



Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-08-30

Revidering av ramavtal - SISAB

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det som remissvar till kommunstyrelsen

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på revidering av Stockholm stads ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har inkommit till Hägersten- Liljeholmens stadsdelsnämnd för synpunkter.

Ramavtalet reglerar hyressättningsprinciper och ansvarsfördelning. Hyressystemet baseras på självkostnad och består av kapitalkostnader och en drift- och underhållsschablon. Differensen mellan de lägsta hyrorna för äldre förskolor och de högsta för nybyggda förskolor föreslås i detta förslag till revidering minska. Totalt tillförs SISAB ytterligare resurser genom förslaget till nytt ramavtal framför allt för att på ett bättre sett klara av att tillgodose behovet av underhåll.

Förvaltningen anser att förslaget till nytt ramavtal har en positiv inriktning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Ett förslag på revidering av Stockholm stads ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har inkommit till Hägersten- Liljeholmens stadsdelsnämnd för synpunkter. Yttrande önskas senast 31 augusti 2012.

Revidering av ramavtalet

Nuvarande ramavtal mellan staden och SISAB är från 2002 med en revision från 2006. Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt, varav cirka 240 hyrs av utbildningsnämnden, cirka 330 av stadsdelsnämnderna och cirka 25 av arbetsmarknadsnämnden och övriga nämnder. I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB.

Ramavtalet reglerar hyressättningsprinciper och ansvarsfördelning. Hyressystemet baseras på självkostnad och består av kapitalkostnader och en drift- och underhållsschablon. Kapitalkostnaden består av en ränta som årligen fastställs av kommunfullmäktige och amortering på kapitalskulden. Kapitalskulden är uppdelad på olika amorteringstider utifrån investeringens livslängd. Drift- och underhållsschablonen består av drift, uppvärmning, underhåll, skadegörelse, administration och tomträttsavgifter. För 2012 är drift- och underhållsschablonen 457 kronor per kvm. Schablonen justeras varje år med förändringen av KPI. För permanenta byggnader som värms upp med direktverkande el avgår 79 kronor per kvm.

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

Vid revideringen av ramavtalet har utgångspunkten varit att det fortsatt också ska vara baserat på över tiden självkostnad. Parterna har därför att i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa. 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 detsamma.

Med dagens hyressystem varierar hyreskostnaden för olika hyreskontrakt kraftigt. Nybyggda lokaler kan ha en kvadratmeterhyra på över 3.000 kronor medan äldre lokaler där kapitalkostnaderna är helt avbetalade har en hyra motsvarande drift-

och underhållsschablonen. Stadsledningskontoret förespråkar en mindre spännvidd i hyressättningen. De framför som argument för detta bland annat att det stämmer bättre överens med resursfördelningssystemen inom de pedagogiska områdena och att det rimligtvis bör finnas ett värde på fastigheten överstigande 0 kronor om underhållet har skötts.

En baskapitalhyra föreslås införas. Kapitalkostnaderna beräknas som idag men nivån på samtliga kapitalkostnader, ränta och amortering, som betalas av på 20 år eller längre tid kommer inte kunna understiga 400 kronor per kvm och år. Genom denna förändring tillförs SISAB 118,3 mnkr per år.

De olika delarna inom drift- och underhållsschablonen har kostnadsmässigt utvecklats olika i förhållande till den ursprungliga tänkta fördelningen. Driftskostnaderna har blivit betydligt högre än vad som förutsatts. Resultatet har blivit att det planerade underhållet har fått stå tillbaka. Nuvarande underhållsschablon är beräknad för att hålla eller återställa olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda. Det finns inget egentligt utrymme i schablonen för standardhöjningar utan dessa ska normalt finansieras av hyresgästen via hyrestillägg.

Det ökade ekonomiska utrymme som baskapitalhyran ger SISAB möjliggör att genomföra planerade investeringarna i fastigheterna under den närmsta tioårsperioden. Då kan även inkluderas standardhöjningar upp till dagens myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner bland annat inom områdena ventilation, elsäkerhet och energieffektivisering. Däremot ingår inte myndighetskrav gällande tillgänglighet och helt nya installationer.

Stadsledningskontoret förslår även att för att hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader så reduceras den del av drift- och underhållsschablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren. Reduktionen blir 200 kronor per nytillkommen kvm.

Amorteringstiden för grundinvesteringar för nya objekt ses över med inriktningen att göras mer flexibla efter hur byggnaden är konstruerad. Tiderna kan bli mellan 20 och 50 år beroende på byggnadens förutsättningar.

Stadsledningskontoret föreslår att bestämmelserna för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras ändras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförande till fast pris utgår till förmån för möjligheten att erhålla ett

kalkylpris. Genom ändringen ser stadsledningskontoret att omfattningen på inledande projektering kan hållas nere, projekttiden kortas ner, beställande nämnd måste följa processen mer aktivt samt möjligheten till så kallade partneringsprojekt till målpris underlättas.

Tomträttsavgälden föreslås lyftas ut ur drifts och underhållsschablonen så att faktisk tomträttsavgäld debiteras respektive hyresobjekt. Detta gör att hyrorna försiktigt anpassas till läget.

I nuvarande ramavtal svarar hyresgästen för all el medan SISAB svarar för fjärrvärme. Med ett undantag är samtliga skolor uppvärmda via fjärrvärme. Majoriteten av friliggande förskolor har uppvärmning och varmvatten via direktverkande el. Kostnaderna för el föreslås överföras i sin helhet till SISAB. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder i hela fastighetsbeståndet. Kostnaden för el schabloniseras och blir en del i drift- och underhållsschablonen.

Uppsägningstiden för avflyttning är enligt ramavtalet minst 12 månader och avflyttningstidpunkt för helt hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7. Samtliga P-platser föreslås överföras på SISAB.

En tolkningsgrupp föreslås inrättas med representanter från kommunstyrelsen, SISAB, Stadshus AB, utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna. Gruppen utses av stadsdirektören.

Totalt ökar stadens hyror till SISAB med ca 94 mnkr. För Hägersten-Liljeholmens del ökar hyrorna med 1,0 mnkr när hänsyn tagits till avgående kostnad för el.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att förslaget till nytt ramavtal har en positiv inriktning. Genomsnittshyran för samtliga objekt inom ramavtalet är idag 910 kronor vilket måste anses som mycket bra. Det som kan uppfattas som problem med nuvarande ramavtal är de allt för stora variationerna i hyran för enskilda objekt samt att SISAB inte har tillräckligt med resurser för att klara underhållet.

Förvaltningen tycker dock att man kunde ha övervägt att tillföra ytterligare resurser till SISAB. Som förslaget nu ligger är det fortfarande så att vissa standardhöjande åtgärder för att klara dagens myndighetskrav ligger på hyresgästen att finansiera. Det går också att utläsa ur ärendet en viss osäkerhet i

när det planerade underhållet kommer att kunna genomföras beroende på SISABs ekonomi. Viss risk finns därmed att dagens situation kommer att kvarstå.

Föreslagen reduktion av hyran för nytillkommen yta är positiv och logisk. Kostnaderna för underhåll på nya byggnader är i stort sett noll kronor. Förvaltningen är dock orolig för att denna reduktion av hyran är tänkt att ersätta de stimulansbidrag som nu finns för öppnande av nya förskoleavdelningar. Reduktionen av hyran är inte alls i samma storleksordning som stimulansbidragen och alla nya förskoleavdelningar hyrs inte av SISAB.

Då Hägersten-Liljeholmen är en stadsdel där antalet förskolebarn ökar kraftigt och behovet att bygga ut förskolan är stort är det extra viktigt för förvaltningen hur processen för att bygga nya förskolor regleras i ramavtalet. Att huvudprincipen blir att SISAB lämnar en kalkyl som underlag för genomförandeärendet istället för en fastprisoffert är mycket positivt. I de senaste projekten som förvaltningen haft med SISAB har den principen använts. Viktigt är dock att det sker en uppföljning av hur bra de kalkyler som SISAB lämnar stämmer överens med faktisk kostnad.

Det finns vidare ett behov av att arbeta med att hålla nere kostnaderna för projekteringen av nya förskolor och korta tiden för den processen. Förvaltningen inser dock att det inte finns så stora möjligheter att reglera hur detta ska ske i ramavtalet. Det är ett arbete som fortlöpande måste bedrivas gemensam av parterna.

Förvaltningen ser positivt på att kostnaderna för el överförs till SISAB och ser fram emot det arbete som SISAB nu fått incitament för att bedriva vad gäller energisparåtgärder.

Bilagor

1. Remissunderlag
2. Bilagorna till remissunderlaget 1-5 finns att läsa på www.stockholm.insyn.se