



Handläggare: Thomas Eriksson
Telefon: 08-508 337 19

Till
Utbildningsnämnden
2012-08-23

Revidering av ramavtal mellan staden och SISAB

Svar på remiss (Dnr 125-1591/2011) från kommunstyrelsen.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande

1. Utbildningsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Per Thorslund
Avdelningschef

Sammanfattning

Nuvarande ramavtal mellan staden och SISAB reviderades senast 2006. I kommunfullmäktiges budget 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att åter revidera avtalet. Behovet av nytt ramavtal har delvis aktualiserats genom att underhåll trängts bort av andra driftkostnader. Nuvarande avtals konstruktion innebär att standardhöjningar ses som hyresgenererande verksamhetsanpassningar, vilket kräver beställning från utbildningsnämnden.

I förslaget till nytt ramavtal åtar sig SISAB bland annat ett ökat underhållsansvar innefattande standardhöjningar upp till 2012 års myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner inom bland annat ventilation och elsäkerhet.



Utbildningsnämndens hyreskostnad beräknas öka med 164 mnkr. Överföringen av ansvaret för el från utbildningsnämnden till SISAB innebär en sänkt kostnad om 88 mnkr. Nettokostnadsökningen uppgår därmed till 76 mnkr.

Utbildningsförvaltningens samlade bedömning är att förslaget till nytt ramavtal leder till ökad tydlighet och att den höjda hyran motiveras av SISAB:s ökade underhållsansvar. Det förutsätter en fungerande samverkan mellan SISAB och utbildningsnämnden vad gäller bland annat underhållsplaner och energibesparande åtgärder. Vidare förutsätts framtida avtalstolkning ske på ett sätt som gör att det råder balans mellan SISAB som avtalspart och samtliga inhyrande nämnder som i sig inte är avtalsparter. Det förutsätter en formalisering av avtalstolkningen. En formalisering av avtalstolkningen är till gagn för både SISAB och berörda nämnder. Den tolkningsgrupp som föreslås inrättas för avtalet är därför viktig.

Förvaltningen kan konstatera att SISAB har i det närmaste en monopolställning då det gäller uthyrning av lokaler för stadens pedagogiska verksamheter. För att garantera en total resurseffektivitet för alla intressenter är det viktigt att incitament för detta skapas. En förutsättning är nära samarbete mellan samtliga intressenter samt en effektiv uppföljning av principer och rutiner.

Ärendets beredning

Remissen har beretts inom administrativa avdelningen. I tidigare skede har utbildningsförvaltningen tillsammans med företrädare från stadsdelsnämnderna, Stockholm Stadshus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) ingått i den projektgrupp som bistått kommunstyrelsen i utarbetandet av ramavtalsförslaget.

Bakgrund

Ramavtalet reglerar hyresförhållandet mellan stadens inhyrande nämnder och SISAB. Nuvarande ramavtal mellan staden och SISAB reviderades senast 2006. I kommunfullmäktiges budget 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att åter revidera avtalet. Det nya ramavtalet ska gälla från och med 1 januari 2013.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tid. Innebörden är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för drift, underhåll och kapital. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,3 mdkr varav utbildningsnämnden är den dominerande hyresgästen med en årlig hyreskostnad om ca 1,1 mdkr.



Hyran baseras redan idag på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon per kvadratmeter och kapitalkostnader. Drift- och underhållsschablonen ska finansiera SISAB:s driftkostnader som exempelvis värme, underhåll, tomträttsavgäld och administration. Schablonen indexuppräknas, men har inte alltid överensstämmt den verkliga kostnaden. Under senaste åren har det ekonomiska utrymmet för underhåll begränsats av övriga driftkostnader. Kapitalkostnaderna omfattar amortering och ränta som beräknas på anskaffningsvärde och de ny-, om- och tillbyggnader som utbildningsnämnden beställer. Genom rak amortering, det vill säga att amortering sker med ett återkommande belopp, så sänks kapitalkostnaden i takt med amorteringen.

