

Handläggare  
Therese Alven  
Sektorn för ekonomi och uppföljning

Diarienummer  
2018KS/0028

Kommunstyrelsen

## Förutsättningar för hyressättning av kommunens fastigheter

### Förslag till beslut

Utredningen Förutsättningar för hyressättning av kommunens fastigheter godkänns.

Utredningen utgör underlag för kommande budgetprocess.

Kommunstyrelsens uppdrag är därmed slutfört.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Bakgrund

Kommunstyrelsen har den 11 oktober 2017 beslutat att utreda förutsättningarna för hyressättning av kommunens fastigheter<sup>1</sup>.

### Ärendebeskrivning

#### Hyresprinciper

De flesta kommuner har någon form av internhyresmodell för att ge incitament för besparingar, öka kostnadsmedvetandet och göra så att kostnaderna betalas av de som faktiskt får nytta av lokalerna. Genom prissättning visar man att lokaler kostar och därmed skapas ett incitament till att inte slösa. Internhyra används alltså både för att informera och styra. Bland kommuner i Sverige förekommer tre olika typer av internhyresprinciper; självkostnadshyra, marknadshyra och funktionshyra. Värmdö kommun använder sig av självkostnadshyra<sup>2</sup>.

#### Fastighetsbestånd och underhåll

Kommunens fastighetsbestånd har uppförts under främst två tidsperioder, 60-70 talet och 90-00 talet. Byggnaderna som uppfördes på 60- och 70-talen har börjat uppnå sin tekniska livslängd vilket innebär att de framgent kommer att behöva ersättas med nya byggnader. Byggnaderna från 90 och 00-talet närmar sig i sin tur mer omfattande underhållsåtgärder som byte av tak, ventilation m.m. Framtida underhållsplaner för kommunens verksamhetslokaler visar på ett löpande stort underhållsbehov för att kunna fortsätta utveckla beståndet för att kunna erbjuda attraktiva lokaler för såväl brukare som personal.

#### Självkostnadshyra

Kommunens nu gällande internhyresprincip innebär att den fakturerade hyran ska motsvara den budgeterade kostnaden för det aktuella objektet, d.v.s. självkostnadshyra. Hyran baseras

---

<sup>1</sup> Sammanträdesprotokoll 2017-10-11 § 200 punkt 6, diarienumr 2016KS/0709

<sup>2</sup> Hyresprincip för kommunala verksamhetslokaler, 11KS/005, KS 2012-01-11 § 15

Diarienummer  
2018KS/0028

på kostnader för media, drift, planerat underhåll, administration, kapitalkostnad och övriga kostnader.

Främst kapitalkostnaderna kan skilja sig åt markant från objekt till objekt. En äldre fastighet där inga omfattande renoveringar har gjorts har i regel en mycket låg kapitalkostnad medan en nyare fastighet eller en äldre fastighet som genomgått en större renovering har en högre kapitalkostnad. Kapitalkostnadens storlek för det enskilda objektet får därmed stor betydelse för hyrans storlek och hyran för berörd verksamhet kan öka kraftigt vid en nybyggnation eller större ombyggnation. Den tillkommande hyran kan, om den inte täcks inom den normala budgetuppräknings, täckas genom att en justering av ramen för internhyror för den berörda nämnden sker. Grundprincipen är att den tillkommande hyran, om den inte täcks inom den normala budgetuppräknings, kompenseras genom att en justering av ramen för internhyror för den berörda nämnden sker i den ordinarie budgetprocessen.

### **Kommunens lokalkostnader**

Kommunens hyresnivåer skiljer sig åt mellan de olika objekten. För att bedöma huruvida en hyra är rimlig eller inte är det flera aspekter som behöver analyseras. Ett mått för denna analys är hyra/kvm. En låg hyra per kvm beror ofta på att det är kommunägd lokal med en låg kapitalkostnad. En hög hyra/kvm kan antingen bero på att lokalen inte är yteffektiv, att den nyligen genomgått en omfattande renovering eller på att det är en externt inhyrd lokal med marknadshyra.

Ett annat mått är hyra per barn eller elev för förskola eller skola eller hyra per lägenhet för t.ex. ett särskilt boende eller ett LSS-boende. En låg hyra/nyttjare tyder antingen på en låg kapitalkostnad (och kanske behov av underhåll) eller på att lokalen är mycket yteffektiv. För att ge en rättvis bild av huruvida hyran är rimlig eller inte behöver en enskild analys per objekt genomföras.

