



Handläggare: Stefan Kristensson  
Telefon: 50829347

Till  
Kommunstyrelsen

## Revidering av ramavtal - SISAB

### Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Ramavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med 1 januari 2013, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om mindre förändringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för anskaffning av elektrisk utrustning enligt punkt 8.5, samt att fastställa arbetsordning och utse representanter till tolkningsgrupp enligt punkt 12.10.

Irene Lundquist Svenonius  
Stadsdirektör

Kerstin Sandström  
T.f. avdelningschef

### Sammanfattning

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 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 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 hyresgästanpassning 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 gör 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.

## **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.

### **Nuvarande ramavtal**

Nuvarande ramavtal, som omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB, är från 2002 med en revision från 2006. Hyressystemet baseras på självkostnad och består per hyresobjekt av: (nivå 2012)



<b>Kapital- kostnader</b>	<i>Ränta på skuld</i> <i>Raka amorteringar, 5, 10, 20 och 33 år</i>	Fastställs årligen av kommunfullmäktige, för närvarande 3,00 procent Utgår från anskaffningsvärde och/eller beställda hyresgästanpassningar
<b>DoU*</b>	<i>Drift, värme, underhåll, skadegörelse administration och tomträttsavgälder</i>	Schablon. För närvarande 457 kronor per m <sup>2</sup> och år för permanenta byggnader och 125 kronor per m <sup>2</sup> för tillfälliga paviljonger. Om permanenta byggnader värms upp med direktverkande el avgår 79 kronor per m <sup>2</sup> . Om tillfälliga byggnader värms upp med fjärrvärme tillkommer 79 kronor per m <sup>2</sup> . Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex.

\*) Drift och underhåll

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

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt, varav cirka 240 hyrs av utbildningsnämnden, cirka 330 av stadsdelsnämnderna och cirka 25 av arbetsmarknadsnämnden och övriga nämnder. I viss omfattning förekommer andrahandsuthyrningar mellan nämnderna, Sammanlagd lokalstatus per den 31 december 2011:

Area: 1 457 000 m<sup>2</sup>, bruksarea (BRA), varav 34 000 m<sup>2</sup> är tillfälliga paviljonger.  
Kapitalskuld: 8 272 miljoner kronor.

<b>Hyreskostnad 2011</b>	<b>Totalt</b>	<b>1 313,2 miljoner kronor</b>
	<i>Varav*</i>	
	DoU	618,5 miljoner kronor
	Amortering	402,3 miljoner kronor
	Ränta	208,9 miljoner kronor

\*) delsummorna avviker från totalen pga att projekt kan redovisas med fördröjning över årsskifte.

Beräknad hyreskostnad 2012 per hyresobjekt framgår av [bilaga 1](#). Kostnaden är preliminär då den baseras på förutsättningar kända 1 april 2012 samt hyresavviseringar till och med kvartal 2.

DoU-schablonen beräknades 2006 till 425 kronor per m<sup>2</sup> och år för permanenta byggnader och inklusive värme. Den har sedan dess justerats med konsumentprisindex, KPI, och uppgick 2011 till 448 kronor per m<sup>2</sup>. För 2012 är den 457 kronor per m<sup>2</sup>. Uppföljning sker via ett antal delposter som redovisas årsvis. Kostnadsutvecklingen för SISAB har inte skett likartat för de olika delposterna. Schablon, utfall och differens, avser 2011, kronor/m<sup>2</sup>:

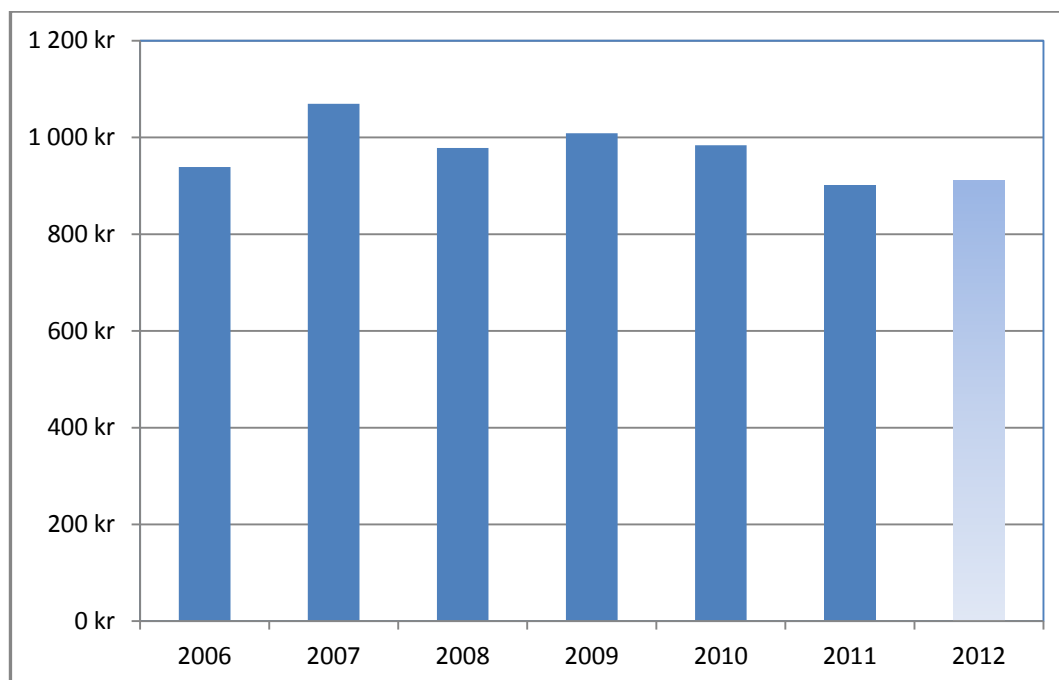
Avser	Schablon	Utfall	Differens
<i>Drift exkl. värme</i>	94	133	-39
<i>Uppvärmning</i>	76	83	-7
<i>Underhåll</i>	177	128	+49
<i>Skadegörelse</i>	18	18	0
<i>Administration</i>	38	38	0
<i>Tomträttsavgälder</i>	45	52	-7
<b>Totalt</b>	<b>448</b>	<b>452</b>	<b>-4</b>

Som framgår finns stora inbördes avvikelser. Kostnaderna för drift, värme och underhåll avviker markant från schablonen. Kostnadsramen har totalt överskridits med 4 kronor per m<sup>2</sup> vilket motsvarar cirka 6 miljoner kronor.

Avvikelsen om 49 kronor per m<sup>2</sup> och år för underhåll avser periodiskt underhåll. Beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringar som träffar det periodiska underhållet har minskat under senare år. Därmed begränsas SISAB:s möjligheter att på ett rationellt sätt genomföra åtgärder. Samtidigt är kostnaderna för driften generellt högre än vad som är förutsatt. Driftkostnaden kan vara svår att helt påverka. Marknadsmässigt ökar kostnaderna för många komponenter för driften mer än den ersättning som justeras via KPI. Även oförutsedda händelser kan kräva åtgärder som inte kan undvaras. Resultatet har blivit att det planerade underhållet har fått stå tillbaka. Utfallet för drift har varit högre än schablonen samtliga år sedan 2006, i genomsnitt motsvarande cirka 50 miljoner kronor per år perioden 2006-2011, se [bilaga 2](#).

Sedan 2006 har SISAB fått koncernbidrag eller motsvarande med i genomsnitt 70 miljoner kronor per år.

## Hyresutveckling 2006 – 2011, prognos 2012, kr/m<sup>2</sup>



Tabell 2. Hyresutveckling beräknad efter inbetald hyra under året delat med totalt hyrd area per den 31 december samma år. Prognos för 2012.

Årshyreskostnaden 2006-2011 har varierat mellan 901 kr/m<sup>2</sup> och 1 070 kr/m<sup>2</sup>. En anledning till variationen beror på justerade räntor mellan åren. En justering av räntan med 1,0 procent motsvarar en hyreseffekt om cirka 57 kronor/m<sup>2</sup> och år, eller totalt cirka 83 miljoner kronor. Räntan har aktuella år varierat mellan 3,12 - 4,04 procent (2012: 3,00 procent). Utifrån idag kända uppgifter prognostiseras årshyreskostnaden 2012 till i genomsnitt 910 kronor/m<sup>2</sup>, det vill säga den nominellt näst lägsta nivån sedan 2006. Räknat på totalt 1 457 000 m<sup>2</sup> motsvarar skillnaden mellan högsta och lägsta år cirka 250 miljoner kronor.

I ramavtalet från 2006 gjordes en revision för att integrera drygt 300 förskolor som hade överförts från dåvarande gatu- och fastighetsnämnden till SISAB. Avtalet förutsätter att samma villkor ska gälla för samtliga lokaler oavsett vilken pedagogisk verksamhet som för tillfället disponerar en lokal.



## Utgångspunkter och ärendets beredning

En projektgrupp med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden, Stockholms Stadshus AB och SISAB har bistått kommunstyrelsen i utarbetandet av ett nytt ramavtalsförslag. Juridiska avdelningen har följt arbetet.

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på över tiden *självkostnad*. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Ramavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. 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 desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelningslista som är kopplad till ramavtalet.

I avtalet, och i denna text, används begreppet ”utbildningslokaler” om samtliga berörda lokaler. När texten relaterar till verksamheten används på motsvarande sätt begreppet ”skolan”.

### Omfattning

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän med varierande organisatoriska förutsättningar, i ett och samma ramavtal. Förskolor och grundskolor närmar sig alltmer till utformning och funktion varandra. Nya skolor i stadsutvecklingsområden byggs från början flexibelt så att de initialt har en stor andel förskola som successivt växlar över till grundskola i takt med att behoven ändras. Grundskolor ska kunna bedriva förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Sammantaget ser kontoret att fördelarna överväger med ett samlat ramavtal med lika villkor för samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB. Härmed underlättas en över tiden flexibel användning av lokalerna mellan både olika pedagogiska verksamheter och mellan olika nämnder. Det nya ramavtalet bör därför liksom tidigare omfatta samtliga lokaler som staden hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet.

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skollokaler av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller



förvaltningar. Vid tungt vägande skäl kan annan hyresvärd övervägas. Fördelaktiga ekonomiska villkor kan enligt kontoret prövas att vara ett sådant skäl.

### **Kapital- och hyreskostnader**

Med dagens system varierar hyreskostnaden för olika hyreskontrakt kraftigt. Nybyggda utbildningslokaler med stora kapitalkostnader, eller sådan där stora investeringar nyligen gjorts, kan ha relativt höga initiala hyreskostnader. För permanenta hyresobjekt förekommer hyror om drygt 3 000 kronor/m<sup>2</sup> och år. För tillfälliga paviljonger med kortare amorteringstider kan ännu högre nivåer förekomma. I takt med att amorteringar görs sjunker successivt kostnaderna. Slutligen, om inga kapitalkostnader finns kvar, återstår endast kostnad för DoU, som för 2012 motsvarar 457 kronor/m<sup>2</sup> och år.

En bakomliggande tanke med nuvarande konstruktion var att via den raka amorteringen löpande frigöra ett ekonomiskt utrymme för att hyresföra nya beställningar på hyresgästhanpassningar. Som framgår av hyresutvecklingen ovan kan konstateras att SISAB:s lokaler har haft en relativt stabil hyresbild sedan 2006 med en lägstanivå 2011 och en prognos om näst lägstanivå 2012. Detta trots ökade kostnader inom flera fastighetsrelaterade poster under samma tid. I förhållande till reguljära marknadshyror, som normalt successivt ökar, avviker därmed hyrorerna i SISAB:s bestånd vilket är en medveten effekt av rak amortering och självkostnadsprincipen.

Kontoret förespråkar mindre spännvidd i hyressättningen. Det rimmar väl med resursfördelningssystemen inom de pedagogiska områdena som är generella oavsett hyran för ett enskilt objekt. Allt för dyra eller allt för billiga lokaler kan även under olika omständigheter medföra suboptimeringar i samband med beslut som rör lokalbeståndet.

Kapitalkostnaderna amorteras idag med rak amortering på 33, 20, 10 samt 5 år beroende på vad som är en rimlig brukstid för olika komponenter. Om inte nya hyresgenererande investeringar görs under tiden så finns inget restvärde kvar efter 33 år. Om underhåll med mera har skötts bör dock rimligtvis ett värde överstigande 0 kronor finnas kvar även efter 33 år.

För samliga nämnder gäller att förvaltningscentrala utjämningar görs genom att hyrorerna för de pedagogiska lokalerna betalas centralt. Kontoret har övervägt inlag av mer marknadsbaserad hyressättning men bedömer att för att denna konstruktion ska få fullt genomslag med högsta möjliga nytta så bör hyreskostnaden och mer befogenheter rörande lokalhanteringen föras ut på den enskilda skolenheten. Detta





alternativ är intressant men för närvarande inte aktuellt. Kontoret kommer dock att fortsätta att studera förutsättningarna för en hyresmodell med en sådan inriktning.

