorna tidigare hade eget hyreskontrakt och egen rådighet över nyttjandet. I dagsläget nyttjas gymnastiksalar näst intill enbart av närliggande kommunal skola. Trots att möjlighet och lediga tider finns (dock i begränsad omfattning), har kultur- och fritidsenheten inte upplevt ett intresse från andra skolor eller andra aktörer att boka gymnastiksalarna på dagtid. Valfärd skola upplever dock att den nya hyresmodellen inneburit att vissa skolor hyr sportlokaler i något lägre utsträckning än tidigare, främst till följd av att de upplever taxorna för höga. Se avsnitt 2.3 *Hyresmodellen för ökat samnyttjande*.

Hög nyttjandegrad av skollokaler samt idrottsanläggningar på kvällar och helger främjar god hälsa och välmående hos Nackabor i alla åldrar och är något som kommunstyrelsen tillsammans med fritidsnämnden och kulturnämnden arbetar med genom särskilda uppdrag både 2024 och 2025.

Slutsats Kultur- och fritidsenheten

Dessa punkter tas med som förändring i hyresmodellen:

- Schabloner för vissa kostnader (se avsnitt 4.1 *Schabloner används för vissa kostnader*).

Dessa punkter tar fastighetsenheten eller verksamheten vidare utanför hyresmodellen:

- Strategisk översyn och utvärdering av ansvar och organisation kring idrotts- och kulturfastigheter
- Fortsatt samverkan mellan enheterna för att förtydliga gränsdragning i drift, underhåll och kostnadsansvar
- Översyn lås, - larm- och passersystem
- Samarbete för samnyttjande i högre utsträckning

4. Förslag till justeringar i modellen

Dialogmötena med verksamheterna samt fastighetsenhetens och ekonomiprocessens erfarenheter har resulterat i nedanstående förslag till justeringar i hyresmodellen. Syftet med förslagen är att efterleva hyresmodellens målsättning i högre grad. Målsättningen kvarstår utan förändring:

Hyresmodellen har som målsättning att vara heltäckande för alla verksamheter, vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå, underlätta ekonomiskt ansvarstagande, bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning, klargöra roller och ansvar, möta kraven på konkurrensneutralitet och möjliggöra jämförelser med andra kommuner⁹.

4.1 Schabloner används för vissa kostnader

I syfte att sträva efter målsättningen om en mer förutsägbar hyra samt en jämnare hyresnivå över åren och mellan hyresobjekten föreslås att hyran beräknas utifrån schabloner för vissa kostnadslag motsvarande totala faktiska kostnader. Beräkningar av hyra enligt den nuvarande hyresmodellen bygger på faktiska kostnader för det senaste helåret. Då budgetberäkningen påbörjas redan i mars inför ram-ärendet finns knapphändiga uppgifter om hur innevarande år kommer att gå. Detta innebär att hyresnivåer i budget exempelvis 2024 bygger på kostnaderna 2022. Kostnaderna räknas upp med beräknad inflation för föregående år (i detta exempel 2023) och estimerad inflation för kommande budgetår (i detta exempel 2024).

De kostnader som föreslås vara schabloniserade är driftkostnader, reparation- och underhållskostnader, kostnader kopplade till myndighetskrav, overheadkostnader samt riskpåslag. Dessa kostnadslag kan hyresgästen själv inte påverka. De delar av hyran som

⁹ Regelverk för internhyra, KFKS 2020/388, 2020-10-08

även fortsättningsvis föreslås vara objektsspecifika faktiska kostnader är mediakostnader, kapitaltjänstkostnader och inhyringskostnader från externa fastighetsägare.



Figur 2 Illustration av hyrans delar

Eftersom nuvarande modell bygger på faktiska kostnader för ett tidigare år blir ofta hyreskostnaden för hyresgästen olika mellan åren beroende på svängningar i driftkostnaderna. Exempelvis ett år med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ger en effekt på hyran för hyresgästen först två år senare. Samma sak gäller vid oplanerat underhåll. För en enskild verksamhet kan hyreskostnaderna därför variera upp till cirka 20% mellan åren bara för driftkostnader.

