

Lokalhyra i skolan – igår, idag och i morgon



Historik

- Före 2011 – fri nyttighet
- KS beslutade om nytt hyressystem för lokaler 2011
- Syfte: hushålla med lokalresurserna
- Grundprincip: kostnad och nytta ska överensstämma
- Hyresnivåer utifrån standard på lokalerna
- Incitament genom att kunna säga upp lokaler

Internhyra 1.1

Hur blev det?

- Positiva effekter
 - Tydlighet att lokaler kostar
 - Incitament för att säga upp lokaler
- Negativa effekter
 - Lokalernas standard inte avgörande för intjäningsförmågan – kan ha gett oönskade omfördelningseffekter mellan skolor
 - Flera årliga hyresjusteringar ger osäkerhet om hyrans storlek (KPI, mediakostnader)

Ekonomiska effekter

- Skolor och förskolor har fått en lägre nominell kostnad för lokaler med 4,1 mkr under perioden 2012-2014
- Men internräntan har sänkts med ca 8,5 mkr under samma period
- Och betydande nyinvesteringar har genomförts under perioden, Nyboda skola och tillagningskök vilket har påverkat kapitalkostnaden

Förskola

	2012	2014
Antal barn	1 683	1 649
Antal kvadratmeter	19 389	18 457
Kvadratmeter/ barn	11,5	11,2
Lokalkostnad, mkr	20 226	18 466
Lokalkostnad/barn, kr	12 021	11 548
Källa: Barn och utbildningsförvaltningen och fastighetsavdelningen		

Grundskola

	2012	2014
Antal elever	5 330	5 320
Antal kvadratmeter	72 552	65 964
Kvadratmeter/ elev	13,6	12,4
Lokalkostnad, mkr	89 911	88 384
Lokalkostnad/e lev, kr	16 869	16 614

Källa: Barn och utbildningsförvaltningen och fastighetsavdelningen

Internhyra 1.2

Viktiga lokalfrågor att ta ställning till

- Hur används dagens lokaler? Vad kostar de?
 - Följa olika nyckeltal (kvm/elev, kr/elev)
- Lokalförsörjningsplaner/underhållsplaner
 - Framtida utbud och efterfrågan på lokaler
 - Vilken standard ska vi ha?
 - Vad har vi långsiktigt råd med för standard?
 - Har vi generellt för bra lokaler? (kostnad/nytta)
- Lokalbank
 - När ska man få lämna lokaler?

Internhyra i ett sammanhang med prestationsbaserat ersättningssystem

- Kostnadsbaserade hyror fungerar inte – så mycket bättre är inte nya lokaler
- Marknadsbaserade hyror fungerar normalt inte – såvida inte läget påverkar intäkterna
- Alternativet är "funktionshyra" – betala efter lokalernas "intjäningsförmåga"
- Syssla inte med finlir!

(Källa: Hans Lind, KTH, 2014-08-21)

Internhyran som ett system för att fördela lokalkostnader för en viss verksamhet

- Kostnaderna beräknas utifrån redovisningsmässiga principer (självkostnad)
- Ska inte omfatta lokaler som finns i "lokalbank"
- Långsiktig bedömning av kostnader – investerings- och underhållsplaner, för att inte behöva ändra hyran för ofta

Att fastställa hyran

- Beräkna lokalens "kapacitet"
 - Hur mycket inkomst kan lokalen ge upphov till? Dvs hur många elever har skolan kapacitet att ta emot?
 - Hyran sätts så att kostnaden per elev blir den samma
- Justera för standard?
 - Vilka egenskaper hos lokalen är viktiga för verksamheten?
 - Sannolikt inga avgörande (gungor och karuseller...)
- Varmhyra inkl el o varmvatten
- "Bonus" till goda insatser för att hushålla med energi?

Vilka lokaler ska man få lämna?

- Ska verksamheten kunna hantera svängningar i elevantal eller motsvarande måste det vara lätt att lämna lokaler – det ska märkas i plånboken
- "Överblivna" lokaler hanteras i en lokalbank
- Lokalförsörjaren ska vara duktig på att hantera tomma ytor
- Regelverk behöver tas fram

Funktionshyrans effekter

- Funktionshyra innebär att "alla" är med och betalar nya lokaler
- Nackdel? Relativt billigt för den som får nya lokaler
- Fördel? Om alla i verksamheterna är med och betalar kanske det minskar intresset för ambitiösa investeringsplaner