### **Byggprojekt**

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om hyresförhållanden baserade på självkostnad. I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan nås mellan olika projekt. Då staden den närmaste framtiden har ett stort behov av utbyggnad av pedagogiska lokaler är denna potential intressant. En omständighet som ibland försvårar möjligheten att bygga billigt är dock stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar och planvillkor är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Även olika markförhållanden spelar stor roll. Bättre samordning med stadsbyggande nämnder kan i förekommande fall krävas för att kunna bygga nytt till rimliga villkor.

Det finns en stor potential genom det stora antalet friliggande förskolor i staden. Många av dessa är dessutom mindre och av äldre datum och kan närma sig slutet på byggnadens tekniska livslängd. Samtidigt kan tomterna medge ytterligare utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större med bättre förutsättningar för kostnadseffektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. På sådana tomter där så är möjligt kan även prövas bostadsexploatering med nya förskolor integrerade på bottenvåningarna på nya flerbostadshus. Därmed kan även stadens mål om fler bostäder på ett fördelaktigt sätt kombineras med fortsatt förskoleutbyggnad.

### **Underhåll och DoU-schablon**

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. Under de senaste åren har beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringsutgifterna som avser standardhöjningar åtgärder minskat och legat 100-200 miljoner kronor per år lägre än vad SISAB bedömer som nödvändigt.

SISAB beräknar ett behov innefattande periodiskt underhåll och i samband med detta för fastigheten standardhöjande åtgärder om cirka 4,7 miljarder kronor kommande fram till 2022, eller cirka 500 miljoner kronor per år. Bilaga 3, Planerat underhåll 2012-2022.

Som framgått av redovisningen av DoU-schablonen, [bilaga 2](#), har genomgående sedan 2006 SISAB:s kostnader för drift och värme överskridit denna del av schablonen. Detta har resulterat i att delar av det periodiska underhållet har fått stå tillbaka för att schablonramen ska klaras. På sikt är detta ohållbart då det leder till eftersatt underhåll med risk för kapitalförstöring. Delvis beror dagens stora behov av underhåll på denna effekt. Det koncernbidrag eller motsvarande som utgått sedan 2006 om i genomsnitt cirka 70 miljoner kronor per år har kompenserat både de kostnader som DoU-schablonen inte täckt och standardhöjningar som egentligen borde hyresförts.

Kraven på utbildningslokalerna förändras över tiden. I samband med större reguljära upprustningar och underhåll tillkommer nästan alltid nya tvingande krav på utförandet genom ändrade regler. Exempel på sådana områden kan vara tillgänglighet, energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. För att kunna genomföra olika åtgärder och klara sina åtaganden måste parterna därför komma överens om dels hur olika projekt tidsmässigt ska prioriteras men också om kostnadsfördelningen. Samarbetet mellan hyresgästerna och SISAB behöver därför stärkas och breddas.

Det är varken ur verksamhets- eller fastighetssynpunkt optimalt att ansvaret för fastighetsunderhåll är fastighetsägarens samtidigt som hyresgästen via förväntade beställningar förfogar över en stor del av nödvändig finansiering av det som kan definieras som *standardhöjningar*. Projekten drar ut på tiden, det skapar otydlighet, mycket tid och resurser åtgår för förhandlingar. Exempel kan vara ett nödvändigt byte av befintliga gamla 2-glasfönster. Enligt dagens krav ska nya fönster vara 3-glas. Med nuvarande ansvarsfördelning ska kostnaden fördelas så att motsvarande två glas ska bekostas av SISAB och det tillkommande glaset ska betalas av hyresgästen via ett hyrestillägg.

### **Ansvarsfördelning**

Ansvarsfördelningen mellan parternas åtaganden för drift, reparation, skötsel med mera styr i alla delar inte mot vad som är optimalt för staden som helhet. Justeringar behövs för att göra den mer ändamålsenlig.

## **Förslag till nytt ramavtal**

Det nya ramavtalsförslaget bifogas, [bilaga 4](#). Hur den ekonomiska effekten blir per hyresobjekt framgår av [bilaga 1](#) till detta ärende.



Ramavtalet tecknas mellan Staden och SISAB. Objektvisa hyreskontrakt tecknas mellan berörda nämnder och SISAB. Företrädare för en verksamhet i ett specifikt hyresobjekt är därmed inte hyresgäst i ramavtalets bemärkelse.

### **Baskapitalhyra**

I det hyresmässiga värdet ingår, precis som idag, SISAB:s anskaffningsvärde för byggnaderna. Amorteringstiden är i huvudsak densamma som idag, 33 år, och amorteras med rak amortering. Majoriteten av de förskolor som fördes över till SISAB 2005 amorteras dock på 20 år.

Kapitalkostnaderna beräknas som idag med en årlig räntesats, vilken fastställs årligen av kommunfullmäktige. Den stora skillnaden är att en lägsta nivå på samtliga kapitalkostnader, ränta och amortering, som betalas på 20 år eller längre införs, en så kallad *baskapitalhyra*. Baskapitalhyran kommer inte kunna understiga 400 kronor per m<sup>2</sup> och år. Detta för att SISAB långsiktigt ska kunna göra reinvesteringar samt upprätthålla fastigheternas funktion och modern standard. Beloppet justeras med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex med första höjning från 2014. Genom denna åtgärd tillförs SISAB 118,3 miljoner kronor per år, räknat på fastighetskapitalet per den 1 januari 2013. Cirka 88 miljoner kronor av denna kostnadsökning träffar utbildningsnämnden och resterande 30 miljoner kronor träffar övriga nämnder. Konstruktionen innebär att det är de lokaler med låga kapitalkostnader för lån som betalas under 20 år eller längre som får bära hela denna kostnadsökning.

### **Periodiskt underhåll**

Nivån på baskapitalhyran är beräknad utifrån i dagsläget planerade, stora investeringar under den kommande tioårsperioden. SISAB åtar sig att under dessa tio år utföra investeringarna i rimlig, möjlig takt upp till dagens (2012) myndighetsnivå. Omräknat över hela beståndet motsvarar 118,3 miljoner kronor cirka 83 kronor per m<sup>2</sup>/år. Tillsammans med DoU-schablonens del för underhåll, (utfall 2011 om 128 kronor per m<sup>2</sup>) blir summan 211 kronor per m<sup>2</sup>. Det är en hög men inte orimlig nivå.

SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Nivån på baskapitalhyran är beräknad för att nå SISAB:s planerade underhåll för den kommande tioårsperioden, vars totala investeringssumma uppskattas till ca 4,7 miljarder kronor, se [bilaga 3](#). Ökningen av baskapitalhyran medför att SISAB:s åtagande även kan innefatta standardhöjningar upp till dagens (2012) myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befint-



liga funktioner. Bland annat inom områdena, ventilation, elsäkerhet och delvis energieffektivisering. Tillgänglighetsåtgärder ingår inte. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer, till exempel krav på en *ny* handikapptoilet, omfattas inte av SISAB:s åtagande.

SISAB står för ett helhetsansvar för lokalerna så att de håller en nivå, som gäller vid ramavtalets tecknande, för en utbildningslokal med grundförutsättningar för att bedriva utbildning utifrån lokalens disposition. Det innebär att ett klassrum som idag har ventilation för 20 elever men som i övrigt har en högre kapacitet, till exempel 30 elever, ska kunna få en anpassning av ventilationen till denna nivå inom ramen för SISAB åtagande. Nya platser och högre kapacitet kan härigenom tillföras.

Alla åtgärder ska prioriteras och hyresgästen och SISAB ska per hyresobjekt årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, planera genomförandet. Insatserna ska styras mot där behoven är som störst och vara i linje med stadens pågående planering för hur ökningen av antalet grundskoleelever i staden ska mötas. Omvänt ska givetvis framåtsyftande åtgärder begränsas i lokaler som långsiktigt inte är prioriterade.

Totalt motsvarar det ökade åtagandet från SISAB en hyreseffekt som med nuvarande ramavtal hade påförts nämnderna som hyresgenererande kostnader om grovt cirka 300-400 miljoner kronor per år, det vill säga ett hyrestillägg om cirka 30-40 miljoner kronor per år.

De beräkningsmodeller som använts bygger på dagens, 2012 års, myndighetskrav. Skulle förändrade myndighetskrav tillkomma under ramavtalets gång får korrigeringar övervägas.

### **Byggprojekt**

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. Utjämningsvis beräknas denna reduktion, i nivå 2013, till 200 kronor per år och per nytillkommen m<sup>2</sup>. Reduktionen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Genom denna åtgärd minskar de ofta höga initialkostnaderna som principen om rak amortering medför. När denna så kallade schablonrabatt upphör efter 5 år är i regel kostnaderna för de åtgärder som amorteras under 5 år slutbetalda varför avgående kapitalkostnader till del kompenseras att schablonrabatten upphör. Ingen rabatt utgår för tillfälliga paviljonger. Framför allt ser kontoret att detta träffar den idag omfat-



tande nyproduktionen av utbildningslokaler. Konstruktionen ligger därför i linje med det uppdrag om att utarbeta en modell för att hålla nere hyreskostnaden för nyproducerade skolor och förskolor som kommunfullmäktige gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram.

Om ett identifierat lokalbehov är något osäkert men begränsat till mellan 10-20 år medger ramavtalet att särskilda flexibla byggnader kan beställas för ändamålet. De är permanenta och uppfyller alla gällande funktionskrav men är av enklare utförande med hänsyn till den begränsade tekniska livslängden. Därmed finns utrymme för ett alternativ i spannet mellan tillfälliga paviljonger och permanent utförande. Reguljär DoU-schablon utgår för sådana flexibla byggnader.

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

SISAB ska där så är möjligt alltid kunna offerera projekt som samlade entreprenader eller etappvisa. Påverkan på verksamheten och den samlade kostnaden kan variera beroende på upplägg varför parterna bör ha olika alternativ att ta ställning till.

Om evakuering krävs till externa lokaler i samband med byggprojekt och om de beställs av SISAB ska de bekostas i projekten och hyresförs inte separat. Parterna ska gemensamt för staden alltid eftersträva den mest rationella och kostnadseffektiva evakueringslösningen. Hyresgästen bekostar alltid evakueringen eller sådana merkostnader som uppstår för hyresvärden på grund av vald evakueringslösning. En sådan evakueringslösning kan inte förlängas såvida inte förlängningen direkt beror på den byggentreprenad som evakueringen betjänar.

I det nya ramavtalet föreslås att bestämmelserna för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras ändras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Ett sådant kalkylpris ska vara så väl underbyggt så att det kan utgöra under för genomförandebeslut. Om hyresgästen önskar kan fast pris begäras. Genom ändringen ser kontoret bland annat följande effekter:

- Omfattningen på inledande projektering kan hållas nere
- Projekttiden kortas ner
- Beställande nämnd måste följa processen mer aktivt och noggrant

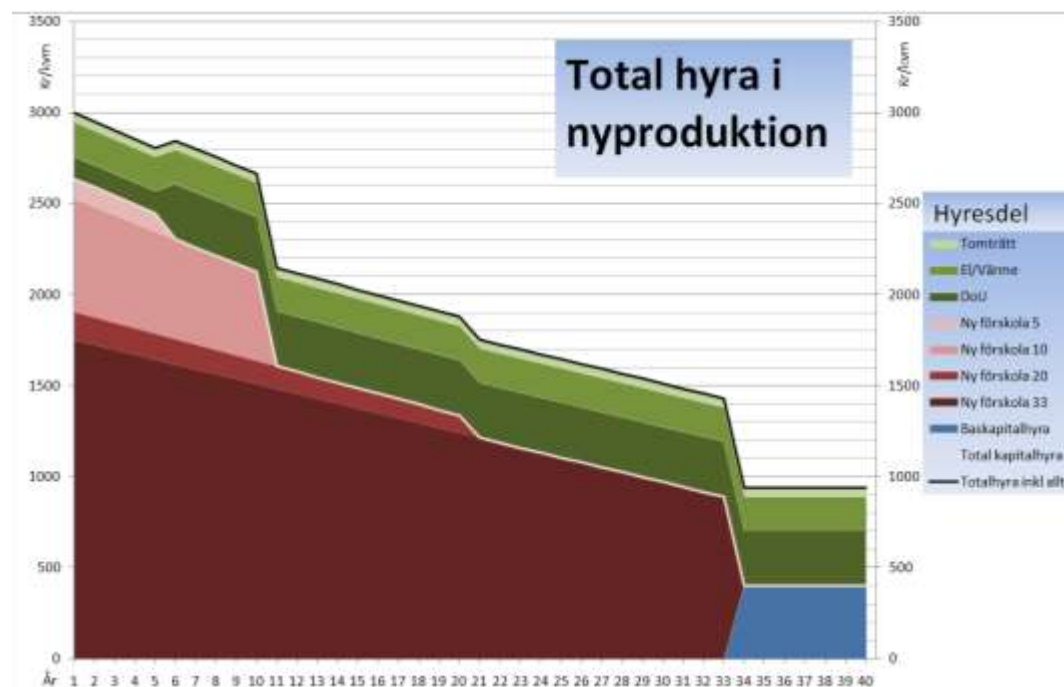
- Möjligheten till så kallade partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll underlättas.

Om flera nämnder berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

### Exempel på hyresberäkning

För att åskådliggöra hur hyresberäkningen kommer att ske visas ett exempel på en ny skolbyggnad. År 1 i grafen kan teoretiskt tänkas vara år 2013 (ingen hänsyn har tagits till ränte-, index eller tomrättsändringar):

#### Nyproduktion, med hyra från 2013



Efter 5 år upphör reduktionen om 200 kronor per m<sup>2</sup> för periodiskt underhåll, samtidigt är hyrestillägget som amorterats under 5 år slutbetalt. Sammantaget blir effekten i detta exempel en liten hyreshöjning jämfört med året innan. Efter 33 år inträder baskapitalhyra.

### Förråd och bodar

Förråd och bodar, med kvaliteter som el, vatten eller värme hyressätts dito lokaler. Arean räknas in i kontraktet och därmed förtydligas ansvaret för DoU avseende dessa byggnader. Genom ändringen ökar den debiterbara arean jämfört med tidiga-



re med cirka 2 200 m<sup>2</sup> vilket beaktats vid beräkningen av ny DoU-schablon så att effekten blir kostnadsneutral.

### Administrativt påslag

Totalt sett ökar SISAB:s ekonomiska utrymme för underhåll genom det nya avtalet. Det administrativa påslaget för beställda åtgärder har tidigare beräknats med bestämda procentsatser, mellan 5 och 2 procent, beroende på olika beloppintervall. Principen för beräkningen justeras och tillägget beräknas för offerter till fast pris enligt följande:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (beräknas från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (beräknas från första kronan)

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfaktureras. För andra typer av offerter *kan* annan överenskommelse om administrativt tillägg träffas. Till exempel kan faktisk timredovisning begäras.

### Konstnärlig utsmyckning

I förekommande fall kan befintlig fast konstnärlig utsmyckning medföra restriktioner för möjligheterna att genomföra åtgärder i lokalerna. För att i någon mån minska framtida effekter av detta slag förordas i det nya ramavtalet en inriktning mot mer *lös* konstnärlig utsmyckning. I övrigt gäller oförändrat vid större projekt att ett belopp motsvarande 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsätts för ändamålet.

### Tomträtt/arrende

SISAB betalar tomträttsavgäld för skollokaler som motsvarar bostadsavgälden i aktuellt område. Förändringen som föreslås är att tomträttsavgälden inte längre ska ingå i DoU-schablonen utan läggs ut på objektsnivå. Tomträttsavgälden/arrendavgiften motsvarar idag mellan 36 kronor/m<sup>2</sup>/år (Rinkeby) upp till 178 kronor/m<sup>2</sup>/år (Lugnets skola/förskola), Genomsnittet är knappt 60 kr/ m<sup>2</sup>/. Beräkningen av tomträtten är enligt så kallad BTA, bruttoarea, och avviker därför något från den BRA-area som är det areabegrepp som genomgående används i ramavtalet.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Den är konstant under 10 år. Därefter justeras den och förändringen kan momentant vara relativt stor beroende på läge. Genom att tomträttskostnaden läggs på objektsnivå så får hyresförhållandet ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget.



Tomträttskostnaden blir inte heller en post som indirekt påverkar övriga resurser för DoU. Åtgärden är i princip kostnadsneutral eftersom DoU-schablonen har reducerats motsvarande de samlade tomträttskostnaderna. Beroende på läge och objektsnivå sker en omfördelning mellan olika objekt och mellan nämnderna. Aviserade höjningar från och med 1 april 2013 tillkommer dock som en direkt kostnad med cirka 1,9 miljoner kronor räknat på helårseffekt 2013. Tomträttskostnad per hyresobjekt framgår av bilaga 1.

SISAB ska i god tid, minst 12 månader innan, avisera kommande tomträttsjusteringar.

### Energi

Stadens pedagogiska lokaler använder mycket energi. Idag svarar hyresgästen för elabonnemangen och SISAB för fjärrvärme. Drivkraften att genomföra energiefektiviseringsåtgärder som samlat berör den totala energianvändningen i en skollokal är därmed delad.

*SISAB-lokaler, årlig energianvändning:*

	<u>Mängd</u>	<u>Kostnad, mnkr</u>	<u>Kostnad kr/ m<sup>2</sup></u>	<u>kWh/m<sup>2</sup></u>
El*	112 GWh	121	84	76
Fjärrvärme**	213 GWh	132	92	148

\*) avser stadens elabonnemang i SISAB:s lokaler, förbrukning 2009, uppskattad kostnad 2013 om 108 öre/kWh.

\*\*) avser samtliga SISAB:s lokaler med fjärrvärme 2011, även sådana som inte hyrs av staden

Stadens årliga elanvändning i SISAB:s lokaler uppgår till cirka 112 000 000 kWh = 112 GWh. SISAB:s årliga fjärrvärmeanvändning uppgår till ca 213 GWh.

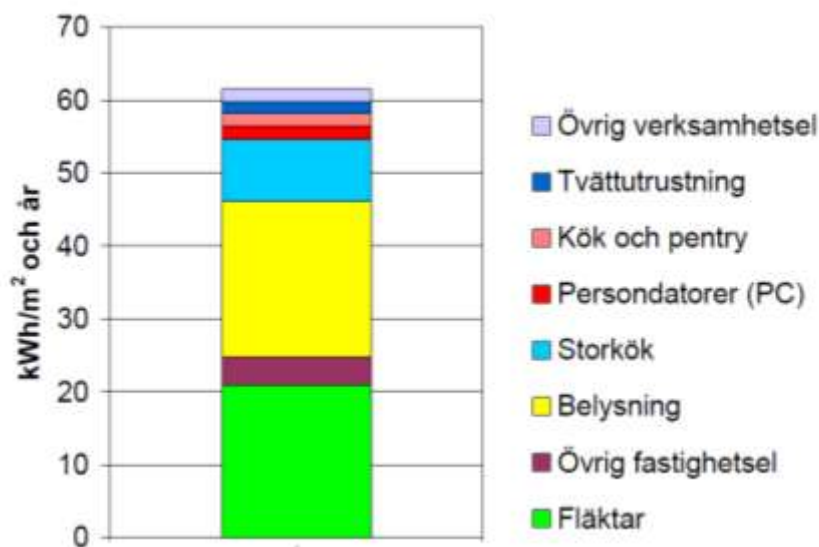
Med ett undantag är samtliga *skolor* uppvärmda via fjärrvärme. Majoriteten av friliggande *förskolor* har uppvärmning och varmvatten via direktverkande el. Endast en handfull objekt har separerad el där hyresgästen kan teckna eget abonnemang för så kallad hushållsel och SISAB kan teckna eget abonnemang för så kallad fastighetsel. Ur verksamhetssynpunkt är detta normalt en rationell konstruktion. Kostnaden för att separera *samtliga* elabonnemang på detta sätt har tidigare beräknats och bedömts som orimligt hög. Nyttan med en sådan åtgärd måste också vägas mot kostnaden och möjlighet till finansiering. Inom ramen för ett hyresförhållande som bygger på självkostnad ser inte kontoret detta som realistiskt. Förhållandet att en fastighet försörjs med endast ett abonnemang som avser hela byggnaden/fastigheten kommer således att bestå. I samband med nybyggnads-



eller större ombyggnadsprojekt ska dock separerad el, hushålls- respektive fastighetsel, övervägas för att skapa handlingsfrihet i denna fråga framöver.

Storkök är en särskild funktion där separerad el generellt vore en stor fördel. Sådana kök som till exempel ska drivas på entreprenad skulle vinna på om faktisk elanvändning kunde avläsas. Prissättningen av måltider kan då bli mer korrekt.

Elanvändningen, exklusive uppvärmning, i pedagogiska lokaler fördelar sig enligt en statlig studie normalt enligt följande:



*Elanvändningens fördelning i skolor och förskolor specifikt per area, källa: STIL2, Energimyndigheten.*

Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och belysning. Belysningen svarar för cirka 35 procent varav allmänbelysningen utgör huvuddelen. Genom att till exempel installera modern belysningsarmaturer med rörelse- och dagsljussensorer kan normalt mellan 70-80 procent el sparas på denna del. Kontoret bedömer detta resultat som väsentligt bättre jämfört med om befintlig högförbrukande armtur behålls och verksamheten i stället ska spara genom ändrat beteende. Pedagogiskt har det givetvis stor betydelse men besparingspotentialen är sannolikt ändå förhållandevis begränsad. SISAB svarar idag för fast armtur för allmänbelysning tillika för fastighetstekniska installationer. Ovanstående förhållande förstärks väsentligt, det vill säga SISAB:s andel ökar ytterligare, om en fastighet värms upp samt får varmvatten via direktverkande el.



Det nya ramavtalet förutsätter att elabonnemangen överförs från hyresgästen till SISAB och att el ingår i hyran. 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 oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning, solfångare eller annat. Alla nya offentliga byggnader ska från och med 2019 byggas med inriktning mot så kallad ”passivhusfunktion” enligt gällande EU-direktiv. En samlad hantering underlättar stadens planering inför denna omställning. En samlad hantering ligger även i linje med stadens ambitioner inom miljöområdet, bland annat genom programmet för en hållbar stadsutveckling som anger att:

*”Stadens byggande av bostäder och lokaler ska kännetecknas av att energianvändningen per kvadratmeter för nybyggda lokaler och bostäder ska komma att motsvara energianvändningen hos passivhus och på snar sikt även plushus.”*

Kommunfullmäktiges indikatorer inbegriper elanvändning i stadens lokaler. I budget för 2012 anges årsmål för elanvändningen enligt följande:

År	kWh/m <sup>2</sup>
2012	76
2013	74
2014	72

Via stadens satsning ”Stimulans för Stockholm” har SISAB getts utrymme att investera stort i energibesparande åtgärder vilket i nuläget underlättar insatser inom området. Genom att bredda insatsområdet, till att utöver värme med mera även omfatta el, ökar potentialen att maximera nyttan av de investeringar som görs. Även uppföljning av användningen underlättas om ansvaret samlas hos en part.

Stadens minskade kostnader för el gottgörs SISAB med 121 miljoner kronor som läggs som en post i DoU-schablonen. Nivån är beräknad utifrån ett antagande om ett elpris om 108 öre per kWh. Tillfälliga paviljonger som nämnderna hyr direkt av externa leverantörer, och som försörjs via elmatning från ett SISAB-abonnemang, får debiteras särskilt.

Särskilda anvisningar ska kompletteras ansvarsfördelningen och utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid nyanskaffning av elektrisk utrustning, till exempel vitvaror, en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla. Ramavtalet medger även att för enskilda hyresobjekt så kan parterna komma överens om ”gröna tillägg” Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och



följas upp. Genom denna process finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapas ett gemensamt incitament att minska användningen.

Omfördelningen av el baseras på aktuell förbrukning. Eventuella avvikelser på objektsnivå som direkt kan härledas till hyresgästens agerande får bedömas särskilt. För att undvika suboptimeringar gäller att kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras berörd nämnd separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att berörd hyresgäst kan vidta åtgärder. Ändrade arbetssätt eller inriktning på lokalernas användning, elevförändringar, och liknande orsaker som kan påverka elanvändningen ska inte omfattas av sådan avvikelshantering.

Vid ny- om eller tillbyggnader ska en uppskattad elanvändning beräknas och överenskommas.

SISAB ingår i stadens centrala upphandling av el varför överföringen av abonnemang kan ske inom ramen för lagen om offentlig upphandling. DoU-schablonen justeras med 84 kronor/m<sup>2</sup> vilket motsvarar 120,7 miljoner kronor räknat på helår.

En särskild avstämning ska genomföras under 2013 för att säkerställa att samtliga berörda elabonnemang har identifierats och överförts. Inför 2014 kan med anledning av detta en korrigerigering av schablonen bli aktuell.

### **Uppvärmning**

SISAB tar ut en varmhya, d v s värmen ingår i hyran oavsett vilken typ av uppvärmning det är. I och med att elen överförs till SISAB så blir schablonen densamma för samtliga utbildningslokaler. Det avdrag som tidigare gjorts för eluppvärmda permanenta utbildningslokaler utgår. För tillfälliga paviljonger tillkommer kostnad för el och värmeschablonen.

### **Konstgräs**

Konstgräs beställs i ökad omfattning på bollplaner och liknande anläggningar (till exempel multisport). Detta är positivt då de utöver skolans behov normalt även har ett mervärde för annan användning. Utanför skoltid kan de, beroende på utformning, användas både av boende i närområdet för spontan idrott och för organiserad idrott som bokas via idrottsnämnden. Konstgräs kräver frekvent specialskötsel för



att bibehålla kvalitet och funktion. För att få en rationell hantering av drift och underhåll och reinvesteringar samlas ansvaret för skötsel hos SISAB. Ansvaret omfattar även eventuella kringanordningar som betjäna anläggningen, till exempel belysning.

Konstgräsanläggningar är en extra kvalitet för de skolor som har dessa och medför hyrestillägg för drift i form av bestämda belopp. Beloppen beräknas i två nivåer beroende på anläggningens storlek/standard:

- Mindre plan, 7-manna bollplan/multisportanläggning 50 000 kronor per år.
- Stor plan, 11-manna bollplan, idrottsanläggning, 100 000 kronor per år.

Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Utöver kostnad för drift tillkommer även ökade investeringskostnader för SISAB i samband med reinvesteringar. Kontoret uppskattar kostnaden för byte av konstgräs på en stor plan till 1,5 - 2,0 miljoner kronor. Byte krävs minst vart 10:e år.

