

Beslutad av: Regionfullmäktige, 2020-05-19

Diarienummer: RS 2017-05098

Giltighet: från 2020-05-19 till 2025-05-19

Riktlinje

för internhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter

Riktlinjen gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Västfastigheter

Innehåll

Sammanfattning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Omfattning	3
Allmänt	4
Förutsättningar	4
Uthyrning i andra hand	4
Hyesavtal	4
Princip för hyressättning	4
Gränsdragning	4
Avtalstider, hyresavtal	5
Hyesdebitering och slutjustering för drift och underhåll	5
Hyesnivå och indexering	5
Internräntejustering	5
Åtgärder utanför hyrans omfattning - FÖK	5
Fastighetsinvesteringar, Västtrafiks initiativ	5
Reinvesteringar, Västfastigheters initiativ	6
Nedsättning av internpriset - evakuering	6

Sammanfattning

- Denna riktlinje är framtagen till följd av regionfullmäktiges beslut om ”Samarbetsavtal med Göteborgs stad om spårvagnsdepå Ringön” samt ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra”.
- Förutom denna riktlinje ska Västfastigheter årligen ges möjlighet att i samarbete med Västtrafik AB ta fram förslag till mer detaljerad rutinbeskrivning som beslutas av ekonomidirektören på Koncernkontoret.
- Målgruppen för riktlinjen är nämnder och styrelser som är berörda av lokalupplåtelse för kollektivtrafiken genom fastighetsnämnden.
- Riktlinjen omfattar Västra Götalandsregionens ägda fastigheter för kollektivtrafik samt hyreskonsekvenser vid genomförande av fastighetsinvesteringar inom dessa fastigheter.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att, utifrån policyn, redovisa styrande principer för hyressättning av Västra Götalandsregionens ägda fastigheter för kollektivtrafik.

Bakgrund

Västra Götalandsregionen och Västfastigheter har under 2019–2020 tagit över ägandet och förvaltningsansvar av fastigheter för kollektivtrafik (spårvagnsdepåer, resecentrum mfl) från Västtrafik, HIGAB samt Göteborgs Stad. Enligt beslut i Regionfullmäktige 2018-06-18 (dnr RS 2018 02612, § 156) gav Regionfullmäktige Västfastigheter i uppdrag att utarbeta en internhyresmodell för kollektivtrafikfastigheter och återkomma till regionfullmäktige för godkännande. En sådan modell är nu framtagen av Västfastigheter i samarbete med Västtrafik.

Modellen bedöms inrymmas under Västra Götalandsregionens policy för hantering av internhyra (dnr RS 2017–05098) genom att utgöra en ny riktlinje för kollektivtrafikfastigheter. Regionstyrelsen har tidigare (2018-02-20, dnr RS 2017–05098) beslutat om en annan riktlinje som hanterar internhyra inom Västra Götalandsregionen övriga lokaler.

Omfattning

Modellen omfattar endast uthyrning av regionägda fastigheter/lokaler för **kollektivtrafikändamål*** som sker från *Västfastigheter till Västtrafik*. Övrig uthyrning inom dessa fastigheter avseende **kommersiellt ändamål** ska ske av *Västfastigheter till respektive extern hyresgäst* på marknadsmässiga/affärsmässiga grunder.

*Depåer för **spårvagn, tåg, buss, resecentrum** och **pausbodar**. I nuläget saknas befintliga, regionägda **tågdepåer** som ska hyressättas enligt denna internhyresmodell. Eventuellt framtida tillkommande objekt ska dock omfattas av riktlinjen vilket sker genom att rutinbeskrivningen utökas. Utformning ska då ske i likhet med delmodell för spårvagnsdepå med bla självkostnadsbaserad hyressättning som grund.

Allmänt

Västfastigheter kommer att utgöra hyresvärd och hyra ut objekten till Västtrafik. Uthyrningen ska regleras genom skriftliga hyresavtal. Västfastigheter har inte möjlighet att ansöka om ägarbidrag/regionbidrag till följd av eventuellt budgetunderskott som uppstår på grund av övertagna kollektivtrafikfastigheter. Principen för hyressättning är självkostnad och utgår från kostnadsläge år 1 (dvs 2020). Objekten hyrs ut i befintligt skick vid tillträdesdagen.

