

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse - Annullering, del av Hyresmodell och lokalpolicy gällande kommunala verksamhetslokaler inom Gävle kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att Gävle kommuns hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler (dnr 19KS374-32) skall upphöra att gälla i den del som avser prissättning av hyran (sidan 8-10).

att uppdra till sektor Styrning och stöd att samordna framtagandet av en ny hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler för beslut i kommunfullmäktige.

Ärendet i korthet

Nu gällande hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler inom Gävle kommun beslutades den 15 juni 2020 §12 inom ramen för ärendet Ny fastighetsstrategi för Gävle växer (dnr 19KS374-36). Den då beslutade versionen av hyresmodell och lokalpolicy grundar sig på den omarbetade och nya hyresmodell som arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige i november 2009 (dnr 09KS392).

Hyresmodellen och lokalpolicyen reglerar bland annat vilka hyressättningsprinciper som ska gälla i hyresförhållanden mellan Gävle kommun och Gavlefastigheter Gävle kommun AB (nedan kallad Gavlefastigheter) respektive AB Gavlegårdarna (nedan kallad Gavlegårdarna).

Regelverket har ändrats, sedan beslutet i kommunfullmäktige i juni 2020, för hur kommunens dotterbolag kan prissätta tjänster inklusive hyror till moderbolaget. De krav som nu ställs vid hyressättning är bl a

- kostnadsbaserad hyra med vinstpåslag på hyror som avser kommunala verksamhetslokaler där marknaden är mer eller mindre begränsad till kommunen som hyresgäst.
- krav på marknadsanpassade hyror för lokaler där en fungerande marknad finns som till exempel för kontorslokaler.

Detta har medfört att hyresmodellens hyressättningsprinciper inte längre gäller. Prejudicerande rättsfall finns om hur hyror skall beräknas. Gavlefastigheter har därför i sin hyressättning för perioden 2022–2024 utgått från nu gällande regelverk och hyressättningsprinciper. Det

Kommunstyrelsen

betyder att fakturerad hyra fr o m januari 2022 till kommunens nämnder från Gavlefastigheter baseras på gällande regelverk (Inkomstskattelagen 22 kap 3 och 4§).

Gavlegårdarna har, som allmännyttigt bostadsbolag, redan kravet att prissätta sina tjänster inklusive hyra enligt affärsmässiga principer. Det innebär att Gavlegårdarna redan hyressätter enligt det nya regelverket som nu även omfattar Gavlefastigheter.

Detta innebär att den hyresmodell som är beslutad av kommunfullmäktige behöver ersättas. Det arbetet har påbörjats med representanter från kommunen och Gavlefastigheter men även Gavlegårdarna kommer nu att involveras. Målsättningen är att en ny hyresmodell ska läggas fram för beslut under 2023. För att det inte skall råda något tvivel om vilket regelverk vi har att förhålla oss till inom kommunkoncernen, lyfts den år 2020 beslutade hyresmodellen och lokalpolicyn till kommunfullmäktige för beslut om annullering och upphörande att gälla för den del som avser prissättning av hyran ("Modellens grundläggande principer" sidan 8-10).

Finansiering

Nämnderna kompenseras redan år 2022 för den hyrespåverkan de nya förutsättningarna för hyressättning innebar. Det gjordes för hela planperioden år 2022-2025.

Beslutsunderlag

Hyresmodell och lokalpolicy gällande kommunala verksamhetslokaler (dnr 19KS374-32).

Beslutet ska skickas till

Styrning och stöd, ekonomiavdelningen, planering och uppföljning
AB Gavlegårdarna
Gavlefastigheter Gävle kommun AB

Martin Svaleryd
Ekonomidirektör

Ulrica Blomgren
Fastighetsstrateg