



Handläggare: Thomas Lundberg
Telefon: 08 508 35 513

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 28 augusti

Ärende 5

Yttrande över remiss angående revidering av ramavtal – SISAB

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Som yttrande över remiss angående revidering av ramavtal – SISAB hänvisas till vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.
2. Om ramavtalet börjar gälla 1 januari 2013 föreslås kommunfullmäktige besluta om en övergångsregel som möjliggör att nämndens hyresökningen kan fördelas på flera år.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Charlotte Svensson
Arbetsmarknadsdirektör

Thomas Lundberg
Ekonomiechef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, som är helägt av Stockholms stad, äger i princip samtliga byggnader där staden bedriver pedagogisk verksamhet. Arbetsmarknadsnämnden hyr för närvarande Frans Schartaus Handelsinstitut, Kämpingeskolan, Vårbergsskolan och Åsö vuxengymnasium av SISAB.

I förslaget till reviderat ramavtal bygger hyran även fortsättningsvis på självkostnad. I övrigt föreslås bland annat en förändrad process för hur hyresgästanpassningen ska genomföras, att SISAB tar över ansvaret för all el i byggnaderna och

att kostnaderna för tomträttsavgälden läggs på respektive hyresobjekt som innebär att en lägespåverkan av hyran införs.

För arbetsmarknadsnämndens lokaler blir lägesfaktorn mycket utslagsgivande. Förvaltningens främsta invändning till det reviderade ramavtalet är att den stora kostnadsökningen måste hanteras med alltför kort varsel redan till nästa verksamhetsår. Hyreskostnaden beräknas öka, netto, med hela 8,4 mnkr mellan 2012 och 2013, vilket motsvarar en ökning på 34 procent. Förvaltningen förutsätter att en övergångsregel införs så hyresökningen fasas in under flera verksamhetsår.

Arbetsmarknadsförvaltningen delar intentionerna i förslaget om att fastighetsägaren ska ta större ansvaret fastigheterna och ställer sig därför positiv till att ansvaret för ventilationen förs över till SISAB. Det måste dock förtydligas hur denna förändring ska hanteras för pågående projekt. Då arbetsmarknadsnämnden planerar att beställa en ombyggnad av Frans Schartau Handelsgymnasium finns en risk att nämnden betalar ventilationsombyggnaden två gånger, dels som ett ombyggnadstillägg enligt nuvarande ramavtal och dels som en ökad hyra enligt det reviderade ramavtalet som nu föreslås.

Bakgrund

SISAB, som är helägt av Stockholms stad, äger i princip samtliga byggnader som staden bedriver pedagogisk verksamhet i. Hyresgästerna är främst utbildningsnämnden, skolor med mera, stadsdelsnämnder, förskolor samt arbetsmarknadsnämnden. Det nu föreslagna ramavtalet omfattar cirka 570 objekt med total hyreskostnad om cirka 1,3 miljarder kronor per år för en yta om cirka 1,5 miljoner kvadratmeter. Det nuvarande ramavtalet är från år 2006.

För närvarande hyr arbetsmarknadsnämnden fyra lokaler av SISAB; Frans Schartaus Handelsinstitut, Kämpingskolan, Vårbergsskolan och Åsö vuxengymnasium.

För Frans Schartau Handelsinstitut planeras en ventilationsombyggnad och verksamhetsanpassning. Nämnden fattade ett inriktningsbeslut den 14 juni 2011. Förvaltningen har för avsikt att förelägga nämnden ett genomförandebeslut under 2013 med eventuell byggstart sommaren 2014.

Nämnden beslutade den 22 maj 2012 att hyra in Bussenhuskolan från SISAB. Under hösten kommer SFI-Västerort flytta verksamheten till Bussenhuskolan från Kämpingskolan som då lämnas.

SFI-Söderort bedriver verksamhet i Vårbergsskolan. Skolan är uppsagd och planerna är att flytta verksamheten till Skärholmens gymnasium. Nämnden kommer att förläggas ett ärende om inhyrningen av de nya lokalerna under hösten 2012.

Arbetsmarknadsnämnden har förstahandsavtalet på 23 246 kvadratmeter för Åsö vuxengymnasium. Av detta hyrs cirka en tredjedel ut till utbildningsnämnden för främst grundskoleverksamheten.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats av förvaltningens ekonomistab.

Ärendet

Den hyra som hyresgästerna betalar till SISAB bygger på självkostnad och består av två delar. Den ena avser drift och underhåll och är schabloniserad och den andra är kapitalkostnader till följd av anskaffning och ombyggnader. Den sista hanteras som ett lån med rak amorteringsplan. Till följd av detta har den sammanlagda hyran staden betalat varit relativt konstant sedan 2006.

I det reviderade ramavtalet förslås en förändrad process för hur hyresgäst Anpassningen ska genomföras. Syfte är att underlätta möjligheten att finna mer kostnadseffektiva lösningar. Vidare förslås att SISAB tar över ansvaret för all el i byggnaderna. Det regleras kostnadsmässigt så att nettokostnaderna för hyresgästerna såväl som för SISAB blir oförändrad. Kostnaderna för tomträttsavgälden föreslås läggas på respektive hyresobjekt. Syftet med det är att införa en lägespåverkan av hyran.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen konstaterar att det är positivt att ramavtalet revideras och uppdateras. Det finns dock ytterligare områden som måste förändras och förbättras vilket framgår nedan. Förvaltningens främsta invändning är att den stora kostnadsökning, som det reviderade ramavtalet innebär, måste hanteras med alltför kort varsel redan till nästa verksamhetsår.

Den stora förändringen i ramavtalet, för arbetsmarknadsnämndens vidkommande, är att genom lägga kostnaden för tomträttsavgälden per objekt skapas en lägesfaktor för hyressättningen. Då nämnden endast hyr fyra objekt från SISAB och att 75 procent av den förhyrda ytan ligger på Södermalm, Frans Schartau Handelsinstitut och Åsö vuxengymnasium, slår detta mycket hårt på hyran. Hyreskostnaden

beräknas öka, netto, med hela 8,4 mnkr mellan 2012 och 2013. Detta motsvarar en ökning på 34 procent. Enligt förvaltningens uppfattning är detta en orimligt stor ökning att hantera mellan två verksamhetsår. Dessutom faller hela ökningen på ett verksamhetsområde, vuxenutbildningen.

För arbetsmarknadsnämnden är lägesfaktorn mycket utslagsgivande men även andra förändringar i ramavtalet innebär ökade hyror. Andra nämnder drabbas också av ökade hyror även om ökningen för arbetsmarknadsnämnden är den ojämförligt procentuellt sett största. Den förvaltningens om får den näst största ökningen är på 14 procent, Farsta stadsdelsnämnd, vilket i det fallet motsvarar 1,6 mnkr. Förvaltningen anser inte den nya hyran felaktig eller heller orimligt hög. Däremot är det orimligt för en verksamhet att kunna hantera en så kraftig höjning mellan två verksamhetsår. Förvaltningen förutsätter därför att en övergångsregel införs så hyresökningen fasas in under flera verksamhetsår. I förslaget saknas också en redovisning av hur den ökade hyran ska finansieras.

Inom arbetsmarknadsnämnden står respektive enhet/verksamhet för sina egna kostnader. Det har visat sig ur ett ekonomistyrningsperspektiv vara mycket effektivt. Verksamheterna har genom detta fått upp ögonen för hyreskostnaderna och har nu ett incitament för att effektivisera lokalanvändningen och därmed sänka kostnaderna. Därmed kan medel i större utsträckning användas till verksamheten istället för lokaler. Det bör dock noteras att lokaleffektiviseringar inte kan ske snabbt då det innebär förändringar i verksamheten, hänsyn måste tas till uppsägningstider med mera.

Tyvärr anges felaktigt i remissunderlaget att alla nämnder har förvaltningscentrala utjämnningar för de pedagogiska lokalerna. Det stämmer inte för arbetsmarknadsnämnden. Skulle stadens enheter/verksamheter stå för sina egna lokalkostnader, istället för att de hanterades förvaltningscentralt, skulle, enligt förvaltningens erfarenhet, betydande belopp kunna frigöras för verksamheten. Det är också först då den lägesfaktor som nu föreslås i det reviderade ramavtalet blir av egentligt intresse. Förvaltningen ifrågasätter därför införandet av lägesfaktorn innan hyrorna förts ut på enhets-/verksamhetsnivå.

