

**Handläggare**  
Martin Svensson  
Telefon: 0850827079

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-09-28

## Behov av översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning

Svar på skrivelse

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

### Ärendet

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat en skrivelse om behovet av översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning (dnr KS 2021/759) till fastighetsnämnden. Skrivelsen är upprättad av Torun Boucher m.fl. (V). Fastighetsnämnden har fått förlängd svarstid till 2021-10-05.

I skrivelsen refereras det till rapporten *Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn* från Kommuninvest, där det beskrivs att det finns ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter istället för att hyra dem, sett ur ett 25-årsperspektiv. Rapporten framhåller att det finns risker med att äga sina lokaler för kommuner, men att fördelarna över tid överväger.

Med anledning av rapporten samt analyser av den kommersiella marknaden för samhällsfastigheter, gjorda av Dagens Nyheter enligt en artikel från maj 2021, menar skribenterna att kritiken mot hyresuppläggen växer. Kommunstyrelsen föreslås därför besluta om att snarast inleda en översyn av stadens nuvarande strategi för lokalförsörjning och i arbetet ta del av erfarenheter från andra kommuner.

### **Kontorets synpunkter**

Kontoret välkomnar en strategi för lokalförsörjning för att trygga att staden använder sina resurser på bästa möjliga vis, både på kort och lång sikt. Att i arbetet dela erfarenheter med andra kommuner kan ge värdefulla kunskaper.

Kontoret ser vissa fördelar med att hyra samhällsfastigheter, som till exempel att mindre investeringsutrymme krävs. Kostnader kan skjutas på framtiden och det blir även möjligt att kunna avyttra objekt. Mer fokus kan också läggas på kärnverksamheten.

Utredningar gjorda av andra kommuner visar att samhällsfastigheter som hyrs över tid riskerar att bli betydligt kostsammare än att driva dessa i kommunal regi. Kommunen får en minskad kontroll då privata hyresvärdar står som ägare, och osäkerhet kan uppkomma gällande framtida omförhandling och ansvarsfördelning samt underhåll och löpande förändringar av verksamhetsbehov under avtalets giltighetstid.

En professionell organisation för kravställning och förhandling med privata aktörer skulle kunna ha positiv effekt på totalkostnaden för staden, och för att minimera risker och skapa rutiner för kommande inhyrningar arbetar staden med ett antal pilotprojekt där modeller för inhyrning och upphandling kan prövas och erfarenhet byggas upp.

Gällande framtida omförhandlingar utgöra dessa även en möjlighet för staden. Långa hyresavtal med en avtalstid på exempelvis 25 år kan medföra möjligheten till lägre hyra. Detta då aktörer intresserade av att hyra till exempel en idrottshall är tämligen begränsade till staden. Därmed kan staden som enda intressent av att teckna hyresavtal med fastighetsägaren komma att hamna i ett mycket gott förhandlingsläge. Dock är såväl risk som möjlighet endast teoretiska teser, vilka visar sig i praktiken först när tiden för omförhandling är kommen.

**Slut**

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Bilagor**

1. Skrivelsen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-09-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-09-15