

**Handläggare**  
Pirjo D Jespersson  
Telefon: 08-508 09 073

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd  
2018-02-01

## Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr 112-1036/2017

### Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Susanna Halldin  
t.f. stadsdelsdirektör

Pirjo D Jespersson  
avdelningschef

### Sammanfattning

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till revidering av avtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) när det gäller utbildningslokaler. Syftet med revideringen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. Det reviderade avtalet benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar för att, med kommunkoncernnyttan i fokus, alltid eftersträva effektiva lösningar.

Förvaltningen är positiv till förslaget till reviderat avtal. Det är bra att det blir en tydligare gränsdragning när det gäller drift och underhåll samt att äldre byggnader kan fasas ut och nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda. Detta skulle öka likvärdigheten mellan förskolor samt vara mer kostnadseffektivt.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen fick i budget 2017 i uppdrag att, i samarbete med Stockholms Stadshus AB och 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. Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt som staden via nämnderna hyr för i huvudsak utbildningsändamål, varav 80 procent avser utbildningsförvaltningens skollokaler.

Stadsledningskontoret har, i samverkan med företrädare för bland annat stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden, tagit fram ett förslag till reviderat ramavtal. Förslaget har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder och vissa facknämnder. Remissen ska besvaras senast den 6 februari 2018.

## Ärendet

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 den 1 april 2018.

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. Det administrativa tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och till 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.

Inriktningen är att det nya avtalet ska baseras på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på byggnaders bättre energiprestanda.

Nuvarande hantering av larmöverföring överförs till SISAB för att få en enhetlig hantering. Idag skiljer det sig mellan friliggande förskolor samt övriga utbildningslokaler. Friliggande förskolor har kostnader för avtal och för uttryckning/rondering. För nämnder som hyr förskolor från SISAB minskar de egna kostnaderna motsvarande kostnaderna för larmöverföring.

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.

Utöver förslag till reviderat avtal föreslås nedanstående åtgärder i syfte att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet och att finansiera vissa merkostnader:

- Många äldre förskolor behöver ersättas. Ett avgränsat projekt som omfattar tio förskolor föreslås där dessa kan ersättas med nya moderna permanenta modulhus. Projektet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.
- På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader, som för 2018 beräknas till 18 mnkr. För detta föreslås att en särskild räntekostnadsschablon om 16 kronor per kvadratmeter införs.
- Ett antal utvecklingsaktiviteter för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnader. Syftet är att underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller istället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för verksamhetsstyrning i samarbete med förskole- och fritidsavdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen är positiv till förslaget till nytt avtal. Det är bra att det blir en tydligare gränsdragning när det gäller drift och underhåll samt att äldre byggnader kan fasa ut och nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda. Detta skulle öka likvärdigheten mellan förskolor samt vara mer kostnadseffektivt. Enligt skollagen ska förskolan vara likvärdig och erbjuda alla barn en förskole-

verksamhet av hög kvalitet. Den fysiska miljön inom förskolan påverkar vilka aktiviteter som kan genomföras, barnens möjligheter till rörelse, lek och avskildhet.

När det gäller Norrmalms stadsdelsområde hyr nämnden endast två förskolor från SISAB. I övrigt hyr nämnden förskolelokaler från främst privata bostadsrättsföreningar.

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns ingen mark att bygga modulförskolor på.

### **Bilaga**

Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler.