

PM
Mats Bohman
Kersti Hedqvist

Kommunstyrelsen

Kompletterande information till ärendet om ny hyresmodell

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsskott begärde vid sammanträde den 5 maj en komplettering av ärende om ny hyresmodell KFKS 2020/388.

Andra kommuners hantering av fastigheter och lokalhyror

Kommuner har många olika sätt att hantera sina fastigheter. Många väljer att ha sina fastigheter i ett kommunalägt bolag. I flera fall låter man det kommunala bostadsbolaget äga och förvalta även välfärdsfastigheter. Relativt få väljer som Nacka att ha det egenägda beståndet av välfärdfastigheter inom kommunens organisation.

Det vanligaste är att kommunen själv äger eller via ett bolag äger sina välfärdfastigheter och att beståndet till största delen är egenägt. Flera kommuner har i likhet med Nacka valt att sälja delar av beståndet för välfärdsfastigheter till privata fastighetsägare. Nacka hör till de kommuner som gått längst när det gäller att sälja välfärdsfastigheter.

Det finns en rad olika modeller som kommuner använder för hanteringen av kostnaderna för lokaler. Många väljer att ta den centralt, andra låter förvaltningarna betala en samlad kostnad för lokaler, och en del väljer i likhet med Nacka att kostnader förs ut till respektive enhet eller verksamhet. Nedan följer några exempel på modeller där lokalkostnaden fördelas till verksamheten.

Lidingö

Kostnadshyra med en marknadsjämförbarhet där hyrorna baseras på den totala kostnaden för en kategori lokaler och där kostnaden för respektive kundsegment fördelas efter ytan för respektive objekt efter branschnyckeltal. Avtalsvillkor och regelverk följer marknadens normala upplägg. Modellen är efter implementering tydlig och förutsägbar men mycket administrativt krävande att implementera. Skolan har sedan valt att göra en omfördelning baserat på antal elever så att många elever ger högre hyra och få elever lägre.

Lund

Identisk modell som Lidingö.

Möln dal

För det egenägda beståndet gäller schablonhyra men med faktiska kapitalkostnader. Uppräkning baserat på oktoberindex. Inhyrda lokaler gäller faktisk inhyreskostnad med ett tillägg. Enkel modell som inte kräver så stor administration. Ingen direkt koppling mellan enskilda objekts kostnader och den hyra de betalar. Kapitalkostnaderna gör att nya objekt upplevs dyra och äldre billiga.

Värmdö

Självkostnadshyra på objektsnivå. Historiskt vanlig modell i kommunal förvaltning. Full insyn i hyrans alla delar. Ger ett ökat tryck på ordning och reda i ekonomin. Ger stor skillnad i hyreskostnaden mellan nya och gamla objekt.

Sollentuna

Marknadshyra sedan fastighetsbeståndet bolagiserades. För skolor och förskolor gäller dock kostnadshyra. Modellen ger utrymme för godtycklig bedömning och därmed diskussion.

Tyresö

Schablonhyra men med faktiska kapitalkostnader. Hyran räknas upp baserat på oktoberindex. Enkel modell som inte kräver så mycket administration. Ingen direkt koppling mellan enskilda objekts kostnader och den hyra de betalar. Kapitalkostnaderna gör att nya objekt upplevs dyra och äldre billiga.

Vallentuna

Internhyra baserad på schabloniserad självkostnad per kvadratmeter bruksarea

Norrköping

Funktionshyra där den summerade kostnaden för lokalerna fördelas utifrån ett objekts förmåga att skapa nytta. Faktorer som kapacitet, funktion, skick och läge värderas. Kan med objektivt och korrekt värderade lokaler ge en rättvis hyressättning. Kräver omfattande arbete att implementera och är administrativt tung att hålla uppdaterad.

Effekterna för verksamheterna

Med modellen med kostnadshyra blir den verkliga kostnaden för lokaler synlig. Kapitalkostnader utgör en stor del av den verkliga kostnaden, och i nya lokaler kan dessa kostnader bli betydande. Det kan synas orättvist att man får betala mer för nya lokaler, men samtidigt är det viktigt att kostnader för nya lokaler synliggörs och att ambitionsnivån sätts i relation till vad man har råd med. Detta gäller för enskilda lokaler såväl som för hela kommunen. Med tanke på det investeringsbehov som finns i välfärdsfastigheter framöver behöver ambitionsnivåer och vad man har råd med att behöva prövas i flertalet fall. Därför är det viktigt med en kostnadshyra som synliggör de verkliga kostnaderna. Nya lokaler har också ofta en bättre yteffektivitet vilket gör att fler elever ryms på samma yta.

För Valfärd samhällsservice innebär kostnadshyran en mindre sänkning av hyreskostnaden. För Valfärd skola innebär modellen en sänkning av hyreskostnaden utifrån det lokalbestånd de hyr idag. Däremot ökar kostnaden 2021 på grund av tillkommande objekt (Boo gårds skola samt Sigfridsborgsskolan).

