



Rapport – Hyror för idrottsanläggningar och lokaler

Innehåll

| | |
|--------------------------------|----|
| Inledning | 3 |
| Uppdrag..... | 3 |
| Sammanfattning | 4 |
| Hyresmodell | 4 |
| Bakgrund | 5 |
| Resultat | 7 |
| Kostnadsgrund | 7 |
| Hyra | 7 |
| Personalkostnader | 8 |
| Driftkostnader | 9 |
| Priskategorier | 10 |
| Priskategori 1 | 10 |
| Priskategori 2 | 11 |
| Priskategori 3 | 11 |
| Priskategori 4 | 11 |
| Anläggningskategorier | 12 |
| Omvärldsbevakning | 14 |
| Konsekvensanalys..... | 16 |
| Kostnadsexempel..... | 17 |
| Slutsats..... | 19 |
| Del 2 - Tilläggsutrymmen | 20 |
| Hyresmodellen..... | 20 |
| Uppräkning..... | 20 |

Inledning

Subventionerade hyror på tillfälliga lokalupplåtelser utgör Kultur- och Fritidsnämndens största stöd till Gävle kommuns invånare, betydligt större än exempelvis kontantstöd. Lokalsubventioner till Gävle kommuns medborgare skapar hållbara förutsättningar för privatpersoner, föreningsliv och samverkan mellan idrotten och distriktsförbunden.

De flesta som hyr lokal av Kultur- och fritidsnämnden får en hyressubvention. De mest prioriterade målgrupperna subventioneras med drygt 80% baserat på nuvarande hyresmodell och beräkning. Kunder som hyr lokaler där de faktiska kostnaderna för drift och hyror är höga får en högre hyressubvention i kronor än kunderna i de billigare.

Uppdrag

Uppdraget innefattar fyra delar:

- Kartlägga och analysera den egna uthyrningsverksamheten i form av hyresmodell, anläggningskategorier, subventionsnivåer och systemhantering.
- Omvärldsbevaka andra kommuners uthyrningsverksamhet.
- Utredda priskategorier/kundgrupperingar och anläggningskategorier/hyresfördelning.
- Ta fram förslag på framtida uthyrningsverksamhet.

Utredningen har projektletts av medarbetare på enheten Fritidsstöd och utveckling och genomförts tillsammans med en arbetsgrupp bestående av medarbetare från Fritids alla enheter. Projektet har löpande stämt av mot styrgrupp bestående av Fritids enhetschefer. Fritids Verksamhetschef har varit sponsor. Projektet har vid behov stämt av med funktioner inom verksamhetsstöd, som ekonomi och juridik samt presenterats för Gavlefastigheters fastighetschef, enhetschef för fastighetsförvaltning samt förvaltare för idrotts- och friluftsfastigheter.

Sammanfattning

Hyresmodell

- Budgeterade hyreskostnader per objekt.
- 50% av Fritids totala personalbudget.
- Ett genomsnitt av de bokningsbara anläggningarnas driftkostnader över de tre senaste åren.

Hyreskostnaderna adderas i respektive anläggningskategori och divideras med antalet bokningsbara timmar i kategorin. På så sätt räknar modellen ut en hyreskostnad i snitt per anläggningskategori och alla bokningsbara objekt bär sin egen hyreskostnad.

Driftkostnader och personalkostnader adderas och fördelas per bokningsbar timme i hela anläggningsbeståndet. Alla objekt har bokningsbara veckor och bokningsbara timmar per vecka som räknar ut bokningsbara timmar per år. Dessa adderas per anläggningskategori.

Objekt kan läggas till eller tas bort ur beräkningsmodellen beroende på förändringar kring hyror och nyttjande. Dessutom kan säsonger förlängas eller förkortas och öppettider ändras vilket får effekt på antalet bokningsbara timmar och i förlängningen priset ut mot kund.

Bakgrund

Hyror för tillfälliga lokalupplåtelser är uträknade och hanteras på olika sätt beroende på verksamhet. Enheten Bads hyror har sin uträkningsmodell, Hemlingbybacken har sin som beräknas på antalet deltagare snarare än bokas objektsvis som anläggningarna under enheten Gavlehov och Idrottsarenor. Det medför förutom ojämlig hantering, också merarbete i form av återrapportering kring antalet deltagare osv.

Den gällande hyresmodellen, som främst används av Gavlehov och Idrottsarenor, är baserad på två olika uträkningsmodeller. Den ena har använts i många år men uppdaterades delvis 2015. Den har kategori ungdom som utgångspunkt i prissättningen, där sedan vuxen kategorin ska vara 3,5 gånger så stor som ungdom och priset i privat kategorin 4,5 gånger så stor som ungdomskategorin. Förhållandet mellan ungdom och vuxen gäller fortsatt på de flesta anläggningskategorierna även idag, men hyresuppräknings och avrundningar gör att det kan skilja sig något. Subventionen för privat har ändrats och är mer än 4,5 gånger så högt som priset för ungdom.

Hyresmodellen kompletterades 2021 med två nya kategorier, där gruppen pensionärer infördes med samma pris som ungdom samt Extern som baseras på nämndens faktiska kostnader. Detta för att nämnden inte får subventionera vissa kunder och därför behövde införa en osubventionerad kategori.

Hyresmodellen grundar sig i faktiska fastighets-, drift- och personalkostnader som adderas och divideras med antalet bokningsbara timmar för att få ut ett timpris. En skillnad är dock att den gällande exkluderar driftkostnader i form av underhåll, förbrukningsmaterial och avskrivningar. Det innebär att även den osubventionerade kategorin Extern indirekt är subventionerad då vissa kostnader inte inkluderas.

Nuvarande hyresmodell tar inte hänsyn till att nya anläggningar läggs till och att vissa tas bort. Hyran som är satt för anläggningskategorin gäller och räknas årligen upp med 2,5%. Det innebär att nuvarande modell inte är flexibel för förändringar. Ökade personalkostnader och driftkostnader hanteras inte enligt faktiskt utfall, nya anläggningar läggs inte in i beräkningen och alla kostnader förväntas öka med 2,5% trots att fastighetsägaren under de senaste åren höjt hyran med 7-8% ett par år samt att även drift- och personalkostnaderna ökat mer 2,5%.

När en översyn av hyresmodellen gjordes 2015 noterades följande reflektioner och utvecklingsområden:

- På vilken nivå bör hyressubventionen ligga för föreningar med barn- och ungdomsverksamhet och privata besökare?
- Ska det skilja på taxor för ungdomar i en förening och ungdomar som idrottar utan att tillhöra en förening?
- Ska Fjärran Höjders taxor skilja sig från Kultur & fritid Gävles övriga jämförbara anläggningar?
- Ska hyresgäster från andra kommuner betala 3 gånger så hög taxa som privatpersoner i kommunen eller bör den vara detsamma som privattaxa?
- Är kategorierna för taxor jämförbara i förhållande till varandra?
- Bör Sörby IP:s fotbollshall vara jämförbar med övriga kategorier eftersom en hel lokal exempelvis blir dyrare än en ishall?

Dessa reflektioner är i viss mån fortfarande aktuella. Det nya förslaget för hyresmodell besvarar alla frågor ovan.

Resultat

Utredningen har tagit fram nya modeller för hyressättning av tillfälliga lokalupplåtelser och uthyrning av tilläggsutrymmen. Modellen som prissätter tillfälliga lokalupplåtelser baseras på ett delvis nytt sätt att räkna kostnader kontra öppettider. Den tidigare modellen räknade kostnader utifrån en given tidpunkt och hyrorna räknades upp med 2,5% årligen i enlighet med beslut i det tidigare Idrottspolitiska programmet.

Flexibiliteten är den största styrkan med föreslagen hyresmodell. Kostnadsdelen, som beräknas inför varje år, säkerställer att nämndens faktiska anläggningskostnader är de som ligger till grund för prissättningen mot kund. Förändringar i anläggningsbestånd och antalet bokningsbara timmar ses också över årligen vilket garanterar att de är anläggningarnas faktiska öppettider som divideras med kostnaderna.

Kostnadsgrund

Priset ut till kund baseras på tre kostnadsdelar; hyror och övriga kostnader till Gavlefastigheter, personalkostnader samt övriga driftkostnader. Hyrorna räknas ut per bokningsbart objekt och räknas ihop i sin anläggningskategori som bildar en grundhyra per anläggningskategori. De andra delarna, personalkostnader och övriga driftkostnader beräknas och adderas till hyran per bokningsbar timme över hela anläggningsbeståndet. Det innebär att, i hyresmodellen, kostar varje enskild bokningsbar timme detsamma i drift. Resultatet blir att billiga anläggningskategorier bär kostnader från mer kostnadsdrivande anläggningar så som fotbollsplaner, ishallar och badhus. Modellen möjliggör ingen exakt kostnadsfördelning per anläggning då personal arbetar på eller mot flera anläggningar samt är i drift säsongvis vilket gör det svårt att på detaljnivå objektsbestämma drift- och personalkostnader.

Hyra

Hyresdelen i modellen baseras på Avdelning Fritids budget för hyror för kommande år för de anläggningar som omfattas av hyresmodellen. Hyrorna budgeteras efter anvisningar från sektor *Styrning och stöd (SG)*. För de anläggningar som samnyttjas med Utbildningsnämnden fördelas hyreskostnaderna procentuellt baserat på nyttjandetid.

På flera anläggningar har nämnden fler än ett bokningsbart objekt. Det kan vara till exempel konstgräsplaner, gräsplaner, idrottshallar, ishallar och konferensrum. För dessa objekt fördelas hyreskostnaden procentuellt. Procentsatsen är satt utifrån jämförelser med övriga anläggningar i samma anläggningskategori. Utgångspunkten har i de flesta fall varit att sätta hyreskostnaden för ishall i paritet med övriga ishallar. Det har resulterat i att övriga bokningsbara objekt på samma anläggning tagit en högre kostnad än i jämförbara kategorier. Det innebär tex att gräsplanerna på Testebovallen och BrynäsvalLEN tar en högre hyreskostnad än gräsplanerna på renodlade fotbollsanläggningar som Måsberget eller Träffen IP.

