

**Handläggare**  
Charlotte Goliath  
Telefon: 08-508 35 513

**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 30 januari 2018

**Ärende 6**

## Yttrande över remiss angående revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

*Remiss från kommunstyrelsen, dnr 112-1036/2017*

### Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Arjun Bakshi  
arbetsmarknadsdirektör

Bengt Jönsson  
avdelningschef

Charlotte Goliath  
ekonomichef

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet ”Revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, gällande utbildningslokaler” för yttrande. I ärendet framgår att inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Arbetsmarknadsförvaltningen är positiv till förslaget och anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster. Förvaltningen ställer sig också positivt till en förenklad process och tydligare ansvarsfördelning i samband

med om- och tillbyggnationer samt att förtydliganden görs i ansvarsfördelning gällande drift och underhåll.

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för verksamhet i Åsö vuxengymnasium, Sfi Söderort och Sfi Västerort. Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en mindre andel av fastigheter som ägs av SISAB.

Att införa ett riktvärde per ny utbildningsplats för att beräkna det administrativa tillägget anses som en bra utgångspunkt, men arbetsmarknadsförvaltningen bedömer att riktvärdet på 400 000 kronor kan bli svårt att applicera på de utbildningsformer som bedrivs av förvaltningen. Arbetsmarknadsförvaltningen ser ett behov av ett differentierat riktvärde exklusive specialsalar, idrott och kök/matsal som blir adekvat för bedrivandet av vuxenutbildning.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har i budget 2017 fått i uppdrag att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, revidera ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler. Av uppdraget framgår att inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Det reviderade avtalet benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett *riktvärde* i form av investeringsutgift per ny plats för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden. Riktvärdet uppgår till 400 000 kronor. Det administrativa tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och 5,0 procent om det underskrids. Ett incitament skapas härmed för parterna att i alla led hålla nere projektkostnaderna. En tolkningsgrupp finns kopplad till samverkansavtalet som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny- och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats i samverkansavtalet.

Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på dessa byggnaders bättre energiprestanda.

Ansvar för viss larmöverföring överförs från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt cirka 3,0 mnkr för vilket SISAB kompenseras med en höjd schablon om 2 kronor per m<sup>2</sup> och år.

Det är sannolikt att behovet av att SISAB hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna kommer att öka. Avtalet kompletteras därför med regler för hur inhyrningar från tredje part ska hanteras. Vissa förtydliganden görs i den ansvarsfördelning gällande drift och underhåll som är fogad till samverkansavtalet.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt för att finansiera vissa merkostnader.

På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader som beräknas till 18 mnkr för 2018. En särskild räntekostnadsschablon införs för detta som uppgår till 16 kronor per m<sup>2</sup> och år.

Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom arbetsmarknadsförvaltningens ekonomistab.

### **Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag**

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för verksamhet i Åsö vuxengymnasium, Sfi Söderort och Sfi Västerort.

Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en mindre andel av fastigheter som ägs av SISAB.

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster. Förvaltningen ställer sig också positivt till en förenklad process och tydligare ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer samt att förtydliganden görs i ansvarsfördelning gällande drift och underhåll.

Det finns ett begränsat utbud av utbildningslokaler i Stockholm. Arbetsmarknadsförvaltningen tycker det därmed är positivt att SISAB föreslås få ett utökat uppdrag att hyra lokaler på marknaden, för att därefter hyra ut vidare till nämnderna.

Att införa ett riktvärde per ny utbildningsplats för att beräkna det administrativa tillägget är en bra utgångspunkt. Arbetsmarknadsförvaltningen bedömer dock att riktvärdet på 400 000 kronor kan bli svårt att applicera på de utbildningsformer som bedrivs av förvaltningen. Förvaltningens verksamheter riktar sig främst mot vuxna som ej är i behov av vissa typer av specialsalar, idrottssal, kök och matsal som annars är kostnadsdrivande vid ny- och ombyggnation. En annan svårighet för förvaltningen är hur en studerandeplats ska definieras för vuxenutbildningen, då det förekommer flera olika typer av deltidsstudier samt kvällskurser och distanskurser som kräver studerandeplatser vid få tillfällen. Arbetsmarknadsförvaltningen ser därmed behov av ett differentierat riktvärde exklusive specialsalar, idrott och kök/matsal som blir adekvat för bedrivandet av vuxenutbildning.

De ökade schablonkostnaderna som föreslås till följd av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor innebär att förvaltningen får en ökad lokalkostnad om ca 350 tkr 2018 och ca 400 tkr 2019, (16:-/kvm)

Skola	Kvm	Ökad årshyra
Åsö Vuxengymnasium	15 312	244 992:-
SFI/Söderort	2 967	47 472:-
SFI/Västerort	3 091	49 456:-
<b>Tot:</b>		<b>341 920:-</b>

Föreslagen revidering av ramavtalet kommer påverka förvaltningen i mindre omfattning. Förvaltningen har inte verksamhet i några förskolebyggnader och planerar inga nybyggnationer inom överskådlig tid, däremot kan ombyggnationer bli aktuella. Då förvaltningen har en liten andel av sina verksamheter i fastigheter som ägs av SISAB utgör även lokalkostnaderna för dessa lokaler en mindre del av förvaltningens totala lokalkostnader.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden för egen del godkänner förslagen i remissen och att nämnden hänvisar till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

---

## **Bilaga**

1. Remiss: Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler