

25 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 128

KFKS 2020/388

## Ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder



*Minoritetsåterremitterat ärende*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande 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 uppräkningsmed 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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

## Ärendet

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 gymnastiksalar 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 uppräkningsindex 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 (KPI) 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

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 30 juni 2020



## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Helena Westerling (S), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP) avstod från att delta i beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Protokollsanteckningar

### Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Den hyresmodell som ska fattas beslut kring är inte den som Nackalistan skulle ha velat ha som grund. Vi föredrar en modell som är mer skild vad gäller lokalhyra från undervisningsdelen. Det kan inte vara rimligt att man i så hög grad får välja mellan en ny skola och då mycket lägre nivå på kostnaden för driften, bl a undervisningen eller en gammal skola som man inte rustar upp och då högre nivå på driftskostnaden. Nackalistan skulle vilja se en grundplåt för lokalhyra som var säkrad och ett maxtak som inte får överstigas vad gäller minskade driftskostnader. Nackas elever borde få en någotsånär likartad standard för undervisning/driftskostnader.”

### 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. Ansvar 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.”

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

”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

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

Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

skolresultatet, extra mycket om eleven har behov av anpassad pedagogik. Vårt bättre förslag är att hyresmodellen ligger utanför skolpengen så att eleverna inte behöver konkurrera med hyres och fastighetsfrågor. Dessa risker som vi ser, problematiseras inte alls i skrivelsen vilket gör underlag för beslut undermåligt. Det måste framgå tydligare vilka konsekvenser den föreslagna hyresmodeller för olika verksamheter specifikt.

Ett annat problem i föreslagna 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
