

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 201

KFKS 2020/388

Ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder



Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att från och med 1 januari 2021 införa kostnadshyra för alla kommunens verksamheter med undantag för gymnasier.
2. Kommunfullmäktige beslutar att hyran vid införandet av hyresmodellen 2021 baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräknings med ett års snitt av konsumentprisindex (KPI) samt riskpåslag om 3,5 procent på egenägda lokaler.
3. Kommunfullmäktige beslutar att kostnadshyran 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 procent på egenägda lokaler.
4. Kommunfullmäktige beslutar att alla idrottslokaler ska hyras av fritidsnämnden som hyr ut idrottslokaler till skolverksamhet dagtid.
5. Kommunfullmäktige beslutar att alla verksamheter som är interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler.
6. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att fastställa regelverk och principer för fastighetsverksamheten, intern förhyrning inklusive gränsdragningslista, samnyttjande av lokaler samt principer för finansiering av lokaler som inte finansieras genom kostnadshyran.
7. Kommunfullmäktige uppdrar till fritidsnämnden att fastställa taxor för uthyrning av idrottslokaler till skolverksamhet enligt självkostnadsprincip.
8. Med detta upphävs alla tidigare beslut om hyresmodell, internhyra samt regelverk rörande hyra.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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.

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

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 juni 2020 återremitterades ärendet med minoritetsåterremiss för att komplettera ärendet med hur affärsmässig förvaltning kan bidra till att få in mer hyresavgifter på tider då lokaler inte används till kommunal verksamhet, en ekonomisk riskanalys med borttagen maxhyra, samt att lokalhyra inte ska ingå i skolpengen och ersättas i ett system vid sidan om denna.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 augusti 2020, §128
Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 30 juni 2020

Yrkanden



Khashayar Farmanbar (S) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag. I yrkandet instämde Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL).

Sidney Holm (MP) yrkade att hyresersättningen inte ska ingå i skolpengen utan ersättas i ett system vid sidan om denna.

Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag och fann att kommunstyrelsen bifallit stadsutvecklingsutskottets förslag.

Därefter ställde ordföranden Sidney Holms yrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsen avslagit Sidney Holms yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraterna och angav följande.

Socialdemokraterna har ända sedan den nuvarande hyresmodellen infördes velat ändra modellen till en som utgår från funktion och är rättvist. För att nå bättre resultat måste våra skattekonor i skolan användas till att förbättra den pedagogiska verksamheten.

Verksamheterna ska kunna tävla med varandra om att bli bäst när det gäller pedagogiskt arbete och utbildningens innehåll. Den här modellen innebär att elever får olika mycket resurser till pedagogik, lärare och läromedel. I tjänsteskrivelsen kan man se att andra kommuner som Lidingö, Lund och Norrköping har valt modeller so påminner om den som vi socialdemokrater har efterfrågat i många år.

Mikael Carlsson reserverade sig för Nackalistan och angav följande.

”Nackalistan anser att det finns en del problem med den föreslagna hyresmodellen. Dels så riskerar hyresskillnader mellan olika skolor och förskolor göra att förutsättningarna att bedriva undervisning på ett likvärdigt sätt blir svårt. Avskaffande av en maxhyra innebär att nya skolor kommer ha en hyreskostnad som tar mycket av de medel som vi istället skulle vilja se gick till lärare och undervisningsmaterial. Det kommer också leda till att det blir svårt för mindre aktörer att starta och driva skolor vilket kommer att inverka negativt på barns och elevers valmöjlighet. Vi är också oroadade att det i vissa fall kommer bli svårare för kommunen att matcha utbyggnaden av skolor med behovet i områden som byggs ut.”



Tomas Ottosson reserverade sig för Vänsterpartiet.

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiet och angav följande.

”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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

större omorganisation av lokalenheten. Idag har lokalenheten inget incitament att hålla ner lokalkostnaderna eftersom skolorna betalar det som står på hyresavin oavsett.”

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 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 vardagskännedom. 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.”

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 motsvarandegrad 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 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------