

RINKEBY-KISTA
STADSDELSFÖRVALTNING

2017 -11- 28

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29 347**Till**
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 april 2018, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Som kompensation för merkostnader för SISAB för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor införs i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande en separat räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder om 16 kronor per m² från och med 1 april för år 2018.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet, punkt 4, överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar, utfärda anvisningar för att minska energiförbrukningen enligt punkt 8.5 samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 12.10.

Sammanfattning

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, ska revideras med inriktning att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Det reviderade avtalet benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett *riktvärde* i form av investeringsutgift per ny plats för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden. Riktvärdet uppgår till 400 000 kronor. Det administrativa tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och 5,0 procent om det underskrids. Ett incitament skapas härmed för parterna att i alla led söka hålla nere projektkostnaderna. En tolkningsgrupp finns kopplad till samverkansavtalet som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny- och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats i samverkansavtalet.

Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på dessa byggnaders bättre energiprestanda.

Ansvar för viss larmöverföring överförs från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt cirka 3,0 mnkr för vilket SISAB kompenseras med en höjd schablon om 2 kronor per m² och år.

Det är sannolikt att behovet av att SISAB hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna kommer att öka. Avtalet kompletteras därför med regler för hur inhyrningar från tredje part ska hanteras.

Vissa förtydliganden görs i den ansvarsfördelning gällande drift och underhåll som är fogad till samverkansavtalet.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder nedan som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt för att finansiera vissa merkostnader.

Många äldre mindre förskolor behöver ersättas. Ett avgränsat projekt som omfattar 10 förskolor föreslås där dessa kan ersättas med nya moderna dito i form av permanenta prefabricerade modulhus. Projektet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader som beräknas till 18 mnkr för 2018. En särskild räntekostnadsschablon införs för detta som uppgår till 16 kronor per m² och år.

Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2017 att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, revidera ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler. Av uppdraget framgår att inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige i samband med budget för år 2013. Det har därefter gjorts en del mindre justeringar och kompletteringar som överenskommits mellan stadsdirektören och SISAB:s verkställande direktör inom ramen för vad avtalet medger. Ett antal sådana justeringar inarbetades i en ny version av avtalet från och med 1 juli 2015.

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt som staden via nämnderna hyr för i huvudsak utbildningsändamål. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,7 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,5 miljoner m² varav cirka 70 000 m² utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 150 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Hyran är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader i form av amorteringar och stadens årliga internränta för upplagda lån avseende förvärvskostnader och investeringar, tomträtt samt olika schabloner, bland annat för drift och underhåll, DoU, som förändras i förhållande till förändringar i konsumentprisindex, KPI, med mellan 75-100 procent. Respektive basårsnivå för schablonerna kan aldrig understigas. För 2017 gäller följande schabloner:

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • DoU - Drift | 315 kronor/m ² |
| • DoU - Energi | 171 kronor/m ² |
| • DoU - Paviljong | 128 kronor/m ² |
| • Ny byggnadsarea - Rabatt | 202 kronor/m ² |
| • Baskapitalhyra - nivå | 403 kronor/m ² |
| • Konstgräsplan - mindre | 50 406 kronor per år |
| • Konstgräsplan - större | 100 813 kronor per år |

Tomträttsavgäld motsvarar den faktiska kostnaden på objektsnivå. Kostnaden för tomträtt uppgick 2016 till totalt 87,9 mnkr.

För ett fåtal objekt finns särskilda avtal baserade på bakomliggande kostnader och villkor som avviker från gängse ordning. Det gäller bland annat Campus Konradsberg som SISAB förvärvade 2014 av Akademiska Hus AB.

Ett flertal nämnder hyr lokaler av SISAB och påverkas således av förändringar i avtalsförhållandet. Utbildningsnämnden svarar för drygt 80 procent av inhyrningarna. Även stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden har relativt stora inhyrningar medan idrottsnämnden, kulturnämnden och trafiknämnden endast hyr mindre volymer.

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om kostnadsbaserade hyresförhållanden. I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan nås mellan olika projekt.

En omständighet som ibland försvårar möjligheten att bygga billigt är stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar, planvillkor och bevarandekrav är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Även olika markförhållanden spelar stor roll. Bättre samordning, till exempel via stadens SAMS-arbete, kan bidra till att i tidigt skede säkra bra projektvillkor för framtida skolutbyggnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning. Projektgrupper med företrädare från bland annat stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden har bistått i utarbetandet av förslaget. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Inriktningen är att det nya avtalet även fortsättningsvis ska baseras på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och SISAB har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa. För att förtydliga vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med *samverkansavtal*.

Samverkansavtalet 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 ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet.

Utöver det riktade uppdraget att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så har identifierats ett antal andra villkor som föreslås utvecklas eller justeras. Det gäller bland annat:

- Beräkning av markvärdet för egenägda fastigheter behöver justeras
- Externa inhyrningar från 3:e-part via SISAB behöver regleras
- Möjlighet att strategiskt förvärva mark/byggnader i form av fastigheter eller bolag behöver regleras
- Behov finns att skapa incitament att avveckla och ersätta äldre lokaler med dålig miljöprestanda och höga driftkostnader med moderna ändamålsenliga lokaler.
- Behov finns att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler
- Behov finns av en tydlig modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar
- SISAB:s ökade kostnader för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor måste beaktas
- 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning behöver förtydligas

- Reglering av viss försäkringsersättning
- Gränsdragningen för åtaganden för DoU behöver kontinuerligt uppdateras samt successiva justeringar inarbetas.

Samtliga förslag i det följande innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Förslag på reviderat samverkansavtal

I det följande redovisas i huvudsak endast de **ändringar** som föreslås i samverkansavtalet från och med 1 april 2018. Stora delar av de villkor som finns reglerat påverkas inte av föreliggande revidering utan de gäller oförändrat utifrån tidigare beslut. Löpande överenskommelser om mindre justeringar och kompletteringar som gjorts mellan stadsdirektören och SISAB:s verkställande direktör har inarbetats i det nya avtalet liksom tolkningar och förtydliganden som den Tolkningsgrupp som finns kopplat till avtalet gjort.

Riktvärde för tillskapande av nya platser

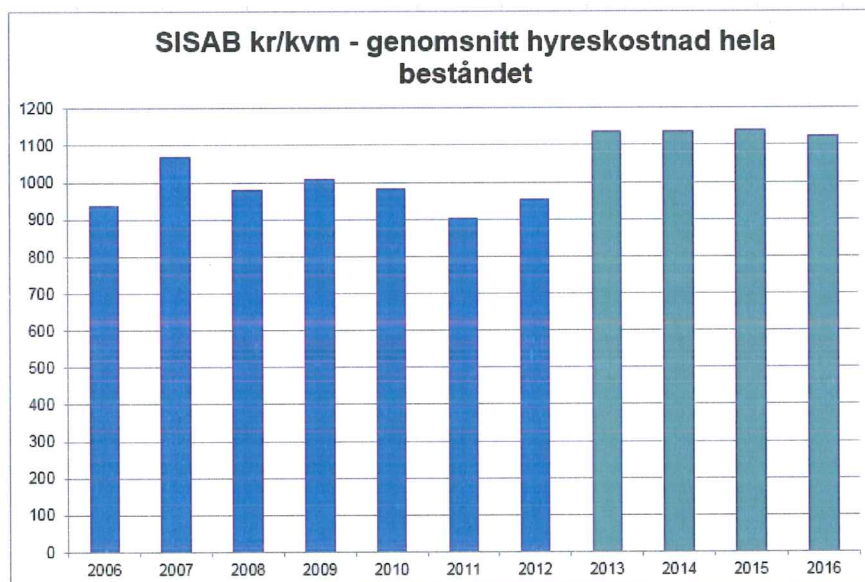
SISAB har fram till och med 2015 i de flesta permanenta nybyggnadsprojekt tillämpat 33 års amortering av majoriteten av projektkostnaden. Från och med 2016, bland annat med anledning av nya redovisningsregler, så tillämpas i ökad omfattning 50 år. En längre amorteringstid får stor betydelse för staden eftersom en så stor andel av projektkostnaderna berörs.

Vid ett nybyggnadsprojekt fördelas projektkostnaderna normalt enligt följande:

Amorteringstid	Andel av projektkostnad
5 år	2 procent
10 år	2 procent
20 år	26 procent
33/50 år	70 procent

Den kortare amorteringstiden om 33 år för majoriteten av projektkostnaden har årligen frigjort ett relativt stort utrymme för nya investeringar. Detta har visat sig genom att stadens genomsnittliga hyreskostnad gentemot SISAB per m² har varit relativt konstant de senaste 10 åren trots omfattande ny- om och tillbyggnader. Nedan framgår genomsnittshyran perioden 2006-2016. En förändring gjordes 2013 då så kallad baskapitalhyra infördes samt kostnaderna för el fördes över från hyresgästerna till SISAB. Kostnaderna motsvarade 118 respektive 120 mnkr per år vilket medförde en momentan

ökning av kostnaderna om totalt cirka 240 mnkr detta år. Den årliga internräntan har varierat mellan cirka 2-4 procent under perioden 2006-2016.



