

Handläggare
Susanne Olsson
Tel 08-508 28 426**Till**
Idrottsnämnden

Svar på remissen om revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Marina Höglund
IdrottsdirektörCarina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ett reviderat ramavtal (samverkansavtal) med SISAB gällande utbildningslokaler, som ska gälla från och med 1 juli 2022, till ett urval av stadens nämnder.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en *grundschablon* i det reviderade avtalet. Förvaltningen anser att det är viktigt att föreslagna förändringar av ansvar, schabloner, nyproduktionsrabatt med mera inte får konsekvensen att hyran för en överskådlig tid framåt inte speglar kostnaden för de idrottshallar och bollplaner som nämnden hyr.

Bakgrund

Kommunstyrelsen hade i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

Av kommunfullmäktiges budget 2021 och slutsatserna av det projekt som genomfördes under 2020 framgick att:

- Justeringar ska göras i samverkansavtalet i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna.
- Det ska säkerställas att all SISAB:s nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv.
- Kommunstyrelsen ska tillsammans med SISAB och Stockholms Stadshus AB, SSAB, utreda en omarbetning av schablonerna i samverkansavtalet och samtidigt pröva en övergång till lokalarea, LOA .
- SISAB ska tillsammans med kommunstyrelsen, utbildningsnämnden och SSAB se över processer för att säkerställa kostnadseffektivitet.
- Offerter ska kompletteras med ”kalkylberäkningsprocent”.

Nuvarande samverkansavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 19 mars 2018, dnr KS 2017/1036. Det har därefter gjorts en del mindre separata justeringar och förtydliganden som i och med föreliggande revidering inarbetas i underlaget.

De samlade kostnaderna för inhyrande nämnder för schabloner uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år räknat utifrån aktuella nivåer samt ingående areor/antal konstgräsplaner per kvartal fyra 2021.

Idrottsnämnden har för närvarande 5 hyresavtal med SISAB för Konradsbergs idrottshall, Rinkebyhallen, Rödabergshallen och Storkyrkobadet. Total hyra till SISAB 2021 uppgick till 12,3 mnkr. Total hyra kommer att öka 2022 på grund av helårseffekt av Rödabergshallen, men även till följd av att Storkyrkobadet hyrs från och med mars 2022. Idrottsnämnden hyr även några konstgräsplaner på skolgårdar i andra hand av utbildningsnämnden som i sin tur hyr av SISAB. Därutöver upplåter idrottsnämnden skolgymnastiksalar och andra skollokaler under icke skoltid till föreningslivet med flera och ersätter utbildningsförvaltningen för detta.

Det pågår en samplanering av utbyggnad av skolor och idrottshallar i staden, vilket innebär att på sikt kan idrottsnämnden komma att hyra fler idrottshallar som SISAB byggt.

Ärendet

Mycket av nuvarande villkor i samverkansavtalet påverkas inte utan de fortlöper som tidigare även om smärre justeringar och uppdateringar förekommer.

Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna (staden-SISAB). Fortsatt gäller att SISAB långsiktigt måste ha kostnadstäckning för att undvika kapitalförstöring i form av eftersatt underhåll med mera. Samtidigt måste incitament och styrning stärkas för att hålla nere investerings- och driftskostnader.

Ansvarsfördelningen för olika åtaganden och åtgärder ska vara så rationell som möjlig och otydligheter och gränsdragningsproblematik ska minimeras

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per kvm. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten. Oavsett om det gäller beställda hyresgäst Anpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

I följande text beskrivs ett urval av föreslagna förändringar kortfattat.

Nya schabloner

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en *grundschablon*. Beräkningarna har gjorts utifrån en per kvartal fyra 2021 aktuell area om cirka 1,5 miljoner m² som utgör basen för schablonberäkningarna, så kallad permanent area. Objekt med särskilda avtal ingår inte areamässigt i detta.

Långsiktigt bedöms cirka 80 000 m² årligen vara föremål för nyproduktionsrabatt. Värdet av rabatten i nuvarande form kan därmed beräknas till cirka 16,8 mnkr per år. Genom ta bort nyproduktionsrabatten och inte längre inom ramen för den kostnadsbaserade hyressättningen subventionera kostnader för investeringar i nyproduktion kan grundschablonen reduceras motsvarande.

Kostnaderna för energi inarbetas i grund- respektive paviljongschablonen. Differentieringen mellan DoU-Energi och DoU-Lågenergi upphör därmed. Jämfört med idag, då enbart DoU-

Lågenergi gäller för nyproduktion, blir effekten bland annat en något ökad hyreskostnad för nyproduktion.

SISAB föreslås öka sitt åtagande för ansvar och tjänster enligt följande:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgärder är fortsatt hyresgästens ansvar).
- Målning och underhåll av linjer, bland annat på bollplaner.
- Kyl- och frysrum.
- Fastighetsanknuten processventilation.
- Aktiva utvändiga solskydd.
- Belysta utrymningsskyltar.
- IT, datanät – administration av infrastruktur från S:t Erik.

Ny modell ersätter delar av det administrativa påslaget

Det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästanspassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris för delar av SISAB:s projektavdelning och fastighetsutvecklingsavdelning, så kallade *byggherretimmar*. Timkostnad debiteras även för uppdrag som inte hyresförs, till exempel åtgärder, utredningar och förstudier som ska direktfinansieras.

Med införande av timpris på underlättas uppföljning av olika uppdrag och byggprojekt samtidigt som de blir jämförbara oavsett om externa konsulter anlitas eller om arbetet utförs av SISAB:s egen personal. Timpriset fastställs i 2022 års nivå till 1 095 kronor.

Justering av det administrativa påslaget

Det administrativa påslaget på kostnader överstigande 0,5 mnkr som ska direktfinansieras kvarstår. Idag finns det olika beräkningsmodeller för detta, bland annat 2 respektive 3 procent beroende på belopp. För att skapa enhetlighet och förenkla hanteringen och slippa att parallellt hantera olika beräkningssystem gäller från och med 1 juli 2022 ett påslag om generellt 2,0 procent på sådan fakturering oavsett hur de tidigare offererats.

Projekt och projektstyrning

Offerters ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (*Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015*). Detta index speglar enligt kontoret kostnadsutvecklingen för om- och tillbyggnadsprojekt. Genom kopplingen till index underlättas uppföljning och styrning då eventuella avvikelser kan relateras till detta.

Hyresgästen kan välja om kostnader för specifikt detaljplanearbete ska direktfaktureras eller hyresföras.

Senast i samband med beställning och igångsättning av ett projekt ska klargöras hur betalning ska ske, direktfakturering eller hyresföring. I samband med ett projekts förslagshandlingsskede ska upphandlingsform fastställas.

Konstgräsplaner – objektsvis debitering upphör

Konstgräsplaner debiteras idag objektsvis med olika belopp beroende på planens beskaffenhet och kvaliteter. I samband med revideringen konstateras att ersättningen inte är relevant i förhållande till faktisk kostnad. Det har skett en utveckling med nya produkter inom området, med högre miljökrav och bättre prestanda, vilket medfört ökade DoU-kostnader. Avstämning av kostnadsbilden har skett med idrottsnämnden.

För att rationalisera hanteringen förslås att den objektsvisa debiteringen upphör. Den ökade kostnaden är inarbetad i den föreslagna grundschablon ovan och blir därmed generell.

Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

Som ett led i ökad digitalisering inkluderar idag modernt fastighetsägande normalt tillhandahållande av infrastruktur för hyresgästernas datakommunikation. SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de tjänster som detta kräver. Hyresgästerna ska ha kvar abonnemangen avseende datakommunikationen med STEK men fakturahanteringen sker via SISAB. SISAB blir därmed sammanhållande part mellan hyresgästerna och STEK. Investeringar i form ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en byggnad, beställs och betalas hyresgästen som tidigare. Ansvar för underhåll och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag övertas av SISAB.

Kapitalberäkningsprocent – beslut i kommunfullmäktiges Budget 2021

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta plus påslag kompletteras med ”kapitalberäkningsprocent”. Syftet är att kostnadsbaserade lokalprojekt ska styras utifrån effektivitet och långsiktigt hållbar driftkostnadsutveckling.

Övergångsregler - implementering

Samtliga schabloner och rabatter, oavsett om det gäller befintliga objekt eller framtidsytande projekt med beslut baserade på offerter lämnade före 1 juli 2022, justeras till samverkansavtalets nya villkor och nivåer från och med 1 juli 2022.

Gällande objekt med *särskilda avtal* ska tilläggsavtal skrivas som reglerar ändrad ansvarsfördelning i enlighet med det reviderade samverkansavtalet. Då schablonbaserad hyresberäkning saknas för dessa så sker ingen motsvarande ekonomisk justering av hyran.

Offerter som underlag för beställningar av hyresgästpassningar ska från och med 1 juli 2022 beakta ingående byggherretimmar. Inget administrativt påslag på sådana timmar samt på entreprenad- eller kreditivkostnader ska beräknas.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsen har remitterat ett reviderat ramavtal (samverkansavtal) med SISAB gällande utbildningslokaler, som ska gälla från och med 1 juli 2022, till stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 2022-04-26.

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på att ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

Förvaltningen tycker att det är positivt att offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (*Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015*) för att underlätta uppföljningen av projekten.

Förvaltningen tycker vidare att det är positivt att det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris.

De ändrade schablonerna och den borttagna nyproduktionsrabatten medför en ökad kostnad för idrottsnämnden från och med 1 juli

2022. Enligt stadsledningskontorets beräkningar skulle de nya schablonerna innebära en ökad kostnad för idrottsnämnden om 1,0 mnkr per år och till detta kommer effekten av den borttagna nyproduktionsrabatten. Nyproduktionsrabatten för Rödabergshallen uppgår till cirka 0,5 mnkr 2022.

Idrottsnämnden hyr idag endast fem objekt från SISAB, men antal förhyrningar beräknas öka eftersom flera projekt pågår som kommer innebära att nämnden hyr fullstora idrottshallar och bollplaner. Huvuddelen av inhyrningen bedöms därmed utgöras av nyproduktion allt eftersom projekt slutförs. Den borttagna nyproduktionsrabatten och lågenergi DOU schablonen kommer att medföra att kostnaden för de nya idrottshallarna blir högre än vad som offerterna i tidigt skede antytt.

Förvaltningen anser att det är viktigt att föreslå förändringar av ansvar, schabloner, nyproduktionsrabatt med mera inte får konsekvensen att hyran för en överskådlig tid framåt inte speglar kostnaden för de idrottshallar och bollplaner som nämnden hyr.

Det som idrottsnämnden hyr utgör en mycket liten del av SISAB's bestånd av äldre och nya lokaler samt både gymnastiksalor och alla övriga skol-/förskolelokaler. Det är viktigt att generella schabloner inte blir allt för missvisande för de olika fastighetstyperna samt ålder och status på respektive fastighet. För idrottsnämnden är det relevant att kunna jämföra hyresnivåer samt kostnader för drift- och underhåll med motsvarande lokaler som hyrs av andra aktörer.

Det är också viktigt med en rättvisande hyreskostnad eftersom nämndens taxor för olika typer av lokaler till viss del påverkas av beräknad självkostnad för de olika anläggningstyperna.

Bilagor

1. Samverkansavtal för utbildningslokaler
2. Ansvarsfördelning, bilaga till samverkansavtalet.