



Handläggare: William Isaacs
Telefon: 08-508 14 059

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Revidering av ramavtal - SISAB – svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till kommunstyrelsen.

Leif Sjöholm
Stadsdelsdirektör

Lena Holmdahl
Bitr stadsdelsdirektör/ekonomichef

Elisabeth Hagert-Richter
Avdelningschef Förskola/Fritid

Sammanfattning

Nuvarande ramavtal är senast reviderat 2006. Avtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan förvaltningen och SISAB för utbildningslokaler. I stort bedömer förvaltningen att förslaget till nytt avtal är en förbättring. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning innebär förslaget en nettokostnadsökning med cirka 1,5 miljoner kronor per år. Men samtidigt blir det tydligare med SISAB:s underhållsansvar och uppgradering till dagens förväntade standard. Därutöver blir det ett tydligt och sammanhållet incitament för SISAB att minska elkostnaderna för staden och på så sätt bidra till miljöförbättrande åtgärder.



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. Remisstiden sträcker sig till 31 augusti 2012.

Ärendet

Fördelning av hyreskostnad

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 1,5 miljoner kvm. Hyran baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rakamortering 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 4,7 miljarder kronor beräknas den 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 kvm. och år. Detta innebär att de billigaste hyresobjekten blir dyrare. SISAB tillförs cirka 118 miljoner kronor per år genom detta.

Hyresgästanpassning

I det nya ramavtalet föreslås att processen för hur en hyresgästanpassning ska genomföras justeras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjligheten att erhålla ett kalkylpris. Möjligheten att finna olika kostnadseffektiva lösningar, till exempel partneringsprojekt 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 det 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.

Kostnader direkt på objekt

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 möjlighet för parterna att göra olika specialöverenskommelser inom hyresförhållandet, bland annat kan så kallade "gröna avtal" tecknas.

Tolkningsgrupp

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 och tvister.

Övriga ändringar

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 kvm 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 kr per kvm och år.

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

Kostnadsförändring

Med avdrag för beräknad elkostnad så ökar stadens hyreskostnad med det nya ramavtalet netto med cirka 93 miljoner kronor räknat på helår. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning innebär det en nettoökning med cirka 1,5 miljoner kronor.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av ekonomiavdelningen i samarbete med avdelningen för förskola och fritid.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att förslaget till nytt ramavtal i huvudsak är bra. Flera av de delar som varit föremål för diskussion i det tidigare avtalet har nu blivit tydligare.

Förvaltningen är dock tveksam till att det inte längre ska vara fast pris vid anpassningar som hyresgästen ska betala. Det skapar en osäkerhet. Alla ny- och ombyggnationer är oftast så omfattande att avvikelser till ett kalkylpris kan vara svårt att finansiera för stadsdelsförvaltningen. Förvaltningen ska inte behöva ha en fullständig kompetens för att bedöma rimligheten i kalkylen utan ska kunna förlita sig i stor utsträckning på att SISAB ska stå för den kompetensen.

Förvaltningen anser att SISAB i större utsträckning kan arbeta med typförskolor vilket borde göra att träffsäkerheten blir större. Då blir det i huvudsak markarbeten som skiljer priserna åt för de olika nya förskolor som byggs. Däremot bedömer förvaltningen att vid uppställande av tillfälliga paviljonger kan kalkylpris vara aktuellt. Oftast är de objekten mer bråttom.

Förvaltningen anser vidare att SISAB bör kunna ta emot uppdrag av en förvaltning för att bygga tillfälliga paviljonger även på mark som inte SISAB äger, t ex på parkmark. Det är inte rimligt att stadsdelsförvaltningen ska behöva bygga upp

både kompetens och bemanning för något som i grunden finns inom SISAB:s verksamhet.

Förvaltningen vill även betona vikten av att SISAB gör genomlysningar med viss regelbundenhet av hur den långsiktiga standarden är för vissa förskolor. Om t ex vissa äldre förskolor behöver avvecklas av fysiska skäl inom en viss framtid. Detta är en betydelsefull uppgift för förvaltningen att få veta i god tid för den långsiktiga lokalplaneringen av utbyggnad av förskolor. Förvaltningen bedömer inte riktigt att ramavtalet tydliggör detta ansvar idag.

Ambitionen är bra att det direkta åtagandet för periodiskt underhåll ökar för SISAB:s del så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Detta är möjligt genom att den så kallade baskapitalhyran inte ska kunna vara lägre än 400 kr kvm per år.

I förslaget står ”att utöver underhåll skall SISAB även svara för standardhöjning upp till dagens nivå, 2012 års, myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Detta gäller bland annat inom områdena ventilation, elsäkerhet och energieffektivisering. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer omfattas inte. I ansvarsfördelningen finns dock fortfarande samma lydelse som tidigare, denna ambition måste närmare regleras i avtalet för att oklarheter skall undvikas. Önskvärt är också att SISAB skall fortsätta att därefter svara för kontinuerliga standardhöjningar, och inte stanna vid 2012 års nivå. Ansvarslistan bör justeras så att det även framgår att på dessa punkter skall SISAB svara för standardhöjning, inte bara utbyte till nytt. Vidare är det väl rimligt att skall man svara för något, så borde det väl också omfatta nya myndighetskrav som innebär nya installationer.

Övriga standardhöjande åtgärder förutom ventilation, elsäkerhet och energianvändning, och det torde vara en stor andel, kommer som idag stadsdelarna få ansvara och finansiera. Det kommer förmodligen bli en viss gränsdragningsproblematik ifråga vilka åtgärder som skall räknas till den grupp som skall täckas av SISAB och inte hyresföras på objektet.

Hyresgästen och SISAB kan i separata avtal som rör enskilda objekt skriftligen komma överens om villkor som avviker från de generella villkoren. Som exempel nämns om hyresgästen beställer ett plushus. Detta är positivt. Men mer riktlinjer om principerna för dessa separata avtal behöver utvecklas.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets förslag till nytt ramavtal för utbildningslokaler 2013