

Handläggare
Pierre Persson
Telefon: 08-50814585

Till:
Enskede-Årsta Vantörs
stadsdelsnämnd 2022-04-21

Remiss av revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2021/992

Förvaltningens förslag till beslut

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fick i budget 2021 uppdraget att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Kommunstyrelsen har bett Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att yttra sig över förslaget till nytt samverkansavtal med SISAB.

Det primära syftet med revideringen är att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Nuvarande schabloner arbetas om för att göra hanteringen enklare och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster ökar inom ett antal områden, till exempel vatten och avlopp. SISAB:s nuvarande administrativa påslag på entreprenadkostnader för vissa projekt som ska hyresföras upphör. Det ersätts med ett självkostnadsberäknat timpris, byggherretimmar. En beredningsgrupp inrättas som ska stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt. Gruppen införs på försök under två år för att sedan utvärderas inför en eventuell fortsättning.

Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till förslaget om nytt samverkansavtal och de justeringar som är gjorda när det gäller ansvarsområden.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen fick i budget 2021 uppdraget att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Nuvarande samverkansavtal är beslutat av kommunfullmäktige den

19 mars 2018, men vissa justeringar har gjorts sedan dess. Kommunstyrelsen har bett Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att yttra sig över förslaget till nytt samverkansavtal med SISAB.

Remissen inkom den 15 december 2021 och ska besvaras senast den 26 april 2022. Remissen har skickats till samtliga stadsdelsnämnder och till stadsledningskontoret, arbetsmarknadsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden.

Ärendet

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Det primära syftet är att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Revideringarna utgår från en princip om att vara kostnadsneutrala mellan parterna (staden och SISAB). Det nya samverkansavtalet föreslås gälla från och med 1 juli 2022. Nedan följer ett sammandrag av förslaget.

Förslag om nya schabloner

Nuvarande schabloner arbetas om för att göra hanteringen enklare och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort. Nyproduktionsrabatten upphör. Även den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. Kostnaderna inarbetas i en ny grundschablon. Samtidigt omarbetas de olika schablonerna för paviljonger till en ny paviljongschablon.

De nya schablonerna i 2022 års nivå:

- Grundschablon: 866 kr/m²
- Paviljongschablon: 360 kr/m²
- Driftavdrag vid tomställning: 221 kr/m²

Villkoren för rabatt i samband med tomgång förtydligas i avtalet och det fastställs att en tomgångsperiod måste omfatta minst 12 månader.

Då man anser att SISAB kan få stordriftsfördelar genom ett ökat ansvar inom en rad områden, se nästa avsnitt, har en besparing på grundschablonen arbetats in motsvarande 5 kronor per kvadratmeter.

Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt.

SISAB:s får ökat ansvar inom vissa områden

SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster ökar inom ett antal områden. Dessa är:

- Vatten och avlopp, VA (men 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

SISAB kommer att stå för infrastrukturen för hyresgästernas datakommunikation. Hyresgästen står kvar på abonnemangen med STEK men fakturahanteringen sker via SISAB. Investeringar i form av ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en byggnad, beställs och betalas även fortsatt av hyresgästen. Underhåll och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag blir med det nya avtalet SISAB:s ansvar.

Ekonomiska konsekvenser av de nya schablonerna
Kostnaderna för SISAB:s ökade åtaganden värderas till 31,5 mnkr/år. Kostnaderna för nämnderna med de nya schablonerna beräknas öka med netto totalt cirka 3,9 mnkr/år. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings del väntas de nya schablonerna leda till en ökad kostnad om cirka 4,4 mnkr totalt, se bilaga 5 om effektberäkning.

Byggherrekostnad

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, (2022 års nivå). Timkostnad debiteras även för uppdrag som inte hyresförs, till exempel åtgärder, utredningar och förstudier som ska direktfinansieras.

För övriga projektkostnader eller andra beställda åtgärder kvarstår det administrativa påslaget men dagens olika beräkningsvarianter ersätts med en generell beräkning om 2 procent.

Nyproduktion

Schablonförändringarna medför att nyproduktion blir relativt sett dyrare för nämnderna, jämfört med att behålla och fortsatt upprusta/anpassa befintliga lokalresurser. Denna förändring syftar till att hålla nere kommunkoncernens investeringsutgifter. Samtidigt förordas en ökad satsning på kostnadseffektiva prefabricerade modullösningar för den nyproduktion som måste ske.

Kapitalberäkningsprocent

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta och påslag kompletteras med "kapitalberäkningsprocent". Det bestämdes i kommunfullmäktiges budget 2021. Syftet är att 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 projektet i samband med uppföljning under hela genomförandetiden. Den faktiska hyran som debiteras när projektet är färdigställt ska beräknas enligt stadens internränta plus påslag på samma sätt som idag.