Genom att förlänga avskrivningstiderna till 50 år kommer hyresutrymmet för nya investeringar att minska samtidigt som den bakomliggande skulden riskerar att ackumuleras och öka över tiden i takt med nya investeringar. Även de samlade räntekostnaderna kommer att öka liksom den långsiktiga exponeringen mot ränteförändringar med mera. I samband med nya projekt kommer dock kapitalkostnadernas andel av hyran för inhyrande nämnder initialt att bli lägre vilket kan uppfattas som positivt. Allt annat lika kan en ändring från 33 till 50 års amorteringstid avseende 70 procent av kostnaden göra ett projekt 36 procent dyrare utan att hyran år 1 för inhyrande nämnd påverkas. Det är enligt kontoret av största vikt att det utrymme som denna initialt lägre hyreskostnad kan innebära inte blir kostnadsdrivande på projektnivå. Staden har ett omfattande investerings- och reinvesteringsbehov för att klara lokalförsörjningen av pedagogiska lokaler varför detta kan få stora konsekvenser. Stadens soliditet kan i förlängningen påverkas av ökad skuldsättning. Investeringsutgifterna ska betalas och enligt kontoret så är det *inte* önskvärt att lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna för verksamheterna på sikt ska öka. Hur staden hanterar detta kommer att få stor betydelse lång tid framåt.

Under den relativt långa tid som SISAB tillämpat i huvudsak 33 års amorteringstid så har stadsledningskontoret föreslagit ekonomiutskottet att inte godkänna projekt där hyreskostnaden per plats (förskola/grundskola) överstiger 30 000 kronor per år. Med 50 års

amorteringstid av majoriteten av kostnaderna blir det inte lika relevant att i huvudsak enbart bedöma projekt utifrån hyresbilden. Kontoret avser därför att i ökad omfattning även fokusera på produktionskostnaderna i projekten och på motsvarande sätt värdera vad som kan vara rimliga nivåer. Kontoret anser i detta sammanhang att en hyresgenererande investeringsutgift om 400 000 kronor, i dagens kostnadsnivå och exklusive moms, kreditivkostnader och administrativt påslag, kan vara ett rimligt **riktvärde** för tillskapandet av en (1) nybyggd permanent plats räknat på ett projekt som inkluderar samtliga normalt tillhörande funktioner. Förstudie- och utredningskostnader ingår inte i riktvärdet.

Administrativt påslag

Ingen ändring föreslås avseende det nuvarande administrativa påslaget för beställda åtgärder som rör **befintliga** fastigheter, till exempel om- och tillbyggnader. För offerter till **fast pris** beräknas det 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 mnkr som direktfaktureras. För andra typer av offerter kan annan överenskommelse om administrativt påslag träffas. Påslaget får då dock aldrig överskrida nivåerna för offerter till fast pris.

För projekt som innebär utökad kapacitet i form av fler platser genom **nybyggnad av en helt ny skola/förskola** införs ett särskilt differentierat administrativt påslag kopplat till investeringsutgiften. Det beräknas från första kronan på projektet och gäller oavsett om det är en offert till fast pris eller budgetpris. Utgångspunkt är en investeringsutgift omräknat per plats enligt riktvärdet ovan om 400 000 kronor. Det administrativa tillägget utgår med 5 procent givet en projektkostnad upp till riktvärdet. Överskrider riktvärdet så utgår ett reducerat administrativt tillägg om 1,8 procent. Genom denna åtgärd ökar incitamenten för parterna att i alla led eftersträva kostnadseffektiva lösningar. Även om ett projekt genererar det högre administrativa tillägget om 5 procent så minskar den totala projektkostnaden på grund av effekten av den lägre totala projektkostnaden jämfört med om projektet överskrider riktvärdet.

Marginellt, vid avvikelser i ett intervall om cirka 1 procent över eller under riktvärdet per plats så gäller dock det omvända förhållandet. Emellertid rör det sig då om en relativt liten effekt. Detta redovisas nedan med ett fiktivt förskoleprojekt om 108 platser med 1 procent avvikelse under respektive över riktvärdet där slutkostnaden är ungefär densamma oavsett om det administrativa tillägget är 1,8 eller 5 procent. Vid avvikelser därutöver från riktvärdet ökar effekten, eller nyttan, med den nya beräkningsmetoden med möjlighet till totalt lägre kostnad som följd givet att riktvärdet understigs. Det redovisas med ett fiktivt skolprojekt om 900 platser om 10 procent avvikelse under respektive eller över mot riktvärdet.

Avvikelse fr riktvärde, %	Antal platser	Projekt- kostnad per plats	Projekt- kostnad kr	Adm tillägg 1,8%	Adm tillägg 5%	Tot kostnad kr
Förskola -1%	108	396 000	42 768 000		2 138 400	44 906 400
Förskola +1%	108	404 000	43 632 000	785 376		44 417 376
Grundskola -10%	900	360 000	324 000 000		16 200 000	340 200 000
Grundskola +10%	900	440 000	396 000 000	7 128 000		403 128 000

Även om SISAB erhåller ett påslag som är drygt 9 mnkr högre i det fiktiva skolprojektet med en projektkostnad 10 procent lägre än riktvärdet jämfört med om samma projekt blivit 10 procent dyrare så minskar den totala projektkostnaden med cirka 63 mnkr. Ett gemensamt starkt incitament skapas därmed hos både beställaren/hyresgästen och SISAB att verka för projektkostnader som understiger riktvärdet. Majoriteten av SISAB:s nybyggnadsprojekt överstiger idag detta riktvärde varför potentialen för effektivisering är stor. Avsikten är att kontinuerligt följa upp den nya modellen och påverka totalt för staden och för SISAB. Inriktningen är även att pröva utveckla modellen, bland annat genom att försöka tillämpa den på om- och tillbyggnader för att öka kapaciteten på befintliga skolor. En svårighet är då att isolera de projektkostnader som är hänförliga till själva kapacitetsökningen från övriga verksamhetsanpassningar och underhållsåtgärder av befintliga byggnadsdelar. Tolkningsgruppen avser att följa upp och pröva utveckla metoden enligt ovan.

En förutsättning för att tillämpa detta investeringsbaserade administrativa tillägg är att den nybyggda arean motsvarar ett projekt om minst 36 nya platser. Riktvärdet om 400 000 kronor per ny plats är i 2018 års prisnivå och det föreslås att årligen justeras med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns "Faktorprisindex för flerbostadshus" (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Larmöverföring till larmcentral

Nuvarande hantering av larmöverföring skiljer mellan friliggande förskolor och övriga utbildningslokaler. För friliggande förskolor svarar idag hyresgästen för avtal och kostnader för uttryckning/rondering. För att få en mer enhetlig och rationell hantering så överförs detta ansvar till SISAB. I detta ingår att programmera om befintliga larmanläggningar i dessa förskolor samt ingå avtal om larmmottagning och uttryckning. Ansvarsöverföringen medför en tillkommande kostnad för SISAB motsvarande cirka 3,0 mnkr per år. Det finansieras via ett tillägg på DoU-Drift och DoU-Paviljong om 2 kronor per m² och år. Överföringen underlättas av att staden och SISAB idag har samma larm- och uttryckningsoperatör.

Schabloner

I samband med permanent nyproduktion bygger idag SISAB uteslutande med energieffektiva lösningar. För att detta ska återspeglas i hyressättningen så införs en reducerad DoU-schablon för sådana objekt. Den gäller för nyproducerade friliggande byggnader med hyresförhållanden med start från och med 1 april 2018. Denna schablon, ”DoU- Lågenergi” uppgår till 96 kronor per m² och år i nivå 2018. Den justeras årligen med 100 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

För fotbollsplaner i form av konstgräsanläggningar med högre kvalitet, som uppfyller kraven för matchspel, tillkommer en ny schablon, *konstgräsplan – granulat*, om 331 000 kronor per objekt som ska motsvara de kostnader som är förknippade med drift och underhåll av dessa. Den justeras årligen med 75 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

Den nya schablonen gällande riktvärde i samband med nyproduktion justeras årligen med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns ”Faktorprisindex för flerbostadshus” (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Övriga schabloner räknas om med hänsyn till KPI för oktober 2017 att gälla i nivå 2018. De schabloner som med nuvarande avtal fastställs från och med 1 januari 2018 blir gällande från och med 1 april 2018 med skillnad att de från detta datum gäller som nya värden i heltal. Tillägg för larmöverföring med 2 kronor per m² och år enligt ovan tillkommer. Justering av schabloner sker därefter årligen med mellan 75-100 procent av förändring av KPI med oktober 2017 som basmånad. Nivåerna för år 2018 kan aldrig understigas.

DoU-schablonerna tillämpas avrundat till heltal i samband med of-ferter och annan redovisning. Vid indexjusteringar så beräknas schablonerna med det decimaltal som SCB publicerar. I samband med hyresaviseringar så sker beräkningen alltid mot bakomliggande decimaler. På objektsnivå kan därmed avvikelser uppkomma mellan avrundat heltal och faktisk avisering.

Underhåll

Nuvarande underhållsschabloner är beräknade för att hålla eller *återställa* olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda. Vad gäller ventilation ansvarar SISAB för att den klarar aktuellt flöde/krav motsvarande senast projekterad personbelastning. Önskemål från hyresgästen om höjning av flöde för fler personer jämfört med senast projekterad personbelastning ansvarar hyresgästen för kostnadsmässigt. SISAB ansvarar även för att befintliga fasta elanläggningar uppfyller aktuella krav vad gäller säkerhet med mera. SISAB beslutar om reparation eller utbyte till nytt är lämpligast åtgärd. Vad gäller ventilation och elsäkerhet ovan så är det exempel på att även standardhöjningar ryms inom schablonersättningen.

Inhyrning från tredje part

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. Investeringar i lokaler binder mycket kapital vilket påverkar upplåningsbehovet och stadens skuldsättning. En avvägning behövs följdriktigt för hur stor del av de samlade utgifterna för skolutbyggnad som ska ske genom kommunkoncernen via SISAB eller om andra hyresvärdar kan övervägas genom extern inhyrning.

Stadsledningskontoret uppfattar i detta sammanhang att extern inhyrning från tredje part kommer att öka i betydelse och omfattning. För att möjliggöra detta, och samtidigt behålla de fördelar som finns för nämnderna genom SISAB:s så kallade "fullservicemodell" för drift och skötsel med mera, så förtydligas samverkansavtalet i denna del. Det innebär att SISAB på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler, anpassade för skoländamål, till marknads- mässiga villkor. SISAB hyr därefter ut lokalerna till beställande nämnd till motsvarande bolaget egna kostnader för inhyrningen plus ett, utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, särskilt beräknat tillägg för DoU i nivå den service som SISAB ansvarar för i de egna fastigheterna, så kallad "fullservice". DoU-tilläggen gentemot nämnderna vid tredje partsinhyrningar kan därför variera utifrån hur ansvarsfördelningen för till exempel underhåll ser ut i hyresförhål- landet mellan SISAB och fastighetsägaren. Eventuella fördelar med

sådana externa inhyrningar, till exempel hyreslagens krav på fastighetsägare att i vissa fall ordna ersättningslokaler vid evakueringar, ska tillgodoräknas nämnderna. Inriktningen för tredje partsinhyrningar är ett på **objektsnivå** årligt ekonomiskt nollresultat i SISAB:s balansbudget. Inhyrningar från bostadsrättsföreningar är exkluderade som tredje partsinhyrningar.

Kostnader för detaljplaner

Samverkansavtalet förtydligas att hyresgästen har möjlighet att välja mellan direktfinansiering eller hyresföring avseende kostnader för detaljplanearbete.

Tillfälliga utbildningslokaler

Avtalet reglerar ett antal villkor som gäller särskilt för ”paviljonger”. Begreppet paviljong är inte entydigt. Det förekommer att paviljongbyggnader även tjänar som permanenta lokaler. För att förtydliga det som avses, nämligen att det handlar om lokaler av tillfällig karaktär, så utgår begreppet paviljong ur samverkansavtalet till förmån för ”tillfällig utbildningslokal”.

Konstnärlig gestaltning

Samverkansavtalet förtydligas vad gäller konstnärlig gestaltning. Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Hyresgästen ska ges möjlighet att vara delaktig vad gäller att påverka den konstnärliga gestaltningen i ett projekt och det är samtidigt angeläget att konsten kan bli en integrerad del av den verksamhet som den är avsedd att berika. Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för utsmyckningen.

Egenägda fastigheter

SISAB har vissa egenägda fastigheter som ingår i ramavtalet. Gällande markvärdet har de tidigare ersatts motsvarande tomträttsavgälden för likvärdiga fastigheter. Ett förtydligande och en justering görs så att kostnaden i stället motsvarar SISAB:s bakomliggande kapitalkostnad, det vill säga det bokförda värdet, för marken. Ingen amortering sker avseende markvärdet. Förändringen är i stort sett kostnadsneutral för berörda inhyrande nämnder. För hyresobjekt med så kallade särskilda hyresavtalsvillkor kan undantag från denna regel gälla.

Sopsug

Vid samdebitering av sopsug tillämpas en fast fördelning av kostnaden. Hyresgästen svarar för sophämningsdelen som beräknas till 60 procent och SISAB svarar för underhållsdelen som beräknas till 40 procent.

Om-, ny-och tillbyggnad med mera

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny-och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats och utvecklats i det nya samverkansavtalet. Kostnader i förstudie- och utredningsskedet ska, bortsett från vad som gäller för detaljplanekostnader, direktfinansieras.

Evakueringar

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre utgår hyresreduktion motsvarande 42 procent av aktuella DoU-schabloner. Reduktionen räknas från dag 1 och reduktionen utgår oavsett om det är hyresgästen eller SISAB som initierat det projekt som föranlett evakuering.

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 eller på initiativ av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

Utöver kvarvarande skuld för direkta lån kan en fastighet ha bokförda restvärden för olika komponenter hänförliga till tidigare underhållsåtgärder. Inriktningen är att sådana restvärden så långt möjligt ska fördelas på de lokalareor som varit föremål för aktuell åtgärd. Dessa komponenter ("dolda restvärden") syns inte som direkta lån utan kostnaderna för räntor och avskrivningar belastar normalt SISAB:s schabloner för DoU. I samband med rivning aktiveras dessa dolda restvärden. När en rivning av ett objekt sker på initiativ av hyresgästen så svarar hyresgästen för kostnaden för sådant restvärde. Hyresgästen kan, givet att det finns nämndbeslut om åtgärden där det framgår att ett specifikt objekt är föremål för rivning, få betala sådant restvärde i förskott via ett hyrestillägg med rak amortering. Vid utebliven rivning på hyresgästens initiativ förfaller gjorda betalningar avseende berört objekt. Om en rivning sker på initiativ av SISAB, till exempel om en byggnad är uttjänt och inte

går att underhålla längre, så svarar SISAB för restvärdet. Eftersom kostnadsansvaret för dessa komponenter kan bero på om det är SISAB eller hyresgästen som initierar en rivning så kan olika uppfattningar förekomma om vem som faktiskt är ansvarig för ett sådant bakomliggande beslut. Det finns därför behov av att förtydliga processen för hur, av vem och på vilka grunder som sådana beslut ska fattas. Ett alternativ kan även vara att pröva utarbeta en eller några olika generella schabloner för ändamålet och därmed förhindra suboptimeringar och incitament att försöka föra över kostnaden på den andra parten. Tolkningsgruppen ska pröva att utveckla, förtydliga och förenkla denna process och återkomma med förslag.

SISAB ska i tidigt skede av en planerad rivningsprocess informera hyresgästen om eventuella restvärden gällande berörd byggnad.

Tomgångshyra

Samverkansavtalet 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 av befintliga lokaler ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. I samband med nya hyresförhållanden kan hyresgästen begära tomgångshyra direkt från hyrestidens början. Under tomgångstiden reduceras aktuella DoU-schabloner med 50 procent.

Förvärv

För att klara utbyggnaden av utbildningslokaler finns behov av att i ökad omfattning förvärva fastigheter/mark med eller utan befintliga byggnader eller i form av bolag. SISAB ska genom en aktiv fastighetsförvaltning identifiera möjligheter till strategiska förvärv av fastigheter enligt ovan för att tillgodose framtida behov. Strategiska förvärv bereds gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samverkansavtalet kompletteras för dessa ändamål.

Förvärv enligt ovan kan vara långsiktiga. Resursen är då inte tänkt att tas i anspråk i närtid. SISAB kan efter en beställning förvärva mark/fastigheter eller bolag med mark/fastighetsinnehav. Ett arrendavtal upprättas därefter med beställande nämnd baserat på SISAB:s kostnader för förvärvet. Ingen amortering sker normalt på markvärden varför endast räntekostnad utgår. Eventuella engångskostnader för SISAB för planläggning, avstyckning, fastighetsbildning med mera för att möjliggöra ett förvärv beräknas som ett lån som betalas som ett tillägg till arrendavtalet. Amorteringstiden för

dessa kostnader är 5 år. För administration, skötsel, underhåll, med mera, utgår en DoU-schablon som får förhandlas i särskild ordning beroende objektets förutsättningar och beskaffenhet. Eventuella intäkter för SISAB för objektet avräknas nämndens kostnader.

Försäkring

Avtalet förtydligas vad gäller sådan eventuell försäkringsersättning som avser kompensation till SISAB för utebliven hyresintäkt. Parterna ska i dessa fall sinsemellan reglera ersättningen motsvarande den faktiska kostnadsfördelningen.

Förändringar av ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan som bifogas samarbetsavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses minst likvärdig nivå/funktion. Utöver förändringar som redovisats ovan föreslås följande:

- Hyresgästens ansvar för linjer/markeringar på golv i gymnastiksal slås fast och förtydligas
- Begreppet vitvaror förtydligas
- Rutin för besiktningar av gymnastiksalutrustning förtydligas
- Rutin och ansvar för skyddsrum förtydligas.

Övergångsregler

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande avtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggentreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya samverkansavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 1 april 2018. För SISAB:s bindande offerter lämnade före 1 april 2018 avseende genomförandebeslut/beställning gäller att de, bortsett från regeln om administrativt påslag baserat på riktvärde, justeras enligt det nya avtalet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 april 2018 gäller det nya samverkansavtalet.

