

Handläggare
Helena Nyström Lockner
Telefon: 08-508 33 042

Till
Utbildningsnämnden
2021-03-18

Inhyrning samt nya hyresvillkor av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 – Münchenbryggeriet

Förslag till inhyrningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förslaget om inhyrning av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3, på fem år med nya hyresvillkor. Inhyrningen avser befintliga lokaler och innebär en hyreshöjning av hyran om cirka 5,4 mnkr per år i förhållande till 2020 års hyresnivå.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inhyrningen av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3, på fem år med nya hyresvillkor. Inhyrningen avser befintliga lokaler och innebär en hyreshöjning om 5,4 mnkr år ett i förhållande till 2020 års hyresnivå.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Joachim Håkansson
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Ärendet avser inhyrning av befintliga lokaler med en avtalstid från den 1 oktober 2021 till den 30 september 2026 och nya hyresvillkor för inhyrda skollokaler inom Münchenbryggeriet. Inhyrningen omfattar ny högre bashyra samt ny fördelning av ansvar för underhåll i lokalerna. Lokalerna, som Stockholms stad genom

utbildningsnämnden hyr av AFA Fastigheter AB genom Fastighets AB Ludvigsberg 3, org. nr. 556627-7264, nyttjas av Bernadottegymnasiet samt Kungliga Svenska Balettskolans grund- och gymnasieskola. Kungliga svenska Balettskolans verksamhet bedrivs på uppdrag av staten. För uppfyllande av det statliga uppdraget krävs stora ytor som är specialanpassade för dans. Skolans verksamhetsyta är därför större än genomsnittet och antalet elever per kvadratmeter är lägre än genomsnittet. I dagsläget finns ingen möjlighet att ersätta danslokalerna som hyrs in i Münchenbryggeriet.

Bakgrund

Stockholms stad har sedan 1980-talet bedrivit utbildningsverksamhet inom fastigheten Ludvigsberg 3, vidare benämnd Münchenbryggeriet. Idag ägs fastigheten av AFA Fastigheter AB (AFA) och förvaltningen har tre skolenheter vars verksamhet bedrivs i Münchenbryggeriet. I dag uppgår den totala ytan som utbildningsförvaltningen hyr inom Münchenbryggeriet till cirka 9 300 kvm, fördelat på fyra olika hyresavtal. Stockholms stad är en av de större hyresgästerna inom fastigheten sett till förhyrd yta.

Bernadottegymnasiet och Kungliga Svenska Balettskolan nyttjar vissa ytor gemensamt men i stort har respektive skolenhet egna lokaler som ligger i anslutning till varandra. Bernadottegymnasiet är ett kommunalt gymnasium med teoretiska program och sedvanliga undervisningssalar. Kungliga Svenska Balettskolan drivs av förvaltningen efter statligt förordnande löpande på fem år i taget. Förordnandet innebär att Stockholms stad ska ansvara för att driva grund- och gymnasieskola med fokus på utbildning av balettdansare med nationell antagning av elever. Kungliga Svenska Balettskolans lokaler inom Münchenbryggeriet är anpassade efter dansutbildning och inom lokalbeståndet finns spegelsal, gym och danssalar med scengolv. Förhandlingar om förlängning av hyresförhållandet med ytterligare fem år påbörjades i juni 2020 mellan AFA Fastigheter och utbildningsförvaltningens lokalenhet. Förvaltningen och AFA har haft för avsikt att utreda möjligheten att träffa avtal om förlängning innan avtalet enligt lagkrav behöver sägas upp för villkorsändring.

Att gå tillväga på sagda vis medförde att AFA Fastigheter och utbildningsförvaltningen kunde förhandla fritt om nya hyresvillkor, utan att vara bundna av de juridiska formkraven för uppsägningsförfarandet.

Behovsanalys

Huvudsyftet med inhyrningen är att bibehålla befintlig kapacitet av anpassade skollokaler i innerstaden genom att förlänga inhyrningen av lokaler i Münchenbryggeriet med nya hyresvillkor.

Hyresavtalet avser lokaler vilka inrymmer tre av utbildningsförvaltningens skolenheter, Kungliga Svenska Balettskolan (KSB), grund- respektive gymnasieutbildning, och Bernadottegymnasiet. Förlängningen av hyresavtalet med nya hyresvillkor kommer gälla från den 1 okt 2021 till och med den 30 september 2026.

