|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Borås StadAnnette AntonssonHandläggare033 353706 | **SKRIVELSE** | Sida1(4) |
| Datum2020-05-11 | Instans**Kommunstyrelsen**Dnr KS 2020-00309 2.6.4.0 |
|  |  |
|  |

# ALTERNATIVT FÖRSLAG

# Svar till Lokalförsörjningsnämnden avseende förslag till förändring i internhyressystemet

## Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen har tagit emot Lokalförsörjningsnämndens förslag till beslut om förändringar i internhyressystemet. Lokalförsörjningsnämnden ska redovisa de ekonomiska konsekvenserna avseende de olika förslagen till åtgärder i samband med avlämnande av nämndens budgetförslag 2021 samt beakta de övriga synpunkter som ges av Kommunstyrelsen i föreliggande skrivelse.

Stadsledningskansliet uppdras att tillsätta en extern utredning av gällande internhyressystem. Utredningen ska syfta till att utvärdera om systemet varit ändamålsenligt med avseende på de intentioner som fanns vid införandet. Om slutsatsen dras att systemet inte varit ändamålsenligt, bör en analys genomföras av varför så inte varit fallet samt förslag till hur systemet ska vara utformat. Utredningen bör vidare innehålla en jämförelse med system för intern hyressättning i jämförbara kommuner.

Uppdra åt Stadsledningskansliet att gemensamt med Lokalförsörjningsförvaltningen arbeta fram en tydlig ordning för hur Lokalförsörjningsnämnden kan kompenseras för den överkapacitet nämnden behöver ha för att på ett effektivt sätt kunna möta förändrade lokalbehov hos kommunens verksamheter. Kompensationen ska vara utformad att den stimulerar till nyttjande av lediga ytor samt uthyrning eller avyttring av onödig överkapacitet.

[Beslutets innebörd ska framgå i klartext och vara utformat som om nämnden redan hade fattat beslutet. Syftet är att texten ska kunna flyttas över direkt till protokollet.

Beslutet ska kunna förstås separat utan att behöva läsas tillsammans med bilagor och därför får formuleringar såsom ”nämnden beslutar i enlighet med föreliggande förslag”, ”avge skrivelse enligt förslag” inte användas. Beslutet får skrivas i punkt-form om det blir tydligare i ett sådant format.

Under denna rubrik anger du även eventuella reservationer i de fall ärendet expedieras internt. Lägg till en ny rubrik med formatet Rubrik 1 och skriv; Reservation ]

 [Sammanfattningen ska på kortfattat informera om vad ärendet i stora drag handlar om och varför det initierats.

Ta aldrig bort denna rubrik.

Sammanfattningen ska så långt det är möjligt kunna användas i protokollet. Den ska stämma överens med övrig text i skrivelsen. Fakta som inte återfinns i någon annan del av dokumentet ska heller inte vara en del av sammanfattningen.]

## Ärendet i sin helhet

Lokalförsörjningsnämnden har vid sitt sammanträde 2020-03-17 beslutat att godkänna förslag till förändringar i internhyressystemet och översända dessa till Kommunstyrelsen för beslut.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-28 följande:

*Fr.o.m. 2017 grundas internhyressystemet på de principer som redogörs för i Kommunstyrelsens framställning.*

*Kommunstyrelsen får bemyndigande att besluta om det kompletta regelverket, att avgöra vilka lokaler som även fortsättningsvis skall få hyran grundad på lokalens självkostnad, samt att inför starten av det nya systemet besluta om fördelningen av lokalerna på grupper inklusive nivåtillhörighet inom respektive grupp*

*Lokalförsörjningsnämnden får bemyndigande att fatta kompletterande beslut om en lokals grupptillhörighet, klarlägga ansvarsfördelningen mellan nämnden och verksamhetsnämnderna för lokalkostnader samt besluta om regler och tillämpning av lokalbanken.*

*Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om tillämpningsföreskrifter i övrigt.*

Beslutet gällde principer för hur Lokalförsörjningsnämnden ska debitera verksamhetsnämnderna för lokaler de använder, vanligen kallat internhyran.

