

Hyresmodellen – utvärdering och förslag till förändringar enligt särskilt uppdrag 2024

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige ändrar tidigare beslut om hyresmodell (14 september 2020, §226) samt ersätter det av kommunstyrelsen antagna regelverket för internhyra (30 november 2020, § 318 och 20 december 2021, §415) genom antagande av program för internhyra enligt bilaga 2 med följande ändringar.
 - a) Definitionen av särskilda fastighetsobjekt ska ses som en rekommendation, men avgörs från fall till fall i samband med mål- och budgetärendet.
 - b) Modellen med instegshyra införs, men avgörs i samband med mål- och budgetbeslut och inte när beslut om investering görs.
 - c) Gymnastiksalar bör under skoltid betraktas som övriga skollokaler och inte hyras per timme.
 - d) Fritidsnämnden bemyndigas att fastställa taxor för uthyrning av idrottslokaler till skolverksamhet och annan verksamhet enligt riktlinjer som fritidsnämnden beslutar om.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 bemyndigas kommunstyrelsen att besluta om ändringar i programmet under förutsättning att dessa inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt.
3. Det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar överförs från kommunstyrelsen till fritidsnämnden. Överföring av budgetmedel till följd av beslutet hanteras inom ramen för mål- och budgetarbetet 2026. Hyresvärdsansvaret kvarstår hos kommunstyrelsen.
4. Revideringar till följd av beslut enligt punkterna 1–3 träder i kraft den 1 januari 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av beslut av kommunfullmäktige enligt punkt 1, att i ramärendet redovisa dels de ändringar och förtydliganden i gränsdragningslistorna som aviseras i slutrapporten, dels översynen och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

utvärderingen av ansvar och organisation kring idrotts- och kulturfastigheter och dels hur ansvaret för gymnastiksalar ska fördelas.

Sammanfattning av ärendet

I mål och budget 2024–2026 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om till 2021 och vid behov föreslå förändringar. Fastighetsenheten utsågs som ansvarig att genomföra det särskilda uppdraget. Uppdraget har inte inkluderat en översyn av hyresnivåer eller framtagande av förslag till ny modell som frångår grundprincipen om självkostnadshyra.

Utvärderingen har genomförts i dialog med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice och kultur- och fritidsenheten där flera kloka inspel och förslag till förändringar lyfts. En del föreslagna förändringar ligger utanför hyresmodellen och dess regelverk och tas därför med i det redan pågående samarbetet som finns fastighetsenheten och verksamheterna emellan. Andra förändringar, som direkt härrör hyresmodellen, har lyfts som förslag till justeringar i modellen och regelverket (Program för internhyra).

De förändringar som föreslås är möjligheten att använda schabloner för vissa kostnader, definiera särskilda fastighetsobjekt, begränsa riskpåslaget till att maximalt uppgå till 3 % samt att det ekonomiska ansvaret för ridanläggningarna flyttas från kommunstyrelsen till fritidsnämnden från 2026 för en enhetlig hantering likt övriga fritidslokaler och en tydlighet i nämndernas ekonomiska ansvar. Vidare föreslås att gymnasierna ingår i hyresmodellen från 2026, förtydligande om att uppsägning av avtal för kommunägda lokaler ska ske senast sista mars föreslås samt att en modell för instegshyra införs för tillkommande ytor utifrån uppsatta kriterier.

Internhyresmodellen med kostnadshyra i grunden möjliggör en rättvis och ändamålsenlig hyresfördelning där kostnaden belastar den verksamhet som nyttjar respektive lokal. Kostnadsbaserad internhyra medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun som helhet då modellen i sig är kostnadsneutral för kommunen. Hyresnivåer som beräknas enligt hyresmodellen hanteras i ramärendet och varje nämnds ekonomi påverkas av internhyran.

