



Kommunledningsförvaltningen
Paula Hautala
0171-625151
paula.hautala@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Äga eller hyra nytt gymnasium

Förslag till beslut

Förslag till kommunstyrelsen

Enköpings kommun ska äga den nya gymnasieskolan som ska byggas på fastigheten Korsängen 21:34.

Beskrivning av ärendet

En ny gymnasieskola med plats för 1600 elever ska byggas på fastigheten Korsängen 21:34. Projektet är prioriterat och politiska beslut har tagits för att starta programskede som ska vara klart våren 2020. I Beslutsunderlag äga eller hyra nytt gymnasium, daterat 2020-04-01, beskrivs flera perspektiv för att ge en samlad bedömning om Enköpings kommun ska äga eller hyra ett nytt gymnasium.

Under 2019 hölls möten med politiker för att diskutera frågor kring som påverkar om vi ska äga eller hyra samhällsfastigheter. Det som framkom under dessa möten är att i avvägningen mellan att hyra eller äga lokaler ska den långsiktiga kommunnyttan styra. Inför varje ny lokalanskaffning behöver alternativen äga eller hyra utvärderas enligt tydliga kriterier relevanta för organisationen.

I Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023 finns gymnasiet med som ett prioriterat projekt. I investeringsplan är detta projekt budgeterat med 550 miljoner kronor.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Kommunledningsförvaltningen gör en samlad bedömning att det är mest fördelaktigt för kommunen att äga gymnasiet. Detta baseras på att byggnaden kommer att användas för en verksamhet med ett långsiktigt lokalbehov och verksamheten ser behov av att kunna ställa om i lokalerna. Bedömningen stöds av schabloniserade beräkningar som visar att vid ett långsiktigt lokalbehov är det mer ekonomiskt fördelaktigt att äga byggnaden än att hyra den. Kommunen står inför stora ekonomiska utmaningar där ökningstakten av kostnaderna behöver gå ned, därför väger den lägre driftkostnaden i äga-alternativet tungt i den samlade bedömningen.

Christin Tjärnheden
Tf kommundirektör

Paula Hautala
Ekonomi- och kvalitetschef

Kopia till:
Tekniska nämnden
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Upplevelsenämnden

Kommunledningsförvaltningen
Paula Hautala
0171-625151
paula.hautala@enkoping.se

Beslutsunderlag äga eller hyra nytt gymnasium

Bakgrund

En ny gymnasieskola med plats för 1600 elever ska byggas på fastigheten Korsängen 21:34. Projektet är prioriterat och politiska beslut har tagits för att starta programskede som ska vara klart våren 2020. I detta dokument beskrivs flera perspektiv för att ge en samlad bedömning om Enköpings kommun ska äga eller hyra ett nytt gymnasium.

Under 2019 hölls möten med politiker för att diskutera frågan om vi ska äga eller hyra samhällsfastigheter. Det som framkom under dessa möten är att i avvägningen mellan att hyra eller äga lokaler ska den långsiktiga kommunnyttan styra. Inför varje ny lokalanskaffning behöver alternativen äga eller hyra utvärderas enligt tydliga kriterier relevanta för organisationen.

I Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023 finns gymnasiet med som ett prioriterat projekt. I investeringsplan är detta projekt budgeterat med 550 miljoner kronor.

I Archus rapport "Rådgivning till strategier för genomförande av investeringsprojekt i Enköpings kommun" datering 2017-11-21, framförs: "Om inte marknaden är beredd att erbjuda rimliga hyror och dynamiska lösning ej är aktuella bör kommunen själva investera i denna typ av byggnader med fokus på flexibla hus som antingen kan flyttas eller omställas. Centrala skolor är fördelaktigare att prova på privat marknad där risken är lägre och rimlig hyra under konkurrens kan erbjudas".

Innehåll i beslutsunderlaget

Utbildningsförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen har gemensamt tagit fram beslutsunderlaget inför beslutet om att äga eller hyra ett nytt gymnasium.

Beslutsunderlaget har strukturerats i de olika perspektiven Verksamhet, Byggnation och förvaltning, Rådighet över mark, Marknad och Finansiering.

Perspektiv

Verksamhet

I kommunen finns en gymnasieskola, Westerlundska gymnasiet. Ungefär 25 % av kommunens gymnasieungdomar väljer att gå i gymnasium på annan ort. Målet för utbildning- och arbetsmarknadsnämnden är att fler elever ska välja Westerlundska gymnasiet och att de teoretiska ska finnas samlade på ett ställe. Även att locka elever från andra kommuner är en viktig aspekt.

Följande beskrivning finns i verksamhetens beslutsunderlag för nytt gymnasium:

”Utbildningsmiljöer ska stimulera till utveckling och lärande av kunskaper och värden. Lokaler ska underlätta inkludering, samarbeten och social träning. Arbetsytor för enskilda studier, experiment, innovation och projektsamarbeten behövs för att möjliggöra det som inte erbjuds i hemmiljöer eller virtuellt. Ytor för att samlas, lyssna, presentera och diskutera ska finnas för att möjliggöra olika former av aktiviteter i undervisningsprocessen. Nya lokaler förutsätter att arbetet med att tänka om och tänka nytt, måste intensifieras. Hitta nya sätt att samverka och digitalisera för att kunna effektivisera utan att det blir på allt för stor bekostnad av det vi är till för.

All utbildningsverksamhet befinner sig på en marknad där det finns goda möjligheter för gymnasieelever att välja utbildningsanordnare på annan studieort. Det råder lärarbrist i Sverige. Enköpings kommun konkurrerar med alla andra kommuner i Sverige om elever, studerande och allt färre behöriga och legitimerade lärare. Ett av konkurrensmedlen i rekryteringar är möjligheten att erbjuda en god arbetsmiljö och en utvecklingsinriktad verksamhet. Utbildningarnas attraktionskraft skapas genom ett bra verksamhetsinnehåll. Eftersom verksamhetens innehåll och organisation är beroende av tillgången till lokaler som stödjer verksamhetens mål har det stor betydelse hur utbildningslokalerna är utformade.”

Nya lokaler bör planeras för att kunna användas av olika verksamheter. På så vis ges förutsättningar för ett effektivt lokalutnyttjande med lägre hyror för verksamheterna. Gymnasiets organisation av verksamheten går mot en mer flexibel och individualiserad utbildning för i synnerhet de äldre

gymnasieeleverna. Fler verksamheter i kommunen kommer att kunna utnyttja lokaler i det nya gymnasiet. ”

Verksamheten bedömer att:

- Det kommer att finnas behov i framtiden att kunna ställa om lokalerna. Det kan vara förändringar i elevantal, programutbud, antal sökande och hur verksamheten bedrivs.
- Behov finns av flexibla ytor, det sker hela tiden förändringar i antalet sökande till olika program, vilket utbud som ska finnas att söka till och hur man förändrar lärandet tex digitalisering som förändrar ytbehov.
- Verksamheten ser att detta är en långsiktig lösning. T ex kan det innebära att om utökning behövs i framtiden, så finns det möjlighet att göra det i närheten av nya gymnasiet.
- Verksamhet kan även förändras av myndighetskrav

Bedömning av nytt gymnasium:

Verksamheten bedömer att de har ett långsiktigt behov fastigheten och att i framtiden kunna ställa om lokalerna, vilket kan ge mer fördelar/underlättar om kommunen äger ett nytt gymnasium. Vid hyra har rådigheten över fastigheten överlämnats till någon annan.

Byggnation och förvaltning

Enköpings kommun har lång erfarenhet av att bygga och förvalta verksamhetslokaler. Fastighetsavdelningen har kompetens inom området och har framtagna modeller som man arbetar efter. Fastighetsavdelningen bedömer att när det gäller byggnation så har de rådighet och kapacitet för projektering och genomförandefas. Fastighetsavdelningens bedömning när det gäller förvaltning så ser de fördelar med att äga själva, då de förvaltar nuvarande gymnasium och har goda kunskaper om vad som krävs gällande drift och underhåll.

En ekonomisk jämförelse av alternativen äga själv och hyra in har gjorts. Den tyder på att alternativet äga själv är mer fördelaktigt. Detta utifrån en bedömning baserad på både investeringskalkyl och löpande kostnader över tid. Basen har varit fastighetsavdelningens beräkningar för alternativet äga själv och underlag från Archus Development för alternativet hyra in. I Archus underlag ingår en hyresindikation utifrån att de har tillfrågat marknadsaktörer om

bedömd hyresnivå. Bedömningen är förknippad med osäkerhet eftersom den är baserad på en allmän förfrågan för en gymnasieskola. Baserat på underlaget från fastighetsavdelningen och Archus har en investeringskalkyl gjorts där hänsyn tagits till utvecklingen under fastighetens livscykel. Kalkylen pekar på att alternativet äga själv är ekonomiskt fördelaktigt. Det gäller även vid en jämförelse av de två alternativens påverkan på kommunens löpande driftkostnader över tid.

Bedömning av nytt gymnasium:

Bedömningen ur perspektiv byggnation och förvaltning är att kommunen ska äga gymnasiet. Kompetens och resurser finns för att långsiktigt förvalta fastigheten och uppnå en rimlig driftkostnad. Även en ekonomisk bedömning tyder på att det är fördelaktigt att äga fastigheten.

Rådighet över mark

Den aktuella tomten Korsängen 21:34 är centralt belägen och är attraktiv för marknaden. Om Enköpings kommun går vidare med en privat aktör för nytt gymnasium bör avvägning ske om tomten ska vara friköpt eller säljas med tomträtt, återköpsklausul m.m. En viktig aspekt är även om tomten kan ha en alternativ användning om kommunen skulle säga upp hyreskontraktet.

Möjlighet till eventuell värdestegring överläts till annan samtidigt som risken för värdeminskning försvinner.

Marknad

Intresset att förvalta och bygga ett nytt gymnasium är stort, då intresse för samhällsfastigheter är stort. En marknadsundersökning med fyra aktörer har gjorts och som visar att kunskap och erfarenhet finns att bygga gymnasieskolor.

Om Enköpings kommun väljer alternativet att hyra ett nytt gymnasium med lång hyrestid, så behöver kommunen reservera mark för den långsiktiga planeringen så att det finns bra förhandlingsläge (alternativ) när hyrestiden går ut. Samtidigt finns en möjlighet att avveckla delar av verksamhet när hyreskontraktets avtalstid tar slut.

I denna bedömning bör även hänsyn tas till att flera projekt kan komma att genomföras under samma tidsperiod, vilket kan kräva mer resurser inom den interna organisationen samt en bedömning av hur pris kan påverkas om

Enköpings kommun har flera upphandlingar ute samtidigt. Det som även kan påverka situationen är att detta är ett projekt som är av "engångskaraktär" och det kan finnas kompetens och erfarenhet hos privata aktörer av liknande projekt och som kan bidra till projektets effektmål.

Om Enköpings kommun väljer att gå vidare med privat fastighetsägare, så är det viktigt att ha kompetent kravställare för att få tydlighet i roller och tydliga hyresavtal och gränsdragningslistor med konsekvenser om delar i avtal ej uppfylls.

Vid alternativet att hyra är valet av fastighetsägare viktig. Fastighetsägaren bör vara solid och ha ett långsiktigt syfte med sitt innehav som förutsättning för stabilitet i relationer och hyresvillkor.

Finansiering

För att finansiera investeringar finns alternativen att finansiera med egna medel eller genom upplåning, helt eller delvis. Förmågan att med egna medel finansiera investeringar benämns självfinansieringsgraden. Det långsiktiga finansiella målet för 2020-2023 för självfinansieringsgraden är att den ska vara mellan 50 – 100 %. Målet för 2020 är att självfinansieringsgraden inte ska understiga 18 %. Det påvisar att den största delen av kommunens investeringar kommer att finansieras av lån som innebär ökad skuldsättning om gymnasieskolan ägs av kommunen.

Kommuninvest är kommunkoncernens huvudsakliga långgivare. De lånar upp medel både inom Sverige som utomlands. Samtliga medlemmar, även Enköping, har ingått en solidarisk borgen för de åtaganden Kommuninvest ingår. De följer löpande kommunens ekonomiska resultat och utveckling. Med den stora investeringsvolym som kommunen har kommer låneskulden att öka betydligt. Ju högre skuldsättning desto högre krav finns på att kommunen har god kontroll över ekonomin och förmåga att möta kommande ökade driftkostnader och även kommande amorteringar av lån. Även ett åtagande i form av ett hyreskontrakt påverkar kommunens ekonomiska ställning och reduceras kommunens möjligheter till krediter.

Kommuninvest har inte angett ett exakt lånetak, men det finns olika limitnivåer där olika instanser godkänner om ytterligare lån får tas upp. När bedömning av storlek på limiten fastställs är nivån på resultatet samt förmågan att hålla budgeten viktiga faktorer.

Oavsett om kommunen äger eller hyr gymnasieskolan, kommer driftkostnad att belasta verksamheten. SKR (Sveriges kommuner och regioner) har i sin skrift *Äga eller hyra verksamhetslokaler* redovisat beräkningar och slutsatser för alternativen att äga eller hyra verksamhetsfastigheter. Slutsatsen är att alternativet att äga är mest ekonomiskt fördelaktigt. Det behöver finnas andra vinster med att hyra lokalerna, för att kompensera för den skillnad som uppstår till ägaralternativets fördel. Slutsatsen gäller ett relativt långsiktigt lokalbehov.

Bedömning av nytt gymnasium:

Bedömningen ur ekonomiskt perspektiv är att kommunen ska äga gymnasiet. En stor del av det tillgängliga låneutrymmet kommer i detta alternativ att reserveras för gymnasieskolan, men väsentligt i bedömningen är det långsiktiga behovet av lokaler för gymnasieskolan.

Sammanfattning

	Äga	Hyra
Fördelar	Rådighet över lokalen vid omställning av verksamheten	Externa intressenter finns med kompetens från liknande projekt
	Egen fastighetsförvaltning finns	Externa aktörer bidrar med ytterligare / annan kompetens
	Ekonomisk mest fördelaktigt	
Nackdelar	Skuldsättning ökar	Hysesavtal är ett ekonomiskt åtagande över lång tid, påverkar möjlighet till krediter
	Belastar organisation vid flera samtidigt pågående stora projekt	Mark behöver reserveras inför framtida flytt när hyresavtal går ut
		Kräver kompetens hos kommunen för kravställande

Samlad bedömning

Kommunledningsförvaltningen gör en samlad bedömning att det är mest fördelaktigt för kommunen att äga gymnasiet. Detta baseras på att byggnaden kommer att användas för en verksamhet med ett långsiktigt lokalbehov och verksamheten ser behov av att kunna ställa om i lokalerna. Bedömningen stöds av schabloniserade beräkningar som visar att vid ett långsiktigt lokalbehov är det mer ekonomiskt fördelaktigt att äga byggnaden än att hyra den. [Kommunen](#)

står inför stora ekonomiska utmaningar där ökningstakten av kostnaderna behöver gå ned, därför väger den lägre driftkostnaden i äga-alternativet tungt i den samlade bedömningen.

Bilaga 1

Kalkyl för nytt gymnasium ; Jämförelse av alternativen Äga själv och Hyra in

Resultat - Sammanställning	Äga själv	Hyra in	Kommentar
Nuvärde (tkr)	-716 064	-895 047	Äga är ekonomiskt fördelaktigt
Annuitet (tkr/år)	-39 458	-49 320	
Kostnad år 1 - internhyra resp. externhyra (tkr/år)	-31 936	-39 587	Äga är ekonomiskt fördelaktigt
Kostnad år 1 - internhyra resp. externhyra (kr/kvm BTA)	-1 726	-2 140	
Parametrar för 'Äga själv' respektive 'Hyra in'	Värde		Kommentar
Gemensamma			
Yta äga (kvm, BTA)	18 500		Projektkalkyl
Kalkylperiod(år)	33		Kalkylens tidshorisont
Kalkylränta (% per år)	4,0%		Kommunens finansieringskostnad över tid
Inflation (KPI % per år)	2,0%		Referens för indexeringar
'Äga själv'			
Investeringsbelopp (tkr resp. kr/kvm BTA)	549 820	29 720	Projektkalkyl (fastighetsavdelningen)
Livslängd (år)	33		Schablon - rak avskrivning
Avskrivning över livslängd (tkr/år)	16 661		Investeringsbelopp / Livslängd
Kapitaltjänstränta (% per år)	1,5%		Lånekostnad
Driftkostnad (tkr/år resp. kr/kvm BTA)	7 027	380	Underhålls- och driftkostnad
Uppräkning driftkostnad (% per år resp. relativt KPI)	2,0%	100%	Indexering av underhålls- och driftkostnad
Reavinst/förlust vid startår (tkr)	0		Ej aktuellt (föreligger inte)
Restvärde för Äga (tkr)	0		Ej aktuellt (kalkylperiod lika med livslängd)
Uppräkning restvärde (% per år resp. relativt KPI)	0%	0%	Ej aktuellt (kalkylperiod lika med livslängd)
'Hyra in'			
Yta hyra (kvm, LOA resp. andel av BTA)	14 800	80%	Schablon enligt konsult COWI
Hyresnivå (tkr/år resp. kr/kvm LOA)	32 560	2 200	Marknadsbedömning från Archus
Hyrestillägg (tkr/år resp. kr/kvm LOA)	7 027	475	Underhålls- och driftkostnad utöver hyresnivå
Summa hyreskostnad (tkr/år resp. kr/kvm LOA)	39 587	2 675	Sammantagen hyreskostnad
Uppräkning hyresnivå (% per år resp. relativt KPI)	1,6%	80%	Indexering av hyresnivå
Uppräkning hyrestillägg (% per år resp. relativt KPI)	2,0%	100%	Indexering av hyrestillägg