



Handläggare: Inger Outzen/Karin Sjöholm
Telefon: 08 508 10 053/ 08 508 10 031

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-08-23

Svar på remiss om förslag till revidering av ramavtal - SISAB

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens svar på remiss om förslag till revidering av ramavtal - SISAB

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Östermalms stadsdelsnämnd har av *skolroteln* tillsänts en remiss gällande förslag till nytt ramavtal - SISAB för Stockholms stad. Remisstiden sträcker sig till den 31 augusti 2012. Kommunstyrelsen har enligt Kommunfullmäktiges budget för 2011 i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB. Nuvarande ramavtal är senast reviderat 2006. Ramavtalet omfattar cirka 570 hyresobjekt som staden hyr för pedagogisk verksamhet. Den totala hyreskostnaden för staden uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år och arean omfattar knappt 1,5 miljoner m². För Östermalms stadsdelsförvaltning uppgår hyreskostnaden till cirka 2,7 mnkr per år (2012) och arean omfattar 2 965 m²

Hyran för de pedagogiska verksamheterna baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering. Årshyreskostnaden sedan 2006 har totalt sett varit relativt konstant för staden även om kostnaden mellan olika hyreskontrakt varierar kraftigt. I det nya ramavtalet eftersträvas en mindre spännvidd i hyressättningen. Förslaget innebär i huvudsak att SISAB:s åtaganden för DoU ökar.

Förvaltningen hänvisar i allt väsentligt till Stadsledningskontorets (SLK) tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab i samråd med förvaltningens lokalintendent och Barn och Ungdomsavdelningen. I utarbetande av nytt ramav-

talsförslag har en projektgrupp med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden, Stockholms Stadshus AB och SISAB bistått kommunstyrelsen. Juridiska avdelningen har följt arbetet.

Bakgrund

I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Ett förslag ska föreläggas kommunfullmäktige under 2012. 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 1 januari 2013.

Nuvarande ramavtal

Nuvarande ramavtal, som omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden/förvaltningen hyr av SISAB, är från 2002 med en revision från 2006. Hyresystemet baseras på självkostnad och består per hyresobjekt av: (nivå 2012)

Kapital- kostnader	<i>Ränta på skuld</i>	Fastställs årligen av kommunfullmäktige, för närvarande 3,00 procent
	<i>Raka amorteringar, 5, 10, 20 och 33 år</i>	Utgår från anskaffningsvärde och/eller beställda hyresgästanpassningar
DoU*	<i>Drift, värme, underhåll, skadegörelse administration och tomträttsavgälder</i>	Schablon. För närvarande 457 kronor per m ² och år för permanenta byggnader och 125 kronor per m ² för tillfälliga paviljonger. Om permanenta byggnader värms upp med direktverkande el avgår 79 kronor per m ² . Om tillfälliga byggnader värms upp med fjärrvärme tillkommer 79 kronor per m ² . Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex.

*) Drift och underhåll

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

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt, varav cirka 240 hyrs av utbildningsnämnden, cirka 330 av stadsdelsnämnderna och cirka 25 av arbetsmarknadsnämnden och övriga nämnder. Östermalms stadsdelsförvaltning förhyr för närvarande fem objekt inom ramen för avtalet.

I viss omfattning förekommer andrahandsuthyrningar mellan nämnderna, Sammanlagd lokalstatus per den 31 december 2011:

Area:	1 457 000 m ² , bruksarea (BRA), varav 34 000 m ² är tillfälliga paviljonger.
Kapitalskuld:	8 272 miljoner kronor.

Hyreskostnad 2011	Totalt	1 313,2 miljoner kronor
	<i>Varav*</i>	
	DoU	618, 5 miljoner kronor
	Amortering	402,3 miljoner kronor
	Ränta	208,9 miljoner kronor

*) delsummorna avviker från totalen pga att projekt kan redovisas med fördröjning över årsskifte.

Beräknad hyreskostnad 2012 per hyresobjekt framgår av bilaga 1, stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Kostnaden är preliminär då den baseras på förutsättningar kända 1 april 2012 samt hyresaviseringar till och med kvartal 2.

För tillfället förhyr stadsdelsförvaltningen fem förskolor från SISAB men två av dessa är uppsagda per den 2012-10-01. Detta betyder att stadsdelen endast kommer att ha kvar tre förskolor med en total yta på 1 995 m² till en hyreskostnad av ca 2,1 mnkr enligt avtal för 2012. Enligt förslaget i det nya ramavtalet blir hyran från och med 2013 2,4 mnkr. Det vill säga en hyresökning med 0,3 mnkr, vilket emellertid kompenseras av att elkostnaderna enligt förslag till nytt avtal förs över till SISAB.

Årshyreskostnaden 2006-2011 har varierat mellan 901 kr/m² och 1 070 kr/m². En anledning till variationen beror på justerade räntor mellan åren. En justering av räntan med 1,0 procent motsvarar en hyreseffekt om cirka 57 kronor/m² och år. Räntan har aktuella år varierat mellan 3,12 - 4,04 procent (2012: 3,00 procent). Utifrån idag kända uppgifter prognostiseras årshyreskostnaden 2012 till i genomsnitt 910 kronor/m², det vill säga den nominellt näst lägsta nivån sedan 2006.

I samband med byggprojekt krävs med hänsyn till gällande regler ofta standardhöjningar, som finansieras av hyresgästen via hyrestillägg.

I stort sett samtliga berörda utbildningslokaler försörjs via ett elabonnemang som innehas av hyresgästen. Det avser hela byggnaden/fastigheten, alltså hushållsel och fastighetsel. Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och fast allmänbelysning. SISAB svarar idag för fjärrvärme, fast armatur för allmänbelysning samt för fastighetstekniska installationer

Det nya avtalet

I det nya ramavtalet föreslås att SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Hyresgästen och SISAB ska årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, prioritera och planera genomförandet.

En så kallad baskapitalhyra införs som innebär att kapitalkostnaderna för lån räk-

nade på 20 år eller längre aldrig kan understiga 400 kronor per m² och år. Detta innebär att de billigaste hyresobjekten blir dyrare. SISAB tillförs cirka 118 miljoner kronor per år genom detta.

I det nya ramavtalet föreslås att processen för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras justeras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Möjligheten att finna olika kostnadseffektiva lösningar, till exempel partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll.

Det nya ramavtalet föreslår att samtliga elabonnemang övertas av SISAB. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning eller annat. Stadens kostnader för el i berörda lokaler beräknas 2013 till cirka 121 miljoner kronor per år. Denna kostnad överförs till SISAB och ingår som en post i DoU-schablonen.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Avgälden föreslås inte längre ingå i DoU-schablonen. Den läggs ut på objektsnivå. Hyresförhållandet får därmed ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget. Även kostnader för drift av konstgräsanläggningar tillkommer och läggs på objektsnivå. Det nya ramavtalet förutsätter därutöver att P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling.

Ramavtalet ger ökade möjligheter för parterna att gör olika specialöverenskommelser inom hyresförhållandet, bland annat kan så kallade "gröna avtal" tecknas.

Avtalet förutsätter att en särskild tolkningsgrupp inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Gruppen har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister.

SISAB övertar ansvaret för underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum. En ny DoU-schablon beräknas om 483 kronor per m² och år från och med 2013. För att minska hyresspannet, och hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader, så reduceras den del av DoU-schablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren efter färdigställande.

Andra ändringar är minskade kostnader i samband med evakueringar samt administrativa påslag upphör för beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor.

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på över tiden *självkostnad*. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Med avdrag för beräknad elkostnad så ökar stadens

hyreskostnad med det nya ramavtalet netto med ca 93 miljoner kronor räknat på helår.

Ramavtalet tecknas mellan Staden och SISAB. Objektsvisa hyreskontrakt tecknas mellan berörda nämnder och SISAB. Företrädare för en verksamhet i ett specifikt hyresobjekt är därmed inte hyresgäst i ramavtalets bemärkelse.

Ramavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma.

I avtalet används begreppet "utbildningslokaler" om samtliga berörda lokaler. När texten relaterar till verksamheten används på motsvarande sätt begreppet "skolan".

Kraven på utbildningslokalerna förändras över tiden. I samband med större reguljära upprustningar och underhåll tillkommer nästan alltid nya tvingande krav på utförandet genom ändrade regler. Exempel på sådana områden kan vara tillgänglighet, energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. För att kunna genomföra olika åtgärder och klara sina åtaganden måste parterna därför komma överens om dels hur olika projekt tidsmässigt ska prioriteras men också om kostnadsfördelningen. Samarbetet mellan hyresgästerna och SISAB behöver därför stärkas och breddas.

Avtalet förutsätter att samma villkor ska gälla för samtliga lokaler oavsett vilken pedagogisk verksamhet som för tillfället disponerar en lokal. Förskolor och grundskolor närmar sig alltmer till utformning och funktion varandra. Nya skolor i stadsutvecklingsområden byggs från början flexibelt så att de initialt har en stor andel förskola som successivt växlar över till grundskola i takt med att behoven ändras. Grundskolor ska kunna bedriva förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. SLK anser att fördelarna överväger med ett samlat ramavtal med lika villkor för samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB. Härmed underlättas en över tiden flexibel användning av lokalerna mellan både olika pedagogiska verksamhet och mellan olika nämnder. Det nya ramavtalet bör därför liksom tidigare omfatta samtliga lokaler som staden hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet.

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skollokaler av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Vid tungt vägande skäl kan annan hyresvärd övervägas. Fördelaktiga ekonomiska villkor kan enligt kontoret prövas att vara ett sådant skäl.

Förvaltningens synpunkter

Fr.o.m. oktober 2012 kommer Östermalms stadsdelsförvaltning att förhyra tre objekt hos SISAB. Förvaltningen konstaterar att förslaget till reviderat avtal medför

ökade hyreskostnader för dessa tre objekt, men att höjningen i stort sett motsvaras av att elkostnaderna förs över till SISAB. Förvaltningen välkomnar att SISAB föreslås överta att samtliga elabonnemang.

Förslaget anger att SISAB också ska överta ansvaret av vitvaror, dock enbart gällande inom pedagogiska areor samt personalrum. Förvaltningen anser att även förskoleköken skall ingå. Det ter sig inkonsekvent att SISAB övertar både elabonnemang och huvudansvar för underhåll och energieffektivitet, men inte svarar för vitvaror i förskolornas kök. Maskinell utrustning i kök påverkar i hög grad energiåtgången i en förskolelokal.

I huvudsak anser förvaltningen att förslaget till reviderat avtal innebär en förenkling, bl a då intentionen är att en part får det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och på ett kan professionellt sätt ska kunna bedöma behovet av olika energibesparande åtgärder. Det är också till stor fördel att SISABs direkta åtagande för underhållsåtgärder ökar, samt att hyresgästen och SISAB gemensamt årligen ska prioritera och planera genomförandet av underhåll.

Bilagor

1. Remitteringsbrev
2. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande Dnr 125-1591/2011 med bilagor