

Motion - Genomlysning av Nackas hyresmodell

Motion den 15 november 2018 av Espen Bjordal m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att intentionen bakom förslaget i motionen är uppfyllt såtillvida att en ny hyresmodell för internhyra har beslutats. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås en genomlysning av Nackas hyresmodell med svar på frågor om hyresmodellen fått pedagogiska och ekonomiska konsekvenser, om den haft konsekvenser i form av lägre lärartäthet och större barngrupper, minskad skolhälsovård samt hur den höjda skolchecken fördelas i förhållande till hyreshöjningen. Senaste revideringen av hyresmodell för att fördela lokalkostnader mellan skola och förskola beslutades 2012 och implementerades 2013. Ett särskilt uppdrag gavs 2019 avseende en översyn av modellen för internhyror i syfte att anpassa den till det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning. Kommunfullmäktige fastställde en ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder den 14 september 2020. Intentionen att genomföra en genomlysning av tidigare hyresmodell har skett och intentionen bakom förslaget i motionen är därmed uppfyllt såtillvida att en ny hyresmodell för internhyra har beslutats.

Förslaget i motionen

Initiativtagarna föreslår att en genomlysning av Nackas hyresmodell genomförs där följande frågor besvaras:

- Har den nya hyresmodellens fått några pedagogiska och ekonomiska konsekvenser för Nackas skolor och förskolor?
- Har den nya hyresmodellens haft konsekvenser i form av lägre lärartäthet och större barngrupper, minskad skolhälsovård?
- Hur fördelas den höjda skolchecken i förhållande till hyreshöjningen

Enhetens utredning och bedömning

Senaste revideringen av hyresmodell för att fördela lokalkostnader mellan skola och förskola beslutades 2012 och implementerades 2013. Syftet med revideringen var att fördela självkostnaden för skol- och förskolelokaler via en omfördelning där lokalernas funktionalitet utifrån verksamhetens perspektiv var styrande. Revideringen medförde att skolornas hyror förändrades. Några skolor/förskolor fick högre hyror medan andra fick lägre hyror. Ett hyrestak om ca 2 110 kr/kvm beslutades även i samband med

hyresmodellens införande. Detta innebar att en skola eller förskola inte behövde betala en högre hyra än så trots att de faktiska lokalkostnaderna kunde vara högre. Några pedagogiska konsekvenser, lägre lärartäthet, större barngrupper eller minskad skolhälsovård kan inte härledas utifrån utformningen av hyresmodellen. Kommunfullmäktige beslutar i mål och budget om checkbeloppens storlek för förskolor och grundskolor. Någon fördelning av hyresbeloppet i checkbeloppet redovisas inte separat utan ingår i totalbeloppet.

Sedan hyresmodellens införande har kommunens fastighetsbestånd genomgått förändringar med omfattande avyttring där stor del sedan hyrs tillbaka. Befolkningsökningen har även medfört ett ökat behov av välfärdsfastigheter där t.ex. flertalet nybyggnationer inte kunnat finansieras fullt ut av skolverksamheten med rådande hyresmodell. Det har också funnits en avsaknad av en enhetlig modell för övriga områden än skolverksamhet.

I mål och budget för 2019-2021 gav kommunfullmäktige därmed kommunstyrelsen i uppdrag att ”se över modellen för internhyror i syfte att anpassa den till det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning”. Uppdraget genomfördes under 2019 och 2020 och kommunfullmäktige fastställde en ny hyresmodell för interna förhyrning av lokaler och bostäder den 14 september 2020. Den hyresmodell som beslutats gäller från den 1 januari 2021 är en ren kostnadshyresmodell vilket 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.

Intentionen att genomföra en genomlysning av tidigare hyresmodell har skett och intentionen bakom förslaget i motionen är därmed uppfyllt såtillvida att en ny hyresmodell för internhyra har beslutats.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Ett införande av kostnadsbaserad internhyra medför i sig inte heller några ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun som helhet. Däremot får det konsekvenser för de verksamheter som antingen får höjd eller sänkt hyra på grund av den nya modellen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär i sig inga konsekvenser för barn. Effektivt lokalutnyttjande innebär dock att mer av de gemensamma resurserna kan läggas på verksamhet, bland annat omsorg, förskola och skola.

Bilaga

1. Motion från Espen Bjordal m.fl. (S).

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning