



## Utredning om internhyror

### Sammanfattning

Detta ärende är en redovisning av ett utredningsarbete som tekniska kontoret genomfört för att kunna lägga förslag till ändrade principer för intern hyressättning. Under utredningens inledande fas genomfördes samråd med företrädare för förskolor och skolor för att bedöma vilka faktorer som var väsentliga för resultatenheterna vid bedömning av olika lokalers relativa värde. Under slutet av utredningsarbetet har redovisning av underlag och förslag gjorts till en av Tekniska nämnden tillsatt politisk beredningsgrupp.

I ärendet redovisas som utgångsbas dagens hyressättning (modell 1), som tillkom för närmare 10 år sedan i samband med införandet av pengssystemen och resultatenheterna för förskolor och skolor. Utgångspunkten för denna hyressättning var en översiktlig bedömning av dåvarande byggnaders skick, ändamålsenlighet och yteffektivitet.

I den av tekniska kontoret förordade hyressättningsmodellen (modell 2) har alla byggnader poängsatts vad gäller standard och funktion. Vidare har stora lokaler givits ett värdetillägg jämfört med små och tränga lokaler. Byggnaderna har grupperats i en matris som utgjort grunden för en hyresfördelning. Hyresnivåerna har justerats beroende på om verksamheten disponerar större eller mindre lokaler än genomsnittet. Den samlade fastighetsförvaltningskostnaden har fördelats på resp hyreslokal.

I en liknande modell (modell 3) har samma bedömning av byggnaderna utnyttjats men utan justeringsfaktorn för ytstorlek.

Slutligen redovisas ett alternativ med en enhetlig kvadratmeterhyra för lokalerna (modell 4).

Med detta ärende gäller att politiskt ta ställning till vilken hyressättningsmodell som framgent skall gälla för kommunens upplåtelser av förskolor och skolor oavsett om det sker till interna eller externa hyresgäster.

Efter ett sådant ställningstagande kan tekniska kontoret utifrån arbetet med budget år 2002 aktualisera de exemplifieringar av hyresmodellernas konsekvenser för resultatenheterna som lämnas i ärendet. Därvid kan kostnadsförändringar och om- och tillbyggnader från åren 2000 – 2001 beaktas och inarbetas i budgetprocessen och fullmäktiges budgetbeslut. Härvid kan även



redovisas i vilken utsträckning temporärt stöd behöver utgå till enheter med nybyggda dyra lokaler.

**Tekniska kontoret förordar modell 2 eftersom det är den hyressättningsprincip, som bäst återspeglar byggnadernas skick och funktion, dvs återspeglar den nytta som verksamheten har av byggnaden.**



## 1. Bakgrund

Danderyds kommun tillämpar i dag ett internhyressystem för förskolor och grundskolor som härrör från 1992. De enda hyresrevisioner som skett efter 1992 har varit en följd av de om- och tillbyggnader som gjorts i samband med verksamhetsförändringar.

Kommunstyrelsen beslöt 1994-05-30, § 114 att uppdra åt tekniska nämnden att utreda samt framlägga förslag till ny modell för beräkning av internhyror för i första hand förskolor och skolor.

En motion som berör ny modell för internhyressättning väcktes i kommunfullmäktige 1998-09-28, § 147. I sitt yttrande 1999-02-04, § 18 lämnade tekniska nämnden en redogörelse för nuvarande internhyressystem samt det utredningsarbete som tekniska kontoret bedrivit och avsåg att dra i gång i samråd med företrädare för förskolor och skolor.

Tekniska kontoret har nu slutfört utredningen och arbetat fram förslag till alternativa modeller för prissättning av kommunens lokaler.

Under arbetets inledande fas har Tekniska kontoret haft samråd med referensgrupper representerande rektorer och förskolechefer.

Denna promemoria är det slutdokument som beställts av den parlamentariska gruppen, benämnd beredningsgruppen för internhyror, som sammankallats av Tekniska nämnden. Beredningsgruppen har tagit del av det utredningsarbete i internhyresprojektet som Tekniska kontoret låtit utföra.

Tanken är att slutdokumentet skall utgöra underlag för kommunfullmäktiges beslut om vilken modell som skall tillämpas vid framtida hyresrevisioner.

## 2. Syfte och förutsättningar

Tekniska kontorets arbete med att ta fram ett nytt internhyressystem har utgått från de syften och förutsättningar som kan uttolkas ur de direktiv rörande utredning om kommunens internhyror, i Kommunstyrelsens beslut 1994-05-30, § 114.

De kommunalt givna förutsättningarna har uttolkats enligt följande.

- Den grundläggande utgångspunkten är kommunens **kundvalssystem (pengsystemet)**. Pengsystemet i kommunen innebär bland annat att varje resultatenhet tilldelas anslag för att bedriva sin verksamhet direkt i proportion till antalet barn. Barnen (föräldrarna) efterfrågar som fritt val den enskilda förskolan/skolan. Förskole- respektive skolpengen per barn är fix och är alltså oberoende av bland annat de faktiska objektsanknutna kostnaderna för den aktuella förskolelokalen/skollokalen.



- En av konsekvenserna av detta förhållande är att lokalen som sådan är ett **konkurrensmedel** för resultatenhetschefen att rekrytera barn till sin verksamhet. Av detta följer att den hyra som skall följa en viss lokal måste svara mot **den nytta som lokaler utgör för verksamheten**. Hyran får inte vara direkt knuten till den aktuella fastighetens självkostnader eftersom kostnaden för nya lokaler i så fall blir för dyra och gamla lokaler blir för billiga. Istället måste hyran relateras till de egenskaper lokalen har som beror på dess funktionalitet för verksamheten, nyttig standard och storlek.
- Det övergripande målet med hyresfördelningssystemet är att tillgodose det behov som pengsystemet kräver. Det innebär att **hyresspridningen inte får bli så stor att pengsystemet måste justeras** i sitt strukturella upplägg.
- Andra syften med ett internhyressystem är att **ge incitament för optimal lokalefterfrågan och yteffektivitet**. Sådant incitament skapas i första hand genom merkostnad för tillkommande yta.
- Internhyressystemet är ett **fördelningssystem**. Det innebär att det är fastighetsförvaltarens årliga självkostnader för kommunens skolor och förskolor som skall fördelas till resultatenheterna.
- Arbetet med hyressättningen skall bedrivas i nära samarbete med brukarna. Klassificeringsmodellen och hyresberäkningarna måste vara genomsynliga för att **brukarna skall kunna förstå och acceptera resultaten**.

### 3. Modeller för internhyressättning

Under detta avsnitt beskrivs ur principiell synvinkel de olika modeller för internhyressättning som behandlats inom ramen för projektet. En konsekvensanalys presenteras där för- respektive nackdelar med de olika modellerna redovisas.

#### 3.1 Nuvarande system (modell 1)

Den nuvarande hyressättningen grundar sig på de internhyror som fastställdes vid ingången till 1992.

Hyresunderlaget utgjordes av Tekniska kontorets kostnader för respektive fastighetstyp. I underlaget ingick kostnader för drift- och underhåll samt kapitalkostnader (internränta, avskrivningar).



Hyressättningen differentierades efter en modell som grovt beaktade skillnader i kvalitet och standard. Koefficienter bestämdes för varje lokal vilket medförde att exempelvis en skola som var mer effektiv ur nyttjandesynpunkt fick en högre hyra än den skola som hade uppenbara brister.

Någon egentlig hyresrevision enligt denna modell har inte skett efter 1992. Hyresförändringar har genomförts i de fall som om- och tillbyggnader har skett. Exempelvis har efter en ombyggnad aktuell enhet påförts en hyreshöjning som svarar mot den ökade kapitaltjänst och de ökande driftskostnader som investeringen medfört.

Konsekvenser av att behålla nuvarande system och utgå från den hyressättning som tillämpas i dag:

#### Fördelar

- Nya hyresberäkningar behöver inte göras för samtliga förskolor och skolor.
- Hyresrevision görs endast när om- och tillbyggnader skett.

#### Nackdelar

- De nuvarande hyrorna svarar inte mot lokalernas bruksvärde så de upplevs inte som rättvisa.
- Hyresskillnaden mellan gamla och nya lokaler är så stor att hyresbidrag måste utgå.

### 3.2 Modell med hyresvärdefaktorer ( modell2 )

Tekniska kontoret har med hjälp av Hammar Locum Metior AB (HLM) utvecklat ett internhyressystem att tillämpa på förskolor och skolor i Danderyds kommun.

Detta internhyressystem bygger på att samtliga förskolor och skolor klassificeras med avseende på sådana faktorer som framförallt brukarna själva anser borde ha betydelse för hyressättningen.

Klassificeringen har till syfte att mäta de likheter och skillnader i nyttor eller värden som finns mellan olika lokaler. Med klassificeringsresultaten som grund kan kostnadsunderlaget fördelas ut på de olika enheterna för att åstadkomma en skälig hyressättning.

Den klassificeringsmodell som använts utgår från en grundmodell som tillämpats i andra kommuner. Modellen har anpassats efter de förutsättningar som skall gälla vid hyressättning av förskolor och skolor i Danderyd. Internhyresmodellen bygger på att ett antal hyresvärdefaktorer skall inverka på hyressättningen av den enskilda förskolans eller skolans lokaler. De hyresvärdefaktorer som används är ytkonsumtion, standard, funktion samt utemiljö. För förskolor görs en bedömning av faktorerna för lokalerna i sin



helhet. För skolor prövas faktorerna för de olika lokaltyper som kan finnas i skolor, dvs lärosalar, gymnastiksalarna och kök.

En kortfattad beskrivning av de olika hyresvärdefaktorerna görs nedan.

- *Ytkonsumtionen är ett kvantitetsmått som beaktar storlekskillnader mellan olika förskolor resp skolor.*

Varje förskola och skola mäts upp för att bestämma hur många kvadratmeter effektiv lokalarea<sup>1</sup> som finns. Ytkonsumtionen bestäms därefter genom att relatera den effektiva lokalarean till antalet avdelningar respektive antalet grupper som förskolan eller skolan är inrättad för. Exempelvis har förskolor med samma antal avdelningar sällan lika många kvadratmeter effektiv lokalarea per avdelning.

Bakgrunden till att ytkonsumtion är med som en egen hyresvärdefaktor är att det finns en storleksinverkan som annars inte kommer att beaktas i hyressättningsmodellen. I normalfallet har exempelvis en fyraavdelningsförskola med hög ytkonsumtion per avdelning bättre möjligheter att ta in extra barn i grupperna än en i övrigt jämförbar förskola med låg ytkonsumtion. En lokal med hög ytkonsumtion kan lättare avsätta yta för en anpassning till ändrad verksamhet. Förutom att hög ytkonsumtion innebär mindre trängsel skapar det alltså en potentiell utvecklingsmöjlighet för verksamheten.

- *Funktion uttrycker i princip hur ändamålsenlig lokalen är för sin avsedda användning.*

Funktionaliteten bestäms i huvudsak utifrån följande faktorer: ändamålsenlighet (tillgängliga funktioner, rumsliga samband), planlösning (lokalernas generalitet, rummens mångsidighet). I denna faktor viktas exempelvis in lokalernas lämplighet för att bedriva undervisning med aktuella läroplaner och metoder eller att bedriva integrerad fritidsverksamhet

- *Standarden uttrycker lokalens tekniska kvaliteter och skick.*

Standarden bestäms i huvudsak utifrån följande faktorer: lufthygieniskt klimat (inomhusluft, ventilationsstandard), termiskt klimat (inomhustemperatur, isolerstandard), akustik, ytskick och utrustning.

Varje förskola och skola har dessutom klassificerats med avseende på *utemiljöns kvalitet*. Kännetecknande för egenskaperna som påverkar utemiljön är att de inte har en direkt betydelse för möjligheterna att bedriva bra verksamhet i lokalerna. För förskolorna är utemiljön en väsentlig del i verksamheten. För skolorna har den betydelse för rastaktiviteter och trivseln och därmed också för möjligheten att rekrytera barn och elever. Faktorerna som

---

<sup>1</sup> Effektiv lokalarea är definierat som nyttig area för den verksamhet som bedrivs i lokalerna.



bestämmer utemiljöns kvaliteter skiljer sig något mellan förskolor och lågstadieskolor samt mellan låg- och mellanstadieskolor och högstadieskolor.

Efter inventering och klassificering fås en slutlig **standard- respektive funktionsklass**. Faktorerna vägs samman med hjälp av ett poängsättnings-system till ett antal olika klasser. Vid sammanvägningen har faktorerna olika vikt i förhållande till sin betydelse för den upplevda standarden respektive funktionaliteten. Högre eller lägre klass återspeglar avvägda skillnader i värde för verksamheten.

HLM har genomfört inventeringar och klassificeringar av Danderyds kommuns förskolor och skolor. I samband med inventeringarna har intervjuer genomförts med respektive förskolechef och rektor. HLM:s uppgift har bland annat varit att stämna av att brukarnas uppfattningar rörande faktorerna som bestämmer standard respektive funktionalitet överensstämmer med vad som kan sägas vara en objektiv bedömning av lokalernas status. När det gäller ytkonsumtion har den bestämts utan medverkan från brukarna. Vid besiktningarna har noterats om det funnits areor som inte kan betraktas som effektiva. Nedanstående tabell visar utfallet för förskolor.

Tabell Resultat av klassificeringen av förskolor

S	FUNKTION			
	Klass	1	2	3
A	1	1		
N	2	1	3	2
D.	3	1	5	7

Högsta klass i standard och funktion skall motsvara en nyproduktion. Sänkning med ett steg motsvarar grovt en byggnad som representerar ca 10 år äldre produktion. Exemplet från förskolorna visar att samtliga lokaler har en modern utformning men att majoriteten efter upprustnings- och verksamhetsförändringsåtgärder har funktioner och standard som om de vore 10 – 20 år gamla.

Utifrån klassindelningen har en fördelningsnyckel för hyressättningen skapats. Utgångspunkten har varit att spridningen i hyra för förskolorna inte skall överstiga en spridning om 10 % kring medelvärdet. Nedanstående tabell visar hur hyresnivåerna växlar för förskolegruppen. Den första tabellen ger en bild av den relativa skillnaden inom matrisen. Den andra och tredje tabellen visar ett räkneexempel med kostnaderna år 2000-2001 utfördelade, dels efter hyra kr/m<sup>2</sup> och år och dels efter total årshyra för förskolor med fyra avdelningar .



Tabell 2 Hyresmatris med indexhyra.

S	FUNKTION			
	Klass	1	2	3
A	1	100	94	88
N	2	96	90	85
D.	3	92	87	81

Tabell 3 Hyresmatris med fördelning av hyressumman 15,2 Mkr.

S	FUNKTION			
	Klass	1	2	3
A	1	1 246 kr/m <sup>2</sup>	1 171 kr/m <sup>2</sup>	1 097 kr/m <sup>2</sup>
N	2	1 196 kr/m <sup>2</sup>	1 125 kr/m <sup>2</sup>	1 053 kr/m <sup>2</sup>
D.	3	1 146 kr/m <sup>2</sup>	1 078 kr/m <sup>2</sup>	1 009 kr/m <sup>2</sup>

I nedanstående tabell visas vilka hyresnivåer som är aktuella för en genomsnittlig förskola om standard och funktion varierar.

Tabell 4 Hyresmatris med fördelning av hyressumman 15,2 Mkr, för förskolor med fyra avdelningar och normal ytkonsumtion (196 m<sup>2</sup>/avdelning).

S	FUNKTION			
	Klass	1	2	3
A	1	977 000 kr	918 000 kr	860 000 kr
N	2	938 000 kr	882 000 kr	826 000 kr
D.	3	898 000 kr	845 000 kr	791 000 kr

De i tabell 3 angivna kvadratmeterkostnaderna har använts för att beräkna hyrorna i modell 2. Den framräknade hyran utgår från det i tabellen angivna beloppet multiplicerat med förskolans yta och den nedan angivna ytfaktorn.

En av hyresfaktorerna är en ytfaktor där större disponibel yta ges ett mer värde i förhållande till en trång lokal. I den första kolumnen visas hur totalkostnaden ökar med relativt tillkommande yta. I den andra kolumnen visas





samtidigt att hyran uttryckt, som kronor per kvadratmeter minskar med större avdelningsyta. Denna hyressättning motsvarar vad som gäller inom tex bostadshyror, där marginalkostnaden för tillkommande yta minskar.

Tabell 5 Hyresskillnader som beror av olika ytkonsumtion (index).

Ytkonsumtion, m <sup>2</sup> /avdelning	Index för totalhyra	Index för hyra kr/m <sup>2</sup>
162	94	<b>114</b>
178	97	<b>107</b>
196	100	<b>100</b>
212	101	<b>93</b>
230	103	<b>88</b>

Ytfaktorn slår igenom till fullo för de förhållandevis homogena förskolelokalerna. För skollokalerna görs korrigeringar för källarlokalers användbarhet, för korridorators användbarhet mm. Detta innebär att för högstadieskolor får ytfaktorn nästan ingen påverkan. Även för de kombinerade LM-skolorna är påverkan begränsad, medan för de rena lågstadieskolorna får faktorn en något större genomslagskraft.

Resultatet för de olika lokalerna av denna hyresmodell och de övriga hyresmodellerna redovisas i ett senare avsnitt.

Konsekvenser av att införa ett nytt internhyressystem som bygger på att samtliga lokaler klassificeras med avseende på ett antal hyresvärdefaktorer som standard, funktion och ytkonsumtion:

#### Fördelar

- Går att åstadkomma rimlig och rättvis hyressättning.
- Möjliggör anpassning till pengsystemet.
- Väl genomarbetad och förankrad hos brukarna.
- Metoden underlättar hyressättning vid extern uthyrning av lokaler. Hyror för extern uthyrning förutsätts vara konkurrensneutrala gentemot intern uthyrning.

#### Nackdelar

- Klassificeringsmodellen kan upplevas som komplex.



- Kräver kunskaper om värderelationerna för att kunna förstå de enskilda hyresvärdefaktorerna betydelse för hyressättningen.

### 3.3 Modell med hyresvärdefaktorer utan direkt beaktande av ytkonsumtion (modell 3)

Modellen bygger på samma internhyressystem som beskrivits ovan. En väsentlig skillnad som får betydelse vid hyressättningen är att en eventuell variation i ytkonsumtion emellertid inte beaktas.

**Hyran enligt denna modell beräknas som kvadratmeterhyran enligt tabell 3 multiplicerad med aktuell yta för objektet.**

Konsekvenser av att införa ett internhyressystem som bygger på att samtliga lokaler klassificeras med avseende på samma hyresvärdefaktorer som ovanstående modell med undantag av faktorn ytkonsumtion:

#### Fördelar

- Möjligheterna att uppnå en fördelning av hyreskostnaderna med beaktande av skillnader i standard och funktion.

#### Nackdelar

- Klassificeringsmodellen för hyresvärdefaktorerna kan upplevas som komplex.
- Beaktar vid hyressättningen inte de skillnader i kvalitet och utvecklingspotential som skillnad i ytkonsumtion genererar.
- 

### 3.4 Modell med tillämpning av genomsnittshyra (modell 4)

Denna modell beaktar endast variationer i antal kvadratmeter lokalarea. Inga andra faktorer än skillnader i storlek beaktas således. Någon bedömning av hur effektiva olika areor är görs inte. **För att beräkna den genomsnittliga kvadratmeterhyran för exempelvis förskolorna, divideras det totala kostnadsunderlaget med totala lokalarean.** Därefter appliceras genomsnittshyran på respektive enhet för att på så vis få fram varje förskolas internhyra.

Konsekvenser av att införa ett internhyressystem som bygger på att hyran fördelas efter enbart hänsyn till antalet kvadratmeter lokalarea:

#### Fördelar

- Enkel att tillämpa.
- Enkel att förstå och förklara.



Nackdelar

- Beaktar inte skillnader i standard, funktion och ytkonsumtion.
- Riskerar att motverka syftena med internhyressystem.
- Hyrorna kan uppfattas som orättvisa då nyttor inte beaktas vid hyressättningen.



#### 4. Resultat av internhyressättning med olika alternativ

I detta avsnitt redovisas vad det faktiska utfallet skulle ha blivit för år 2001 om de olika modellerna använts för att hyressätta samtliga Danderyds kommunala förskolor och grundskolor.

Syftet med denna redovisning är att det skall underlätta utvärderingen av de olika alternativen. Hyrorna anges med de belopp som följer av de olika sätten att beräkna hyran. Årshyrans variation mellan de olika alternativen framgår av nedanstående tabeller. För att möjliggöra en direkt jämförelse mellan alternativen har nuvarande system för hyressättning fått utgöra norm. Hyran för respektive objekt har i alternativet med nuvarande system (modell 1) således fått index 100. Övriga alternativ har jämförts med detta alternativ och avvikelser från index anger hur stora skillnader i hyressättning som följer av de olika modellerna.

Förklaring till kolumnrubriker:

Modell 1: Nuvarande system. Utgående hyra år 2001 inklusive eventuella hyresbidrag.

Modell 2: Tekniska kontorets modell med hyresvärdefaktorer.

Modell 3: Modell med hyresvärdefaktorer exklusive ytkonsumtion.

Modell 4: Modell med tillämpning av genomsnittshyra.

Tabell 6 Förskolor. Resultat av hyressättning med olika alternativ.

Förskolor	Modell 1		Modell 2		Modell 3		Modell 4	
	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index
Borgens förskola	794 000	100	865 000	109	905 000	114	904 000	11
Förskolan Sätra Ang	1 108 000	100	755 000	68	876 000	79	757 000	6
Gullivans förskola	763 000	100	640 000	84	586 000	77	561 000	7
Kevinge förskola	681 000	100	760 000	112	687 000	101	733 000	10
Nora Herrgårds förskola	808 000	100	920 000	114	810 000	100	864 000	10
Prästkragens förskola	726 802	100	755 000	104	681 000	94	726 000	10
Vitsippan	570 000	100	575 000	101	525 000	92	560 000	9
Altorps förskola	775 000	100	865 000	112	905 000	117	904 000	11
Baduhilds förskola	634 000	100	650 000	102	683 000	108	682 000	10
Hildingavägens förskola	830 635	100	905 000	109	945 000	114	904 000	10
Pärlans förskola	940 000	100	1 100 000	117	1 057 000	112	1 012 000	10
Enebybergs förskola	936 000	100	1 050 000	112	1 009 000	108	1 007 000	10
Gethagens förskola	686 000	100	760 000	111	692 000	101	738 000	10
Skogsgläntans förskola	840 000	100	810 000	96	847 000	101	904 000	10
Rosenvägens förskola	962 620	100	965 000	100	1 023 000	106	920 000	9
Kornvägens förskola	797 000	100	845 000	106	884 000	111	904 000	11
Majstigens förskola I	662 000	100	465 000	70	518 000	78	486 000	7
Majstigens förskola II	55 000	100	55 000	102	57 000	104	77 000	14
Idala förskola	191 000	100	200 000	104	180 000	94	184 000	9
Trappgränds Montessori-förskola	634 000	100	650 000	102	683 000	108	682 000	10
Vasavägens förskola	642 950	100	610 000	95	646 000	100	689 000	10

Oavsett vilken av de nya hyressättningsmodellerna som jämförs med nuvarande system (modell 1) kommer endast ett fåtal förskolor att få relativt sto-



ra hyresförändringar. Det är framförallt förskolan Sättra Äng och Majstigens förskola som skulle få en betydligt lägre hyra. Ett antal förskolor skulle få höjningar på mer än 10 procent. En jämförelse inom de nya hyressättningsmodellerna ger vid handen att i några enstaka fall blir skillnaden på hyressättningen relativt stor. Det är framförallt de förskolor som har en standard och/eller funktionalitet som avviker från genomsnittet för Danderyds förskolor som får de största hyresskillnaderna vid en jämförelse mellan modell 3 och modell 4. Modell 2 som dessutom beaktar varierande ytkonsumtion mellan förskolorna ger i vissa fall relativt stora hyresskillnader vid en jämförelse med modell 3 och modell 4.

Tabell 4.2 Lågstadieskolor. Resultat av hyressättning med olika alternativ.

Lågstadieskolor	Modell 1		Modell 2		Modell 3		Modell 4	
	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index
Ösbyskolan	516 524	100	495 627	96	428 607	83	492 133	95
Svalnässkolan	542 065	100	635 950	117	606 449	112	606 688	112
Enebyskolan	1 323 000	100	1 676 400	127	1 664 375	126	1 435 703	109
Långängsskolan	1 784 558	100	1 527 120	86	1 599 076	90	1 899 198	106
Baldersskolan	2 173 800	100	2 088 240	96	2 124 830	98	1 989 636	92

Det blir hyresförändringar för samtliga lågstadieskolor oavsett vilken av de nya hyressättningsmodellerna som skulle användas jämfört med nuvarande system. Hyresskillnaderna mellan de nya hyressättningsmodellerna beror främst på att skollokaler uppvisar skillnader rörande ytkonsumtion, standard och funktionalitet. En annan omständighet som särskilt bör omnämnas är den högre hyressättning som Enebyskolan får med modell 2 och modell 3 jämfört med modell 4. Orsaken till hyresskillnaden är att i de förra fallen tas hänsyn till att Enebyskolan har ett tillagningskök som har betydligt högre kapacitet med högre funktionalitet som följd än de övriga lågstadieskolornas kök.

Tabell 4.3 Låg- och mellanstadieskolor. Resultat av hyressättning med olika alternativ.

Låg- och mellanstadieskolor	Modell 1		Modell 2		Modell 3		Modell 4	
	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index
Kevingeskolan	2 099 000	100	2 985 000	142	3 025 000	144	2 930 000	140
Stocksundsskolan	1 821 000	100	2 410 000	132	2 345 000	129	2 480 000	136
Brageskolan	4 480 000	100	3 555 000	79	3 700 000	83	3 270 000	73
Ekebyskolan	2 165 000	100	2 915 000	135	3 000 000	139	2 770 000	128
Kyrkskolan	3 004 000	100	2 700 000	90	2 680 000	89	3 220 000	107
Vasaskolan	5 310 000	100	4 435 000	84	4 250 000	80	4 330 000	82

Hyresförändringarna för samtliga låg- och mellanstadieskolor är relativt stora oavsett vilken av de nya hyressättningsmodellerna som skulle användas jämfört med nuvarande system. Hyresskillnaderna mellan de nya hyressättningsmodellerna är däremot relativt små utom när det gäller Kyrkskolan. Orsaken till hyresskillnaden är att med modell 2 och modell 3 tas hänsyn till att Kyrkskolan framförallt har något lägre standard samt sämre utemiljö än de övriga skolorna i gruppen.



Tabell 4.4 Högstadieskolor. Resultat av hyressättning med olika alternativ.

Högstadieskolor	Modell 1		Modell 2		Modell 3		Modell 4	
	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index	Årshyra, kr	Index
Fribergaskolan	4 852 660	100	5 595 000	115	5 655 921	117	5 527 828	114
Mörbyskolan	5 041 111	100	4 985 000	99	4 865 816	97	4 634 578	92
Samskolan	4 656 660	100	4 200 000	90	4 258 263	91	4 617 904	99

Modell 2 och modell 3 skulle ge ungefär samma förändringar i hyressättningen jämfört med nuvarande system. Det skulle innebära höjd hyra för Fribergaskolan och sänkt hyra för Samskolan. Modell 4 skulle däremot inte ge sänkt hyra för Samskolan. Orsaken till detta är att i modell 4 betraktas alla kvadratmeter lokalarea som likvärdiga, medan i modell 2 och modell 3 har det tagits hänsyn till att Samskolan har lägre andel areor som är effektiva ur verksamhetssynpunkt.

## 5. Tekniska kontorets bedömning

Enligt tekniska kontorets uppfattning är en översyn av 1992 års hyressättning nödvändig. Hela beståndet har med tiden genomgått stora förändringar som skapat stora skillnader mellan upprustade och nybyggda lokaler i jämförelse med äldre .

Enligt kontorets uppfattning motsvarar modell 2 och modell 3 till sin grundkonstruktion den hittillsvarande hyressättningsprincipen dvs de är modeller som utgår från en fördelning av lokalernas kostnader i proportion till de verksamhetskvaliteter och nyttor som lokalerna möjliggör. Modell 2 beaktar dessa värdeskillnader i högre grad än modell 3.

Modell 4 som är en ren fördelning efter yta måste uppfattas som orättvis då den inte beaktar lokalskillnaderna. Den torde även leda till att resultatenheterna kommer att kräva stora standardhöjningar efter som detta inte påverkar deras egna hyra utan fördelas ut över hela gruppen. Vid modell 4 kommer uthyrningar till externa verksamheter försvåras eftersom hyreslagstiftningen utgår från marknadens bedömning av lokalens värde för verksamheten.

Tekniska kontoret rekommenderar modell 2.

## 6 Tillämpning

### Hyror år 2002

Efter val av principiell modell kan tekniska kontoret ta fram ett hyressättningsförslag så att uppgifterna i samarbete med ledningsstaben kan arbetas in i budgetprocessen och därvid beakta den senaste tidens om- och tillbyggnader. Utgångspunkten är att hyresuttaget i princip skall vara det som blivit fallet om inte nya principer för fördelningen tillämpas.



### Hyresperioder, hyresreglering

De aktuella lokalerna skall kunna hyras ut till såväl externa som interna hyresgäster. Vid extern uthyrning förutsätts generellt lokalhyreskontrakt om minst 3 år för att indexklausuler ( KPI) skall kunna kopplas till kontrakten. För de aktuella verksamheterna – speciellt nystartade verksamheter – är det ett behov av att ha god framförhållning vad gäller kostnadsutvecklingen och hyreskontraktens längd. Kontoret föreslår därför att hyresperioden omfattar fem år med indexklausul, oavsett om det är intern eller extern uthyrning. Efter fem år är det aktuellt att som nu göra en ny genomgång av lokalernas värde och göra en översyn av hyresfördelningen.

Med femåriga hyreskontrakt förefaller det rimligt att överväga att grunda hyrans kapitaltjänst del på motsvarande långa ränta.

Om det under hyresperioden är aktuellt med verksamhetsförändringar, om- eller tillbyggnader bör särskilda tilläggshyror avtalas för dessa åtgärder. Sådana överenskommelser bör så långt som det är praktiskt möjligt koordineras tidsmässigt så att kontraktet vid kommande hyresöversyn kan regleras samtidigt med övriga kontrakt.

När nyupplåtelse av lokal sker mellan hyresöversyner bör på samma sätt kontraktsvillkoren koordineras med den övriga lokalmassan så att översynstidpunkterna sammanfaller.

Det bör noteras att vid externa förhyrningar gäller hyreslagstiftningens regler. Det innebär tex att kommunens generella hyresnivå skall bli högre än lokalmarknaden är det inte givet att kommunen kan hävda denna vid externa kontrakt.

## **7 Beslut**

Med detta ärende lägger Tekniska kontoret fram principförslag till hyressättning av kommunens förskole- och skollokaler. Följande beslut bör fattas:

- Kommunfullmäktige bör ange vilken hyressättningsmodell som skall tillämpas. Tekniska kontoret förordar modell 2
- Kommunstyrelsen bör vid sin behandling av ärendet uppdra åt Tekniska nämnden i samarbete med kommunstyrelsens ledningsstab att - utifrån fullmäktiges beslut om modell - framräkna nya hyror för förskolor och skolor fr o m 2002 och att teckna hyresavtal med resultatenheter och privata utövare om detta. Utgångspunkt är de i detta ärende redovisade förutsättningarna. Hyresberäkningarna skall koordineras med det centrala budgetarbetet.



### **Förslag till beslut**

### **Tekniska nämndens beslut**

Tekniska nämnden beslutar med åberopande av tekniska kontorets promemoria att till fullmäktige överlämna utredningen om internhyror samt föreslå kommunfullmäktige att besluta att kommunens förskole- och skollokalers hyror skall beräknas efter modell 2.

Tekniska nämnden föreslår vidare att kommunstyrelsen utifrån fullmäktiges beslut om beräkningsmodell uppdrar åt nämnden att i samarbete med ledningsstaben framräkna nya hyror för år 2002 i anslutning till arbetet med budgetförslag för detta år, samt träffa hyresavtal med hyresgästerna.

Christer Mörk