

Förslag till ny internhyresmodell för Lunds kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att anta ny internhyresmodell enligt bilaga 1,
- att den nya internhyresmodellen träder i kraft 2021-07-01,
- att nämndernas internhyror och ramar justeras i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag,
- att barn- och skolnämndens ram 2021 minskas med 5 750 000 kronor på grund av minskade externa kostnader,
- att utbildningsförvaltningens ram 2021 ökas med 12 250 000 kronor på grund av minskade externa intäkter.
- att nettokostnaden för 2021 på 6 500 000 kronor finansieras via ökade statsbidrag
- att den ekonomiska helårseffekten för 2022 beaktas i arbetet med EVP 2022-2024

Sammanfattning

En ny internhyresmodell föreslås för de lokaler som förvaltas av servicenämnden och hyrs internt inom kommunen.

Internhyresmodellen ska spegla lokalernas direkta självkostnad och vara transparent. Modellen ska tydliggöra vilka kostnadsposter som ingår i internhyran och vad som påverkar den totala internhyran. Internhyresmodellen ska också skapa förutsättningar för ett professionellt fastighetsägande samt möjliggöra styrning med ekonomiska incitament.

Internhyresmodellen innebär att nämndernas ramar justeras för att hantera modellens interna och externa effekter. De externa effekterna beräknas påverka kommunens resultat 2021 med cirka 6,5 miljoner kronor. Internhyresmodellen föreslås träda i kraft från och med 2021-07-01.

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2020-11-09 Förslag till ny internhyresmodell för Lunds kommun
- Internhyresmodell 2020-09-29
- Bilaga 1 - Effekter fristående huvudmän
- Bilaga 2 - Remissammanfattning
- Yttranden från samtliga nämnder och styrelser
- Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-04-06 § 140

Ärendet

Bakgrund

Det har under en längre tid funnits önskemål om en revidering och uppdatering av nuvarande internhyresmodell. Det finns behov av att genomföra förändringar för att få en internhyresmodell som bättre svarar mot dagens krav och önskemål där hyran speglar objektens direkta självkostnad.

Internhyresmodellen ska ge:

- Internhyror som speglar lokalernas direkta självkostnad
- En transparent modell där det är tydligt vilka kostnader som ingår i internhyran
- Förutsättningar för aktivt fastighetsägande och styrning av kostnader
- En modell som gör det lättare att jämföra lokalkostnader över tid och gentemot andra kommuner och kommunala och kommersiella bolag
- En modell som tillsammans med modellen för resursfördelning skapar incitament för effektivare lokalutnyttjande

Föredragning

Den nya internhyresmodellen föreslås bestå av driftkostnader, kostnader för avskrivningar samt ränta på lokalernas bokförda värde. I den nya modellen bygger hyran per lokaltyp på objektets direkta självkostnad. Självkostnaden kan härledas och redovisas per kostnadspost.

2020-11-09

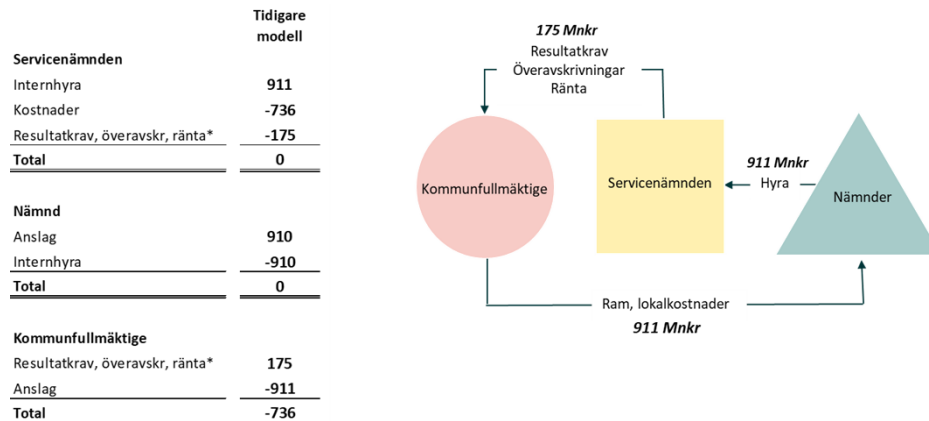
Diarienummer
KS 2018/0601

Illustration: Det ekonomiska flödet med tidigare internhyresmodell

I befintlig modell beslutar kommunfullmäktige om ramar till nämnderna som inkluderar ersättning för lokaler på 911 miljoner kronor. Nämnderna betalar samma belopp, 911 miljoner kronor, i internhyra till servicenämnden. Servicenämnden levererar 175 miljoner kronor tillbaka till kommunfullmäktiges finansiering av ramar till nämnderna. De 175 miljonerna utgörs av överavskrivningar, servicenämndens resultatkrav och interna lån mellan servicenämnden och finansförvaltningen.

I förslaget till ny internhyresmodell tas dessa poster bort. Totalt innebär förändringarna en minskning av den totala internhyran med cirka 175 miljoner kronor. Samtidigt minskar nämndernas ramar med motsvarande belopp, vilket gör att den interna effekten av förändringarna blir +/- noll.

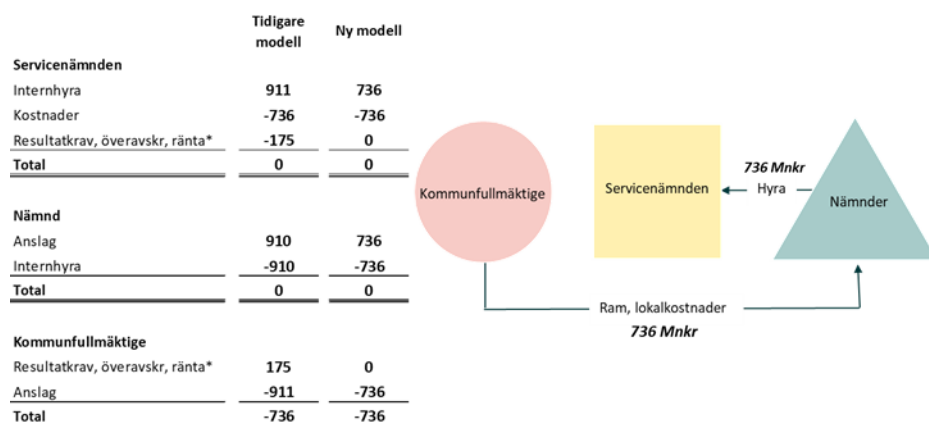


Illustration: Intern ekonomisk effekt om +/- 0 med ny internhyresmodell

Inom barn- och skolnämnden och utbildningsnämnden finns barn och elever i fristående verksamhet och i verksamhet i andra kommuner. Det finns också barn och elever från andra kommuner i

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

Lunds kommunala verksamhet. Främst handlar det om elever i den kommunala gymnasieskolan.

Ersättningen till de fristående huvudmännen baseras på kommunens kostnader. Detsamma gäller för ersättningar från andra kommuner för de elever från andra kommuner som valt att gå i Lunds gymnasieskolor. En förändrad internhyresmodell i Lund med förändrade hyresnivåer påverkar därför fristående huvudmäns intäkter och andra kommuners kostnader.

Inom gymnasieskolan påverkas inte fristående gymnasieskolors ersättning från andra kommuner eller den ersättning som utgår enligt den så kallade riksprislistan. Effekten för fristående huvudmän blir med andra ord mindre ju fler elever som kommer från andra kommuner. De fristående skolor som får ersättning enligt riksprislistan påverkas inte alls av förändrad internhyra i Lunds kommun.

Den nya internhyresmodellen ger lägre internhyror i Lunds kommun vilket påverkar ersättningen för hyror till fristående huvudmän och hyreskostnaden som faktureras andra kommuner. Förändrade lokalkostnader kommer därmed påverka barn- och skolnämndens och utbildningsnämndens ekonomi.

<i>Ekonomiska externa effekter 2021</i>			
	BSN	UN	
Minskad ersättning från andra kommuner	0	-14 450 000	-14 450 000
Minskad ersättning till fristående skolor	5 500 000	2 200 000	7 700 000
Minskad ersättning till andra kommuner	250 000	0	250 000
	5 750 000	-12 250 000	-6 500 000

Illustration: Tabellen visar hur barn- och skolnämnden och utbildningsnämndens ekonomi påverkas av internhyresmodellens externa effekter

Förutsatt att modellen införs från halvårsskiftet och med antaganden om elevantal och programval som 2020 bedöms den ekonomiska externa effekten för Lunds kommun 2021 på grund av förändrad internhyresmodell till cirka minus 6,5 miljoner kronor.

Kommunkontoret anser att en ny internhyresmodell som bättre speglar lokalerna självkostnad kommer ge ökad tydlighet och transparens vilket skapar förutsättningar för ett professionellt fastighetsägande. Detta bedöms ge en positiv ekonomisk utväxling som över tid kommer kompensera för kommunens minskade nettointäkter vid modellens införande.

Med en tydlig modell finns goda förutsättningar för ett kostnadseffektivt agerande från de interna hyresgästerna. I ett transparent system där hyreskostnaderna kan följas över tid är det

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

lätt för hyresgästerna att följa kostnadsutvecklingen och se vilka åtgärder som påverkar hyran. De blir då tydligt hur det egna agerandet kan minska lokalkostnaderna och frigöra resurser som kan läggas på annat, till exempel personal.

Införandet av en ny internhyresmodell medför initialt en del arbete. För att ge verksamheterna tid till anpassning föreslår kommunkontoret att modellen införs med start 2021-07-01.

Internhyresmodellens externa effekter påverkar kommunens resultat 2021 med cirka 6,5 miljoner kronor. Ekonomisk helårseffekt av den nya modellen beaktas i processen för EVP 2022-2024.

Vidareutveckling

Målsättningen är att samtliga objekt inom internhyresmodellen ska ha en enhetlig hantering och förvaltas av servicenämnden. Normalt förekommande driftkostnader bör inkluderas i internhyran och inte hanteras av respektive nämnd. Ett arbete har påbörjats för att likrikta internhyreskontrakten och hitta en rationell hantering.

I och med införande av ny internhyresmodell tas servicenämndens resultatkrav bort avseende Lundafastigheter. Resultatkrav kvarstår för servicenämndens övriga två verksamhetsområden, måltidsservice och markentreprenad. Detta bör ses över om målsättningen är att så snart som möjligt helt lämna styrning genom resultatkrav.

Beredning

Kommunstyrelsens arbetsutskott lämnade i maj 2020 förslag om ny internhyresmodell på remiss till samtliga nämnder och styrelser i Lunds kommun.

Samtliga tillfrågade har besvarat remissen och sammanfattningsvis ställer sig kommunens nämnder och styrelser positiva till en förändrad modell.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara relevant för ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Interna effekter

Servicenämndens (Lundafastigheters) resultatkrav, överavskrivningar och ränta på interna lån tas bort i den nya modellen. Sammantaget innebär det en justering av internhyran i 2021 års nivå med cirka 175 miljoner kronor.

