



Samhällsbyggnadskontoret/Fastighetsenheten

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: Hans.heuser@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Återremiss: Uppdragsrapportering – Implementera hyresmodell

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna det återremitterade (vid samhällsbyggnadsutskottet den 25 september) rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Implementera hyresmodell" och att uppdraget anses slutfört.

Sammanfattning av tjänsteutlåtande

Fastighetsenheten har tilldelats ett uppdrag gällande implementering av hyresmodell i mål och budget 2024–2026. Kommunfullmäktige beslutade om en ny hyresmodell den 26 juni 2023 (Dnr KS 2023-808) och kommunstyrelsen beslutade om ett regelverk den 12 juni 2023 (Dnr KS 2023-809). Att implementera en hyresmodell tar normalt ca 2-3 år och omfattar bland annat kommunikation, utbildning, tecknande av nya avtal och genomförandet av vissa utredningar. Fokuset för detta uppdrag har varit att uppdatera avtal, genomföra kommunikationsinsatser och hålla utbildning för berörda. Arbetet med återstående utredningar och aktiviteter beräknas vara färdigt i sin helhet senast 2026-12-31. Regelverkets föreslagna tidplan, den 1 januari 2025, gällande uthyrning av idrottslokaler till kultur- och fritidskontoret kommer inte hålla. Orsaken till detta är att utredningsarbetet som krävs är mer omfattande än tidigare bedömning.

Ärendet

Beskrivning

I mål och budget 2022 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att arbeta fram en ny hyresmodell. Kommunfullmäktige (KF) beslutade den 26 juni 2023 (Dnr KS 2023-808) om en ny hyresmodell som innebär:

- Att från och med 1 januari 2024 införa kostnadshyra för alla kommunens verksamheter inom barn- och ungdomskontoret (BoU), kultur- och fritidskontoret (KoF) samt socialkontorets (Soc) verksamheter inklusive kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) verksamheter.
- KSON ska betraktas som intern/kommunal verksamhet och ingå i hyresmodellen med kostnadshyra.

Hyresmodellen har som målsättning att:

- vara heltäckande för alla verksamheter
- vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå
- underlätta ekonomiskt ansvarstagande
- bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning
- klargöra roller och ansvar
- möta kraven på konkurrensneutralitet och möjliggöra jämförelser med andra kommuner.

Hyresmodellens bygger på följande principer:

- Konkurrensneutralitet
- Affärsmässiga och branschmässiga villkor
- Transparens och öppenhet
- Finansiering av kostnadsökningar/hyra hanteras inte av hyresmodellen
- Vissa objekt hanteras i en särskild ram och som finansieras utanför hyresmodellen (lokalbanken)
- En hyresgäst per objekt

Kommunstyrelsen (KS) beslutade den 12 juni 2023 (Dnr KS 2023-809) om ett regelverk som reglerar det interna hyresförhållandet för att tydliggöra roller, ansvar och kostnadsfördelning. En hyresmodell kan inte stå för sig själv utan förutsätter även ett regelverk och tydliga gränsdragningslistor.

Följande aspekter lyftes fram i beslutet om ny hyresmodell under avsnittet "förvaltningens analys och slutsatser":

- Det tar normalt ca 2 - 3 år att fasa in en ny hyresmodell fullt ut.
- Det finns ingen helt rättvis hyresmodell.
- Vissa avtal kommer inte kunna uppdateras direkt, exempelvis gällande idrottslokaler.
- Fastighetens samtliga kostnader utgör hyra.
- Fastighetsenheten inom samhällsbyggnadskontoret har inget avkastningskrav inom hyresmodellen.

Att implementera en hyresmodell tar normalt ca 2-3 år och omfattar bland annat kommunikation, utbildning, tecknande av nya avtal och genomförandet av vissa utredningar. Fokuset för detta uppdrag har varit att uppdatera avtal, genomföra kommunikationsinsatser och hålla utbildning för berörda. Arbetet med återstående utredningar och aktiviteter beräknas vara färdigt i sin helhet senast 2026-12-31.

Status på kommunikations- och utbildningsinsatser:

- Hyresmodellen har publicerats på kommunens intranät.
- Utbildningsmaterial har tagits fram.
- Två utbildningsinsatser genomfördes den 7 februari 2024 för barn- och utbildningskontoret. På det ena tillfället deltog rektorer från förskolan och på det andra deltog rektorer från grund- och gymnasieskolan.
- Utbildning för kultur och fritidskontoret ska genomföras den 16 september 2024.
- Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) och Tiohundra deltog på en utbildning den 22 augusti 2024.
- Utbildning för socialkontoret ska planeras in under hösten 2024.

En viktig del i implementeringen är att anpassa avtalen till den nya hyresmodellen och statusen på detta arbete är:

- Inom barn och utbildningskontoret har flera förslag på tilläggsavtal till befintliga avtal tagits fram.
- För kultur och fritidskontoret har förslag på tilläggsavtal till befintliga avtal tagits fram.
- Hyresavtalen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) har uppdaterats.
- Socialkontorets avtal är uppdaterade enligt nya hyresmodellen.

