

Yrkande

M, L, KD

2025-02-21

Nytt ärende

Reviderat Yrkande angående – Teckna ett Triple Net-avtal med Räddningsmissionen för fastigheten Gårdsten 12:14.

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.
2. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14 på befintliga villkor att gälla *senast* från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Yrkandet

Det befintliga hyresavtalet för Communityskolan Gårdsten som drivs av huvudman RM Bildning AB har upphört formellt och löper ut sommaren 2025. Skolan nyttjar nu lokalen med stöd av ett uppskovsbeslut, fattat av hyresnämnden, där uppskov medgavs till den 30 juni 2025. Skälet till att det sades upp från Stadsfastigheters sida och förlängdes endast ett år, var att staden inte såsom fastighetsägare kunde ansvara för en skola med kraftigt eftersatt underhåll och att renovering av skolan inte var aktuell. Som skäl för sin uppsägning av hyresavtalet med RM Bildning AB har Staden även anført att hyresgästen har misskött sig i sådan omfattning att det är skäligt att hyresavtalet inte förlängs. Stadens skäl för uppsägningen bedöms inte vara tillräckliga för att bryta besittningsskyddet. Uppsägningen av hyresavtalet kommer därmed sannolikt medföra skadeståndsskyldighet för Staden. En rimlig uppskattning av skadeståndets storlek är i storleksordningen 20 - 30 mkr beräknat enligt den s.k. avkastningsvärdesmetoden.

För att säkerställa en långsiktig lösning för en skolhuvudman som framgångsrikt bedriver utbildningsverksamhet i området, bör kommunen erbjuda ett hyresavtal i formen av ett s.k. Triple Net-avtal på 20 år. Ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) innebär att hyresgästen tar fullt ansvar för fastighetens drift, underhåll och investeringar, utöver själva hyran.

Denna avtalsform möjliggör en fortsatt skolverksamhet i en stadsdel där behovet av stabila utbildningsinsatser är stort.

Genom ett Triple Net-avtal kan Staden och RM Bildning AB alltså hantera frågan om underhållsansvaret på så sätt att RM Bildning AB får hela underhållsansvaret för de skollokaler där Communityskolan Gårdsten bedrivs idag. Det finns inga hyresjuridiska hinder för att ingå den typen av hyresavtal mellan Staden och RM Bildning AB. Avtalet utgör inget stöd, utan det är en reglering som vilket annat hyresavtal som helst där ökat ansvar för lokalerna växlas mot en lägre hyra, vilket ger minskad risk för fastighetsägaren.

Enligt kommunfullmäktiges reglemente för Stadsfastighetsnämnden har nämnden ansvar för hantering av tomställda lokaler i sitt eget bestånd, vilket kan ske genom extern uthyrning eller avyttring. Nämnden ansvarar för hyressättning av lokalerna i nämndens lokalbestånd. Det finns en rad bestämmelser i reglementet som ger nämnden befogenhet att samverka med civilsamhället. Bestämmelserna ger stöd för att nämnden har behörighet att ingå avtalet.

En utdragen avtalsprocess kommer skapa oro och kan tvinga RM Bildning AB att varsla personal och säga nej till elever som söker sig till skolan för nästa läsår. Det kan i förlängningen leda till att skolan tvingas lägga ner trots att den får ett avtal som medger att den kan finnas kvar. För att säkerställa att skolan kan drivas vidare med goda förutsättningar för arbetsro behövs ett avtal som kan träda in utan någon förhandlingsprocess. Eftersom det är för sent att återta uppsägningen behöver ett nytt avtal tecknas med samma villkor som det befintliga men uppsagda avtalet hade så att det kan träda i kraft i god tid innan uppskovstiden går ut den 30 juni.

Detta ger trygghet och arbetsro för Communityskolans ledning och inte minst dess elever och personal. Samtidigt ger det förvaltningen tid att arbeta fram ett Triple Net-avtal tillsammans med Communityskolans huvudman RM Bildning AB.

En förstudierapport från Göteborgs stad och Stadsfastighetsförvaltningen (fastställd 2023-03-22) konstaterar att lokalerna är kraftigt undermåliga: "Fastigheten uppfyller i dess nuvarande skick i mycket stor omfattning inte dagens byggnormer eller myndighetskrav". En budgetberäkning för nödvändig renovering, framtagen av Jernbro AB (2024-02-14, Bahra Ali och Mats Andersson), uppskattar den totala kostnaden till 265 miljoner kronor för att förlänga fastighetens livslängd med 25–30 år.

Staden kommer genom avtalet inte utöva något som helst avgörande inflytande på projektering eller anskaffning. Staden kommer endast att ställa berättigade krav på att författningar och myndighetskrav uppfylls på byggnaden och lokalerna. Inga anskaffningar kommer att ske för att anpassa byggnaderna eller lokalerna till stadens krav eller behov.

Investeringar i fastigheten behöver göras omgående så att lokalerna kan uppgraderas till en modern grundskolas standard. Eftersom skolhuvudmannen åtar sig att genomföra erforderliga renoveringar, krävs ett långsiktigt hyresavtal på 20 år. Detta är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bära investeringarna ekonomiskt.

Vidare bör den hyra som Stadsfastighetsförvaltningen tar ut beräknas i relation till fastighetens omfattande underhållsskuld.

Communityskolan Gårdsten drivs utan vinstintresse på idéburen grund. Skolan är ickekonfessionell. Skolinspektionen har granskat den nya huvudmannen både vid uppstart

och etableringskontroll och inte haft några anmärkningar på undervisning, trygghet eller studiero. Skolans elever presterar väsentligt bättre än Skolverkets förväntade resultat, baserat på familjernas socioekonomiska bakgrund. Antagningen sker enligt närhetsprincipen och skolan spelar en central roll i att motverka att Gårdsten klassas som ett utsatt område.