



2020-05-27

Diarienummer

VOO 2020/0332

Per Lövgren

046-3595235

Perhakan.lovgren@lund.se

Vård- och omsorgsnämnden

## Remissvar ny internhyresmodell

### Sammanfattning

Vård och omsorgsnämnden har av kommunstyrelsen arbetsutskott fått att yttra sig om förslag till ny internhyresmodell.

Lunds kommun har sedan 1991 tillämpat internhyra. Internhyran är ett pris på lokaler och ska skapa medvetenhet om att nyttjande av fastigheter och lokaler innebär en resursförbrukning samtidigt som det ska ge förutsättningar för bättre styrning.

Internhyressystemet 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.

Skillnad mellan nuvarande modell och ny är att hyran beräknas på verkligt bokfört värde och en lägre internränta. Tidigare avkastningskrav och överavskrivningar tas bort.

Effekten för vård och omsorgsnämnden är ökad hyreskostnader med ca 3,5 mnkr men blir enligt förslaget, kompenserad av kommunfullmäktige för höjningen. Höjningen beror på att nuvarande hyresmodell inte tar hänsyn till investeringar som skett i fastigheterna sen hyresavtalen en gång skrevs samt att hyresavtalen avseende externt inhyrda fastigheter inte räknats upp enligt de externa avtalen.

Vård och omsorgsförvaltning är positiv till ny internhyresmodellen.

### Beslutsunderlag

Vård och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-25  
dnr: 2020/0332

### Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Behoven för personer med funktionsnedsättning bedöms tillgodoses under verksamhetsåret.

### Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

2020-05-27

Diarienummer

VOO 2020/0332

## Ärendet

### Bakgrund

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

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. Nuvarande modell med 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 Mnr.

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 föreslås 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.

### Vård och omsorgsförvaltningens kommentar

Vård och omsorgsförvaltningen ställer sig positiv till att internhyresmodellen förändras och bygger på självkostnad. Det är

2020-05-27

Diarienummer

VOO 2020/0332

positivt att det finns en tydlighet och är transparent vad ett hyresåtagande eller lokalanskaffning kostar på sikt när en nämnd tar ett beslut om lokaler.

Vård och omsorgsnämndens lokalkostnader ökar med ca 3,5 mnkr men att kommunfullmäktige, som förslaget ser ut nu, kommer att kompensera nämnden med ökad ram. Anledningen till att nämndens lokalkostnader ökar när modellen ändras, beror på att investeringar och förbättringar i lokalerna sedan hyresavtalet skrevs, inte har lagts till hyreskostnader och när nu modellen görs om beräknas hyran på verkligt bokfört värde samt att hyran för externt inhyrda lokaler som vård och omsorgsförvaltningen i sin tur hyr av serviceförvaltningen inte har räknats upp med verklig uppräknings i enlighet med de externa hyresavtalen.

Att kostnaden för lokaler baseras på verklig kostnad (självkostnad) underlättar när jämförelser görs med andra kommuner eller verksamheter är positivt. Effekter av förslaget som förvaltningen ser, är att ökade internhyror internt kan slå genom i ersättningen till externa utförare inom LOV det vill säga att deras ersättning kommer att höjas när lokalkostnaden ökar men att denna samtidigt bedöms som relativt låg ökning. Vård och omsorgsnämndens målgrupper, och då framförallt äldre ökar den närmsta 10 åren, men även grupp- och servicebostäder inom LSS ökar Vid en framtida bedömning om nämnden ska hyra eller äga så är det uppenbart att kostnaden blir lägre vid eget ägandet. Hur detta i praktiken kommer att slå genom i beslutsprocessen, hyra eller äga, återstår att se och beror inte enbart på lokalkostnaden utan även att det finns tillgänglig mark och var i kommunen denna finns.

En väsentlig del i internhyran är driftskostnaderna som i den nya modellen beräknas stå för cirka 41 % initialt av den totala hyreskostnaden. I denna kostnad ingår bl.a. den administrativa kostnaden med 17 % och tillsyn och skötsel med 19 %. Vård och omsorgsförvaltningen är nöjda med den service som serviceförvaltning ger och upplever samarbetet som gott. Men då driftskostnaden är så stor andel av internhyran, så vill vård och omsorgsförvaltningen, som medskick, föreslå att driftskostnaderna genomlyses.

2020-05-27

Diarienummer

VOO 2020/0332

## **Förvaltningens förslag till beslut**

### ***Vård- och omsorgsnämnden föreslår besluta***

att godkänna förvaltningens förslag på yttrande samt

att överlämna yttrandet till kommunstyrelsens arbetsutskott

Anna Borgius

Vård- och omsorgsdirektör

*Beslut expedieras till:*

Kommunstyrelsen

Verksamhetschefer, vård- och omsorgsförvaltningen

Akten