

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§51

Dnr KS 2023-808

Hyresmodell för intern förhyring av lokaler och bostäder Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar att från och med 1 januari 2024 införa kostnadshyra för alla kommunens verksamheter inom barn- och ungdomskontoret (BoU), kultur- och fritidskontoret (KoF) samt socialkontorets verksamheter (Soc) inklusive Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) verksamheter.
2. Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) ska betraktas som intern/kommunal verksamhet och ingå i hyresmodellen med kostnadshyra.
3. Riskkomponent/budgetpost om 5 miljoner kronor per år upprättas inom kommunstyrelsen för att täcka eventuella uppkomna räntekostnader, akuta åtgärder eller större skador inom beståndet, extremt väder samt kraftiga prisökningar utom kommunens rådighet
4. Under förutsättning att beslut tas för punkt 1–2 upphävs alla tidigare beslut om hyresmodell, internhyra och andra eventuella överenskommelser rörande hyressättning inom Norrtälje kommun.

Sammanfattning av ärendet

I mål och budget 2022 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att arbeta fram en ny hyresmodell. Den hyresmodell som föreslås användas för intern fördelning av lokalkostnader från januari 2024 är en ren kostnadshyresmodell. Det innebär att verksamheterna betalar för de lokaler de verkligen hyr och nyttjar.

Kostnadshyra enligt självkostnadsprincipen används redan idag men finns inte beslutat, detta beslut kan betraktas att kommunen fastställer den modell som idag används för att räkna ut hyra per objekt. Viktiga övergripande principer i förslaget till ny hyresmodell är konkurrensneutralitet, affärsmässiga och branschmässiga villkor och transparens och öppenhet.

Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment.

Kommunfullmäktige föreslås besluta att hyran vid införandet 2024, likt samma sätt som hyran räknas fram idag, av hyresmodellen baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräknning av förekommande indexökningar samt konsumentprisindex (KPI) för inhyrda objekt. För kommande år (2025 och framåt) baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräknning av förekommande indexökningar samt konsumentprisindex (KPI) för inhyrda objekt.

Idrottslokaler som idag inte förhyrs av KoF utan som idag förhyrs av BoU och KoF gemensamt, föreslås överföras och förhyras fullt ut av KoF från och med 1 januari 2025. Anledningen till att



idrottslokalerna föreslås överföras senare till KoF är att vissa delar kring främst ekonomi och utförda investeringar inom idrottslokaler behöver utredas och klargöras.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Robert Beronius (L) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Robert Beronius (L), och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Teknisk direktör
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
BOU
KoF
SOC

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fastighetskontoret

Handläggare: Per Hallsten
Titel: Fastighetschef
E-post: Per.hallsten@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskottet

Hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar att från och med 1 januari 2024 införa kostnadshyra för alla kommunens verksamheter inom barn- och ungdomskontoret (BoU), kultur- och fritidskontoret (KoF) samt socialkontorets verksamheter (Soc) inklusive Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) verksamheter.
2. Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON) ska betraktas som intern/kommunal verksamhet och ingå i hyresmodellen med kostnadshyra.
3. Riskkomponent/budgetpost om 5 miljoner kronor per år upprättas inom kommunstyrelsen för att täcka eventuella uppkomna räntekostnader, akuta åtgärder eller större skador inom beståndet, extremt väder samt kraftiga prisökningar utom kommunens rådighet
4. Under förutsättning att beslut tas för punkt 1–2 upphävs alla tidigare beslut om hyresmodell, internhyra och andra eventuella överenskommelser rörande hyressättning inom Norrtälje kommun.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I mål och budget 2022 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att arbeta fram en ny hyresmodell. Den hyresmodell som föreslås användas för intern fördelning av lokalkostnader från januari 2024 är en ren kostnadshyresmodell. Det innebär att verksamheterna betalar för de lokaler de verkligen hyr och nyttjar.

Kostnadshyra enligt självkostnadsprincipen används redan idag men finns inte beslutat, detta beslut kan betraktas att kommunen fastställer den modell som idag används för att räkna ut hyra per objekt. Viktiga övergripande principer i förslaget till ny hyresmodell är konkurrensneutralitet, affärsmässiga och branschmässiga villkor och transparens och öppenhet.

Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment.

Kommunfullmäktige föreslås besluta att hyran vid införandet 2024, likt samma sätt som hyran räknas fram idag, av hyresmodellen baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräkningsindex av förekommande indexökningar samt konsumentprisindex (KPI) för inhyrda objekt. För kommande år (2025 och framåt) baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräkningsindex av förekommande indexökningar samt konsumentprisindex (KPI) för inhyrda objekt.

Idrottslokaler som idag inte förhyrs av KoF utan som idag förhyrs av BoU och KoF gemensamt, förslås överföras och förhyras fullt ut av KoF från och med 1 januari 2025. Anledningen till att idrottslokalerna föreslås överföras senare till KoF är att vissa delar kring främst ekonomi och utförda investeringar inom idrottslokaler behöver utredas och klargöras.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsen ansvarar för att erbjuda lokaler till kommunens egen verksamhet genom tekniska kontoret, fastighetsavdelningen. De samlade kostnaderna för egenägda fastigheter och inhyrda lokaler ska finansieras genom en intern hyresmodell. I mål och budget 2022 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att arbeta fram en ny hyresmodell. Det särskilda uppdraget innebar att: *”Se över hyressättningsmodellen och överför lokalansvaret för idrottshallar från Barn- och skolnämnden och Utbildningsnämnden till Kultur- och fritidsnämnden dygnet runt (som Barn- och skolnämnden och Utbildningsnämnden sedan förhyr per timme)”*

Den hyresmodell som föreslås användas för intern fördelning av lokalkostnader från januari 2024 är en ren kostnadshyresmodell. Det innebär att verksamheterna betalar för de lokaler de verkligen hyr och nyttjar. Verksamheterna betalar de samlade lokalkostnaderna och ingenting annat. En ren kostnadshyra är konkurrensneutral genom att den hindrar att kostnader flyter mellan olika områden. Verksamheterna betalar en marknadsmässig nivå som är lika rättvis eller orättvis för alla verksamhetsområden. Hyresnivåerna i egenägda och inhyrda lokaler blir mer jämförbara. De verksamheter som hyr nya och moderna lokaler betalar mer per kvadratmeter än de som hyr äldre och mindre moderna. Det kan för vissa verksamheter finnas behov av en utjämning. Vilket idag redan sker inom bland annat BoU. En princip för utjämning fastställs i förekommande fall för respektive verksamhets nämnd.

Kostnader för lokaler som står tomma för att de behövs på sikt eller för att de ska avvecklas hanteras utanför hyresmodellen.

För fastighetsverksamheten innebär en kostnadshyresmodell en tydlig och enkel modell som är förutsägbar och innebär att kostnaderna belastar den verksamhet som har behovet. En tydlig och enkel modell minskar diskussionen om hyresnivån är rätt till förmån för diskussion om vad man får för den hyra verksamheten betalar.

Målet med hyresmodellen är följande:

- En heltäckande hyresmodell för samtliga verksamheter
- En modell som är transparent, förutsägbar och lätt att förstå
- Hyresmodellen ska ge incitament för:
 - Ekonomiskt ansvarstagande,
 - Effektiv och flexibel lokalanvändning
- Klargöra riktlinjer och regler om hur de kommunala verksamheterna ska agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor
- Stödja uppfyllandet av kommunens övergripande mål
- Dessutom behöver modellen vara konkurrensneutral så långt det är möjligt

Arbetet med hyresmodellen har drivits av tekniska kontoret i samverkan med representanter från BoU, SOC och KoF samt ekonomiavdelningen.

Viktiga övergripande principer i förslaget till ny hyresmodell

Konkurrensneutralitet

En internhyresmodell måste vara konkurrensneutral så långt det är möjligt utifrån kommunens kundvalssystem och genom att den kommunala produktionen verkar på en konkurrensutsatt marknad. För att säkerställa konkurrensneutralitet inom respektive område i kommunen har hyresmodellen delats upp på kundsegment som bär sina egna kostnader så att flöde av kostnader mellan kommunens olika områden undviks.

Affärsmässiga och branschmässiga villkor

Förutsättningarna för lokalförsörjningen har förändrats genom den expansion Norrtälje kommun befinner sig i med ökat behov av välfärdslokaler,

Med en andel av beståndet som är inhyrt är det också viktigt att spegla de branschmässiga villkor som inhyrningarna ger vidare i det interna hyresförhållandet. De interna hyresgästerna bör kunna jämföra sin hyreskostnad med hyreskostnad på övriga marknaden och ambitionen med den nya hyresmodellen är att i möjligaste mån likna branschens villkor.

Transparens och öppenhet

För att säkerställa öppenhet och transparens inom kommunen baseras hyresmodellen på reella kostnader med krav på fastighetsverksamheten att säkerställa driftkostnader i nivå med övriga fastighetsmarknaden. Varje år i mål och budget ska redovisning göras av hur kommunens egenägda objekt står sig gentemot marknadens nyckeltal. Vissa typer av lokaler saknar jämförelsetal, exempelvis museer, kulturhus, ridanläggningar med mera. I de fall nyckeltal saknas kan jämförelser med andra kommuner göras för att säkerställa kostnadsnivån.

Fritidsnämnden föreslås ansvara för idrottslokaler

Under 2023-2024 kommer en mer noggrann utredning utföras för att utreda förutsättningarna att överföra idrottslokaler till KoF. Målet och utredningens inriktning är att slutföra uppdraget och överföra idrottslokaler från BoU till KoF per den 1 januari 2025

Samnyttjande av lokaler

I samband med utredning av att överföra idrottslokaler från BoU till KoF kommer även princip för samnyttjande av lokaler att utredas parallellt.

Bostäder

Uthyrning av gruppboende, lägenheter, bostad, LSS, Särskilt boende till KSON betraktas och ska hanteras som uthyrning av lokaler inom hyresmodellen. KSON ansvarar sedan för uthyrning till biståndsbedömd hyresgäst/person.

KSON ansvarar även för hyressättning, hyresadministration, villkor för respektive biståndsbedömd hyresgäst/person.

Uthyrning av lokaler och lägenheter samt övriga boende inom Socialnämndens ansvar, så ansvarar Socialnämnden för respektive hyresgäst/person.

Norrtälje kommun kan på uppdrag av KSON och SOC utföra hyresadministrationen till självkostnadspris, separat avtal eller överenskommelse ska då träffas mellan parterna om detta.

Självkostnadshyra gäller för alla typer av bostäder och uthyrning sker endast till ansvarig nämnd (inklusive KSON).

På grund av större rörlighet inom bostadsbeståndet stäms hyran av minst varje tertiäl och baseras på de reella kostnaderna för objekten inklusive fastighetsverksamhetens kostnader.

Vad är en internhyresmodell

En internhyresmodell är en princip för fördelning av hyreskostnader internt. Modellen påverkar inte Norrtälje kommuns totala kostnader för lokaler, men kan innebära incitament för kostnadsbesparing. En hyresmodell består även av ett regelverk som reglerar det interna hyresförhållandet för att tydliggöra roller, ansvar och kostnadsfördelning. Ett sådant regelverk fastställs av kommunstyrelsen i

egenskap av ansvarig för lokalförsörjning. En hyresmodell kan inte stå för sig själv utan förutsätter utöver ett regelverk även tydliga gränsdragningslistor.

Internhyresmodellens delar

Förslag till internhyresmodell utgår ifrån en självkostnadsbaserad hyra vilket innebär att hyran för en viss lokal motsvarar de faktiska kostnaderna för hyresobjektet, inklusive overheadkostnader. För att på bästa sätt kunna jämföra kommunens interna hyreskostnad med marknadens föreslås hyreskostnaderna delas upp i grundhyra och tilläggshyra (ex. verksamhetsinvesteringar). De genererar tillsammans en kostnadshyra för objektet.

Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment och består för det egenägda beståndet som av följande olika delar:

- Driftkostnader inklusive tillsyn, skötsel, felanmälan och teknisk organisation
- Mediaförsörjning (el, vatten, VA, fjärrvärme)
- Fastighetsunderhåll/reinvestering
- Förvaltning
- Försäkringskostnader
- Eventuella tilläggstjänster
- Kapitalkostnader avseende fastighetsinvesteringar
- Kapitalkostnader avseende fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar (initieras av verksamheten)
- Overheadkostnad

Kostnadshyran för inhyrda lokalobjekt består av följande olika delar

- Inhyrningskostnad
- Tilläggshyra (i förekommande fall)
- Mediaförsörjning (i den mån det inte ingår i hyrningen eller om hyresgästen står för det själv)
- Förvaltning
- Försäkringskostnader
- Eventuella tilläggstjänster
- Kostnader för inre underhåll (i den mån det inte ingår i hyrningen)
- Kapitalkostnader för egna investeringar i annans fastighet
- Overheadkostnader

Driftkostnader

I driftkostnader ingår tillsyn och skötsel av fastigheterna, teknisk organisation och felanmälan.

Förvaltning

Förvaltning inkluderar de administrativa kostnader fastighetsverksamheten har för inhyrning, uthyrning samt administrativ och ekonomisk förvaltning av objekten.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhåll omfattar planerat underhåll och felavhjälpande underhåll det vill säga åtgärder som syftar till att återställa en funktion.

Overheadkostnad

Overheadkostnader är övergripande kostnader för fastighetsverksamhetens administration och ledning som adderas till den faktiska kostnaden för hyresobjektet.

Tilläggstjänster

För att tydliggöra vad som ingår i internhyran utöver en marknadsmässig hyra finns en post som benämns tilläggstjänster. I denna post finns ett antal tjänster som fastighetsförvaltningen hanterar och som med vissa undantag är obligatoriska för kommunens lokalhyresgäster. Bland dessa kan nämnas säkerhet i form av utökat larm och bevakning, verksamhetselektricitet där det av någon anledning inte ingår i hyran. Med denna princip är det möjligt att jämföra internhyran med tilläggstjänsterna avdragna, mot marknadens privata fastighetsägare. För bostadshyra gäller principen om full kostnadstäckning för de tilläggstjänster som överenskommit mellan fastighetsförvaltningen och verksamheten.

Kapitalkostnader fastighetsinvesteringar

Fastighetsinvesteringar är större åtgärder. Det kan vara reinvesteringar av uttjänta komponenter eller nyinvesteringar som syftar till att höja fastighetens värde eller förbättra driftnettot.

Fastighetsinvesteringar innebär att hyran för objektet ökar genom att kapitaltjänstkostnaderna för investeringen läggs till övriga kostnader för objektet.

Kapitalkostnader verksamhetsinvesteringar

Fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar är åtgärder som initieras av hyresgästen. Kostnaden för verksamhetsinvesteringar läggs ovanpå hyran som tilläggshyra.

Beräkning och uppräknings hyra

Uppräkning av hyran för lokaler

Hyran räknas upp likt idag, baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräknings av förekommande indexökningar samt konsumentprisindex (KPI) för inhyrda objekt. Vissa undantag finns inom beståndet och kommer då behövas hanteras separat. Eventuellt kan övergångsregler bli nödvändigt i vissa ärenden.

Risikomponent om en budgetpost av 5 mnkr årligen upprättas inom Kommunstyrelsen. Det ska täcka kostnader för fastighetsrelaterade risker samt finansiera extraordinära kostnader som relaterar till hela lokalbeståndet, exempelvis mindre evakueringslösningar, större vattenskador, extremväder, rivningskostnader och vissa projektkostnader som inte kan finansieras i investeringsprojekt. Risikomponenten påverkar inte hyran för verksamheterna.

Övriga förändringar med den nya hyresmodellen

Övriga förändringar inom hyresmodellen rör främst delar kopplat till regelverket som uppsägningstider, skäl för uppsägning samt gränsdragningslistor, där de nya principer som införs blir mer branschstandard och mer likt andra kommuner hanterar sitt lokalbestånd.

I regelverket förtydligas även att varje objekt endast ska ha en hyresgäst. Ett viktigt skäl för detta är ansvaret för systematiskt brandskyddsarbete som ligger på hyresgästen och inte kan vara ett delat ansvar. Sporthallar undantagna initialt.

Återstående utredningsarbete

Regelverk och principer för fastighetsverksamheten, intern förhyrning samt principer för finansiering av lokaler som inte finansieras genom kostnadshyran ska fastställas av kommunstyrelsen. Modellen bygger på en etablerad modell som används av många kommuner i dag, även Norrtälje kommun men dock saknas idag ett beslut för detta.

De byggnader kommunen äger som är av kulturhistoriskt värde behöver utredas särskilt för att säkerställa att det kulturhistoriska värdet säkerställs för framtida generationer.

Kommunhuset, Rådhuset och övriga objekt inom beståndet som inte kommer hanteras inom hyresmodellen måste utredas ytterligare. Även gränsdragningen mellan fastighetsavdelningen och mark- och exploateringskontoret behöver tydliggöras.

Implementering av en ny hyresmodell

Hyresmodellen implementeras under 2023 för att vara i drift 1 januari 2024. Ansvarig för implementeringen är tekniska kontoret, fastighetsavdelningen.

Lagkrav

Är ej tillämpligt

Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2021 och Mål och budget 2022

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Ett införande av kostnadsbaserad internhyra medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för Norrtälje kommun som helhet.

Grundprincipen är att så långt som möjligt göra införandet av en ny hyresmodell kostnadsneutralt för kommunen som helhet utifrån kostnadsläget 2022-2023. Ökade kostnader till 2024 när modellen träder i kraft är en finansieringsfråga som inte berörs av hyresmodellen. Eventuella konsekvenser av hyresmodellen för nämnderna hanteras i mål- och budget inför 2024. Då modellen inte avser några större förändringar ska inte nämnvärda justeringar komma att krävas, dock kommer kostnaderna för kommunens lokaler att öka då marknadsläget och index har förändrats.

Under införande 2024 kan övergångsregler behövas ta fram för att säkerställa att kostnader hanteras på rätt sätt.

Styrning av kommunens kostnader för förvaltning av egenägda fastigheter

Fastighetsavdelningen ska varje år göra en jämförelse av drifts- och förvaltningskostnader med övriga fastighetsmarknaden där särskilt REPABs nyckeltal ska användas. Utöver detta ska jämförelser göras med andra kommuners fastighetsverksamheter för att säkerställa nivå organisatoriskt, tekniskt och ekonomiskt.

Förvaltningens analys och slutsatser

Kostnadshyra enligt självkostnadsprincipen används redan idag men finns inte beslutat, detta beslut kan betraktas att kommunen fastställer den modell som idag används för att räkna ut hyra per objekt.

Viktiga övergripande principer i förslaget till ny hyresmodell är konkurrensneutralitet, affärsmässiga och branschmässiga villkor och transparens och öppenhet.

Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment. En beslutad hyresmodell innebär en mer tydlig fördelning av en byggnads kostnader per objekt och verksamhet.

Viktiga parametrar att ta hänsyn till:

-Det finns idag ingen helt rättvis hyresmodell.

-Det tar oftast 1-2 år att fasa in en hyresmodell.

-Vissa objekt måste initialt hanteras separat och övergångsregler kan bli nödvändiga innan modellen kan fungera fullt ut inom kommunen.

Viktigt att kommunen innehar en hyresmodell inklusive ett regelverk för att på ett tydligt och ordnat sätt bedriva förvaltning av kommunens fastighetsbestånd.

Tidplaner

Hyresmodellen förslås införas 1 januari 2024

Linda Edgren
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Per Hallsten
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

Inga bilagor biläggs.

Beslut skickas till

Teknisk direktör
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
BOU
KoF
SOC