I nuläget finns 13 konstgräsanläggningar på SISAB:s fastigheter. Nya konstgräsanläggningar ska beställas av hyresgästen via SISAB.

### **Restvärden vid avveckling**

I samband med avveckling av permanenta lokaler ska eventuella kvarvarande hyrestillägg, som ursprungligen räknats kortare tid än 20 år, slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Detta gäller även om avtalet sagts upp före 2013. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

För så kallade flexibla byggnader med en hyrestid mellan 10-20 år ska vid beställning separata överenskommelser träffas om restvärde i samband med eventuella förtida avvecklingar.

### **Evakueringar**

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre kan hyresreduktion utgå motsvarande 75 procent av DoU-schablonerna. Reduktionen räknas från dag 1 och en förutsättning är att åtgärden i huvudsak beror på bakomliggande åtaganden som är SISAB:s ansvar.

### **SISABs uppsägning**



SISAB kan säga upp ett kontrakt på grund av förvaltningsmässiga skäl, till exempel om bolaget inte kan garantera säkerheten i lokalen till försvarbara kostnader (lokalen kan inte underhållas mer). Samråd ska ske med hyresgästen. Hyresgästen betalar restskuld för gjorda verksamhetsanpassningar enligt ovan. Vid sådan uppsägning svarar SISAB för eventuella rivningskostnader. Sådan uppsägning ska godkännas av kommunstyrelsen.

### **Uppsägning av hyresobjekt**

Uppsägningstid för avflyttning är minst 12 månader och avflyttningstidpunkt för helt hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7.

### **Tomgångshyra**

Ramavtalet medger att en hyresgäst kan hålla en skollokal i så kallad tomgång i avvaktan på till exempel framtida behov. Det innebär att ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem. Anmälan om tomgång ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. Under tomgångstiden utgår ersättning motsvarande kapitalkostnader, tomträtt samt 50 % av vid varje tillfälle gällande DoU-schablon.

### **Hyresavisering**

SISAB:s hyresavisering ska ske elektroniskt i aktuellt format som staden använder. Under 2012 har elektronisk avisering införts i formatet Svefaktura.

### **Förskolor från före detta gatu- och fastighetsnämnden**

I samband med ramavtalet 2006 överfördes ett antal förskolor från dåvarande gatu- och fastighetskontoret till SISAB. Underhållet var eftersatt på dessa och en särskild satsning gjordes. En skuld beräknades som uppgick till 292 miljoner kronor. Den hyresfördes under 20 år med start 2006. Åtgärderna skulle genomföras under 10 år. Samtliga medlen har förbrukats med sista insatser gjorda under 2011. Denna satsning betraktas som avslutad och klar.

### **P-Platser**

Det nya ramavtalet förutsätter att skolornas P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling. Till detta ska regler rörande förmånsbeskattning fogas. Totalt berörs cirka 4 000 P-platser, varav cirka 500 är belägna innanför tullarna.

Kontorets uppfattning är att det finns flera fördelar med att SISAB tar ett helhetsansvar för P-platserna, bland annat ökad trygghet, olika miljöaspekter, ekonomi, fler platser kan erbjudas stockholmarna samt tydlighet beträffande för-



månsbeskattning. Bolaget kan samlat lägga över hanteringen på till exempel Stockholms Stads Parkerings AB. En viktig aspekt är att SISAB har rådighet över resursen och säkerställer att existerande handikapplatser blir kvar samt att berörda platser fortsättningsvis helt eller delvis upplåts via timtaxa så att de trots allt kan vara tillgängliga för skolans behov. En skola som önskar ska även ha möjlighet att till gällande taxor kunna teckna särskilda P-avtal för eget behov.

I en förlängning kan inte uteslutas att P-platserna, om de är lämpade, även behövs för andra ändamål, till exempel utbyggnad av aktuell skola-förskola, bostäder, med mera. Om P-platserna är belägna så att de egentligen är olämpliga som både P-platser och även annan användning kan de kanske, om behov finns, även ställas om till skolgård.

SISAB och berörda nämnder ska inventera P-platserna med inriktning enligt ovan. Inventeringen ska ske så att överföringen kan genomföras per den 1 januari 2013.

Överföringen av P-platser medför ökade intäkter för SISAB vilket beaktas i DoU-schablonen. För nämndernas del innebär det sänkta kostnader för bevakning och bortforsling av felparkerade eller övergivna bilar. Dock tillkommer kostnad för eventuell hyra av platser.

### **Paviljonger, eller lokaler med tillfälliga bygglov**

Tillfälliga paviljonguppställningar kan beställas av SISAB som idag, oavsett om paviljongen ställs upp på SISAB:s tomträtt eller på parkmark. SISAB åtar sig ett helhetsansvar för dessa. Tidsbegränsade kontrakt ska skrivas. Förlängning är möjligt, men nytt kontrakt ska skrivas i god tid innan.

Liksom tidigare utgår en särskild DoU-schablon för inhyrda paviljonger. Den justeras inte i det nya ramavtalet utan gäller oförändrat jämfört med idag, det vill säga 125 kronor per m<sup>2</sup> räknat i nivå 2012. Kostnad för el och värme tillkommer med 169 kronor per m<sup>2</sup>. Tillfälliga paviljonger som ägs av SISAB åsätts en grundhyra motsvarande baskapitalhyran samt DoU-schablon motsvarande permanenta skollokaler.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för paviljonger på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader.

### **Tolkningsgrupp av ramavtalet**



Avtalet förutsätter att en särskild ”tolkningsgrupp” inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Kontoret föreslår att stadsdirektören ges i uppdrag att utse representanter till gruppen enligt följande:

- Kommunstyrelsen 2 personer, sammankallande
- SISAB, 2 personer
- Stockholms Stadshus AB, 1 person
- Utbildningsnämnden, 2 personer
- Stadsdelsnämnderna, 2 personer

Gruppen träffas minst 1 gång per termin och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister. Gruppen kan även föreslå justeringar som kan bli tillägg efter överenskommelse mellan stadsdirektören och VD på SISAB enligt avtalets punkt 3. Gruppen ska även fortlöpande diskutera och utveckla principiella frågor och gemensamma intentioner som har betydelse för ramavtalet, bland annat inom följande områden:

- ekonomi
- uppföljning
- kontraktsmallar
- underhållsplanering
- projektstyrning
- standard
- kvalitet
- miljö/energi
- utformning
- ansvarsfördelning
- information

Gruppen ska inte bedöma eller yttra sig i enskilda byggprojekt. Gruppens mandat är rådgivande med inriktning att utveckla och förbättra parternas hyresförhållande genom ramavtalet. Stadsdirektören ges även i uppdrag att fastställa en detaljerad arbetsordning för gruppen.

### **Förändringar ansvarsfördelning**

Av ansvarsfördelningslistan framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses likvärdig nivå/funktion. Bland annat föreslås följande förändringar:

- Elabonnemang överförs till SISAB
- Vitvaror inom de pedagogiska areorna samt personalutrymmen överförs till SISAB.(berör inte tillagnings- eller beredningskök).



- Solceller och vindsnurror som är kopplade till skolokalernas värme- eller elsystem övertas av SISAB
- Nödbelysning överförs till SISAB.
- Rensning av vattenlås överförs till SISAB

Överföring enligt ovan sker i förekommande fall till bokfört värde.

### Försäkring

I avtalet har förtydligas vad som gäller vid försäkringsärenden och parternas ansvar.

### DoU-schablon

Med hänvisning till de förändringar som föreslagits ovan har en ny DoU-schablon beräknats. Uppräkning baserad på 2,0 procents ökning av KPI är i förekommande fall gjord till 2013 års nivå.

*Delposterna ska ses som ungefärliga, kronor per m<sup>2</sup> och år.*

Avser	Utfall 2011	Ny nivå 2013
<i>Drift exkl. värme</i>	133	140
<i>Uppvärmning (fjärr)</i>	83	85
<i>Underhåll</i>	128	118*
<i>Skadegörelse</i>	18	18
<i>Administration</i>	38	38
<i>Tomträttsavgäld</i>	52	0
<i>El(inkl elvärme)</i>	0	84
<b>Totalt</b>	<b>452</b>	<b>483</b>

*\*) tillkommer baskapitalkostnad motsvarande cirka 81 kronor per m<sup>2</sup>*

DoU-schablonen föreslås delas i två separata delar som årligen justeras mot förändringen av KPI. Kostnad för el har under 10 år, fram till 2011, ökat med 6-7 gånger mer än utvecklingen av KPI. Det senaste året har priset dock sjunkit. För fjärrvärme har kostnaden i huvudsak följt utvecklingen av KPI. Denna energidel, DoU-energi, om totalt 169 kronor per m<sup>2</sup> föreslås justeras med 100% av KPI. Givet att prisutvecklingen på energi och förändringen av KPI, bortsett från det senaste året, blir likartad framöver innebär detta ett effektiviseringskrav på SISAB motsvarande en *kostnadsminskning* om 2-3 procent per år. Mätt i energianvändning





blir effektiviseringskravet väsentligt större. Resterande del av DoU-schablonen, DoU-drift om 314 kr, föreslås justeras med 75% av KPI.

Fortlöpande uppföljning av schablonen kommer att göras av den tolkningsgrupp som tillsätts. De olika delkostnadsposter som redovisas ovan ska främst ses som vägledning och underlag för att räkna fram den nya DoU-schablonen. Vid uppföljning av ramavtalet kommer fokus ligga på den totala kostnaden.

### **Övergångsregler**

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande ramavtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggtreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya ramavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 2013 och om åtgärden är beaktad i kostnadssammanställningen över planerat underhåll 2012-2022 enligt bilaga 3. För offererade pågående projekt som *inte* ingår i bilaga 3 ska de delar som avser kapitalkostnader för standarhöjande åtgärder hyresföras enligt nuvarande ramavtal även om de hyresförs efter 1 januari 2013. I övriga delar gäller det nya ramavtalet. För projekt som är under planering och som i något skede är möjliga att avbryta gäller att beställande nämnd har rätt att få vetskap om ny hyra beräknad efter det nya ramavtalsförslaget för eventuell omprövning av projektet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 januari 2013 gäller det nya ramavtalet.

Eftersom ansvaret för vissa vitvaror överförs från 1 januari 2013 är det viktigt att nämnderna fortlöpande fullföljer sina åtagande fram till dess. Såvida inte särskild överenskommelse träffats så är det inte SISAB:s ansvar att bekosta åtgärder, reparationer eller utbyte till nytt, på sådan utrustning med mera som den 1 januari 2013 inte är i "brukbart" skick.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnadsökningen till 2013 motsvarar totalt cirka 214 miljoner kronor. Av detta kan cirka 121 miljoner kronor tillskrivas elkostnad som avgår för nämnderna. Tomrättsavgälderna motsvarar cirka 81,1 miljoner kronor.

Vid en samlad bedömning anser kontoret att stadens ersättning till berörda verksamheter via schabloner eller pengsystem inte påverkas av det nya ramavtalet. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna och det är rimligt att effekten av det nya ramavtalet rymms inom dessa.



Det nya ramavtalet medför att ett antal avgående kostnader för nämnderna. Följande poster ger en sådan effekt:

- Elabonnemang
- Kostnad/hyrestillägg för standardhöjningar i samband med underhåll.
- Underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum
- Minskade kostnader i samband med evakueringar
- Administrativt påslag vid beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor upphör
- Kostnader för P-platser
- Schablon för periodiskt underhåll för nyproduktion är lägre under 5 år
- SISAB övertar ansvaret för ett antal åtaganden enligt ansvarsfördelningslistan

Tillkommande kostnader för nämnderna:

- Baskapitalhyra införs
- Högre DoU-schablon
- Tomträtt motsvarande faktisk kostnad
- Drift av konstgräsplaner
- Kostnad för hyra av P-platser

Sammantaget på nämndnivå beräknar kontoret en effekt enligt bilaga 5. Beräkningen, som baseras på lokalstatus per den 31 december 2011, ska betraktas som preliminär. Den kommer att avvika något från faktiskt resultat beroende på ett antal faktorer. Bland annat:

- Tillkommande kostnader för hyresgäst Anpassningar från och med 1 juli 2012.
- Tillkommande/avgående lokaler från och med 1 juli 2012.
- Nämnden hyr i andra hand av en annan nämnd (redovisningen avser endast den nämnd som har 1:a handskontrakt med SISAB)
- Area och kostnad för tillkommande bodar och konstgräsplaner ingår inte.
- Tillfälliga paviljonger ingår inte då hyran samlat för dem i princip inte ändras genom det nya ramavtalet
- Avgående kostnader för el har räknats schablonmässigt.

Utöver de i bilaga 5 redovisade nämnderna kommer även nämnder med enstaka kontrakt att påverkas av det nya ramavtalet. Effekten för dessa nämnder; kultur- nämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden, blir dock relativt marginell.

## **Bilagor**

1. Objektsförteckning med hyreseffekt
2. Utveckling av DoU-schablon 2006 – 2011
3. Planerat underhåll 2012-2022



4. Ramavtal för utbildningslokaler 2013
5. Hyreseffekt per nämnd