Beredningsgrupp

En beredningsgrupp inrättas som ska stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt. Gruppen införs på försök under två år för att sedan utvärderas inför en eventuell fortsättning.

Tolkningsgruppen

Tolkningsgruppen (som redan finns) får ansvar för uppföljningen av samverksavtalet. SISAB ska årligen redovisa utfall för gruppen. SISAB ska även presentera utfallet av införandet av byggherrekostnad.

Övergångsregler

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

För objekt med särskilda avtal ska tilläggsavtal skrivas som utgår från det reviderade samverkansavtalet. Eftersom det inte finns någon schablonbaserad hyresberäkning för dessa så sker ingen motsvarande ekonomisk justering av hyran.

Offerter som underlag för beställningar av hyresgäst Anpassningar ska från och med 1 juli 2022 beakta ingående byggherretimmar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning Stadsmiljö och lokaler.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till förslaget om nytt samverkansavtal och de justeringar som är gjorda när det gäller ansvarsområden. En tydlig ansvarsfördelning underlättar vardagen för alla parter. Förvaltningens avdelning Stadsmiljö och lokaler är dessutom representerad i Tolkningsgruppen där olika frågor om tolkning av avtalet kan diskuteras vidare. I Tolkningsgruppen ingår

förutom Enskede-Årsta-Vantör även Hässelby-Vällingby och Skärholmen som representanter för stadsdelsförvaltningarna.

Stadsdelsförvaltningen har inom ramen för Tolkningsgruppen även tidigare lämnat förslag på justeringar under framtagandet av ett reviderat avtal. En del förslag har blivit tillgodosedda och andra inte. Några av de synpunkter som inte har blivit tillgodosedda tas upp nedan.

Synpunkter på samverkansavtalet

Mediaanvändning

I och med att kostnader för el med mera överförs till SISAB minskar incitamenten för hyresgästen att hålla ner sin energiförbrukning. Det är därför positivt att samverkansavtalet innehåller en klausul om att parterna gemensamt ska verka för att minska mediaanvändningen (el, vatten och avlopp, värme samt kyla) och att SISAB ska följa upp och informera hyresgästen vid avvikelser, samt att det finns en debiteringsmöjlighet kopplat till detta. Det underlättar för staden och SISAB att tillsammans arbeta för att uppnå klimatmålen.

Kostnader för om-, ny- och tillbyggnader med mera

I samverkansavtalet finns en tydlig arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader. Stadsdelsförvaltningen har under beredningsprocessen framfört synpunkter på att det har varit otydligt vilka kostnader som får hyresföras och vilka som inte får. Stadsförvaltningen anser att det är viktigt att minska utrymmet för tolkning i den här delen.

Synpunkter på bilagan om ansvarsfördelning (krysslistan)

Förråd, bodar, avfallsrum med mera

Förvaltningen anser att ansvaret för ”Förråd, bodar, avfallsrum och lekstugor, inkl. lås” bör ligga på SISAB och inte på staden. När det gäller avfallsrummen påminner stadsdelsförvaltningen om avfallsobligatoriet, ”det åläggs fastighetsägaren att tillse att det finns möjligheter att sortera ut matavfall”.

Passagekontrollanläggning

Stadsdelsförvaltningen ser fördelar i om SISAB övertog ansvaret för att med tiden köpa in ett och samma system för alla förskolor. SISAB har en driftenhet som kan hantera detta.

Storkök

Förvaltningen har tidigare lämnat synpunkter kring att punkterna 17.1, 17.3, 17.6 och 17.7 i Storköksutrustningen borde föras över till SISAB eftersom SISAB ansvarar för elkostnaderna och har därmed större incitament att se till att energisnåla alternativ väljs. Delar har

tillgodosetts när det gäller centralkylanläggning och sval-, kyl- och frysrum (17.6 och 17.7) men fortfarande ansvarar hyresgästen för diskmaskiner och spis, ugn med mera (17.1 och 17.3).

Fallskyddsytor

Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av att förtydliga i gränsdragningslistan vem som ansvarar för fallskyddsytor på lekplatser, typ gummi, korken.

Förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Kersti Tagesson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Remissbrev: Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler
2. Remissunderlag: Tjänsteutlåtande - Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler
3. Remissunderlag: Bilaga 1 – Ansvarsfördelning – Samverkansavtal SISAB från 1 juli 2022
4. Remissunderlag: Samverkansavtal för utbildningslokaler
5. Bilaga: Effektberäkning – Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2022-04-07
Kersti Tagesson, Avdelningschef	2022-04-07