

Regler för ersättning av faktisk hyra till förskolor i Täby kommun

Bakgrund

Täby kommun står inför en befolkningsökning som medför ett prognostiserat ökat behov av förskoleplatser. Då det inte finns tillräckligt många förskoleplatser inom befintligt bestånd behöver majoriteten av behovsökningen tillgodoses genom nyproducerade lokaler eller ombyggnation av andra lokaler. Den ersättning som Täby kommun ger ut till kommunens förskoleaktörer via förskolepengen bedöms inte vara tillräcklig för att finansiera marknadshyran för en nyproducerad eller genomgripande ombyggd förskolelokal.

Årligen genomförs en behovsbedömning av förskoleplatser i samband med översynen av lokalförsörjningsplanen. I den lokalförsörjningsplan som beslutats i kommunstyrelsen den 27 mars 2023 framgår att behovet av förskoleplatser prognostiseras överstiga befintligt antal platser och att behovet ökar de kommande åren i takt med att befolkningen ökar. Enligt Täby kommuns fastighetsstrategi bör kommunen inte äga fastigheter för att tillgodose fristående utförares lokalbehov, varken genom befintligt bestånd eller genom nyproduktion.

För att ge förutsättningar för att bedriva förskolor i nybyggda eller genomgripande renoverade lokaler kan en kommun under vissa förutsättningar ge en ersättning för faktisk hyra till förskolor.

Förutsättningar

Hur kommuners ersättning till förskolor får utformas fastställs i skolregelverket. Där framgår att grundbeloppet till fristående utförare ska bestämmas efter samma grunder som kommunen tillämpar vid fördelning av resurser till den egna förskolan.¹ Ersättning för lokalkostnader ska enligt huvudregeln motsvara hemkommunens genomsnittliga lokalkostnad per barn eller elev i motsvarande verksamhet.²

¹ 8 kap. 21-22 §§ skollagen (2010:800)

² 14 kap. 6 § skolförordningen (2011:185)

En kommun kan dock göra avsteg från huvudregeln att ersättning för lokalkostnad ska motsvara den genomsnittliga lokalkostnaden per barn i motsvarande verksamhet, om det finns särskilda skäl. Om särskilda skäl föreligger ska ersättningen för lokalkostnader i stället högst motsvara den enskilde huvudmannens faktiska kostnader, så länge dessa bedöms vara skäliga.² För att kunna tillämpa undantaget krävs således särskilda skäl och en skälig kostnad. Det är hemkommunen som har att pröva om sådana särskilda skäl och skäliga kostnader föreligger i det enskilda fallet.

Villkor för extra ersättning av faktisk hyra i Täby kommun

Täby kommun kan betala ut ersättning för faktisk hyra, som en del i lokalpengen, enligt nedanstående villkor. Övriga delar av lokalkostnaderna (såsom el, värme och städkostnader ersätts med schablon) ersätts via ordinarie förskolepeng.

Grundläggande villkor

Grundläggande villkor för att kommunen kan betala ut extra ersättning för faktisk hyra till förskolor är att:

- Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl, att nya förskolor byggs eller genomgår genomgripande renoveringar i områden där kommunen bedömer att förskoleplatser behövs och där kommunen annars hade behövt bygga ny lokal för att tillgodose områdets behov av platser. Det innebär att kommunen har rätt att neka en ansökan om faktisk hyresersättning exempelvis till en nyproducerad förskola om kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl. Kommunens lokalförsörjningsplan är ett viktigt underlag i denna bedömning.
- Kommunen bedömer att hyresnivån är skälig. Skälig hyresnivå bedöms genom jämförelse med hyran för andra nybyggda eller genomgripande renoverade jämförbara lokaler för förskolor och justeras med hänsyn till lokalyta per barn (se nedan). Nivåer över detta ersätts inte.
- Förskolan har tillstånd att bedriva förskola i Täby kommun vid varje utbetalningstillfälle.
- Förskolan ska så långt det är möjligt ta emot barn upp till den bedömda maximala kapaciteten för förskolan.

Närmare villkor för att erhålla ersättning för faktisk hyra

Ersättning för faktisk hyra till förskolor kan erhållas utifrån nedanstående villkor:

- Ersättning betalas ut enligt gällande regeldokument för ersättning av peng i Täby³.
- Hyresersättningen betalas ut månadsvis samtidigt som ordinarie förskolepeng (den 20:e respektive månad).
- Ersättning betalas endast ut för barn folkbokförda i Täby kommun.
- Deltidsbarn räknas som ett heltidsbarn vid beräkning av hyresersättning.
- För förskolor som ska ersättas med faktisk hyra betalas den ordinarie förskolepengen ut exklusive hyresdel men inklusive övrig lokalkostnadsdel i peng. Övriga lokalkostnader utöver hyran, såsom el, värme och städkostnader ersätts med schablon inom ramen för den ordinarie förskolepengen.
- Hyresersättning erhålls för den lokalhyra kommunen beslutat att ersätta. Med lokalhyra menas hyra i hyresavtalet vid ansökningstillfället med en skälig årlig uppräknings. Eventuell tillkommande hyra, såsom hyresgästanpassningar, ersätts inte. Ingen momskompensation läggs på hyresersättningen.
- Hyran som ska ersättas beräknas utifrån vad kommunen bedömt vara en skälig lokalyta per barn. För lokalytor upp till 8,5 kvm per barn beräknas ersättningen på 100 % av den faktiska hyran. För ytor mellan 8,6 - 10,0 kvm beräknas ersättningen på 50 % av den faktiska hyran och ytor över 10 kvm per barn ersätts inte alls.
- Inför första (hela eller delar av) kalenderåret då utbetalning ska ske görs beräkning av hyresersättning per barn utifrån att full ersättningsbar lokalhyra utgår vid 90 % av förskolans bedömda kapacitet (Hyresersättning per barn = ersättningsbar lokalhyra / förskolans bedömda kapacitet x 90 %). Inför andra kalenderåret och de därefter kommande kalenderåren beräknas hyresersättningen per barn baserat på ett årssnitt av faktiskt utfall av antalet barn året innan om beläggningen överstiger 90 %. I annat fall beräknas hyresersättningen på samma sätt som första året.
- Ersättning utgår i maximalt tio år från det att för faktisk hyra ersättningsberättigad lokal färdigställts, dock endast under den tid faktisk hyra per barn⁴ är minst 5 % högre än den hyresersättning som utgår inom ramen för hyresdelen i förskolepengen.

³ Regler för placering, peng och avgift Täby kommun

⁴ Antalet barn räknas på 90 % av förskolans kapacitet av antalet barn

- En årlig kontroll görs efter varje år så att den faktiska hyresersättningen inte överstigit faktisk hyra, om beläggningsgraden varit högre än 90 % och att hyresnivån varit minst 5 % högre än den generella lokalpengen. Kontroll görs också om beräkningen baserats på en högre beläggning än 90 % och beläggningsgraden under året varit 90 % eller lägre. Har en för låg hyresersättning betalats under året sker en tilläggsersättning vid nästkommande utbetalningstillfälle. Vid för hög ersättning har kommunen rätt att kvitta mellanskillnaden mot hyresersättning vid ett senare utbetalningstillfälle. Vid den årliga kontrollen används Täby kommuns hyresdel i pengarna även för barn folkbokförda i annan kommun.
- Utbetalning av faktisk hyresersättning enligt beslut sker efter att aktuell hyra har verifierats och redovisats i den ordning som kommunen bestämmer. Verifieras hyran inte enligt den ordning kommunen har meddelat betalas retroaktiv ersättning inte ut för hyra som verifieras senare än tre månader efter det att verifiering skulle ha skett.

Ansökan om ersättning

Ansökan om ersättning för faktisk hyra görs till Barn- och grundskolenämnden som beslutar om ersättning ska utgå och om ersättningens storlek för den enskilda förskolan. Barn- och grundskolenämnden beslutar också hur verifieringen för utbetalning ska gå till. Information om hur ansökan ska göras finns på kommunens webbsida.

Exempel på beräkning av ersättning för faktisk hyra

Nedan redovisas ett exempel på beräkning av ersättning för faktisk hyra.

Förutsättningar	Procent	Mängd	Enhet
Antal barn - förskolans kapacitet		100	barn
Hyra per år		3 000 000	kr
Total Yta		1 000	m2
Yta per barn		10	m2
Hyra per barn		30 000	kr
Hyra per yta		3 000	kr
Beräkning			
<i>Yta som ersätts</i>			
Yta under 8,5 m2		850	m2
Yta 8,5 -10 m2		150	m2
Total yta		1 000	m2
<i>Hyra som ersätts</i>			
Yta under 8,5 m2	100%	2 550 000	kr
Yta 8,5 -10 m2	50%	225 000	kr
Summa hyra som ersätts		2 775 000	kr
Hyra som inte ersätts		225 000	kr
<i>Extra hyresersättning per barn</i>			
90% av kapaciteten	90%	90	barn
Hyresersättning per barn per år		30 833	kr
Hyresdel i grundpengen		18 800	kr
Högre hyra jämfört med hyresdel i peng		64%	
<i>Ersättning till förskolan under året - fler barn än 90% av kapacitet</i>			
Antal Täbybarn i förskolan		95	barn
Ersättning per år		2 929 167	kr
Antal icke Täbybarn i förskolan		2	barn
Schablon beräkning ersättning hyresdel utifrån Täbys peng		37 600	kr
Summa erhållen ersättning totalt		2 966 767	kr
<i>Årlig avstämning</i>			
För hög ersättning som regleras		191 767	kr
Ersättning faktisk hyra efter reglering		2 775 000	kr
<i>Ersättning till förskolan under året - färre barn än 90% av kapacitet</i>			
Antal Täbybarn		85	barn
Ersättning per år		2 620 833	kr
Antal icke Täbybarn		2	barn
Schablon beräkning ersättning hyresdel utifrån Täbys peng		37 600	kr
Summa erhållen ersättning totalt		2 658 433	kr
<i>Årlig avstämning</i>			
Lägre ersättning pga färre barn		-116 567	kr
Ingen reglering görs			