Bernadottegymnasiet erbjuder cirka 400 gymnasieplatser. Kungliga Svenska Balettskolan erbjuder cirka 90 grundskoleplatser samt cirka 60 gymnasieplatser. Av de 90 grundskoleeleverna bor ungefär 60 elever inom Stockholms stad. Resterande elever är skrivna i andra kommuner i olika delar av landet.

Lokalerna som nyttjas av Kungliga Svenska Balettskolan är särskilt anpassade för dansutbildning. Skolan är den enda skolan som bedrivs i kommunal regi på uppdrag av staten som erbjuder utbildning inom balett i Stockholms stad för både grund- och gymnasieelever. Det finns i dagsläget inga andra lokaler inom förvaltningens lokalbestånd som lämpar sig för dansutbildning. Därav är det angeläget att hyresavtalet förlängs med nya hyresvillkor så utbildningsförvaltningen kan fortsätta uppfylla det statliga förordnandet innebärande att dansutbildning med nationell antagning ska erbjudas aspirerande professionella balettdansare i Stockholms stad.

Ärendet

Förvaltningen har förhandlat fram hyresvillkor för en förlängd inhyrning av lokalerna inom fastigheten Ludvigsberg 3. En förlängning av hyresavtalet medför nya hyresvillkor samt ny bashyra enligt vad som redogörs för närmare nedan. Hyrestiden föreslås gälla från 1 okt 2021 till och med 30 september 2026. Hyrestiden om fem år i taget liksom uppsägningstiden om 12 månader är oförändrade jämfört med nuvarande hyresavtal.

I dag är utbildningsförvaltningens lokaler i Münchenbryggeriet fördelade på fyra separata hyresavtal. Ytor har hyrts in allt eftersom i och med att skolenheternas behov av mer yta tilltagit, ett avtal omfattar cirka 8 000 kvm, två omfattar 135 kvm vardera och det fjärde omfattar 250 kvm. Vid en förlängning kommer ett nytt avtal tas fram omfattande samtliga ovan nämnda ytor, totalt cirka 9 900 kvm. Den totala inhyrda lokalytan förblir inte oförändrad utan ökar med cirka 600 kvm då det vid ommätning av lokalerna uppdragats

att flera lokaler sedan 80-talet varit felaktigt uppmätta. Denna ökning av den totala ytan kommer dock inte påverka den nya bashyran efter parternas överenskommelse.

Ny bashyra och indexering

Enligt förslaget nytt hyresavtal kommer hyresnivån att öka med cirka 5,4 mnkr per år i förhållande till hyresnivån 2020. Enligt förslaget kommer 90 % av hyran vara föremål för indexuppräknning i förhållande till konsumentprisindex. Detta är en förändring jämfört med nuvarande avtal där i princip 100 % av hyran är föremål för indexuppräknning.

Ny fördelning av ansvaret för underhåll och utbyte

Enligt nuvarande avtal åligger ansvaret för underhåll av ytskikt och ansvaret för utbyte samt underhåll av fasta installationer och fast inredning hos hyresvärderna. De nya hyresvillkoren innebär att ansvaret för underhåll av ytskikt i lokalerna (väggar, tak och golv) tillfaller utbildningsförvaltningen i egenskap av hyresgäst. Även ansvaret för underhåll och utbyte av fast inredning som tillförts lokalerna av hyresgästen eller tillförts av hyresvärderna för hyresgästens specifika verksamhet, tillfaller utbildningsförvaltningen om inget annat avtalats.

Förvaltningens uppfattning är att det blir allt vanligare att inre underhåll av lokalerna åläggs hyresgästen. AFA:s ansvar enligt nuvarande avtal har praktiskt fungerat på så vis att skolenheterna efter samråd med AFA beslutat vilka underhållsåtgärder som varit aktuella i lokalerna och när. Vissa delar av lokalerna har således genomgått underhåll och renoveringar vid flertalet tillfällen medan andra delar inte renoverats sedan föregående omfattande renovering under 1980-talet.

Den nya fördelningen av ansvar för underhåll av lokalerna är en sedvanlig och marknadsmässig fördelning vid hyra av lokaler. Fördelningen förekommer inom andra skolenheter med externa hyresvärdar och i praktiken innebär detta ett mer omfattande ansvar för underhåll för förvaltningen än i lokaler som ägs och/eller förvaltas av SISAB.