Förutsättningar

- Internhyresmodellen avser endast fastigheter* som tas över med *äganderätt*. Eventuella serviceåtaganden i *inhyrda* fastigheter ska regleras genom *fastighetsöverenskommelse* (FÖK) mellan Västfastigheter och Västtrafik.
- Modellen är enbart styrande för uthyrning av fastighet, eller del av fastighet, som innehåller byggnad/lokal. Med byggnad/lokal avses en varaktig konstruktion som består av tak och väggar varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark (uthyrning av hållplatser ingår ej).
- Depåer omfattar huvudsakligen *hela* fastigheten (dvs byggnader, mark, spår- och övriga anläggningar och *inte enskilda lokaler*).

*Med fastigheter avses även i denna modell de byggnader som står på mark upplåtna med arrende eller tomträtt.

Uthyrning i andra hand

Västtrafik avser att upplåta vissa anläggningar eller del av anläggning i andra hand till den/de trafikföretag som från tid till annan har upphandlats att bedriva trafik tjänster.

Hyresavtal

Avtalen ska vara skriftliga och utformas efter denna modell.

Princip för hyressättning

Hyressättningen ska ske genom årshyra med självkostnadsprincip. Hyresnivån utgår från kostnadsläge år 1 (2020). Självkostnadshyran är baserad på dels Västfastigheters kostnader för drift och underhåll och dels kapitaltjänstkostnader i form av internränta och avskrivningskostnad.

Gränsdragning

En särskild gränsdragningslista har upprättats för *depåer*. För övriga fastigheter ska SKR:s gränsdragningslista ”Här går gränsen” gälla.

En översyn av gränsdragningen ska genomföras senast inför 2023 då möjlighet ska finnas att efter överenskommelse med Västtrafik göra vissa justeringar.

Avtalstider, hyresavtal

Upplåtelsestid, uppsägningstid och förlängningstid kommer att variera beroende på anläggningstyp. Detta regleras därför i detalj genom rutinbeskrivning samt i respektive hyresavtal.

Hyresdebitering och slutjustering för drift och underhåll

Kostnader för drift och underhåll ingår (enligt gränsdragning) i hyran men kommer att slutjusteras mot verkligt utfall. Detta ska som längst ske tom 2022.

Slutjusteringen kommer att göras efter ett fast *toleransintervall* på +/- 3 % enligt följande:

- avvikelser inom intervallet ska hanteras inom Västfastigheters resultat
- avvikelser utanför intervallet påverkar Västtrafiks hyresnivå genom att *hela kostnadsökningen betalas respektive hela kostnadsminskningen erhålls*.

Hyresnivå och indexering

Hyran kommer årligen att justeras efter konsumentprisindex (KPI). Dock ska den årliga, procentuella indexeringen inte understiga 2 %/år. Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet ska 100 % utgöra grund för indexering. Indexeringen kommer att utgå från oktoberindex 2019.

Internräntejustering

Vid eventuell justering av VGR:s internränta ska hyresnivån omräknas proportionellt.

Åtgärder utanför hyrans omfattning - FÖK

Om Västtrafik vill få hjälp med åtgärder som inte omfattas av hyran (och som inte uppfyller VGR:s krav för vad som är att betrakta som investering) kan särskilda överenskommelser träffas mellan Västfastigheter och Västtrafik och regleras genom årlig fastighetsöverenskommelse (FÖK).

Fastighetsinvesteringar, Västtrafiks initiativ

Fastighetsinvesteringar, där Västtrafik är initiativtagare, ska finansieras/hanteras enligt VGR:s investeringspolicy och bekostas genom självkostnadshyra.

Reinvesteringar, Västfastigheters initiativ

Reinvesteringar ingår i hyran enligt gränsdragning med **maximalt** den nivå som innebär att Västfastigheter får kostnadstäckning genom indexering. Detta beräknas utifrån kostnadsläge 2020. Reinvesteringar utöver denna nivå ska bekostas av Västtrafik genom tilläggshyra/tilläggsavtal med självkostnadsprincip.

Nedsättning av internpriset - evakuering

Västtrafik har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Västfastigheter låter utföra arbete för att sätta anläggningen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll. Undantag är sådana arbeten där Västtrafik hindras tillträde till anläggningen till följd av reinvesteringar på initiativ av Västfastigheter. Nedsättning av hyran (grundhyran) ska då ske proportionellt med den yta och den tid som Västtrafik hindras tillträde.

På grund av att Västfastigheter saknar täckning för denna eventuella hyresvakans ska motsvarande belopp erhållas genom ägarbidrag (regionbidrag/evakueringsbidrag).