



**Handläggare**  
Annica Puustinen  
Telefon: 08-508 052 45

**Till**  
Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd  
2018-02-01

## Remiss om revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från kommunstyrelsen dnr 112-1036/2017

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Denise Melin  
Stadsdelsdirektör

Marie Janemar  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen hade 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 framgick att inriktningen var 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.

## **Bakgrund**

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 m<sup>2</sup> varav cirka 70 000 m<sup>2</sup> utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 150 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

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.

## **Ärendet**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för strategi och internservice.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till den föreslagna revideringen som skall leda till rationellt och kostnadseffektivt byggande.

Remissförslaget lyfter tydligt fram bakgrunden till de revideringar i ramavtalet med SISAB som föreslås utföras. Förslaget innebär dessutom ett tydliggörande vad gäller ansvarsområden. Ett exempel är larmöverföringar som idag innebär omfattande administration för förvaltningen.

### **Bilagor**

1. Remiss om revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler