

Utlåtande Rotel IV (Dnr 2017/001036)

Revidering - Samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) gällande utbildningslokaler

Utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med den 1 april 2018, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
3. Som kompensation för merkostnader för SISAB för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor införs i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet en separat räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder om 16 kronor per m² från och med den 1 april 2018.

Föredragande borgarrådet Olle Burell anför följande.

Ärendet

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, ska revideras med inriktning att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen

föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Det reviderade avtalet benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Avtalet gäller från och med den 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett riktvärde i form av investeringsutgift per ny plats för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden. Riktvärdet uppgår till 400 000 kronor. 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. En tolkningsgrupp finns kopplad till samverkansavtalet som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny- och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats i samverkansavtalet.

Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på dessa byggnaders bättre energiprestanda.

Ansvaret för viss larmöverföring överförs från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt cirka 3,0 mnkr för vilket SISAB kompenseras med en höjd schablon om 2 kronor per m² och år.

Det är sannolikt att behovet av att SISAB hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna kommer att öka. Avtalet kompletteras därför med regler för hur inhyningar från tredje part ska hanteras.

Vissa förtydliganden görs i den ansvarsfördelning gällande drift och underhåll som är fogad till samverkansavtalet.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder nedan som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt att finansiera vissa merkostnader.

Många äldre mindre förskolor behöver ersättas. Ett avgränsat projekt som omfattar 10 förskolor föreslås där dessa kan ersättas med nya moderna dito i form av permanenta prefabricerade modulhus. Projektet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader som beräknas till 18 mnkr för 2018. En särskild räntekostnadsschablon införs för detta som uppgår till 16 kronor per m² och år.

Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är att underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och remitterats till arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och Östermalms stadsdelsnämnd.

Arbetsmarknadsnämnden är positiv till förslaget och anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster.

Idrottsnämnden ser positivt på att avtalet syftar till att hålla nere hyror och övriga driftkostnader och att ansvar för till exempel underhåll och skadegörelse tydligt framgår.

Kulturnämnden anser att det är klokt att ange att det nya avtalet är ett samverkansavtal för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar.

Utbildningsnämnden anser att förslaget medför positiva revideringar av befintligt avtal, bland annat vad gäller fördelningen av incitament mellan avtalsparterna och förtydliganden av avtalet.

Bromma stadsdelsnämnd är positiv till förslaget för att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ställer sig i huvudsak positiv till samverkansavtalet. Den genomgripande inriktningen angående en rationell ansvarsfördelning, som ska leda till största möjliga koncernnytta, anser nämnden vara en viktig del i stadens arbete med utbildningslokaler.

Farsta stadsdelsnämnd ställer sig positiv till förtydliganden av arbetsgången och projektprocessen vid ny-, om- och tillbyggnad samt i samband med förvärv, en förändrad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll samt larmöverföring.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ställer sig positiv till det nya samverkansavtalet och de justeringar det innebär, samt är även positiv till de utvecklingsaktiviteter som föreslås.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd är positiv till den föreslagna revideringen som ska leda till rationellt och kostnadseffektivt byggande.

Kungsholmens stadsdelsnämnd är positiv till den revidering av samverkansavtalet som är upprättad mellan stadsdelsnämnden och SISAB gällande pedagogiska lokaler.

Norrmalms stadsdelsnämnd är positiv till förslaget och anser att det är bra att det blir en tydligare gränsdragning när det gäller drift och underhåll samt att äldre byggnader kan fasas ut och nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda då detta skulle öka likvärdigheten mellan förskolor samt vara mer kostnadseffektivt.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd är positiv till att samverkansavtalet uppdateras och anser att det är innovativt av stadsledningskontoret att föreslå ett riktvärde per tillskapad plats som en ny beräkningsmetod.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd instämmer i stort med förslaget till reviderat ramavtal med SISAB och menar att betoningen på samverkansavtal är viktig för framtida utbildningslokaler som kan användas som förskola och skola.

