



Internhyresmodell för Malmö stad

Klicka eller tryck här för att ange text.

Stadskontoret
Ekonomiavdelningen

Upprättad: 2022-XX-XX
Version: Antagandehandling

Innehållsförteckning

Inledning	1
Internhyresmodellens upplägg	2
Lokalkategorier	3
Internhyresmodellens kostnadsposter	4
Kapitalkostnad	4
Driftkostnader	5
Kostnad för internupplåtelse vid kommunägd mark	6
Lokaltredningar	7
Investeringsunderhåll	7
Index	8
Tillkommande objekt	8
Gränsdragningslistor	9
Vakanta lokaler och uppsägning av lokaler	9
Förändring av internhyror	10
Årlig revidering av hyror	10
Ansvar och styrning	11
Vilka fastigheter omfattas?	11
Effekter av ny internhyresmodell	12
Interna effekter	12
Externa effekter	12
Uthyrning till parter utanför Malmö Stads nämnder	13
Uppföljning	13

Inledning

Malmö stad har idag inte en enhetlig hyressättning av sina egenägda verksamhetslokaler, som förvaltas av stadsfastigheter. Hyressättningen varierar beroende på när lokalen färdigställdes och för vilken verksamhet. Det går inte att utifrån dagens internhyra dra givna slutsatser om vad lokalerna i verkligheten kostar staden. Det finns därför en risk att beslut fattas baserat på felaktiga underlag. Generellt framstår kommunens egenägda lokaler som dyrare än vad de är i realiteten.

Det har över tid även skett en omfördelning av lokalkostnader mellan nämnderna. Det innebär att vissa nämnder bär en större andel av lokalkostnaderna än vad som motsvarar självkostnaden för de lokaler nämnden nyttjar, medan det i andra fall kan vara tvärtom. Över tid har även kommunens internränta förändrats vilket innebär att äldre avtal är tecknade med högre internränta än den som nu gäller. Ett annat problem är att jämförelser med andra kommuners lokalkostnader försvåras när inte den faktiska kostnaden syns i den interna hyresmodellen.

Som ett resultat av den köp och säljmodell som använts för styrning av lokalnyttjandet sedan 90-talet lämnar servicenämnden ett negativt kommunbidrag som 2021 uppgick till ca 300 mnkr (exklusive ram för rivning och sanering). Detta kommunbidrag går in i stadens sammantagna ekonomi och fördelas sedan ut till stadens nämnder i den årliga budgeten.

Det finns behov av att genomföra förändringar för att få en internhyresmodell som är enhetlig och där hyran tydligare speglar hyresobjektens självkostnad. Det ska vara tydligt vilka kostnadsposter som ingår i internhyran och varför man betalar just den internhyra man gör. Modellen ska skapa förutsättningar för ett rationellt fastighetsägande samt möjliggöra styrning för att främja agerande som leder till lägre lokalkostnader för Malmös stad.

- Modellen ska vara förutsägbar, tydlig och transparent. Den ska spegla hyresobjektens årliga faktiska kostnader samt gemensamma kostnader per lokalkategori.
- Modellen ska göra det lätt att jämföra lokalkostnader över tid.
- Modellen ska ge förutsättningar att jämföra kommunens faktiska lokalkostnader med andra kommuner samt med kommunala och kommersiella bolag.

Vid införandet av förslaget sker en omfördelning av stadens befintliga lokalkostnader och en omfördelning av budgetanslagen måste därmed ske, för att modellen ska bli kostnadsneutral för de olika nämnderna och för kommunen som helhet. Merparten av verksamheternas lokalkostnader kommer att minska men samtidigt minskar anslaget till nämnden med samma belopp. Det överskott som servicenämnden idag lämnar till kommunens totala budget kommer att minska med samma belopp som hyressänkningarna.

Stadens faktiska lokalkostnader kommer inte att förändras vid övergången till den nya internhyresmodellen, men de kommer att synliggöras.

