

§ 30

Dnr 2011/KS 0048 12

**Principbeslut om nytt hyressystem för lokaler****Kommunstyrelsens beslut**

- Föreslagna principer för ny hyressättning antas.

**Reservation**

Martin Nilsson (S) lämnar skriftlig reservation mot beslutet.

Marie Åkesdotter (MP) lämnar skriftlig reservation mot beslutet.

**Protokollsanteckning**

Till protokollet förs att Elisabet Hedlund (V) om hon hade haft rösträtt hade stöttat Martin Nilssons (S) och Marie Åkesdotters (MP) yrkanden.

**Beskrivning av ärendet**

I nuvarande fördelnings- och hyressystem debiteras verksamheterna för de faktiska kostnaderna men erhåller motsvarande belopp i budgettilldelningen. Därmed finns det inget tydligt incitament för att utnyttja lokalerna maximalt eller att avveckla lokaler som inte utnyttjas. Följderna blir att nya fastigheter byggs medan de befintliga inte används effektivt.

Fastighetsenheten har tagit fram förslag till nya principer för hyressättning av lokaler. De nya principerna innebär att:

- synliggöra lokalkostnader,
- hushålla med lokalresurser,
- koppla lokalkostnader och göra dem begripliga för hyresgästen,
- skapa konkurrensneutralitet mellan kommunala skolor och förskolor,
- erforderliga kostnader för budget inklusive planerat underhåll ska säkra fastigheternas värde och möjliggöra dem till framtida lokalutnyttjande.

**Ordförandeförslag**

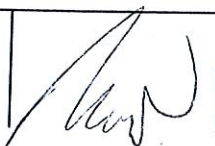
Att föreslagna principer för ny hyressättning ska antas.

**Yrkanden**

Marie Åkesdotter (MP) yrkar i första hand återremiss av ärendet och i andra hand avslag till förslaget.

Martin Nilsson (S) yrkar avslag till förslaget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



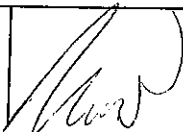
**Beslutsgång**

Ordföranden ställer proposition på yrkandet om återremiss och finner att kommunstyrelsen har avslagit detsamma. Kommunstyrelsen har därmed beslutat att behandla ärendet vid sammanträdet.

Ordföranden ställer proposition på yrkandet om avslag och finner att kommunstyrelsen har avslagit detsamma.

Kommunstyrelsen har därmed beslutat i enlighet med ordförandeförslaget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

## Reservation angående – principbeslut om nytt hyressystem för lokaler

KS 2011-03-01 - §30

Till följd av en ny lagstiftning om bidrag på lika villkor (mellan fristående och kommunala verksamheter) initierades i Tyresö en översyn av hyressystemet i kommunen. När konsekvenserna av lagstiftningen (i form av uppenbart orimliga skillnader beroende på när fastigheten byggdes) blev uppenbara reviderade riksdag och regering lagstiftningen vilket skulle ha gjort det möjligt att avbryta processen. Ändå valde kommunens borgerliga majoritet att fortsätta processen. Syftet var nu istället att ”effektivisera” lokalanvändningen. Själva syftet var nu istället att minska lokalkostnader. Ändå är inte de lokaler som är dyrast i kommunen, exempelvis kommunhuset, med i systemet.

Vi är i grunden mycket tveksamma till förslaget. Dels därför att förslaget fortfarande får absurda konsekvenser på resursfördelningen i skolan. Dels därför att trängre lokaler i skola och förskola knappast är en kvalitetshöjning.

De frågor vi försökte få svar på från kommunstyrelsens moderata politiker var:

- Varför ska elever som går i mer nybyggda skolor få mindre resurser till undervisning?
- Vad blir bättre av att elever och barn i förskolan trängs ihop samtidigt som kommunala lokaler står tomma?

