

Frågor och svar om förskolan Äventyret och hyreshöjning

Bakgrund

Den hyresmodell som beslutades av kommunfullmäktige i december 2023 och började gälla januari 2025 påverkar hyran för både kommunala och fristående verksamheter. Förskolan Äventyrets lokaler i Djursholm får därför en justerad hyra, från cirka 32 000 till 90 000 kronor per månad. Hyran är en så kallad varmhyra som även inkluderar värme, vatten, el samt inre- och yttre underhåll.

Vill ni få bort Äventyret från kommunen?

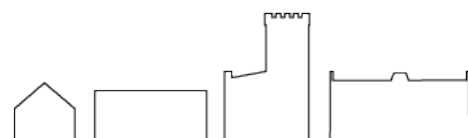
Nej. Vi uppskattar både kommunala och fristående förskolor och ser dem som viktiga delar av kommunens utbud. Det här handlar inte om en enskild verksamhet, utan om att tillämpa en hyresmodell som gäller lika för alla – transparent och rättvist. Fastighetsverksamheten har fört en ingående dialog med Äventyrets förskola i syfte att se över möjligheten till en alternativ lokalisering i en annan lokal i Djursholm.

Varför går ni emot Hyresnämndens bedömning?

Kommunfullmäktige har fattat ett beslut som förvaltningen har att förhålla sig till. Förvaltningen har inte mandat att göra avsteg från den modell som kommunfullmäktige har beslutat om. Det fastighetsverksamheten har att förhålla sig till är att samtliga lokaler, i vilka välfärdsverksamhet bedrivs, ska finansieras genom att balansera kostnad mot hyresintäkt för det enskilda fastighetsobjektet. En balans innebär att samtliga kostnader som fastighetsverksamheten har för fastighetsobjektet, innefattande alla drift- och kapitalkostnader ska finansieras av hyresintäkterna.

Men har kommunen rätt att strunta i hyresnämndens utlåtande?

Vi tar Hyresnämndens beslut på allvar, men kommunens ansvar är bredare och måste väga in helheten. Hyresnämndens utlåtanden vid medling är inte rättsligt bindande, och kommunen står därför fritt att besluta om hyran enligt sin egen hyresmodell.



Ett utlåtande är endast en rekommendation. Endast andra formella beslut, (exempelvis vid ärenden som berör privatboende i bostäder) från hyresnämnden kan vara bindande och överklagas till hovrätten – och något sådant beslut fattades inte i detta fall.

Har kommunen rätt att själva sätta hyran?

Hyresmodellen, som beslutades i december 2023, är ett kommunalt fullmäktigebeslut och därmed ett demokratiskt antaget styrdokument. Kommunen bör tillämpa den konsekvent för att säkerställa likabehandling och har rätt att fastställa hyror utifrån sina ekonomiska modeller.

Hur tänker ni kring barnen som går på Äventyret i dag?

Vi värnar alla barn i kommunen och förstår att förändringar kan skapa oro. Av de cirka 52 barn som går på Äventyret idag bor ungefär 35 i kommunen. För dessa barn finns det välfungerande förskolor i närheten, såväl fristående som kommunala. Målet är alltid att säkerställa kontinuitet och trygghet för barn och vårdnadshavare.

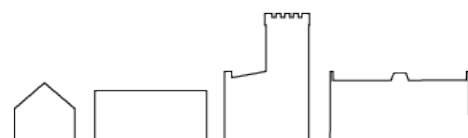
Har kommunen gjort något fel i detta?

Fastighetsverksamheten har agerat i linje med kommunfullmäktiges beslut och begärt en hyra som motsvarar självkostnaden för den aktuella lokalen. Nödvändiga renoveringar måste genomföras för att lokaler ska hålla en god standard. Det är ett ansvar vi har för kommunens egendom och för alla som vistas i våra byggnader. Även om de nödvändiga renoveringarna inte genomförs skulle hyran behöva höjas markant för att motsvara självkostnaden vi har idag redan innan investeringarna har genomförts.

Är den föreslagna hyresnivån rimlig anser ni?

Dagens hyra är mycket låg i förhållande till lokalens storlek, läge och karaktär – en större sekelskiftesvilla i centrala Djursholm för omkring 30 000 kronor i månaden inklusive värme, el, vatten samt inre- och yttre underhåll.

Den föreslagna nivån är en betydande höjning, men den speglar kostnaderna vi redan har och har haft samt för framtida nödvändigt underhåll. Vi har förståelse för att förändringen är stor. Samtidigt är det vanligt att organisationer som driver förskolor gör interna utjämnningar mellan sina enheter när hyror eller driftkostnader varierar. Det är inte ovanligt i koncerner.



Men blev inte hyreshöjningen väldigt stor i detta fall?

Den tidigare hyran låg avsevärt under den faktiska självkostnaden och kommunen har infört en ny modell som bygger på faktiska och framtida kostnader. En sådan anpassning kan leda till stora höjningar.

Men kan inte hyreshöjningen ändå uppfattas som orimlig eller oproportionerlig i allmänhetens ögon?

Förskolor ses som samhällsbärande verksamheter varför en höjning kan upplevas som extra känslig. De flesta invånare känner sannolikt inte till kommunens hyresmodell. Utan förståelse för bakgrunden till hyreshöjningen kan den uppfattas som orättvis.

Står ni fast vid förslaget, även om det innebär att Äventyret flyttar?

Vår utgångspunkt är det beslut som kommunfullmäktige fattade och som gäller för samtliga verksamheter i kommunägda lokaler. Vi vill gärna att Äventyret fortsätter i kommunen och därför har vi erbjudit en alternativ lokal i Djursholm som har en lägre hyra än den nu begärda och som dessutom är i betydligt bättre skick med ett mindre underhållsbehov framgent.

Vi värnar barnens trygghet och en stabil förskoleverksamhet i kommunen. Men vi har samtidigt ett ansvar för att hålla fastighetsbeståndet i gott skick och att skattemedel används ansvarsfullt.