Det är viktigt att kostnader som hyresgästen själva kan påverka även fortsättningsvis baseras på faktiska kostnader för objektet. Därför föreslås att hyresgästen själva hanterar fakturor för vatten, el och värme där så är tekniskt möjligt och där det bedöms finnas möjligheter att påverka energiförbrukningen och verksamhetens incitament till besparingar. På så vis förenklas administrationen, fastighetsenheten är inte längre mellanhand av fakturorna där kostnaden i steg två ska belasta hyresgästen, utan kostnaden hamnar i den verksamheten som den hör hemma i direkt. Fastighetsenheten arbetar vidare med detta förslag under 2025 i samarbete med berörda verksamheter.

Olika verksamhetstyper driver olika kostnader. Därför tas schabloner fram för olika kategorier av hyresobjekt baserat på verksamhet. Internhyran beräknas därefter utifrån de schabloner som gäller för just den verksamhetstypen. För ett kostnadsslag kommer det därför att finnas olika schabloner för olika verksamhetstyper, exempelvis olika schabloner för mediakostnad för en förskola respektive en ishall. Det är fastighetsenheten som delar in beståndet i olika verksamhetstyper och fastställer schablonerna. Schablonerna anges i kronor per kvadratmeter och kvalitetssäkras årligen för eventuell justering i samband med hyresberäkning inför ramärendet.

Användning av schabloner i större utsträckning ger möjlighet till snabbare omräkning av hyresnivåer i budgetprocessen vilket effektiviserar administrationen vid sena justeringar. Ojämnheter mellan hyresobjekt motverkas också.

För att räkna fram schabloner föreslås följande principer:

Principer	Förklaring
Kostnad per kvadratmeter	Fastighetsenhetens totala kostnader per kostnadsslag fördelas ut på fastighetsbeståndet
Schablonerna anpassas utifrån verksamhetstyp och skick	I samband med hyresberäkning inför ramärendet tar fastighetsenheten fram schabloner för olika verksamhetstyper och hyresobjektets skick. Målsättningen är att ha samma kategorisering mellan åren för jämförbarhet över tid.
Benchmark mot rekommenderade standardkostnader i branschen	Schabloner jämförs med REPAB:s mått för kostnadsslaget ¹⁰ .
Benchmark mot andra kommuner, kommunala bolag och fastighetsbolag	Utöver REPAB:s mått benchmarkas schablonerna mot andra kommuner, kommunbolag och privata fastighetsbolag för att säkerställa rimliga nivåer.

Tabell 3 Principer för att räkna fram schabloner

4.2 Definition av särskilda fastighetsobjekt

Det finns behov av att komplettera hyresmodellen med en definition av vad som avses med ett ”särskilt fastighetsobjekt”. För ett särskilt fastighetsobjekt inte är möjligt att ta ut självkostnadshyra då det skulle innebära en alldeles för hög hyresnivå, väsentligt över marknadsmässig hyra. Därför ligger denna objektstyp utanför hyresmodellen och finansiering sker inom kommunstyrelsens budget. Under de senaste åren har listan över samt kostnaden för särskilda fastighetsobjekt tenderat att öka då fler och fler objekt saknat finansiering. Det är därför viktigt att sätta en tydlig ram för denna objektstyp.

Följande definition föreslås:

Med särskilda fastighetsobjekt avses fastigheter och byggnader som bedöms ha ett kulturhistoriskt eller långsiktigt värde för kommunen att äga och där självkostnadshyra inte är möjligt att ta ut.

Se även avsnitt 4.3 *finansiering av tomställda lokaler* för hantering av tomställningar och vakanser som ej definieras som ett särskilt fastighetsobjekt.

