

Utlåtande 2006:187 RIV (Dnr 308-4336/2005)

Förslag till reviderat ramavtal för skollokaler

Efter överföring av förskolor till SISAB från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Ramavtal för skollokaler 2006 mellan staden och Skolfastigheter i
Stockholm AB (SISAB) godkänns enligt *bilaga 1*.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Bakgrund

Med anledning av beslutet i budget 2005 att överföra friliggande förskolebyggnader från dåvarande gatu- och fastighetsnämnden till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, fick kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med SISAB revidera nuvarande ramavtal för skollokaler. Samtidigt beslöts att förskolornas hyres- och avtalsvillkor skulle vara oförändrade under 2005, i avvaktan på att förskolorna inordnats i ett ramavtal med SISAB från 2006.

Kommunfullmäktige beslutade 22 november 2004 (utl. 2004:169) om överföring av förskolorna, som förvärvades av SISAB 1 april 2005. Den utredning som låg till grund för beslutet om överföringen hade gällande ramavtal för skollokaler (utl. 2003:164) mellan staden och SISAB som utgångspunkt. Föreliggande förslag till revidering av ramavtalet bygger i allt väsentligt på samma förutsättningar som utredningen.

En överenskommelse har tecknats mellan stadsdirektören och SISAB:s VD om att det nya avtalet tillämpas från 1 januari 2006, i avvaktan på kommunfullmäktiges beslut, *bilaga 2*.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret, utbildningsförvaltningen, Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning, Liljeholmens stadsdelsförvaltning, Skärholmens stadsdelsförvaltning, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Stadsledningskontoret anser att avtalsförslaget medför en betydande sänkning av nämndernas lokalkostnader för de aktuella förskolorna.

Utbildningsförvaltningen anser att ytterligare förändringar bör inarbetas under avtalsförslagens avsnitt 9, drift och underhåll, avsnitt 12, särskilda bestämmelser och bilaga 2, ansvarsfördelning.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning anser att förslaget bör utökas med tolkningsföreskrifter, partsavsikter, samarbetsformer och rutiner för ömsesidigt informationsutbyte. Detta tros skapa bättre överblick och öka möjligheterna till ett långsiktigt effektivt lokalutnyttjande.

Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning anser att det är en bra utgångspunkt att samma ramavtal ska gälla för alla lokaler som hyrs av SISAB oavsett om verksamheten utgörs av skola eller förskola. Däremot anser förvaltningen inte att kostnaden för upprustning av förskolor med stora brister avseende eftersatt underhåll och i byggnadernas konstruktion, ska bäras även av de förskolor för vilka så icke är fallet. Under en mängd år har de stadsdelsnämnder som inte investerat i upprustning av sina förskolor kunnat ligga kvar på mycket låga hyresnivåer. De stadsdelsnämnder som däremot prioriterat en högre standard på sina förskolor har i enlighet med självkostnadsprincipen betalat för det genom betydligt högre hyror. Det är därför enligt förvaltningens uppfattning oacceptabelt att dessa stadsdelsnämnder i enlighet med förslaget till reviderat ramavtal nu ska betala även för andra stadsdelsnämnders eftersatta underhåll.

Liljeholmens stadsdelsförvaltning är till allra största delen positiv till förslaget till revidering av ramavtal för skollokaler. Det är framför allt positivt att man valt att inordna förskolorna i samma ramavtal som skolorna och inte tillskapat ett nytt ramavtal.

Förvaltningen anser dock att den metod som valts för att tillskapa det ekonomiska utrymme som SISAB behöver för att genomföra nödvändiga åtgärder kan få vissa negativa effekter. Stora förväntningar byggs upp hos stadsdelsförvaltningarna på ett underhåll som lyfter fastigheternas standard avsevärt och som inte är hyreshöjande. Avvägningar mellan att riva och bygga en ny förskola å ena sidan och att invänta ett underhåll finansierat med den särskilda ersättningen å andra sidan kommer troligtvis i de flesta fallen leda till att den senare strategin väljs. Detta oavsett vilket som är den mest lönsamma

lösningen då ett nybygge innebär betydligt högre hyror. I de fallen då förvaltningen trots allt väljer rivning och nybyggnation kommer det ställas kompensationskrav på att få del av den särskilda ersättningen.