Förslag utom samverkansavtalet. Utveckling av fastighetsbeståndet samt finansiering av vissa merkostnader

I det följande redovisas ändringar eller åtgärder som påverkar och har anknytning till parternas hyresförhållande men som inte vinner på att arbetas in explicit i samverkansavtalet.

Ersätta äldre förskolor

Ett stort antal friliggande SISAB-förskolor har tomter som kan medge utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större och med bra miljöprestanda och med bättre förutsättningar för kostnads-effektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. Många tomter har dock inte sådana förutsättningar att de går att utveckla enligt ovan. De kan vara små och ligga integrerade i småhusområden varför sannolikheten att det går att få en ny detaljplan som stöder en större utveckling eller exploatering bedöms som begränsad. Samtidigt finns det behov att ersätta befintliga byggnader på dessa tomter. Byggnaderna, som ofta är äldre, har stort underhållsbehov, har dåligt energiprestanda bland annat på grund av uppvärmning via direktverkande el, har brister vad gäller funktionalitet eller allmänt börjar bli utjänta. De är ofta byggda mellan 1965 – 1985 och omfattningen är vanligtvis 1-3 avdelningar. Det är enligt kontoret inte ekonomiskt försvarbart eller rationellt att satsa på omfattande reoveringar av dessa objekt. Drygt 200 SISAB-förskolor är av denna beskaffenhet och är således föremål för åtgärder i olika omfattning. Kontoret identifierar följande frågeställningar:

- Kostnaden för en genomgripande upprustning blir hög, speciellt i förhållande till byggnadens generella tekniska livslängd vad gäller grundkonstruktion med mera
- Byggtiden för en upprustning blir ofta lång. Erfarenhetsmässigt cirka 12 månader. Detta påverkar evakueringstiden motsvarande.
- Efter genomförda åtgärder kvarstår restriktioner vad gäller grundutformning, kapacitet med mera.

Kontoret förordar att SISAB ges möjlighet att ersätta dessa äldre byggnader med **nyproduktion** i form av moderna permanenta prefabricerade modulhus i trä. De planeras flexibelt för kunna anpassas till gällande detaljplaner och lokala förutsättningar. Genom denna flexibilitet kan normalt arean utnyttjas mer rationellt med fler platser/avdelningar som följd. Därmed förbättras även driftsekomin för verksamheten. Genom nyproduktion undviks även de restriktioner som finns om en befintlig byggnad ska rustas upp.

Nyproduktion enligt ovan måste för att vara realistisk kunna göra avsteg från några av de tekniska krav som idag ställs i staden tillika av SISAB i samband med permanent nyproduktion. Grundskälet till detta är att de nya enheterna blir så pass begränsade i omfattning på grund av detaljplanebestämmelser med mera att det är svårt att rymma olika merkostnader i ett enskilt projekt och samtidigt få en

rimlig hyresnivå. Kontoret anser att detta är rimligt eftersom de befintliga förskolorna annars måste rustas för stora pengar samtidigt som de trots detta inte kommer kunna upp i nivå jämfört med nyproduktion vad gäller, funktionalitet, effektivitet, energiprestanda med mera. En väsentlig förbättring kan därmed uppnås.

SISAB har gjort en förstudie av möjligheterna att ersätta äldre förskolor enligt ovan i vilken följande fördelar identifieras:

- Äldre byggnader som inte är ändamålsenliga kan fasas ut
- Byggtiden halveras jämfört med traditionell upprustning. Evakueringstiden för ett ersättningsprojekt reduceras motsvarande.
- Nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda
- Ytterligare kapacitet kan tillskapas
- Ekonomisk hushållning – investeringarna riktas framåtsyftande i stället för fortsatt upprustning i gamla byggnader med brister i grundkonstruktion och begränsad kvarvarande teknisk livslängd

Modulhusen ska uppfylla alla gällande krav enligt Boverkets byggregler, BBR. Kontorets bedömning är att i stort sett samtliga stadens och SISAB:s krav därutöver på permanent nyproduktion, inklusive energiförbrukning, kan klaras. Beträffande Miljöklass Silver kommer vissa avsteg sannolikt att fordras då samtliga indikatorer för att nå en certifiering troligtvis inte kan uppfyllas. Dito övrig nyproduktion sker hyressättningen enligt samverkansavtalets principer vad gäller nyproduktionsrabatt och lägre energischablon.

