

**Handläggare**  
Madeleine Hagerth  
Telefon: 08-508 21 051

**Till**  
Älvsjö stadsdelsnämnd  
2018-02-01

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

- svar till kommunstyrelsen (KS 112-1036/2017)

### **Förvaltningens förslag till beslut**

- Stadsdelsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Anne-Marie Tingeborn  
Stadsdelsdirektör

Göran Sjödin  
Verksamhetsområdeschef

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler till samtliga stadsdelsnämnder med flera för yttrande.

Nuvarande ramavtal beslutades av kommunfullmäktige i samband med budget 2013. Nuvarande version gäller från 1 juli 2015.

Syftet med en revidering av ramavtalet är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. Det nya samverkansavtalet ska gälla från 1 april 2018.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget i sin helhet. Förvaltningen vill särskilt framhålla det positiva med att avtalet benämns samverkansavtal och att parterna har ett gemensamt ansvar för att alltid eftersträva effektiva lösningar.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler till samtliga stadsdelsnämnder,

arbetsmarknadsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden för yttrande senast 6 februari 2018.

Ramavtalet beslutades av kommunfullmäktige i samband med budget 2013. Ett antal justeringar inarbetades därefter i en ny version som gäller från 1 juli 2015.

I budget för 2017 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att genomföra en revidering av ramavtalet. Inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

### **Ärendet**

Hyran för SISAB:s lokaler är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader såsom amorteringar och internränta för lån, tomträtt samt schabloner för drift och underhåll.

De nämnder som hyr lokaler av SISAB påverkas av förändringar i avtalsförhållandet. Stadsdelsnämnderna har relativt stora inhyrningar avseende förskolelokaler.

I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan fås mellan olika objekt.

Även det nya avtalet ska baseras på en kostnadsersättning som över tid ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Alla berörda har ett gemensamt ansvar att hålla kostnaderna nere och därför ersätts begreppet ramavtal med samverkansavtal.

De villkor som behöver utvecklas och justeras är bland annat;

- Beräkning av markvärdet behöver justeras
- Skapa incitament att avveckla och ersätta äldre lokaler med dålig miljöprestanda och höga driftskostnader med moderna ändamålsenliga lokaler
- Förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation
- En tydlig modell för hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavveckling
- 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning behöver förtydligas.

Stadsledningskontoret anser att en hyresgenererande investeringsutgift på 400 000 kronor kan vara ett rimligt riktvärde för tillskapandet av en nybyggd permanent förskoleplats.

Åtgärder under 500 000 kronor direktfaktureras och inga administrativa kostnader tillkommer.

De förändringar som görs i det föreslagna avtalet är;

- Avtal och kostnader för utryckning/rondering avseende larm överförs från hyresgästen till SISAB till en kostnad av 2 kronor per kvadratmeter och år.  
Reducering med 96 kronor per kvadratmeter och år för energieffektiva lösningar vid nyproduktion från 1 april 2018.
- Kostnader för förstudie- och utredningsskedet vid om-, ny- och tillbyggnad ska direktfinansieras.
- Kostnader för detaljplaner kan direktfinansieras eller läggas på hyran.
- Begreppet paviljong ändras till tillfällig utbildningslokal.
- Vid avveckling av permanenta lokaler ska inga kostnader för rivning betalas av hyresgästen.

Därutöver tillkommer en räntekostnadsschablon med 16 kronor per kvadratmeter och år utanför avtalet.

För stadsdelsnämnderna som hyr förskolor minskar de egna kostnaderna ungefär motsvarande kostnaden för larmöverföringen.

Det reviderade nya avtalet benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Det nya samverkansavtalet ska gälla från 1 april 2018.

I remissen föreslås även att SISAB ska få i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom verksamhetsområde barn, ungdom och vuxna. Förslaget bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv. Ärendet behandlas i förvaltningsgruppen 25 januari 2018.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget till det reviderade nya avtalet i sin helhet.

Förvaltningen vill särskilt framhålla det positiva med att avtalet benämns samverkansavtal och att parterna har ett gemensamt ansvar för att alltid eftersträva effektiva lösningar.

Förvaltningen har därutöver inget att tillägga och föreslår därmed att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Bilaga**

- Remissen