Skärholmens stadsdelsförvaltning ställer sig, i huvudsak, bakom det ramavtal för skollokaler med SISAB som lämnat på remiss. Förvaltningen anser dock att det i avtalet borde framgå att förskolor med en allt för dålig standard och för stora brister skall ersättas med nybyggnation.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tillsammans med stadsledningskontoret genomfört arbetet med att utarbeta förslaget till ett nytt ramavtal. I syfte att på ett bra sätt sjösätta det nya ramavtalet pekar SISAB på vikten av informationsinsatser riktade till funktioner på olika nivåer inom hyresgästsfären. Inom SISAB:s organisation har utbildning och information påbörjats under december månad 2005.

Mina synpunkter

Genom att flytta förskolorna till SISAB har stadens alla skollokaler samlats. Det är mycket positivt och det finns nu förutsättningar för att arbeta mer flexibelt med alla skollokaler. De demografiska kurvorna kommer alltid att skifta och antalet barn i förskola respektive skola kommer att variera. Att finna fler samlokaliseringmöjligheter och flexibla lokallösningar för att motverka kurvornas toppar och dalar är nödvändigt för att kunna bedriva så bra verksamhet som möjligt.

Avtalet leder till sänkta hyreskostnader för förskolorna med sammanlagt 37 mnkr, vilket medför att resurser frigörs till kvalitetsförstärkningar.

Genom att införliva förskolorna i det befintliga ramavtalet för skollokaler och använda rak amortering kommer ekonomiskt utrymme för reinvesteringar och verksamhetsanpassningar att frigöras i takt med att utgifterna för ny- och ombyggnader amorteras.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Ramavtal för skollokaler 2006 mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) godkänns enligt *bilaga 1*.

Stockholm den 4 oktober 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

ÄRENDET

I budget för 2005 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera dåvarande ramavtal för skollokaler, med anledning av överföringen av förskolor från gatu- och fastighetsnämnden till SISAB.

En utgångspunkt har varit att samma villkor ska gälla för skolor och förskolor. Ramavtal för skollokaler reviderades senast 2004, och de nu föreslagna förändringarna har i huvudsak begränsats till vad som är direkt föranlett av överföringen av förskolor till SISAB. För de skollokaler som tidigare omfattas av ramavtalet innebär förslaget mycket små förändringar.

Det nya ramavtalet innebär att SISAB ska åtgärda brister avseende eftersatt underhåll och i byggnadernas konstruktion inom perioden 2006-2015. För att finansiera detta utgår särskild ersättning som betalas genom en ökad kapitalkostnad under en tjugoårsperiod.

Ramavtalet bygger på självkostnadsprinciper, och innebär för de förskolor som överförts från gatu- och fastighetsnämnden till SISAB vissa förändringar i hyresvillkoren, bland annat i beräkningen av kapitalkostnader och vad gäller åtaganden och ekonomiskt ansvar för visst underhåll och utrustning m.m. Ramavtalet medför att hyreskostnaderna för de förskolor som överförts sänks med ca 37 mnkr per år, från 2006-01-01.

Stadsledningskontorets samlade bedömning är att avtalsförslaget medför en betydande sänkning av nämndernas lokalkostnader för de aktuella förskolorna.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsdelningskontoret, utbildningsförvaltningen, Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning, Liljeholmens stadsdelsförvaltning, Skärholmens stadsdelsförvaltning och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande från den 4 maj 2006 är i huvudsak av följande lydelse.

I beslutet om överföring av förskolorna har, vid sidan av viljan att samla pedagogiska lokaler och att sänka förskolornas hyreskostnaderna, behovet av att fullfölja arbetet med åtgärdande av eftersatt underhåll och brister i förskolornas byggkonstruktioner betonats. Bristerna avser exempelvis fuktproblem och skador orsakade av bjälklagskonstruktioner med betongplatta på mark.

Förslaget till ramavtal preciserar SISABs åtagande att detta skall vara åtgärdat inom en tioårsperiod. Med hänsyn till bland annat det mycket stora behovet av förskoleplatser de närmaste åren är det inte realistiskt att klara en snabbare process. Många av de aktuella förskolorna behöver evakueras i samband med en upprustning, och tillgången på evakueringslokaler är begränsad.

Ramavtalet reglerar och synliggör också kostnaden för dessa åtgärder, som tidigare finansierats inom ramen för GFKs hyror, och modellen med rak amortering gör att nämndernas kostnader för detta successivt sjunker.

Övergången till rak amortering är i sig något positivt, något som framförallt blivit tydligt för grundskolorna, där modellen tillämpats sedan 2002. I takt med att kostnader för ny- och ombyggnader amorteras ned frigörs ekonomiskt utrymme för reinvesteringar och verksamhetsanpassningar.

I beslutet om överföring av förskolorna angavs det möjligt att nå en sänkning av förskolornas hyror med ca 30 mnkr per år. Föreliggande förslag medför en hyressänkning med ca 37 mnkr. Skillnaden förklaras huvudsakligen av ett gynnsammare ränteläge och att amorteringstiderna för en handfull nybyggda förskolor (uppförda 2002 eller senare) justerats jämfört med de första kalkylerna.

Nämndernas ekonomi påverkas även av ändrad ansvarsfördelning genom den s.k. ”krysslistan”. Förändringar sker i båda riktningar, vilket gör att den samlade ekonomiska effekten av dessa är begränsad. På den lokala nivån kan förändringarna dock ha betydelse och budgetpåverkan, exempelvis genom att beloppsgränsen för vilka åtgärder som ska direktbetalas och inte kan hyresföras höjs.

I remissbehandlingen framför Liljeholmens stadsdelsförvaltning synpunkter om att den valda modellen för finansiering av eftersatt underhåll kan medföra en risk för suboptimeringar genom att nämnderna får ett incitament att behålla, och begära att SISAB rustar upp, förskolor även i de fall där det ur ett stadsövergripande perspektiv inte är fastighetsekonomiskt försvarbart att rusta dessa. Skärholmens stadsdelsförvaltning framför också att vissa förskolor är i sådant skick att upprustning av befintlig byggnad inte är att förorda, och att dessa bör ersättas med nybyggnation.

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att det kan finnas en viss sådan risk i den föreslagna finansieringsmodellen avseende de förskolor som är i mycket dåligt skick. Kontoret anser dock att avtalskonstruktionen som helhet ändå ger goda möjligheter för nämnderna och SISAB att hantera dessa fall på ett för båda parter och för staden som helhet bra sätt. Avtalet ger möjlighet för nämnderna och SISAB att samråda om huruvida upprustning eller nybyggnad är mest lämpligt och i dessa enskilda fall göra särskilda överenskommelser om hur medel från den särskilda ersättningen bäst ska nyttjas. I villkoren för uppföljning av avtalet ges också stadsledningskontoret möjlighet att särskilt följa upp denna fråga.

Stadsledningskontorets samlade bedömning är att avtalsförslaget medför en betydande sänkning av nämndernas lokalkostnader för de aktuella förskolorna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande:

- Ramavtal för skollokaler 2006 mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) godkänns enligt bilaga 1.

Utbildningsförvaltningens remissvar av den 30 december 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Sammanfattning

Det reviderade ramavtal har i huvudsak utarbetats med anledning av att förskolelokaler överförs till SISAB. Utbildningsförvaltningen anser att ytterligare förändringar bör inarbetas under avtalsförslagets avsnitt 9, drift och underhåll, avsnitt 12, särskilda bestämmelser och bilaga 2, ansvarsfördelning. Viss öppning ges genom att delegation föreslås ges till stadsdirektören och SISAB:s VD att kunna ”överenskomma om mindre justeringar...”, men flera av förvaltningens förslag är av principiell karaktär och knappast möjliga att hantera på delegation, exempelvis överförande av ansvaret för el från hyresgäst till hyresvärd och ökad möjlighet till hyresreduktion i samband med underhållsprojekt som leder till evakuering. Förvaltningen är dock positiv till denna förenklade hantering av mindre avtalsjusteringar. Utbildningsförvaltningen avstår från att ha synpunkter i de delar av förändringarna som i huvudsak berör förskolelokalerna.

9. Drift och underhåll

Förvaltningen anser att hyresgästens ansvar för el ska överföras till hyresvärden. Orsaken till detta är att möjligheten att påverka elförbrukningen är starkt förknippad med teknikval i samband med ombyggnation och möjligheten att investera i energieffektiva lösningar. SISAB har även möjlighet att i stor skala genomföra förhållandevis enkla åtgärder som exempelvis automatisk släckning av belysning, datasalar m m. Såväl skolenheterna som förvaltningen centralt har svårt att prioritera energibesparande åtgärder före andra utgifter med tydligare verksamhetskoppling. I de fall energibesparande utgifter prioriterats så har det varit möjligt att påvisa mycket snabb återbetalning i form av sänkt energikostnad. Förvaltningens slutsats är därför att ansvaret för energibesparande åtgärder bäst hanteras av SISAB i samverkan med hyresgästen.

12. Särskilda bestämmelser

Det är viktigt att det finns tydliga ekonomiska incitament att genomföra underhållsåtgärder och verksamhetsanpassningar på ett sätt som möjliggör fortsatt verksamhet samtidigt som ombyggnation. Evakuering bör enbart förekomma när så är ekonomiskt fördelaktigt för projektet eller när det av arbetsmiljöskalet så erfordras. Det är då viktigt att hyresvärden inte kan ta beslut som leder till kostnader för hyresgästen eller tvärtom.

Enligt förslaget äger hyresgästen ej rätt till nedsättning av hyran till följd av SISAB:s arbeten. Ett undantag är större underhållsprojekt som förutsätter evakuering överstigande sex månader. I dessa fall har hyresgästen rätt till hyresnedsättning motsvarande 90 % av drift- och underhållsschablonen. Förvaltningens uppfattning är att underhållsprojekt som är så omfattande att de förutsätter evakuering eller genomförs på ett sätt som leder till evakuering, ska ge rätt till full hyresnedsättning för den evakuerade ytan och detta oavsett evakueringens tid. Om en tidsgräns även fortsättningsvis ska finnas kvar så är det angeläget att det är projektets totala evakuerings- och inte respektive etapps evakuering som avses. Normalt omfattar större underhållsprojekt även verksamhetsanpassningar. I dessa fall bör ansvaret fördelas mellan hyresgäst och hyresvärd utifrån i vilken omfattning olika åtgärder förutsätter evakuering.

Bilaga 2, Ansvarsfördelning (krysslista)

När SISAB enligt krysslistan svarar för såväl reparation/underhåll/skötsel som utbyte till nytt är det nödvändigt att tydliggöra när ansvaret begränsas till att vidmakthålla befintlig standard och när uppdraget även ska innehålla ett utvecklingsansvar. Problematiken har uppmärksamats i samband med att SISAB övertagit ansvaret för skolornas skalskydd. Med utvecklingsansvar avser förvaltningen såväl teknisk utveckling som utökning av skalskydd då det saknas. Förvaltningen anser att SISAB ska ha ett utvecklingsansvar för skolornas generella skalskydd och upprätthålla en generellt god säkerhetsnivå. Det är då inte rimligt att investering i nytt eller uppdaterat skalskydd är en verksamhetsfråga och att hyresvärden därefter har ansvaret för reparation/underhåll/skötsel som utbyte till nytt.

Förvaltningen har fått frågor om ansvaret för åtgärder vid förhöjda radonvärden. Radon finns inte särskilt angivet i avtalet, men med anledning av att SISAB svarar för att hålla lokalerna i funktionsdugligt skick är förvaltningen uppfattning att ansvaret är SISAB:s. Detta bör tydliggöras i avtalet.

Ansvarsfördelningen för allmänventilation (SISAB:s ansvar) och processventilation (hyresgästens ansvar) bör ses över. Förvaltningens uppfattning är att SISAB ska ansvara för processventilation på samma sätt som för allmänventilation. Såväl allmänventilationen som processventilation för ex dragskåp är en förutsättning för att lokalerna ska vara funktionsdugliga för skoländamål. Verksamhetsanknutna installationer som dragskåp, spånsug etc bör även fortsatt vara hyresgästens ansvar.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings remissvar av den 4 januari 2006 är i huvudsak av följande lydelse.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har beretts tillfälle att inkomma med remissyttrande över förslaget till ramavtal för skollokaler. Avtalsförslaget ger i sin nuvarande form en god överblick beträffande hyressättningsprinciperna och hyresgästpassningar. Programförklaringen bör dock utökas med

tolkningsföreskrifter, partsavsikter, samarbetsformer och rutiner för ömsesidigt informationsutbyte. Detta tros skapa bättre överblick, och öka möjligheterna till ett långsiktigt effektivt lokalutnyttjande. Avtalsförslaget har internbehandlats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, varvid följande synpunkter framkommit.

Byggherreroollen

Revideringen av ramavtalet har i huvudsak begränsats till att gälla de förändringar som är direkt föranledda av överföringen av förskolorna till SISAB. En överföring från den ena juridiska personen, Stockholms stad till den andra juridiska personen SISAB, påverkar hur ansvaret ligger i stadens organisation vid ny-, om- och tillbyggnad, tolkat utifrån Plan- och bygglagen (PBL) och Arbetsmiljölagen (AML) samt Miljöbalken (MB). Enligt förslaget uppför inte staden längre förskolorna i egen regi utan låter en annan juridisk person via beställning, stå för uppförandet. Det är därför viktigt att en byggherrekompetens utvecklas på beställande förvaltningar, så att gällande byggregler följs och att den rätta kvalitén ur olika aspekter erhålles men också i syfte att erhålla rätt pris.

Byggnadslagstiftningens krav riktas till byggherren och fastighetsägaren och tillämpas av byggnadsnämnden vid tillsyn. Arbetsmiljölagstiftningen riktas i första hand till arbetsgivaren. Byggherren skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och de skall planeras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas samt att minsta möjliga obehag uppstår. Vid bygganmälan skall byggherren, den som anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av byggnadsnämnden kallas.

I de allmänna råden i AML om tillämpningen av föreskrifterna om arbetsplatsens utformning anges bl.a. att den som beställer eller låter utföra arbetet ofta kallad byggherren, vanligen inte har någon sakkunskap om projektering eller byggande. I MB anges att alla som bedriver eller avser att bedriva verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa mot skada eller olägenhet.

Om projekteringen medför brister i det färdiga byggnadsverket kan det innebära stora kostnader att rätta till felen i efterhand. Därför är det viktigt att koppla rätt kompetens till projekten i tidigt stadium. Det finns därför anledning att betänka den ändring som skett och från centralt håll, förtydliga det rollspel/den organisation som krävs vid ny-, om- och tillbyggnad på sådant sätt att det stämmer överens med gällande lagstiftning och praxis.

Energiinvesteringar

Enligt ramavtalet regleras ansvarsfördelningen mellan fastighetsrelaterade och verksamhetsanknutna åtgärder. För att medvetandegöra framtida energianvändning i ett ny-, om- och tillbyggnadsprojekt finns anledning att ta fram energiberäkningar som kan förevisas verksamheten. Då kostnaderna för energi ligger på hyresgästen bör hyresgästen ges insyn och möjlighet att påverka valet av energiinvestering. Vid val av olika möjliga alternativ bör investeringen beslutas i samråd mellan beställande

förvaltning och fastighetsägaren. I nuläget betalar hyresgästen utan att ha kontroll över hur energiförsörjningen planeras eller underhålls. Nyinvesteringar vad gäller energianvändning bör samrådats med beställande förvaltning så att större transparens uppnås.

Övriga investeringar

När det gäller övriga investeringar som får konsekvens för drift och underhållskostnaderna gäller i princip att investeringen görs ensidigt från fastighetsägaren. I rådande situation föreligger låg transparens, vilken bör öka och bör redovisas öppet.

Underhållskostnaderna

När det gäller främst ytskikt och vitvaror finns det möjligheter att välja mellan olika investeringsinsatser. Billigare material – kort livslängd och dyrare material – längre livslängd. Underhålls- och städmetoder skiljer sig också åt på detta sätt. Det är angeläget att transparensen blir bättre även på valsituationer i detta skede och att livslängden på materialval ställs i förhållande till byggnadens livslängd. Vidare finns vissa stordriftsfördelar att göra genom central upphandling genom fastighetsägarens försorg vad gäller ytskikt och vitvaror.

Förvaltningen anser att en utredning bör genomföras i syfte att utreda hur nytta kan dras ur stordriftsfördelarna vid underhållsinvesteringar genom att SISAB handlar upp t.ex. ytskikt och vitvaror istället för att varje förvaltning skall göra detta. I en dylik utredning kan ytterligare punkter i krysslistan tas med i syfte att maximera stordriftsfördelarna.

Katarina-Sofia stadsdelsförvaltnings remissvar av den 28 november 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Stadsledningskontoret har för yttrande översänt ett förslag till nytt ramavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) till stadsdelsförvaltningen. Det ramavtal som alltsedan 2002 gäller mellan parterna har omarbetats med anledning av överföringen av förskolor från gatu- och fastighetsnämnden (GFN) till SISAB.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är en bra utgångspunkt att samma ramavtal ska gälla för alla lokaler som hyrs av SISAB oavsett om verksamheten utgörs av skola eller förskola. Förvaltningen delar också uppfattningen att detta underlättar en över tiden flexibel användning av lokalerna.

Däremot anser förvaltningen inte att kostnaden för upprustning av förskolor med stora brister avseende eftersatt underhåll och i byggnadernas konstruktion, ska bäras även av de förskolor för vilka så icke är fallet. Både det gamla avtalet avseende GFNs förskolor och SISABs ramavtal för skollokalerna är i grunden självkostnadsavtal. Under en mängd år har således de stadsdelsnämnder som inte investerat i upprustning av sina förskolor kunnat ligga kvar på mycket låga hyresnivåer. De stadsdelsnämnder som

däremot prioriterat en högre standard på sina förskolor har i enlighet med självkostnadsprincipen betalat för det genom betydligt högre hyror. Det är därför enligt förvaltningens uppfattning oacceptabelt att dessa stadsdelsnämnder i enlighet med förslaget till reviderat ramavtal nu ska betala även för andra stadsdelsnämnders eftersatta underhåll. Detta föreslås ske genom att de berörda förskolornas bokförda värde skrivs upp för att i många fall fördubblas 2006. Härigenom ökar de hyresgrundande kapitalkostnaderna i motsvarande mån.

I enlighet med vad som framgår av bilaga 2 till stadsledningskontorets ärende finns lejonparten av de förskolor som SISAB nu övertagit i ytterstaden. Därmed följer att det huvudsakligen är där som underhållet är eftersatt. I innerstaden omfattas endast ett fåtal förskolor av det nya ramavtalet. Istället hyr stadsdelsnämnderna i innerstaden, i allmänhet nästan uteslutande, förskolelokaler av privata värdar till marknadshyra. Den subvention av dessa som hittills utgått i form av att viss del av den hyra som överstigit en "takhyra" om ca 1650 kr/m²; ska dock enligt stadens budget för 2006 endast utgå t.o.m. 2006 för att sedan avvecklas. Innerstadsstadsdelarna kommer således enligt förslaget till nytt ramavtal att därefter fullt ut få bära sina egna höga hyreskostnader och dessutom betala för det eftersatta underhållet och konstruktionsbristerna i många av ytterstadens friliggande förskolelokaler. För en stadsdelsnämnd som likt Katarina-Sofia satsat på ombyggnad av skollokaler, utbyggnad och upprustning av förskolelokaler m.m. går en stor del av schablonen per elev/förskoleelev åt till lokalhyra. Nämnden har i sin verksamhetsmässiga och ekonomiska planering utgått från att kostnaden för dessa lokaler gradvis ska sjunka allteftersom ombyggnadskostnaderna skrivs av.

De generella problemen med självkostnadshyror är väl kända. Eftersom fastighetsägaren får sina kostnader täckta fullt ut finns inte något incitament till sparsamhet. Å andra sidan kan hyresgäster med en svag budget välja att avstå från nödvändiga lokalanpassningar vilket också bidrar till en dålig fastighetsekonomi. Eftersom förslaget till nytt ramavtal ändå bygger på självkostnadsprincipen hade det varit bättre att tillämpa den fullt ut och sålunda låta rationaliseringsvinster och lägre räntor komma hyresgästerna till del fullt ut istället för att införa ett system som åsidosätter självkostnadsprincipen och vältrar över kostnader för eftersatt underhåll och dåliga konstruktioner på hela kollektivet oavsett vilket underhållsbehov som föreligger i de enskilda fallen. Detta sänder ut signalen att det inte är meningsfullt för en stadsdelsnämnd att vinnlägga sig om en god fastighetsekonomi eftersom det egna hyresläget ändå i hög grad är avhängigt den fastighetsekonomi som andra nämnder eventuellt inte prioriterat.

Att det ekonomiska ansvaret för ventilation upp till dagens krav övertas av SISAB är positivt, men ansvaret för köksutrustning och vitvaror kan bli betungande. Med en drift- och underhållskostnad på 322 kr/m² (utöver underhållssubventionen till ytterstadens förskolor på totalt 292 mnkr över 10 år,) borde underhåll och utbyte av sådana fundamentala saker som vitvaror och fast inredning ingå. I det nya ramavtalet föreslås vidare att beloppsgränsen för vilka ombyggnadsåtgärder som får hyresföras, höjs från 100 tkr till 500 tkr. När plötsliga behov av åtgärder visar sig, kommer det att bli stora svårigheter för många stadsdelsförvaltningar att få fram tillräckligt med medel

för dessa. I värsta fall kan det innebära att angelägna åtgärder inte kan genomföras till men för både förskolebarn, personal och fastighetsbeståndet.

Sammantaget kan konstateras att förslaget till nytt ramavtal har flera goda sidor men att samtliga förskolor ska bära kostnaden för eftersatt underhåll och dåliga konstruktioner i vissa områden inte uppmuntrar till god fastighetsekonomi. Istället belönas de nämnder som inte tagit kostnaden för sådana åtgärder tidigare, på bekostnad av de stadsdelsnämnder som under åren burit de ekonomiska bördor som upprustningar och ombyggnader medfört. Innerstadens förskolor har i allmänhet inte de brister i konstruktionen vilka nu medför stora investeringsbehov i framförallt ytterstaden. Däremot har innerstadens stadsdelsnämnder ett mycket högt kostnadsläge för sina förskolor, eftersom marknadsmässiga hyresavtal gäller för de flesta av dessa. Med tanke på den solidaritet som rubricerat ramavtal förutsätter stadsdelsnämnder emellan är det inkonsekvent att avskaffa systemet med takhyror över vilka stadsdelsnämnderna får bidrag till täckande av hyran. Ska kostnaderna för vissa av SISABs förskolor fördelas på andra än de som nyttjar dem, bör samma gälla alla förskolor. Staden bör agera konsekvent.

Liljeholmens stadsdelsförvaltnings remissvar av den 21 december 2005 är av följande lydelse.

Liljeholmens stadsdelsförvaltning är till allra största delen positiv till förslaget till revidering av ramavtal för skollokaler med anledning av överföringen av förskolor till SISAB från GFN. Det är framför allt positivt att man valt att inordna förskolorna i samma ramavtal som skolorna och inte tillskapat ett nytt ramavtal.

De fastigheter som nu överförs till SISAB har en i de flesta fallen låg standard med brister i byggnadernas konstruktion och eftersatt underhåll. För att finansiera dessa brister utgår en särskild ersättning som betalas genom en ökad kapitalkostnad. Detta är en metod att tillskapa det ekonomiska utrymme som SISAB behöver för att genomföra nödvändiga åtgärder. Det framgår inte av ärendet om några andra metoder har prövats.

Den metod som valts tror förvaltningen kan få vissa negativa effekter. Stora förväntningar byggs upp hos stadsdelsförvaltningarna på ett underhåll som lyfter fastigheternas standard avsevärt och som inte är hyreshöjande. Avvägningar mellan att riva och bygga en ny förskola å ena sidan och att invänta ett underhåll finansierat med den särskilda ersättningen å andra sidan kommer troligtvis i de flesta fallen leda till att den senare strategin väljs. Detta oavsett vilket som är den mest lönsamma lösningen då ett nybygge innebär betydligt högre hyror. I de fallen då man trots allt väljer rivning och nybyggnation kommer det ställas kompensationskrav på att få del av den särskilda ersättning som man betalt. Det hade varit intressant om det i ärendet funnits motiveringar till att just denna metod för att tillskapa de behövliga resurserna valts.

Den hyressänkning som åstadkommit med 37 mnkr är positiv. Vilka effekter den förändrade gränsdragningen får vad gäller underhåll, reparationer och ev. byte av viss utrustning är svårt att avgöra. Förvaltningen anser dock att de områden som

hyresgästen ska överta det ekonomiska ansvaret för, köksutrustning/-inredning och vitvaror, är stora kostnader som är svåra att hantera på en driftsbudget.

Förvaltningen anser i övrigt att förslaget till reviderat ramavtal för skollokaler är väl avvägt. Att göra större förändringar i avtalet med SISAB som endast gällt i två år vore inte rationellt även om det nu även ska gälla för en helt ny typ av fastigheter.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings remissvar av den 12 december 2005 är av följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig, i huvudsak, bakom det ramavtal för skollokaler med SISAB som lämnats på remiss. Några avvikande synpunkter har dock förvaltningen.

I avtalet framgår att SISAB skall åtgärda de brister avseende underhåll och i byggnadens konstruktion under 2006 – 2015. Vissa byggnader är i sådant skick att upprustning av befintlig byggnad ej är att förorda. I avtalet borde framgå att förskolor med en allt för dålig standard och för stora brister skall ersättas med nybyggnation.

I bilaga 2 (krysslistan) där finns önskemål om en samordning av innehållet gällande ansvarsfördelningen med det avtal som kommer att träffas med Micasa för våra äldreboenden. Exempel på olikheter är köksutrustning, vitvaror och fettfilter/fettavskiljare (ej storkök).

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar av den 12 december 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Från och med år 2004 gäller det nuvarande ramavtalet för samtliga skollokaler staden förhyr av SISAB. I och med överföringen av stadens friliggande förskolelokaler till SISAB den 1 april 2005 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera detta ramavtal med hänsyn härtill. Förslaget till nytt ramavtal med giltighet från och med år 2006 har utarbetats i samarbete mellan stadsledningskontoret och SISAB. Det föreliggande ramavtalsförslaget omfattar därmed samtliga lokaler staden hyr av SISAB för förskola, förskoleklass, grundskola med särskola och skolbarnsomsorg, gymnasieskola, vuxenutbildning, svenska för invandrare och kulturskolan eller annan pedagogisk verksamhet. I avvaktan på beslut i kommunfullmäktige är parterna överens om att tillämpa avtalet från och med 1 januari 2006.

En utgångspunkt i arbetet med det reviderade ramavtalet har varit att samma villkor ska gälla för skolor och förskolor. Detta underlättar en flexibel användning av lokalerna för nämnderna och förvaltningsmässigt för SISAB.

För skolorna innebär det förslagna ramavtalet små förändringar. Sett ur förskolornas perspektiv innebär förslaget förändringar i hyresvillkoren på en rad punkter. Ramavtalets metod för beräkning av självkostnaden är enligt SISABs uppfattning tydligare än den tidigare tillämpade för förskolorna. I enlighet med beslutet i kommunfullmäktige sänks hyrorna på total nivå för de kommunala förskolorna med cirka 30 mnkr per år. Räntesänkning samt längre amorteringstid för

ett antal nybyggda förskolor ger en total hyressänkning om cirka 37 mnkr. Förändringar i åtaganden i båda riktningarna vad gäller underhåll, reparation och utbyte till nytt av inredning och utrustning är i ekonomisk balans mellan parterna. Den föreslagna ordningen med särskild ersättning i syfte att åtgärda brister i byggnadskonstruktioner och eftersatt underhåll bedömer SISAB som bra. Det bedöms angeläget att genom informationsinsatser erhålla förståelse för konstruktionen av förändringarna i åtaganden och den särskilda ersättningen.

SISAB har per 1 juni 2005 anpassat sin organisation bland annat i syfte att bättre kunna inordna den från GFK övertagna personalen och förskolorna i den löpande förvaltningen. Förutsättningarna i det föreslagna ramavtalet och de åtaganden SISAB åläggs synes stämma väl med denna organisationsstruktur och numerär.

SISAB har tillsammans med stadsledningskontoret genomfört arbetet med att utarbeta förslaget till ett nytt ramavtal. Detta arbete har enligt SISABs uppfattning förts i en positiv och konstruktiv anda. I syfte att på ett bra sätt sjösätta det nya ramavtalet önskar SISAB peka på vikten av informationsinsatser riktade till funktioner på olika nivåer inom hyresgästsfären. Inom SISABs organisation påbörjas utbildning och information i sammanhanget under december månad 2005.