



Handläggare: Kenneth Friberg
Telefon: 076-12 09 046
Handläggare: Ulrika Klemets
Telefon: 076-12 09 077

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Revidering av ramavtal SISAB – remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Christina Rapp Lundahl
Stadsdelsdirektör

Ulrika Klemets
avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen är positiv till förslaget om nytt ramavtal med SISAB. Förslaget innebär bl.a. att SISAB tar ett ökat ansvar för periodiskt underhåll, en effektivare arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnad och en särskild tolkningsgrupp för ramavtalet inrättas vid stadsledningskontoret. SISAB föreslås också ta över alla elabonnemang för att kunna effektivisera energianvändningen i lokalerna. Förvaltningen hyr två förskolelokaler av SISAB. Konsekvensen av förslaget är att hyran nästa år ökar med 214 tkr för dessa två förskolor. Trots kostnadsökningen anser förvaltningen att det förslagna ramavtalet är bra eftersom framtida lokalunderhåll inte kommer att innebära ökade hyreskostnader.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av förslag från stadsledningskontoret om revidering av ramavtal SISAB. Nämndens yttrande ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 augusti 2012.

Ärendet

Kommunstyrelsen har 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 uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år och arean omfattar knappt 1,5 miljoner m². Hyran baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering baserad på en bakomliggande skuld om cirka 8,3 miljarder kronor.

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.

I samband med byggprojekt krävs med hänsyn till gällande regler ofta standardhöjningar. Det finns inget egentligt utrymme i DoU-schablonen för dessa utan de finansieras av hyresgästen via hyrestillägg. Konstruktionen medför otydlighet. Det nya ramavtalet föreslår därför att SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Åtgärder som med nuvarande ramavtal hade hyresförts på objektsnivå finansieras i stället inom ramavtalet, bland annat ingår uppgradering av ventilation i detta. Hyresgästen och SISAB ska årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, prioritera och planera genomförandet. Åtgärder om totalt cirka 4,7 miljarder kronor beräknas de kommande 10 åren.

En så kallad baskapitalhyra införs som innebär att kapitalkostnaderna för lån räknade 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

partneringprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll, underlättas därmed.

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 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:s åtaganden för DoU ökar, bland annat övertar bolaget 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. Reduceringen motsvarar 200 kronor per m² och år.

Andra ändringar är minskade kostnader i samband med evakueringar samt administrativa påslag upphör för beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor. Med avdrag för beräknad elkostnad så ökar stadens hyreskostnad med det nya ramavtalet netto med ca 93 miljoner kronor räknat på helår.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen vill framhålla att Norrmalm är en förhållandevis liten hyresgäst hos SISAB. En del av de förändringar som föreslås berör endast skollokaler. Förvaltningen hyr lokalerna till de två förskolorna Resedan och Kastanjebacken av SISAB. Årskostnaden för de två lokalerna ökar med 214 tkr vilket motsvarar en ökning med 8 %. Trots kostnadsökningen anser förvaltningen att det förslagna ramavtalet är bra eftersom framtida lokalunderhåll inte kommer att innebära ökade hyreskostnader.

Förvaltningen anser att det blir effektivare om SISAB tar ökat ansvar för periodiskt underhåll. Den nuvarande ordningen att förvaltningen ska förhandla som beställare varje gång det behövs åtgärder i lokaler är tidsödande.

Förvaltningen anser att det är bra att SISAB vid hyresgästanpassningar kommer att tillhandahålla ett kalkylpris i stället för som tidigare ett offererat fast pris. Den föreslagna arbetsordningen gör att projektiden kan kortas ner vilket är mycket positivt då det ofta uppstår tidspress vid hyresgästanpassningar. Särskilt de anpassningar som är förknippade med utökning av verksamheten. Arbetsordningen medför också att kraven på kvaliteten i SISABs kalkylering ökar samt att stadsdelsförvaltningen måste följa projekten mer noggrant.

SISAB föreslås även ta över alla elabonnemang. Förvaltningen anser även att detta är ett bra förslag genom att ett samlat grepp om energieffektivisering då kan tas.

En särskild tolkningsgrupp föreslås inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Förvaltningen anser att en sådan grupp är viktig för att ramavtalet ska få en enhetlig tillämpning över hela staden.

Bilaga

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande med bilagor.