

KOMMUNLEDNINGSKONTOR KLK
Ekonomianalytiker
Henrik Berggren

KOMMUNSTYRELSEN
2021-11-09

Avtal om ersättning av faktisk hyra för skola på fastigheten Smaragden 1, Täby park

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner avtal mellan Täby kommun och Byängsskolan AB (org.nummer 556756-3316) om ersättning av faktisk hyra för skola på fastigheten Smaragden 1, Täby kommun, enligt bilaga till tjänsteutlåtande daterad 2021-10-19.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse ekonomichefen till att underteckna avtalet.

Sammanfattning

Kommunen befinner sig i en period av utbyggnad. Enligt rapporten *Täby kommuns finansiella förutsättningar 2020-2040* som behandlades av kommunfullmäktige den 8 mars 2021, § 37, är det möjligt att genomföra expansionen utan att kommunens mål för god ekonomisk hushållning äventyras. Kalkylen förutsätter dock att en betydande del av de kommande investeringarna i verksamhetslokaler utförs av externa aktörer. För att en extern aktör ska vilja vara med och finansiera en del av expansionen krävs det att de finansiella förutsättningarna bland annat i form av beslutad skolpeng är tillfredställande.

Behovet av skolplatser ökar i centrala Täby och det finns idag ett litet underskott av skolplatser inom området. Underskottet ökar successivt i takt med att nya bostäder tillkommer. En sammanvägning av samtliga ekonomiska aspekter har gett resultatet att det är mer fördelaktigt att arbeta för en lösning där ansvaret för både investering och drift ligger på en extern aktör.

Skanska Sverige AB har avtalat om att förvärva fastigheten Smaragden 1 från Täby Park AB med syfte att uppföra en F-9 skola för minst 900 elever. Ett hyresavtal har sedan upprättats mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 juni 2021, § 111, att ersätta Byängsskolan AB eller något av dennes koncernbolag för faktisk lokalkostnad för en skola inom fastigheten Smaragden 1, Täby park, förutsatt att hyran bedöms skälig.

Enligt föreslaget avtal mellan Täby kommun och Byängsskolan AB ersätts företaget för faktisk hyra under ett antal förutsättningar. Bl a ersätts det bara för elever som är folkbokförda i Täby och avtalet gäller maximalt i 15 år. Övriga lokalkostnader utöver hyran ersätts via en schablon inom skolpengen.

Kommunen har jämfört med ett antal andra liknande projekt och har funnit att den aktuella hyran uppfyller kraven på skälighet.

Kommunens kostnad för att ersätta den externa aktören för faktisk hyra blir 4,5 mnkr per år. Enligt kalkyler som kommunledningskontoret upprättat skulle merkostnaderna för att tillgodose behovet i egen regi uppgå till mellan 4,8 och 10,0 mnkr beroende på produktionskostnad.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen befinner sig i en period av utbyggnad. Enligt rapporten *Täby kommuns finansiella förutsättningar 2020-2040* som behandlades av kommunfullmäktige den 8 mars 2021, § 37, är det möjligt att genomföra expansionen utan att kommunens mål för god ekonomisk hushållning äventyras. För att detta ska bli fallet kommer det att krävas prioriteringar och en noggrann ekonomistyrning.

Kalkylen förutsätter dock att en betydande del av de kommande investeringarna i verksamhetslokaler utförs av externa aktörer. Att hyra tillbaka lokalerna för drift i egen regi skapar oftast inget finansiellt utrymme jämfört med att bygga själv.¹ Det

¹ Se exempelvis: Äga eller hyra verksamhetslokaler, 2019, Sveriges Kommuner och Regioner, Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn? 2021, Kommuninvest

är först när både investering och drift ligger på en extern aktör som det kan finnas en finansiell fördel för kommunen.

För att en extern aktör ska vilja vara med och finansiera en del av expansionen krävs det att de finansiella förutsättningarna bland annat i form av beslutad skolpeng är godtagbara. Ett problem som kan uppstå är att hyresersättningen inom ramen för lokalersättningen i skolpengen skiljer sig allt för mycket från den hyra som den fristående aktören ska betala för den nybyggda lokalen.

Kommunens fastighetsstrategi

Enligt kommunens strategi för fastighetsäggande och lokalförsörjning² kan behov av lokaler för kommunens verksamhet (såväl kärnverksamhet som administration) mötas på två sätt:

- genom att kommunens fastighetsavdelning lokalförsörjer (hyr ut eller nyproducerar lokaler)
- genom att externa fastighetsaktörer lokalförsörjer (hyr ut eller nyproducerar lokaler)

Vilket alternativ som ska väljas i varje enskilt fall avgörs, enligt strategin, av kommunstyrelsen eftersom de ekonomiska konsekvenserna får stor betydelse för kommunen över lång tid.

Vid bedömningen av vilket sätt som blir aktuellt ska följande beaktas:

1. Långsiktigheten i verksamheten, verksamhetens volym och art i dagsläget och i framtiden.
2. Bedömning av kostnadsutvecklingen i eget respektive externt ägande.

Vidare ska kommunen, enligt strategin, inte försörja privata utförare med lokaler.

Vad säger lagen om ersättning till enskilda huvudmän?

Enligt 10 kapitel 37 och 38 §§ skollagen (2010:800) gäller att hemkommunen ska lämna bidrag till huvudmannen för varje elev vid skolenheten. Bidraget (grundbeloppet) ska avse ersättning för bland annat lokalkostnader.

Grundbeloppet ska bestämmas efter samma grunder som kommunen tillämpar vid fördelning av resurser till den egna skolan.

² KS 2020-05-04, § 92

Av 14 kapitel 4 § skolförordningen (2011:185) framgår att ersättning för lokalkostnader ska avse kostnader för hyra, driftskostnader, inventarier som inte är läromedel samt kapitalkostnader i form av ränta på lån och liknande, dock inte för amortering.

Enligt 14 kapitel 6 § skolförordningen ska ersättning för lokalkostnader motsvara hemkommunens genomsnittliga lokalkostnad per barn eller elev i motsvarande verksamhet. Om det finns särskilda skäl, ska ersättningen för lokalkostnader i stället högst motsvara den enskilde huvudmannens faktiska kostnader om dessa är skäliga. Kommunen kan på det sättet "särbehandla" enskilda huvudmän, däremot behöver det göras på ett sakligt och opartiskt sätt.

Skolsituationen i centrala Täby

Behovet av skolplatser ökar i centrala Täby och det finns idag ett underskott av skolplatser inom området. Underskottet ökar successivt i takt med befolkningstillväxten och att nya bostäder tillkommer. Idag finns tre skolor i centrala Täby:

- Näsbydalskolan (7-9, kommunal) med kapacitet för ca 490 elever
- Ytterbyskolan (F-6, kommunal) med kapacitet för ca 275 elever
- Byängsskolan (F-9, fristående) med kapacitet för ca 790 elever (inkl tillfällig paviljong ca 270 elever)

Byängsskolan, belägen inom den kommunägda fastigheten Kronhjorten 1, har idag en kapacitet om ca 790 elever. Skolbyggnaderna är ålderstigna och behöver rivas eller totalrenoveras. Delar av skolan har tidsbegränsade bygglov, vilket innebär att skolans kapacitet kommer att minska med ca 270 elever år 2023. Kommunen hyr ut lokalerna till Byängsskolan AB.

Fastigheten Smaragden 1, ägd av Täby Park Exploatering AB (TPAB), är belägen inom Täby park och är planlagd för bl a skola och förskola i detaljplan från 2018.

Utifrån lokalstrategins principer har ambitionen varit att tillkomsten av grundskolan i Täby park ska ske genom en extern fastighetsaktör.

En sammanvägning av samtliga ekonomiska aspekter har gett resultatet att det är mer fördelaktigt att arbeta för en lösning där ansvaret för både investering och drift ligger på en extern aktör. Detta avlastar kommunens investeringsbudget och håller tillbaka upplåningsbehovet. Vidare driver lösningen inte upp kommunens genomsnittliga lokalkostnad och därmed utbetalningen till samtliga externa

aktörer. Lösningen kan däremot kräva att kommunen ersätter den externa skolaktören för den högre faktiska lokalkostnaden.

Hyra

Skanska Sverige AB har avtalat om att förvärva fastigheten från TPAB med syfte att uppföra en F-9 skola för minst 900 elever.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 juni 2021, § 111, att godkänna Byängsskolan AB eller något av dennes koncernbolag för faktisk lokalkostnad för en skola inom fastigheten Smaragden 1, Täby park. Ersättningen ges, enligt beslutet, under förutsättningen att hyresnivån kan anses vara skälig.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats till förvaltningsrätten genom laglighetsprövning. Eftersom beslutet endast utgjorde ett första ställningstagande i syfte att lämna besked till Byängsskolan AB och Skanska Sverige AB om Kommunens viljeinriktning är bedömningen att överklagandet inte förhindrar nu aktuellt beslut om ersättning av faktisk hyra för skola på fastigheten Smaragden 1. I sitt beslut tog kommunfullmäktige vare sig ställning till den faktiska hyresnivån eller övriga villkor för uthyrningen då dessa vid denna tidpunkt ännu inte var slutliga avtalade mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB. Ett ställningstagande avseende hyrans skälighet kan därför ske först i och med det förhandenvarande beslutet.

Ett hyresavtal har upprättats mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB. Enligt detta avtal uppgår hyreskostnaden till 18,3 mnkr i 2021 års prisnivå. Utöver detta tillkommer uppräknings enligt konsumentprisindex (KPI)³. Utslaget på en beräknad kapacitet på 900 elever blir det 20 333 kronor per elev.

Skälig hyra

Enligt hyresavtalet mellan Byängsskolan AB och Skanska Sverige AB för den nya skolan i Täby park uppgår hyran till 2 412 kronor per kvadratmeter. Enligt 14 kap. 6 § skolförordningen kan ersättningen högst motsvara den enskilde huvudmannens faktiska kostnader förutsatt att dessa är skäliga.

Tabell 1 Hyra i några jämförelseprojekt

Projekt, kommun	Hyresgäst	Hyra 2021	Yta, m2	Kapacitet	Hyra per m2	Hyra per elev
Täby park, Täby	Friskola	18,3 mnkr	7 588	900	2 412	20 333

³ KPI enligt oktober månad

Vallastaden, Linköping	Kommun	14,6 mnkr	7 348	460	1 982	31 653
IES, Trelleborg	Friskola	15,7 mnkr	6 020	692	2 608	22 688
IES, Härryda	Friskola	14,0 mnkr	5 892	600	2 376	23 333
Ektorp, Nacka	Kommunal	21,3 mnkr	9 700	900	2 200	23 711
Järvastaden, Solna	Friskola	12,5 mnkr	5 282	600	2 374	20 901

Uppgifterna i hyresavtalet kan jämföras med ett antal liknande skolprojekt i andra kommuner. För att bedöma om hyran är skälig är det relevant att jämföra med projekt där en privat byggherre har uppfört en liknande skola. Ett jämförelsematerial från liknande projekt har därför samlats in, se tabell 1.

Kommunledningskontorets bedömning är att den hyra som återges i hyresavtalet mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB för skolan i Täby park uppfyller skolförordningens krav på skälighet. Motiveringen är att hyresnivån kan bedömas som skälig i förhållande både till hyra per kvm och hyra per elev i det jämförelsematerial som kommunen har tillgång till.

Föreslaget upplägg

Detaljerna i det förslag som beslutet gäller finns i avtalet (bilaga 1).

I korthet bygger avtalet på följande:

- Ersättningen avser lokaler för vissa verksamheter inom skolväsendet enligt 1 kap. 1 § skollagen (2010:800)
 - förskoleklass,
 - grundskola samt
 - fritidshem (F-3).
- Ersättning utgår endast för skolelever folkbokförda i Täby kommun vilka deltar i skolans verksamhet
- Ersättningen bygger på en beräkning av 867 elever (skolan rymmer teoretiskt maximalt 900 elever vilket med den naturliga omsättningen av elever inte bedöms kunna erhållas)
- Ersättning sker under förutsättning att hyran är skälig

- Ersättning sker endast om aktuell hyra kan verifieras i form av ett hyresavtal
- Ersättningen utgår i maximalt 15 år
- Ersättning utgår endast under den tid faktisk hyra per elev är minst 10 procent högre än den hyresersättning som utgår inom ramen för lokalersättning i skolpengen
- Ersättningen betalas ut månadsvis i samband med ordinarie skolpeng
- Övriga lokalkostnader utöver hyran ersätts med schablon inom ramen för den ordinarie skolpengen

Ekonomiska överväganden

Lokalersättning

Föreslagen hyresersättning enligt avtalet uppräknat till 2022 års prisläge uppgår till 21 535 kronor⁴ per elev givet 867 elever. Skolan rymmer teoretiskt maximalt 900 elever vilket med den naturliga omsättningen av elever inte bedöms kunna erhållas. Istället beräknas därför antalet elever utifrån att det i genomsnitt finns en elev per klass som inte är fylld. Hyresersättningen inom ramen för lokalersättningen i skolpengen varierar mellan 8 804 och 13 393 kronor per elev beroende på årskurs. Utifrån en tilltänkt fördelning av eleverna över skolans årskurser i den nya skolan skulle den uppgå till 13 560 kronor per elev i genomsnitt.

Skillnaden uppgår till 7 975 kronor per elev. Skillnaden förklaras av att den ordinarie ersättningen ska motsvara kommunens genomsnittliga hyra och inte hyran för en nybyggd skola.

Tabell 2 Olika ersättningar för hyra 2022 års nivå

Lokalersättning i skolpengen per elev ^{5 6}	13 560
Faktisk ersatt hyra per elev (vid 867 elever)	21 535
Skillnad	7 975

⁴ 2021 års värde uppräknat med KPI från augusti 2021 (2,03 procent)

⁵ Genomsnitt vägt över årskurserna

⁶ Förslag för 2022

Lokalkostnader utöver hyran – såsom el, nätverk, städ samt avskrivningar på inventarier – ersätts med en separat post inom ramen för skolpengen med det ordinarie beloppet.

Utbetalning respektive kostnad

Nedan redogörs för kommunens kostnad för att ersätta enligt ordinarie skolpeng och enligt föreslaget avtal. Beräkningen är gjord enligt prisnivå 2022.

Ersättningen som kommer betalas ut består av grundersättningen i skolpengen exklusive hyresersättningen för 867 elever – 74,3 mnkr. Utöver detta ersätts utföraren för faktisk hyra på maximalt 18,7 mnkr.

Enligt skolförordningen ska utföraren kompenseras med 6 procents moms på det totala bidragsbeloppet. Kommunledningskontorets bedömning, efter avstämning med skatteexperter, är att momsersättningen ska räknas på ersättningen exklusive hyresersättningen. Anledningen till detta är att det i den ersatta faktiska hyran redan ingår en dold moms och att man därmed undviker att kompensera för moms två gånger. För den ordinära lokalersättningen ska det däremot läggas på momskompensation då kommunen dragit av ingående moms i sina kostnader för att tillhandahålla lokalerna.

Skillnad mellan en utbetalning enligt ordinarie system och enligt föreslaget avtal uppgår till 6,2 mnkr.⁷

Kommunen kompenseras för den ersatta momsen genom en ersättning från staten (momskompensation). Det finns enligt Skatteverket två alternativ för att beräkna ersättningen:

- Alternativ 1 - får alltid användas: Ersättningen är 6 procent av den kostnad som ger rätt till ersättning.
- Alternativ 2 - får användas om det framgår av kommunens fakturor att en del av kostnaden gäller lokaler. Ersättningen blir 18 procent av lokalkostnaden och 5 procent av resterande kostnader.

Inom ramen för den ordinarie ersättningen är ersättningsalternativ 1 tillämplig. Den innebär en ersättning motsvarande 6 procent. Upplägget enligt avtalet

⁷ Givet 867 elever över tre paralleller årskurs F till 6, fyra paralleller årskurs 7 till 9 med 25 till 27 elever

möjliggör ersättning enligt ersättningsalternativ 2. Alternativ 2 ger kommunen en större intäkt.

Tabell 3 Utbetalning samt kostnad 2022 års nivå

	Ordinarie ersättning	Föreslagen ersättning	Skillnad
Grundersättning	70,1	70,1	0
Lokalersättning	11,8	18,7	6,9
Moms 6 procent	4,9	4,2	-0,7
Utbetalning	86,7	92,9	6,2
Återsökt moms (-)	-5,2	-6,9	-1,7
Kostnad	81,5	86,1	4,5

Skillnaden mellan en ersättning enligt ordinarie system och en ersättning enligt föreslaget avtal minskar därmed. Kommunens kostnad för att ersätta den externa aktören för faktisk hyra blir därmed 4,5 mnkr per år efter momskompensation.

Enligt kalkyler som kommunledningskontoret upprättat skulle merkostnaderna för att tillgodose behovet i egen regi uppgå till mellan 4,8 och 10,0 mnkr beroende på produktionskostnad. Den lägre nivån utgår från en hyra i nivå med den som avtalats mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB. Den högre nivån bygger på kalkyler vad det skulle kosta med en liknande projektering i egen regi.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Håkan Larsson
Ekonomichef

Bilagor

- Avtal om ersättning för faktisk hyra på fastigheten Smaragden 1, Täby park

Expedieras

Byängsskolan AB

Fastighetsavdelningen

Utbildningschef Maria Assarsson