Även det nu föreslagna ramavtalet bygger på självkostnad. Självkostnaden utgår från att nämnderna betalar SISAB för bolagets verkliga kostnader för lokalerna. Till följd av detta upplägg har inte SISAB något reellt incitament att hålla nere kostnaderna vid framförallt nyproduktion och hyresgästanpassningar. Erfarenheten har genom åren visat att självkostnad är kostnadsdrivande. Förvaltningen an-

ser att en hyressättningsmodell som ger bägge parterna incitament att hålla nere kostnaderna är att föredra. En sådan modell innebär att lokalerna blir med kostnadseffektiva och koncernnyttan ökar. På sikt måste därför självkostnadsavtalen avskaffas.

I förslaget till reviderat ramavtal förslås en justerad process för hur hyresgäst Anpassningen ska genomföras. I samband med exempelvis ombyggnader är oftast SISAB den starka parten till följd av sitt kunskapsöverläge. Förändringen får inte innebära att hyresgästens ställning ännu mer försvagas och att kostnaden för projekten ökar löpande. Systemet med offert med fast pris enligt det nuvarande ramavtalet säkerställer att kostnaderna i ett projekt inte stiger på ett för hyresgästen okontrollerat sätt. Som ovan nämns bygger hyressättningen på självkostnad, där det endast är hyresgästen som har incitament att hålla nere kostnaderna.

Arbetsmarknadsförvaltningen delar intentionerna i förslaget om att fastighetsägaren ska ta större del av ansvaret för fastigheterna. På så sätt tas de olika kompetenserna inom koncernen Stockholms stad bättre tillvara. Ett exempel på det är att ansvaret för ventilationen som föreslås föras över till SISAB. Det måste förtydligas hur denna förändring hanteras för pågående projekt. Arbetsmarknadsnämnden planerar att beställa en ombyggnad av Frans Schartau Handelsinstitut. Denna är betingad av att ventilationen måste förbättras. Projektet har inletts och en offert, som utgår från det nu gällande ramavtalet, har lämnats. Ett genomförandebeslut bedöms att fattas under 2013 och byggstart planeras sommaren 2014. Om det reviderade ramavtalet träder i kraft 1 januari 2013 förutsätter förvaltningen att SISAB tar ansvar för ventilationsombyggnaden i enlighet med det nu föreslagna reviderade ramavtalet. I annat fall skulle nämnden komma att betala ventilationsombyggnaden två gånger, dels som ett ombyggnadstillägg enligt nuvarande ramavtal och dels som en ökad hyra enligt det reviderade ramavtalet. Förvaltningen anser att ytterligare förtydligande måste göras för projekt som inletts med det nuvarande ramavtalet och hur övergången till det nya ramavtalet ska ske.

Förvaltningen konstaterar att kostnadsansvaret för all el i byggnaderna förs över till SISAB och delar uppfattningen att det kan leda till lägre kostnader och ge en positiv miljöpåverkan. Kostnadsmässigt ska det vara ett nollsummespel då hyran ökar med motsvarande elkostnad. Förvaltningen förutsätter att ramavtalets självkostnadsprincip gäller fullt ut och att hyran minskas då effektiviseringar görs. Förvaltningen vill i detta sammanhang peka på den omfattande administrationen och risken för felaktiga debiteringar som uppstår vid överförande av elavtalen.



Arbetet med att ta över samtliga elavtal för arbetsmarknadsnämndens, i sammanhanget få, lokaler har nyligen avslutats och var mycket tidskrävande.

Förvaltningen välkomnar införande av en tolkningsgrupp. Med ett så omfattande hyresbestånd med så många olika typer av lokaler är det självklart att alla eventualiteter inte kan regleras i ett ramavtal. Oklarheter kan på så sätt hanteras och riktlinjer för ramavtalets tillämpning skapas.

Förvaltningen förslår nämnden besluta att som svar på remiss angående revidering av ramavtal – SISAB hänvisa till vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.

Bilaga:

Remiss angående revidering av ramavtal – SISAB