

Förslag till ny internhyresmodell

Bakgrund

Sedan 1991 har Lunds kommun tillämpat internhyra med syfte att utnyttja kommunens lokaler så effektivt som möjligt. Internhyran eller ett pris på lokaler skapar medvetenhet om att nyttjande av fastigheter och lokaler innebär en resursförbrukning samtidigt som det ger förutsättningar för bättre styrning.

Det har under en längre tid funnits önskemål om en revidering och uppdatering av internhyresmodellen. Kommunen har sett behov av att genomföra förändringar för att få en internhyresmodell som bättre svarar mot dagens krav och önskemål.

I en ny internhyresmodellen bör hyran tydligare spegla hyresobjektets självkostnad. Det ska vara tydligt vilka kostnader som ingår i internhyran och hur ersättning för lokalkostnader som inte ingår i hyran hanteras. Modellen bör också skapa förutsättningar för ett professionellt fastighetsägande.

Den nya internhyresmodellen bör också innehålla ekonomiska incitament som påverkar verksamheternas agerande för att uppnå lägre lokalkostnader för kommunen.

Det finns dessutom behov av att tydliggöra hur internhyresmodellen, investeringsprocessen och resursfördelningsmodellen samverkar och bildar ett ramverk för kommunens styrning och resursförbrukning gällande lokaler.

Ny internhyresmodell

Internhyresmodellen är det system som används för att fördela ut kostnader för lokaler till de nämnder som använder lokaler. Systemet inkluderar alla lokaler som ägs eller hyrs av Lunds kommun och förvaltas av serviceförvaltningen. Systemet inkluderar inte lokaler som hyrs direkt av en enskild nämnd.

Förslaget syftar till att ge en övergripande beskrivning av den nya internhyresmodellen. Ett mer detaljerat underlag kommer tas fram som tydligt beskriver ansvarsförhållanden och hur modellen ska hanteras i praktiken.

Internhyra

Dagens internhyra består av kostnader för avskrivningar och drift, överavskrivningar, resultatkrav och 4% ränta på interna lån.

Den nya internhyran förslås bestå av kostnader för avskrivningar och drift samt ränta på lokalernas bokförda värde.

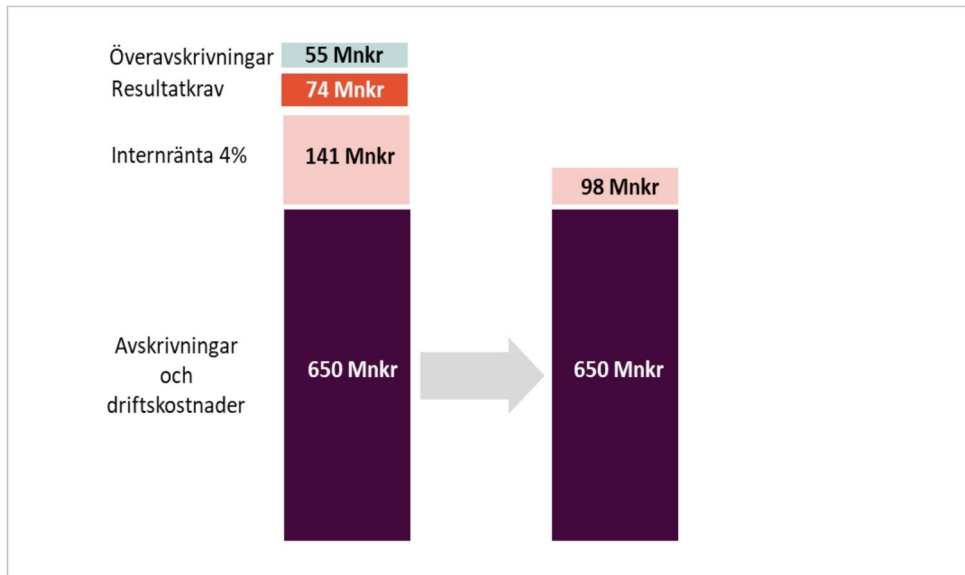


Illustration: jämförelse mellan dagens och föreslagen internhyras ingående kostnader

Resultatkrav och överavskrivningar

Resultatkrav och överavskrivningar är rester av ett gammalt system och idag är det inte tydligt hur kostnaderna uppstått och vad de består av. I en ny internhyresmodell är det därför önskvärt att ta bort resultatkrav och överhyra från internhyran. Den totala internhyran skulle därmed minska med ca 129 Mnkr.

Ränta

I dagens system används en intern räntesats på 4% på de lån som serviceförvaltningen har gentemot finansförvaltningen. De interna lånen är precis som resultatkrav och överavskrivningar rester från ett gammalt system och räntekostnaden på lånen motsvaras inte av räntekostnaden på fastigheternas bokförda värde. I den nya modellen förslås att räntekostnaden baseras på fastigheternas bokförda värde vilket är den vanliga hanteringen vid hyreskostnadsberäkning.

För 2021 rekommenderar Sveriges kommuner och regioner (SKR) en internränta på 1,25%. I den nya modellen föreslås en internränta på 2%. Detta för att räntenivån inte ska fluktuera mellan åren och 2 % bedöms motsvara den genomsnittliga räntekostnaden över en längre period.

Avskrivningar och driftkostnader

Baserat på 2019 års utfall har serviceförvaltningen gjort en kartläggning av de faktiska driftkostnaderna fördelade per objekt och olika kostnadsposter. Kartläggningen kommer ligga till grund för hyreskostnaden per objekt i den nya modellen.

Driftkostnaderna utgöra cirka 40 % av den totala hyreskostnaden. Tabellen visar driftkostnader per kostnadsslag. Kostnadsposterna överensstämmer med den kostnadsindelning som görs av branchorganisationens REPAB vilket kommer underlätta framtida jämförelser med andra kommuner.

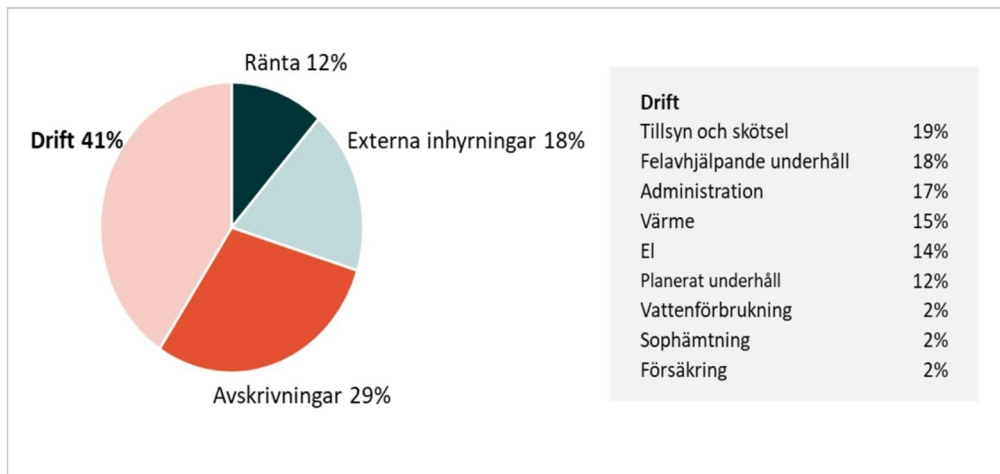


Illustration: driftkostnader per kostnadsslag

Internhyresmodell

Dagens modell

Bilden visar flödet i dagens internhyresmodell.

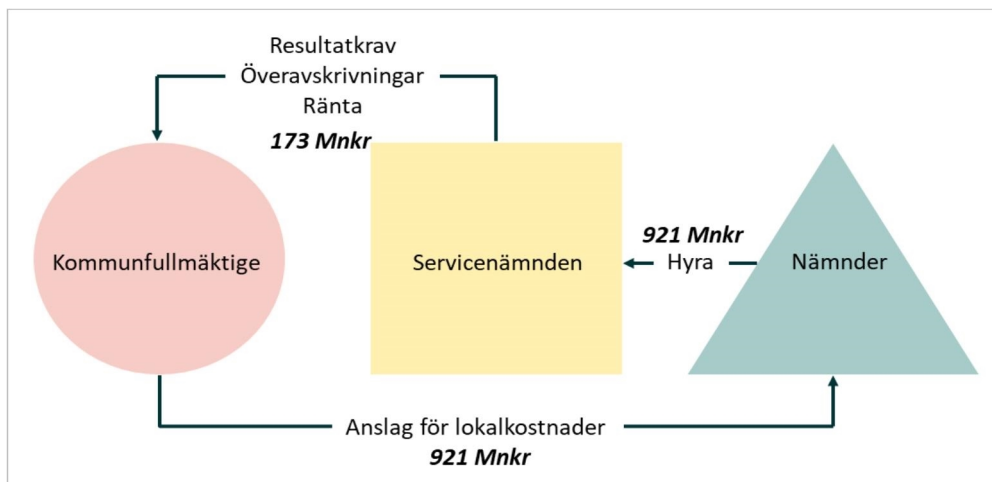


Illustration: flöde i dagens internhyresmodell

I grova drag kan flödet i dagens system beskrivas på följande sett. Nämnderna erhåller anslag för lokalkostnader som motsvarar nämndernas internhyreskostnader. Nämnderna nettokostnad för lokaler blir på så sätt +/-0.

Servicenämnden får internhyresintäkter från nämnderna och har motsvarande kostnader inklusive kostnader för resultatkrav och överhyra.

Skulle servicenämnden ha lägre kostnader visar nämnden ett överskott och vid högre kostnader ett underskott.

Resultatkrav och överavskrivningar landar som en intäkt på finansförvaltningen som ligger under kommunfullmäktig. Intäkterna används för att finansiera kommunal verksamhet däribland nämndernas ramar.

Ny modell

Bilden visar flödet i ny investeringsmodell

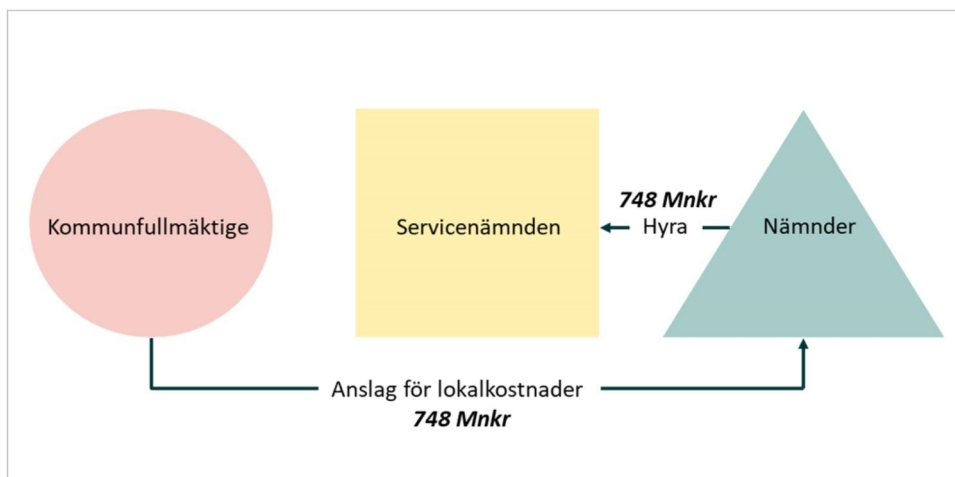


Illustration: flöde i föreslagen internhyresmodell

Om resultatkrav och överavskrivning tas bort minskar servicenämndens kostnader. Då servicenämndens kostnader minskar kan internhyran gentemot nämnderna minskas. Då nämnderna får lägre internhyra så kan kommunfullmäktige minska anslagen för lokalkostnader.

	Nuvarande modell	Ny modell
Servicenämnden		
Internhyra	921	748
Kostnader	-748	-748
Resultatkrav, överavskr, ränta*	-173	0
Total	0	0
Nämnd		
Anslag	921	748
Internhyra	-921	-748
Total	0	0
Kommunfullmäktige		
Resultatkrav, överavskr, ränta*	173	0
Anslag	-921	-748
Total	-748	-748

*skillnad mellan internränta 4% på interna lån och internränta 2% på lokalernas bokförda värde

Tabellen illustrerar att den totala ekonomiska interna konsekvensen vid föreslagen förändring blir +/- 0.

Effekter av ny internhyresmodell

Interna effekter

Att förändra internhyresmodellen enligt förslaget medför totalt sett ingen kostnadsförändring för kommunen däremot innebär den nya modellen förändrade hyreskostnader och anslag för nämnderna.

Totalt sett minskar nämndernas hyreskostnader med ca 173 Mnkr vilket innebär att nämndernas ramar kommer justeras med samma belopp.

Tabellen nedan visar hyresförändring per nämnd.

	INTERNHYRA		
	Nuvarande modell	Ny modell	Differens
BARN OCH SKOLNÄMNDEN	483 281 000	374 671 000	-108 610 000
BYGGNADSNÄMNDEN	5 227 000	3 983 000	-1 244 000
HABOSTYRELSEN	1 748 000	1 235 000	-513 000
KOMMUNSTYRELSEN	13 177 000	13 928 000	751 000
KULTUR OCH FRITIDSNÄMNDEN	124 214 000	89 679 000	-34 535 000
MILJÖNÄMNDEN	1 653 000	1 256 000	-397 000
SERVICENÄMNDEN	14 748 000	47 762 000	33 014 000
SOCIALNÄMNDEN	44 517 000	39 270 000	-5 247 000
TEKNISKA NÄMNDEN	3 453 000	2 712 000	-741 000
UTBILDNINGSNÄMNDEN	169 468 000	111 022 000	-58 446 000
VALNÄMNDEN	78 000	318 000	240 000
VÅRD- OCH OMSORGSNÄMNDEN	59 137 000	62 227 000	3 090 000
	920 701 000	748 063 000	-172 638 000

Tabell: hyresförändring per nämnd

Hyreskostnaderna i nuvarande modell är 2020 års hyror uppräknade med 80% av index, dvs 1,76%. Tillkommande hyresobjekt under 2021 är inte inkluderade. Precis som i nuvarande modell beslutar respektive nämnd över hur lokalkostnaderna ska fördelas inom nämnden.

Externa effekter

Inom barn- och skolnämnden och utbildningsnämndens finns barn och elever i fristående verksamhet och i verksamhet i andra kommuner. Det finns också barn och elever från andra kommuner i Lunds kommunala verksamhet. Främst handlar det om elever från andra kommuner i den kommunala gymnasieskolan.

Ersättningen till de fristående aktörerna baseras på kommunens kostnader. Detsamma gäller för ersättningen 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 aktörers intäkter och andra kommuners kostnader. Utbetalningen och faktureringen gentemot fristående aktörer och andra kommuner hanteras av barn- och skolnämnden respektive utbildningsnämnden. Förändrade lokalkostnader gentemot fristående aktörer och andra kommuner kommer därmed påverka nämndernas ekonomi.

Den totala effekten för barn- och skolnämnden och utbildningsnämnden uppskattas till cirka minus 11 miljoner.

Ansvar för lokalkostnader

Nuvarande ansvarsfördelning när det gäller fastighetsägande, förvaltning, drift och investeringar påverkas inte av föreslagna förändringarna i internhyresmodellen. Däremot kan den nya modellen bidra till att förtydliga ansvarsfördelningen.

Kommunfullmäktige har genom kommunstyrelsen ansvaret för kommunens fastigheter och är därmed fastighetsägare. Servicenämnden ansvarar för förvaltning, drift och underhåll av fastigheterna. Servicenämnden ansvarar också för att genomföra ny- och ombyggnationer efter beslut i kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutar i samband med EVP:n om internränta, investeringsram och eventuella begränsningar i uppräknings av internhyran och priser på andra interna tjänster. Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen beslutar löpande om investeringar i ny- och ombyggnation, vilket genererar avskrivningskostnader. Servicenämnden beslutar om underhållsinvesteringar inom sin av kommunfullmäktige beslutade investeringsram. Dessa investeringar genererar avskrivningskostnader.

Servicenämnden beslutar om budget för drift, förvaltning, löpande underhåll med mera inom den intäktsram som internhyresmodellen ger.

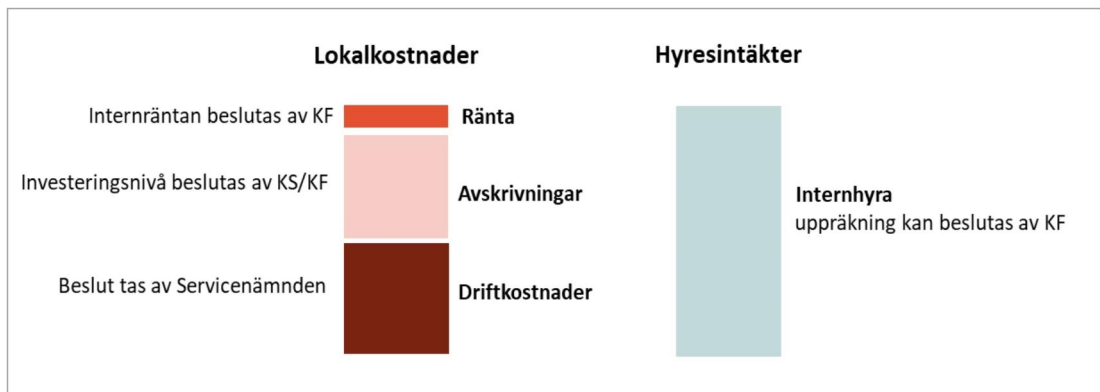


Illustration: kostnader inom föreslagen internhyresmodell

KOMMUNKONTORET