

Notat: Eiendomstilskudd

Bodø 13.12.2024

PBL har foretatt en analyse av 2023-kostnader knyttet til kapitalkostnader for 430 konsernbarnehager og 80 enkeltstående barnehager, dvs. totalt 510 barnehager. Selskapsformene som inngår hos konsernbarnehagene er aksjeselskap og stiftelse, og hos de enkeltstående barnehagene er det aksjeselskap, stiftelse og samvirkeforetak.

Analysen som er gjennomført knyttet til regnskapstallene for 2023, viser at dersom et nytt eiendomstilskudd skal være provenynøytralt, vil dette innebære en «tvunget» avvikling av et stort antall barnehager.

Provenynøytralt eiendomstilskudd – marginale økninger for de fleste, nedgang for de nyeste

95 prosent av heltidsplassene i 2024 i de ordinære private barnehagene (120 663 heltidsplasser) ytes kapitaltilskudd ut fra laveste kapitaltilskuddssats. Ut fra etableringsår som tildelingskriterium mottar med andre ord bare 5 prosent av heltidsplassene (6 493 heltidsplasser) i ordinære private barnehager kapitaltilskudd ut fra en av de høyere kapitalsatsene.

I 2024 utgjør laveste kapitaltilskuddssats kr. 12 900 pr. heltidsplass. Dersom 95 prosent av heltidsplassene mottar denne satsen, og de resterende 5 prosent mottar kapitaltilskudd ut fra en av de høyere kapitalsatsene, så utgjør gjennomsnittlig kapitaltilskudd i 2024 kr. 13 657 pr. heltidsplass. Det vil si at det ytes kapitaltilskudd på totalt 1,736 mrd. kroner i 2024.

Man vet generelt at noen av barnehagene har gjennomført utbygginger eller renoveringer som gjør at det utmåles høyere kapitaltilskudd til noen eller samtlige av plassene i barnehagen, slik at andelen heltidsplasser som ytes laveste kapitaltilskuddssats er noe lavere enn 95 prosent.

Dersom man antar at 10 prosent av «eldre heltidsplasser» er renovert eller utbygd i etterkant, slik at de mottar gjennomsnittlig kapitaltilskuddssats for plasser bygd i 2016-2023, så øker utmålt gjennomsnittlig kapitaltilskudd til kr. 15 065 i 2024. I så fall utgjør totalt kapitaltilskudd om lag 1,916 mrd. kroner. Det vil da fortsatt være slik at om lag 85 prosent av heltidsplassene i ordinære private barnehager mottar kapitaltilskudd ut fra laveste kapitalsats.

Betydelig underfinansiering

Barnehagene i analysen har en total underfinansiering på kapitalkostnader på 365 millioner kroner i 2023. Dette gir i snitt en underfinansiering pr. barnehage på 715 000 kroner. Dette er en betydelig underfinansiering som innebærer at barnehagene må bruke av det ordinære driftstilskuddet for å dekke inn underfinansieringen på kapitalkostnader.

For de barnehagene som leier bygg i analysen, er snittleieprisen per kvadratmeter på kr. 2 386 i året. Konsernbarnehagene isolert sett har en snitthusleie på kr. 2 559 per kvadratmeter per år, mens de enkeltstående har en snitthusleie på kr. 1 382 per kvadratmeter per år. Dette har trolig sammenheng med at byggene i snitt er eldre hos de enkeltstående barnehagene, samt at

leiekontraktene er av nyere dato hos konsernbarnehagene. Det er i tillegg et nytt fenomen at det i dag er flere profesjonelle eiendomsaktører som eier og leier ut barnehagebygg. Denne utviklingen innebærer i større grad en mer markedsmessig satt husleiekostnad.

Det har vært rettet kritikk mot at konsernbarnehager betaler en kunstig høy husleie, og at dette er årsaken til at konsernbarnehager i større grad går i minus på kapitalsiden.

PBL har innhentet en husleieoversikt fra Oslobygg (Oslo kommune) på deres bygg som leies ut til barnehageformål (både kommunale og private). Porteføljen består av over 300 bygg i ulike aldre og tilstand.

Om husleieberegningen skriver Oslobygg følgende: «Utgangspunktet er at foretaket skal fastsette en husleie som tilsvarer en kostnadsdekkende leie, noe som innebærer inndekning av foretakets kapitalkostnader og løpende FDVU kostnader. Oslobygg beregner husleien etter en fastsatt prosedyre og husleieberegning vil da sikre kommunens investeringsregime og påse at man har riktig husleie for alle investeringsprosjekter.»

Oslobygg har med andre ord en fagmessig profesjonell tilnærming til husleiefastssettelse.

Det er 120 barnehagebygg som Oslo Bygg leier ut som har en kvadratmeterpris i intervallet kr. 2 000-6 751. Ser man på snittprisen pr. kvm. blant disse 120 byggene, utgjør den kr. 2 888 i året.

Det er 55 barnehagebygg som Oslobygg leier ut som har en kvadratmeterpris på over kr. 3 000. Ser man på snittprisen pr. kvm. blant disse 55 byggene, utgjør den kr. 3 625.

Det er med andre ord urimelig å kritisere de private barnehagene som også betaler en profesjonelt fastsatt husleie for å ligge på et kunstig høyt husleienivå.

Finansiering av nyetableringer

Partiene bak det nye barnehageforliket har lagt føringer for at eiendomstilskuddet skal gi tilstrekkelig økonomisk handlingsrom til å kunne etablere nye barnehager. Dersom tilskuddsnivået skal videreføres på samme nivå som i dag, og det skal beregnes én sats per barn basert på det tilgjengelige provenyet i dagens tilskudd, kan ikke PBL forstå at kapitaltilskuddet vil gi inndekning for kostnadene ved å bygge nye barnehager. Dette må utredes nærmere, slik at man er sikre på at nivået på eiendomstilskuddet legger til rette for nyetableringer.

Vedlikeholdsbehov/-etterslep

PBL kan videre ikke se at departementet har tatt innover seg problematikken knyttet til vedlikeholdsbehovet/-etterslepet som preger sektoren. PBL mener det kommunale vedlikeholdsetterslepet er et stort samfunnsproblem, som de private barnehagene som en konsekvens også lider under. Et barnehagebygg har like store, om ikke større, behov for å bli tatt vare på, sammenlignet med en privatbolig. Både tak, vinduer, bordkledning etc. har begrenset levetid. Et annet moment er at det i fremtiden kommer enda strengere krav til bygg knyttet til



energieffektivitet etc. Hvordan skal de private barnehagene kunne møte dette, dersom de ikke har økonomi og finansiering på plass?

PBL mener at det på nasjonalt nivå må beregnes en vedlikeholdssjablong som ivaretar de private barnehagenes behov for kapital til å gjennomføre nødvendig vedlikehold/oppgraderinger.

Det er i tillegg avgjørende at det åpnes opp for husbankfinansiering av løpende vedlikehold/rehabilitering. Det er lite realistisk å tro at en barnehage gjennom en vedlikeholdssjablong skal få nok midler et enkeltår til å gjennomføre større vedlikeholdsarbeid det enkelte år. Kombinasjonen med husbanklån og et bærekraftig nivå på en vedlikeholdssjablong vil sette barnehagene i bedre stand til å løpende ivareta vedlikeholdsbehovet til barnehagebyggene.

Dersom dette ikke kommer på plass, vil samfunnet etter hvert stå ovenfor et stort problem med barnehagebygg som ikke er egnet til å drive barnehage i grunnet byggenes tilstand.