

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347

Till
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Initiativärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 juli 2022, godkänns.
2. Redovisning av uppdrag att pröva en övergång från BRA till LOA, utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, godkänns.
3. Samtliga berörda nämnder ska i övrigt beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utse representanter och fastställa arbetsordning och tillämpningsanvisningar för Beredningsgruppen och Tolkningsgruppen enligt punkt 8.3 respektive 13.9 samt besluta om utvärderingsmodell för Beredningsgruppen och att därefter kunna besluta om att inrätta den permanent.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB i huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Ett förslag på nytt kostnadsbaserat samverkansavtal bifogas och föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Samtidigt ökar SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat VA och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör. Även den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. Samtliga kostnader inarbetas i en ny *grundscha-blon* som för permanenta lokaler samlat fångar de tidigare separata schablonerna. Viss korrigerings sker samtidigt för bland annat konstgräsplaner. På motsvarande sätt omarbetas de olika schablonerna för paviljonger till en ny *paviljongschablon*.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion.

De nya schablonerna är i 2022 års nivå enligt följande:

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Grundscha-blon: | 866 kr/m ² |
| Paviljongschablon: | 360 kr/m ² |
| Driftavdrag vid tomställning | - 221 kr/m ² |

Med beaktande av uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB, som värderas till 31,5 mnkr/år, så ökar kostnaderna för nämnderna med de nya schablonerna med netto totalt cirka 3,9 mnkr/år. Uppföljningen av schablonerna ska stärkas via den Tolkningsgrupp som redan sen tidigare finns kopplad till samverkansavtalet.

Schablonförändringarna medför att nyproduktion inom ramen för i princip fortsatt kostnadsneutralitet inom samverkansavtalet blir relativt sett dyrare för nämnderna. Detta jämfört med bibehållande av och fortsatt upprustning/anpassning av befintliga lokalresurser. Denna förändring är ett medvetet val för att hålla nere kommunkoncernens investeringsutgifter. Samtidigt förordas en ökad satsning på kostnadseffektiva prefabricerade modullösningar för den nyproduktion som måste ske.

SISAB:s nuvarande administrativa påslag på entreprenadkostnader för vissa projekt som ska hyresföras upphör. Det ersätts med ett självkostnadsberäknat timpris, *byggherretimmar*, om 1 095 kronor avseende berörd egen personal. Ingående timkostnad kan även debiteras för direktfinansierade uppdrag som inte hyresförs. För övriga projektkostnader eller andra beställda åtgärder kvarstår det administrativa påslaget men dagens olika beräkningsvarianter upphör till förmån för en generell beräkning om 2 procent. Det förtydligas att offerter ska kompletteras med så kallad kapitalberäkningsprocent samt kopplas till ett index. Komplexa projekt kan även med fördel beställas med fastprisofferter som underlag för att säkerställa kostnaden.

En *Beredningsgrupp* föreslås inrättas i syfte att stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt. Gruppen införs på försök under två år och arbetet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

Övergångsregler för hur det reviderade samverkansavtalet ska implementeras redovisas.

Tidigare uppdrag att inom samverkansavtalet pröva en övergång från BRA till LOA, utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, redovisas. Inga rationella lösningar har funnits.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

I arbetet med revideringen av samverkansavtalet ska också erfarenheter från uppdragen i kommunfullmäktiges budget 2020 omhändertas. Dessa uppdrag skulle sammanfattningsvis utveckla byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB så att

dessa planeras, utformas och genomförs så kostnadseffektivt som möjligt.

Av kommunfullmäktiges budget och slutsatserna av det projekt som genomfördes under 2020 framgår:

- Justeringar ska göras i samverkansavtalet i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna
- Det ska säkerställas att all SISAB:s nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv
- Kommunstyrelsen ska tillsammans med SISAB och Stockholms Stadshus AB, SSAB, utreda en omarbetning av schablonerna i samverkansavtalet och samtidigt pröva en övergång till lokalarea, LOA
- SISAB ska tillsammans med kommunstyrelsen, utbildningsnämnden och SSAB se över processer för att säkerställa kostnadseffektivitet
- Offerter ska kompletteras med ”kalkylberäkningsprocent”.

Nuvarande samverkansavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 19 mars 2018, dnr KS 2017/1036. Det har därefter gjorts en del mindre separata justeringar och förtydliganden som i och med föreliggande revidering inarbetas i underlaget.

Samverkansavtalet omfattar cirka 700 hyresobjekt som staden hyr för utbildningsändamål med mera. Den totala hyreskostnaden uppgår 2021 till cirka 2,1 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,6 miljoner m² varav cirka 70 000 m² utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 180 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Komponenterna i nuvarande samverkansavtal ger en hyra som är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader i form av raka amorteringar och stadens årliga internränta plus påslag för upplagda lån avseende förvärvskostnader och investeringar samt olika schabloner, bland annat för drift och underhåll, DoU, och konstgräsplaner. En baskapitalhyra kan tillkomma på äldre byggnadsdelar när kapitalkostnaderna understiger en viss nivå. Schablonerna justeras årvis med mellan 75-100 procent av förändringarna av konsumentprisindex, KPI. Därtill tillkommer faktisk kostnad för tomträtt på objektsnivå.

De samlade kostnaderna för inhyrande nämnder för schabloner uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år räknat utifrån aktuella

nivåer samt ingående areor/antal konstgräsplaner per kvartal fyra 2021.

Baskapitalhyra utgår endast för byggnadsdelar uppförda före 2013 och ersätter kapitalkostnaden för investeringar gjorda före 2013 då kostnaderna för dessa understiger aktuell nivå. Konstruktionen innebär att kostnaderna för baskapital successivt ökar i takt med att övriga kapitalkostnader på objektsnivå minskar. Knappt 1,2 miljoner m² träffas för närvarande av baskapitalhyra till ett värde om cirka 487,9 mnkr som ingår i ovan samlade schablonkostnad 2021. Cirka 45 konstgräsplaner av varierande storlek och standard ingår på samma sätt till ett värde om cirka 3,3 mnkr.

