

Handläggare:  
Amir Mohajerpour  
08 508 18 154

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2018-02-01

## **Revidering av ramavtal med SISAB om utbildningslokaler**

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### **Förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till revidering av ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om utbildningslokaler.

Kerstin Sandström  
stadsdelsdirektör

Christian Forsberg  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

På uppdrag av kommunfullmäktige föreslår kommunstyrelsen en revidering av stadens ramavtal med SISAB om utbildningslokaler. Det nya avtalet föreslås träda i kraft den 1 april i år. Förslaget innehåller bland annat förtydliganden av arbetsgången och projektprocessen vid ny-, om- och tillbyggnad samt i samband med förvärv, en förändrad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll samt larmöverföring, förändringar som förvaltningen ställer sig positiv till.

Vidare anser förvaltningen att förslaget om att införa ett riktvärde i form av en investeringsutgift per ny plats vid nybyggnader är positivt. Förslaget syftar till att skapa incitament för parterna i alla led, framför allt SISAB, att hålla nere projektkostnaderna.

Det är angeläget att nämnden ersätts för de ökade kostnader som kan bli följden av vissa av de föreslagna förändringarna.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola.

## Bakgrund

I budget 2017 uppdrog kommunfullmäktige åt kommunstyrelsen att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och det kommunala fastighetsbolaget Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) revidera ramavtalet med SISAB om utbildningslokaler. Inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

Stadsledningskontoret har i samverkan med olika projektgrupper och företrädare för stadsdelsförvaltningarna och utbildningsförvaltningen utarbetat ett förslag till revidering av ramavtalet.

Förslaget har remitterats till bland annat alla stadsdelsnämnder för yttrande senast den 6 februari.

## Remissen i sammanfattning

Stadens ramavtal med SISAB föreslås revideras med inriktning att öka incitamenten att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. Även andra justeringar föreslås, vars syfte är att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och nämnder som hyr pedagogiska lokaler.

Inriktningen i det föreslagna avtalet är att SISAB får ersättning som täcker samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Begreppet ramavtal föreslås bytas ut mot samverkansavtal för att förtydliga vikten av att stadens nämnder och SISAB har ett gemensamt ansvar för att, med koncernnyttan i fokus, söka kostnadseffektiva lösningar.

Här presenteras ett urval av föreslagna förändringar.

- 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. Tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och 5,0 procent om det underskrids. Förslaget syftar till att skapa incitament för parterna i alla led att hålla nere projektkostnaderna.

- De olika schablonerna som ingår i befintligt ramavtal justeras till 2018 års nivå. En lägre energischablon införs för nybyggda skolor och förskolor.
- Ansvar för viss larmöverföring flyttas från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt 3 miljoner kronor. SISAB kompenseras för kostnadsökningen med en höjd schablon om 2 kronor per kvadratmeter och år.
- Ansvarsfördelningen när det gäller drift och underhåll förtydligas.
- Avtalet kompletteras med regler om SISAB:s inhyrningar av lokaler på öppna marknaden och från tredje part och hur dessa ska hanteras. Detta med anledningen av nämndernas ökade lokalbehov.

Vidare föreslår stadsledningskontoret vissa åtgärder som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet och att finansiera vissa merkostnader.

- Som ett avgränsat projekt föreslås att tio äldre, mindre förskolor ersätts med nya permanenta prefabricerade modulhus. Projektet kommer att utvärderas löpande inför en eventuell fortsättning.
- SISAB föreslås kompenseras för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor genom att en räntekostnads-schablon om 16 kronor per kvadratmeter och år införs.
- Ett antal aktiviteter föreslås i syfte att utveckla och förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnader.

Det föreslagna nya avtalet föreslås träda i kraft den 1 april 2018.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen ser positivt på flera av förslagen till förändringar i nuvarande ramavtal, inte minst när det gäller att förtydliga arbetsprocesserna i samband med ny-, om- och tillbyggnad samt

att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder.

Avsikten att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt, genom att betona parternas gemensamma ansvar att alltid eftersträva effektiva lösningar, bedöms vara viktigt för det fortsatta arbetet.

Vidare anser förvaltningen att förslaget att ersätta tio äldre små förskolor med nya prefabricerade modulhus är intressant och ser fram emot att följa utvecklingen. Detsamma gäller de aktiviteter som föreslås i syfte att förenkla processer och ansvarsfördelning i syfte att underlätta arbetet.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om att införa ett riktvärde i form av en investeringsutgift per ny plats vid nybyggnader. Förslaget syftar till att skapa incitament för parterna i alla led, framför allt SISAB, att hålla nere projektkostnaderna. Stadsdelsnämndernas inflytande i projekteringsprocessen och möjligheten att påverka projektkostnaderna är ganska begränsad. Det är viktigt att både förvaltningen och SISAB räknar på samma antal barn per avdelning i linje med kommunfullmäktiges mål så att riktvärdet överensstämmer med målen och för att den faktiska hyreskostnaden för förvaltningen ska vara rättvisande per barn.

Förslaget om att justera olika schabloner till 2018 års nivå kommer att leda till ökade kostnader. Även en flytt av ansvaret för viss larmöverföring från hyresgästerna till SISAB – principiellt en positiv åtgärd – innebär en kostnadsökning då SISAB kompenseras med en höjd schablon. Detsamma gäller förslaget att SISAB ska kompenseras för ökade kostnader med anledning av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor.

Det är angeläget att nämnden ersätts för de ökade kostnader som väntas bli följden om ramavtalet revideras.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

## **Bilaga**

Stadsledningskontorets förslag till revidering av ramavtal med  
SISAB om utbildningslokaler