Utöver den initiala förändringen i respektive lokalnyttjares kostnadsnivå förväntas den nya internhyresmodellen ge bättre förutsättningar för beslutsfattande när det blir möjligt att jämföra eget ägande med en extern inhyrning. Genom självkostnadshyran finns det framöver en tydlig koppling mellan investeringsbeslut och förändrade hyresnivåer vilket kan antas bidra till väl avvägda önskemål om förändringar av verksamheternas lokaler. Det blir också enklare att jämföra stadens lokalkostnader med andra kommuner.

Internhyresmodellens upplägg

Internhyresmodellen är det system som används för att fördela ut kostnader för lokaler till de verksamheter som använder lokalerna. Systemet inkluderar alla lokaler som ägs av Malmö stad, förvaltas av servicenämnden och hyrs av Malmö stads nämnder. Modellen inkluderar inte lokaler som hyrs direkt av en enskild nämnd från en extern part eller kommunala bolag. Modellen inkluderar inte heller lokaler som extern part hyr av servicenämnden. När serviceförvaltningen hyr in paviljonger och etablerar på egenägda fastigheter går självkostnaden för denna inhyrning dock in i internhyresmodellen.

Internhyresmodellen ska tydliggöra vad resursen lokal kostar, hur hyror för nya objekt tas fram och hur hyrorna regleras över tid. Internhyresmodellens gränsdragningslistor beskriver också ansvarsfördelningen mellan lokalnyttjare och lokalförsörjare.

I internhyresmodellen fördelas de direkta och indirekta kostnaderna för lokaler som förvaltas av servicenämnden och hyrs ut till nämnderna som använder lokalerna. De direkta kostnaderna för ett objekt motsvarar servicenämndens självkostnad för objektet och dessa kostnader motsvaras av drift och kapitalkostnader som är direkt hänförliga till objektet. De indirekta kostnaderna är kostnader för exempelvis personal och administration som inte

direkt kan knytas till ett objekt. Summan av de indirekta kostnaderna motsvarar emellertid självkostnaden för totalen, men på objektsnivå blir den fördelad med hjälp av schablon.

Lokalkategorier

För att kunna fördela de indirekta lokalkostnaderna, så som personalkostnader och administration som inte är direkt hänförligt till ett hyresobjekt, delas samtliga lokaler in i kategorier baserat på vilken verksamhet som bedrivs i lokalen. Följande kategorier är ett exempel på indelning. Det ska vidare utredas tillsammans med de olika förvaltningarna vilka kategorier som är lämpligast.

- Förskolelokaler
- Grundskolelokaler
- Gymnasieskolelokaler
- Idrottslokaler /fritidsanläggningar
- Lokaler för daglig vårdverksamhet, social verksamhet
- Lokaler för gruppboende enligt LSS och SOL
- Äldreboende
- Kontor- och förvaltningslokaler
- Kulturlokaler
- Bostadsrätter för boende
- Övriga interna lokaler
- Externa hyresgäster (i sin helhet externt uthyrda)
- Vakanta objekt (i sin helhet vakanta)

De valda lokalkategorierna följer till stora delar den indelning som används av SCB vid inrapportering av kommunernas räkenskapsammandrag samt de större kategorier av lokaler som kommunen nyttjar för sin verksamhet. Lokalkategorierna stämmer också överens med den uppdelning som krävs vid beräkning av bidrag på lika villkor inom skolverksamhet.

Kategorierna Externa hyresgäster samt Vakanta lokaler är kategorier som behövs för att kunna särskilja dessa kategorier av fastigheter. Hyran för vakanta lokaler kommer att beräknas på samma sätt som övriga interna lokaler men föreslås finansieras på annat sätt (se sidan 9). Lokaler för externa hyresgäster kommer inte att ingå i internhyresmodellen.

Om det finns två verksamheter med olika lokalkategorier i ett objekt skall hela objektet kategoriseras till den kategori av verksamhet dit merparten av objektet hör. Därefter fördelas kostnaden för objektet i procent efter nyttjandet mellan de lokalnyttjande nämnderna.

Internhyresmodellens kostnadsposter

Internhyran består av kostnader för lokaler som förvaltas av servicenämnden och som hyrs av Malmö stads nämnder. Det finns två delar, kapitalkostnad och driftkostnad.

Kapitalkostnad

När en investering färdigställs blir summan av investeringen anskaffningsvärdet för lokalen. Anskaffningsvärdet blir basen för kapitalkostnaden.

Kapitalkostnaden utgörs av avskrivningar på anskaffningsvärdet och ränta på det återstående värdet. Kapitalkostnaderna påverkas av den totala mängden genomförda investeringar, avskrivningstakten samt internräntenivå.

De redovisningsregler som gäller i Malmö stad bestämmer avskrivningstid och därmed årliga avskrivningskostnader. Lokalernas anskaffningsvärde ökar vid investeringar och reinvesteringar. Högre återstående bokfört värde ger i regel högre avskrivningskostnader och därmed högre kapitalkostnader.

Räntekostnaden beräknas på hyresobjektets återstående bokförda värde. Ett högre bokfört värde ger en högre räntekostnad. Den räntesats som används för beräkning beslutas av kommunfullmäktige i samband med budget och är för närvarande 1,25 procent för 2022.

I budgetarbetet beräknas kapitalkostnaden för det kommande året både på de befintliga lokalerna och på de som kommer färdigställas under kommande år. Dessa beräkningar blir en del av hyran för det kommande året.

Den kapitalkostnad som uppstår vid investeringsunderhåll och reinvesteringar som kommer genomföras under det kommande året, blir en del av den totala driftbudgeten (se sidan 7–8). Året efter färdigställandet kommer dock dessa investeringar att vara med i beräkningsgrunden för kapitalkostnaden för det årets hyra.

I de fall två eller flera verksamheter delar objekt fördelas kapitalhyran procentuellt mellan verksamheterna baserat på hur stor andel av lokalytan som respektive verksamhet nyttjar.

En konsekvens av att faktisk kapitalkostnad används för internhyran är att äldre byggnader, som till större delen är färdigavskrivna, får lägre avskrivnings- och räntekostnader. På grund av stigande byggkostnader, både reall och på grund av inflation och ändrade kvalitetskrav, är nya eller nyrenoverade byggnader betydligt dyrare än äldre byggnader där lite underhåll genomförts.

Detta gör att kapitalkostnaderna och därmed internhyran blir högre för nyproducerade byggnader vilket ofta även visar på lokalens standard.

Kapitalhyran varierar beroende på vilka reinvesteringssatsningar och verksamhetsanpassningar som gjorts under byggnadens livstid. Detta kan leda till effekten att två objekt med samma byggår belastas med olika hyresnivåer beroende på vilka reinvesteringar (underhåll) som utförts.

Driftkostnader

Driftkostnaden utgörs av de direkta kostnaderna för drift och underhåll samt de gemensamma (indirekta) kostnaderna för förvaltning och administration av lokalerna som serviceförvaltningen har. Ett antal tillkommande poster finns även med i driftkostnadsberäkningen så som kostnad för utredningar samt driftkonsekvensen av investeringsunderhåll.

De gränsdragningslistor som gjorts mellan förvaltningarna och servicenämnden avgör vilka driftkostnader som ingår i drifthyran. Samtliga lokaler i en lokalkategori ska ha samma gränsdragning och därmed servicegrad, dvs alla skolor ska hyresättas på samma sätt och hyrs ut med samma servicegrad. Om det finns två verksamheter med olika lokalkategorier i ett objekt skall hela byggnaden kategoriseras till den kategori av verksamhet dit merparten av objektet hör. Därefter fördelas kostnaden för objektet i procent efter nyttjandet mellan de hyrande nämnderna. Servicenämnden har idag en gruppering för uppföljning av fastighetskostnader, se nedan. Tanken är att motsvarande gruppering av kostnader ska användas även i den nya internhyresmodellen. Helårsutfallet för den totala driftkostnaden för respektive lokal utgör grunden för drifthyran nästkommande år. Kostnader som inte på förhand kan knytas direkt till en lokal, så som akut underhåll eller administrationskostnader, fördelas med hjälp av schabloner per kategori.

För att räkna fram kommande års hyra med utgångspunkt i de faktiska driftkostnaden för lokalerna används utfallet för föregående år för att fastställa hyran för nästkommande år. Samtliga driftkostnader räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Kostnaden för uppvärmning samt för snö och halkbekämpning normalårskorrigeras samt räknas upp med KPI.

Administrationskostnader fastställs och fördelas i kronor per kvadratmeter mellan de olika kategorierna.

Kostnadsposter markerade med en * har en förklaring i rubrikerna nedan.

- Akut underhåll

- Driftunderhåll
- Fastighetsservice
- Skadeförebyggande åtgärder
- Värme
- Förbrukningsavgifter
- Kostnad för internupplåtelse vid kommunägd mark*
- Årsavgift
- Fastighetsskatt
- Akuta skador
- Övriga kostnader
- Administrationskostnader
- Fastighetskostnader
- Lokalutredningar*
- Investeringsunderhåll *
- Vakanskostnad*

Kostnad för internupplåtelse vid kommunägd mark

Tekniska nämnden tar, vid upplåtande av mark för kommunal verksamhet, ut en avgift av servicenämnden som i sin helhet blir en del i internhyran för den enskilda verksamhetslokalen.

Avgiften baseras på en prislista per BTA, alternativt per kvadratmeter tomtyta, som beslutas av kommunfullmäktige, efter förslag från tekniska nämnden. Prislistan innefattar riktvärden utifrån läge och verksamhetstyp. Tekniska nämnden ansvarar för att vart fjärde år, i enlighet med marktaxeringsvärden för områdena som fastställts av Skatteverket, föreslå kommunfullmäktige en uppdatering av prislistan.

Det fastställda priset på intern markupplåtelse per BTA multiplicerat med den för innevarande år gällande internränta multiplicerat med antalet BTA enligt bygglov utgör kostnad för internupplåtelse. För äldre byggnader där dessa uppgifter om bygglov är svårtillgängliga gäller antalet BTA enligt stadsfastigheters register.

Summan av avgifterna för intern markupplåtelse motsvarar tekniska nämndens kapital och administrationskostnader för internt upplåten mark.

Lokaltredningar

I samband med investeringar i lokaler är det viktigt att i tidigt skede utreda varje projekts förutsättningar. Idag skrivs ett riskavtal mellan beställande förvaltning och servicenämnden som reglerar finansiering av sådana utredningar i händelse av avbrutet projekt. Den kompetens som stadsfastigheter har inom projektutveckling behövs i de tidiga skedena för att kunna avgöra om ett projekt är möjligt att genomföra till en rimlig projektkostnad. Eftersom stadsfastigheter i dagsläget inte kan påbörja en utredning innan riskavtalet är påskrivet uppstår en flaskhals i dagens lokalanskaffning.

I föreslagen internhyresmodell behandlas de tidiga utredningarna som en del i den totala kostnaden för lokaler. På så sätt behövs inte riskavtal. I de fall tidiga lokalutredningar leder till ett genomfört projekt ingår utredningarna, enligt Rekommendation 4, Rådet för Kommunal Redovisning, som en del i det samlade investeringsprojektet, som sedan utgör kapitalhyra för hyresobjektet.

Utredningar som genomförs inom ramen för utredningsskedet och som enligt Rekommendation R4 *inte* kan belasta ett enskilt investeringsprojekt kommer i föreslagen modell istället att belasta servicenämndens resultat och blir hyresgrundande som en del i servicenämndens administration. Dessa driftkostnader fördelas på samtliga internt uthyrda hyresobjekt.

Investeringsunderhåll

Investeringsunderhåll¹ är en del av den årliga investeringsramen som beslutas av kommunfullmäktige. Investeringsunderhållet kommer året efter det är genomfört att vara en del av avskrivningsunderlaget, men eftersom det inte är givet när i tid och exakt på vilka objekt som åtgärderna kommer genomföras läggs kostnaden för dessa, under första året, som en schablon på hela beståndet. Den beräknade volymen för 2021 uppgår till 160 mnkr. För att beräkna kostnaden för kapital på denna del görs följande antagande:

- Investeringarna avslutas jämt över året, dvs halva summan utgör det genomsnittliga beloppet.
- Den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringsunderhåll är 20 år. För samtliga avskrivningstider se bilaga 2.

¹ Investeringsunderhåll avser åtgärder där mer än 50 procent av komponenten byts ut. Utgör investeringsunderhållet inte 50 procent av komponenten men överstiger 1 mnkr ska den också klassas som ett investeringsunderhåll.

- Internräntesatsen (för närvarande 1,25 procent) används för att beräkna räntekostnaden.

$$\frac{160}{2} = 80 \quad \frac{80}{20} = 4 \quad 80 * 1,25\% = 1 \quad 4 + 1 = 5$$

Detta ger en schablon i modellen att 160 mnkr i budgeten för investeringsunderhåll ger en driftkostnad om 5 mnkr. Denna schablon läggs ut på varje kvadratmeter (Malmös stads internt uthyrda yta) som en hyreskostnad, för närvarande 3 kr per kvm.

Serviceämnden ansvarar för vilket underhåll som ska genomföras på kommunens byggnader. Serviceämnden ska uppge inför kommunens budgetprocess hur mycket underhållsmedel de bedömer att de behöver till kommande budgetår. Större reinvesteringssatser ska finnas upptagna i kommunens investeringsplan för att verksamheterna ska kunna samordna sina behov av verksamhetsanpassningar.

Underhållsramen ges som en ekonomisk ram till serviceämnden i investeringsbudgeten. Det ska föras en dialog med de olika verksamheterna gällande underhållsprojekten och prioriteringen för att säkerställa att stadens resurser nyttjas optimalt. Verksamhetsnämnderna ska ges möjlighet att samordna sina behov av verksamhetsanpassningar med det underhåll som serviceämnden planerar att genomföra. Det innebär att verksamheterna i god tid ska informeras om när underhåll planeras att genomföras om det inte är av akut karaktär.

Kostnaden för driftunderhåll budgeteras som en driftkostnad och ingår i drifthyran.

Index

Driftkostnaderna indexeras med KPI.

Tillkommande objekt

För de investeringar som kommer att färdigställas under nästkommande år budgeteras beräknade kapitalkostnader samt tillkommande drifthyra. Denna drifthyra sätts dock utifrån en schablon för nyproducerade objekt inom kategorin. Efter att investeringen slutreglerats, regleras även kapitalhyran för objektet med den investeringsutgift som aktiveras. Investeringsutgiften och tidpunkten för färdigställande bestämmer lokalens budgeterade

kapitalkostnader, det vill säga avskrivningar och räntekostnader. Hyra utgår från och med när lokalen tas i bruk.

Hyressättningen är inte förhandlingsbar för den interna hyresgästen utan sätts efter de regler som anges ovan. Nya hyreskontrakt inkluderar alla normalt förekommande driftkostnader i internhyran.

Gränsdragningslistor

En generell gränsdragningslista upprättas mellan serviceförvaltningen och respektive lokalnyttjande förvaltning som reglerar ansvarsfördelning för respektive lokalkategori. Gränsdragningslistorna tydliggör vad som inkluderas i hyran och vad som ligger utanför. Samtliga lokaler i en lokalkategori ska ha samma gränsdragning och därmed servicegrad hos servicenämnden.

Gränsdragningslistorna ska godkännas av stadskontoret. Generellt ska den inom kommunen som anses ha störst kompetens och för kommunen kunna säkerställa lägst kostnad och bäst kvalitet för en specifik del i gränsdragningslistan vara ansvarig. Om man vill ändra servicegraden ska detta stämmas av med stadskontoret. Den ändrade servicegraden speglas i hyran och gäller då samtliga fastigheter i den kategorin.

Vakanta lokaler och uppsägning av lokaler

En nämnds lokalbehov kan förändras och för att undvika inlåsnings effekter i hyresavtal där andra delar av Malmö Stad bättre skulle kunna nyttja lokalen ska det vara möjligt att enkelt lämna en lokal till en lokalbank med en uppsägningstid. För att få lämna lokaler till en lokalbank där man slipper finansieringen ska det krävas att nämnden har en god planering. Förändringar ska aviseras i lokalbehovsplanen. Riktlinjer för lokalbank återfinns i ärendet. Lokalbanken kommer administreras av serviceförvaltningen och de vakanta lokalerna finansieras inom internhyresmodellen. Utrymme för finansieringen sker initialt genom att medel omfördelas från verksamhetsnämnderna. Samtliga nämnder finansierar redan idag befintliga vakanser genom att de finansieras inom befintlig hyra.

Syftet är att så fort lokaler bli vakanta tydliggöra för andra verksamheter som behöver lokaler att dessa finns att tillgå. Staden behöver en viss mängd vakanta lokaler, då det är betydligt dyrare att tex hyra in lokaler eller etablera paviljonger om akuta lokalbehov uppstår. En viss vakans gör att det blir enklare att lokalplanera och nyttja kommunens lokalbestånd effektivt.

De lokaler som är vakanta kostnadsberäknas på samma sätt som övriga lokaler med en kapitalkostnad och en driftkostnad och lokalen får då en vakanshyra.

Denna modell ställer krav på att nämnderna har lokalplanerat och gjort analyser av sitt lokalbehov. Dock är en av de viktigaste parametrarna för att få till lokaleffektivitet att nämnderna kan anpassa mängden lokaler för sina behov utan större inlåsnings effekter.

Lokaler som under en längre tid legat i lokalbanken utvärderas och dessa kan antingen utvecklas eller avyttras.

Förändring av internhyror

Hyresjusteringen i den nya modellen speglar förändringen av lokalernas direkta självkostnad som är en följd av kommunfullmäktiges beslut i budgeten om investeringar och internränta.

Revidering av internhyrorna genomförs årsvis. Eventuell revidering av internräntan beslutas av kommunfullmäktige i samband med beslut om nästkommande års budget.

För att få en förankring i den faktiska driftkostnaden för lokalerna används utfallet för 2022 (år 1) för att fastställa hyran för 2024 (år 3). Detta utfall normalårskorrigeras så att kostnader för uppvärmning samt snö och halkbekämpning som kan fluktuera mellan åren inte påverkar hyran.

Årlig revidering av hyror

För att kunna fastställa nya hyror behövs ett helårsutfall som sedan kan räknas upp med ett index. Eftersom budgeten görs under ett innevarande verksamhetsår måste helårsutfallet från föregående år (år 1) användas för att beräkna drifthyran i budgeten för nästkommande år (år 3). Således är verkligt utfall basen för drifthyran och denna räknas årligen upp med KPI.

Tidigare beskrivna tillägg till drifthyran, så som normalårskorrigerad av värme samt fastställande av belopp som ska schablonfördelas (lokalutredningar, lokalbank och investeringsunderhåll) beräknas.

Underhållsbehoven för de kommande åren uppskattas av serviceförvaltningen årligen och blir en ingående parameter i servicenämndens äskande av investeringsram. Först när investeringen är genomförd blir kapitalkostnaden en del i internhyran.

Kapitalhyran beräknas per kategori med en av stadskontoret rekommenderad internränta. Internräntan fastställs i Malmö stads budget.

Hyran på ett enskilt objekt kommer med denna hyresmodell att variera mellan åren. Detta kan upplevas som en nackdel eftersom det inte går att förutse den exakta kostnaden på varje enskilt objekt. Emellertid kommer kostnaden inte att fluktuera särskilt mycket på en nämnds totala lokalnyttjande, förutsatt oförändrad internränta och att inga investeringar genomförts under föregående år (redan idag höjs hyran i samband med att nya investeringar genomförs). Stadskontorets bedömning är att kopplingen till faktiska kostnader och den transparens som modellen därigenom innebär är viktigare än att kunna långtidsprognosticera kostnader på detaljnivå.

Ansvar och styrning

Ansvarsfördelning när det gäller fastighetsägande, förvaltning, drift och investeringar påverkas inte av förändrad internhyresmodell. Däremot kan den nya modellen bidra till att förtydliga ansvarsfördelningen.

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen godkänner anskaffning av lokaler, däribland ny- och ombyggnation, som överstiger fastställda beloppsgränser. Kommunfullmäktige tar också beslut om storlek på investeringsram för komponentutbyte och värdehöjande förändringar men också investeringsram för ombyggnation och nybyggnation för interna och externa hyresgäster. Inför beslut om investeringsram presenterar servicenämnden en preliminär plan för kommunstyrelsen vilka åtgärder som planeras.

Servicenämndens fastighetsverksamhet finansieras nästan helt genom internhyror. Förutom internhyran har servicenämnden en ram för rivning och sanering. Dessutom har serviceförvaltningen ett verksamhetsområde som avser uthyrningar till externa parter inom och utanför koncernen. Hyrorerna inom detta område ska motsvara marknadshyra och verksamhetsområdet som helhet bör generera ett positivt resultat.

Vilka fastigheter omfattas?

Det är önskvärt med en självkostnadsmodell för samtliga lokaler som ägs av Malmö Stad och där Malmö Stads verksamheter bedrivs. Eftersom internhyresmodellen införs för servicenämndens bestånd och Stadsfastigheter har kompetens att förvalta fastigheter bör alla fastigheter med kommunal service ägda av Malmö stad, på sikt förvaltas av serviceförvaltningen.

Om en lokal för kommunal service inte förvaltas av stadsfastigheter bör självkostnad tillämpas som princip för hyressättning.

Fastigheter som ingår i ett exploateringsprojekt samt markinnehav som arrenderas ut för andra ändamål än Malmö Stads verksamheter ansvarar tekniska nämnden för. Dock kan ett förvaltningsvtal tecknas med serviceförvaltningen avseende exploateringsfastigheter.

Effekter av ny internhyresmodell

Interna effekter

Jämfört med nuvarande internhyra medför internhyresmodellen totalt sett inga direkta interna ekonomiska effekter för de enskilda nämnderna. Däremot innebär modellen att nämnderna får förändrade hyreskostnader och motsvarande förändringar av sina ramar vid införandet.

För en enskild lokal kommer ett större investeringsunderhåll leda till en hyresjustering ett enskilt år som är högre än normal hyresförändring. För nämnder som nyttjar många lokaler som förvaltas av servicenämnden kommer denna förändring dock att utjämnas på hela lokalbeståndet för den enskilda nämnden.

Som en konsekvens av internhyresmodellen tas även internlånen till serviceförvaltningen bort. Serviceförvaltningen ska i framtiden betala internränta på det bundna kapitalet i fastigheterna.

Externa effekter

Inom grundskolenämndens, förskolenämndens och gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens ansvar finns barn och elever i fristående verksamhet och i verksamhet i andra kommuner. Det finns också barn och elever från andra kommuner i Malmös kommunala verksamhet. Främst handlar det om elever från andra kommuner i den kommunala gymnasieskolan.

Ersättningen till de fristående aktörerna baseras på kommunens kostnader (Skolförordningen kap 14 § 6). Detsamma gäller för ersättningen från andra kommuner för de elever från andra kommuner som valt att gå i Malmös kommunala gymnasieskolor.

En förändrad internhyresmodell med förändrade hyresnivåer påverkar därmed fristående aktörers intäkter och andra kommuners kostnader. Utbetalningen och faktureringen gentemot fristående aktörer och andra kommuner hanteras

av förskolenämnden, grundskolenämnden respektive gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden. Förändrade lokalkostnader gentemot fristående aktörer och andra kommuner kommer därmed påverka nämndernas ekonomi och behöver hanteras i samband med justering av stadens budgetramar.

Uthyrning till parter utanför Malmö Stads nämnder

Servicekommitténs uthyrning till bolag inom koncernen eller till externa parter ska ske på marknadsmässiga villkor.

Uppföljning

Servicekommittén beräknar de interna hyrorna i samband med budgeteringen och aviserar nämnderna hyran för det kommande året. Skillnaden mellan faktiskt utfall och den aviserade internhyran analyseras och följs upp i den årliga budget- och uppföljningsprocessen.