

Handläggare
Mikael Bohlin
Telefon: 0850806205**Till**
Bromma stadsdelsnämnd

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

KS 2021/992

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Omedelbar justering

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har under 2021 haft i uppdrag att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Det huvudsakliga syftet med revideringen har varit att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. I det förslag som nu har remitterats har samtliga schabloner omarbetats 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-abonnemang och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort och nyproduktionsrabatten upphör.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att den nya grundschablonen ger en ökad hyreskostnad med halvårseffekt om 1,4 mnkr år 2022 och därefter med helårseffekt följande år motsvarande 2,8 mnkr/år. Finansieringen på nämndnivå är en fråga som står kvar att hantera. Stadsdelsförvaltningen kan även konstatera att man i det nya förslaget under punkten 10.2. har lyft ut SISAB:s tidigare ansvar för avetableringskostnader avseende tillfälliga utbildningslokaler (till exempel s.k. paviljonger). Denna kostnadsersättning ingick som en del i hyreskostnaden enligt det gamla avtalet. Detta borde rimligtvis medföra en lägre hyreskostnad då kostnaden för avetablering tidigare bakats in i hyreskostnaden.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att det hade varit bra om de avvikande förändringar som skett i det nya avtalet kontra det gamla, vore tydligt specificerade. Då vore det enklare för en nämnd att kalkylera sina nya kostnader. De kostnader som tidigare har ingått i hyresbeloppet avseende exempelvis avetablering kommer nu enligt det nya förslaget att läggas på hyresgästen som en engångspost. Detta kommer att ge en negativ påverkan på verksamhetskostnader vilket direkt påverkar förskoleverksamheten.

Förslaget på det nya kostnadsbaserade samverkansprogrammet som har tagits fram föreslås att gälla från och med 2022-07-01.

Bakgrund

Kommunstyrelsen hade som uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Nuvarande samverkansavtal beslutades av kommunfullmäktige den 19 mars 2018, dnr KS 2017/1036. Det har därefter gjorts en del separata justeringar och förtydliganden som i och med föreliggande revidering har inarbetats i underlaget.

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

Ärendet

Ett reviderat samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för utbildningslokaler är nu ute på remiss. Syftet med samverkansavtalet är att reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna.

Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift så att SISAB kan säkerställa att fastigheternas funktion och värde långsiktigt behålls. Enligt förslaget har parterna ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta bygger på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och

till lägsta kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för densamma.

SISAB och berörd hyresgäst ska gemensamt arbeta för att skollokalerna långsiktigt är ändamålsenliga för verksamheten. Ansvarsfördelningen framgår av det föreslagna avtalet och dess bilaga "*Ansvarsfördelning*". Utbildningslokalerna ska vara lämpade för och uppfylla myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för verksamheterna.

Genom det föreslagna avtalet överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt ska gälla för samtliga hyreskontrakt för utbildningslokaler som har tecknats eller som kommer att tecknas.

Revidering

I förslaget har samtliga schabloner omarbetats för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Samtidigt ökar SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat vatten och avlopp och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort och nyproduktionsrabatten upphör. Även den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. Samtliga kostnader inarbetas i en ny grundschablon som för permanenta lokaler 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, ökade möjligheter till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per kvadratmeter. Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster, bland annat vatten- och avloppsabonnemang, kyl och frysrum, processventilation, aktiva solskydd, utrymningsskyltar och datanät. Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot konsumentprisindex i 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.

	Nya schabloner kr/kvm	Schabloner 2021 kr/kvm
Grundscha-blon för permanenta lokalytor	866	843
Paviljongschablon	360	350
Tillägg/avdrag energi inhyrda lokaler	154	
Scha-blon gemensamhetsytor	850	
Avdrag grundscha-blon vid tomställning	- 221	

Scha-blonerna ska räknas upp 80 procent mot KPI 1980 med en första uppräknin- g från 2023-01-01. Dessutom utvecklas en uppföljningsmodell för uppföljning av utfall av scha-blonändring, den s.k. ”Tolkningsgruppen”.

Uppföljningen av scha-blonerna ska stärkas via den tolkningsgrupp som redan sedan tidigare finns kopplad till samverkansavtalet. Scha-blonförändringarna 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 innebär att projekt likställs oavsett om projektet bemannas av SISAB:s egen projektledning eller externa konsulter och att beställande nämnd betalar för de timmar som faktiskt läggs på projektet. 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. Komplexa projekt kan även med fördel beställas med fastprisofferter som underlag för att säkerställa kostnaden.

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

Enligt förslaget ska en beredningsgrupp inrättas i syfte att stärka projektstyrningen så att nyproduktioner, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt. Gruppen införs på försök under två år och arbetet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning. I remissen redovisas också tidigare uppdrag att inom samverkansavtalet pröva en övergång från bruksarea (BRA) till lokalarea (LOA), utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att skapa en modell för hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar. Inga rationella lösningar har funnits.

Det reviderade samverkansavtalet anger en överföring av ansvar och kostnader från hyresgäst till SISAB avseende:

- Abonnemang för vatten och avlopp
- Målning av linjer på bollplaner
- Befintliga konstgräsplaner
- Kyl- och frysrum
- Processventilation
- Aktiva solskydd
- Utrymnings skyltar (belysta och genomlysta)
- IT datanät

Samverkansavtalet

Samverkansavtalet föreslås att löpa från och med 2022-07-01 och tills vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelning administration. Rådet för funktionshinderfrågor och pensionärsrådet har beretts tillfälle att yttra sig över remissen.

Bromma stadsdelsförvaltning har begärt och beviljats förlängd svarstid till och med 2022-04-29.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser det vara bra att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster och att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med

en ny grundschablon. Detta gör det tydligare och enklare att beräkna kostnader. SISAB och nämnderna är en del av samma organisation och arbetar således mot samma övergripande mål vilket förtydligas genom närmare samverkan. Förvaltningens bedömning är dock att förändringen innebär ökade kostnader för stadsdelsnämnderna.

I samband med revideringen föreslås ytterligare ett antal justeringar i syfte att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och nämnderna gällande de pedagogiska lokalerna. Förvaltningen är positiv till förslaget intention att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att det hade varit bra om de avvikande förändringar som skett i det nya avtalet kontra det gamla, vore tydligt specificerade. Då vore det enklare för en nämnd att kalkylera sina nya kostnader. Detta kommer att ge en negativ påverkan på verksamhetskostnader vilket direkt påverkar förskoleverksamheten. Stadsdelsförvaltningen kan även konstatera att man i det nya förslaget under punkten 10.2. har lyft ut SISAB:s tidigare ansvar för avetableringskostnader avseende tillfälliga utbildningslokaler (till exempel s.k. paviljonger). Denna kostnadsersättning ingick som en del i hyreskostnaden enligt det gamla avtalet (under punkt 9). Detta borde rimligtvis medföra en lägre hyreskostnad då kostnaden för avetablering tidigare bakats in i hyreskostnaden.

Nettoeffekten av den föreslagna schablonändringen ger en beräknad kostnadsökning för Bromma stadsdelsnämnd med cirka 2,8 mnkr vilket motsvarar en ökning om 18 procent efter att avtalet har införts. Effekten för övriga stadsdelsnämnder blir blandad (från - 1,15 procent till + 64,3 procent) medan snittökningen för stadsdelsnämnderna blir 26 procent. För övriga nämnder är snittet en ökning med 6 procent. Utbildningsnämnden som har störst andel lokalyta, får en schablonkostnadsökning på endast 0,24 procent. Bromma stadsdelsförvaltning anser att det i grunden blir en orättfärdig kostnadsfördelning för stadsdelsnämnderna. Dessutom är de ekonomiska effekterna av den nya ansvarsfördelningen svårbedömd på nämndnivå.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att den nya grundschablonen ger en ökad hyreskostnad med halvårseffekt om 1,4 mnkr år 2022 och därefter med helårseffekt följande år motsvarande 2,8 mnkr/år. Finansieringen på nämndnivå är en fråga som står kvar att hantera.

Enligt förslaget övertar SISAB ansvaret för VA-abonnemang. VA-kostnaderna för Bromma stadsdelsnämnd uppgick 2021 till ca 630 tkr. Om SISAB övertar ansvaret för hela denna kostnad blir den faktiska kostnadsökningen för stadsdelsnämnden i sådana fall 2,2 mnkr (hyreshöjningen minus VA-kostnaderna). Övriga effekter kan inte bedömas.

Lisa Kinnari
Stadsdelsdirektör
Bromma stadsdelsförvaltning

Peter Dacke
Avdelningschef administration
Bromma stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samverkansavtal för utbildningslokaler gällande från och med 2022-07-01
2. Ansvarsfördelning
3. Schablonändring

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lisa Kinnari, Stadsdelsdirektör	2022-04-12
Peter Dacke, Avdelningschef administration	2022-04-12