

Tyresö kommun
Kommunledningskontoret
Sigbrith Martinsson
Ekonomichef
08-5782 9140
sigbrith.martinsson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-01-28

1 (4)

Diarienummer
2014/KS 0424 41

Kommunstyrelsen

Internhyra i kommunens förskolor och skolor

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen beslutar att godkänna redogörelsen och överlämnar ärendet till barn- och utbildningsnämnden för handläggning och beslut.

Kommunledningskontoret



Bo Renman
Kommundirektör



Sigbrith Martinsson
Ekonomichef

Sammanfattning

Kommunledningskontoret har i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen tagit fram ett reviderat förslag till internhyra i kommunens förskolor och skolor. Förslaget innebär i allt väsentligt att så kallad ”funktionshyra” införs, och att justering för lokalernas standard inte görs vid hyressättningen. En effekt av detta är att de som tidigare haft en hög hyra på grund av standard får en lägre hyra i den nya modellen och vice versa.



Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2011 att fastställa hyressystem för förskolor och skolor i Tyresö kommun. Syftet var att hushålla med lokalresurserna, vilka tidigare varit ”fria nyttigheter”. Grundprincipen var att kostnad och nytta skulle överensstämma. Hyresnivåer sattes utifrån standard på lokalerna. Tanken var också att skapa incitament genom att skolorna skulle kunna ”säga upp” lokaler som inte behövdes för verksamheten.

Kommunledningskontoret har i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen genomfört en översyn av hyressystemet, och såväl positiva som negativa effekter har framkommit.

De positiva effekterna är att det blivit tydligt att lokaler kostar pengar och att det har skapats incitament för lokaleffektiviseringar. Omfattande lokalrationaliseringar har också genomförts de senaste åren, vilket skapat utrymme för den pedagogiska verksamheten.

Negativa effekter av systemet är hyressättningen utifrån standard. Lokalernas standard har visat sig inte ha någon avgörande betydelse för intjäningsförmågan, det vill säga det har inte resulterat i fler elever och högre intäkter. Dessutom har flera årliga hyresjusteringar upplevts negativt. I det tidigare hyressystemet ingick även kommunala lokaler för privata förskolor och skola, vilket i själva verket är externhyra och inte intern hyra.

I samband med översynen av hyressystemet har olika modeller värderats och följande konstateranden har gjorts.

- Kostnadsbaserade hyror fungerar inte – så mycket bättre är inte nya lokaler
- Marknadsbaserade hyror fungerar normalt inte – såvida inte läget påverkar intäkterna
- Alternativet är ”funktionshyra” – betala efter lokalernas ”intjäningsförmåga”
- Syssla inte med finlir!

Utifrån ovanstående slutsatser har arbetet inriktats på att ta fram en modell för intern hyra som bygger på ”funktionshyra”. Funktionshyra innebär att hyran sätts utifrån respektive skolas funktion, det vill säga kapacitet att ta emot barn och elever. Hyresmodellen fungerar i korthet på följande sätt:

1. Fastighetsavdelningen debiterar barn- och utbildningsförvaltningen en hyra för samtliga förskolor och skolor som baseras på självkostnaden, det vill säga den verkliga kostnaden för lokalerna.
2. För varje förskola och skola har en kapacitet uttryckt i möjligt antal barn respektive elever. Kapaciteten har bestämts utifrån tekniska och pedagogiska förutsättningar.
3. Den totala hyran (självkostnaden) fördelas på skolornas totala kapacitet och resultatet blir en hyra per barn och elev.
4. Varje enskild förskola och skola får en hyra som bestäms enligt formeln ”hyra per barn/elev * kapacitet (möjligt antal barn/elever) = hyra”.
Uttryckt på ett annat sätt kan man säga att den enskilda förskolan/skolan betalar utifrån sin andel av den totala kapaciteten.

Resultatet av den nya modellen är

- Hyrans storlek kopplas till förskolans/skolans intjäningsförmåga.
- Ingen standardvariabel i hyressättningen
- Kollektivt ansvar för barn- och utbildningsförvaltningens samlade lokalbehov
- Hyran inkluderar allt – även mediakostnader

Det som återstår att hitta effektiva lösningar på är:

- Regler för uppsägning av överblivna lokaler
- Incitament för energieffektivisering, till exempel bonus etc.

Hyran för respektive förskola och skola 2014 och 2015 redovisas i bilaga. För grundskolan har den nya modellen implementeras i två steg, där ingen fått höjd hyra 2015, men väl från 2016 med totalt 3,5 mkr.

För förskolans lokaler tillämpas modellen fullt ut. Effekten är att de som tidigare haft en hög hyra på grund av standard nu fått en lägre hyra och vice versa.

Den nya hyresmodellen, som endast omfattar intern hyra, innebär att effekter för externt uthyrda lokaler behöver utredas vidare.