Personalkostnader

En bedömning har gjorts att personalkostnaderna för att hyra ut och sköta om idrottsanläggningar utgör 50% av Avdelning Fritids totala personalbudget. Övriga 50% arbetar mot stödhantering, friluftsliv, restaurangverksamhet, bad eller annat som inte direkt kan härledas till att möjliggöra föreningslivet och övriga kunder att nyttja kommunala idrottsanläggningar per timme. 50% av totalen har tagits fram efter att två olika sätt att beräkna personalkostnader påvisar snarlika resultat. Det ena sättet använde en schablonlön per medarbetare och dessa löner adderades till en total. Antaganden har då behövt göras kring hur många och hur stor del av avdelningens personal som arbetar för att kunna sköta om och hyra ut idrottsanläggningar per timme. På enheten Gavlehov och Idrottsarenor arbetar alla anställda mot ändamålet, på andra enheter är andelen mindre. Denna uträkning gav knappt 24 mkr för 2023. 50% av den totala personalbudgeten för 2023 var ca 24 mkr. Det andra sättet beräknade det faktiska utfallet av personalkostnaderna inom respektive enhet och liknande antaganden som ovan gjordes då. 100% av de faktiska personalkostnaderna på enheten Gavlehov och idrottsarenor räknades samt 30% av Fritidsstöd och utveckling och verksamhetschef, 25% på enheten bad och 10% på enheten Friluftsliv. Denna uträkning gav ett utfall på 25,3 mkr i personalkostnader för 2024. Beräkningen i förslaget om ny hyresmodell använder uträkningarna ovan och utgår ifrån att nämndens personalkostnader för drift av idrottsanläggningar uppgår till drygt 25 mkr för 2024. Den totala personalbudgeten för Avdelningen uppgick 2024 till ca 50,7 mkr.

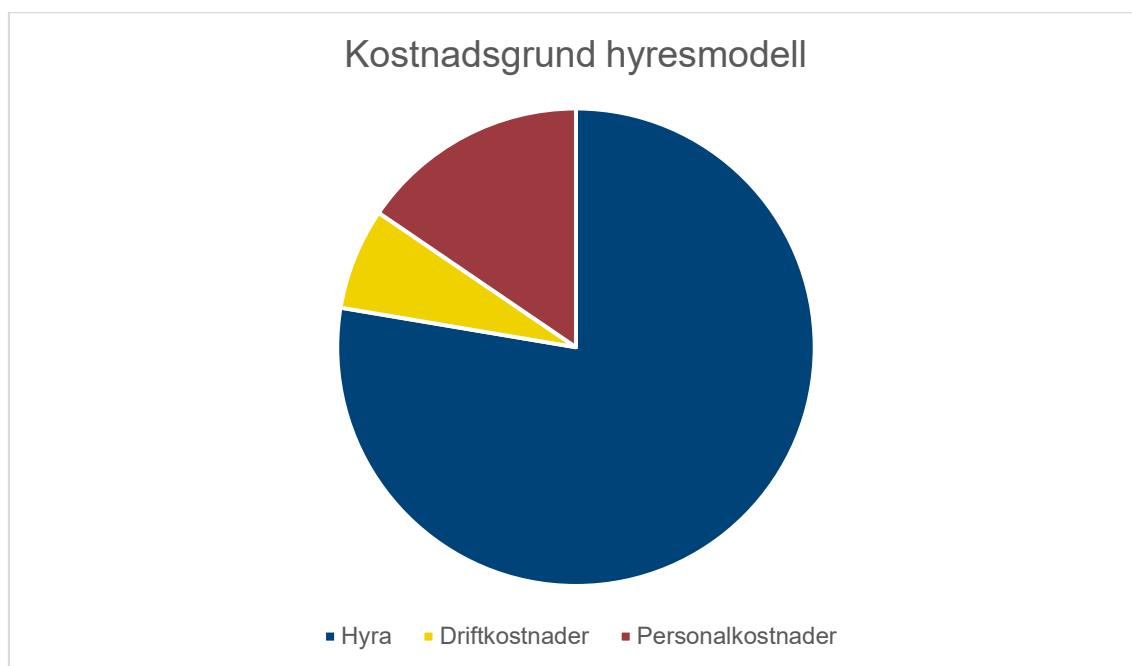
Förslaget blir därför att använda 50% som ett mått för att på ett resurseffektivt sätt kunna uppdatera beräkningen i hyresmodellen årligen.

Driftkostnader

Modellen räknar alla driftkostnader som kan härledas till att hyra ut eller att ha anläggningen i drift på de hyresobjekt som ingår i hyresmodellen. Det kan vara förbrukningsmaterial, reparation och underhåll av maskinpark, förbrukningsinventarier eller drivmedel. Beloppet i modellen uppdateras årligen och är ett genomsnitt på objektens samlade driftkostnader över tre år. Kostnader kopplat till inköp av försäljningsartiklar exkluderas.

För enheten bad görs samma bedömning som kring uträkning av personalkostnaderna, dvs att 25% av alla driftkostnader går till att möjliggöra uthyrningsverksamhet, övriga 75% antas gå mot att ha verksamhet för allmänheten.

Diagrammet nedan visar hur stor del av hyran till kund som baseras på respektive kostnadsdel.



(Hyror budget 2025, Driftkostnader genomsnitt av åren 2022-2024, Personalkostnader 50% av Fritids personalbudget för 2025)

- Hyra ca 121 mkr
- Driftkostnader ca 11 mkr
- Personalkostnader ca 25 mkr

Priskategorier

Tidigare har nämnden använt sig av sju olika priskategorier vid uthyrning per timme; ungdom-, pensionär-, skol-, friskole-, vuxen-, normal- och extern. Kategorier som till exempel extern och pensionär har tillkommit sedan modellen togs fram. Benämningar har också bytt namn.

För att förenkla för kunder, men också tydliggöra och underlätta arbetet med bokningarna föreslås att minska antalet priskategorier och ha neutrala benämningar på de olika nivåerna.

Omvärldsbevakning visar att de flesta kommunerna har mellan tre och fem olika kategorier. Förslaget är fyra priskategorier som helt enkelt kallas Priskategori 1, 2, 3 och 4 där kategori 1 har störst subvention och kategori 4 är osubventionerad.

Anledningen till föreslagen benämning är för att kunderna kan röra sig mellan olika priskategorier beroende på verksamhet. Specifika namn förlorar därför sin innebörd och över tid speglas inte kundtyperna som ligger grupperade i respektive kategori.

De olika priskategorierna gör att Kultur- och fritidsnämnden genom olika nivåer av subvention på ett hållbart sätt kan fokusera stödet på de prioriterade målgrupperna samtidigt som det skapar tydlighet såväl internt som till nämndens kunder.

Priskategori 1

Den här kategorin står för ca 75% av uthyrningen i nämndens anläggningsbestånd. Förslaget är att Kategori 1 ska subventioneras med 85% för sina bokningar i kommunala idrottslokaler. Genom en hög subvention för kunderna i den här kategorin säkerställer nämnden att det största stödet går till de mest prioriterade målgrupperna.

| |
|--|
| • Medlemsstödsberättigad förening, barn- och ungdomsverksamhet |
| • Medlemsstödsberättigad förening med verksamhet för personer med funktionsnedsättning |
| • Pensionärsföreningar |
| • Skolidrottsföreningar |
| • Specialidrottsförbund, bokning till förening för barn- och ungdomsverksamhet |

Priskategori 2

Kategori 2 föreslås subventioneras med 40% på alla anläggningskategorier. Kategorin innehåller kundtyper som av olika skäl ska erhålla en relativt stor subvention. Dels utifrån idrottspolitiska prioriteringar, dels utifrån allmännyttan med organiserad verksamhet ur ett folkhälsoperspektiv.

| |
|---|
| • Ej medlemsstödsberättigade föreningar |
| • Medlemsstödsberättigad förening, vuxenverksamhet |
| • Ej medlemsstödsberättigad förening med verksamhet för personer med funktionsnedsättning |
| • Privatpersoner pensionärer |
| • Personer med "fysisk aktivitet på recept (FAR)" |
| • Specialidrottsförbund, bokning till förening för vuxenverksamhet |

Priskategori 3

Kategori 3 innehåller privatpersoner hemmahörande i Gävle kommun. Skattebetalande medborgare ska erhålla viss ekonomiskt lättnad för att kunna ta del av nämndens anläggningar i större utsträckning. Kunder i Kategori 3 subventioneras med 15%.

| |
|---------------------------------|
| • Privatpersoner i Gävle kommun |
|---------------------------------|

Priskategori 4

Kunder i Kategori 4 är osubventionerade när de hyr timmar i anläggningar och ska betala den faktiska kostnaden som nämnden har per timme. Det finns skäl att ha en kundkategori som är osubventionerad för att kommunallagens bestämmelser ska tillämpas korrekt.

| |
|---|
| • Privatpersoner från annan kommun |
| • Förening från annan kommun |
| • Organisationer och förbund, egen verksamhet |
| • Övriga kommunala bolag och sektorer |
| • Friskola och Kommunal skola |
| • Företag |

Anläggningskategorier

Hyresmodellen räknar ut hyror för de olika anläggningskategorierna nedan.

| | | | |
|---|---------------------|--------------------|---------------|
| Liten idrottshall och aktivitetssal | Mellan idrottshall | Stor idrottshall | Ishall |
| Friidrottsarena | Liten naturgräsplan | Stor naturgräsplan | Konstgräsplan |
| Undervisningsbassäng | Simbana | Skidbacke | Konferensrum |
| Gävlevallens konstgräsplan utanför ordinarie säsong | | | |

Anläggningarna ovan är de anläggningstyper som nämnden hyr ut genom tillfälliga lokalupplåtelser. I nuläget är kategorierna stor idrottshall, gräsplan, friidrottsarena (tredjedel) och konstgräsplan uträknade inom samma anläggningskategori och kostar lika mycket för kunder att hyra. Anledningen är att de är jämförbara utifrån ett verksamhetsperspektiv då de uppfyller mått för seriespel i seniora serier, de går att vara ungefär lika stora grupper på ytorna och bokas oftast av deltagartäta lagidrotter. Däremot finns skillnader kopplat till nämndens hyreskostnader för respektive anläggningskategori och föreslås därför i den nya modellen att räknas ut separat utifrån fördelningen ovan.

Beräkningar av simbana, undervisningsbassäng är komplexa i jämförelse med många andra kategorier då ytorna nyttjas av allmänhet och de kunderna betalar inträde genom annan prissättning samt att säsonger och öppettider kan skilja från år till år.

Beräkningar har gjorts utifrån säsongöppettider och bokningsbara timmar är de tider då anläggningarna finns tillgängliga för kundgrupper som hyr per timme, framför allt skolor eller föreningsliv. Övriga öppettider gäller för allmänheten.

Skolor har tidigare bokat Hemlingbybacken och betalat ett pris per elev (29 kr) per timme. I förslaget ska anläggningen likställas de andra objekten i hyresmodellen och hyras per timme. Parametern per elev stryks alltså. Det leder till en enklare hantering både för bokare och tjänsteperson som inte behöver ta hänsyn till utfallet av antal elever.

