

18

Handläggare
 Christian Fogelberg
 Telefon: 076 12 24 030
Till

Skärholmens stadsdelsnämnd

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

- Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut
 Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens
 tjänsteutlåtande som svar på remissen.



 Susanne Leinsköld
 Stadsdelsdirektör



 Sara Heppling Trygg
 Avdelningschef
Sammanfattning
 Skärholmens stadsdelsnämnd har mottagit en remiss om revidering
 av samverkansavtal med SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB)
 gällande utbildningslokaler, från skolroteln.

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, revideras
 med inriktningen 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.

Stadsdelsförvaltningen anser att kommunstyrelsens förslag till
 ”samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” är
 positivt och kan förväntas bidra till mer kostnadseffektivt byggande.

Bakgrund

I takt med omfattande nybyggnation och behoven av om- och tillbyggnation av befintligt fastighetsbestånd fick Kommunstyrelsen i budgeten 2017 i uppdrag att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och SISAB skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt. Skärholmens stadsdelsnämnd har av den anledningen fått revideringen av tre av samverkansavtalets punkter på remiss. Det gäller SISAB:s utbildningslokaler, utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader.

Ärendet

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, ska revideras med inriktningen att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnation. 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 föreslås gälla från och med 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett *riktvärde* i form av en 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 m² 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 och mindre förskolor i staden 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 m² 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. 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen och avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att förslaget om ”revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” och ”utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader” är positivt och kan förväntas bidra till ett rationellt byggande och kostnadseffektiva lokaler vilket ger en positiv effekt på hyrorna. Förvaltningen bedömer att förslaget inte innebär några ekonomiska effekter för stadsdelsnämnden i förskoleprocesserna.

Förvaltningen vill lyfta behovet av samordning i tidigt skede för att kunna åstadkomma kostnadseffektiva processer. När det gäller Skärholmen, finns generellt två olika scenarion gällande förskoleutvecklingen. I det ena fallet kan förskolor på befintliga förskoletomter byggas ut eller byggas om, helt eller delvis. Dessa tomter är ofta väl anpassade för standardiserade lösningar på fastigheterna. När staden växer behövs dock nya förskolor på nya platser, och dessa konkurrerar om samma mark som bostäderna. Vill staden fortsätta bygga fristående förskolor i kombination med de allt fler som inryms i bostadsbeståndet måste även en flexibilitet kunna säkerställas för att på ett effektivt sätt hantera svårare markförhållanden än vad de flesta av dagens fristående förskolor har.

Bilagor

1. Remissbrev
2. Tjänsteutlåtande stadsledningskontoret
3. Ansvarsfördelning
4. 112-1036-2017 Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler-Samverkansavtalet