Kundsegment	Hyra 2019	Kostnad 2019	Hyra 2020	Kostnadshyra 2021	Förändring 2020-2021	Kommentar
Fritidsnämnden	79,5 mkr	66,3 mkr	81,5 mkr	70,3 mkr	- 11,3 mkr	Hanteras i ramärendet
Kulturnämnden	22,9 mkr	20,5 mkr	21,1 mkr	23,5 mkr	+ 2,4 mkr	Hanteras i ramärendet
Valfärd samhällsservice	50,5 mkr	50,4 mkr	52,4 mkr	51,9 mkr	- 0,5 mkr	
Valfärd skola totalt	294 mkr	277 mkr	293 mkr	311 mkr	18,6 mkr	Flera tillkommande objekt
<i>RO Järlahöjden</i>	<i>34,4 mkr</i>	<i>28,6 mkr</i>	<i>34 mkr</i>	<i>30,6 mkr</i>	<i>- 3,4 mkr</i>	
<i>RO Myrsjö</i>	<i>51,6 mkr</i>	<i>47,2 mkr</i>	<i>51 mkr</i>	<i>49,6 mkr</i>	<i>- 1,4 mkr</i>	
<i>RO Saltsjöbaden</i>	<i>31,7 mkr</i>	<i>29,7 mkr</i>	<i>32,3 mkr</i>	<i>32,6 mkr</i>	<i>+ 0,3 mkr</i>	
<i>RO Sickla</i>	<i>18,3 mkr</i>	<i>17,1 mkr</i>	<i>18,2 mkr</i>	<i>17,9 mkr</i>	<i>- 0,3 mkr</i>	
<i>RO Skuru-Duvnäs</i>	<i>33,2 mkr</i>	<i>34,4 mkr</i>	<i>32,4 mkr</i>	<i>37,6 mkr</i>	<i>+ 5,3 mkr</i>	<i>Utskogens förskola påverkar</i>
<i>RO södra Boo</i>	<i>36,5 mkr</i>	<i>36 mkr</i>	<i>36,3 mkr</i>	<i>46,4 mkr</i>	<i>+ 10,1 mkr</i>	<i>Tillkommande objekt Boo gård skola. Boo gårds förskola påverkar</i>
<i>RO Älta</i>	<i>34,3 mkr</i>	<i>34,6 mkr</i>	<i>36,3 mkr</i>	<i>44,3 mkr</i>	<i>+ 8 mkr</i>	<i>Tillkommande objekt Sigfridsborgs skola. Ältadalens förskola samt Svanhöjdens förskola påverkar</i>
<i>Gymnasier</i>	<i>53,9 mkr</i>	<i>49,7 mkr</i>	<i>52,4 mkr</i>	<i>51,7 mkr</i>	<i>- 0,5 mkr</i>	

De tillkommande objekten Boo gårds skola och Sigfridsborgs skola gör att kostnaden för de två berörda rektorsområdena påverkas. Även tidigare ianspråktagna objekt som haft maxhyra för verksamheten men har en betydligt högre kostnad påverkar (Ältadalens förskola, Svanhöjdens förskola, Utskogens förskola) En omfördelning inom Valfärd skola kommer sannolikt att krävas för att hantera den ökade kostnaden på samma sätt som

utbildningsområdet gjort i Lidingö och Lunds kommuner. 2023 tillkommer nya Stavsborgsskolan i rektorsområdet Älta.

Det saknas tyvärr sammanställningar av hyreskostnader i kommuner. Jämförelser mellan olika kommuners hyresnivåer är svåra att göra på grund av att det är olika kostnader som ingår och en benchmarking kräver omfattande utredningsinsats. Storstadskommuner har generellt en högre hyreskostnad än mindre kommuner.

Modellen får även mindre konsekvenser för kommunstyrelsen. Samtliga verksamheter som använder kontorslokaler i Stadshuset påverkas av modellen genom att kostnadshyran innebär att kostnaden för en plats minskar. Arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden påverkas främst av att antalet bostadsobjekt minskar. Princip om full kostnadstäckning gäller redan idag.

Lokaler som inte ryms inom hyresmodellen finansieras genom en särskild ram hos KS. Det rör sig om objekt som Solsidans skola, rivningsobjekt samt lokaler som bedöms ha ett strategiskt värde långsiktigt för kommunens verksamhet.

Möjlighet för verksamheter att agera miljösmart

Den nya hyresmodellen innebär i sak ingen förändring vad det gäller enheternas möjlighet att göra val som är miljösmarta och ger lägre kostnader, med undantag för förskolor och grundskolor. De senare har idag en hyra som inte är till fullo kostnadsbaserad, utan sammanvägd av flera parametrar såsom storlek, ålder och skick. Nu får alla enheter, gymnasieskolor undantagna, en ren kostnadshyra där så kallade mediakostnader utgör en del. Mediakostnader är kostnader för uppvärmning, el, avfallshantering mm. Därmed ökar möjligheterna för enheterna att göra smarta val som också påverkar hyreskostnaden genom att hyran baseras på verkliga kostnader. Sedan kan en del val komma att kräva investeringar i fastigheten såsom installation av solceller. Dessa investeringar hanteras av enheten för fastighetsförvaltning och beslutas av kommunstyrelsen.

Ytterligare konsekvenser av kostnadshyresmodellen

I förslaget står på sidan 3 att *"Det kan för vissa verksamheter finnas behov av en utjämning. En princip för utjämning fastställs i förekommande fall för respektive verksamhets nämnd"*. Här ska det förtydligas att lagen i vissa fall sätter begränsningar för vilka utjämningsåtgärder som får göras. Inom skolans område får inte omfördelningar göras mellan skolformer, och det får inte heller göras omfördelningar mellan skolan och andra verksamheter/nämnder inom en kommun.

Mats Bohman
Trafik- och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist
Chef enheten för fastighetsutveckling