Gavlevallen utanför ordinarie säsong bildar i hyresmodellen en egen anläggningskategori. Det beror på att anläggningen har stora hyreskostnader och längre öppettider än övriga konstgräsplaner. I alla anläggningskategorier finns det objekt som har dyrare hyreskostnader än övriga anläggningar i samma kategori. Grundtanken i modellen är att alla anläggningar inom respektive kategori kostar som ett genomsnitt av kategorin. Det finns givetvis både objekt som ligger lägre och högre än snittet. För Gavlevallen är skillnaderna dock större än i någon annan kategori och det finns incitament till att lyfta ut en del av anläggningens nyttjandeperiod och skapa en egen anläggningskategori.

Alla nämndens konstgräsplaner utomhus har 34 bokningsbara veckor per säsong förutom Gavlevallen som har 47. Utredningen föreslår att fördela hyreskostnaderna procentuellt utifrån nyttjandetid där kostnaderna för de 34 veckor som kan anses vara ordinarie säsong läggs i kategorin konstgräsplaner och övriga 13 veckor skapar en egen anläggningskategori. Det innebär att ca 10,5 mkr för Gavlevallens hyra läggs i en anläggningskategori där de övriga anläggningarna kostar i snitt 1,1 mkr i hyra och drar då upp kostnaden för hela kategorin. De hamnar då mellan exempelvis stor sporthall och Ishall i pris, vilket anses rimligt. Gavlevallen utanför ordinarie säsong får bära sina egna hyreskostnader på drygt 4 mkr för 13 bokningsbara veckor och blir den i särklass dyraste anläggningskategorin.



Omvärldsbevakning

En omvärldsbevakning visar att tillfälliga lokalupplåtelser skiljer sig åt hos kommunerna som utredningen har analyserat. Det finns olika förfaranden sett till följande aspekter vilket skapar olika förutsättningar:

- Anläggningar ägda av kommun eller bolag
- Uthyrning och drift genom kommun eller bolag
- Kundkategorier
- Anläggningskategorier - skilda per objektstyp eller ihop
- Subventionsnivåer
- Nolltaxa
- Övrigt stödsystem och överenskommelser

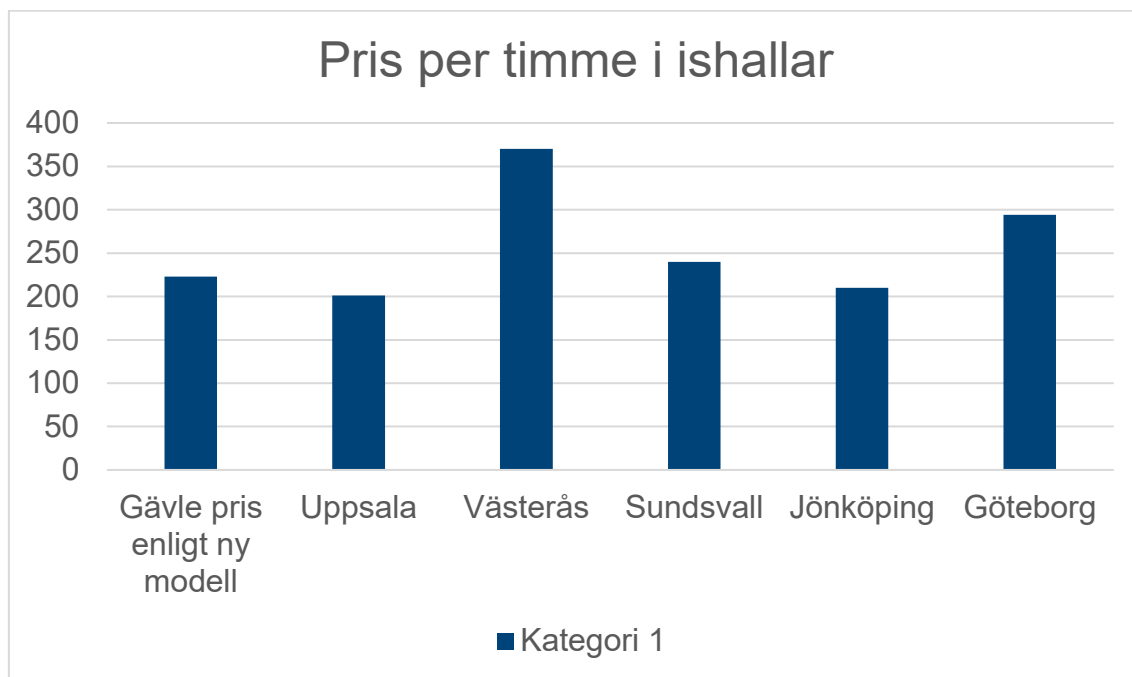
Många kommuner hanterar dock sin uthyrning genom liknande hantering som utredningens förslag. Att ha tre till fem kundkategorier gör att kommunerna kan ha olika subventionsnivåer beroende på prioriteringsordning där en grupp är osubventionerad och en grupp, bestående av de mest prioriterade målgrupperna, har den största subventionen. Det verkar lika vanligt att kommunerna benämner grupperna genom namn som nämnden gör idag så som *Ungdom*, *Vuxen*, *Privatperson* eller *Företag* eller mer neutrala namn som kategorier 1 till 4 till exempel.

Vissa kommuner har anläggningskategorier i kluster där olika anläggningstyper kostar lika mycket. Stora Idrottshallar, gräsplaner, konstgräsplaner, friidrottsarenor och ishallar är exempel på anläggningskategorier som ibland och i olika kombinationer kostar lika mycket. Det verkar dock vanligast att anläggningskategorierna kostar olika mycket.

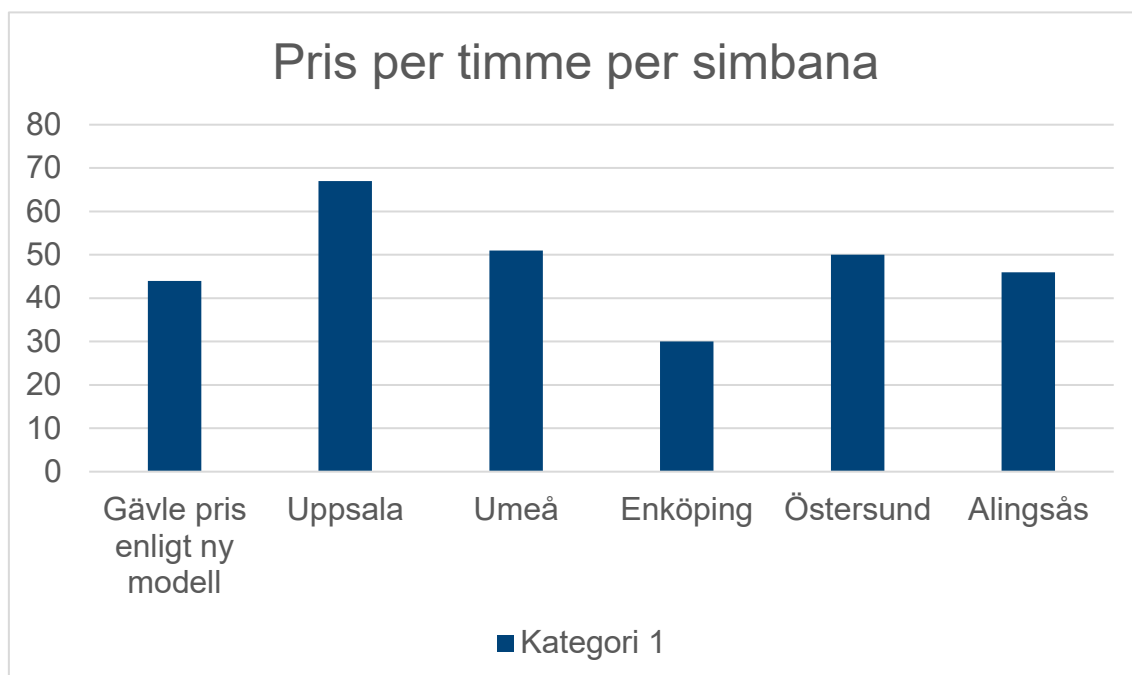
I den nya modellen är ishallar och simbanor dyrare än med befintlig hyresmodell. Dessa är två dyra anläggningskategorier då energiåtgången för att kyla ner eller värma upp ofta syns i form av höga hyror. Gävle kommun sticker inte ut i jämförelse med andra kommuner utan mönstret känns igen runt om i Sverige. Det är i regel ishallar som är den dyraste anläggningskategorin och omvärldsbevakningen har sett priser i osubventionerade kategorin på mellan 1000 kr och drygt 2500 kr i timmen. I vissa kommuner kostar elitanläggningar i ishockey eller fotboll mer än andra fotbollsplaner eller ishallar. Många tar också ut energitillägg eller annan kostnad vid bokningar utanför ordinarie säsong.

Vissa kommuner tar olika pris vid träning och match där matchtaxan ofta är mellan 50% och 100% dyrare än träningstaxan. Många kommuner tar också ut särskilda matchtaxor för spel i seniorserier då priser varierar mellan 5000 kr och 50 000 kr per matchtillfälle.

Jämförelse i pris per timme i ishallar för den mest subventionerade kundgruppen.



Jämförelse i pris per timme i simbana för den mest subventionerade kundgruppen.



Konsekvensanalys

Den nya beräkningsmodellen får olika konsekvenser för olika kunder beroende på vilka anläggningar de är verksamma i och vilken kundkategori de tillhör. Nedan redovisas konsekvenserna för ett urval av kunder och anläggningskategorier. Det faktiska utfallet kan skilja beroende på förändringar i beräkningsmodellen. Förändringar i bokningsbeteende kan få större effekter på föreningens kostnader än ändrat pris. En potentiell utveckling är att fler kunder bokar billigare anläggningskategorier och därmed får lägre kostnader, skapar lägre trösklar till föreningslivet och på så sätt möjliggör att fler får en aktiv fritid. En annan utveckling skulle kunna vara att föreningar bokar halva eller tredjedels anläggningar där det är möjligt, alternativt slår ihop grupper för att fler ska dela på kostnaden. Detta är antaganden men värt att poängtera att bokningsbeteendet kan skilja över tid medan konsekvensanalysen främst är ur ett ekonomiskt perspektiv och förutsätter att bokningarna framåt ser ut precis som de gjorde 2024.

Badenhetens verksamhet är komplex utifrån att det är en verksamhet där skolor och föreningar samnyttjar anläggningarna med allmänheten. För verksamheter som bedrivs i bassäng är Badenhetens bassänger också det enda alternativet i kommunen.

