



Handläggare: Madeleine Hagerth
Telefon: 08 - 508 21 051

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2012-08-30

Förslag till revidering av ramavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Göran Sjödin
Verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), vilket omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB. Syftet med revideringen är att effektivisera och skapa kostnadseffektiva lösningar. Det nya avtalet ska gälla från 2013-01-01 och blir ett samverkansavtal som över tid baseras på självkostnad för det samlade lokalbeståndet.

SISAB övertar ansvaret för elabonnemang, standardhöjningar i samband med underhåll, underhåll av vitvaror som inte ingår i tillagnings- eller beredningskök, vissa kostnader i samband med evakueringar, kostnader för P-platser, samt ett antal åtaganden enligt ansvarsfördelningslistan. Schablon för periodiskt underhåll för nyproduktion blir lägre under 5 år och administrativt påslag vid beställda åtgärder under 0,5 mkr upphör. Förslaget till ramavtal innefattar också tillkommande kostnader för nämnderna genom införande av baskapitalhyra, högre drift- och underhållsschablon, tomträttsavgift, drift av konstgräsplaner samt hyra av P-platser.

Förvaltningen är positiv till förändringarna i förslaget till nytt ramavtal och föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom verksamhetsområde barn, ungdom och vuxna samt behandlats i förvaltningsgruppen 2012-08-23.

Bakgrund

I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Syftet med revideringen är att effektivisera och skapa kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya avtalet ska gälla från 2013-01-01. Kommunstyrelsen har remitterat ärendet till samtliga stadsdelsnämnder, utbildningsnämnden, arbetsmarknadsnämnden och Stockholms Stadshus AB (SISAB) för yttrande senast 2012-08-31 (bilaga).

2006 överfördes samtliga förskolor från dåvarande gatu- och fastighetsnämnden till SISAB. Nuvarande ramavtal, reviderades 2006 och avtalet omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB.

Hyran baseras på självkostnad. I dagens hyran ingår ränta på skuld, raka amorteringar på 5, 10, 20 eller 33 år samt drift och underhåll (DoU) som är ett schablonbelopp om 457 kronor/kvadratmeter och år för permanenta byggnader och 125 kronor för paviljonger. I DoU ingår drift, uppvärmning, underhåll, skadegörelse, administration samt tomträttsavgäld. DoU-schablonen har årligen justerats med konsumentprisindex. Kostnaderna har varit högre än schablonen samtliga år sedan 2006, vilket inneburit att det planerade underhållet har fått stå tillbaka. Underskottet har under dessa år täckts av koncernbidrag.

Nuvarande DoU-schablon har beräknats för att hålla lokalen i ursprungligt skick och därmed har det inte funnits något utrymme för standardhöjningar. Dessa ska normalt finansieras av hyresgästen via hyrestillägg och detta har medfört att standardhöjningarna de senaste åren minskat och ligger lägre än vad SISAB bedömer som nödvändigt.

Till avtalet finns en ansvarsfördelningslista som klargör om det är SISAB eller hyresgästen som svarar för och bekostar en specifik åtgärd. Ansvarsfördelningen

styr inte vad som är optimalt för staden som helhet. Justeringar behövs för att göra den mer ändamålsenlig.

Sammanfattning av föreslagna förändringar i det nya ramavtalet

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal som över tid baseras på självkostnad för det samlade lokalbeståndet. Parterna ska söka lösningar för att hålla kostnaderna nere och ansvarsfördelningen ska vara så rationell som möjligt.

Därmed finns ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelningslista som är kopplad till ramavtalet. En särskild tolkningsgrupp inrättas därför under ledning av stadsledningskontoret. I gruppen ska representanter från kommunstyrelsen, SISAB, Stockholms Stadshus AB, utbildningsnämnden samt stadsdelsnämnderna ingå.

Baskapitalhyra

Med nuvarande ramavtal varierar hyreskostnaderna för olika hyreskontrakt kraftigt p.g.a. rak amortering och självkostnadsprincipen. Det nya ramavtalet innebär mindre spännvidd i hyressättningen och passar därmed bättre med resursfördelningssystemen inom de pedagogiska verksamheterna som är generella oavsett hyran för ett enskilt objekt.

En lägsta nivå för ränta och amortering, en så kallad baskapitalhyra införs med 400 kronor/kvadratmeter och år.

Lokaler med låga kapitalkostnader (ränta och amortering) som betalas på 20 år eller längre får bära kostnadsökningen. Långsiktigt kan SISAB därmed göra reinvesteringar samt upprätthålla fastigheternas standard vad gäller ventilation, elsäkerhet och energieffektivisering. Nya platser kan tillförsäkras genom att t.ex. ventilationen anpassas till ett högre barnantal om lokalerna i övrigt har en högre kapacitet. Tillgänglighetsåtgärder som t.ex. ny handikapptoilet ingår dock inte.

Administrativt påslag

Med nuvarande ramavtal har det administrativa påslaget för beställda åtgärder varierat mellan 2 och 5 % beroende på beloppintervall. Det nya ramavtalet innebär ett administrativt tillägg som beräknas för beställda åtgärder med offerter till

ett fast pris mellan 0,5-30,0 mkr med 3 % och 2 % där offerten överstiger 30,0 mkr. Inget tillägg för åtgärder under 0,5 mkr som direktfaktureras.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden föreslås inte längre ingå i DoU-schablonen utan läggs ut på varje hyresobjekt motsvarande den faktiska kostnaden för respektive hyresobjekt och ska ingå i totalhyran. På detta sätt påverkas hyran i viss mån av läget. SISAB ska minst 12 månader innan avisera kommande tomträttsjusteringar.

Energi

Enligt nuvarande avtal svarar hyresgästen för elabonnemang och SISAB för fjärrvärme. Endast en handfull objekt har separerad el där hyresgästen kan teckna eget abonnemang för så kallad hushållsel och SISAB kan teckna eget abonnemang för så kallad fastighetsel. Ur verksamhetssynpunkt är detta normalt en rationell konstruktion. Kostnaden för att separera *samtliga* elabonnemang på detta sätt har tidigare beräknats och bedömts som orimligt hög. Nyttan med en sådan åtgärd måste också vägas mot kostnaden och möjlighet till finansiering. Inom ramen för ett hyresförhållande som bygger på självkostnad ser inte stadsledningskontoret detta som realistiskt. Förhållandet att en fastighet försörjs med endast ett abonnemang som avser hela byggnaden/fastigheten kommer således att bestå. I samband med nybyggnads- eller större ombyggnadsprojekt ska dock separerad el, hushålls- respektive fastighetsel, övervägas för att skapa handlingsfrihet i denna fråga framöver.

Majoriteten av friliggande *förskolor* har uppvärmning och varmvatten via direktverkande el. Fastighetsel och drift av fläktar utgör 35 % av elanvändningen och belysning svarar för ytterligare 35 % varav allmänbelysningen utgör huvuddelen. SISAB svarar för fast armatur av allmänbelysning och för fastighetstekniska installationer.

I förslaget till nytt ramavtal övergår elabonnemangen från hyresgästen till SISAB och el ingår i hyran. SISAB får därmed det samlade ansvaret för energifrågorna och kan bedöma olika energibesparande åtgärder för alla fastigheter.

Avtalet medger även att parterna kan komma överens om ”gröna tillägg” för ett hyresobjekt. Ett gemensamt energimål sätts upp och därmed finns utrymme att

fördela minskade energikostnader och skapa ett gemensamt incitament att minska elanvändningen.

P-platser

Det nya ramavtalet förutsätter att förskolornas P-platser inte ingår i hyresförhållandet. Inom staden ska det inte finnas avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling och förmånsbeskattningsregler ska beaktas. SISAB får ett helhetsansvar för P-platserna och kan t.ex. lägga över hanteringen till Stockholms Stads Parkerings AB. SISAB säkerställer att existerande handikapplatser blir kvar samt övriga P-platser upplåts via avgifter. En förskola/skola kan teckna särskilda P-avtal för eget behov.

Paviljonger

Tillfälliga paviljonguppställningar kan även fortsättningsvis beställas av SISAB, som då tar ett helhetsansvar för dessa. Liksom tidigare tar man ut en särskild DoU-schablon som gäller oförändrad jämfört med idag d.v.s. 125 kronor/kvadratmeter. Kostnaderna för el och värme tillkommer med 169 kronor.

Tillfälliga paviljonger som däremot ägs av SISAB kommer att ha samma hyres-sättningssystem som permanenta lokaler.

Ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte av olika inredningsdetaljer m.m. De förändringar som föreslås är bl.a.

- Elabonnemang överförs till SISAB
- Vitvaror som inte ingår i tillagnings- eller beredningskök överförs till SISAB
- Nödbelysning överförs till SISAB
- Rensning av vattenlås överförs till SISAB.

Ny DoU-schablon

Nya DoU-schablonen innebär ett effektiviseringskrav på SISAB motsvarande en kostnadsminskning med 2-3 % per år. I förhållande till nuvarande schablon har el lagts till och tomträtsavgälden tagits bort och påförts respektive hyresobjekt.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens ersättning till berörda verksamheter via schabloner eller pengsystem påverkas inte av det nya ramavtalet.

Avgående kostnader för nämnderna

- Elabonnemang
- Hyrestillägg för standardhöjningar i samband med underhåll
- Underhåll av vitvaror som inte ingår i tillagnings- eller beredningskök
- Minskade kostnader i samband med evakueringar
- Administrativt påslag vid beställda åtgärder under 0,5 mkr upphör
- Kostnader för P-platser
- Schablon för periodiskt underhåll för nyproduktion är lägre under 5 år
- SISAB övertar ansvaret för ett antal åtaganden enligt ansvarsfördelningslistan.

Tillkommande kostnader för nämnderna

- Baskapitalhyra införs
- Högre DoU-schablon
- Tomträtt motsvarande faktisk kostnad
- Drift av konstgräsplaner
- Kostnad för hyra av P-platser.

I nedanstående tabell framgår skillnaden mellan nuvarande och nytt föreslaget ramavtal för de olika nämnderna.

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el	Skillnad netto 2012-2013
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	-1,6	-0,3
Spånga-Tensta	14,9	18,7	-2,7	1,0
Hässelby-Vällingby	20,0	25,1	-4,1	1,1
Bromma	20,6	24,4	-3,4	0,4
Kungsholmen	3,2	3,9	-0,5	0,3
Norrmalm	2,7	3,1	-0,2	0,2
Östermalm	2,7	3,2	-0,2	0,3
Södermalm	10,5	11,9	-1,0	0,4
EÅV	24,3	30,4	-4,5	1,5
Skarpnäck	11,5	15,2	-2,3	1,5
Farsta	11,5	15,6	-2,4	1,6
Älvsjö	8,4	10,6	-2,2	0,0
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	-3,0	1,0

Skärholmen	16,6	19,0	-1,7	0,7
Utbildning	1094,9	1258,6	-88,0	75,6
Arbetsmarknad	24,8	36,0	-2,8	8,4
Totalt	1305,3	1519,9	-120,7	93,9

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till förändringarna i förslaget till nytt ramavtal. Det är bra att elabonnemangen och ansvaret för vitvaror i de pedagogiska utrymmena överförs från hyresgästen till SISAB och att el ingår i hyran. SISAB får därmed det samlade ansvaret för energifrågorna för lokalerna och kan också på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder i hela fastighetsbeståndet. Förvaltningen vill dock lyfta fram vikten av att SISAB redan från början har en beredskap att ta emot alla nya felanmälningar som gäller underhåll av vitvaror.

Förvaltningen är också positiv till att energieffektiviseringar kan åstadkommas genom att parterna kommer överens om ”grönt tillägg”, då ett gemensamt energimål sätts upp för lokalen och hyran därmed kan bli lägre.

Ansvaret för standardhöjningar i samband med underhåll överförs till SISAB. Detta medför att det på sikt blir en jämnare standard i hela fastighetsbeståndet, vilket är att föredra. Ytterligare en fördel med det nya ramavtalet är att det administrativa påslaget vid beställning av åtgärder under 0,5 mkr tas bort.

Avslutningsvis har förvaltningen inget att invända mot förslaget till nytt ramavtal och föreslår därmed att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Remissen