

2022-01-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2021/1163

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av kommunens ridanläggningar till ridskoleverksamhet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen ska upplåta ridanläggningar i Nacka kommun till ridskoledrivande aktörer genom hyresavtal till en marknadsanpassad hyra och i övrigt enligt situationsanpassade villkor.
2. Kommunfullmäktige beslutar att upplåtelse av ridanläggningar enligt punkten 1 införs med start tidigast 1 juli 2022.
3. Kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen behöver tillföras en utökad budgetram från och med år 2023 för att täcka underskott mellan marknadsanpassad hyra och de faktiska kostnaderna för ridanläggningen.

Sammanfattning av ärendet

Ridskoleverksamheten i Nacka bedrivs idag på två anläggningar; Nacka Ridklubb i Velamsund och Stall Compass i Erstavik. Fritidsnämnden har föreslagit att ansvaret för att upplåta kommunens ridanläggningar till ridskoledrivande aktörer ska överflyttas till kommunstyrelsen. Enheten för fastighetsförvaltning delar denna bedömning då en direktuthyrning till fristående ridskoledrivande aktör, utan fritidsnämnden som en mellanpart, innebär att rollerna renodlas och gränsdragningar för olika typer av underhåll på anläggningarna klargörs. Uthyrning föreslås också utgå ifrån en marknadsanpassad hyra som grundar sig i en procentuell del av ridskoleverksamhetens årsomsättning. Hyran blir då direkt kopplat till verksamhetens betalningsförmåga. I det fall en marknadsanpassad hyra sätts i de framtida hyresavtalen med ridskoleverksamheterna så medför detta att kostnadstäckning inte kommer att erhållas. Det föreslås att kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen, genom enheten för fastighetsförvaltning, kommer att behöva erhålla en utökad budgetram för att ta denna kostnad.

Ärendet

Bakgrund

Ridskoleverksamheten i Nacka bedrivs idag på två anläggningar; Nacka Ridklubb i Velamsund och Stall Compass i Erstavik.

Ridskoleverksamheten i Velamsund är organiserad så att det finns en entreprenör, Nacka Ridhus AB, som äger hästarna och genomför själva ridskoleverksamheten samt en förening, Nacka Ridklubb, som håller ihop ungdomsverksamheten och får bidrag från fritidsnämnden. Kommunen (enheten för fastighetsförvaltning, EFF) upplåter mark och alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB till en kostnad om cirka 150 000 kr/år. Det befintliga ridhuset står på av kommunen arrenderad mark och ägs av ridklubben som betalar 100 kr/år i arrendeavgift. De faktiska kostnaderna för anläggningen uppgår till cirka 650 000 kr/år

Såväl befintliga stallbyggnaden som ridhus har ett eftersatt underhåll. Länsstyrelsen har även förelagt Nacka Ridhus AB att genomföra åtgärder gällande framför allt ventilation och storlek i stallbyggnaden. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har därmed gett startbesked till förstudie och framtagande av program för att säkra framtida stallkapacitet i Velamsund. Projekteringsarbete pågår för närvarande utifrån en nybyggnation av stallbyggnad och ridhus.

Ridskoleverksamheten i Erstavik är organiserad så att det finns en förening, Compass Sportryttarklubb (CSRK) som bedriver verksamheten i sin helhet. Kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning (EFF) hyr in anläggningen från Erstaviks godsförvaltning AB för cirka 1 330 000 kr/år. EFF hyr i sin tur ut anläggningen till fritidsnämnden genom ett internhyresavtal. Hyreskostnaden uppgår till cirka 1 800 000 kr/år, inkluderande EFFs interna kostnader. Fritidsnämnden upplåter ridanläggningen vidare till CSRK genom ett system med taxa för hästplatser och timmar i ridhuset. Avgiftsintäkterna uppgår till ca 400 000 kr/år. Ungdomsverksamheten får bidrag från fritidsnämnden.