4.3 Finansiering av tomställda lokaler

I beslutet om nya hyresmodellen september 2020 står att läsa om riskpåslaget om 3,5% på egenägda lokaler¹¹. Syftet med riskpåslaget är att täcka kostnader för oförutsedda händelser i kommunens eget bestånd såsom en vattenskada, brand eller annan skada som föranleder återställningskostnader med driftmedel alternativt kostnad för självrisk (dvs ej investering). Riskpåslaget ska även täcka kostnader för vakanta/tomställda lokaler och mindre evakueringskostnader.

I samband med översynen 2024 föreslås att formuleringen kring riskpåslaget justeras så att det *maximalt* uppgår till 3% årligen. Bakgrunden till förslaget är det långsiktiga kommunövergripande målet om att andelen vakanta lokaler ska minska i

¹⁰ REPAB:s mått är branschstandard och används av såväl privata fastighetsbolag som av många kommuner.

¹¹ KFKS 2020/388 beslut punkt 2.

fastighetsbeståndet över tid och allteftersom vakansgraden sjunker kan riskpåslaget minska och aldrig vara högre än 3% från och med 2026-01-01. Någon annan utfördelning av kostnader för vakanser eller tomställningar på verksamheterna ska inte ske. Notera dock att vakanta lokaler som anses ha ett strategiskt långsiktigt värde för kommunen enligt föreslagen definition för särskilda fastighetsobjekt inte täcks av riskpåslaget (läs mer i avsnitt 4.2 *Särskilda fastighetsobjekt*, ovan). Notera även att riskpåslaget ej läggs till i hyran för inhyrda objekt.

4.4 Ekonomiskt ansvar för ridanläggningar flyttas till Fritidsnämnden

I regelverket för internhyra avsnitt 3 står att läsa att ”Från 1 januari 2021 ska alla idrottslokaler oavsett skick eller storlek hyras av fritidsnämnden”¹². I dagsläget är ridanläggningarna undantagna från detta och hanteras direkt av fastighetsenheten till hyresgäst och finansieras via särskilda fastighetsobjekt under kommunstyrelsen.

Den 25 april 2022 beslutade kommunfullmäktige om upplåtelse av kommunens ridanläggningar till ridskoleverksamhet¹³. Bland annat beslutades att kommunstyrelsen skulle tillföras en utökad budgetram från och med år 2023 för att täcka underskott mellan marknadsanpassad hyra och de faktiska kostnaderna för ridanläggningen. Från 2026-01-01 föreslås att det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar flyttas till fritidsnämnden för en enhetlig hantering likt övriga fritidslokaler och en tydlighet i nämndernas ekonomiska ansvar. Överföring av budgetmedel till följd av förslaget blir en del av mål- och budgetarbetet inför 2026. Notera att fastighetsansvaret/hyresvärdansvaret inklusive ansvar för drift och skötsel kvarstår hos fastighetsenheten.

4.5 Gymnasierna ingår i modellen från 2026

I nuvarande hyresmodell är gymnasieskolorna exkluderade¹⁴. I samband med översynen 2024 föreslås att gymnasierna ingår i modellen från 2026-01-01 så att gymnasierna likställs med andra hyresobjekt som omfattas av hyresmodellen och dess målsättning.

En del av gymnasieskolorna har historiskt sett genererat ett överskott hos fastighetsenheten. Vid införandet av kostnadshyra med schabloner beräknas överskottet minska utan att hyran till de gymnasieskolor som gett överskott sänks, detta eftersom det finns ett stort underhållsbehov i fastigheterna. Införandet av gymnasieskolorna i hyresmodellen förutsätter att hyran beräknas med schabloner, i annat fall föreslås ett införande först efter att nödvändiga reinvesteringar är genomförda.

4.6 Förtydligande om tidpunkt för uppsägning av avtal

En verksamhet har möjlighet att säga upp hela eller delar av sina förhyrda lokaler. Ett förtydligande gällande uppsägning av avtal för kommunägda lokaler föreslås. I regelverket står det skrivet följande kring uppsägning av lokaler; ”för kommunägda lokaler gäller tillsvidareavtal för de interna hyresgästerna med huvudförfallodag sista december och

¹² Regelverk för internhyra, KFKS 2020/388, avsnitt 3 rubrik ”En hyresgäst per hyresobjekt”

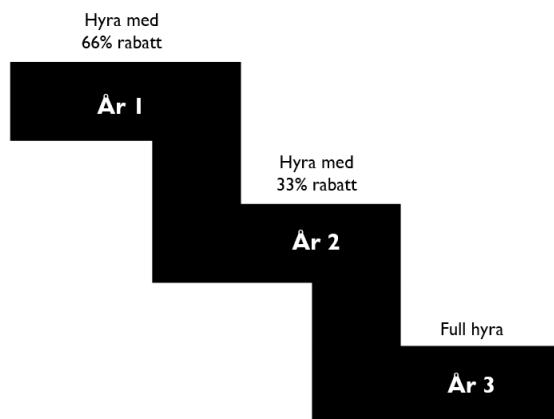
¹³ KFKS 2021/1163 §164

¹⁴ Beslut i Kommunfullmäktige 2020-06-15, §168

med en uppsägningstid på nio månader, dvs sista mars”. Projektgruppen föreslår att tydliggöra att uppsägning ska ske *senast* sista mars.

4.7 Modell för instegshyra

Från dialogerna med välfärd skola framkom önskemål om en modell för instegshyra vilket föreslås enligt nedan. Om det är mer ekonomiskt att bygga hela lokalen direkt i stället för att dela in byggnationen i etapper för att anpassa efter verksamhetens behov föreslås att en instegshyra införs. Det kan exempelvis vara en skola där verksamheten “växer” succesivt in i lokalerna. Det är inte ovanligt att det förekommer hyresrabatter på fastighetsmarknaden för att underlätta hyresgästens uppstart i lokalerna.



Figur 3 Illustration av modell för instegshyra

En instegshyra får hanteras från fall till fall. För att en instegshyra ska kunna tillämpas ska nedanstående kriterier uppfyllas:

- Hyresavtalet gäller tillkommande ytor (det vill säga ej renoverade eller nya lokaler som ska ersätta gamla lokaler med motsvarande kapacitet).
- Beslut om instegshyra ska tas i samband med att underlaget för investeringen/inhyrningen beslutas.
- Instegshyran räknas fr.o.m. när lokalerna tas i anspråk och gäller maximalt 66% rabatt år ett, maximalt 33% i rabatt år två och full hyra fr.o.m. år tre (se figur nedan). Det är den ianspråktagna lokalytan som sätter nivån på hyresnedsättningen. De lokaler som hyresgästen inte betalar hyra för får inte nyttjas.
- Vid inhyrning från extern part kan det finnas hyresrabatter som motsvarar den instegshyra som föreslås här. Har kommunen redan en hyresrabatt ska den räknas av i instegshyran så att det inte blir dubbel rabatt.

Finansiering av modell för instegshyra sker inom kommunstyrelsens budget.

4.7.1 Exempel

Nedan är ett fiktivt förenklat exempel för modell för instegshyra. I realiteten tillkommer ofta indexökningar och andra hyrespåverkande poster inför varje kalenderår. Notera att detta ej har beaktats i det förenklade exemplet.

Den totala hyreskostnaden är 10 miljoner kronor per år. Lokalen, exempelvis en skola, tas i anspråk vid halvårsskiftet inför höstterminen. År 1 är rabatten maximalt 66%. Maximal hyresrabatt för höstterminen år 1 uppgår till 3,35 mnkr, där hyresgästen betalar 1,65 mnkr (se år 1, hösttermin i tabellen nedan).

För år 2 får hyresgästen samma sänkning som under höstterminen år 1, det vill säga 66% rabatt. Höstterminen år 2 får hyresgästen en hyreskostnad om 3,3 mnkr vilket motsvarar 33% rabatt.

Vårterminen år 3 får hyresgästen åter igen samma rabatt som under höstterminen, det vill säga 33%, medan hyresgästen betalar full hyra från höstterminen.

	År 1		År 2		År 3	
	Vårtermin	Hösttermin	Vårtermin	Hösttermin	Vårtermin	Hösttermin
Totalt hyreskostnad	-	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Kostnad för hyresgäst	-	1 650 000	1 650 000	3 300 000	3 300 000	5 000 000
Vakanshyra Fastighet	-	3 350 000	3 350 000	1 700 000	1 700 000	-

Figur 4 Förenklat exempel på trappstegshyra baserad på skolåret

5. Bostadsförvaltning

Bostadsförvaltning beskrivs i program för interhyra, avsnitt fem. I utvärderingen av hyresmodellen har fastighetsenheten tillsammans med berörda verksamheter tagit fram en separat överenskommelse. Överenskommelsen reglerar bostadsförvaltningens arbete och fördelning av vilka kostnader som belastar fastighetsenheten respektive vilka kostnader som belastar hyresgäst.

Sammantaget innebär överenskommelsen att fastighetsenheten tar ett större helhetsansvar och säkerställer ett långsiktigt underhåll av fastigheterna. I dagsläget finns en överenskommelse om kostnadstäckning vilken innebär att det sker en månatlig avräkning som reglerar över- eller underskott. Kostnadstäckningen är en administrativt tung uppgift som verksamheterna inte upplever som värdeskapande utan snarare som en belastning. I den nya överenskommelsen tas avräkningen bort. Modellen för bostäder blir på så sätt mer lik den modell som gäller för lokaler enligt detta förslag.

6. Övrigt

Att utvärdera hyresmodellen kontinuerligt är viktigt för att säkra att hyresmodellen hålls uppdaterad utifrån aktuellt behov och utveckling i verksamheterna och kommunens övergripande behov. Löpande förs dialog mellan fastighetsenheten och verksamheterna i det ordinarie arbetet där behov av genomlysning och revideringar i hyresmodellen kan lyftas framgent och var 3–4 år samlas till genomlysning.

Appendix – bokningsstatistik 2023 och 2024

Nedan framgår antal timmar som skolor hyrt i gymnastiksal och sporthallar/gymnastikhallar under skoltid (vardagar kl 8-16) under 2023 och 2024.

Statistiken kommer från bokningssystemet som bokningsgruppen hanterar.

Utskriftsdatum från bokningssystemet var den 2024-12-02 och 2024 (notera att år 2024 är komplett avseende bokningar trots att statistiken är uttagen ur systemet med cirka en månad kvar på året, då bokningar ingår i statistiken i förväg).

Gymnastiksal

Objekt	2023	2024	Förändring antal timmar	Förändring i %
DUVNÄS SKOLA GYMSAL	1 014	952	-62	-6%
JÄRLA SKOLA GYMSAL	1 076	1 241	165	15%
NACKA SPORTC BIRKA	1 443	1 442	-1	0%
NACKA SPORTC JÄRLA	1 443	1 442	-1	0%
NEGLINGE GYMN.SAL	1 384	1 438	54	4%
SALTÄNGENS GYMSAL	818	982	164	20%
SAMSKOLAN GYMN.SAL	1 195	906	-289	-24%
SIGFRIDSBORGS GYM*	0	0	0	0%
SOLSIDANS SK GY.SAL**	7	0	-7	-100%
STAVSBORGS GYMNASTIKSAL	119	403	284	238%
STRANDPARKSSKOLAN GYMSAL**	58	0	-58	-100%
SÅGTORP SKOLA GYM	802	716	-86	-11%
VILANS SKOLA GYMSAL	697	808	111	16%
ÄLTA SKOLA GYM.SAL	835	586	-249	-30%
Totalt	9 358	9 521	163	2%

* Sigfridsborgs gymnastiksal har rivits.