Ytterligare en komponent i avtalet gäller ersättning via administrativa påslag. Delvis finansieras bland annat SISAB:s avdelningar för projekt och fastighetsutveckling riktat genom sådana påslag. Påslagen beräknas med olika procentsatser och modeller beroende på åtgärd och kostnadsnivå och påförs hyresgästen i samband med direktfakturerings, hyresföring som kapitalkostnad eller ingår som en del av DoU-schablonen. Modellerna för beräkning av de administrativa påslagen för vissa hyresgästpassningar som ska hyresföras har varierat under senare år i syfte att bland annat skapa incitament att hålla nere investeringsutgifter med mera. För närvarande gäller en progressiv beräkning för projekt som skapar fler platser enligt principen; desto lägre investeringsutgift per nytillkommen plats i förhållande till ett angivet riktvärde desto högre påslag och vice versa. Då många projekt sträcker sig över lång tid är situationen att olika beräkningsmodeller kan vara aktuella för pågående projekt beroende på när ett genomförandebeslut har fattats.

Olika avtalsspecifika rabatter kan utgå under vissa förutsättningar för nyproduktion, tomställning och evakuerad area. Det totala värdet av dessa rabatter uppgår under 2021 till cirka 30 mnkr, vilket inte har avräknats den samlade schablonkostnaden ovan. Löpande under ett år kan stora variationer av rabatterna ske.

Under 2021 utgår vissa temporära justeringar av hyran som kommunfullmäktige beslutat om i särskild ordning utanför vad som regleras via samverkansavtalet. Det gäller en reduktion av energischablonerna om 9 kr/m² samt en generell reduktion för att kompensera för tidigare kostnader för debiterad skatt åren 2019-2020 om motsvarande 20 kr/m². Dessa reduktioner utgår för all area förutom objekt enligt särskilda avtal, se nedan. Det samlade värdet av dessa temporära reduktioner motsvarar 2021 knappt 50 mnkr.

För 2021 gäller enligt samverkansavtalet följande schabloner och rabatter:

| <i>Schabloner</i> | |
|-------------------|--|
| DoU – Drift | 331 kronor/m ² |
| DoU – Energi | 181 kronor/m ² |
| DoU – Lågenergi | 100 kronor/m ² |
| DoU – Paviljong | 136 kronor/m ² |
| Baskapitalhyra | 421 kronor/m ² |
| Konstgräsplaner | 52 656 – 341 427 kr/år |
| | |
| <i>Rabatter</i> | |
| Ny byggnadsarea | 211 kronor/m ² under 5 år |
| Evakuerad area | 42 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi |
| Tomställd area | 50 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi |

DoU-Lågenergi tillämpas endast på nya byggnadsdelar uppförda från och med 2013 och framåt. För paviljonger gäller alltid DoU-Energi oavsett år för uppställning.

För ett fåtal objekt finns särskilda avtal baserade på bakomliggande kostnader och villkor som avviker från gängse ordning. Det gäller Konradsberg som SISAB förvärvade 2014 samt fyra objekt som SISAB hyr av extern part och därefter hyr ut till nämnderna i andra hand, så kallade tredjepartsförhållanden, inom fastigheterna Vasen, Murmästaren, Godsfinkan och Godsvagnen. Dessa särskilda avtal omfattar totalt drygt 50 000 m². Även paviljonger hyrs av externa leverantörer men de har inarbetats som en reguljär produkt i samverkansavtalet och hanteras inte som tredjepartsförhållanden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning. Projektgrupper med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden samt SSAB har bistått i utarbetandet av avtalsförslaget. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Ärendet

Förslag till nytt samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Efter beslut i ärendet kommer ett separat original att upprättas för sedvanlig underskrift. Angivna belopp i bilagan är i 2022 års nivå, de har räknats upp med förändringen av KPI per oktober 2021 utifrån i ärendet redovisade belopp i 2021 års nivå. Syftet är att i ärendet underlätta jämförelser mellan nuvarande situation och det nya förslaget.

Utöver förslag på reviderat samverkansavtal finns i föreliggande ärende även förslag som kommunfullmäktige föreslås besluta om separat utanför vad avtalet reglerar. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Bortsett från vissa övergripande principer kommenteras i det följande endast förslag och konsekvenser av de justeringar som föreslås i revideringen. Mycket av nuvarande villkor i samverkansavtalet påverkas inte utan de fortlöper som tidigare även om smärre justeringar och uppdateringar förekommer. Som en konsekvens av revideringen så överförs stadsdirektörens tidigare delegation att besluta i enlighet med punkterna 4 respektive 13.9 till det nya samverkansavtalet.

Förslag på reviderat samverkansavtal

Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna (staden-SISAB). Fortsatt gäller att SISAB långsiktigt måste ha kostnadstäckning för att undvika kapitalförstöring i form av eftersatt underhåll med mera. Samtidigt måste incitament och styrning stärkas för att hålla nere investerings- och driftskostnader. Ansvarsfördelningen för olika åtaganden och åtgärder ska vara så rationell som möjlig och otydligheter och gränsdragningsproblematik ska minimeras.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräkningsavtal mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduk-

tion. I och med detta uppnås ett ökat incitament att underhålla det befintliga lokalbeståndet.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten. Oavsett om det gäller beställda hyresgäst Anpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän och med varierande organisatoriska förutsättningar i ett och samma samverkansavtal. Kontoret gör ändå bedömningen att fördelarna överväger och det är mest rationellt att avtalet fortsatt är enhetligt och omfattar samtliga lokaler som staden hyr av SISAB.

I det följande beskrivs föreslagna förändringar mer ingående.

Nya schabloner

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en *grundscha-blon*. Beräkningarna har gjorts utifrån en per kvartal fyra 2021 aktuell area om cirka 1,5 miljoner m² som utgör basen för schablonberäkningarna, så kallad permanent area. Objekt med särskilda avtal ingår inte areamässigt i detta. Inte heller paviljonger ingår utan de särskiljs utifrån sina förutsättningar och kostnaderna för dessa hanteras via en egen separat DoU-scha-blon, så kallad *paviljongscha-blon*.

Den nuvarande schablonen för baskapital bedöms allmänt som svår-bemästrad att administrera. Genom att inrymma kostnaden i grunda-scha-blonen blir den generell för samtliga permanenta objekt.

Långsiktigt bedöms cirka 80 000 m² årligen vara föremål för nyproduktionsrabatt. Värdet av rabatten i nuvarande form kan därmed beräknas till cirka 16,8 mnkr per år. Genom ta bort nyproduktionsra-batten och inte längre inom ramen för den kostnadsbaserade hy-ressättningen subventionera kostnader för investeringar i nyproduk-tion kan grunda-scha-blonen reduceras motsvarande.

Kostnaderna för energi inarbetas i grund- respektive paviljongscha-blonen. Differentieringen mellan DoU-Energi och DoU-Lågenergi upphör därmed. Jämfört med idag, då enbart DoU-Lågenergi gäller för nyproduktion, blir effekten bland annat en något ökad hyreskostnad för nyproduktion.

Vid så kallade särskilda avtal eller för vissa objekt med ej gängse energiförsörjning beräknas vid behov avgående eller tillkommande kostnader för värme och el schablonmässigt till 150 kronor/m²/år. Denna så kallade *energischablon – särskilda avtal* motsvarar ett viktat genomsnitt av dagens elschabloner.

SISAB föreslås öka sitt åtagande för ansvar och tjänster enligt följande:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgärder är fortsatt hyresgästens ansvar)
- Målning och underhåll av linjer, bland annat på bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät – administration av infrastruktur från S:t Erik Kommunikation AB, STEK. (kommenteras särskilt nedan)

Inklusive justering för konstgräsplaner (kommenteras särskilt nedan) motsvarar ovan ett uppskattat värde i form av ökad nytta för nämnderna om totalt cirka 40,8 mnkr i 2021 års nivå vilket inarbetas i grundschablonen, varav cirka 17,0 mnkr avser överföringen av abonnemangen för VA.

Till den nya grundschablonen föreslås även läggas en viss ökad ersättning till SISAB för egna byggherretimmar för underhållsprojekt (kommenteras särskilt nedan).

I 2021 års nivå och utifrån ovan förutsättningar beräknas den nya grundschablonen till 842 kronor/m² och den nya paviljongschablonen till 350 kronor/m².

Schablonbeloppen ovan är heltal i 2021 års prisnivå. De omräknas till nya heltal från och med 1 juli 2022 utifrån 100 procent av förändringen av KPI oktober 2021 med oktober 2020 som basmånad.

Flertalet ingående poster i schablonerna är exponerade mot kostnader som kan öka relativt snabbt på samhällsnivå, exempelvis bygg- och energirelaterade sådana. Samtidigt ökar möjligheterna till effektivisering och rationell hantering genom att samla och öka åtagandet för ansvar och tjänster hos SISAB. Schablonerna samt tillägg och avdrag föreslås årligen från och med 2023 justeras med 80 procent av förändringen av KPI med oktober 2021 som bas.

Av bilaga 2 framgår effekten per nämnd av de föreslagna schablonförändringarna. Beräkningen baseras på lokalstatus per kvartal fyra 2021. Brutto ökar kostnaderna för nämnderna med 35,4 mnkr varav cirka 31,5 mnkr är uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB. Det innebär att nettoökningen uppgår till cirka 3,9 mnkr. Övriga eventuella förändringar av hyran på grund av amorteringar, justerade tomträttsavgälder, med mera, framgår inte av bilagan. Sådana övriga förändringar sker fortsatt enligt nuvarande villkor.

Rabatter – nuvarande system justeras

I stället för att ha olika procentberäknade rabatter för lokaler som inte nyttjas så föreslås en ny generell beloppsbestämd rabatt i form av en schablon utgå oavsett om ändamålet är evakuering eller tomgång. Därmed förenklas administrationen av hanteringen. Samlat utgick rabatter om 10,4 mnkr för dessa ändamål under 2020. Den nya schablonen fastställs till 215 kronor per m² i nivå 2021 och förändringen är i princip kostnadsneutral. Villkoren för rabatt i samband med tomgång förtydligas samt det fastställs att en tomgångsperiod måste omfatta minst 12 månader.

Ny modell ersätter delar av det administrativa påslaget

Det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris för delar av SISAB:s projektavdelning och fastighetsutvecklingsavdelning, så kallade *byggherretimmar*. Personalens faktiska kostnader påförs därmed projekt dito övriga byggherrelaterade projektkostnader och hyresförs via kapitalkostnaden. Timkostnad debiteras även för uppdrag som inte hyresförs, till exempel åtgärder, utredningar och förstudier som ska direktfinansieras.

I samband med underhållsprojekt kommer motsvarande timdebitering att belasta och aktiveras i projektkostnaden för dessa och ingå som en del av SISAB:s underhållsansvar. För att kompensera för ökade kapitalkostnader för denna del av underhållet tillförs schablonsystemet 2 kronor/m² vilket motsvarar ett värde om cirka 3 mnkr per år. Denna kostnad har beaktats i den nya grundschablonen ovan.

Med införande av timpris på underlättas uppföljning av olika uppdrag och byggprojekt samtidigt som de blir jämförbara oavsett om externa konsulter anlitas eller om arbetet utförs av SISAB:s egen personal. Timpriset fastställs i 2022 års nivå till 1 095 kronor. SISAB ansvarar för uppföljning och kvalitetssäkring av timprissätt-

ningen. Timpriset bestäms därefter genom kommunfullmäktiges årliga budget och ägardirektiv för koncernen SSAB.

Justering av det administrativa påslaget

Det administrativa påslaget på kostnader överstigande 0,5 mnkr som ska direktfinansieras kvarstår. Idag finns det olika beräkningsmodeller för detta, bland annat 2 respektive 3 procent beroende på belopp. För att skapa enhetlighet och förenkla hanteringen och slippa att parallellt hantera olika beräkningssystem gäller från och med 1 juli 2022 ett påslag om generellt 2,0 procent på sådan fakturering oavsett hur de tidigare offererats. Eventuella ingående timkostnader för SISAB:s egen personal ska dras av beräkningen av påslaget men ej på beloppsgränsen om 0,5 mnkr.

För projekt som ska hyresföras gäller att det administrativa påslaget som beräknas på entreprenadkostnader upphör. Påslag kvarstår dock för övriga byggherrrelaterade kostnader som generellt beräknas med 2,0 procent och med samma tillämpning som direktfinansierade projekt enligt ovan. Påslag med progressiv beräkning upphör därmed. Inget påslag utgår på kreditivkostnader.

Projekt och projektstyrning

I samband med verksamhetsanpassningar är det beställande nämnd som i förekommande fall ska leverera underlag till SISAB om vilken personbelastning/antal platser eller andra mål som ett projekt ska avse. SISAB ska därefter i sina offerter projektera och basera olika nyckeltal på dessa uppgifter.

Offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (*Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015*). Detta index speglar enligt kontoret kostnadsutvecklingen för om- och tillbyggnadsprojekt. Genom kopplingen till index underlättas uppföljning och styrning då eventuella avvikelser kan relateras till detta. Offerterna ska även medge uppföljning av beräknade byggherrekostnader i ett projekt. För att underlätta uppföljningen ska den befintliga Tolkningsgruppen i samverkan med *Beredningsgruppen*, se nedan, särskilt ta fram en modell på hur SISAB:s byggherretimmar ska beaktas i offerthänseende samt hur de ska framgå i samband med slutredovisning av projekt.

Hyresgästen kan välja om kostnader för specifikt detaljplanearbete ska direktfaktureras eller hyresföras.

Senast i samband med beställning och igångsättning av ett projekt ska klargöras hur betalning ska ske, direktfakturering eller hyresföring.

I samband med ett projekts förslagshandlingsskede ska upphandlingsform fastställas.

En särskild **Beredningsgrupp** föreslås inrättas under kommunstyrelsen. Syftet med gruppen är att kontinuerligt säkerställa och stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv och styra mot projektbudget. Detta arbetssätt kan även leda till en metodutveckling. Olika vägval kan krävas i projekten för att nå detta syfte varför arbetet ska bedrivas proaktivt. Ur ett vidare perspektiv är innebörden av detta att utformning och funktion i projekten är underordnad gruppens fokus på kostnadsaspekten. Om väsentliga förändringar befaras i ett projekt ska de underställas gruppen för bedömning. Gruppen ska även kontinuerligt ajourhålla och ekonomiskt följa upp pågående projekt samt i detta även utveckla samverkan med den redan befintliga **Tolkningsgruppen**.

Beredningsgruppen införs som försök under en period om två år. Arbetet ska utvärderas under 2024 inför en eventuell fortsättning. Utvärderingen ska baseras på en ekonomisk bedömning av nyttan med gruppens insatser. Stadsdirektören ges i uppdrag att fastställa arbetsordning, tillämpningsanvisningar samt utvärderingsmodell och att efter utvärdering kunna besluta om att permanenta gruppen.

Konstgräsplaner – objektsvis debitering upphör

Konstgräsplaner debiteras idag objektsvis med olika belopp beroende på planens beskaffenhet och kvaliteter. I samband med revideringen konstateras att ersättningen inte är relevant i förhållande till faktisk kostnad. Det har skett en utveckling med nya produkter inom området, med högre miljökrav och bättre prestanda, vilket medfört ökade DoU-kostnader. Avstämning av kostnadsbilden har skett med idrottsnämnden. Ytterligare planer har dessutom identifierats som inte beaktats hyresmässigt. SISAB:s totala kostnad för DoU av aktuella cirka 60 konstgräsplaner beräknas till drygt 11,5 mnkr per år vilket bör relateras dagens intäkt om 3,3 mnkr per år. Enligt principen om kostnadsbaserad hyra är det rimligt att SISAB erhåller täckning för mellanskillnaden om cirka 8,2 mnkr per år. För att rationalisera hanteringen förslås även att den objektsvisa debiteringen upphör. Den ökade kostnaden är inarbetad i den föreslagna grundschablonen ovan och blir därmed generell.

Gemensamma areor hyresförs särskilt

Det förekommer i viss omfattning att areor inom samverkansavtalet samutnyttjas med andra externa hyresgäster, till exempel fristående skolor med verksamhet inom delar av en fastighet där staden i övrigt är hyresgäst. Idag sker sådant samutnyttjande genom att den externa hyresgästen ges tillgång till lokaler som staden hyr i första hand av SISAB. Denna omständighet orsakar administrativt merarbete samtidigt som ansvarsfördelningen mellan inblandade parter kan vara oklar. Det kan bland annat röra sig om momsfrågor och arbetsmiljöansvar. Dessa areor föreslås utgå ur stadens hyresförhållande för att i stället övertas av SISAB. Som kompensation införs en schablon om 850 kronor per m²/år i nivå 2022 som beloppsmässigt beräknas på stadens andel av den gemensamma arean. Denna kostnad påförs staden som ett särskilt tillägg på den kvarvarande förhyrningen. Staden ansvarar endast för städning och tillsyn av berörd area. Kapitalkostnader och kostnader för tomträtt utgår oförändrade men fördelas andelsvis om på kvarvarande areor. Totalt omfattas cirka 600 m² och förändringen innebär en sänkt kostnad på årsbas för nämnderna om cirka 0,3 mnkr. Denna förändring är inte beaktad i bilaga 2.

Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

Som ett led i ökad digitalisering inkluderar idag modernt fastighetsäggande normalt tillhandahållande av infrastruktur för hyresgästernas datakommunikation. SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de tjänster som detta kräver. Hyresgästerna ska ha kvar abonnemangen avseende datakommunikationen med STEK men fakturahanteringen sker via SISAB. SISAB blir därmed sammanhållande part mellan hyresgästerna och STEK. Enligt kontoret möjliggör detta samordningsfördelar med mer standardiserad och rationell hantering. Det ökar även möjligheterna att framåtsyftande utveckla och integrera olika system kopplande till lokalhållningen. Investeringar i form ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en byggnad, beställs och betalas hyresgästen som tidigare. Ansvar för underhåll och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag övertas av SISAB.

Paviljonger får ändrad hantering av avetableringskostnader

Nya paviljonger kommer inte längre att beställas från leverantörerna med villkor att avetableringskostnad ska ingå i hyran. Denna kostnad får betalas motsvarande faktisk kostnad av inhyrande nämnd i samband med avveckling. Skälet är att de offerter som lämnas på detta moment i allt högre utsträckning blir väldigt höga på grund av den osäkerhet som finns gällande kostnader kanske 10 år fram i ti-

den. SISAB kommer i stället att handla upp avetableringar som en särskild tjänst som kan utnyttjas när behov uppstår. Idag kostar en avetablering cirka 0,5 mnkr för motsvarande en 500-600 m² paviljonguppställning. För befintliga paviljonger är redan kommande avetableringar finansierade via hyran. Förändringen kommer att gälla nya paviljonger som hyrs från och med 1 juli 2022 och för nämnderna märks effekten först när dessa paviljonger i en framtid börjar avvecklas. Hyran för berörda paviljonger kommer motsvarande att bli lägre under hyrestiden genom att avetableringskostnaden utgår ur underlaget för hyresberäkningen.

Uppföljning av nya schabloner

Införandet av de nya schablonerna förenklar hyresadministrationen genom att färre parametrar blir föremål för beräkningar, hyresfördelningar med mera. Samtidigt minskar den direkta informationen om uppskattat värde på olika delposter. Uppföljningen behöver därför utvecklas för att löpande kunna säkra att schablonerna är på rätt nivå utifrån samverkansavtalets principer om kostnadsbaserad hyra. Olika delposter behöver också kunna jämföras med branschnyckeltal för att säkerställa att SISAB:s förvaltning är effektiv. Tolkningsgruppen ansvarar för uppföljningen av samverkansavtalet och ska extra noga följa upp utfallet av de ändringar som görs av schablonerna i föreliggande revidering. Även övriga hyreskostnader ska följas upp. SISAB ska årligen, senast 31 mars året efter aktuellt år, redovisa utfall i absoluta tal och kronor/m² för gruppen. Tolkningsgruppen ska ta fram ett detaljerat underlag för uppföljningen baserat på följande huvudkategorier :

- Energi
- Drift
- Underhåll
- Paviljonger
- Rabatter
- Inhyrt/särskilda avtal
- Tomträtt/mark
- Hyresgäst Anpassning/anskaffning

Samtidigt med ovan redovisning ska SISAB även presentera utfallet av införandet av byggherrekostnad i form av timdebitering. Tolkningsgruppen ska samverka med Beredningsgruppen i framtagande av en modell för denna redovisning.

Begreppsförändringar och förtydliganden

Avtalet inkluderar ett antal definitioner av begrepp. Konsekvensändringar görs av dessa utifrån övriga justeringar som föreslås. Begreppet ”planerat underhåll” (åtgärder för att bibehålla byggnadens

värde och funktion) införs och det förtydligas i vilka avseenden som detta är SISAB:s ansvar. Vidare gäller entydigt att hyran och ingående schablonersättningen ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för långsiktigt periodiskt underhåll av byggnader och fastigheter, eventuella behov av att åtgärda eftersatt underhåll förutsätts SISAB prioritera inom ramen för denna ersättning.

Det förtydligas i avtalet att byggnader som SISAB inte äger, företrädesvis paviljonger med tidsbegränsade bygglov, inte omfattas av periodiskt underhåll. Tvingande åtgärder genom nya myndighetskrav avseende byggnadens ”funktionalitet” under hyrestiden är då inte SISAB:s kostnadsansvar. Avtalen är normalt tidsbestämda varför det har förtydligats om information rörande hyrestider med mera.

Kapitalberäkningsprocent – beslut i kommunfullmäktiges Budget 2021

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta plus påslag kompletteras med ”kapitalberäkningsprocent”. Syftet är att kostnadsbaserade lokalprojekt ska styras utifrån effektivitet och långsiktigt hållbar driftkostnadsutveckling.

Kalkylberäkningsprocenten ska gälla vid bedömning av ett projekt i samband med beslut och därefter vara fast för detta specifika projekt i samband med uppföljning under hela genomförandetiden. Jämfört med årliga fluktuerande internräntenivåer skapas en stabil förutsättning för att följa ett projekt med prioriterat fokus på investeringsutgifterna. En lämplig nivå för en långsiktigt stabil kalkylberäkningsprocentsats har fastställts till 2,0 procent som utgör grund för att beräkna en separat ”kalkylhyra”.

Alla offerter som lämnas ska från och med 1 september 2021 utöver sedvanlig hyra baserad på gällande internränta även inkludera information om en beräknad kalkylhyra. Bedömning av projekt (även samråd) i förhållande till stadens styrande nyckeltal för pedagogiska lokaler ska ske utifrån kalkylhyra från och med 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och från och med 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Den faktiska hyran som debiteras när projektet är färdigställt ska beräknas enligt stadens internränta plus påslag på samma sätt som idag.

Införandet av kalkylberäkningsprocent ändrar inget i hur SISAB i samband med nybyggnadsprojekt normalt, med hänsyn till gällande redovisningsregler och i enlighet med kommunfullmäktiges beslut

om samverkansavtalet 2018, fördelar andelar av en projektkostnad på olika amorteringstider.

Media – villkor för ändrad användning

Samverkansavtalet innehåller en klausul om att parterna gemensamt ska verka för att minska mediaanvändningen (exempelvis vatten och el). SISAB ska löpande följa upp användningen och informera om befarade avvikelser så att åtgärder vid behov kan vidtas. Som gräns gäller 5 procents avvikelse utifrån givna bakomliggande förutsättningar för att en fråga om befarad avvikelse ska kunna aktualiseras.

Övergångsregler - implementering

Samtliga schabloner och rabatter, oavsett om det gäller befintliga objekt eller framåtsyftande projekt med beslut baserade på offerter lämnade före 1 juli 2022, justeras till samverkansavtalets nya villkor och nivåer från och med 1 juli 2022.

Gällande objekt med *särskilda avtal* ska tilläggsavtal skrivas som reglerar ändrad ansvarsfördelning i enlighet med det reviderade samverkansavtalet. Då schablonbaserad hyresberäkning saknas för dessa så sker ingen motsvarande ekonomisk justering av hyran.

Tiden för att hinna överföra olika abonnemang eller ändra driftavtal på grund av ändrad ansvarsfördelning att gälla från och med 1 juli 2022 kan bli knapp. I förekommande fall får SISAB och hyresgästerna, i samråd med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret, överenskomma om avräkningsförfarande för att sinsemellan reglera sådana eventuella uppkomna kostnader.

Offerter som underlag för beställningar av hyresgästpassningar ska från och med 1 juli 2022 beakta ingående byggherretimmar. Inget administrativt påslag på sådana timmar samt på entreprenad- eller kreditivkostnader ska beräknas. Som redovisats finns det för närvarande ett antal projekt, och ytterligare projekt kommer att tillkomma, av pågående/beställda projekt som ska direktfinansieras eller hyresföras från och med 1 juli 2022 som har olika beräkningsgrund för det administrativa påslaget beroende på aktuella regler för tidpunkten då genomförandebeslut fattats eller kommer att fattas. Enligt ovan ska sådana förekommande påslag generellt beräknas med 2 procent oavsett vad som angetts i offerten. Den ekonomiska effekten av detta bedöms sammantaget som försumbar även om viss variation kan uppstå på projektnivå. Övergripande uppdras till Tolkningsgruppen att för staden som helhet följa upp utfallet för att säkerställa detta.

Förslag utom samverkansavtalet

Samtidigt med beslut om ett reviderat samverkansavtal finns behov att underställa kommunfullmäktige ett antal anknyttande frågor för beslut i särskild ordning, utanför det egentliga samverkansavtalet. I det följande beskrivs dessa mer ingående.

Tidigare uppdrag

I samband med kommunfullmäktiges beslut 2017 om innevarande avtal uppdrogs till kommunstyrelsen att via Tolkningsgruppen utreda möjligheterna att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar. Trots mycket arbete har det inte gått att ta fram underlag som stöder dessa önskade förenklingar. Komplexiteten i många projekt, och spännvidden dem emellan, är för stora. De diskussioner som förekommit mellan parterna har dock resulterat i en ökad förståelse om problematiken vilket i förlängningen är positivt för att hantera nya projekt med dessa inslag. Därmed har ett av syftena med uppdragen ändå uppnåtts, det vill säga att underlätta samarbete och minska gränsdragningsproblematiken i dessa frågor. Nya rutiner, mötesstrukturer, med mera, har även som ett delresultat utvecklats mellan SISAB och hyresgästerna beroende på varierande förutsättningar dem emellan beträffande processerna för projektstyrningen. Det kan skilja väsentligt mellan utbildningsnämnden och olika stadsdelsnämnder i detta avseende varför ett fortsatt kontinuerligt utvecklingsarbete behövs. Uppdragen anses med ovan redovisning avslutade.

Övergång från BRA till LOA

I samband med revideringen har i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag prövats en övergång från bruksarea, BRA, till LOA och samtidigt justera ingående schabloner motsvarande. En sådan förändring skulle underlätta jämförelser med andra hyresobjekt som hyrs till reguljära marknadsförhållanden där LOA-begreppet normalt är praxis. Det har dock bedömts att en momentan ommätning av samtliga areor med denna inriktning skulle bli relativt kostsam att genomföra. Alternativet att förenklat ta fram en schablonmodell för att på objektsnivå hitta ett närmevärde för LOA har inte heller ansetts fylla syftet med åtgärden. Denna del av revideringen av avtalet kommer därför avvaktas. Utvecklingen går mot mer digital ritningshantering och successivt bygger SISAB upp dataunderlag som i en framtid kan förenkla en övergång till LOA. Inom några år kommer därför sannolikt möjligheten att göra en övergång till en rimlig kostnad att ha förbättrats avsevärt. Frågan är angelägen varför kon-

toret fortsatt kommer att bevaka den och återkomma när förutsättningarna så medger. Uppdraget anses med ovan redovisning avslutat.

Nycklar, lås och larm

I revideringen har prövats frågan om att SISAB ska få ett utökat ansvar för lås, larm, passerkontroll med mera. Den samlade bedömningen är att det ur ett kommunkoncernperspektiv vore en mer effektiv nivå om denna hantering kunde skötas av en part på ett enhetligt sätt i stället för att ha den splittrad mellan olika parter och uppdelat på olika system. Det finns sannolikt stora samordningsfördelar då delar av dessa system även kan integreras med varandra, till exempel med olika fastighetssystem för driftövervakning och larm. Teknikutvecklingen inom området möjliggör också mer rationella lösningar. På sikt torde det finnas en betydande besparingspotential i detta. Initialt kommer dock att krävas investeringar i både teknik/hårdvara och system/mjukvara samtidigt som gränssnitt och olika verksamhetsspecifika förutsättningar och ansvarsfördelningsfrågor måste klargöras. Även ambitionsnivån måste fastställas med en rimlig balans mellan olika säkerhetskrav och tekniska lösningar samt vilka kostnader som kan accepteras. Föreliggande revidering av samverkansavtalet har inte haft utrymme att ta fram ett färdigt underlag i denna komplexa fråga och inte heller att beräkna kostnader för investeringar och drift och därmed påverkan på avtalsförhållandet. Då frågan är angelägen är avsikten att fortsätta att utreda en helhetslösning för att därefter kunna återkomma med ett kompletteringsförslag.

Paviljonger som tredjepartsinhyrningar

Per definition är paviljonger att betrakta som inhyrning från tredje part. De hanteras dock som en särskild lokalkategori i samverkansavtalet och SISAB hyr in dem via särskilda upphandlingar. Vad gäller stadens generella krav att tredjepartsinhyrningar alltid ska underställas stadens hyresförhandlingsfunktion för bedömning så är dessa paviljonger därmed undantagna.

Prefabprodukter

Under senare tid finns exempel där SISAB offererat nya utbyggnadsprojekt med investeringsutgifter understigande 300 000 kronor, exklusive moms, per tillkommande plats. Beräknat enligt dagens samverkansavtal kan detta generera hyresnivåer motsvarande cirka 20 000 kronor/plats/år vilket kan betraktas som en relativt förmånligt. Standarden är permanent och gällande miljökrav uppfylls samtidigt som både driftskostnader och investeringsutgifter hålls nere. Genomgående för dessa projekt är att de utförs som prefabricerade

modullösningar och de omfattar både helt nya projekt eller som ersättning för byggnader som är uttjänta. Kontoret förordar en utveckling och ett större inslag av dessa produkter som komplement inom beståndet av pedagogiska lokaler. Den tekniska livslängden kan jämförelsevis antas vara något begränsad men det behöver inte vara negativt. Det kan i stället öka flexibiliteten att kunna anpassa kapaciteten om behoven ändras. Ytterligare ett kännetecken för dessa prefabricerade modullösningar är en snabb byggtid. Behov av till exempel kostsamma och för verksamheten krävande evakueringar kan därmed minska.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell 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 för att effektivisera avtalsförhållandet och minimera otydligheter och gränsdragningsproblematik.

Förslaget till ett reviderat samverkansavtal har utgått från att det även fortsättningsvis ska vara baserat på en kostnadsersättning, hyra, som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för kapital, DoU, extern inhyrning och tomträtt/arrende för de lokaler som staden hyr av bolaget. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och SISAB har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Sedan en längre tid har det inom samverkansavtalsförhållandet funnits varierande inslag av försök till ekonomisk styrning av vissa byggprojekt genom olika incitamentsmodeller för beräkning av administrativa påslag. Utan att närmare analysera orsakerna så konstaterar kontoret att de inte har haft avsedd effekt eller nytta. En orsak kan vara den ofta långa tiden för ett projekt. Det kan dröja åtskilliga år med många mer eller mindre separata projektsteg som alla påverkar utfallet innan resultatet manifesteras i form av ett administrativt påslag. Mot denna bakgrund anser kontoret det rimligt att i huvudsak frångå modellen med incitamentsbaserade administrativa påslag till förmån för en utvecklad projektstyrning via den föreslagna nya Beredningsgruppen.

Den ekonomiska skillnaden på nämndnivå utslaget på all area exklusive särskilda avtal av det nya förslaget gällande schablonerna

framgår av bilaga 2. Ökningen motsvarar i genomsnitt 22 kronor per m²/år vilket till största delen består av överföring av kostnader som nämnderna redan har på annat håll, exempelvis för VA. Endast justeringen av kostnaderna för ingående konstgräsplaner samt ersättningen för SISAB:s byggherrekostnader för underhållsprojekt, om totalt cirka 11 mnkr år, är att betrakta som en substantiell ökning. Från detta ska dras den generella schablonbesparingen om 5 kronor/m² som motsvarar cirka 7,6 mnkr per år. Nettokostnadsökningen begränsas därmed till cirka 3,9 mnkr per år i nivå 2021 vilket motsvarar drygt 2 kronor/m².

Beroende på nämndens sammansättning av lokaler, bland annat fördelningen mellan äldre respektive nyproducerade sådana och exponeringen mot den nuvarande baskapitalhyran eller nybyggnadsrabatten, så varierar den ekonomiska effekten. Alla kostnadsförändringar enligt bilaga 2 ska relateras till bakomliggande kostnader för åtaganden som nämnderna har idag, till exempel VA, som avgår och i stället betalas via hyran till SISAB.

Störst kostnadsökning får Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd med 9,5 mnkr/år vilket delvis kan förklaras av att nämnden idag har relativt mycket nya förskolor och få objekt med baskapitalhyra. För stadsdelsnämnderna finns ett särskilt bidrag för förskolor med hög hyra som delvis kommer att kompensera för kostnadsökningen. Kontoret uppskattar att Hägersten-Älvsjö utifrån denna kostnadsökning kan erhålla drygt 2,0 mnkr i ytterligare bidrag enligt dagens villkor för bidraget.

Tilläggas bör att i viss omfattning sker även andrahandsuthyrningar mellan nämnderna vilket kommer att påverka det faktiska utfallet. Sammantaget anser inte kontoret att effekten för nämnderna är orimlig. De nya villkoren föreslås gälla från och med 1 juli 2022 varför initialt endast halvårseffekt uppstår.

Då KPI för oktober 2021 har publicerats, med en uppgång på årsbas om 2,8 procent, kan de nya schabloner som ska justeras enligt index beräknas och fastställas som heltal. Samtliga schabloner/belopp i det reviderade samverkansavtalet från och med 1 juli 2022 blir därmed enligt följande:

| Schabloner/belopp | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundschablon | 866 kr/m ² |
| Paviljongschablon | 360 kr/m ² |
| Gemensamhetsytor | 850 kr/m ² |

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Energischablon – särskilda avtal | 154 kr/m ² |
| Driftavdrag vid tomställning | - 221 kr/m ² |
| Timpris | 1 095 kr/timme |

Projekt kan offereras till antingen fast pris eller budgetpris. Förenklat kan skillnaden beskrivas som att fast pris föregås av ett mer omfattande utredning- och projekteringsarbete varefter offerten antas relativt säker vad gäller slutkostnaden. SISAB står risken vid avvikelser. För offerter till budgetpris gäller det omvända förhållandet. En annan skillnad är att ett projekt till fast pris behöver till sitt innehåll definieras mycket tydligare i tidigt skede jämfört med projekt till budgetpris som kan vara mer flexibla och möjliga att förändra under processtiden.

Offerter till budgetpris har dominerat stadens beställningar under senare år. Erfarenheten är att många sådana projekt har fördyrats väsentligt i förhållande till ursprunglig offert och de beslut som ligger till grund för igångsättning. I efterhand kan det vara svårt att korrigera sådana igångsatta projekt eller ompröva beslut utifrån ändrade ekonomiska förutsättningar. Kontoret anser att det i ökad omfattning måste säkerställas att beslut om beställningar baseras på tillförlitliga uppgifter. Kontoret förordar därför att nämnderna, särskilt gällande komplexa projekt, i ökad omfattning ska begära offerter till fast pris. Mer tid och kostnader behöver då läggas ner i tidiga skeden vilket kan öka risken för förgävesprojekteringar. Nyttan med att kunna säkerställa de ekonomiska ramarna för ett projekt överväger dock detta. Beställande nämnd måste även i tidigt skede tydligt kunna definiera sin beställning och stå fast vid denna.

Det kan konstateras att specifikt nybyggnation genom förslaget blir relativt sett dyrare jämfört med tidigare genom den nya mixen av schabloner och rabatter som upphör. Totalt ökar dock inte kostnaden för nybyggnationen eftersom fördyringen sker genom en omfördelning av kostnader med det övriga lokalbeståndet inom samverkansavtalet. Störst påverkan på nybyggnationen får den generella finansieringen av borttagandet av baskapitalhyran. Även borttagandet av nyproduktionsrabatten de inledande fem åren samt att den riktade lägre schablonen DoU-lågenergi för nyproduktion tas bort har betydelse. Kontoret menar att detta inte behöver vara negativt. Staden måste prioritera att hålla de samlade investeringsutgifterna nere och då kan det vara direkt kontraproduktivt att ha ett system som inom ramen den samlade kostnadsbaserade hyresmassan subventionerar nyproduktion, även om det ur ett resursfördelningsperspektiv kan förefalla rationellt. Om nyproduktionen får bära sina egna kostnader så ökar kraven på alla inblandade att effektivisera projekten

för att klara de nivåer och styrande nyckeltal som staden normalt förhåller sig till vid bedömningen av dessa. Förslaget till nytt samverkansavtal möjliggör även en förstärkt projektstyrning genom Beredningsgruppen som kan underlätta detta arbete. Därutöver ser kontoret fördelar, inte minst ekonomiskt, med mer upprustning av det befintliga lokalbeståndet. Om valet står mellan att riva och bygga nytt eller att upprusta befintligt så förordar kontoret en ökad inriktning på det sistnämnda.

Den föreslagna justeringen av ansvarsfördelningen är enligt kontoret rationell. Genom att SISAB får ett samlat ansvar för VA ökar förutsättningarna att investera i effektiviseringar i förbrukningen. Detta kan på sikt ge stort mervärde och klimatnytta, bland annat gällande energianvändningen för varmvatten.

Samtliga schabloner föreslås att årligen justeras med 80 procent av förändringen av KPI. Kontoret bedömer att de flesta kostnadsposter som ingår i dessa schabloner är exponerade mot marknader med kostnadsökningar överstigande KPI. Mer upprustning av befintliga byggnader kan även förväntas leda till ökade kapitalkostnader för det underhåll som är SISAB:s ansvar. Indirekt innebär detta krav på SISAB att successivt effektivisera och rationalisera sin verksamhet, organisation och fastighetsdrift för att klara sina åtaganden. Kontoret ser detta som positivt och helt i linje med vad som kan förväntas av ett ändamålsbolag som SISAB och ett modernt fastighetsföretagande.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att förslaget bidrar till ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där alla parter har ett incitament att gemensamt styra mot detta.

Stadsdirektör

Avdelningschef

Bilagor

1. Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022, inklusive underbilaga.
2. Effektberäkning Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022.