

Handläggare
Siri Andersson
Telefon: 0850822048

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2018-02-01

Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Yttrande till kommunstyrelsen

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med revideringen är bland annat att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås även att avtalet ska benämnas som samverkansavtal framöver. Ytterligare föreslås ett antal justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till det nya samverkansavtalet och de justeringar det innebär. Förvaltningen är även positiv till de utvecklingsaktiviteter som föreslås.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering. De fackliga organisationerna informerades på samverkansgrupp den 16 januari.

Ärendet

Stadens ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) ska revideras. Det nya avtalet ska börja gälla 1 april 2018. I samband med revideringen ska ramavtalet gå över till att benämnas som *samverkansavtal*. Detta för att stärka och betona vikten av samverkan mellan SISAB och de inhyrande nämnderna.

Reviderat samverkansavtal

I det nya avtalet införs ett riktvärde i form av investeringsutgift per ny plats i samband med nybyggnation av pedagogiska lokaler. Detta för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektets kostnad. Riktvärdet ska uppgå till 400 000 kr. Det administrativa tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och 5,0 procent om det underskrids. Ett incitament skapas härmed för parterna att i alla led söka hålla nere projektkostnaderna.

I dagsläget är det hyresgästen i friliggande förskolor som ansvarar för avtal och kostnader för larmöverföring, detta gäller inte för övriga utbildningslokaler. I det nya samverkansavtalet föreslås att ansvaret för larmöverföring flyttas från hyresgästen i friliggande förskolor till SISAB för att skapa enhetlighet för alla hyresgäster.

I och med revideringen justeras en rad schabloner, exempelvis får nybyggda utbildningslokaler en ny lägre energischablon som är baserad på nya byggnaders förbättrade energiprestanda. Det reviderade avtalet innehåller regler för tredjepartsuthyrningar där SISAB hyr lokaler och i sin tur hyr ut till stadens nämnder. Detta då behovet av den typen av uthyrningar bedöms öka framöver.

Utvecklingsaktiviteter

Utöver förslag på nytt samverkansavtal innehåller ärendet ett antal utvecklingsaktiviteter som syftar till att förtydliga, förenkla och förbättra processer och ansvarsfördelning vid om- och tillbyggnationer. Bland annat att äldre förskolor med dålig energiprestanda och högt underhållsbehov belägna på tomter utan möjlighet till utbyggnad ska kunna ersättas med permanenta moderna modulhus. Det är oftast inte ekonomiskt gynnsamt att renovera dessa lokaler utifrån dess behov, därför ska de kunna ersättas med prefabricerade, energieffektiva och moderna modulhus. Detta ska minska kostnader i drift och samtidigt skapa en

bättre utbildningsmiljö. Det finns redan idag en tolkningsgrupp kopplad till samverkansavtalet som arbetar med att löpande utveckla, utvärdera och tolka eventuella oklarheter kring avtalet. Det finns ett behov av att förtydliga rutiner, processer och schabloner gällande restvärden vid avveckling av lokaler. Gruppen består av representanter från stadsledningskontoret, SISAB, Stockholm Stadshus AB och hyresgästerna. Därför ges tolkningsgruppen i uppdrag att utreda hur detta kan utvecklas och ska återkomma med förslag. Ytterligare ett förslag är att stadsdirektören ska ges mandat att förändra tolkningsgruppens sammansättning och bemanning.

Förvaltningens synpunkter och bedömning

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att ersätta befintligt ramavtal med ett samverkansavtal 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 tycker det är bra att samverkansavtalet ska uppdateras kontinuerligt, även detta är en förutsättning för god samverkan på kort och lång sikt.

Förvaltningen vill uppmärksamma att det finns en risk med att skapa alltför starka incitament att hålla kostnaderna låga med hjälp av det nya riktvärdet. Om kostnader blir allt för styrande vid nybyggnation av utbildningslokaler finns det en risk att andra kvaliteter blir lidande. Det är viktigt att inte enbart prioritera kostnadseffektivitet utan även utformning för att hyresgästernas verksamheter ska fungera under lång tid på ett tillfredsställande sätt.

Förvaltningen är positiv till att SISAB tar över ansvaret för larmöverföring då det förenklar arbetsprocesserna och är kostnadseffektivt. Förvaltningen instämmer i behovet av regler kring tredjehandsuthyrning och tycker det är fördelaktigt för hyresgästen att sluta avtal med SISAB istället för andra parter.

I samverkansavtalet används begreppet ”skola” för att beskriva verksamheterna som omfattas av avtalet. Förvaltningen ser gärna att även begreppet ”förskola” inkluderas i avtalet för att tydliggöra att även förskoleverksamhet berörs. Förslaget att ersätta äldre förskolor med nya prefabricerade modulhus är enligt förvaltningen bra och instämmer i att det skulle leda till vinster ur fler aspekter än de ekonomiska. Det är viktigt att dessa modulhus har en för verksamheten lämplig utformning och att vissa lokala justeringar kan göras om behov finns. Det är positivt att införa av nya och

uppdaterade schabloner, särskilt med tanke på de investeringar staden har gjort i energisnåla vitvaror.

Förtydligandet kring restvärden är även det positivt då det tydliggör kostnaderna för hyresgästen och skapar ekonomisk förutsägbarhet. Det är lämpligt att tolkningsgruppen ser över detta och ger förslag på hur ansvarsfördelningen och processen kan förtydligas. I samband med att tolkningsgruppen sammansättning ändras vill förvaltningen framhäva vikten av att stadsdelsnämnderna finns representerade.

Bilagor

1. Remissunderlag

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp (Huvudansvarig)	2018-01-17
Linda Palo (Ansvarig)	2018-01-16