

## Uppdaterad vid möte 12 mars 2015 delprojekt 12, lokaler

Närvarande: Joakim Larsson, Per-Erik Karlsson, Lars Stål, Charlotte Karlsson, Thomas Winqvist, Marie Nordmark

**Målsättning: En färdig modell hyra *självkostnadsnivå* i slutet av mars 2015. Gruppens förslag är att hyrorna inte ensas. Det är självkostnadspris för respektive lokal som gäller, utifrån respektive medlemskommunens prissättningsmodell.**

Budgeten/kostnaden per elev som förbundet får är anpassad efter rådande hyresnivåer.

I de fall när förbundet hyr lokal i en kommunal fastighet med marknadsmässig prissättning ska fastighetsägaren fortfarande bara ta ut självkostnadspris av hyresgästen utbildningsförbundet.

Gruppen är medveten om att det finns baksidor med detta.

- Medarbetare m fl kan uppleva det negativt om ambitionen för underhåll varierar mycket.
- Olika hyresnivåer är en parameter som kan påverka var förbundet lokaliserar program o d.

**Underhåll:** Underhåll ska skötas av fastighetsägarna för den pott som byggs upp av hyrespåslag till ett gemensamt "försäkringssystem". Idag ca 75 kr/kvm och år i Söderhamn 90 kr/kvm och år i Bollnäs (ska bli 100 kr), 125 kr/kvm och år i Nordanstig. De går till en underhållspott, som "fastighetsgruppen" eller motsvarande, har till både planerade underhållsinsatser och till akutinsatser.

**Kapitaltjänst:** Kapitaltjänstkostnader hanteras enligt olika principer i Söderhamn och Bollnäs. Det får fortsätta så, enligt resp kommuns princip.

Allmänt - När det gäller ombyggnationer som förbundet beställer för t ex bättre pedagogisk verksamhet, ändrad rumsindelning (slå upp väggar etc) så kommer kostnaden att belasta hyran för förbundet.

**Prisuppräkningsindex** – denna fråga diskuteras vid nästa möte i mars. KPI eller en fast %-siffra som kommunerna kommer överens om och stämmer av (kanske årligen)

Kostnader för ev ökad driftsorganisation? Bollnäs har anställt två pers (brand och nybyggnation) varav en och en halv tjänst kommer att ligga på driften (för samtliga verksamheter)

Lokaldelprojektets förslag ska sedan testas med verksamhetsfolk och med ekonomerna 18 eller 25/3.

**Målsättning: Det bör finnas nya, underskrivna, kontrakt i maj.**

Bollnäs och Söderhamn uppger att de har standardkontrakt idag. Charlotte har skickat ut ett grundförslag till kontrakt, som är i princip lika för Bollnäs och Söderhamn. De arbetar igenom detta ett varv till, tillsammans. Klart förslag till Thomas v 13. Det som skiljer är vissa delar i "Gränsdragningslistan", som avgör var man sätter kryssen i avtalet.

Kontraktstiden - det finns vissa förhandlingsmöjligheter enligt konsortialavtalet:

## **§ 13 Lokaler**

*Medlemskommunerna är överens om att Förbundet ska hyra lokaler. Förbundet ska i första hand hyra av medlemskommunerna.*

*Vid uthyrning av lokaler och eventuell utrustning från Medlemskommunerna skall hyresnivån utgöras av Medlemskommunernas självkostnad.*

*Det är upp till parterna att komma överens om hyresavtalets längd.*

*Initialt ska dock Förbundets möjligheter till utveckling, samordning och effektivisering värnas. Därför ska alla hyreskontrakt förhandlas till att från Förbundets start maximalt omfatta två + två år, med nio månaders uppsägningstid. Därefter sker kontraktskrivande mellan parterna enligt gängse normer, med uppsägningstid nio månader. Om hyresavtalet inte sägs upp inom uppsägningstiden förlängs avtalet ett år i taget.*

*Förbundet kan också säga upp del av lokaler. Grundregeln är att den del som sägs upp ska vara "användbar/uthyrningsbar/möjlig för försäljning" till annan verksamhet.*

*Om Förbundet beställt en kostsam ombyggnation eller liknande och sedan går ur lokalen innan den är betald, ska förbundet ersätta Medlemskommunen enligt samma principer som gäller på öppna marknaden.*

*Förbundet ska överta av Medlemskommunerna tecknade externa hyresavtal i samband med bildandet av förbundet, om inget annat överenskommes.*

Det kan vara aktuellt att skriva kortare avtalstid än 2 + 2 år på några få objekt. Thomas tittar på detta ur förbundets perspektiv. Det är viktigt att kontraktstiderna också harmoniserar med Bollnäs plan för anpassning av kostnaderna inom gymnasiesär.

Marie skickar ut dels Måldokument – ekonomiska förutsättningar för förbundet, som dock gäller utifrån prognosticerat elevantal (ändras sedan beroende på faktiskt antal elever), samt den första anpassningsplanen för Höghammar. Dessa dokument är dock arbetsmaterial.

Thomas funderar på lämpliga brytdatum på kontrakten, så det harmoniserar med terminer (inkl ev urflytt). Vi siktar just nu på att ha färdiga kontrakt senast i maj.

## **Rollerna fastighetsägare – förbundet som beställare**

Det behöver finnas en kunnig beställare i förbundet, lokalstrateg. En lokalstrateg ska se till att förbundet nyttjar lokalerna optimalt. Lokalstrategen skulle också ansvara för beställning av utveckling av lokaler. Önskemål om väggflyttar o d, verksamhetsanpassning, som inte ökar värdet i lokalen är förbundets intresse. Kommunerna bygger om enligt överenskommen plan och kalkyl. Kostnaden läggs sedan på hyran till förbundet, i enlighet med konsortialavtalet.

## **Förbundet bör vara representerat i "lokalförsörjningsgrupperna"**

Det är viktigt att förbundet kommer med i kommunernas lokalstrategiska diskussioner och planering. Gruppen föreslår därför att Hälsinglands Utbildningsförbund bjuds in att sitta med i kommunernas "lokalförsörjningsgrupper". Lars Ståhl äger frågan i Söderhamn. Ronny lyfter den med Birger Thelin i Nordanstig och Joakim med Anders Aune i Bollnäs.

I Bollnäs är det sannolikt lättast att förbundet använder sig av direktkontakt med Joakim och Per-Erik i fastighetsgruppen för att diskutera olika lokalfrågor och kommunicera förändrade behov, t ex att öka eller minska ytor.

I Söderhamn är direktkontakten Charlotte.

**Gränsdragningslista vad ingår i fastighetsskötsel resp är vaktmästeri eller annat ansvar för verksamheten?**

Bollnäs har en gränsdragningslista och Söderhamn har en. Det mesta är samma. **Måste vi ensa gränsdragningslistorna mellan kommunerna? Nej det bör vara en överenskommelse mellan resp hyresvärd och förbundet. Det är rimligt att gränsdragningarna inom en geografisk kommun är samma mot förbundet som mot resp kommuns interna verksamheter, så det stämmer med hur fastighetsavdelningarna är bemannade. Hyror och lokalbudgeten i resp kommun idag bygger också på nuvarande gränsdragning. Thomas har fått Bollnäs och Söderhamns gränsdragningslistor och ska återkoppla om det är något han skulle vilja förändra. Behöver Thomas hjälp att titta på gränsdragningslistor och kontraktförslag? Om det är så får vi lyfta den med kommuncheferna – kan de tillhandahålla någon oberoende part, t ex från kommunalt bostadsbolag?**

**Eftersatt *reinvestering* i lokaler?**

**Diskussion pågår kring tidigare planerade men inte genomförda investeringar på Staffangymnasiet. Steg ett bör vara att verksamheten bedömer att de ska vara i lokalen, samt beskriver vilken verksamhet de ska ha där. Vilka behov ställer det på lokalen?**

Förslaget till hantering är att Söderhamn i samband med ombyggnation på Staffangymnasiet kompenserar förbundet för kostnaderna för kapitaltjänst för de delar som kan räknas som eftersatt, eller nödvändig standardhöjning av t ex el och ventilation... **Lokaldelprojektet behöver inte gå vidare med detta nu. Kan det finnas paralleller till detta i andra lokaler?**

**De externt hyrda lokalerna**

***Vem ser till att resp externt kontrakt skrivs över till förbundet? Alt sägs upp. Det finns tre externa kontrakt:***

**Kontraktet på Flygstaden i Söderhamn**

Det har Charlotte redan hanterat i samband med omförhandlingen. Då skrevs det in att kontraktet övertas av Hälsinglands Utbildningsförbund i samband med verksamhetsövergången.

**Kontraktet på Verkstäderna i Söderhamn**

Avtalet för bordtennisen går mot sitt slut. Charlotte undrar om det ska sägas upp eller förhandlas om till t ex 1 år? Sannolikt borde pingisavtalet i första hand skrivas över på annan part innan verksamhetsövergång. Marie har lyft frågan till Johan Rasmussen. Thomas Winqvist kollar m Johan. Marie har nu lyft frågan med Margareta H den 13/3. Margareta ska kolla hur Söderhamn bedömer att frågan ska hanteras. Om vi inte får svar innan 31/3 föreslår Charlotte omförhandling till ett år, vilket gruppen tyckte var näst bästa hantering.

**Kontraktet på Ljungheden i Bollnäs**

Thomas upplever att det är svårt att få grepp på vem som ansvarar för kontraktet. Kontraktet har sitt nästa bryt 30? juni 2016. Om förbundet vill lämna lokalen ska den sägas upp nio månader innan (d v s senast 30/9?). Det borde finnas långtgående planer på hur verksamheten ska flyttas. Thomas tar kontakt med Tommy Lindvall. Om det inte klarnar får vi lyfta frågan till Anders J.

## **Fast och trådlöst nätverk - vem ska äga och sköta?**

Vem beställer, köper in, äger och sköter; - Förbundet, Fastighet eller Söderhamn Nära?

Idag ligger likartade kostnader och ansvar inom KUS i Söderhamn, resp inom IT-enheten i Bollnäs.

### **Fast nätverk i fastigheten**

Det fasta nätverkskablaget i fastigheten, t o m uttag, bör ägas av fastighet och ingår i hyran. Om förbundet önskar nya investeringar i det fasta nätverket så läggs det på hyran, se stycket om hyra och kapitaltjänst.

### **Trådlöst nätverk**

Vad gäller trådlöst nätverk så föreslås Söderhamn Nära äga switchar och accesspunkter, så förbundet får samma funktionalitet i hela områden. Förbundet beställer funktionalitet från Nära. Nära, som är sakkunniga, tar fram och räknar på ett förslag, förbundet beställer av Nära. Nära köper in och äger det trådlöst nätverk (switchar, accesspunkter) Nära informerar fastighetsägaren vid installation, samt om förbundet ska lämna en lokal. Förbundet betalar löpande till Nära för kapitaltjänst t ex på priset för datorarbetsplats.

### **Nästa möte:**

Om vi behöver så har vi nästa möte den 7 maj kl 13.15 - 15.00 Bollnäs Tekniska.

/Marie Nordmark