



Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-08-30

Revidering av ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om förhyrning av lokaler för pedagogisk verksamhet

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget till revidering av ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om förhyrning av lokaler för pedagogisk verksamhet.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

På uppdrag av kommunfullmäktige föreslår stadsledningskontoret ändringar i stadens ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, om förhyrning av lokaler för pedagogisk verksamhet. Förslaget innebär stora förändringar och parternas ansvar förtydligas. Bland annat föreslås att SISAB får det samlade ansvaret för energifrågor, att en baskapitalhyra införs och att SISAB:s underhållsansvar ökar.

Förvaltningen ser positivt på att SISAB får ansvar för all energiförsörjning och att underhållsansvaret omfördelas. Förvaltningen föreslår att även storkökens inredning och utrustning samt toaletsitsar ska ingå i SISAB:s underhållsansvar.

Införandet av baskapitalhyran medför en kostnadsökning för stadsdelsnämnden på drygt 4 miljoner kronor per år. Genom att elkostnaden kommer att ingå i drift- och underhållsschablonen blir den reella kostnadsökningen för Farsta stadsdelsnämnd cirka 2 miljoner kronor per år. Det är viktigt att nämnden ersätts för den ökade hyreskostnaden, som annars riskerar att ta resurser från förskoleverksamheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service i samråd med avdelningen för barn och ungdom.

Bakgrund

I budget 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Syftet med revideringen är att effektivisera lokalhållningen samt skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya ramavtalet ska gälla från och med den 1 januari 2013.

Stadsledningskontoret har nu med hjälp av en projektgrupp utarbetat ett förslag till ändringar i ramavtalet. Projektgruppen har bestått av representanter för stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, SISAB och Stockholms Stadshus AB.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 31 augusti 2012.

Remissen i sammanfattning

Det reviderade ramavtalet innebär stora förändringar och parternas ansvar förtydligas. Här presenteras de viktigaste förändringar.

- 1) SISAB får det samlade ansvaret för energifrågor, det vill säga värme, elanvändning och annat som påverkar energianvändandet.
- 2) En baskapitalhyra införs vilket innebär att kapitalkostnader, ränta och amorteringar aldrig kommer att kunna understiga 400 kronor per kvadratmeter (kvm) och år. Med nuvarande ramavtal kan den delen av hyran vara 0 kronor om dessa kostnader redan är betalda. Den föreslagna förändringen skulle tillföra SISAB 118,3 miljoner kronor årligen.
- 3) SISAB:s ansvar för periodiskt underhåll ökar och kan även innefatta standardhöjningar upp till 2012 års myndighetsnivå, bland annat inom områdena ventilation, elsäkerhet och delvis energieffektivisering.

Tillgänglighetsåtgärder ingår inte och heller inte myndighetskrav som innefattar nya installationer.

- 4) Som ett led i en förenklad planeringsprocess kan hyresgästen få kalkylpris istället för fastprisoffert, vilket kan ge lägre slutpris.
- 5) SISAB får ett större ansvar att tillhandahålla evakueringslokal. Hyresreduktion motsvarande 75 procent av drift- och underhållsschablonen kan utgå i vissa fall.
- 6) Drift- och underhållsschablonen tillförs kostnad för el medan kostnaden för tomträttsavgäld avgår. Tomträttsavgälden kostnadsförs istället till verklig kostnad på respektive objekt.
- 7) SISAB får ansvar för vitvaror i pedagogiska areor och personalutrymmen, för nödbelysning och för rensning av vattenlås. I förekommande fall sker överföringen till bokfört värde.
- 8) En tolkningsgrupp tillsätts som under ledning av stadsledningskontoret löpande ska utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter och tvister.

Förvaltningens synpunkter

Farsta stadsdelsnämnd bedriver förskoleverksamhet i 33 permanenta lokaler och tillfälliga paviljonger som nämnden hyr av SISAB. Den totala hyreskostnaden för en sammanlagd yta på 16 625 kvm är för närvarande 17,3 miljoner kronor. I detta belopp ingår kostnader för drift- och underhåll (DoU-schablon) på 457 kronor per kvm. I förskolor som värms med direktverkande el ges rabatt på 79 kronor per kvm.

Enligt remissens bilaga 5 uppgår stadsdelsnämndens sammanlagda hyra för dessa förskolelokaler till 11,5 miljoner kronor år 2012. Det förefaller som om drift- och underhållsschablonen inte redovisas i detta belopp, vilket kan vara missvisande.

Många av de förskolor nämnden hyr är gamla och har låg hyra. De kommer att få en hyreshöjning när baskapitalhyran införs med 400 kronor per kvm och år. Med nuvarande ramavtal kan den del av hyran vara 0 kronor om det inte längre finns några obetalda kapitalkostnader, räntor eller amorteringar i objektet. Utöver baskapitalhyran utgår alltid DoU-schablonen som föreslås till 483 kronor per kvm och år. Den sammanlagda hyran kommer således aldrig att kunna vara lägre än 883 kronor per kvm och år om de föreslagna förändringarna genomförs.

Förvaltningen ser positivt på att SISAB får ansvar för all energiförsörjning. Det kommer att underlätta en professionell prioritering av energibesparande åtgärder. Hittills har ansvaret delats mellan hyresgästen, som har haft ansvar för vitvaror och elabonnemang, och SISAB, som har ansvarat för fjärrvärme och ventilation. Kostnaden för el kommer framöver att ingå i DoU-schablonen.

SISAB föreslås också få ansvar för alla vitvaror utom i storköken, det vill säga tillagnings- såväl som beredningskök. I Farsta stadsdelsområde har gamla vitvaror, inklusive torkskåp och tvättmaskiner, nyligen bytts till mer miljösnåla modeller i nästan alla förskolor. Förvaltningen förutsätter att dessa kommer att överföras till SISAB till bokfört värde. Förvaltningen anser dessutom att även storköken bör ingå i SISAB:s ansvarsområde.

Ramavtalets punkt 9 handlar om tillfälliga paviljonger som hyrs in för viss bestämd tid och uppförs med tidsbegränsat bygglov. Kostnaderna för uppställning, anpassning och avetablering läggs på hyreskostnaden under hyrestiden eller kontantfinansieras. Även om drift- och underhållsschablonen är lägre för paviljongförskolor än för permanenta förskolor förefaller den mycket hög med tanke på paviljongens mycket begränsade underhållsbehov. När paviljongen ägs av SISAB är DoU-schablonen dessutom lika hög som för permanenta lokaler. Det är oklart vad som ingår i DoU-schablonen i paviljongförskolor, varför den är högre för SISAB-ägda objekt och i vilka fall den högre kostnaden kommer att tas ut. Detta behöver förtydligas och så vitt förvaltningen kan bedöma kan nivån sänkas.

En viss omfördelning av respektive parts ansvarsområde föreslås. Bland annat ska SISAB:s ansvar för underhåll omfatta standardhöjningar upp till 2012 års myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Syftet med fördelningen av ansvar och kostnader för drift och underhåll är att optimera nyttan för staden som helhet, så att den part som bedöms kunna utföra en åtgärd mest effektivt och till lägst kostnad ska svara för åtgärden.

Förvaltningen är positiv till detta synsätt, men anser inte att det präglar den föreslagna ansvarsfördelningen fullt ut. Hyresgästerna har inte större möjlighet att effektivt och till lägsta kostnad svara för storköken – inklusive köksskåp, vitvaror, kyl- och frysinnrättningar, diskmaskiner, kokgrytor och så vidare – än SISAB har. Det är också svårt att se effektiviteten i att toaletsitsarna ska vara hyresgästens ansvar. Även dessa områden bör vara SISAB:s ansvar.

En långsiktig underhållsplan ska finnas för varje objekt. En mer detaljerad plan för tre år ska finnas och revideras löpande i samråd med hyresgästen. Förvaltningens erfarenhet av samråd med SISAB kring underhållsplaneringen är mycket positiv.

Förvaltningen är positiv till en förenklad process för framtagande av om- och nybyggnadsprojekt. Processen, som har utarbetats av en arbetsgrupp med representanter för SISAB och stadsdelsförvaltningarna, bör förtydligas i ramavtalet eller i anvisningar till ramavtalet. Möjligheten att få kalkylpris för byggprojekten (som är en del av den förenklade processen) ställer större krav både på SISAB:s projektledare att ständigt pressa priser och på hyresgästens aktiva deltagande. Det förutsätts kunna leda till lägre bygg- och hyreskostnader.

SISAB får ett större ansvar för att tillhandahålla evakueringslokaler. Men bestämmelserna om hur och när kostnaderna ska betalas har motstridiga lydelse i punkt 9, sista stycket och i punkt 12.5. Detta behöver förtydligas. I punkt 12.4 anges att i vissa fall har hyresgästens rätt till nedsättning av hyran med 75 procent av DoU-schablonen. Det är en förbättring jämfört med nuvarande bestämmelser. Men det är inte rimligt att stadsdelsnämnden ska drabbas av dubbla hyreskostnader, både för en förskola som renoveras på grund av planerat underhåll eller skada och för evakueringslokaler under tiden. (Detta avser skador som inte täcks av försäkringar.) En lösning skulle kunna vara att det finns möjlighet att hos kommunstyrelsen ansöka om medel för stillaståndshyra under renoveringar i dessa fall.

Den reella kostnadsökningen för Farsta stadsdelsnämnd blir cirka 2 miljoner kronor per år när baskapitalhyran införs och elabonnemangen överförs på SISAB. Det är viktigt att hyresgästerna ersätts för denna ökade hyreskostnad, som annars riskerar att ta resurser från förskoleverksamheten.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Stadsledningskontorets förslag till revidering av ramavtal med SISAB