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

	Nuvarande internhyra	Ny internhyra	Justering helårseffekt	Justering halvårseffekt
BARN OCH SKOLNÄMNDEN	485 778 000	379 583 000	-106 195 000	-53 097 500
BYGGNADSNÄMNDEN	5 254 000	4 029 000	-1 225 000	-612 500
HABOSTYRELSEN	1 757 000	1 255 000	-502 000	-251 000
KOMMUNSTYRELSEN	12 615 000	13 369 000	754 000	377 000
KULTUR OCH FRITIDSNÄMNDEN	124 856 000	91 145 000	-33 711 000	-16 855 500
MILJÖNÄMNDEN	1 661 000	1 271 000	-390 000	-195 000
SERVICENÄMNDEN	0	26 321 000	26 321 000	13 160 500
SOCIALNÄMNDEN	44 747 000	39 718 000	-5 029 000	-2 514 500
TEKNISKA NÄMNDEN	3 471 000	2 745 000	-726 000	-363 000
UTBILDNINGSNÄMNDEN	170 344 000	112 739 000	-57 605 000	-28 802 500
VALNÄMNDEN	79 000	321 000	242 000	121 000
VÅRD- OCH OMSORGSNÄMNDEN	59 442 000	62 823 000	3 381 000	1 690 500
ÖVERFÖRMYNDARNÄMNDEN	630 000	696 000	66 000	33 000
TOTAL	910 634 000	736 015 000	-174 619 000	-87 309 500

Tabell: Differens mellan tidigare och ny internhyra per nämnd och styrelse. Tabellen visar hel- och halvårseffekt i 2021 års nivå för lokaler som hyrdes våren 2020.

Med tidigare modell uppgår Lunds totala internhyra i 2021 års nivå till cirka 911 miljoner kronor. Med ny modell blir Lunds totala internhyra i 2021 års nivå cirka 736 miljoner kronor. Nämnders och styrelsernas internhyror kommer därmed justeras och i den nya modellen spegla lokalernas direkta självkostnad. Observera att beloppen i tabellen ovan avser ramar och hyresbelopp för lokaler som hyrdes i början av 2020. För de nämnder som har haft lokalförändringar under året kommer ramar och internhyra vid regleringstillfället att skilja något från tabellen ovan. Det får inte någon ekonomisk effekt eftersom justeringen av internhyran motsvaras av en lika stor justering av nämndernas ramar. Den interna effekten av ändrad internhyra blir därmed +/- noll.

Externa effekter

Inom skolverksamheten påverkar kommunens internhyra ersättningen till fristående huvudmän och faktureringen från andra kommuner. Lika villkor ska råda där fristående huvudmän får samma ersättning som den kommunala verksamheten.

Förutsatt att modellen införs från halvårsskiftet och med antaganden om elevantal och programval som 2020 bedöms barn- och skolnämndens nettokostnader minska med cirka 5,8 miljoner kronor och utbildningsnämndens nettointäkter med cirka 12,3 miljoner kronor.

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

Ekonomiska externa effekter 2021**Barn- och skolnämnden**

Minskad ersättning för hyra till fristående huvudmän	5 500 000
Minskad ersättning för hyra till andra kommuner	250 000
Total	5 750 000

Utbildningsnämnden

Minskad ersättning för hyra från andra kommuner	-14 450 000
Minskad ersättning för hyra till fristående huvudmän	2 200 000
Total	-12 250 000

Illustration: Tabellen visar minskade kostnader för barn och skolnämnden samt minskade intäkter för utbildningsnämnden vid ny internhyresmodell

Den ekonomiska effekten för Lunds kommun 2021 på grund av förändrade internhyra prognostiseras sammantaget till cirka minus 6,5 miljoner kronor.

Barn- och skolnämnden och utbildningsnämndens ramar behöver justeras för minskade kostnader respektive minskade intäkter för att nämndernas ekonomiska villkor ska vara oförändrade vid införande av ny internhyresmodell.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunkontoret, ekonomiavdelningen
Servicenämnden
Barn- och skolnämnden
Utbildningsnämnden

För kännedom:
Byggnadsnämnden
Habostyrelsen
Kultur- och fritidsnämnden
Miljönämnden
Renhållningsstyrelsen
Socialnämnden
Tekniska nämnden

2020-11-09

Diarienummer

KS 2018/0601

Valnämnden
Vård- och omsorgsnämnden
Överförmyndarnämnden