



2012-08-16  
SDN 2012-08-30

Handläggare: Gunnar Hörnfeldt  
Telefon: 08-50801524

Till  
Rinkeby - Kista stadsdelsnämnd

## Revidering av ramavtal – SISAB

Remiss från kommunstyrelsen (KS-dnr 125-159/2011)

### Förslag till beslut

1. Tjänsteutlåtandet utgör svar på remissen
2. Omedelbar justering

Olle Johnselius  
Stadsdelsdirektör

Verner Stadthagen  
administrativ chef

### Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår förändringar i ramavtalet som rör SISAB:s uthyrning av pedagogiska lokaler till bl.a. stadsdelsnämnderna i syfte att effektivisera lokalhållningen.

Stadsdelsförvaltningen välkomnar att avtalet är utformat som ett samverkansavtal. Genom denna utformning bedömer förvaltningen att det blir lättare att uppnå miljö- och effektivitetsmål.

När det gäller hyran har förvaltningen inga invändningar beträffande de förändringar som rör drift- och underhållsschablonen. Stadsdelsförvaltningen anser dock att den förslagna kapitalbasyran om 400 kronor per kvadratmeter är för hög. För en SISAB-ägd förskola i Rinkeby-Kista stadsdelsområde kommer kapitalbasyran i genomsnitt att utgöra drygt 40 procent av totalhyran efter avslutad amortering.

### Bilaga

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande 2012-05-23.



### **Remissbehandling**

Kommunstyrelsen har för yttrande remitterat det av stadsledningskontoret den 23 maj 2012 upprättade tjänsteutlåtandet ”Revidering av ramavtal - SISAB” till samtliga stadsdelsnämnder samt till utbildningsnämnden, arbetsmarknadsnämnden och Stockholm stadshus AB. Remisstiden sträcker sig till den 31 augusti

### **Stadsledningskontorets förslag**

Sammanfattningen i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande är av följande lydelse:

”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 m<sup>2</sup>. 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 innebär att SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställa 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 göra 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.”

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande bifogas i sin helhet.

### **Förvaltningens synpunkter**

Stadsledningskontoret föreslår förändringar i ramavtalet som rör SISAB:s uthyrning av pedagogiska lokaler till bl.a. stadsdelsnämnderna. Syftet är att effektivisera lokalhållningen och skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Ramavtalet baseras på självkostnad.

Stadsdelsförvaltningen välkomnar att avtalet är utformat som ett samverkansavtal. Genom denna utformning med ett gemensamt ansvar bedömer förvaltningen att det blir lättare att uppnå miljö- och effektivitetsmål, t.ex. effektivare energianvändning.

När det gäller hyran har förvaltningen inga invändningar beträffande de förändringar som rör drift- och underhållsschablonen. När det gäller kapitalkostnadernas påverkan på hyresnivån får förvaltningen anföra följande. Enligt nu gällande avtal har inte hyresgästerna någon kapitalkostnad efter att lån för investeringar amorterats klart. Men efter avslutad amortering behöver medel för byggnadens underhåll – såväl löpande som periodiskt – avsättas i ökad omfattning för att hålla en äldre fastighet välskött. Stadsledningskontorets benämning ”baskapitalhyra” leder, enligt förvaltningens uppfattning, fel och bör snarare ges en annan benämning, som bättre speglar kvalitetsambitionen eller det vidgade åtagandet från hyresvärderna SISAB:s sida – till exempel ”kvalitetshyra”, ”åtagandehyra” eller dylikt. Förvaltningen kan acceptera denna konstruktion eftersom hyresavtalet baseras på självkostnad.

Förvaltningen kan konstatera att den för närvarande har 21 hyresobjekt med SISAB som värd, varav 16 omfattar förskolor. Det föreslagna ramavtalet medför att 19 objekt vardera får en måttligt högre hyresnivå och två objekt (Ungdomens hus och Rinkeby ungdomsgård) en kraftigt sänkt hyresnivå. Totalt sett medför det



nya ramavtalet ingen större hyresskillnad för förvaltningen år 2013 jämfört med nuvarande avtalsmodell för år 2012. Det gamla avtalet hade på sikt för förvaltningen inneburit en sjunkande hyresnivå för SISAB-objekten. I den hyresnivå som nu beräknas ingår dock ett vidgat åtagande – framförallt för ett ökat periodiskt underhåll om drygt 80 kr/kvm/år - från hyresvärdens sida. Härigenom kan hyresgästen också ställa ökade krav på insatser i fastigheterna, vilket torde vara gynnsamt för de verksamheter som bedrivs i lokalerna.

---