Kontoret föreslår att de nya modulhusen enligt ovan prövas i form av ett **utvecklingsprojekt** som totalt får omfatta 10 objekt. Det ska därefter utvärderas innan eventuell fortsättning. En fortsättning ska godkännas av kommunfullmäktige. SISAB förutsätts anlita extern oberoende konsult för att löpande utvärdera projektet. Det inleds med att data säkerställs för berörda objekt gällande bland annat:

- Verksamhetens uppfattning om nuvarande lokalsituation
- Kostnader för drift av verksamheten
- SISAB:s kostnader för drift och avhjälpande underhåll
- Energiförbrukning
- Uppskattad investeringsutgift för upprustning av aktuellt objekt

Detta underlag kan därefter jämföras med data efter genomförd ersättning med metoden nya modulhus. Projektet förutsätter sedvanlig upphandling av modulhusen utifrån en bestämd grundkonstruktion på utförandet. Med en inledande volym om 10 projekt blir förutsätt-

ningarna att rymma olika utvecklingskostnader för grundkonstruktionen rimliga. Ett visst utrymme måste finnas att flexibelt kunna anpassa de nya modulhusen till lokala förutsättningar men utgångspunkten ska vara en standardprodukt för att hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Många av de byggnader som potentiellt kan bli aktuella att ersätta med de nya modulhusen är mycket likartade till sin utformning varför modulkonceptet kan anpassas till detta för att underlätta kommande bygglov med mera.

Reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade under slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Som en följd av detta anser Skatteverket att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Rättslig prövning pågår gällande Skatteverkets beslut i frågan. Den samlade effekten av Skatteverkets beslut är ökade kostnader för SISAB för bakomliggande lån gällande de lokaler som omfattas av samverkansavtalet. Det innebär att bolaget årsvis måste kunna ha ett positivt resultat efter finansiella poster för att täcka tillkommande skattekostnader. Beloppet kan variera över tid beroende på bland annat volymen på upplåningen och ränteläge. För att inte få en sammanblandning med övriga DoU-schabloner, vilket kan påverka i samband med indexjusteringar, så införs en separat schablon för ändamålet. Den aktuella merkostnaden 2018 beräknas uppgå till 18 mnkr vilket motsvarar en **räntekostnadsschablon** om 16 kronor per m² räknat på att kostnaden hyresförs från och med 1 april. Kommunfullmäktige fastställer ny räntekostnadsschablon för kommande år i samband med budget. Räntekostnadsschablonen inarbetas inte i samverkansavtalet utan hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Tolkningsgrupp

En tolkningsgrupp har inrättats under ledning av stadsledningskontoret för att löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och SISAB ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna. Gruppens sammansättning har tidigare beslutats relativt detaljerat. Stadsledningskontoret ser fördelar om gruppen kan bli mer flexibel genom att stadsdirektören får besluta om gruppens bemanning och arbetsordning.

Förtida underhåll

För att underlätta processen i samband med *ombyggnad* så har identifierats behov av en förenklad metod att fastställa kostnadsfördelningen mellan parterna vad gäller ”förtida underhåll”. Denna fråga är ofta föremål för diskussioner vilket tar resurser i anspråk samt kan leda till suboptimeringar och att projekt drar ut på tiden. Datainsamling påbörjats för att om möjligt finna former för att fördela kostnaden generellt mellan parterna. Det är ett komplext arbete med många faktorer att ta hänsyn till varför frågan behöver utredas vidare. Sannolikt finns det även behov av olika fördelningar beroende på ett projekts omfattning och berörda lokalers underhållsbehov utifrån åldersfaktor, värdeår eller motsvarande. Arbetet med att fastställa förenklade kostnadsfördelningar fortsätter och Tolkningsgruppen avser att pröva att utveckla en metod och modeller för detta och återkomma med förslag.

Ekonomiska konsekvenser och förslag till beslut

Kostnadsökningen för hyresgästerna från och med 1 april 2018 på grund nya avtalsvillkor och enligt föreliggande förslag motsvarar cirka 21 mnkr, varav 18 mnkr avser reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor under 2018 och 3 mnkr avser kostnader på årsbas för larmöverföring. Kostnadsökningen fördelar sig proportionellt utifrån hyrd area. För nämnder som hyr förskolor minskar de egna kostnaderna ungefär motsvarande kostnaden för larmöverföring. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna varför kostnadsökningen, som motsvarar cirka 1 procent, kan betraktas som relativt marginell. De justeringar som görs av olika schabloner sker regelmässigt och är inte ett direkt resultat av förslaget till nytt samverkansavtal.

Förslaget på samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige samverkansavtal, enligt bilaga 1, mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 april 2018, godkänns.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppmana Stockholms Stadshus AB att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre utjänta förskolor med nyproduktion enligt ovan.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, för att kompensera SISAB för merkostnaden avseende reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor, fastställa en räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder från och med

1 april 2018 om 16 kronor per m².

Stadsledningskontoret föreslår, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ett nytt samverkansavtal enligt ovan, att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för att minska energiförbrukningen enligt punkt 8.5 samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 12.10.