Enligt det nya hyresavtalet har parterna överenskommit om att skolenheterna ges rätt att avropa renoveringsåtgärder för en summa om totalt max 4,1 mnkr under den kommande nya hyrestiden. Summan delas upp på fem år och skolenheterna kan avropa renoveringsarbeten uppgående till ett visst belopp varje år. Om skolenheterna inte avropat underhåll motsvarande innevarande års

underhållspeng övergår den kvarblivna summan till kommande års underhållspeng. Den föreslagna summan på max 4,1 mnkr för renovering har accepterats av utbildningsförvaltningen efter tätt samarbete mellan gymnasieavdelningen och administrativ chef som uppskattar att summan ska vara tillräckligt i förhållande till det underhåll som under de kommande fem åren är aktuellt att genomföra inom lokalerna. För att klargöra vilka delar av lokalbeståndet som är i behov av renovering under kommande fem år har, under sommaren och tidig höst 2020, totalt tre besiktningar av lokalerna genomförts. Vid besiktningarna deltog representanter från verksamheterna, AFA och representanter från central förvaltning. Detta har resulterat i en sammanställning av lokalernas allmänna skick, utifrån besiktningarna, som kommer utgöra underlag för upprättande av en underhållsplan tillsammans med skolenheterna.

I det nya avtalet, liksom nuvarande avtal, ingår även reglering av skolgårdens nyttjande samt underhållsansvaret därför. Ingen förändring sker avseende skolgården. Utbildningsförvaltningen har fortsatt underhållsansvar samt ansvar för besiktning av lekutrustning inom skolgården och kostnaden för arrende förblir densamma.

Förslag på klausul för avflyttning av delar av Kungliga Balettskolans lokaler

AFA har under hyresförhandlingarna kravställt att nytt hyresavtal ska innehålla en klausul reglerande att utbildningsförvaltningen avflyttar från delar av lokalerna inhyrda för Kungliga Balettskolan om det statliga uppdraget att driva dansundervisning upphör. AFA:s avsikt med klausulen är att begränsa förvaltningens möjlighet att, vid det statliga uppdragets upphörande, använda lokalerna för att utöka antalet elevplatser inom grund- och gymnasieskolan och därmed öka det totala elevantalet inom lokalerna. Parterna har därvid kommit överens om en klausul som innebär att delar av lokalerna kan lämnas av hyresgästen i förtid om det statliga uppdraget upphör. Av klausulen framgår att de lokaler som eventuellt kan komma att avflyttas endast omfattar de salar vilka nyttjas som och är anpassade för dansundervisning. Den så kallade teatern ska dock behållas liksom övriga danssalar på plan 6. Vidare förtydligas i det nya avtalet att staden, om det statliga uppdraget att bedriva dansundervisning upphör, som mest får ha 700 elever inom lokalerna. Maxantalet på 700 elever innebär enligt förvaltningen erforderligt utrymme att genomföra eventuella omstruktureringar i gymnasieverksamheten. I klausulen regleras att avflyttning från

dessa lokaler endast kan ske i slutet av den sista skoltermin som det statliga uppdraget att driva utbildningen föreligger.

Ekonomi

Den nya bashyran uppgår till cirka 28,6 mnkr per år för den totala verksamhetsytan. Föreslagen kostnad för fasta hyrestillägg uppgår till cirka 1,3 mnkr per år. Detta innebär ett utökande av nuvarande hyrestillägg med kostnader för VA, kyla och sophantering vilket beror på att AFA:s faktiska kostnader för dessa poster ökat. Parterna har enats om att bashyran samt de fasta hyrestilläggen ska indexeras med 90% med bastalet för oktober månad 2021. Den föreslagna hyran innebär en kostnad per kvadratmeter om cirka 3 000 kronor per år inklusive fasta hyrestillägg.

Dagens hyra uppgår till cirka 24,6 mnkr per år 2020 inklusive fasta tillägg och arrende av skolgård med 100% indexering av samtliga tillägg exklusive värme vilken är föremål för 70% indexering. Fasta hyrestillägg uppgår i dagsläget till cirka 0,6 mnkr per år. De fasta hyrestilläggen utgörs av VA, kyla samt kostnad för skolgård. Sophantering bekostas AFA enligt nuvarande hyresvillkor. Denna kostnad kommer övergå på verksamheten eftersom AFA inte ansvarar för kostnad av sophantering för någon annan hyresgäst och vill bedriva en mer jämlik uthyrning.

