Arkivsak-dok. 166 - 15 

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Guri Årtun

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 12.11.2015

**Internhusleie – implementering 2015**

I saken beskrives innføring av internhusleie fra og med inneværende år.

**Bakgrunn for saken:**

I bsak 44/13 og 122/13 som omhandler opprettelse av Sandnes Eiendomsselskap KF er innføring av internhusleie fremholdt som anbefalt inntektskilde for foretaket. Model for internhusleie er fremlagt styret i SEKF i sak 71/14 og bystyret i bsak 169/14. I styresak SEKF 117-15 og sak 150-15 ble prinsipper og gjennomføring ytterligere beskrevet. Hovedtanken ved innføring av internhusleie er å ha en god oversikt over kostnadene for bygningsmassen som kommunene eier og at en ved å følge de prinsippene som legges til grunn for internhusleien og SEKF sin nedbetaling av lånegjeld skal gi mer penger til vedlikehold og dermed redusere kommunes vedlikeholdsetterslep. Det har vært en krevende prosess å beregne internhusleien og komme fram til beløpene som skal være utgangspunktet for internhusleien. Beregningen er nå gjennomført for eldre og nye bygg, se vedlegg hhv 1 og 2. Det vil fortløpende bli justeringer av husleiene etter hvert som nye byggeprosjekter kommer til og bygg selges. Beløpene er lagt inn i SEKF sitt budsjett, jfr. Sak SEKF 150-15, og rådmannens forslag til økonomiplan 2016 - 2019.

**Saksopplysninger:**

**Prinsipper for internhusleien**

* Internhusleien består av to elementer, en kapitaldel og en del for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Både rente og avdrag er satt til 2,5%. Begge elementer skal kpi-justeres hvert år. KPI-justeringen beregnes i forbindelse med utarbeidelse av budsjett og økonomiplan og vil ta utgangspunkt i siste kjente totalprisindeks. Kpi-justering skjer fra og med 2016.
* For bygg som ble tatt i bruk før 01.01.2015 skal kapitaldelen av husleieberegningen skje med utgangspunkt i balansen per 31.12.2014 og beløpet for FDV – delen av internhusleien skal tilsvare tidligere driftsbudsjett til SEKF for forvaltning, drift og vedlikehold. I tillegg kommer kostnader til renhold, energi og brukerstyrte vaktmestertjenester.
* For bygg som tas i bruk etter 31.12.2014 skal det beregnes internhusleie etter samme satser som for beregning av driftskonsekvenser ved investeringer (DKI) i ØP 2015 - 2018.
* For mindre investeringer uten arealutvidelse, eksempelvis mindre rehabiliteringer, skal investeringskostnaden legges til bokført verdi og kapitaldelen av husleien justeres tilsvarende. Husleiekostnadene beregnes endelig i 1. perioderapport påfølgende år.
* For bygg som gjennomgår større rehabiliteringer eller hovedombygginger blir bygget beregnet etter samme modell som for nye bygg.
* Ved beregning av FDV har driftsavtaler for bygg og uteområder tidligere vært med i beregningen. Da det ikke er alle bygg som mottar tjenester etter disse avtalene, vil disse kostnadene bli trukket ut av FDV-satsen og kostnaden vil kun bli viderefakturert til de bygg som faktisk mottar tjenesten. Den generelle FDV-satsen er redusert tilsvarende. I tidligere saker er FDV-satsen for eldre bygg satt til kr 165, denne er nå redusert til kr 110. For nye bygg er satsen kr 310.
* Internhusleien skal starte fra den 01. i måneden bygget tas i bruk. Grunnlag for kapitaldelen ved overtakelse er påførte kostnader på overtakelsestidspunktet. Byggeregnskap avlegges 15 måneder etter at et bygg er tatt i bruk. Ved avleggelse av byggeregnskap foretas det en justering og avregning av husleien. For bygg som bare tas delvis i bruk betales vanlig husleie.
* Fakturering skal skje en gang per år, innen utgangen av april for alle bygg som er tatt i bruk på dette tidspunktet. For bygg som tas i bruk senere på året, foretas fakturering den måneden bygget faktisk tas i bruk. Tilsvarende gjelder for avgang av bygg.

Det skal faktureres internhusleie for hvert enkelt bygg.

* Ved avhending av bygg, reduseres husleien tilsvarende både kapital og FDV-delen. Lånet reduseres med beløpet, differansen føres som resultat gevinst/tap. Dersom gevinst skal tilbakeføres bykassen tas dette som utbytte fra SEKF og behandles i årsoppgjørssaken.
* I tillegg til husleien tilkommer kostnader for renhold og energi.

**Beløper og budsjettjusteringer for internhusleie 2015**

Samlet bokført verdi, inkludert tomter, per 31.12.2014, som det skal beregnes internhusleie av for 2015, er kr 3,51 milliarder. Internhusleiekostnadene blir til sammen kr 231 527 713,- tilsvarende SEKFs driftsbudsjett inklusive kapitalkostnader, sett bort fra renhold og energi.

Regneark for beregning av internhusleien er vedlagt saken. I regnearket er sosiale boliger kun presentert i samlet sum da adressene for disse er unntatt offentlighet.

|  |  |
| --- | --- |
| **Totalkostnader** |  |
| Samlet husleie fra Sandnes kommune, Kapital | 176 954 147 |
| Samlet husleie fra Sandnes kommune, FDV generell | 37 891 243 |
| Husleie, andel driftsavtaler | 16 682 323 |
| Sum husleie | 231 527 713 |
| Kapitalkostnader som SEKF skal betale til bykassen | -176 954 147 |
| = Husleiedel som skal dekke driftsbudsjett hos SEKF | 54 573 566 |

**Vurderinger:**

Som vist i SEKF sak 150-15 er det mulig å tolke vedtaket gjort i bystyresak 169/14 på ulike måter. For nye bygg ferdigstilt etter 01.01.2015 er vedtaket greit, men for eldre bygg er det ulik tolkning. Etter daglig leder sin vurdering (alt 1) skal kapitalelementet for denne bygningsmassen prises i 2015 slik at de dekker løpende renter og avdrag pr. 01.01.2015, for deretter å låses ved beregning av internhusleien med tillegg for 100 % KPI. Dette vil i så fall gi en differanse mellom betalt husleie og kapitalkostnader over tid, som er tenkt å komme bygningsmassen til gode gjennom økt vedlikehold. Dette samsvarer også med styrevedtak i sak 71- 14 i SEKF. Den andre tolkningen (alt 2) går ut på at husleien reduseres hvert år i takt med nedbetaling av lånene. Det er også her sagt at denne skal 100 % KPI justeres. Nedenfor er et eksempel på hvordan de to alternativene slår ut i praksis for et enkelt bygg (Austrått barnehage):

**Husleie 2015:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Austrått barnehage** | **Beløp** |
| Bokført verdi 01.01.2015 | 11 227 132 |
| Husleie kapital | 561 357 |
| Husleie FDV | 78 755 |
| Total husleie | 640 111 |

**Husleie 2016 alt. 1 (Fast husleie, 100 % KPI justering)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Austrått barnehage** | **Beløp** |
| Bokført verdi 01.01.2015 | 11 227 132 |
| KPI beregningsgrunnlag | 224 543 |
| Husleie kapital KPI - justert | 572 584 |
| Husleie FDV | 80 330 |
| Total husleie | 652 913 |

**Husleie 2016 alt. 2 (Husleie redusert i takt med nedbetalt lån, 100 % KPI justering)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Austrått barnehage** | **Beløp** |
| Bokført verdi 01.01.2015 | 11 227 132 |
| Nedskriving 2,5% | 280 678 |
| Bokført verdi 01.01.2016 | 11 170 996 |
| Husleie kapital | 558 550 |
| Husleie FDV | 80 330 |
| Total husleie | 638 879 |

Rådmannen har i sitt forslag til økonomiplan 2016 – 2019 lagt til grunn alternativ 2.

Daglig leder viser til styrets vedtak i SEKF sak 150 – 15. På grunn av den økonomiske situasjonen til Sandnes kommune legges alt 2 til grunn for beregning av husleien for eksisterende bygg for 2016.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret tar sak til orientering
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 10.11.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Husleieberegning bygg tatt i bruk før 01.01.2015

Vedlegg 2: Husleieberegning nye bygg

Vedlegg 3: Utkast til avtale om internhusleie administrasjonsbygg