

**Handläggare**  
Maria Sundwall  
Telefon: 0850818154

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2022-04-21

## Revidering av samverkansavtal med SISAB om utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen av förslag till revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om utbildningslokaler.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen fick i uppdrag i kommunfullmäktiges beslut om budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, om utbildningslokaler. Syftet med revideringen är bland annat att skapa ökade incitament att bygga mer rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

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 vatten- och avloppsabonnemang och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort och nyproduktionsrabatten upphör.

Förvaltningen konstaterar att den föreslagna grundschablonen innebär en ökning av hyreskostnaden per år. Nämnden kommer dessutom initialt att få ökade hyreskostnader i och med att nyproduktionsrabatten försvinner. Helårseffekten blir cirka 5,3 mnkr när det nya avtalet införs. Nämnden får en direkt hyresökning om cirka 2,6 mnkr för 2022.

## **Bakgrund**

Kommunstyrelsen fick i uppdrag i kommunfullmäktiges beslut om budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, om utbildningslokaler. Av uppdraget framgår att det huvudsakliga syftet är att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna. Ett nytt samverkansavtal föreslås gälla från den 1 juli 2022.

Kommunstyrelsen har remitterat förslaget till ett antal instanser, bland annat alla stadsdelsnämnder, för yttrande senast den 26 april.

## **Remissen i sammanfattning**

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 korrigering 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	

Med beaktande av uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB, som värderas till 31,5 mnkr/år, så ökar kostnaderna för samtliga nämnder i Stockholms stad med totalt cirka 3,9 mnkr/år. Uppföljningen av schablonerna ska stärkas via den tolkningsgrupp som redan sedan 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 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.

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.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi i samråd med avdelningen för förskola.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till förslaget och anser att det är bra att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna. Förvaltningen ställer sig också positivt till 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.

Förvaltningen hyr i dagsläget 34 lokaler för förskoleverksamhet av SISAB. Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en större andel av fastigheter som ägs av SISAB.

De nya grundschablonerna som föreslås medför en ökning av nämndens hyreskostnad på cirka 2,6 mnkr år 2022 och cirka 5,3 mnkr år 2023 vilket framför allt beror på att nyproduktionsrabatten tas bort. I och med att nyproduktionsrabatten upphör kommer det framöver bli mindre gynnsamt med nyproduktion. Det innebär ett ökat fokus på att bibehålla och underhålla befintliga lokaler och på modullösningar vid nyproduktion, vilket ligger i linje med förvaltningens arbetssätt. Ur ett koncernperspektiv är åtgärderna mot ökad styrning och ekonomisk återhållsamhet gällande nya investeringar motiverade.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand  
Stadsdelsdirektör  
Första stadsdelsförvaltning

Marcus Grönqvist  
Avdelningschef  
Första stadsdelsförvaltning

## **Bilaga**

Stadsledningskontorets förslag till revidering av samverkansavtal med SISAB om utbildningslokaler

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2022-03-31
Marcus Grönqvist, Avdelningschef	2022-03-31