

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 150

KFKS 2019/388

## Ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

### Ärende

I mål och budget 2019-2021 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att arbeta fram en ny hyresmodell. Den hyresmodell som föreslås användas för intern fördelning av lokalkostnader från januari 2021 är en ren kostnadshyresmodell. Det innebär att verksamheterna betalar för de lokaler de verkligen hyr och nyttjar. Viktiga övergripande principer i förslaget till ny hyresmodell är konkurrensneutralitet, affärsmässiga och branschmässiga villkor och transparens och öppenhet. Den nya hyresmodellen innebär att fritidsnämnden tar ansvar för alla idrottslokaler inklusive gymnastiksalarna och att alla verksamheter ska upplåta lokaler för samnyttjande. Gymnasieskolorna ligger utanför hyresmodellen. Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment och består för det egenägda beståndet.

Kommunfullmäktige föreslås besluta att hyran vid införandet 2021 av hyresmodellen baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräkningsindex med ett års snitt av konsumentprisindex (K.PI) samt riskpåslag. För kommande år (2022 och framåt) baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år uppräknat med på våren fastställt preliminärt konsumentprisindex (KPI) för nästkommande år samt riskpåslag om 3,5 för egenägda fastigheter.

### Handlingar i ärendet



PM Kompletterande information till ärendet om ny hyresmodell daterad den 14 maj 2020  
Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2020, §102  
Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 30 april 2020

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på bordläggning av ärendet. I yrkandet instämde Gunilla Grudevall Steen (L) och Karin Teljstedt (KD).

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Protokollsanteckningar

### Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.

”Vi vill ha att våra verksamheter ska vara så fria och självständiga som möjligt. De ska kunna prioritera hur de tillgängliga pengarna används bäst och ha incitament att hushålla med lokaler och agera miljövänligt. Det uppnår vi med denna modell.



Att lyfta av skolorna sina hyreskostnader, vilket oppositionen förespråkar, gör inte att det finns mer pengar totalt sett. Vi är övertygade om att det är ute i verksamheten som de bästa prioriteringarna görs, det är där man har vardagskännedomen. Modellen med internhyror är en viktig del i vår styrning och vi har historiskt sett att det ger bäst värde för skattepengarna. Alternativet med politisk detaljstyrning eller centralplanering är klart sämre.” **I protokollsanteckningen instämde Hans Peters för Centerpartiet och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna.**

### Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Detta ärende avser hur hyran ska vara för lokaler som kommunen disponerar. Det har särskilt stor påverkan på exempelvis skolans kostnader. Socialdemokraterna har ända sedan den typen av internhyresmodell infördes velat se en uppdelning av skolchecken så att den delas upp i flera delar; exempelvis pedagogisk check, hyrescheck, check för elevhälsa och administrativ check. Därför vill vi att beslut om ny hyresmodell ska fattas samtidigt som beslut av ny skolcheckmodell.”

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Förslaget ser enkelt ut och ger ett sken av att vara rättvist. Vänsterpartiet ställer sig dock negativ till förslaget för att det cementerar segregationen i skolan. Barn bor någonstans och har en skola i närheten, råkar den skolan vara nybyggd och har en hög lokalhyra minskar ju skolpengen som blir kvar för lärare, material och skolmat mm. Vilket självklart påverkar skolresultatet, extra mycket om eleven råkar ha behov av anpassad pedagogik. Vårt bättre förslag är att hyresmodellen ligger utanför skolpengen så att eleverna behov inte behöver konkurrera med hyres och fastighetsfrågor. Dessa risker som vi ser, problematiseras inte alls i skrivelsen vilket gör underlag för beslut undermåligt. I den nya skrivelsen (PM 20200514) framgår något om konsekvenser för rektorsområden och det visar sig att vissa skolor får ökade kostnader med tio miljoner med den nya hyresmodellen. Den i motsvarande grad minskade skolpengen kommer medföra konsekvenser för undervisningen som drabbar elever på ett slumpartat sätt, eleven har inte valt att bo/gå i skola i Boo eller Sickla men det valet kommer påverka möjligheterna till en bra skolgång. Ett annat problem i föreslagen hyresmodell är p.3 i förslag till beslut. Att hyran baseras på föregående årskostnad med uppräkningsenl. konsumentprisindex och en summa för riskpåslag 3,5%. Här motsäger man sig själv, en kostnadshyra kräver att man vet kostnaden och inte att man spår i framtiden vilket med 3,5% påslag på toppen kommer urholka skolpengen.”

Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

”Nackalistan skulle vilja att de effekter som denna nya hyresmodell kommer ha skulle utredas noggrannare. Vi är oroliga för en ökad byråkrati om Fritidsnämnden måste bygga upp en egen organisation för att förvalta och hyra ut lokaler. Vi skulle vilja att en större utredning görs kring både hyressystemet och finansieringssystemet för att se om det inte skulle vara bättre att hyran läggs utanför nuvarande checksystem.”

**Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”I andra kommuner är det inte alls ovanligt att kommunens egna skolor och förskolor får full kostnadstäckning för sina hyreskostnader. Detta är ett accepterat undantag från det i övrigt gällande kravet på likabehandling av kommunala och friskolor. Kommunen har ett stort ansvar i att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet och i detta uppdrag borde även ingå att se till så lokalkostnaden inte påverkar kvalitén på utbildningen negativt.

Miljöpartiet anser att hyresersättningen inte ska ingå i skolpengen utan ska ersättas i ett system vid sidan om denna. Det är viktigt att alla skolor genom skolpengen får lika mycket pengar per elev till den pedagogiska verksamheten. Underskott uppkomna p.g.a. dagens bristfälliga styrmodell är väldigt svåra att hantera på ett tillfredsställande och rättvist sätt. Ansvaret för att inte lokalkostnaderna drar iväg borde inte ligga på skolorna utan på lokalenheten. Det är dyrt att bygga nytt men en bidragande anledning till att lokalerna bli så dyra är för att de inte utnyttjas effektivt. För att hålla kostnaderna nere är det viktigt att alla skollokaler får en inbyggd flexibilitet så de också kan användas till annat än skoländamål. Det är inte kostnadseffektivt när skollokaler står oanvända på kvällar, helger eller lov. Det kan dock inte vara skolans ansvar att planera för och ombesörja detta.

Miljöpartiet vill se en rimlig hyreskostnad för skolorna, men utan en ökad belastning på kommunens ekonomi. Detta kräver dock både en förändring av hyresmodellen och en större omorganisation av lokalenheten.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