** Solsidan skolas gymnastiksal samt Stransparksskolans gymnastiksal är inte bokningsbara från 2024 då dessa inte längre klassificeras som skolor.

Sporthallar/gymnastikhallar

Objekt			Förändring	Förändring
	2023	2024	antal timmar	i %
BJÖRKNÄS SPORTHALL	476	65	-412	-86%
BJÖRKNÄS SPORTHALL A	853	658	-195	-23%
BJÖRKNÄS SPORTHALL B	316	665	349	111%
BOO GÅRDS SPORTHALL	416	-	-416	-100%
BOO GÅRDS SPORTHALL A	578	923	345	60%
BOO GÅRDS SPORTHALL B	326	682	356	109%
FISKSÄTRA SPORTHALL	337	209	-129	-38%
FISKSÄTRA SPORTHALL A	234	416	182	78%
FISKSÄTRA SPORTHALL B	174	319	145	83%
JÄRLA SPORTHALL	364	3	-362	-99%
JÄRLA SPORTHALL B	685	898	213	31%
JÄRLA SPORTHALL A	913	1 107	194	21%
MYRSJÖ SPORTHALL A	417	314	-103	-25%
MYRSJÖ SPORTHALL A DELAD A	841	690	-151	-18%
MYRSJÖ SPORTHALL B DELAD B	420	481	61	15%
MYRSJÖ NYA SPORTHALL B	263	178	-85	-32%
NYA MYRSJÖ SPORTHALL DELAD A	818	585	-233	-28%
NYA MYRSJÖ SPORTHALL A DELAD B	375	453	78	21%
NACKA BOLLHALL	1 443	1 442	-1	0%
NACKA SPORTHALL	1 381	1 437	56	4%
ORMINGE SPORTHALL	921	681	-240	-26%
ORMINGE SPORTHALL A	387	763	376	97%
ORMINGE SPORTHALL B	28	669	641	2289%
ORMINGE SPORTHALL C	26	-	-26	-100%
SICKLA GYMNASTIKHALL	20	5	-15	-75%
SICKLA GYMNASTIKHALL A	1 010	912	-98	-10%
SICKLA GYMNASTIKHALL B	862	937	75	9%
SIGFRIDSBORGS SPORTHALL	274	66	-208	-76%
SIGFRIDSBORGS SPORTHALL A	759	919	160	21%
SIGFRIDSBORGS SPORTHALL B	321	629	308	96%
SKURU SPORTHALL A	924	1 128	205	22%
SKURU SPORTHALL B	680	1 103	423	62%
SPORTHALLEN SKURU	59	18	-41	-69%
STAVSBORGS SPORTHALL	443	3	-440	-99%
STAVSBORGS SPORTHALL A	583	637	54	9%
STAVSBORGS SPORTHALL B	282	404	122	43%

TATTBY SPORRHALL	600	3	-597	-99%
TATTBY SPORRHALL A	762	961	200	26%
TATTBY SPORRHALL B	369	777	408	111%
TIPPENS SPORRHALL	-	3	3	100%
TIPPENS SPORRHALL A	653	717	64	10%
TIPPENS SPORRHALL B	700	584	-116	-17%
TOLLARE BOLLHALL	579	30	-549	-95%
TOLLARE BOLLHALL A	695	1 074	379	54%
TOLLARE BOLLHALL B	372	895	524	141%
Totalt	23 935	25 440	1 505	6%

Sporthallar med "A" och "B" i slutet av namnet avser vanligen en del av en hel hall som delas av med ridåvägg, där exempelvis halva hallen är bokningsbar som ett alternativ till att boka hela hallen.