Kostnad för lokalerna per kvadratmeter uppgår idag, i genomsnitt, till 2 625 kr inklusive fasta hyrestillägg. Föreslagen ny tillkommande hyra innebär en ökning om cirka 5,4 mnkr per år. Räknat på fem år medför förslaget en hyreshöjning om cirka 27 mnkr inklusive fasta hyrestillägg och arrende av skolgård räknat på hyresnivån år 1. De fasta hyrestilläggen utgörs av kostnader för VA, värme, varmvatten, ventilation och kyla. Utöver de fasta hyrestilläggen tillkommer kostnad för hantering av avfall. Denna kostnad ska faktureras skolorna separat från hyran.

Enligt de nya hyresvillkoren ska skolorna debiteras en fast kostnad om 100 tkr per år. Detta är en minskning i förhållande till av AFA under hyresförhandlingarna föreslagen fast kostnad om 250 tkr per år för avfallshantering. Den nya kostnaden för avfallshantering innebär en minskad kostnad med 50% för skolenheterna. Vidare har verksamheterna i dagsläget eget el-abonnemang. Detta kommer kvarstå även vid en förlängd inhyrning med de nya villkoren. Alltså är kostnaden ovan exklusive kostnad för elförbrukning.

förhållande till lokalernas geografiska läge och skicket överlag. Den totala ökningen av hyran uppgår till cirka 400 kronor per kvm per år med beaktning att cirka 600 kvm tillkommit i samband med att ytor mätts om under upprättandet av nya ritningar vilket skedde under hyresförhandlingarna. Avseende kostnad per kvm per elev skiljer sig kostnaden verksamheterna emellan eftersom KSB är en specialskola som bedrivs efter statligt uppdrag och behovet av yta per elev är högre än för Bernadotte som bedriver sedvanlig gymnasieutbildning. Därför särredovisas uppgifterna.

	Hyra	Yta inkl hälften av gemensamhetsytor [m ²]	Hyra per elevplats [kr/elev]
Nuvarande hyra Bernadotte	Ca 5,76 mnkr	2915	Ca 14 400
Ny hyra Bernadotte	Ca 9,58 mnkr	3195	Ca 24 000
Nuvarande hyra KSB	Ca 18,6 mnkr	7072	Ca 124 000
Ny hyra KSB	Ca 20,5 mnkr	6795	Ca 136 600

Risker och osäkerhetsfaktorer

Om beslut i nämnden fattas att inte förlänga avtalstiden och ingå nya hyresvillkor och om AFA formellt säger upp utbildningsförvaltningen för villkorsändring, riskerar förvaltningen att behöva flytta från lokalerna och därmed gå miste om samtliga elevplatser. Skulle detta inträffa är ett möjligt scenario att utbildningsförvaltningen hos hyresnämnden ansöker om uppskov med avflyttning med maximalt 2 år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning tillsammans med gymnasieavdelningen. Avtalsutkastet har även granskats av stadens hyresförhandlingsfunktion. Hyresförhandlingsfunktionens bedömning har legat till grund för förhandling om bland annat hyra per kvm och indexering av bashyra samt fasta tillägg.

Ärendet har behandlats av den fackliga samverkansgruppen den 9 mars 2021. Ärendet har även behandlats av utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 10 mars 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Fortsatt förhandling avseende förlängd inhyrning av lokalerna innebär ett säkerställande av elevplatser och således efterlevande av Artikel 28 i Barnkonventionen, att alla barn har rätt till utbildning. Barnets bästa ska ligga i fokus och vara vägledande för de beslut utbildningsnämnden fattar i enlighet med Artikel 3 i Barnkonventionen, varpå fortsatta förhandlingar med AFA behöver genomföras.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden föreslås godkänna förvaltningens förslag om att förlänga inhyrningen av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3, på fem år med nya hyresvillkor. Förlängningen innebär en hyreshöjning av hyran om cirka 5,4 mnkr per år i förhållande till 2020 års hyresnivå. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär godkännande att förlänga inhyrningen av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3, på fem år med nya hyresvillkor. Förlängningen innebär en hyreshöjning om 5,4 mnkr år ett i förhållande till 2020 års hyresnivå. Beslutet föreslås justeras omedelbart med anledning av tidsplanen.

Bilaga

Slutligt utkast till nytt hyresavtal mellan Stockholms stad gm dess utbildningsnämnd och AFA Fastigheter, inklusive bilagor.