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.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 21 januari 2025 § 3 (*utan eget ställningstagande*)

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

Bilaga 1 Utredning och analys av hyresmodellen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- Bilaga 2 Program för internhyra, uppdaterat 2024 (KFKS 2024/963)
Bilaga 2.1 Gränsdragningslista
Bilaga 2.2 Gränsdragningslista brandskydd
Bilaga 3 Regelverk för internhyra, ursprungligen beslutat 2020 och 2021 (KFKS 2020/388)

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till följande förslag:

”Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige ändrar tidigare beslut om hyresmodell (14 september 2020, §226) samt ersätter det av kommunstyrelsen antagna regelverket för internhyra (30 november 2020, § 318 och 20 december 2021, §415) genom antagande av program för internhyra enligt bilaga 2 med följande ändringar.
 - a. Definitionen av särskilda fastighetsobjekt ska ses som en rekommendation, men avgörs från fall till fall i samband med mål- och budgetärendet.
 - b. Modellen med instegshyra införs, men avgörs i samband med mål- och budgetbeslut och inte när beslut om investering görs.
 - c. Gymnastiksalar bör under skoltid betraktas som övriga skollokaler och inte hyras per timme.
 - d. Fritidsnämnden bemyndigas att fastställa taxor för uthyrning av idrottslokaler till skolverksamhet och annan verksamhet enligt riktlinjer som fritidsnämnden beslutar om.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 bemyndigas kommunstyrelsen att besluta om ändringar i programmet under förutsättning att dessa inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt.
3. Det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar överförs från kommunstyrelsen till fritidsnämnden. Överföring av budgetmedel till följd av beslutet hanteras inom ramen för mål- och budgetarbetet 2026. Hyresvärdansvaret kvarstår hos kommunstyrelsen.
4. Revideringar till följd av beslut enligt punkterna 1–3 träder i kraft den 1 januari 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av beslut av kommunfullmäktige enligt punkt 1, att i ramärendet redovisa dels de ändringar och förtydliganden i gränsdragningslistorna som aviseras i slutrapporten, dels översynen och utvärderingen av ansvar och organisation kring idrotts- och kulturfastigheter och dels hur ansvaret för gymnastiksalar ska fördelas.”

I ovanstående yrkande instämde Johan Krogh (C), Desha Svenneborg (MP), Karin Teljstedt (KD) och Mikael Carlsson (NL).

Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det endast fanns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att i enlighet med detta.

Noteras till protokollet att Johanna Kvist (S), Henrik Unosson (S) och Gunnel Nyman Gräff (S) inte deltar i beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckning

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaterna:

Eleverna i Nackas skolor är trygga och har mycket goda studieresultat, lärarna trivs och samtidigt är vi en av de mest kostnadseffektiva kommunerna i landet. Modellen med internhyror är en viktig del i vår styrning och ger bevisligen bra värde för skattepengarna. Det här vill vänsteroppositionen (S, Nackalistan och V) ändra på. De vill lyfta bort hyreskostnaderna från skolorna och skapa en hårdare politisk detaljstyrning och centralplanering. Syftet är att skolorna ska tvingas hyra mer lokaler, lokaler som de inte anser sig behöva. De ger sken av att skolorna skulle få behålla alla pengar men slippa betala hyra. Sanningen är att det inte blir en enda krona mer till skolorna med deras förslag, bara mer byråkrati och beslut över huvudena på skolorna. Det är också värt att påminna om att vänsterpartierna ville höja skolhyrorna betydligt mer än oss, med 4,5% i stället för vårt förslag om 1,5%.

Vi vill ha att våra verksamheter ska vara så fria och självständiga som möjligt för att de ska kunna utveckla verksamheten utifrån elevernas olika behov och förutsättningar.

Vardagsbesluten om skolan ska fattas så nära verksamheten som möjligt, också om lokaler.

De ska kunna prioritera hur de tillgängliga pengarna används bäst och ha incitament att hushålla med lokaler och agera miljövänligt. Det uppnår vi med en modell med internhyra.

Nu gör vi vissa justeringar av modellen för att den ska bli än mer funktionell. Det handlar bl a om att få en större användning av idrottslokaler, öka incitamenten att agera miljövänligt och införa en instegshyra för nybyggda lokaler.

Johanna Kvist lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Inför kommunfullmäktige kommer vi troligtvis återkomma med ett tilläggsyrkande om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda en alternativ modell för internhyra där det ekonomiska ansvaret för fler verksamheters lokaler övergår till fastighetsenheten.

Anledningen till att vi inte deltog i beslut på kommunstyrelsens sammanträde var för att Moderaternas yrkanden kom nära inpå sammanträdet och vi behöver mer tid för att sätta oss in i dessa.

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Vi är positiva till att en översyn av internhyresmodellen gjorts och vi tycker att de förändringar som föreslås är bra. Vi vill ändå poängtera att den nuvarande hyresmodellen har brister och vi skulle gärna se en utredning för att klargöra fördelar och nackdelar med olika hyresmodeller.