Återstående utredningsarbete

1. Kartlägga/identifiera objekt med fler än en hyresgäst – utifrån principen en hyresgäst per objekt. I beslutet till ny hyresmodell föreslås att idrottslokaler som idag förhyrs av BoU och KoF gemensamt ska överföras och hyras fullt ut av KoF. I regelverket står följande text; "*från 1 januari 2025 föreslås idrottslokaler, oavsett skick eller storlek, hyras av kultur- och fritidskontoret (KoF)*". Fastighetsenheten har i samråd med kultur- och fritidskontoret kommit fram till att detta utredningsarbete är mer omfattande än tidigare bedömning och därför kommer inte det föreslagna datumet fungera. Utredningen kommer inkludera bland annat följande aspekter:

- Omvärldsbevakning med andra kommuner som genomfört motsvarande implementation.

- Identifiering av risker och upprättande av riskbedömning.
 - Framtagande av principer för samnyttjande av lokaler (mellan barn- och utbildningskontoret och kultur- och fritidskontoret).
 - Vilka idrottshallar är lämpliga att hyra ut och vilka hallar är barn- och utbildningskontoret intresserade av att hyra.
 - Lås-, larm- och inpasseringssystem (inklusive kostnad)
 - Ekonomisk kalkyl ur ett koncernperspektiv.
 - Uthyrning utanför ordinarie skoltid.
 - Rutiner för skötsel av hallar och utrustning.
2. Byggnader av kulturhistoriskt värde behöver utredas särskilt för att säkerställa att det kulturhistoriska värdet säkerställs för framtida generationer.
 3. Gränsdragningen mellan fastighetsenheten och mark- och exploateringsenheten ska tydliggöras.
 4. Fastighetsenheten ska inför mål och budget 2026-2028 göra nedanstående jämförelser av drifts- och förvaltningskostnader:
 - Övriga fastighetsmarknaden där särskilt REPABs nyckeltal ska användas (REPAB är ett uppslagsverk med estimerade priser för fastighetsunderhåll).
 - Andra kommuners fastighetsverksamheter för att säkerställa nivå organisatoriskt, tekniskt och ekonomiskt.
 - För de typer av lokaler som saknar jämförelsetal, exempelvis muséer, kulturhus och ridanläggningar, kan jämförelser med andra kommuner göras för att säkerställa kostnadsnivån.

Preliminär tidplan för återstående utredningar

	2025				2026			
Återstående aktiviteter	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1. Kartlägga/identifiera objekt med mer än en hyresgäst								
2. Utredning - byggnader med kulturhistoriskt värde								
3. Gränsdragning mellan fastighet och mark- och exploatering								
4. Jämförelser av drift- och förvaltningskostnader								

I hyresmodellen kan Norrtälje kommun på uppdrag av kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) och socialkontoret utföra hyresadministrationen till självkostnadspris. Separat avtal eller överenskommelse ska då träffas mellan parterna om detta. Arbetet utförs idag till viss del av fastighetsenheten och dialog pågår med KSON om omfattning av uppdraget där kartläggning av behov har påbörjats. Därefter ska en plan för övertagande tas fram, inklusive avtal som bland annat reglerar kostnaden för fastighetsenhetens service.

Vissa externa utförare hyr av historiska skäl lokaler av kommunen för sin verksamhet och de omfattas inte av det interna regelverket för internhyra. Något ansvar att tillhandahålla lokaler för externa utförare finns inte. Ambitionen är att över tid fasa ut dessa hyresförhållanden. Hyresförhållandet regleras i hyreslagen och marknadsnivå ska råda för hyrorna. Ett arbete ska genomföras under 2025 för att identifiera de avtal som hyrs av extern hyresgäst samt ta fram en tidplan för utfasning. I detta arbete ska bland annat bedömas om fastigheten är av strategiskt värde för kommunen.

Kommunhuset, rådhuset och övriga objekt inom beståndet som inte kommer hanteras inom hyresmodellen ska utredas senast under Q2 2025.

Lagkrav

Ej tillämplbart.

Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2024-2026
Hyresmodell för Norrtälje kommun
Riktlinjer för Hyresmodell

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Om inte hyresmodellen och regelverket implementeras och tillämpas uppnås inte målsättningen med hyresmodellen och kostnaderna riskerar att öka.

Förvaltningens analys och slutsatser

Hyresmodellen med tillhörande regelverk innebär att ansvar, roller och kostnader blir tydliga i verksamheterna. Den nya hyresmodellen skapar därmed ett incitament för verksamheterna att förstå och därmed kunna påverka en effektiv och flexibel lokalanvändning. Implementeringsarbetet är en viktig förutsättning för detta.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Hans Heuser
Fastighetschef
Samhällsbyggnadskontoret

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Fastighetschef
Barn- och utbildningskontoret
Socialkontoret
Kultur- och fritidskontoret
Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje
Ekonomiavdelningen