

15 juni 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 181

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 uppräkningsindex 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.

Med detta upphävs alla tidigare beslut om hyresmodell, internhyra samt regelverk rörande hyra.

Beslutet justeras omedelbart.

Ärende

I mål och budget 2019-2021 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

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 bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade på återremittering av ärendet med följande motivering:

Vi yrkar återremiss i syfte att komplettera ärendet med:

- affärsmässig förvaltning för att få in mer hyresavgifter på tider då lokaler inte används till kommunal verksamhet

- ekonomisk riskanalys med borttagen maxhyra

- lokalhyra inte ska ingå i skolpengen och ersättas i ett system vid sidan om denna

I yrkandet instämde Mikael Carlsson (NL), Sidney Holm (MP) och Tomas Ottosson (V).



Mats Gerdau (M) yrkade avslag på Khashayar Farmanbars (S) återremissyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först bifall till återremissyrkandet mot avslag och fann att kommunstyrelsen avslagit återremissyrkandet.

Därefter fann ordföranden att kommunstyrelsen beslutat i enlighet med förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

Kommunstyrelsen förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

15 juni 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraterna

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiet.

Tomas Ottosson reserverade sig för Vänsterpartiet.

Mikael Carlsson reserverade sig för Nackalistan.

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, Gunilla Grudevall Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna.

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.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

15 juni 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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