Behovet av nytt ramavtal har delvis aktualiserats genom att underhåll trängts bort av andra driftkostnader. Nuvarande avtals konstruktion innebär också att standardhöjningar ses som hyresgenererande verksamhetsanpassningar, vilket kräver beställning från utbildningsnämnden. Standardhöjningar avser vanligtvis att komma upp till dagens byggnadsstandard avseende exempelvis ventilation samt elsäkerhet och borde enligt förvaltningens uppfattning inte kräva beställning från utbildningsnämnden. Att underhålla en fastighet utan att ta hänsyn till dagens byggnadsstandard är vanligtvis en omöjlighet, vilket resulterat i att fastighetsägarens underhåll villkoras med hyresgästens beställning av verksamhetsanpassningar. Kommunfullmäktiges uppdrag till utbildningsnämnden att minska lokalkostnaderna har med nuvarande ramavtal fått till följd att dessa beställningar har begränsats. Det befintliga ramavtalet resulterar i sin tur i otydlighet om vad som är fastighetsägarens underhåll och nämndens verksamhetsanpassningar. Konsekvenserna beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande "Projektet drar ut på tiden, det skapar otydlighet, mycket tid och resurser åtgår till förhandlingar". Skollokalernas underhåll är därför enligt utbildningsförvaltningen den viktigaste frågan i revideringen av ramavtalet.

Nedan följer en redovisning av de huvudsakliga justeringarna i förslaget till nytt ramavtal. För fullständig redovisning hänvisas till bilaga 1.

Underhåll

I förslaget till nytt ramavtal åtar sig SISAB ett ökat underhållsansvar. Det ökade åtagandet innefattar standardhöjningar upp till 2012 års myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner inom bland annat området ventilation och elsäkerhet. Det innebär enligt förslaget att SISAB bland annat har ansvar för uppgradering av ventilationen om exempelvis ett klassrum har kapacitet för 30 elever, men ventilation enbart för 20 elever. Tillgänglighetskrav och åtgärder som innebär helt nya installationer ingår inte.



Kapitalkostnader

I förslaget föreslås kapitalkostnaden inte kunna understiga 400 kr per kvadratmeter. Beloppet benämns i avtalsförslaget som baskapitalhyra. Genom förändringen undviks slutamortering ner till 0 kronor i kapitalkostnad och spännvidden i hyressättningen minskar. Förändringen bidrar till att öka det ekonomiska utrymmet för underhåll.

Byggprojekt

Under en byggnads första 5 år då kapitalkostnaden är som högst föreslås underhållsschablonen utgå. Förändringen innebär att hyreskostnaden vid nybyggnation sänks.

Vidare föreslås justeringar vad gäller offertförfarandet för att öppna upp för andra alternativ än fastprisoffert. Kalkylpris eller andra modeller som inte bygger på fast pris innebär en ökad risk och ett merarbete för beställande hyresgäst, men de föreslagna förändringarna ska ses utifrån en önskan att öppna upp för större flexibilitet i en situation där det finns behov av omfattande nybyggnation.

Det administrativa påslaget vid beställning under 0,5 mnkr upphör. Inom utbildningsförvaltningen har skolornas ansvar för beställningar under 0,5 mnkr.

Driftkostnader

Till skillnad mot den utjämning som finns i nuvarande ramavtal så föreslås varje inhyrningsobjekt belastas med den verkliga tomträttsavgälden. Förändringen leder till lägre hyror i ytterstaden och högre hyror i innerstaden. Arrendeavgiften varierar idag mellan 36 kr/kvm och 178 kr/kvm.

Kostnaden för el föreslås överföras till SISAB. Förändringen innebär att hela ansvaret för att genomföra energieffektiviseringsåtgärder samlas då ansvaret för uppvärmning redan idag ligger hos SISAB. Cirka 70 procent av elanvändningen avser fastighetsel (exempelvis fläktar) och belysning. SISAB bedöms därför ha goda möjligheter att genom tekniska åtgärder påverka energiförbrukningen. I sammanhanget noteras att även ansvaret för vitvaror överförs till SISAB. Utbildningsförvaltningens elkostnader i **SISAB lokaler** beräknas till 88,0 mnkr för 2012.

Konstgräs i samband med bollplaner och liknande anläggningar är oreglerat i nu gällande ramavtal. Konstgräs kräver särskild skötsel och det oreglerade



hyresförhållandet vad gäller drift, underhåll och reinvestering har motverkat nyetablering av konstgräsanläggningar. I avtalsförslaget ingår dessa anläggningar i SISAB:s ansvar och hyresgästen debiteras ett fast pris per år beroende av planens storlek.

