

Riktlinjer för hyresobjekt som inte finansieras av hyresmodellen

Bakgrund

1 januari 2021 går Nacka kommun över till en kostnadsbaserad hyra för interna hyresgäster. Det innebär att vissa hyresobjekt som saknar hyresgäst eller som inte kan finansieras fullt ut av hyresintäkter behöver finansieras vid sidan av hyresmodellen. Fastighetsförvaltningen kommer inte ha några anslagsmedel eller andra intäkter vid sidan av hyresintäkter. För att säkerställa en snäv användning av denna ram bör den därför inte placeras på fastighetsförvaltning utan direkt under kommunstyrelsen med en tydlig ordning för hur ärenden rörande ramen bereds och beslutas.

Finansiering genom ny ram under KS

I mål och budget anges varje år hur många objekt som ska finansieras med den särskilda ramen och till vilket totalbelopp. Ramen sätts utifrån finansieringsbehovet med fokus på att hålla nere kostnaderna till ett minimum.

Typ av objekt

Vilka objekt som ska finansieras på detta sätt behöver hanteras med stor restriktivitet. Vid övergången till kostnadshyra finns ett antal objekt som blir föremål för finansiering genom ramen. Den långsiktiga strategin är att antalet objekt ska minska över tid och att det krävs synnerliga skäl för att nya objekt ska finansieras med ramen.

Något av följande kriterier måste gälla för att ett objekt ska kunna finansieras genom kommunstyrelsens ram för särskilda lokalhyresobjekt:

- Lokalobjekt som verksamhet sagt upp men som utifrån en strategisk prövning bedöms ha ett **långsiktigt strategiskt värde** för kommunen. Det kan röra sig om både egenägda eller inhyrda på längre tid. Om extern hyresgäst hyr under begränsad tid ska objektet den tiden inte belasta ramen.
- Lokalobjekt som **inte går att hyra ut** under en avvecklingsperiod (ex rivningsobjekt).
- Lokalobjekt som **inte kan få full kostnadstäckning** där nettokostnaden behöver finansieras.
- Lokalobjekt som behöver **sägas upp på grund av stadsutvecklingen**.

Styrning och beslut

Ärenden rörande ramen för hyresobjekt som inte finansieras av hyresmodellen ska beredas av fastighetsprocessen och ekonomiprocessen gemensamt. Ett underlag för beslut om vilka



objekt som ska finansieras med den nya ramen ska varje år tas fram inför ramärendet och beslutas av kommunfullmäktige inom ramen för mål och budget. Fastighetsförvaltningen förvaltar fortfarande objekten med fokus på att kontinuerligt förbättra ekonomin i förvaltningsobjekten.

Utfasning

Varje år ska i underlag för beslut finnas en strategi för respektive objekt och en tidssättning för när objektet ska vara utfasat från ramen.