Fritidsnämndens förslag

Fritidsnämnden fattade den 27 oktober 2021 (se bilaga 1) beslut kring upplåtelse av kommunens ridanläggningar till ridskoledrivande aktörer i Nacka. Beslutet innebär att fritidsnämnden föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen beslutar att upplåta kommunens ridsportsanläggningar till ridskoledrivande aktörer till en marknadsanpassad hyra och i hyreskontraktet ange särskilda villkor avseende inriktning av den verksamhet som ska bedrivas där.
2. Fritidsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen besluta om att den nya modellen för upplåtelse av ridanläggningar införs med start tidigast den 1 januari 2022.



Enheten för fastighetsförvaltnings bedömning

För att bedriva ridskoleverksamhet krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Tillståndet krävs för att säkerställa tillräcklig kunskap hos den som bedriver verksamheten men även att anläggningen där hästarna vistas är lämplig för djurhållning. I den tillståndspliktiga hästverksamheten ingår även tillämpning av karantänsregler vid utbrott av olika smittor liksom även att säkerställa att verksamheten tillämpar regler inom miljöområdet. Det är den enskilda ridskoleverksamheten som ansvarar för tillståndet. Det är således bara en och samma aktör som bedriver verksamhet på anläggningen och det är därmed av betydelse att det är ridskoleverksamheten som har rådighet över anläggningen för att kunna upprätthålla förutsättningar och ta fullt ansvar för att verksamheten drivs i linje med utfärdat tillstånd.

Enligt fritidsnämndens reglemente ska fritidsnämnden på timbasis upplåta anläggningar och utrymmen inomhus för fritidsverksamhet. Kommunstyrelsens reglemente anger att ansvar för upplåtelse av all annan nyttjanderätt än vad som faller inom annan nämnds ansvar för timbaserat nyttjande av lokaler och mark för kultur- och fritidsändamål åvilar kommunstyrelsen. Någon uthyrning per timme enligt fritidsnämndens reglemente sker inte på anläggningarna utan uthyrning sker enbart till den enskilda ridhusanläggningen.

Det saknas idag likvärdiga förutsättningar och likartade villkor avseende de ridanläggningar som finns i kommunen. Eftersom det inte är fritidsnämnden som driver verksamheten på anläggningarna bedömer enheten för fastighetsförvaltning att det skulle bli tydligare för alla parter att det för ridanläggningar skapas ett hyresförhållande direkt mellan kommunen (kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning) som hyresvärd och ridskoleaktörerna som hyresgäst (i detta fall Nacka ridhus AB och Stall Compass) utan att fritidsnämnden, genom internhyresavtal med kommunstyrelsen, är en mellanpart.

Enheten för fastighetsförvaltning ska enligt kommunstyrelsens reglemente ansvara för uthyrning av lokaler och mark för kommunal verksamhet. Ovan angivna förslag innebär ett avsteg från detta genom att hyresavtal upprättas direkt mellan respektive ridskoleledande aktör (ej kommunal verksamhet) och kommunen genom kommunstyrelsen (enheten för fastighetsförvaltning). Enheten för fastighetsförvaltning föreslår dock en direktuthyrning till extern part då det innebär att rollerna renodlas och gränsdragningar för olika typer av underhåll på anläggningarna klargörs. Utifrån ridskoleanläggningars särskilda karaktär med bland annat krav på tillstånd och begränsningen att det inte kan upplåtas per timme finns det skäl att kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen ska ansvara för upplåtelsen till extern part istället för fritidsnämnden.

Upplägg enligt ovanstående har diskuterats med båda ridskoleledande aktörerna. Hur de specifika hyresavtalen för ridskoleverksamheterna utformas gällande till exempel avtalstid och särskilda villkor avgörs i kommande förhandlingar och ska kravställas utifrån allmänhetens intresse. I det fall avtalstiden kommer att uppgå till mer än tio år krävs beslut i nämnd.



Ekonomiska konsekvenser

Marknadsanpassad hyra

Kommunens hyresmodell anger att externa utförare som bedriver verksamhet i kommunens lokaler inte omfattas av det interna regelverket för internhyra och att hyresförhållandet istället regleras i hyreslagen och att marknadsnivå ska råda för hyrorna. Vad som är en marknadsmässig hyra för ridskoleanläggningar bör utgå ifrån vad andra likvärdiga ridskoleverksamheter betalar i hyra. Ett enhetligt jämförelsematerial är svårt att hitta eftersom ridskoleverksamheter skiljer sig åt. Faktorer som påverkar hyressättning är till exempel om kommunen äger anläggningen, om den ägs av annan part men kommunen hyr in, om det är en förening eller ett bolag som ansvarar för verksamheten, hur ansvaret för skötsel och underhåll är fördelat och om det finns privata hästar uppstallade utöver ridskolehästarna.

För att se vad som är en marknadsmässig hyra bör man istället utgå ifrån den köpkraft som verksamhetsutövare av ridskoleverksamheten har. En ridskolas intäkter kommer i huvudsak från lektionsavgifter, lägerverksamhet och i förekommande fall stallhyra från privathästar. Kostnaderna består främst av hyror, personalkostnader, foder, hovslagare, veterinärer och inventarier. Resultatet är många gånger inte särskilt högt.

En möjlig modell för att bestämma den marknadsmässiga hyran är att hyresnivån, istället för en traditionell fast hyra, utgår ifrån en så kallad marknadsanpassad hyra som grundar sig i en procentuell del av ridskoleverksamhetens årsomsättning. Hyran blir då direkt kopplat till verksamhetens betalningsförmåga.

Utifrån att ridskolors attraktivitet och ekonomiska bärkraft bygger på en kapacitet som säkerställer en god ekonomi i verksamheten och utifrån att förutsättningarna skiljer sig så stort åt från anläggning till anläggning föreslår enheten för fastighetsförvaltning en omsättningsbaserad hyra.

Framtida hyreskostnader

Omsättningsbaserade hyror för ridskoleverksamheter är ofta låga. Det beror på att den köpkraft som finns i ridskoleverksamhet är relativt låg. Normalt ligger hyra inom intervallet fyra till åtta procent vilket för en normalstor ridskoleverksamhet innebär en hyra mellan 250 000 – 500 000 kronor.

I det fall en marknadsanpassad hyra sätts i de framtida hyresavtalen med ridskoleverksamheterna så medför detta att kostnadstäckning inte kommer att erhållas för kommunens del. Detta i sig är inget unikt inom kommunen då kostnaderna för t.ex. flertalet av kommunens idrottsanläggningar överstiger intäkterna och således till merparten betalas av fritidsnämnden genom anslagsfinansiering. I det fall enheten för fastighetsförvaltning ska ansvara direkt gentemot en fristående aktör utan ett internhyresavtal mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden behövs en utökad



budgetram för att ta denna kostnad eftersom marknadshyra för ridverksamhet är lägre än vad kostnaderna är härför.

Utifrån befintliga avtal för Stall Compass innebär det en kostnad om cirka en miljon kronor per år. Framtida hyresavtal för Nacka Ridhus AB är i dagsläget inte framtagna men med en tänk nybyggnation av såväl stallbyggnad som ridhus bedöms framtida hyreskostnader uppgå till cirka fem miljoner kronor per år.

Upplägg enligt ovanstående har diskuterats med båda ridskoledrivande aktörerna. Vilken nivå som blir aktuell för ridskoleverksamheterna i kommunen avgörs i kommande förhandlingar.

Arrende

Framtida hyresavtal mellan kommunen och Nacka Ridhus AB föreslås bara omfatta byggnader för stall och ridhus. Tillkommer gör arrende för gårdsytor och betesmark. Upplåtelse av mark tecknas i arrendeavtal och värderas separat.

Föreningsbidrag

Fritidsnämndens nuvarande bidrag till föreningslivet kan ridsportföreningarna i samma utsträckning som övriga föreningar ta del av även fortsättningsvis.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut om upplåtelse av ridanläggningar till ridskoledrivande aktörer har inga direkta konsekvenser för barn, men genom beslutet förväntas ridskolornas utbud kunna säkras upp mer långsiktigt genom att förutsättningarna för ridskolornas verksamhet blir tydligare.

Bilagor

Bilaga 1 Protokoll Fritidsnämnden 2021-10-27, §100

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Per Hallsten
Chef lokalförsörjning
Enheten för fastighetsförvaltning