P-platser

P-platser förs bort från ramavtalet då det inom staden inte ska förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling. SISAB ges då ett helhetsansvar för P-platserna. SISAB och berörda nämnder ska inventera P-platserna så att överföringen kan ske per den 1 januari 2013. Inventeringen ska bland annat säkerställa att P-platserna är lämpliga som P-platser. Om P-platserna är belägna så att de är olämpliga som både P-platser och annan användning kan de om behov finns även ställas om till skolgård. För utbildningsnämnden är det väsentligt att värna tillgången till skolgård och framtida utbyggnadsmöjligheter vid elevökning. Säkerheten för eleverna behöver också beaktas. Majoriteten av parkeringsplatserna finns idag inom skolans område som inte är allmän plats. De finns ofta i direkt anslutning till skolbyggnader och skolgård. Vid en överföring och upplåtelse för allmän parkering finns risk att de blir allmän plats. Det medför att antalet personer befinner sig i skolans närområde ökar samtidigt som skolans möjligheter att avhysa icke önskade personer i skolans närhet minskar

Hyreseffekt

Utbildningsnämndens hyreskostnad beräknas öka med 164 mnkr från 1095 mnkr till 1259 mnkr, i de 164 mnkr ingår elkostnaden med 88 mnkr. Den totala kostnadsökningen blir till 76 mnkr då elkostnaderna redan finns på förvaltningen. Hur avtalet kommer att påverka skolpengen kommer att framgå av 2013 års verksamhetsplan. Elkostnaden ingår idag i skolpengen vilken då kommer att reduceras för el med 88 mnkr och nettokostnadsökning 76 mnkr. Ersättningen till fristående skolor påverkas inte eftersom det kommer att röra sig om omfördelning inom fastställda schabloner.

Samlad bedömning

Utbildningsförvaltningens samlade bedömning är att förslaget till nytt ramavtal leder till ökad tydlighet samt att den höjda hyran motiveras av SISAB:s ökade underhållsansvar och är därför positiv till avtalsförslaget. Det är viktigt att SISAB i samband med underhåll tar ansvar för att åtgärderna når upp till dagens standard, utan att det förutsätter beställning från utbildningsnämnden. Detta kräver en fungerande samverkan mellan SISAB och utbildningsförvaltningen, inte minst kring underhållsplaner och åtgärder för att sänka skolors energikostnader. Det måste säkerställas att det finns incitament för en effektiv resursanvändning.



Vidare förutsätts framtida avtalstolkning ske på ett sätt som gör att det råder balans mellan SISAB som avtalspart och inhyrande nämnder som i sig inte är formella avtalsparter. Det kräver en formalisering av avtalstolkningen. En formalisering är till gagn för både SISAB och berörda nämnder. Den tolkningsgrupp som förslås inrättas för ramavtalet är därför viktig. Enligt förslaget ska gruppen löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar i samband med oklarheter och tvister. Gruppen ska även föreslå justeringar som kan bli avtalstillägg efter överenskommelse mellan stadsdirektören och SISAB:s VD. Med anledning av den föreslagna gruppen ser utbildningsförvaltningen inget behov av att i dagsläget väcka frågor kring avtalstolkning. Det är väsentligt att beslut kan tas i tid för det planerade införandet 1 januari 2013.

Förvaltningen kan konstatera att SISAB har i det närmaste en monopolställning då det gäller uthyrning av lokaler för stadens pedagogiska verksamheter. Den föreslagna ändringen av offertförfarandet för att möjliggöra andra former än fastprisofferter och den i övrigt ändrade ansvarsfördelningen mellan utbildningsnämnden och SISAB kräver för att garantera en total resurseffektivitet att incitament för detta skapas. En förutsättning är ett nära samarbete mellan samtliga intressenter samt en effektiv uppföljning av principer och rutiner

De föreslagna ändringarna i ramavtalet ändrar ansvarsfördelningen mellan SISAB och utbildningsförvaltningen centralt och lokalt. Under hösten 2012 kommer utbildningsförvaltningen att förbereda övergången till det nya avtalet.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår nämnden att överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Bilagor

1. Remiss om revidering av ramavtal – SISAB
 - Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande
 - Hyreseffekter per nämnd
 - Utveckling av drift- och underhållsschabloner 2006-2011
 - Planerat underhåll 2012-2022
 - Ramavtal för utbildningslokaler 2013



- Hyreseffekt per nämnd – preliminära belopp