

Skrivelse till kommunstyrelsen

Behov av översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning då rapport visar att det är billigare att äga än att hyra samhällsfastigheter

I en färsk rapport ”Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn” från Kommuninvest framkommer att det finns tydliga ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter jämfört med att hyra sett i ett 25-årsperspektiv. Rapporten framhåller att det givetvis finns risker med att äga, som att bli stående med lokaler som blivit överflödiga, men att fördelar som full rådighet, kostnadskontroll och därmed möjlighet till att effektivisera lokalerna över tid överväger. Vid hyra av lokaler riskerar kommunerna att behöva betala stor summor till privata aktörer för anpassningar av lokalerna under avtalstidens gång och att eventuellt tvingas acceptera en hyreshöjning vid en förlängning av avtalet efter 25 år.

Det framgår också att det i kontexten av kommunsektorns växande låneskuld argumenteras för hyr-lösningar som sätt att avlasta balansräkningen och minska skuldbördan, men att argumenten framstår som ytterst svaga. Enligt en ny skrift från Rådet för kommunal redovisning, (RKR) ska finansiell leasing jämföras med en investering som finansieras med lån. Tillgången redovisas som en anläggningstillgång i balansräkningen och förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgiften redovisas som en skuld i balansräkningen. Exemplet med ett 25-årigt hyreskontrakt som rapporten från Kommuninvest belyser skulle i de flesta fall klassas som finansiell leasing. Analysen leder fram till att bland annat badhus, skolor och äldreboenden skulle klassas som finansiell leasing, då tillgången är så speciell att bara leasingtagaren kan använda den utan omfattande förändringar.

I rapporten från Kommuninvest beskrivs att skuld tillväxten i kommunsektorn har varit markant men ändå inte vare sig dramatisk eller oroväckande, och på ett logiskt vis har motsvarat investeringsbehoven. Samtidigt med skuldökningen byggs betydande tillgångar upp. Med andra ord, i växande städer behövs skolor, bostäder, idrottsanläggningar och äldreboenden för att tillgodose befolkningens behov – det är helt nödvändiga investeringar.

Majoriteten i Stockholms stad har i hög grad anslutit sig till uppfattningen att det är bra att låta privata aktörer bygga samhällsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder för att därigenom hålla tillbaka skuldökningen i staden. Egna investeringar ska i större omfattning ersättas med inhyrning av verksamhetslokaler och anläggningar och uppdragen om att utöka samarbetet med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad genomsyrar budgeten. Lokaler ska i ökad omfattning och inom samtliga verksamhetsområden hyras externt där så är lönsamt för staden står det i direktiven till samtliga nämnder och bolagsstyrelser samtidigt som det långsiktigt hållbara driftskostnadsperspektivet betonas i de specifika uppdragen.

Med anledning av rapporten från Kommuninvest och även nya analyser av den kommersiella marknaden för samhällsfastigheter som DN enligt en artikel den 28 maj har låtit göra växer kritiken mot hyresuppläggen. Kommunrepresentanter som intervjuas vittnar om starkt beroende av privata hyresvärdar och att det alltid är billigare att äga än att låta externa aktörer göra det. Med anledning av dessa nya uppgifter anser vi det vara nödvändigt med en grundlig översyn av stadens nuvarande inriktning för långsiktiga lokallösningar.

Kommunstyrelsen föreslår därför besluta om att snarast inleda en översyn av stadens nuvarande strategi för lokalförsörjning och i det arbetet ta del av erfarenheter från andra kommuner.

Stockholm den 2 juni 2021

Torun Boucher m.fl. (V)