### **Kommunen måste inte ändra system**

I regeringens proposition där de ändrar den ursprungliga lagen skriver man – ”Regeringens bedömning: Vid den skälighetsprövning som kommunen ska göra i sådana fall då ersättning för lokalkostnader till förskolor, skolor och enskilda verksamheter kan ges med faktisk kostnad bör intresset av att verksamheterna kan etableras beaktas.”

Det är exakt den synpunkt vi hävdar och som gör det möjligt att för nyare lokaler ersätta med faktiska kostnader – dvs i praktiken faktiska kostnader för alla lokaler.



När det gäller det förslag som majoriteten nu föreslår ersätts följs inte heller den ursprungliga lagstiftningen. Det förslag som vi hävdar ligger enligt vår bedömning närmare den revidering som gjorts av lagstiftningen än majoritetens förslag. Därtill rymmer majoritetens förslag betydande inslag av subjektiva bedömningar av lokaler vilket torde öka risken för rättsliga prövningar av hyresnivån.

Vi misstänker att flera av de fristående verksamheter som missgynnas kommer driva frågan vidare mot kommunen. Ett inslag som ytterligare skulle ha förstärkts av att majoriteten inte hade tänkt ha med de fristående verksamheterna i referensgruppen (det blev verklighet först efter vårt krav). I förlängningen kan detta beslut vara det beslut som slår hårdast mot valfriheten i Tyresös skolor och förskolor.

Vi förespråkar ett förslag där verksamheterna ersätts för sina faktiska lokalkostnader och där förvaltningarna får vara med och bidra vid nytillkommande fastigheter (vilket ökar incitamenten att hantera befintliga lokaler mer effektivt).

### **Breviks och Nybodas elever får betala miljonbelopp i sämre undervisning**

Systemet har helt orimliga konsekvenser.

Det mest barocka är att det blir mindre pengar till undervisning i skolor och förskolor som byggts under senare år – jämfört med elever och barn som går i äldre byggnader. Det hävdade moderater i kommunstyrelsen var rättvist eftersom lokalerna var finare. Därför ska de enligt ett sådant resonemang ha mindre undervisningstid. Vi delar inte den uppfattningen. För exempelvis Brevik skola kan konsekvensen bli mellan 1,5 och 3 miljoner kronor mindre till undervisning varje år. För den nybyggda Nyboda skola kan minskningen av resurser bli än större. Hela det sociodemografiska tillägget riskerar att ätas upp flera gånger om.

Det är symptomatiskt att det till underlaget inte finns en beräkning av vilka konsekvenser det antas få för olika enheter. Det skulle ha visat det orimliga i systemet.

### **Det blir alltid mer lönsamt att "klämma" in ett extra barn i varje klass/barngrupp**

När skolan får ersättning med genomsnittskostnaden för hyran utslaget på varje elev ökar incitamentet att öka storleken på klassen/gruppen. Moderaterna argumenterade för att mindre lokalkostnader kan användas till mer undervisningskostnader. Om skolorna mot förmodan skulle få behålla vinsten av mindre lokalkostnader (vi är tveksamma till om det skulle bli verklighet) så kvarstår frågan om större grupper och mindre lärartid är en bra utgångspunkt för bättre lärande.

Därtill kommer kostnaden i att tappa elever förstärkas. Redan nu har kommunen vid flera tillfällen fått skriva av underskott som uppstått när elevantalet sjunker snabbt. Nu förstärks den tendensen och problemet kan förväntas bli större.



**Kommunala skolor kommer få bära andra enheters kostnader under samma år**  
Skolorna ska även lockas att minska sina lokalytor. Vi betvivlar starkt att drivkraften till långsiktiga effektiviseringar blir så stor som majoriteten tänker sig. Detta eftersom man får betala kostnaden direkt samtidigt som vinsterna uppstår under flera år efteråt. Samtidigt förändras elevunderlaget snabbt vilket riskerar innebära att skolorna lagom tills vinsterna uppstår behöver utöka lokalerna igen. Därtill uppstår den tveksamma effekten att andra kommunala skolor under samma budgetår kommer tvingas bära kostnader av andra skolors investeringar. Då kan de komma att tvingas göra besparingar med kort varsel eftersom förutsägbarheten blir dålig.

#### **Alternativ användningen av skolor och förskolor är begränsad**

Den kommunala kostnaden sjunker först om det finns en alternativ användning för de lokaler som frigjorts. Det är långt ifrån självklart. Dels är lokalerna anpassade till undervisningsändamål, dels är långt ifrån all verksamhet lämplig att hyra in i skolor/förskolor, dels går det inte att flytta skolverksamhet från andra enheter utan att upphäva innebörden av det fria valet. Det innebär riskera att lokaler som avyttrats av en skola riskerar att stå tomt. Trångt i ena klassrummet – tomt i det andra. I princip samma kostnad för kommunen.

**Systemet är arbetskrävande initialt – och riskerar att vara det även framöver**  
De 60-tal objekt som initialt ska prissättas bygger på en noggrann kartläggning, åtskilliga förhandlingar och en stor administration. Vår bedömning är att systemet riskera innebära närmare 1000-talet arbetstimmar. De timmarna skulle ha gjort mer nytta i verksamheten – såväl på kommunens fastighetsenhet och på skolorna/förskolorna. Vi tror att det även framledes kommer läggas ner mycket arbetstid på kartläggning och förhandlingar.

#### **Vårt alternativ**

I grunden tror vi att det nuvarande systemet – med ersättning för faktiska kostnader är rationellt och bra. Vi vill alltså se en fortsättning på det – men kompletterat med att tillkommande lokaler delvis finansieras av respektive förvaltning. Därigenom får man incitament att inte skaffa mer nya lokaler än nödvändigt. Denna kostnad är förutsägbar och kan delas mellan alla verksamheter – på samma sätt som eventuell vinst av en utebliven investering.

Detta alternativ har trots att det finns en motion i frågan från oss inte beretts och analyserats som ett alternativ. Det, tillsammans med majoritetens oförmåga att svara på våra frågor om det förslag som de nu presenterade, föranleder oss att tro att de inte analyserat sitt eget förslag tillräckligt.

För socialdemokraterna i Kommunstyrelsen  
Martin Nilsson



Reservation till kommunstyrelsen 1 mars 2011

### § 30 Principbeslut om nytt hyressystem för lokaler

Miljöpartiet i Tyresö reserverar oss mot beslutet om ett nytt hyressystem. Vi vänder oss emot beräkningsmodellen som dels är svårbegriplig, men dels också kan komma att innebära försämrad kvalitet i skolan framförallt. Vi ser konsekvenser som att man kan tumma på utrustning och kvalitet för att få billigare hyreskostnad. Detta kommer då att påverka arbetsron negativt, vilket redan är ett problem idag och något som kommunen behöver arbeta mycket med.

Andra omständigheter är att de som har nybyggda skollokaler och som inte lyckas fylla upp dem med barn och elever får skära i personalen. Detta påverkar givetvis kvaliteten. Enheterna styr ju inte helt själva över elevtillströmningen och det kan vara mycket svårt att ställa om snabbt och friställa lokaler.

Vi kan däremot ställa oss bakom grundprinciperna som innebär att:

- Synliggöra lokalkostnader
- Hushålla med lokalresurser
- Koppla lokalkostnader och göra dem begripliga för hyresgästen
- Skapa konkurrensneutralitet mellan kommunala skolor och förskolor
- Erfoderliga kostnader för budget inklusive planerat underhåll ska säkra fastigheternas värde och möjliggöra dem till framtida lokalutnyttjande

Miljöpartiet yrkade i första hand återremiss på kommunstyrelsens sammanträde. Anledningen är att underlaget inte höll tillräcklig kvalitet. Vi skulle vara betjänta av lättförståeliga handlingar med konsekvensbeskrivningar och som gärna har remissats innan. I och med att yrkandet om återremiss föll yrkade vi avslag. Fler saker som behövs belysas är alternativanvändning för lokaler (om de står tomma är det ingen vinst) och kostnader för lokalanpassningsgrupp.

Marie Åkesdotter  
för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Tyresö kommun  
Fastighetsenheten  
Jan Nilsson

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2011-02-08  
1 (4)

Kommunstyrelsen

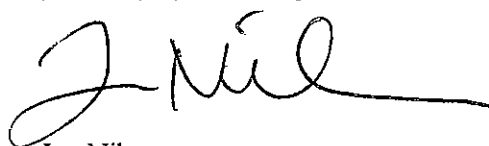
## Principbeslut nytt hyressystem för lokaler

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta föreslagna principer för ny hyressättning.



Åke Skoglund



Jan Nilsson

### Sammanfattning

Nya principer för hyressättning av lokalerna innebär att:

- Synliggöra lokalkostnaderna
- Hushålla med lokalresurserna
- Koppla lokalkostnader och göra dem begripliga för hyresgästen
- Konkurrensneutralitet mellan kommunala skolor och förskolor.
- Erforderliga kostnader för budget inkl. Planerat underhåll ska säkra fastigheternas värde samt möjliggöra dom till framtida lokalutnyttjande.



tyresö kommun



## Beskrivning av ärendet

### Nuläge:

I nuvarande fördelnings- och hyressystem debiteras verksamheterna för de faktiska kostnaderna men erhåller motsvarande belopp i budgettilldelningen. Därmed finns inget tydligt incitament för att utnyttja lokalerna maximalt eller att avveckla lokaler som inte utnyttjas. Följderna blir att nya fastigheter byggs medan de befintliga inte används effektivt.

Dagens system av kostnadsnivån regleras en gång per år som ej är relevanta för kostnadsökningarna för el, myndighetsåttagande, drift och underhåll.

De senaste åren har fastighetsenheten fått extra anslag i slutet på året som inneburit svårigheter att handla upp på ett effektivt sätt samt att lokalnyttjarna ej blivit debiterade för dessa.

Hyresnivåer från ca 600-2500 kr per kvm. Genomsnittliga kostnaden är ca 1000 kr / kvm.

### Nytt förslag:

#### Ny lag from 201101.

Bidrag till fristående enheter inom skolor och förskolor. Bidrag till pedagogisk omsorg ska bestämmas efter samma grunder som kommunen tillämpar vid fördelning av resurser till den egna verksamheten.

#### Grundprincip och beräkningsmodell

Den genomsnittliga hyreskostnaden beräknas vara ca 1100 kr per kvadratmeter from år 2012. Eftersom självkostnadsprincipen ska tillämpas ska den genomsnittliga nivån läggas till grund och räknas upp årsvis med hänsyn till inflation och andra kostnadspåverkande faktorer. Fastighetsenheten ska alltså få full kompensation för kostnadsökningar, samtidigt ska reduceringar av kostnadsbesparingar såsom energisparåtgärder mm. räknas med i budgeten. Efter färdigställd budget ska enheten informera / förhandla med resp. förvaltningsansvarig.



Grundprincipen i Tyresö kommun är att hyresnivåer och hyreskostnaden i stort ska överensstämma med "kundnyttan" för hyresgästen. D.v.s. hyreskostnaden ska upplevas motiverad och relevant i förhållande till andra skollokaler i kommunen.

Därför har en modell med tre hyresnivåer tagits fram där.

Hyressystemet bygger på tre hyresnivåerna samt ett tak med följande två faktorer att beakta:

- Kapacitetsberäkning per skolenhet som innebär att varje förskolas och grundskolas kapacitet mätt i antal elevplatser bedöms utifrån vad enheten är dimensionerad för.
- Standard avseende inre och yttre miljö

De hyresnivåer som gäller för år 2012 är preliminärt:

- 800 kr/kvm
- 1050 kr/kvm
- 1300 kr/kvm
- 1500 kr/kvm (hyrestak)

Dessa utgör grunden för framtida uppräknig av hyresnivåerna m.h.t. inflation och andra kostnadsförändring för att självkostnaderna ska kunna täckas samtidigt som fastigheternas ekonomiska värde ska bevaras.

#### Hyreskontrakt

Hyreskontrakt ska upprättas med alla privata och kommunala ansvariga. Avtalstider blir tre år, med möjlighet till förlängning. Uppsägningstider för hela eller delar av lokalerna är förmånliga för hyresgästen, syftet är att uppmuntra effektivt lokalutnyttjande.

#### Effektiviseringar

Vid initiativ tagna av kommunens hyresgäster till verksamhetsanknutna anpassningar gäller följande:

- hyresgästen finansierar 50 % av kostnaden
- resterande 50 % fördelas mellan övriga likartade verksamheter

Förvaltningen kan i sin tur äska särskilda medel för anpassningen om den bidrar till lokaleffektivisering för kommunen genom t.ex. att andra investeringsbehov kan elimineras eller skjutas på framtiden. Kommunledningen avsätter investeringsmedel för sådana effektiviseringsbehov.

För externa hyresgäster gäller i grunden att anpassningen i huvudsak ska bekostas av hyresgästen, men fördelningen överenskommes i det enskilda fallet. Om det är uppenbara långsiktiga fördelar för kommunen kan dock fördelningen av kostnaden komma att delas mellan kommunen och den externa hyresgästen.

Lokalsamordningsansvarig

- Leda lokalgruppen
- Verksamhetsansvariga får vända sig till vid förändring av lokalerna.
- In och uthyrning av lokaler
- Upprätta affärsplan på fastigheterna tillsammans med representanter för förvaltningarna.

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-03-01

Plats och tid

Kommunhuset Tyresö, sammanträdesrum Bollmora  
Tisdag 1 mars 2011, kl. 18:30 – 22.15

Beslutande

Enligt bilaga

Övriga deltagare

Enligt bilaga

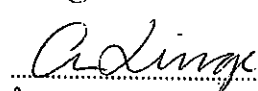
Utses att justera

Justeringens plats och tid

Kommunstyrelsens kansli  
Måndagen den 7 mars 2011


Underskrifter

Sekreterare


  
 .....  
 Åsa Linge

Paragrafer 28 - 43

Ordförande

  
 .....  
 Fredrik Saweståhl

Justerande

  
 .....  
 Martin Nilsson

## ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-03-01

Datum för anslags uppsättande

2011-03-08


Datum för anslags nedtagande

2011-03-29

Förvaringsplats för protokollet

Kansli- och personalkontoret

Underskrift

  
 .....  
 Åsa Linge

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista kommunstyrelsen

Sammanträdestid: 2011-03-01, kl. 18.30 – 22.15

Justering: Martin Nilsson

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X				
Mats Larsson (Fp)	X				
Martin Nilsson (S)	X				
Anki Svensson (M)	X				
Andreas Jonsson (M)	X				
Dick Bengtsson (M)	X				
Matilda Lundh (M)	X				
Mats Lindblom (FP)	-	Thomas Holmberg			
Leif Kennerberg (Kd)	X				
Susann Ronström (S)	X				
Anita Mattsson (S)	X				
Kristjan Vaigur (S)	-	Marita Bertilsson			
Marie Åkesdotter (MP)	X				

### Ersättare:

Namn	Närv.		Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X				
Christer Flodfält (M)	-				
Marianne Kronberg (M)	X				
Martin Johem (M)	-				
Thomas Holmberg (Fp)	X				
Margareta Ternstedt (Fp)	X				
Henrik Gustavsson (C)	X				
Anna Lund (KD)	X				
Marita Bertilsson (S)	X				
Marie Linder (S)	-				
Sara Albornoz (S)	X				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	X				

### Tjänstemän:

Bo Renman  
Dan Näsman  
Åke Skoglund  
Anita Brynje §§ 28-38

Catarina Stavenberg §§ 28-38  
Birgitta Wigren §§ 28-31  
Britt-Marie Lundberg Björk §§ 28-31  
Jan Nilsson §§ 28-31

Bertil Eriksson §§ 30-43  
Maria Hagbom  
Åsa Linge

tyresö kommun 