Konsekvenserna för Badenhetens kunder i samband med införandet av nya hyror bedöms påverka kunderna olika beroende på kundgrupp och vilken typ av yta kunden bokar. Bidragsberättigade föreningar som bedriver barn - och ungdomsverksamhet kommer att gå från en kostnad på 34 kr per timme per simbana till 44 kr. För motsvarande bokare har priset för undervisningsbassäng gått från 149 kr per timme till 126 kr. Kostnadsexempel för den förening med flest bokade timmar på enheten Bad under 2024 redovisas under kapitlet kostnadsexempel nedan.

Enheten friluftsliv har endast ett objekt som omfattas av den nya hyresmodellen, Hemlingbybacken. Hemlingbybacken är bokningsbar dagtid, främst för skolor och kvällstid för övriga. Även allmänheten har tillgång till Hemlingbybacken under kvällstid. Prissättning för allmänheten, såväl i Hemlingbybacken som i konferensrummen och bastun, omfattas inte av hyresmodellen utan görs på delegation av Verksamhetschef. En konsekvensanalys för backens kunder kräver hänsyn till förändring i uthyrningsförfarandet. Från att betala per person kommer nu kunderna att boka del av backen och betala per timme snarare än per elev. Objektet delas i hyresmodellen upp i tre delar vilket betyder att tre grupper kan boka anläggningen samtidigt. Detta är

samma hantering som exempelvis friidrottsanläggningarna, fotbollshallen och andra fotbollsplaner där också flera grupper kan vara samtidigt. Priset i den nya hyresmodellen, 283 kr i timmen för kategori 4, stämmer överens i pris med att ha en bokning för 10 personer, som enligt nuvarande prismodell betalar $10 \cdot 29 = 290$ kr i timmen. Det föreslagna priset kommer, med tanke på hur skolorna oftast bokar idag, att ge en lägre kostnad då de flesta grupperna är 10-14 personer.

Kostnadsexempel

Nedan följer ett antal exempel på hur effekten av den nya beräkningsmodellen står sig mot simulerade priser för innevarande år (2025). Beloppen grundar sig i 2024 års antal bokade timmar inom respektive tidigare priskategori. Beloppen är sedan uppräknat till vad dagens pris på 2024 års timmar (helår) skulle blivit. I kolumnen längst ut till höger är det nya priset när timmarna appliceras i respektive anläggningskategori och priskategori som sedan ger ett pris utifrån beräkningsmodellen.

För Strömsbro IF har beräkningsmodellen olika effekter på föreningens olika sektioner. I sin helhet blir hyressumman lägre för föreningens totala verksamhet men med skillnader från dagsläget. Bokningar i anläggningskategorier för att bedriva innebandyn och fotbollen blir billigare medan ishockeyn får betala ett högre pris.

| Strömsbro IF | Antal timmar 2024 | Simulerat belopp 2025 | Nytt pris |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Halva, konstgräsplan | 240 | 35 688 | 33 075 |
| Ishall | 1 135 | 256 172 | 341 755 |
| Konferensrum | 104 | 17 262 | 17 694 |
| Konstgräsplan | 146 | 35 027 | 34 200 |
| Liten idrottshall | 42 | 2 755 | 1 751 |
| Liten naturgräsplan | 894 | 65 580 | 42 549 |
| Mellan idrottshall | 137 | 24 443 | 21 624 |
| Stor idrottshall | 2 108 | 435 429 | 394 465 |
| Stor naturgräsplan | 620 | 109 467 | 58 093 |
| Tredjedel, Friidrottsarena | 16 | 3 119 | 2 708 |
| Tredjedel, konstgräsplan | 68 | 4 600 | 3 400 |
| Totalsumma | 5 509 | 989 542 | 951 314 |

För Gefle IF Fotboll blir kostnaderna lägre i samtliga delar utom marginell ökning för bokning av konferensrum.

| Gefle IF Fotboll | Antal timmar 2024 | Simulerat belopp 2025 | Nytt pris |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| Halva, konstgräsplan | 451 | 64 316 | 60 694 |
| Konferensrum | 82 | 21 773 | 22 317 |
| Konstgräsplan | 2 075 | 793 650 | 753 751 |
| Mellan idrottshall | 163 | 19 821 | 16 478 |
| Stor idrottshall | 277 | 39 678 | 33 844 |
| Stor naturgräsplan | 264 | 38 707 | 19 878 |
| Tredjedel, Friidrottsarena | 37 | 10 693 | 9 685 |
| Tredjedel, konstgräsplan | 436 | 30 246 | 22 700 |
| Tredjedel, Stor naturgräsplan | 459 | 33 256 | 11 357 |
| Totalsumma | 4 242 | 1 052 139 | 950 703 |

GGIK innebandy bedriver i huvudsak sin verksamhet i inomhushallar, främst i anläggningskategorin stor idrottshall. Deras bokade timmar blir billigare i alla kategorier utom i konferensrum.

| GGIK Innebandy | Antal timmar 2024 | Simulerat belopp 2025 | Nytt pris |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| Konferensrum | 53 | 13 884 | 14 231 |
| Mellan idrottshall | 272 | 33 177 | 27 581 |
| Stor idrottshall | 1 866 | 415 833 | 380 389 |
| Tredjedel, Friidrottsarena | 51 | 7 247 | 5 946 |
| Totalsumma | 2 241 | 470 141 | 428 146 |

Gefle IF Friidrott bedriver sin idrottsliga verksamhet på Friidrottsarenorna Gunder Hägg Stadion och Gavlehovshallen Omega. Deras anläggningskostnader blir lägre enligt föreslagen modell.

| Gefle IF Friidrott | Antal timmar 2024 | Simulerat belopp 2025 | Nytt pris |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| Friidrottsarena | 31 | 13 130 | 10 774 |
| Konferensrum | 25 | 6 677 | 6 844 |
| Tredjedel, Friidrottsarena | 787 | 112 935 | 92 669 |
| Totalsumma | 843 | 132 742 | 110 288 |

För Harnäs Skutskärs simsällskap blir hyreskostnaderna högre enligt föreslagen hyresmodell. Det beror på att priset för kategorin Simbana blir dyrare än befintlig hyresmodell. Verksamhet i Undervisningsbassäng blir billigare med föreslagen modell.

| Harnäs Skutskärs simsällskap | Antal timmar 2024 | Simulerat belopp 2025 | Nytt pris |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Simbana | 5 137 | 224 119 | 278 139 |
| Undervisningsbassäng | 234 | 35 738 | 29 484 |
| Totalsumma | 5 371 | 259 857 | 307 623 |

Slutsats

Föreslagen modell grundar sig i det Idrottspolitiska programmet och möjliggör långsiktigt hållbar prissättning av nämndens anläggningsbestånd. Hyresmodellen skapar tydlighet och transparens mot nämndens kunder och med årlig uppdatering av kostnadsgrunder och anläggningsbestånd säkerställer nämnden att det är de faktiska kostnaderna som ligger till grund för priset ut mot kund.

Med fasta subventionsnivåer på kundgruppsnivå säkerställs goda förutsättningar för en aktiv fritid i Gävle kommun, att de mest prioriterade målgrupperna får den största lokalsubventionen och att kommunallagens bestämmelser tillämpas korrekt.

Del 2 - Tilläggsutrymmen

På flertalet av Kultur- och fritidsnämndens anläggningar finns disponibla tilläggsutrymmen. Inom den benämningen ryms utrymmen som varmförråd, kallförråd, arbetsrum/kansli, fasta omklädningsrum och i ett fåtal fall även gym.

Hyresmodellen

För prissättning av tilläggsutrymmen används inte samma beräkningsmodell som för övriga uthyrningsbara ytor på grund av att de inte hyrs ut per timme. I stället tillämpas en hyresmodell som grundar sig i vad tilläggsutrymmena faktiskt kostar nämnden. Ytorna lyfts ur beräkningen för tillfälliga lokalupplåtelser för att säkerställa att intäkter ej tas två gånger på samma yta. Hyresmodellen baseras på ett genomsnittligt kvadratmeterpris på de objekt där det finns tilläggsutrymmen och räknas ut genom att ta total hyra delat med total bruksarea.

I modellen exkluderas anläggningar där nämnden har långvariga hyresavtal (hela objekt) och anläggningar med föreningsdrift. Uträkningen gör att kunder får ett jämnt pris oberoende vilken anläggning verksamheten bedrivs på. För 2025 är det baspriset 1209 kr per kvadratmeter/år. Det kommer att justeras till ett belopp som beräknas på 2026 års hyressättning.

För förråden föreslås en subvention på 70% för varm- och 85% för kallförråd. Prisreduceringen grundar sig i förväntat nyttjande av utrymmet. Förråden har inte samma anpassningar och standard som utrymmen där kunder vistas under längre tider. Exempelvis anpassad ventilation/belysning, vatten och avlopp, köksutrustning eller teknik. Subventionen gör också att priset ut mot kund landar i paritet med nuvarande prissättning. För övriga tilläggsutrymmen avtalas basprisbeloppet.

Uppräkning

Beroende på hur avtalstiden är reglerad i enskilda avtal, korttidsavtal som långtidsavtal, kan hyran ändras på olika sätt, enligt Jordabalken. Det är bestämmelser om lokalhyra i 12 kapitlet som är tillämplig på Kultur- och fritidsnämndens verksamhet. Huvudregeln är att hyresavgifter är ett bestämt belopp och för uppräknings gällar olika regler beroende på avtalslängd.

Om avtalet löper tills vidare ändras hyresavgiften genom en så kallad villkorsändring. Flera av nämndens kunder önskar tillsvidareavtal men hanteringen blir resurskrävande och handpåläggning behöver ske varje år på en stor mängd avtal.

Om avtalet i stället är för en bestämd tid som är minst tre år får hyran räknas upp enligt en annan beräkningsgrund, exempelvis med konsumentprisindex. Se 12 kap. 19 § 3 stycket i Jordabalken. Alternativet är inte tillräckligt flexibelt då nämnden har kunder som önskar hyra tilläggsutrymmen terminsvis eller kortare.

De två nämnda alternativen möjliggör hyreshöjningar men det första bedöms inte hanterbart organisatoriskt och det andra begränsar föreningslivets möjligheter till tillfälliga verksamheter eller mobilitet att verka på olika anläggningar.

Utifrån Jordabalkens (1970:994) bestämmelser om hyra föreslås i stället ett arbetssätt som innebär att hyresavgiften för tilläggsutrymmen ska vara ett fast belopp (baspriset) utan årliga uppräknings. Priset kommer gälla tills ett nytt ärende om prissättning tas upp i nämnd. Inför ett nytt beslut ska då samtliga avtal om tilläggsutrymmen sägas upp för villkorsändring och prissättningen kan regleras för motsvarande prisökningar som nämnden har haft över tid.