Utvärderingsarbetet har utgått ifrån den nuvarande modellen med självkostnadshyra och inkluderar inte att se över om det finns andra modeller som skulle vara mer fördelaktigt för kommunens verksamheter och invånare.

Det är tydligt att modellen, som bygger på självkostnadshyra, leder till en rad problem, inte minst leder den till ökad administration som i sig är kostnadsdrivande. Ett grundproblem som vi ser är att modellen gör att det blir svårt att uppnå en likvärdig skola då

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

lokalkostnader kan variera stort pga om det tex är en helt nybyggd skola eller en äldre skola, då bland annat kapitalkostnaderna kan variera kraftigt. Nackas system med självkostnadshyra sägs ge goda förutsättningar för en så rättvis hyra för verksamheterna som möjligt. Men många föräldrar och elever väljer skola utifrån närhetsprincipen eller efter vilken skola barnens kamrater går i. Att man råkar bo i ett område med en nybyggd skola kan då få effekten att det finns mindre pengar över till annat, som lärartjänster och pedagogiskt material, och det är tveksamt om det kan ses som rättvist.

De förändringar som föreslås som en modell för instegshyra, regler för vissa särskilda fastighetsobjekt som tex har stort kulturhistoriskt värde och införandet av schabloner för vissa kostnadsslag ser vi som något positivt. Det är också positivt att fastighetsenheten får ett större ansvar för och säkerställer ett långsiktigt underhåll av fastigheter inom Bostadsförvaltningen, vilket vi i Nackalistan också har efterfrågat. Självklart måste vi se till att de bostäder kommunen äger underhålls, både för de personer som bor där och för att värdet på bostäderna inte ska sjunka.

De inspel som gjorts bland annat från de dialogmöten som genomförts visar tydligt på de brister som Nackas internhyresmodell har. Det är också något som vi i Nackalistan har fått höra när vi besökt skolor runt om i Nacka. Taxorna för att hyra sporthallar och gymnastikhallar upplevs som höga och gör att skolorna inte alltid har råd att hyra dessa lokaler för sina elever. Detta samtidigt som vi vet att ett stort folkhälsoproblem är att barn och unga rör på sig för lite idag. Ett annat problem som framkommer i dialogmöten med skolor i Nacka är att kommunen inte har rådighet över lokaler som man hyr in sig i och därför inte kan genomföra nödvändiga investeringar eller underhåll. Valfärd samhällsservice (VSS) har också lyft problem med att deras verksamheter har hög hyra jämfört med andra aktörer på marknaden, då merparten av deras lokaler ägs av externa fastighetsägare. Detta visar tydligt på de effekter som Nacka kommuns utförsäljning av verksamhetslokaler har även på VSSs verksamheter.

Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Socialdemokraternas yrkande, som de inte lade i kommunstyrelsen, att skilja på hyran från skolpengen är det rätta, elever har samma behov av undervisning oberoende av hur hög skolhyran är.

Nu lade alliansen ett nytt förslag för hyresmodellen som behöver analyseras mera av Vänsterpartiet så vi återkommer till Kommunfullmäktige om hur vi ställer oss till det förslaget. De förändringar som nu görs i tjänsteskrivelseförslaget är marginella och påverkar inte grundproblemet med hyresmodellen. Så här skrev vi 2020 när hyresmodellen beslutade om i Kommunfullmäktige.

”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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

förslag är att hyresmodellen ligger utanför skolpengen så att elevernas behov inte behöver konkurrera med hyres och fastighetsfrågor. Dessa risker som vi ser, problematiseras inte alls i skrivelsen vilket gör underlag för beslut undermåligt”

Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Miljöpartiet välkomnar att hyresmodellen justeras så den blir mer lättförståelig och förutsägbar. För oss var det särskilt viktigt att i detta titta på att modellen inte får gå ut över barn och ungas rätt till rörelse, så att det blir så att skolor avstår från att hyra sina egna idrottslokaler. Det viktiga nu blir att fastighetsenheten får i uppdrag att ta fram en modell för hur uthyrningen av tomställda lokaler kan ökas och hur fler skollokaler kan hyras ut utanför skoltid. Detta skulle kunna bidra med intäkter till en generell sänkning av lokalhyrorna. Att ha flexibla lokaler som nyttjas stora delar av dygnet och året bidrar också till ett tryggare samhälle med mer liv och rörelse.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande