



Godkännande av modellen för beräkning av interna hyror för Vanda stads lokaler

VD/4916/02.01.00.00/2017

HP/PW/PS/JB/EA

Ledningens redovisningsväsende, dvs. det interna redovisningsväsendet (interna redovisningen) har i uppgift att stödja det affärsledningsmässiga beslutsfattandet så att också offentliga tjänster kan konkurrera på lika villkor under omständigheter som förändras. Redovisningsväsendets utmaning är att fungera som ett redskap med vars hjälp man kan uppskatta de verkliga orsakerna bakom kostnaderna och hitta rätt mätinstrument för att utveckla verksamheten. Med hjälp av redovisningsväsendet kan man urskilja samband mellan orsak och verkan och hitta prioriteringar i verksamheten.

Den interna redovisningen kan utnyttjas i planeringen av ekonomin, varvid beräkningen av realiserade kostnader och prestationer ligger i grunden för ekonomiplaneringen. I enlighet med kostnadskalkyleringens allmänna orsaksprincip ska alla de kostnader och intäkter som orsakas av en verksamhet hänföras till verksamheten i fråga. I praktiken ska adekvat noggrannhet iaktas.

Målet med beräkningen av intern hyra är att följa motsvarande allmänna principer som i intern redovisning överlag. Det viktigaste målet med beräkningen av intern hyra är att tillhandahålla tillräckligt korrekta uppgifter för ledning och beslutsfattande; intern redovisning och intern fakturering ska inte förväxlas med varandra. Intern fakturering kan dock baseras på intern redovisning, dvs. beräkningen av interna hyror när det är fråga om lokaler, men den kan också organiseras på andra grunder. I fråga om lokaler som används för Vanda stads serviceproduktion strävar man efter att beräkna interna hyran för samtliga lokaler enligt samma beräkningsmodeller oberoende av vem som använder lokalerna. Syftet är att åskådliggöra vad lokalerna och byggnaderna med tillhörande service egentligen kostar och vad kostnaderna består av. Ifall man önskar ändra de beslutade ekonomiska resurserna för organisering av tjänster som produceras av staden, bör detta göras i anslutning till utarbetandet av budgeten.

Stadsstyrelsen godkände 8.6.2015 § 7 den modell för beräkning av interna hyror som nu används inom Vanda stad. Det har uppkommit behov av att ändra modellen för beräkning av interna hyror eftersom regeringen överlämnat en proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om inrättande av landskap och om en reform av ordnandet av social- och hälsovården. Avsikten är att propositionen med förslag till lag godkänns i riksdagen före utgången av juni i år. I 20 § i propositionen "Lokalerna för primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsende och räddningsväsende som kommunen ordnar" konstateras att lokalerna övergår till landskapet 1.1.2019 och att det ingås hyresavtal mellan landskapet och kommunen för besittning av lokaler som kommunen äger så att det gäller till minst 31.12.2021, dvs. under den s.k. övergångstiden. Utöver detta konstateras i propositionen att hyran enligt ett hyresavtal under övergångstiden bör täcka de skäliga kapitalkostnaderna och kostnaderna för underhåll av lokalerna som kommunen har.

Ovanstående proposition har kompletterats med ett förslag till statsrådsförordning om fastställande av hyra mellan kommuner och landskap under en övergångsperiod. Enligt förslaget ska det utfärdas en förordning om fastställande av hyra under den övergångsperiod som avses i 20 § i lagen om införande av landskapslagen, lagen om ordnande av social- och hälsovård och lagen om ordnande av räddningsväsendet. När hyran mellan kommuner och landskap ska fastställas för övergångsperioden ska man i främsta hand utgå från ett befintligt system för interna hyror som redan används i kommunen i fråga. Förordningen skulle föreskriva att kommunens system för interna hyror tillämpas på ett hyresavtal mellan kommunen och landskapet under övergångsperioden, om systemet har införts i kommunen genom beslut av fullmäktige och används på samma villkor som inom kommunens verksamhet i övrigt.

Om en kommun inte har ett befintligt system för interna hyror som godkänts av fullmäktige eller om kommunen och landskapet av något annat skäl kommer överens om det, iaktas i fråga om hyresavtal mellan kommunen och landskapet de principer som fastställs genom statsrådets förordning, varvid hyran under övergångsperioden består av kapitalhyra och hyra för underhåll. Kapitalhyran beräknas utifrån det tekniska värdet på den byggnad som hyrs ut eller, om det saknas, på ett kalkylerat tekniskt värde, samt utifrån värdet på marken med ett avkastningskrav på 6 procent.

Landskapsreformen har skapat ett behov att komplettera och förenhetliga den modell som används i Vanda stad för att beräkna interna hyror så att man till de tidigare använda grund- (kapital-) och underhållshyrorna lägger till markarrende, som inte används i den befintliga modellen för beräkning av interna hyror. I vanliga fall baseras beräkningen av markarrende på ett kalkylerat tomtvärde, vilket fås genom produkten av tomtens byggrätt



(våningsyta) och det för våningsytan per enhet fastställda priset, samt en fastställd avkastningsprocent. I den nya beräkningsmodellen skulle man vid fastställandet av tomternas enhetspriser tillämpa de högsta tomtpriserna som används i statligt understödd bostadsproduktion och det i ovanstående förordning föreslagna avkastningskravet.

Utöver att lägga till markarrende gör man i fråga om lokaler som ägs av staden samtidigt i samband med justeringen av principerna för beräkningen av interna hyror en justering av avkastningskravet på grundhyran (kapitalhyran) i modellen för beräkning av interna hyror, vilket utgjorts av en ränta på 2,5 procent som beräknas utifrån byggnadernas tekniska värde och ett reparationsvederlag på 2,5 procent som beräknas utifrån byggnadernas återanskaffningsvärde, på så sätt att båda ovanstående faktorer höjs till 3,0 procent. Ändringarna kan också anses motiverade i och med att de allmänt rådande positiva utsikterna även kan ha en inverkan på fastighetsmarknadernas avkastning.

Stadens ledningsgrupp har vid sina sammanträden 8.5.2017 och 15.5.2017 beslutat att för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige lägga fram ett beslutsförslag om principerna för beräkningen av interna hyror och att ändringarna i de interna hyrorna beaktas i beredningen av verksamhetsområdenas budgetramar.

Stadsstyrelsen 22.5.2017 § 35

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) föreslå för stadsfullmäktige att den till beslutsförslaget bifogade modellen för beräkning av interna hyror i Vanda stad godkänns, och
- b) ta i bruk den justerade modellen för beräkning av interna hyror fr.o.m. utarbetandet av budgeten för år 2018.

Behandling:

Det antecknades att lokalchef Pasi Salo var på plats i början av sammanträdet för att svara på frågor om ärendet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.6.2017 § 32

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna den till beslutsförslaget bifogade modellen för beräkning av interna hyror i Vanda stad.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- metod för beräkning av interna hyror i Vanda stad

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

lokalchef Pasi Salo, tfn 09 839 28756, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)