

Handläggare
Yasin Mermer
Telefon: 0850821839

Till
Hägersten Älvsjö stadsdelsnämnd
2022-03-24

Revidering av samverkansavtal med SISAB för utbildningslokaler

Yttrande till kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Sammanfattning

Syftet med revideringen av samverkansavtalet är bland annat att skapa ökade incitament att bygga mer rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny- om- och tillbyggnader. Ytterligare föreslås ett antal justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena. Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till det nya samverkansavtalet och de justeringar det innebär.

Bakgrund

I budget 2021 framgick det att kommunstyrelsen tillsammans med SISAB och Stockholms Stadshus AB ska utreda en omarbetning av schablonerna i samverkansavtalet och samtidigt pröva en övergång till att basera inhyrningarna på lokalarea (LOA) i stället för bruksarea (BRA). SISAB tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden och Stockholms Stadshus AB ska fortsätta arbetet med att se över processer för att säkerställa att all nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt.

Ärendet beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informeras i samverkansgrupp den 15 mars 2022.

Ärendet

SISAB är stadens ändamålsbolag för utbildningslokaler och nuvarande samverkansavtal gäller från 1 april 2018. I Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning är det 37 596 kvm som utgör permanenta lokaler och 1818 kvm paviljonger med en total hyresvolym om 66 567 637 mnkr per år. Det innebär c:a 3374 förskoleplatser för stadsdelsförvaltningen.

Det finns en tolkningsgrupp med syfte att värdera och föreslå lösningar på eventuella oklarheter i samverkansavtalet. Även en styrgrupp under ledning av SLK (stadsledningskontoret) samt olika arbetsgrupper (juridik, ekonomi och projekt) har arbetat med revideringen och via tolkningsgruppen har möjlighet getts för hyresgästerna att lämna förslag eller synpunkter. Revideringen innebär att SISAB tar över ansvaret för bl.a. abonnemang för vatten och avlopp, kyl- och frysrum, processventilation, aktiva solskydd, utrymningsskyltar (belysta och genomlysta) och IT datanät. Revideringen innebär även justering av ett antal schabloner.

	Nya schabloner kr/kvm	Schabloner 2021 kr/kvm
Grundschaablon för permanenta lokalytor	866	843
Paviljongschaablon	360	350
Tillägg/avdrag energi inhyra lokaler	154	
Schaablon gemensamhetsytor	850	
Avdra grundschaablon vid tomställning	-221	
Första uppräknig från 2023-01-01		

För Hägersten-Älvsjö innebär effekten av schablonändringen en kostnadsökning på 9 546 189 kr. Schaablonkostnaden för år 2021 var 23 102 345 kr, enligt den nya schablonberäkningen blir kostnaden blir 32 648 534 kr vilket genom SISAB:s övertagande av ansvar bedöms innebära konstansneutralitet. Det innebär att de ökade kostnaderna tas ut av de kostnader som förvaltningen slipper i och med att SISAB övertar ansvar för bland annat ovanstående abonnemang.

I och med revideringen upphör nyproduktionsrabatten och krav på fastprisoffert istället för budgetoffert införs vid nyproduktion.

En annan förändring är att det införs byggherretimmar istället för administrativa påslaget på 2%. Det innebär att projekt likställs

oavsett om projekten bemannas av SISAB:s egen projektledning eller externa konsulter och att beställande nämnd betalar för de timmar som faktiskt läggs på projektet. Ytterligare en förändring är att förskottsbetalning av avetableringskostnader för paviljonger upphör, kostnaden kommer istället tas i samband med att det uppstår.

Det införs en beredningsgrupp för att strukturera samverkan mellan förvaltningarna. Syftet är att få ett helhetsgrepp inom samverkansavtalet, transparens kring projektekonomin och ett fast forum att lyfta väsentliga förändringar. Förslaget är att pröva detta i två år och därefter utvärdera

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till revideringen av samverkansavtalet mellan staden och SISAB. SISAB och nämnderna är en del av samma organisation och arbetar således mot samma övergripande mål vilket förtydligas genom närmare samverkan. Förvaltningen anser att det är bra att samverkansavtalet ska uppdateras kontinuerligt, även detta är en förutsättning för god samverkan på kort och lång sikt.

Förvaltningen är även positiva till att SISAB tar över ansvaret för ett antal abonnemang som tidigare låg på stadsdelsförvaltningen och att det finansieras av förändrade schabloner.

Införandet av fastprisofferter och byggherretimmar samt att betalningen av avetablering av paviljonger görs när kostnaden uppstår anser förvaltningen är positivt.

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.

Införandet av beredningsgruppen är för tidigt att utvärdera, men stadsdelsförvaltningen anser att det är en bra idé. En eventuell risk med den föreslagna processförändringen är att projekten tar längre tid.

Förvaltningen ser gärna att utredningen för lås och passagesystem fortsätter och att SISAB i framtiden tar över ansvaret även för detta. Förvaltningen har inga synpunkter på övergångsreglerna för det reviderade samverkansavtalet.

Gunilla Davidsson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag Revidering av samverkansavtal med SISAB för utbildningslokaler

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2022-03-07
Linda Palo, avdelningschef	2022-03-07