

**Handläggare**  
Tobias Arab  
Telefon: 08-508 02 107

**Till**  
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd  
2017-01-25

## Remiss inför revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund  
stadsdelsdirektör

Alex Baena  
ekonomichef

### Sammanfattning

Remissen innehåller ett förslag till revidering av ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Revideringens syftar till att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med om- ny och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” till samtliga stadsdelsnämnder samt berörda facknämnder för yttrande senast den 6 februari 2018. Förslaget bifogas.

## Ärendet

Remissen innehåller ett förslag till reviderat ramavtal som föreslås byta namn till samverkansavtal. Ett utvecklingsprojekt med syfte att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus samt en räntekostnadsschablon om 16 kronor per m<sup>2</sup> i syfte att kompensera för den reducerade avdragsrätten för koncerninterna räntor för inhyrande nämnder.

## Riktvärde

SISAB har under många år tillämpat 33 års amortering för en stor del av projektkostnaden vid de flesta nybyggnadsprojekten. Från och med 2016 tillämpas allt oftare 50 års amorteringstid. Under den tid som 33 års amorteringstid har tillämpats, har stadsledningskontoret föreslagit kommunstyrelsens ekonomiutskott att inte godkänna projekt där hyreskostnaden per plats i grundskola/förskola överstiger 30 000 kronor per år. Med 50 års amorteringstid blir gränsvärdet 30 000 kronor per plats och är inte längre jämförbart och därmed inte relevant att utgå ifrån. Stadsledningskontoret avser därför att istället utgå ifrån produktionskostnaderna i projekten. Stadsledningskontoret anser det rimligare att utgå ifrån ett riktvärde om 400 000 kronor i projektkostnad per tillskapad plats. Stadsledningskontoret föreslår även en förändring av det administrativa tillägget vid nybyggnadsprojekt: 1,8 procent om produktionskostnaden överstiger 400 000 kr per tillskapad plats och 5 procent om produktionskostnaden per tillskapad plats understiger 400 000 kr.

## Larm och schabloner

I dagsläget ansvarar hyresgästen för avtal och kostnader för uttryckning/rondering vid larm för friliggande förskolor. För att få en mer enhetlig hantering föreslås att ansvaret överförs till SISAB. Kostnaderna finansieras via ett tillägg på drift- och underhållskostnaden för drift (DoU-Drift) samt DoU-Paviljong om två kronor per m<sup>2</sup> och år.

### Tillfälliga utbildningslokaler

Det tidigare avtalet reglerar ett antal villkor som gäller särskilt för paviljonger. Stadsledningskontoret anser att begreppet ”paviljong” inte är entydigt då det förekommer att paviljonger tjänar som permanenta lokaler och föreslår att begreppet ersätts med ”tillfällig utbildningslokal”.

### Konstnärlig utsmyckning

Regleringen kring den konstnärliga utsmyckningen förtydligas. Nu framgår det tydligare att projekt av övervägande teknisk karaktär, inte berättigar budget för konstnärlig utsmyckning. Vidare förtydligas att hyresgästen ska få möjlighet att påverka den konstnärliga utsmyckningen i samband med projekten samt att konsten blir en integrerad del i den verksamhet den är avsedd att berika.

### Restvärden

Stadsledningskontoret anser att det finns behov av ett förtydligande av restvärden och att ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd förtydligas. Vidare föreslår stadsledningskontoret att tolkningsgruppen ska pröva att utveckla, förtydliga och förenkla detta förhållande och arbetsprocessen samt återkomma med förslag.

### Förvärv

SISAB får möjligheten att förvärva mark och fastigheter samt ska arbeta aktivt för att identifiera möjligheter till strategiska förvärv av fastigheter i syfte att tillgodose framtida lokalbehov.

### Förändringar av ansvarsfördelning

Listan över ansvarsfördelningen mellan parterna, en bilaga till samverkansavtalet förtydligas och förändras vad gäller linjer i gymnastiksalar, vitvaror, besiktning av gymnastiksalsutrustning samt skyddsrum.

### Förslag utom samverkansavtalet

Stadsledningskontoret föreslår en del förändringar och beslut som ligger utanför samverkansavtalet.

### Ersätta äldre förskolor

Stadsledningskontoret förordar att SISAB ges möjlighet att ersätta äldre byggnader med nyproduktion i form av moderna permanenta prefabricerade modulhus i trä. Stadsledningskontoret föreslår att de nya modulhusen prövas i ett utvecklingsprojekt om tio objekt.

### Koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Som en följd av detta beslut ökar

kostnaderna för SISAB då de bakomliggande lån som avser lokaler påverkas. För 2018 motsvarar merkostnaden en räntekostnads-schablon om 16 kronor per kvadratmeter. Det pågår dock en rättslig prövning hos Skatteverket. På grund av detta har stadsledningskontoret valt att inte arbeta in kostnaden i samverkansavtalet utan hantera det som ett separat hyrestillägg i avvaktan på resultatet av den rättsliga prövningen.

### **Tolkningsgrupp**

Det finns en tolkningsgrupp under ledning av stadsledningskontoret som har i uppdrag att utveckla och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister. Stadsledningskontoret föreslår att stadsdirektören ges mandat att besluta om gruppens bemanning samt arbetsordning.

### **Förtida underhåll**

För att underlätta processen i samband med ombyggnation så har stadsledningskontoret identifierat behov av en förenklad metod för att fastställa kostnadsfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd vad gäller ”förtida underhåll”. Tolkningsgruppen har påbörjat detta arbete.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till att samverkansavtalet uppdateras och lämnar följande synpunkter.

Det är innovativt av stadsledningskontoret att föreslå ett riktvärde per tillskapad plats som en ny beräkningsmetod.

Då det inte tydligt framgår om det är fördelaktigare för koncernen att SISAB får en större inkomst i form av administrativt påslag, än att förvaltningen får en lägre hyreskostnad bör det beskrivas hur parterna ska agera då projektkostnaden per plats hamnar nära 400 000 kr. Det exempel som stadsledningskontoret redovisar (bilaga 1, sid 9) där totalkostnaden uppgår till 404 000 kr, och därmed överstiger riktvärdet på 400 000 kr, visar sig bli lönsammare för stadsdelsförvaltningen än vad en förskola med en totalkostnad om 396 000 kr per plats.

Förvaltningen anser att det är bra att hanteringen av restvärden förtydligas, men det är otydligt varför hyresgästen ska betala restvärden som beror på avskrivningstider. Är en investering slutamorterade så bör det vara upp till fastighetsägaren att

administrera avskrivningstider så att restvärden inte undviks när en investering är slutamorterad. Än tydligare bör det vara att restvärden som uppstår då fastighetsägaren genomför underhåll inte bör åläggas hyresgästen. Fastighetsägaren har redan fått betalt för detta genom drift- och underhållsschablonen som ingår i hyreskostnaden. Även här bör det förtydligas så att staden undviker suboptimeringar inom koncernen.

Vad gäller listan för ansvarsfördelning ser förvaltningen utmaningar med att pedagogiska kök inte längre ska ingå i fastighetsägarens underhållsansvar. Nästan alla förskolor har pedagogiska kök på avdelningar och/eller i matsalar/allrum. Förvaltningen anser att detta underhållsansvar fortsatt ska åläggas SISAB och inte belasta de enskilda förvaltningarna som i dag saknar organisation för underhållsfrågor. Om underhållsschablonen inte är tillräcklig för ändamålet bör snarare nivån i schablonen justeras för ändamålet.

Förvaltningen anser att materialvalet för de prefabricerade modulhusen inte bör fastslås i samverkansavtalet utan bör utredas vad som är lämpligas för de enskilda förhållandena avseende exempelvis plats, ekonomi och verksamhet.

Vidare välkomnar förvaltningen att arbetet med ”förtida underhåll” påbörjats, men det är synd att en modell inte finns framarbetad ännu. Frågan är av vikt då det ofta leder till diskussion om kostnadsfördelningen mellan hyresgäst och fastighetsägare och skapar risk för suboptimeringar inom koncernen.

När stadsdirektören får mandat att bestämma sammansättningen i framtiden så vill förvaltningen framhålla vikten av stadsdelsförvaltningarnas representation även framledes.

### **Bilagor**

1. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Förslag till nytt samverkansavtal.
3. Bilaga till nytt samverkansavtal