I Kommunstyrelsens framställning till Kommunfullmäktige framgick det att avsikten var att få mer långsiktiga, förutsägbara förhållanden för brukarnämnderna. Det skulle även bli en möjlighet till en bättre uppföljning av effektiviteten hos Lokalförsörjningsnämnden genom att nämnden tar fullständigt ansvar för kostnadssidan.

### Lokalförsörjningsnämndens förslag till förändring i internhyressystemet

Lokalförsörjningsnämnden har i sin skrivelse kommit in med förslag till åtgärder.

Kommentarer lämnas till några av de föreslagna åtgärderna för att underlätta Lokalförsörjningsnämndens fortsatta arbete.

#### Förslag till åtgärder från Lokalförsörjningsnämnden:

Strukturella åtgärder

* Förlänga tidsperioden som en fastighet bedöms som ny
*Idag är den tiden 5 år vilket innebär att omklassning till nivå gammal sker innan tillräcklig avskrivning har skett. En ny fastighet med en avskrivningstid på upp till 80 år ska ha längre tid i systemet då den definieras som nivå ny.*

**Kommunstyrelsens kommentar:**

Kommunstyrelsen beslutade 2018-04-23 om tillämpningsföreskrifter avseende när omklassning ska ske. Tidsregeln om fem år finns inte angiven.

Lokalförsörjningsnämnden bör ta i beaktande Kommunstyrelsens tillämpningsföreskrifter samt återkomma med förslag till revidering om nämnden bedömer att behovet kvarstår.

Kommunstyrelsen anser vidare att det bör undersökas om fler klassificeringar än gammal respektive ny bör användas.

* Uppsägning av lokaler
*Nuvarande uppsägningstid om tre månader innebär att en ansvarig nämnd snabbt kan avveckla en lokal inom sitt ansvarsområde. Detta möjliggör att målet om ökad lokaleffektivitet för stadens nämnder uppnås. Kostnader kvarstår dock och behöver omhändertas antingen via intäkter som kommer ifrån internhyressystemets sammanlagda intäkter eller via kommunbidrag. Inhyrda lokaler sägs upp gentemot fastighetsägaren och ägda lokaler avvecklas eller ställs om för annat ändamål.*

**Kommunstyrelsens kommentar:**

Kommunstyrelsen anser att en ökning av uppsägningstiden från tre månader till sex månader ska övervägas med syftet att skapa bättre incitament för hyresgäster att planera sin lokalanvändning och ge Lokalförsörjningsnämnden bättre förutsättningar att planera för den framtida hanteringen av uppsagda lokaler.

Lokalförsörjningsnämnden bör vidare i det framtida arbetet överväga en ordning enligt följande: I det fall en verksamhet önskar säga upp ett enskilt rum, ska Lokalförsörjningsnämnden alltid undersöka antingen 1. Om rummet kan iordningsställas, så att det uppfyller behovet för den nuvarande hyresgästen eller 2. Noggrant undersöka om det går att hitta en annan hyresgäst för den yta som hyresgästen önskar säga upp. I det fall då ingetdera av dessa alternativ bedöms som möjligt, ska inte ett enskilt rum eller enskild yta i en verksamhetslokal kunna sägas upp. Lokalförsörjningsnämnden bär det huvudsakliga ansvaret för att lokalförsörjningsprocessen på kommunnivå blir så effektiv som möjligt.

* Lokaler som inte används av Borås Stads verksamheter
*En tydlig indelning/kategorisering av objekt utarbetas med syfte att identifiera vilka lokaler som lämpligtvis finansieras med kommunbidrag och/eller genom intäkter från brukare/hyresgäster.*
* Schablonhyresnivåer
*Schablonhyresnivån för ny behöver vägas av gentemot de faktiska produktionskostnaderna vid en nyproduktion/omfattande om- och tillbyggnation.*

**Kommunstyrelsens kommentar:**

Kommunstyrelsen anser att Lokalförsörjningsnämnden ska se över om det skulle vara möjligt att använda sig av en uppräkning av hyror enligt ”**Fastighetsförvaltningsindex**”, som SCB tagit fram på uppdrag av Fastighetsägarna. Indexet tar hänsyn till drift- och underhållskostnader för fastigheter och används av branschen.

Justering av obalanser

* Konsumtionsavgifter
*Kostnaden för konsumtionsavgifter är en variabel som behöver justeras utöver den generella uppräkningen.*

**Kommunstyrelsens kommentar:**

Detta åtgärdsförslag innebär en förändring av internhyressystemets principer som Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-28 och kommer att beaktas i processen*.*

* Justering av schablonhyresnivå för enskilda nivåer och lokalgrupper
*Schablonhyresnivån inom vissa lokalgrupper innebär att det föreligger obalanser på såväl intäkts- som kostnadssidan. Över tiden bör nivåerna justeras så att främst och i första hand internhyressystemet på totalen balanseras.*

**Kommunstyrelsens kommentarer:**

Nämndernas redovisade kostnader bör så långt som möjligt återspegla de verkliga kostnaderna för att Kommunfullmäktige ska kunna göra korrekta bedömningar. Jämförelser i t.ex. Kolada med andra kommuners lokalkostnader görs utifrån respektive verksamhetsnämnds redovisade kostnader. Ersättning till fristående skolor och förskolor samt debitering till andra kommuner (interkommunala ersättningar) beräknas på verksamhetsnämndens kostnader, d.v.s. internhyran. Lokalförsörjningsnämnden bör därför eftersträva en balans även inom lokalgrupperna över tiden, inte att nivåerna endast justeras så att totalen balanserar.

En prognos över obalanser inom lokalgrupperna från och med år 2021 samt vilka ekonomiska konsekvenser detta innebär för respektive verksamhetsnämnd om dessa justeras bör tas fram i Lokalförsörjningsnämndens budgetförslag 2021.

Principiella ställningstaganden

* Tecknande av hyresavtal
*Vid tecknande av externt hyresavtal skall avtalstiden alltid bedömas utifrån risken att verksamheten säger upp lokalen och dess möjlighet att kunna hyras ut till annan verksamhet.*
* Förvärv av fastigheter
*Vid beslut om förvärv av olika fastigheter ska kategorisering och kostnadsuppskattningar genomföras.*

[Under denna rubrik beskrivs ärendet i sin helhet, hur ärendet initierats, vad som hänt hittills samt man kommit fram till och varför. Det är här själva utredningen av ärendet sker. Dela gärna upp en längre text i stycken och använd informativa underrubriker

I de fall ärendet kan beskrivas på högst en halv A4-sida kan rubriken Sammanfattning användas istället och man ersätter rubriken ”Sammanfattning” med Ärendet i sin helhet.

För att få en allsidig belysning av ett ärende kan nedanstående checklista användas:

* Omvärld, forskning, evidens?
* Statistik, uppföljning och analys?
* Lagstiftning, myndigheters förskrifter, praxis, rättssäkerhet?
* Vision 2025, andra styrdokument, tidigare beslut?
* Konsekvenser avseende ekonomi, organisation, miljö och brukare/medborgare?
* Samråd och dialog med intressenter i ärendet, t ex. medborgare, andra myndigheter eller förvaltningar i kommunen, berörda organisationer, pensionärsråd?]

## Beslutsunderlag

1. Internhyra – förslag till nytt system, Kommunfullmäktiges beslut 2016-04-28

2. Regler för internhyra, Beslut i Kommunstyrelsen 2016-05-16

3. Internhyressystem – antagande av tillämpningsföreskrift, Beslut i Kommunstyrelsen 2018-04-23

4. Förslag på förändring i internhyressystemet från Lokalförsörjningsnämnden

[Här anges de handlingar som ska skickas med till nämnden. Handlingarna ska vara daterade och uppställda i den ordning som handlingarna ska ligga när de skickas till nämnden.]

 [Under denna rubrik anges när ärendet har samverkats med de fackliga organisationerna. Är det ingen samverkan tar du bort rubriken]

## Beslutet expedieras till

1. Lokalförsörjningsnämnden

**Allianspartierna i Borås**

**Moderaterna Kristdemokraterna**

Annette Carlson Niklas Arvidsson