

Handläggare
Annica Widén
Telefon: 0850805245

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2022-03-31

Remiss av Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från Kommunstyrelsen Stockholms stad, dnr
2021/992

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutar att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.
2. Omedelbar justering

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet ”Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” för yttrande.

I ärendet framgår att det huvudsakliga syftet med att revidera samverkansavtalet är att effektivisera byggprocesserna samt skapa incitament för att minska kostnaderna. Samtliga schabloner omarbetas i syfte att förenkla hanteringen samt för att undvika oönskade styrningseffekter. SISAB:s åtagande breddas inom ett antal ansvarsområden, bland annat VA och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör.

I samband med revideringen föreslås ytterligare ett antal justeringar i syfte att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och nämnderna gällande de pedagogiska lokalerna.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till förslaget intention att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna. Stadsdelsförvaltningen konstaterar att den nya grundschablonen ger en ökad hyreskostnad med 4,4 Mkr (miljoner kronor) per år från 2023. SISAB övertar VA-kostnaderna, ca 930 tkr. Den faktiska kostnadsökningen för förvaltningen blir 3,5 Mkr (hyreshöjningen minus VA-kostnaderna: $4\,400\,000 - 930\,000 = 3\,470\,000$).

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” till samtliga stadsdelsnämnder samt berörda facknämnder för yttrande senast den 26 april 2022.

Ärendet

Kommunstyrelsen har (budget 2021) i uppdrag att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Av uppdraget framgår att det huvudsakliga syftet är att effektivisera byggprocesser samt skapa incitament för att minska kostnaderna. Ett förslag på nytt kostnadsbaserat samverkansavtal bifogas och föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Revideringen innehåller ett koncernperspektiv där ökad styrning med fortsatt ekonomisk återhållsamhet är utgångspunkten. Att öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter, genom exempelvis en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess, ska bidra till den ekonomiska återhållsamheten. Alla parter ska ges tydliga incitament för att styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamheten genom fokus på minskade projektkostnader, ökad möjlighet till lokalstyrning samt transparenta processer hos båda parter.

Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen samt för att undvika oönskade styrningseffekter. SISAB:s åtagande breddas inom ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat VA och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör. Den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. En ny grundschablon, som ersätter de tidigare separata schablonerna, etableras för de permanenta lokalerna. På motsvarande sätt omarbetas de olika schablonerna för paviljonger till en ny paviljongschablon.

SISAB:s stordriftsfördelar ger en besparing på grundschablonen, motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing möjliggörs genom ett ökat åtagande och ansvar för tjänster (bland annat vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en inflationsjustering (uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI årligen i oktober) ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen samt för att sänka utgifterna för nyproduktion.

De nya schablonerna är i 2022 års nivå enligt följande:

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

Uppskattad kostnadsökning för SISAB:s breddade åtaganden värderas till 31,5 Mkr/år. Det medför ökade kostnaderna för nämnderna (de nya schablonerna) med cirka 3,9 Mkr/år. Uppföljningen av schablonerna ska stärkas via den tolkningsgrupp som redan sen tidigare finns kopplad till samverkansavtalet. Schablonförändringarna medför att nyproduktion inom samverkansavtalet, relativt sett (jämfört med bibehållande och fortsatt anpassning och upprustning av befintliga lokalresurser) blir dyrare för nämnderna. Denna förändring är ett medvetet val för att hålla nere kommunkoncernens investeringsutgifter. Ökad satsning på kostnadseffektiva prefabricerade modullösningar förespråkas för den nyproduktion som måste ske.

Vidare upphör SISAB:s nuvarande administrativa påslag för entreprenadkostnader (hyresförs för vissa projekt). Det ersätts med ett självkostnadsberäknat timpris, byggherretimmar, om 1 095 kronor. Ingående timkostnad kan även debiteras för direktfinansierade uppdrag som inte hyresförs. För övriga projektkostnader eller andra beställda åtgärder debiteras en generell kostnad om 2 procent. Det förtydligas att offerter ska kompletteras med så kallad kapitalberäkningsprocent samt kopplas till ett index. Komplexa projekt kan fördelaktigt beställas med fastprisofferter, för att säkerställa kostnaden.

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

Övergångsregler för hur det reviderade samverkansavtalet ska implementeras redovisas.

Tidigare uppdrag att inom samverkansavtalet pröva en övergång från BRA (bruksarea) till LOA (lokalarea), utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, redovisas. Inga rationella lösningar har funnits.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Stadsmiljö och Lokal.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för förskoleverksamhet.

Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgör fastigheter som ägs av SISAB en större andel.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgästerna. Stadsdelsförvaltningen vill särskilt lyfta det faktum att pilotprojektet för SISAB:s modulförskolekoncept (SISAB UPP) byggdes i stadsdelen och att förvaltningen därefter beställt ytterligare 2 förskolor av SISAB då det är ett mycket kostnadseffektivt sätt att ersätta äldre mindre förskolor, både avseende att evakueringstiden blir kortare (maximalt 26 veckor mot normalt 52-76 veckor) samt att kostnaden per barn blir väsentligt lägre än vid mer traditionella förskolebyggnationsprojekt, exempelvis Framtidens förskola.

Förvaltningen ställer sig också positivt att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med ny grundschablon.

De nya grundschablonerna som föreslås medför en ökning av förvaltningens hyreskostnad på ca 2,2 Mkr 2022 och ca 4,4 Mkr 2023.

Genom SISABs ökade åtagande för ansvar och tjänster ges förvaltningen också minskade kostnader för vatten- och avloppsabonnemang VA (ca 930 tkr per år).

Föreslagen revidering av samverkansavtalet kommer i övrigt att påverka förvaltningen i mindre omfattning utöver de nya grundschablonerna samt vatten- och avloppsabonnemanget VA. Den faktiska kostnadsökningen för förvaltningen blir 3,6 Mkr (hyreshöjningen minus VA-kostnaderna)

Förvaltningen har flera nybyggnationer och ombyggnationer inom överskådlig tid. Då stadsdelsförvaltningens fastigheter till stor del ägs av SISAB utgör lokalkostnaderna för dessa verksamheter en stor del av förvaltningens totala lokalkostnader.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden för egen del godkänner förslagen i remissen och att nämnden hänvisar till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen dock med tillägget att

förvaltningen gärna hade sett ekonomisk kompensation för den tillkomna hyreshöjningen.

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Jenny Bejker
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Remiss: Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2022-03-09
Jenny Beijker, Avdelningschef	2022-03-08