

Handläggare
Jens Westlund
Telefon: 0850821150

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2021-01-28

Förskolan Trekanten

Svar på skrivelse från (S) och (V)

Förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen från Socialdemokraterna och Vänsterpartiet.

Sammanfattning

Eva Fagerhem m.fl. (S) och Ann-Marie Strömberg m.fl. (V) har i en skrivelse från 17 december 2020 bett förvaltningen att se över den process som föregått att förvaltningen lämnar avtalet med bostadsrättsföreningen Trekanten. De önskar vidare att förvaltningen återkommer till nämnden med svar på tre frågor. Frågorna rör överskottet på förskoleplatser i Gröndal (december 2020), vilka åtgärder förvaltningen vidtagit avseende Miljöförvaltningens inspektion i juli 2020 samt om förvaltningen inlett förhandling om hyresnivån.

Förvaltningen har sedan mars 2020 haft dialog med bostadsrättsföreningen och dess ombud rörande omförhandling av förskolelokalens hyreskontrakt som löpte ut den 30 september 2020. I mitten av augusti hade förvaltningen inte nått fram till ett avtal i viktiga delar för att kunna bedriva verksamhet i lokalen. En överenskommelse möjliggjordes kort senare efter att bostadsrättsföreningen godkänt en klausul som möjliggjorde att förvaltningen kunde lämna det 3-åriga avtal som slöts i förtid, redan till den 30 september 2021. Möjligheten att lämna avtalet förutsatte att hyresavtalet sagts upp före utgången av december 2020. Den 4 december 2020 beslutade förvaltningen att säga upp avtalet med bostadsrättsföreningen Trekanten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen förskola i samarbete med avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informeras om skrivelsen på samverkansgrupp den 10 januari 2021. Berörda fackliga organisationer informerades om planerad förändring vid samverkansgrupp i november 2020.

Ärendet

En skrivelse från Eva Fagerhem m.fl. (S) och Ann-Marie Strömberg m.fl. (V) daterad den 17 december 2020 har lämnats till förvaltningen för beredning. Skrivelsen betonar vikten av att behålla förskolor med stora förskolegårdar. Förskolan Trekantens gård erbjuder både spring-, cykelmöjligheter, skugga på sommaren och lekmöjligheter.

Bakgrunden till skrivelsen är att förvaltningen har sagt upp hyreskontraktet för förskolan Trekanten med bostadsrättsföreningen Trekanten och att nämndledamöterna tagit del av uppgifter som de uppfattar som motstridiga om den process som föregått uppsägningen. Nämndledamöterna menar att nämnden behöver se över ärendet en gång till innan beslut fattas om avveckling då det verkar föreligga missförstånd mellan parterna. Nämndledamöterna vill vidare att förvaltningen återkommer till nämnden med svar på följande tre frågor:

1. Hur stort är överskottet på förskoleplatser i Gröndal just nu.
2. Vilka åtgärder har förvaltningen tagit utifrån den inspektion Miljöförvaltningens genomförde i juli 2020.
3. Om förvaltningen har inlett förhandlingar med bostadsrättsföreningen om att minska hyreshöjningen.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen välkomnar skrivelsen från nämndledamöterna och lämnar en sammanfattande redogörelse för den process som pågått sedan bostadsrättsföreningen sa upp lokalhyreskontraktet i december 2019. Förvaltningen lämnar därefter förslag på beslut.

I syfte att säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande och möjliggöra ökade resurser till enheterna genomför Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning kontinuerlig översyn och analys avseende behov av förskoleplatser i relation till hur väl befintliga förskolelokaler möter behovet. I analysen tas hänsyn till kriterier avseende, tillgänglighet, underhållsbehov, lokalernas lämplighet för undervisning, förskolegårdens utformning, behov av förskoleplatser

i ett begränsat geografiskt område samt ekonomi och avtalens utformning.

Förskolan Trekanten är en tvåavdelnings förskola om totalt 36 barn belägen i Liljeholmen. Förskolan tillhör Gröndals förskoleenhet. I lokalen har bedrivits förskola sedan mitten av 1980-talet. Lokalerna hyrs av bostadsrättsföreningen Trekanten. Förskolans lokaler har sedan flera år ett omfattande renoveringsbehov. Utöver renoveringsbehovet har förskolan därutöver inte haft tillgång till ett eget kök, utan köket har delats med föreningens allmänna lokal. Det har inneburit att förskolan inte ensam har haft rådighet över köket och därmed inte kunnat garantera säker livsmedelshantering. Vid den senaste ordinarie inspektionen av miljöförvaltningen i juli 2020 (dnr 2020–010354, biläggs) rapporteras avvikelser i den livsmedelskontroll som gjordes.

I december 2019 sades hyreskontraktet upp för villkorsförändring av hyresvärden bostadsrättsföreningen Trekanten. Ett förslag på nytt hyresavtal bifogades. De huvudsakliga förändringarna innebar en hyreshöjning om cirka 58 procent, att förvaltningen övertog underhållsansvar och skötsel av förskolegården. Uppsägningstiden var nio månader vilket innebar att stadsdelsförvaltningen och föreningen behövde komma överens om nytt avtal innan den 30 september 2020. En av förvaltningens viktigaste villkorsfrågor inför omförhandlingen var att förskolan skulle få ensamrätt till hela lokalen, bland annat köket och en toalett som används av kökspersonal. Köket och en toalett användes även av föreningen, vilket medför behov av extra städrutiner samt innebär ett riskmoment för allergisk kontaminering av livsmedel samt risker för eventuell matförgiftning i förvaltningens verksamhet på förskolan.

Slutet av mars 2020 påbörjades en dialog om nya avtalsvillkor och förutsättningar för att komma överens om nytt avtal. Dialog fördes under våren som inte ledde till någon överenskommelse utöver att en besiktning av förskolelokalen skulle göras för att objektivt bedöma förskolans skick. Föreningen lät utföra en besiktning den 28 maj 2020 och lämnades till förvaltningen den 22 juni.

Den 20 juli återkom förvaltningen till föreningen med ett förslag om att förlänga befintligt avtal med nio månader, det vill säga till den 30 juni 2021. Förvaltningen bedömde utifrån pågående process och de bud som lämnats att det skulle bli svårt att hinna att nå en överenskommelse innan den 30 september 2020. Föreningen återkom med svar till förvaltningen den 5 augusti att de inom kort skulle återkomma med ett svar. Föreningen återkommer därefter

den 13 augusti. Föreningen svarar att de inte accepterar en förlängning av avtalet på nio månader. Föreningen vill istället skriva ett treårigt avtal och samtidigt meddelar föreningen att de i huvudsak kan åta sig att bekosta renoveringen i de delar som benämns ”dåligt skick” i den underhållsbesiktning som genomfördes den 28 maj.

Förvaltningen svarar samma dag, den 13 augusti. Innebörden av svaret är att förvaltningen inte godtar förslaget och föreslår istället, då tiden närmar sig avtalets avslutsdatum den 30 september, en tre månaders förlängning för att skapa tidsutrymme att förvaltningen och föreningen skulle kunna nå en överenskommelse gällande delade köksytor, toalett och hyresnivå och underhållsansvar.

Föreningen återkommer den 17 augusti med ett svar. Föreningen accepterade inte en tremånaders förlängning och lämnade ett för dem ett slutligt förslag.

Förslaget innebar en hyresperiod om tre år och att förvaltningen hade möjlighet att lämna avtalet i förtid till 30 september 2021, förutsatt att hyresavtalet sades upp före utgången av 2020. Förslaget innebar vidare sammanfattningsvis att den tidigare begärda hyresökningen låg fast, att föreningen tar på sig att renovera ”dåligt skick” och även ”mindre gott skick” förutsatt att avtalet inte sades upp innan årsskiftet 2020/2021. Renoveringen av köket skulle planeras efter årsskiftet. För förvaltningen innebar det att föreningen stod fast vid sitt ursprungliga bud att köket med tillhörande toalett skulle fortsatt delas med förskolan.

Förvaltningen återkom samma dag den 17 augusti där förvaltningen i stora drag accepterade förslaget. Förvaltningen hade inte nått framgång i sina viktigaste frågor, men uppsägningstiden höll på att löpa ut och en akut avveckling och evakuering bedömdes inte vara lämplig för verksamheten eller ur ett barnperspektiv. Det nya hyresavtalet undertecknades av förvaltningen den 24 september och av föreningen den 16 oktober 2020.

Avtalet sägs upp

Det omedelbara hotet att behöva evakuera barnen från förskolan med kort varsel per 30 september hade hanterats och förvaltningen fick rådrudd att göra en förnyad översyn av lokalförsörjningsbehovet. Översynen bekräftade att det vikande barnunderlaget medför att stadsdelen Gröndal och Liljeholmen hade ett överskott av förskoleplatser. Förvaltningen omvärderade det ingångna avtalet, vilket utifrån förvaltningen utgångspunkt och behov enbart innebar

försämrade villkor; en hyreshöjning med cirka 58 procent, att förskolan inte skulle ha exklusiv rådighet över kök och kökstolett samt att förvaltningen även skulle överta lokalens långsiktiga underhållsansvar. Föreningen skulle dock åtgärda de grövsta underhållsbristerna enligt underhållsbesiktningen, men lämnade inte besked till förvaltningen rörande behovet av modernisering av köket. Köket har bristfälliga arbetsytor, bristfälliga förvaringsmöjligheter, undermålig ventilation samt avsaknad fettavskiljare och sorteringsmöjligheter av matavfall. Detta kunde föreningen inte lämna besked om innan förvaltningen bundit avtalet i 3 år.

Förvaltningen fick i augusti 2020 ett slutligt förslag till hyresavtal där utsikterna till en minskad hyra bedömdes som utsiktslös.

Förhandling om hyra

Förvaltningen har förhandlat avseende hyresnivån genom att förhandla om innehåll/villkor i avtal. Förvaltningen har framfört synpunkter:

- om att föreslagen hyresnivå bör ge ensamrätt till hela lokalen,
- gällande lokalens skick och moderniseringsbehov av kök,
- efterfrågat att skötsel av gård bör ingå i hyran,
- att inte 100 % av hyran bör indexeras.

För samtliga punkter har föreningen nekat justering av villkor vilket påverkat förvaltningens bedömning av hyresnivån. Föreningen har i förhandlingen endast medgivit att åtgärda de allvarligaste bristerna enligt underhållsbesiktning. Åtgärderna avser de som enligt underhållsbesiktning bedöms som ”dåligt skick” eller ”mindre gott skick”. Förvaltningen förhandlade även om hyresnivån ytterligare en gång efter att föreningen framfört sitt slutgiltiga bud, men då förvaltningen bedömde att ett akut evakueringshot förelåg efterfrågades i det skedet endast mindre hyresjustering, vilket accepteras av föreningen. Vid avstämningsmöte den 8 december 2020 med föreningen konstaterade förvaltningen att föreningen inte utfört det underhåll som under hösten, enligt överenskommet avtal i september, skulle ha genomförts. Underhållet avsåg de åtgärder som i underhållsbesiktning bedömts som ”dåligt skick”.

Miljöförvaltningens livsmedelskontroll

Miljöförvaltningen utförde den 1 juli 2020 en ordinarie livsmedelskontroll av förskolan. Sju huvudpunkter kontrollerades, *Administrativa krav, Rutiner för vikarier, Spårbarhet, Inköpsrutin, Hygieniska grundförutsättningar, Hantering av allergener samt Riskhantering vid nedkylning*. Vid kontrollen noterade miljöförvaltningen två avvikelser, *Rutiner för vikarier* och *Hygieniska grundförutsättningar*. Förskolan åtgärdar de avvikelser som de ensamma har rådighet över, det vill säga rutiner för vikarier samt rengöring av diskmaskin. Den notering som gjorts avseende tak kvarstår. Ansvarig rektor har dialog med bostadsrättsföreningen Trekanten angående reparation.

Överskott av förskoleplatser

I augusti 2020 hade Gröndals förskolor 64 tomma platser. Inför augusti 2021 prognostiseras ytterligare färre barn varför antalet tomma platser förväntas bli högre än de 64 som fanns i augusti 2020. Barnantalet i Gröndal förväntas fortsätta sjunka under hela perioden fram till 2029.

För Gröndal och Liljeholmen gemensamt börjar barnantalet stiga igen 2024. Fram till 2029 prognostiseras en sammantagen ökning om 85 barn för Liljeholmen och Gröndal. Förskolor är projekterade för den nybyggnation som planeras i Liljeholmen.

Mot denna bakgrund fattade förvaltningen beslut om att säga upp avtalet innan den 1 januari 2021, vilket delgavs den 11 december 2020. Förvaltningen har i sin bedömning även beaktat att föreningen inte lämnat någon konkret plan för köksreoveringen och att nya regler gällande installation av fettavskiljare är på ingående. Redan innan försämrade avtalsvillkor bar inte förskolan driften ekonomiskt.

Område	Ålder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
21102 - Gröndal	1 år	134	114	112	109	106	105	103	101	99	97
21103 - Gröndal	2 år	119	118	101	99	96	93	92	90	88	87
21104 - Gröndal	3 år	152	107	106	92	90	87	84	83	81	80
21105 - Gröndal	4 år	125	137	98	97	84	82	80	77	77	75
21106 - Gröndal	5 år	112	114	124	90	89	78	76	74	72	71
21107 - Gröndal	1 - 5 år	642	589	541	487	464	444	434	426	418	411
21106 - Liljeholmen	1 år	328	335	352	348	360	374	384	394	399	412
21107 - Liljeholmen	2 år	286	311	315	317	328	336	346	355	362	374
21108 - Liljeholmen	3 år	287	273	293	286	299	307	312	321	328	340
21109 - Liljeholmen	4 år	263	274	260	269	273	282	288	293	300	311
21110 - Liljeholmen	5 år	241	251	260	241	257	258	266	271	275	285
21111 - Liljeholmen	1 - 5 år	1405	1444	1479	1462	1516	1557	1596	1634	1665	1721
Totalt antal barn Liljeholm	1 - 5 år	2047	2033	2021	1948	1980	2002	2030	2060	2083	2132

Driften av två avdelningar enligt avtalets villkor skulle innebära en driftekonomi som inte är ekonomiskt försvarbar, särskilt då ett överskott av förskoleplatser föreligger i området.

År	Resultat
2020	- 595 (prognos)
2019	- 291
2018	- 272
2017	- 104

En faktisk konsekvens av mindre förskolor är att de generellt är dyrare att driva än en förskola med fler avdelningar. Det är skörare med bemanning avseende samarbete vid sjukfrånvaro, VAB eller fortbildning, behovet av vikarier blir helt enkelt större då det finns färre medarbetare att samarbeta med. Det är också färre medarbetare som ska täcka stadens ramöppettider vilket också gör att vikariebehovet generellt blir större på en mindre förskola.

Planering våren/sommaren 2021

De vårdnadshavare med barn på förskolan Trekanten som inte går vidare till förskoleklass i augusti 2021 kommer att erbjudas platser på närliggande förskolor inom Gröndals förskoleenhet. Inom enheten finns möjlighet att flytta de två avdelningarna i sin helhet för att behålla gruppen intakt vårdnadshavarna så önskar.

Alternativt kan vårdnadshavarna välja en närliggande förskola genom att göra ett första och ett andrahandsval. Målsättningen är att så långt som möjligt möta vårdnadshavarnas val av förskola.

Ansvarig rektor kommer att ha löpande dialog med berörda vårdnadshavare under våren. En planering för övergången till nya förskolor kommer att göras för att detta genomförs så väl som möjligt. Barnen planeras börja på sina nya förskolor i samband med att verksamheterna återgår till ordinarie efter enhetens sommarverksamhet en i augusti.

Förvaltningen föreslår att Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen från Socialdemokraterna och Vänsterpartiet.

Gunilla Davidsson
stadsdelsdirektör

Katarina Odén Ryhede
avdelningschef

Gunilla Davidsson Bilagor

1. Skrivelse från S och V om förskolan Trekanten
2. Miljöförvaltningens kontrollrapport 2020-010354

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2021-01-13
Katarina Odén-Ryhede, avdelningschef	2021-01-13