

Handläggare
Gabriel Ulug
Telefon: 0850848009

Till
Arbetsmarknadsnämnden den
22 mars 2022

Ärende 5

Yttrande över remiss angående revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från kommunstyrelsen dnr KS 2021/992

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet ”Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” för yttrande. I ärendet framgår att revidera samverkansavtalet i huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna.

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.

I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Arbetsmarknadsförvaltningen är positiv till förslaget och anser att det är bra med att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna.

Förvaltningen ställer sig också positivt till att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med en ny grundschablon samt att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster.

Förvaltningen konstaterar att nya grundschablonen innebär en minskning av hyreskostnaden på ca 1,3 mnkr per år.

Genom SISAB:s ökade åtagande för ansvar och tjänster ges förvaltningen också minskade kostnader för vatten- och avloppsabonnemang VA.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” till samtliga stadsdelsnämnder samt berörda facknämnder för yttrande senast den 26 april 2022.

Ärendet

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Av uppdraget framgår att det huvudsakliga syftet är att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för 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 grundschablon 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.

Paviljongschablon: 360 kr/m²
Driftavdrag vid tomställning - 221 kr/m²

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 hyresföras. 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomistaben på arbetsmarknadsförvaltningen.

Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för verksamhet i Åsö vuxengymnasium, Vuxenutbildning Söderort och Vuxenutbildning Järva.

Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en mindre andel av fastigheter som ägs av SISAB.

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster.

Förvaltningen ställer sig också positivt att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med ny grundschablon.

De nya grundschablonerna som föreslås medför en minskning av förvaltningens hyreskostnad på ca 670 tkr år 2022 och ca 1,3 mnkr år 2023.

Skola	KVM	Minskad årshyra
Åsö Vuxengymnasium	14 573	-976 391
VUX/Söderort	2 786	-186 662
VUX/Järva	2 645	-177 215
Tot:	20 004	-1 340 268

Genom SISAB:s ökade åtagande för ansvar och tjänster ges förvaltningen också minskade kostnader för vatten- och avloppsabonnemang VA.

Föreslagen revidering av samverkansavtalet kommer i övrigt att påverka förvaltningen i mindre omfattning utöver de nya grundschablonen och vatten- och avloppsabonnemanget VA.

Förvaltningen har inte verksamhet i några förskolebyggnader och planerar inga nybyggnationer inom överskådlig tid, däremot kan ombyggnationer bli aktuella. Då förvaltningen har en liten andel av sina verksamheter i fastigheter som ägs av SISAB utgör även lokalkostnaderna för dessa lokaler en mindre del av förvaltningens totala lokalkostnader.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden för egen del godkänner förslagen i remissen och att nämnden hänvisar till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Karina Uddén
arbetsmarknadsdirektör
arbetsmarknadsförvaltningen

Fredrik Bister
ekonomichef
arbetsmarknadsförvaltningen

Bilaga

1. Remiss: Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler KS 2021/992

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Karina Uddén, Arbetsmarknadsdirektör	2022-03-09
Fredrik Bister, Ekonomichef	2022-03-09