

Tekniska nämnden

## Remiss – Förslag till ny internhyresmodell

Dnr TN 2020/0451

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har översänt förslag till ny internhyresmodell för yttrande till nämnderna. Yttrandet ska lämnas senast den 30 juni 2020.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 19 maj 2020  
Förslag till ny internhyresmodell, daterad 3 april 2020  
Kommunkontorets tjänsteskrivelse, daterad 4 maj 2020  
KS AU protokoll § 166, daterat 11 maj 2020

### Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha en direkt påverkan på barn och unga.

### Ekonomiska konsekvenser

Det uppstår inga ekonomiska konsekvenser för tekniska nämnden. Nämndens driftram kommer minska med 741 000 kronor, vilket är samma belopp som hyrorna sänks med.

### Miljömässiga konsekvenser

Ärendet bedöms inte medföra några miljömässiga konsekvenser.

### Corona påverkan

Ärendet är inte påverkat av Corona.

### Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har översänt förslag till ny internhyresmodell för yttrande till nämnderna. Yttrandet ska lämnas senast den 30 juni 2020. Nämnderna ska besvara följande frågor

#### 1. Effekter av förslaget

Vilka effekter bedöms den föreslagna internhyresmodellen leda till för nämnden?

2020-05-19

## 2. Eventuella behov av förtydliganden

Vilka eventuella förtydliganden ser nämnden att modellen behöver kompletteras med?

Målsättningen är att den nya internhyresmodellen ska ge:

- Internhyror som speglar lokalernas direkta självkostnad
- En transparent modell där det är tydligt vilka kostnader som ingår i internhyran
- En internhyresmodell som ger bättre förutsättningar för aktivt fastighetsägande och styrning av kostnader
- En internhyresmodell som gör det lättare att jämföra lokalkostnader mot andra kommuner
- En internhyresmodell som tillsammans med modellen för resursfördelning ger incitament till effektivare lokalutnyttjande

Förvaltningen ser positivt på att nuvarande modell ses över. Särskilt positivt är att modellen är transparent och att jämförelser med andra kommuner underlättas. Förvaltningen vill dock lyfta utmaningen att den nya modellen medför att nya lokaler ger högre hyror än vad äldre ibland otidsenligt lokaler ger.

**Svar på fråga 1:** Förvaltningen kan inte se att den föreslagna modellen leder till några effekter på förvaltningen. Som konstateras under ekonomiska konsekvenser kommer nämndens driftram att minska med 741 000 kronor, vilket är samma belopp som hyrorna sänks med.

**Svar på fråga 2:** Målsättningen är att den nya internhyresmodellen tillsammans med modellen för resursfördelning ska ge incitament till effektivare lokalutnyttjande. Det är angeläget att skapa en medvetenhet om resursförbrukning och ge bättre förutsättningar för styrning, det bör finnas incitament för att minska lokalinnehavet. Det är värt att notera att den nya internhyresmodellen som är baserad på fastighetens självkostnad ger en mycket svag styreffekt. Ambitionen är att den nya internhyresmodellen ska innehålla ekonomiska incitament som påverkar verksamheternas agerande för att uppnå lägre lokalkostnader för kommunen. Hur detta ska åstadkommas får gärna förtydligas och utvecklas.

Det kan konstateras att hyran föreslås bestå av fastighetens avskrivningar och räntor samt driftkostnader. Det innebär att kostnaderna för avskrivningar och räntor är högre för nya lokaler, medan motsvarande kostnader för äldre lokaler blir lägre. Däremot kommer driftkostnaderna att vara identiska för olika fastigheter inom samma lokalkategori. Det innebär att samtliga kontorslokaler får samma driftkostnad per kvadratmeter trots att dessa kostnader varierar stort och är betydligt lägre för nya mer klimatsmarta och

2020-05-19

funktionella lokaler. Effekten av detta är att en äldre avskriven fastighet får en låg internhyra men kan vara mindre bra ur flera andra perspektiv såsom arbetsmiljö, effektivitet samt drift och underhåll. En ny effektivare byggnad kommer till följd av höga kostnader för avskrivningar och räntor få en högre internhyra. Förvaltningen menar att detta bör beaktas och förtydligas i samband med övergången till den föreslagna nya internhyresmodellen.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

#### ***Tekniska nämnden föreslås besluta***

att yttra sig enligt tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse samt  
översända yttrandet till kommunstyrelsen

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Heléne Öhrström  
Administrativ chef

*Beslut expedieras till:*  
Akten  
Kommunstyrelsen