

Handläggare
Petra Tunell
Telefon: 08-50803371

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Svar på remiss om Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remiss om revidering av Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

Per Kjellander
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Förslag till reviderat ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB har remitterats till Spånga-Tensta stadsdelsnämnd för yttrande. I det föreslagna avtalet införs ökade incitament för säkerställandet av rationellt och kostnadseffektiva byggnationer i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I avtalet föreslås även ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna. En tolkningsgrupp, som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen, föreslås kopplas till samverkansavtalet. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

Förvaltningen anser sammantaget att de föreslagna förändringarna i avtalet är väl underbyggda och torde skapa fungerande incitament för koncernövergripande kostnadsbesparingar.

Förvaltningen anser att stadens bolag och förvaltningar bör finnas väl representerade i den föreslagna tolkningsgruppen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 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 framgår att inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige i samband med budget för år 2013. Ett antal justeringar inarbetades i en ny version av avtalet från och med 1 juli 2015.

Stadsdelsnämnderna har relativt stora inhyrningar av SISAB och påverkas således av förändringar i avtalsförhållandet.

Ärendet

Förslag till reviderat ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB har remitterats till Spånga-Tensta stadsdelsnämnd för yttrande. I det föreslagna avtalet införs ökade incitament för säkerställandet av rationellt och kostnadseffektiva byggnationer i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I avtalet föreslås även ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna. En tolkningsgrupp, som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen, föreslås kopplas till samverkansavtalet. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

Utöver att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så föreslås ett antal andra villkor utvecklas eller justeras. Det gäller bland annat:

- Beräkning av markvärdet för egenägda fastigheter behöver justeras
- Externa inhyrningar från 3:e-part via SISAB behöver regleras
- Möjlighet att strategiskt förvärva mark/byggnader i form av fastigheter eller bolag behöver regleras
- Behov finns att skapa incitament att avveckla och ersätta äldre lokaler med dålig miljöprestanda och höga driftkostnader med moderna ändamålsenliga lokaler.
- Behov finns att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler
- Behov finns av en tydlig modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar

- Reglering av viss försäkringsersättning
- Gränsdragningen för åtaganden för DoU behöver kontinuerligt uppdateras samt successiva justeringar inarbetas.

Samtliga förslag i det följande innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Kansli och kommunikation. Avdelningen har gjort en bedömning ur jämställdhetsperspektiv och förslag till beslut bedöms vara neutralt.

Förvaltningens förslag till yttrande

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en så rationell ansvarsfördelning som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet. Förvaltningen anser därför att representanter från stadens bolag och förvaltningar bör finnas väl representerade i den tolkningsgrupp som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Utöver det riktade uppdraget att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så har ett antal andra villkor, som föreslås utvecklas eller justeras, identifierats. Det gäller bland annat markvärderingar, externa uthyrningar, reglering av försäkringsersättning och modeller för hur restvärden ska hanteras. Samtliga förslag i ovanstående villkor innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende. Detta medger effektivitet och samverkan i lokalhanteringsfrågor för respektive stadsdelsnämnd.

Riktvärde för tillskapande av nya platser

Förvaltningen anser att det *riktvärde* som införs i samband med nybyggnad av skol- och förskolelokaler, i form av investeringsutgift per ny plats, samt det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden kommer att skapa ett ökat incitament för parterna att i alla led söka hålla nere projektkostnaderna i samband med nybyggnation.

Förvaltningen ser ett ökat behov av att växla ut och ersätta äldre och mindre förskolor i stadsdelsområdet under relativt snar framtid. Möjligheten att samordna och hålla nere produktionskostnader i dessa nya projekt gör att bolagen, förvaltningarna och staden som helhet kan ha ett mer effektivt och långsiktigt planerande gällande dessa viktiga utbildningslokaler.

Förvaltningen anser att låga byggkostnader, med bibehållen kvalitet och god energiprestanda är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om kostnadsbaserade hyresförhållanden. I samband med nyproduktion bör därför byggande med konceptmodeller kunna öka i omfattning. Vissa andra faktorer som gör stora skillnader i olika projekt är till exempel markanvisningar, planvillkor och bevarandekrav. Dessa faktorer är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande omständigheter för ett enskilt projekt. Bättre samordning, till exempel via stadens SAMS-arbete, kan bidra till att i tidigt skede säkra goda projektvillkor och samordningsvinster i framtida skol- och förskoleutbyggnader.

Förvaltningen anser sammantaget att de förslagna förändringarna i avtalet är väl underbyggda och torde skapa fungerande incitament för koncernövergripande kostnadsbesparingar.

Bilagor

1. Missiv - Angående remissen om Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler
2. Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler
3. Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler - Bilaga 1 – SAMVERKANSAVTALET
4. Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler- Bilaga Ansvarsfördelning