

Protokollsutdrag 7

Genomförandebeslut inhyrning gymnasieskola Slakthusområdet 04/2022

Fört vid sammanträde med styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Justeras

Peter Jönsson

Kadir Kasirga

Tid och plats: Tisdagen den 26 april, klockan 16.30
Sjöviksskolan

Närvarande:

Ordförande Peter Jönsson (M)

Vice ordförande Kadir Kasirga

Övriga ledamöter Anna Cederschiöld (M)

Sussi Kvarn (L)

Cecilia Herrström (V)

Suppleanter Andrea Irving (MP)

Ingela Håkansson (S)

Tina Kratz (V)

Arbetsstagar- Robert Wetterskog, Ledarna
representanter

Övriga

Claes Magnusson, VD

Sofia Johansson, styrelsesekreterare

Anders Lundbeck, ekonomichef

Louise Hyltander, biträdande borgarrådssekreterare

7. Genomförandebeslut inhyrning gymnasieskola Slakthusområdet, Johanneshov 1:1

Förelåg företagsledningens tjänsteutlåtade avseende inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet Johanneshov 1:1

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

att genomförandet av inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet godkänns enligt hyresavtal (bilaga 1) till en sammanlagd beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16 800 000 kr.

Styrelsen beslutade för egen del

att genomförandet av inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet godkänns.

att uthyrning av motsvarande lokaler till utbildningsnämnden i linje med samverkansavtal, villkorat en beställning.

att ärendet justeras omedelbart

Utöver bolagets förslag till beslut noteras nedan reservation med alternativt förslag till beslut som inkommit från Cecilia Herrström m.fl (V). Styrelsen beslutad enligt liggande förslag från företagsledningen

Förslag till alternativt beslut

- 1. Avslå förslaget till genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet*
- 2. Därutöver anföra följande*

”Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag.”

Vi instämmer i ovanstående bedömning från SISAB i sitt genomförandebeslut och har under hela det här ärendets gång haft uppfattningen att SISAB ska äga och bygga skolan, inte bara hyra in sig hos en privat aktör, för att sedan hyra ut till utbildningsnämnden. Det har tydligt framkommit i ärendet att inhyrningen inte alls säkrar rimliga hyreskostnader över tid, utan innebär stora ekonomiska risker. Till syvende och sist blir det staden elever och lärare som får ta konsekvenserna.

Redan i samband med att kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade Vänsterpartiet sig bland annat för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå, och att optionen om markanvisning till ALAB därmed skulle utgå från aktieöverlåtelseavtalet. I vår reservation framhöll vi att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Detta innebär att det med största sannolikhet kommer finnas ett behov av en

gymnasieskola på platsen under en lång tid framöver. Vi ville både att SISAB skulle få behålla markanvisningen och att området för gymnasieskolan inte skulle minskas (där vi idag ser konsekvenser bland annat i form av att skolgård saknas). Vi betonade också att staden måste behålla rådigheten över lokalkhyrorna i ett livscykelperspektiv, och att inhyrning hos privata fastighetsägare skulle undvikas, med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet.

När exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade Vänsterpartiet att staden, genom att involvera privata aktörer, med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning över tid, jämfört med om SISAB fått bygga skolan. SISAB lånar billigare än privata bolag, som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna, och sätter hyran enligt en självkostnadsprincip. Det innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker för varje år.

Att det är billigare för kommuner att äga vid långsiktiga behov är också något som Kommuninvest på ett övertygande sätt kommit fram till i rapporten Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommuneaktorn., 2021-04-14. I ett 25-årsperspektiv finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. I hyresavtalet är hyrestiden satt på 15 år, så även om det finns möjlighet för staden att inte förnya avtalet ifall hyreskostnaderna blir för höga, är det inte ett realistiskt scenario då staden har ett stort behov av gymnasieplatser på centrala lägen. Mot den bakgrunden, och att detta ärende handlar om ett långvarigt avtal på marknadsmässiga villkor enligt intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB 19 december 2018, kan vi inte se majoritetens förslag annat än som ett utslag av ideologisk blindhet och dogmatism.

I tidigare handlingar till SISABs styrelse och utbildningsnämnden har även framkommit uppgifter som visar de stora riskerna med samarbetet med ALAB.

I SISABs Inriktningsbeslut från den 9 februari 2022 beskrivs riskerna så här:

”Vid en inhyrning av lokal från extern part är det viktigt att ha i åtanke att en marknadshyra skiljer sig från den uppbyggnad som finns i hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Kortfattat följer hyresutvecklingen på en marknadshyra inflation och räknas således upp varje år medan avtal enligt samverkansavtalet inte gör det. Effekten blir en merkostnad över tid i jämförelse med det fallet då SISAB är byggherre.

Det är möjligt att beslut kommer att granskas och överprövas, Om så sker kan det leda till konsekvenser för både tidplan och ekonomi. Dessa risker har SISAB för avsikt att hantera i den fortsatta förhandlingen med ALAB.

Identifierade risker kopplade till upphandlingsförfarandet avses hanteras i hyresavtalet.”

I utbildningsnämndens inriktningsbeslut från den 27 januari 2022 beskrivs att

”Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprincipen, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.” samt att

”Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras, Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, I takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning.”

I detta aktuella tjänsteutlåtande från SISAB 24 april 2022 står det under rubriken Risker att

" Alla delar i tillämpningen av LOU vid inhyrning av lokaler ännu inte är klarlagda och därmed finns det risk för förseningar och kostnader.

I tjänsteutlåtet saknas det alltså en full redogörelse som rör risker och kostnader. Detta trots att det vid inriktningsbeslutet stått att frågor om upphandlingen enligt LOU som SISAB ska göra (och som överläts till ALAB i samband med tilldelningsbeslut) med risker och kostnader skulle finnas med som bilaga i hyresavtalet.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är enkelt bekräftas därtill av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver "löpande stötta projektet", där det återstår att förhandla fram och skriva på hyresavtal och andrahandsavtal med utbildningsnämnden, genomförandebilaga och säkerställande av styrande nyckeltal för lokalprojekt. Dessutom haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan när man hänvisar till att staden inte alltid har egen mark att bygga på i ett område där staden själv sålt stora delar av marken.

Även fastighetsnämndens plan att bygga en fullstor idrotts hall i Slakthusområdet har ersatts av en privat etablering, som ytterligare en pusselbit i majoritetens "nya arbetssätt", i full vetskap om att det minskar stadens rådighet över sina samhällsfastigheter och ökar kostnaderna på sikt.

Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, och att Intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB därför ska sägas upp, att det inte ska tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!

Vid protokollet

Sofia Johansson