### **Skolpeng, lokalersättning och konkurrensneutralitet**

Skolpeng är ett belopp ur skattemedel som kommunen delar ut till skolor för varje elev. En del i skolpengen är ersättning av lokalkostnader. Enligt huvudprincipen ska ersättningen baseras på en beräkning av kommunens genomsnittliga lokalkostnader för skola och förskola men kan också, om det finns särskilda skäl, motsvara de faktiska kostnaderna, om dessa är skäliga. Fristående skolor och förskolor får en ersättning utifrån den genomsnittliga lokalkostnaden och beloppet ingår i deras skolpengsersättning. Det får inte finnas någon särbehandling mellan offentlig och privat sektor avseende ersättningsnivåerna utan förutsättningarna ska vara jämlika, s.k. konkurrensneutralitet ska råda.

Den 1 mars 2018 skedde en ändring i skolförordningen som innebär att kommuner som har höga lokalkostnader, till följd av nybyggnationer eller renoveringar, inte ska behöva betala de fristående skolhuvudmännen samma ersättning. Omvänt innebär det att en fristående skola ska kunna få ersättning för högre lokalkostnader, även om kommunen har en lägre genomsnittlig kostnad på grund av låg standard eller eftersatt underhåll i de egna lokalerna.

## Bedömning

Kommunen är inne i en ny tillväxtfas där flera nya fastigheter uppförs samt planeras att uppföras. Kostnaderna för framtida förvaltning och underhåll av kommunala verksamhetslokaler kommer att öka vilket bör tas i beaktande för att få en helhetsbild av de framtida hyreskostnaderna.

Det är viktigt att kommunen har en tydlig och transparent princip som tydliggör lokalers nytta i förhållande till kostnader och möjliggör en så ”rättvis” prissättning som möjligt. Nuvarande hyresprincip bedöms vara en lättförståelig princip som speglar den verkliga kostnaden för objektet och skapar incitament för resurseffektivitet av kommunens lokaler. Förvaltningen förordar därmed att nuvarande hyresprincip kvarstår.

Idag varierar hyrorna för kommunens lokaler beroende på att lokalerna byggts vid skilda tidpunkter. Det innebär främst att media- och kapitalkostnader skiljer sig åt mellan objekten men även att skick och standard mellan lokalerna skiljer sig åt på grund av bristande underhållsåtgärder. Det här innebär att hyreskostnaderna inte alltid är jämförbara mellan objekten utan att närmare analys genomförs.

Det pågår och kommer under de kommande åren genomföras stora renoveringar av flertalet av kommunens fastigheter. Detta innebär stora investeringar som kommer att medföra kraftigt ökade hyreskostnader för verksamheterna. Hänsyn till detta behöver tas i framtida budgetarbete.

För utbildningsverksamheterna bör även hänsyn tas till lokalersättningen vid framtida hyresökningar särskilt med hänsyn tagen till den nya ändringen i av skolförordningen. Exakt vilka konsekvenser ändringen i skolförordningen får är i dagsläget svårt att förutsäga då det saknas vägledande förarbeten till ändringen. Det är därför viktigt att nogsamt följande den kommande utvecklingen av kommunens, alternativt de fristående huvudmännens, hyreskostnader. Hänsyn till ovanstående bör därmed tas i kommande budgetprocesser.

### Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför i nuläget inga ekonomiska konsekvenser. Framtida nybyggnationer och större renoveringar innebär dock ökade hyreskostnader för verksamheterna. Vid ökade hyreskostnader inom utbildningsverksamheten medför detta även en ökad skolpeng till följd av en ökad lokalersättning. Hänsyn till detta bör tas i kommande budgetprocesser.

### Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga konsekvenser för miljön.

### Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut medför inga konsekvenser för medborgarna. Framtida öknings av lokalersättningen utan att skolpengen höjs i motsvarande får emellertid konsekvenser för skolan som får mindre medel över till skolverksamhet vilket i sin tur får negativa konsekvenser för medborgarna.

Diarienummer  
2018KS/0028

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut har inga konsekvenser för barn. Framtida ökning av lokalersättningen medför dock samma konsekvenser som angivet ovan under konsekvenser för medborgarna.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kommunens lokalstrateg, fastighetschef och ekonomichef.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Utredning Förutsättningar för hyressättning av kommunens fastigheter	Bilaggs
2	Nuvarande hyresprincip	Bilaggs

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Sektorchef ekonomi och uppföljning

### **Sändlista för beslutsexpediering**

Sektorn för ekonomi och uppföljning

Lokalstrateg