

**§ 8****Inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet**

Förslag till inhyrningsbeslut

**Beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inhyrning i ny skola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.

**Ärendet**

Förvaltningen anmälde ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 16 februari 2022, dnr 2.6.3–2306/2019.

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Antalet elever i gymnasieskolan förväntas också att öka kommande år. Utbildningsförvaltningen ser därför behov av att tillskapa en ny gymnasieskola i Slakthusområdet.

Atrium Ljungberg AB (ALAB) ska uppföra en skolbyggnad som SISAB ska hyra i förstahand och utbildningsförvaltningen i andrahand. I december 2018 slöts ett intentionsavtal mellan Atrium Ljungberg AB och SISAB där villkor och ramar för projektet angavs. Utbildningsnämnden beslutade om utredningsbeslut 2020-08-27 och inriktningsbeslut 2021-01-27, i syfte att förvaltningen skulle delta i arbetet för en ny detaljplan. Idag finns ett inhyrningsavtal upprättat mellan SISAB och ALAB. Ett hyresavtal kommer sedan att upprättas mellan utbildningsförvaltningen och SISAB.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med gymnasieavdelningen, samt i dialog med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och SISAB.

Ärendet har behandlats i samverkan med den fackliga samverkansgruppen den 19 april 2022.

**Förvaltningens förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inhyrning i ny skola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.

**Yrkande**

Ordföranden yrkade bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Tina Kratz m.fl. (V) framlade ett eget förslag till beslut och yrkade bifall för detta.

**Beslutsgång**

Ordföranden ställde yrkandena mot varandra och förklarade sig finna att nämnden beslutat i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

**Reservation**

Tina Kratz m.fl. (V) reserverade sig mot nämndens beslut till förmån för eget förslag.

Vänsterpartiet föreslår att utbildningsnämnden avslår förslaget till inhyrningsbeslutet för gymnasieskola i Slakthusområdet och anför därutöver följande.

Redan i samband med att kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade Vänsterpartiet sig bland annat för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå, och att optionen om markanvisning till ALAB därmed skulle utgå från aktieöverlåtelseavtalet. I vår reservation framhöll vi att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Detta innebär att det

med största sannolikhet kommer finnas ett behov av en gymnasieskola på platsen under en lång tid framöver. Vi ville både att SISAB skulle få behålla markanvisningen och att området för gymnasieskolan inte skulle minskas (där vi idag ser konsekvenser bland annat i form av att skolgård saknas). Vi betonade också att staden måste behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv, och att inhyrning hos privata fastighetsägare skulle undvikas, med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet.

När exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade Vänsterpartiet att staden, genom att involvera privata aktörer, med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning över tid, jämfört med om SISAB fått bygga skolan. SISAB lånar billigare än privata bolag, som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna, och sätter hyran enligt en självkostnadsprincip. Det innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker för varje år.

Att det är billigare för kommuner att äga vid långsiktiga behov är också något som Kommuninvest på ett övertygande sätt kommit fram till i rapporten Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn., 2021-04-14. I ett 25-årsperspektiv finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. I hyresavtalet är hyrestiden satt på 15 år, så även om det finns möjlighet för staden att inte förnya avtalet ifall hyreskostnaderna blir för höga, är det inte ett realistiskt scenario då staden har ett stort behov av gymnasieplatser på centrala lägen. Mot den bakgrunden, och att detta ärende handlar om ett långvarigt avtal på marknadsmässiga villkor enligt intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB 19 december 2018, kan vi inte se majoritetens förslag annat än som ett utslag av ideologisk blindhet och dogmatism.

I tidigare handlingar till utbildningsnämnden och SISABs styrelse har det även framkommit uppgifter som visar de stora riskerna med samarbetet med ALAB.

I SISABs Inriktningsbeslut från den 9 februari 2022 beskrivs riskerna så här:

”Vid en inhyrning av lokal från extern part är det viktigt att ha i åtanke att en marknadshyra skiljer sig från den uppbyggnad som

finns i hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Kortfattat följer hyresutvecklingen på en marknadshyra inflation och räknas således upp varje år medan avtal enligt samverkansavtalet inte gör det. Effekten blir en merkostnad över tid i jämförelse med det fallet då SISAB är byggherre.

Det är möjligt att beslut kommer att granskas och överprövas, Om så sker kan det leda till konsekvenser för både tidplan och ekonomi. Dessa risker har SISAB för avsikt att hantera i den fortsatta förhandlingen med ALAB.

Identifierade risker kopplade till upphandlingsförfarandet avses hanteras i hyresavtalet.”

I utbildningsnämndens inriktningsbeslut från den 27 januari 2022 beskrivs att

”Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprincipen, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.” samt att

”Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras, Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, i takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning.”

I genomförandebeslutet från SISAB 26 april 2022 står det under rubriken Risker att

”Alla delar i tillämpningen av LOU vid inhyrning av lokaler ännu inte är klarlagda och därmed finns det risk för förseningar och kostnader.”

Vi vet således fortfarande inte vilka risker som identifierats och vad dessa innebär eller i vilket skede vi kan avbryta projektet i de fall det blir än mer tydligt att detta inte är en gynnsam affär.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är enkelt bekräftas därtill av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver ”löpande stötta projektet”, där det återstår att förhandla fram och skriva på hyresavtal och andrahandsavtal med utbildningsnämnden, genomförandebilaga och säkerställande av styrande nyckeltal för lokalprojekt. Dessutom haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan när man hänvisar till att staden inte alltid har egen mark att bygga på i ett område där staden själv sålt stora delar av marken.

Även fastighetsnämndens plan att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet har ersatts av en privat etablering, som ytterligare en pusselbit i majoritetens ”nya arbetssätt”, i full vetskap om att det minskar stadens rådighet över sina samhällsfastigheter och ökar kostnaderna på sikt.

Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, och att Intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB därför ska sägas upp, att det inte ska tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!