Skärholmens stadsdelsnämnd anser att kommunstyrelsens förslag är positivt och kan förväntas bidra till mer kostnadseffektivt byggande.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser sammantaget att de föreslagna förändringarna i avtalet är väl underbyggda och torde skapa fungerande incitament för koncernövergripande kostnadsbesparingar.

Södermalms stadsdelsförvaltning anser att intentionerna och förslagen i reviderat samverkansavtal mellan SISAB och inhyrande nämnder är bra.

Ålvsjö stadsdelsnämnd ställer sig positiv till förslaget i sin helhet och vill särskilt framhålla det positiva med att avtalet benämns samverkansavtal och att parterna har ett gemensamt ansvar för att alltid eftersträva effektiva lösningar.

Östermalms stadsdelsnämnd är positiv till att det gällande ramavtalet mellan staden och SISAB revideras till ett gemensamt samverkansavtal, då det tydliggör stadsdelsförvaltningens och SISAB:s olika roller.

Mina synpunkter

Stadsledningskontoret har i samråd med bland annat stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden tagit fram förslag på reviderat ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Förslaget skapar ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt. För att betona parternas gemensamma

ansvar för att ha koncernnyttan i fokus och alltid eftersträva effektiva lösningar föreslås att avtalet benämns ”samverkansavtal”.

Jag föreslår följande justeringar (se bilagt samverkansavtal med ändringsmarkeringar). Berörda schabloner uppdateras till 2018 års kostnadsnivå, gäller punkterna 6.1.3, 6.3, 8,6 och 9. Begreppet konstnärlig utsmyckning ersätts med konstnärlig gestaltning, gäller punkt 12.6.

Generellt är samtliga remissinstanser i stort sett positiva till förslaget till reviderat samverkansavtal. Samsyn råder om att den nya incitamentsstrukturen kan leda till ett kostnadseffektivt och rationellt byggande. Det riktvärde som föreslås för produktionskostnad per plats uppfattas av många som ett bättre styrmedel jämfört med att enbart fokusera på hyreskostnaden. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd framför synpunkten att kvalitativa aspekter gällande lokalerna inte får undantas på grund av för stort fokus på enbart kostnader.

Utbildningsnämnden föreslår att det nya samverkansavtalet ska gälla från och med den 1 juli 2018. Nämnden hyser oro för att den hyreskörning som ska ske avseende kvartal två 2018 inte ska hinna beakta föreslagna förändringar. Stadsledningskontoret har stämt av status med berörda parter (LEB (systemleverantör av LOIS (system för administration av stadens lokaler)), LOIS förvaltningsgrupp via serviceförvaltningens enhet lokalplanering som bistår stadsledningskontoret med driften av LOIS samt SISAB (som i sin tur stämt av med sin systemleverantör Vitec)) gällande de stödsystem som finns för hyreshantering både hos SISAB och inhyrande nämnder. De förändringar som är aktuella genom det nya samverkansavtalet kommer att omhändertas så att den planerade aviseringen för kvartal två 2018 kan ske utan problem. Det finns därför inte skäl att justera tidplanen.

Några remissvar föreslår direkta omarbetningar av avtalstexten avseende syfte och innehåll. Det är viktigt att ha som utgångspunkt att det nya samverkansavtalet är en revidering och inte en fullständig omarbetning av all ingående avtalstext.

Den förenklade processen och tydligare ansvarsfördelningen i samband med om- och tillbyggnationer lyfts fram i de flesta remissvaren som positivt liksom förslagen att utveckla formerna för att beräkna restvärden och eftersatt underhåll i samband avveckling och ombyggnation. De förtydliganden som görs i ansvarsfördelning gällande drift och underhåll framhålls av många som en förbättring.

Förslaget att kunna ersätta äldre förskolor med nyproduktion i form av moderna permanenta prefabricerade modulhus uppfattas positivt av flertalet nämnder. Dessa ska byggas med miljöklass silver. Avsteg från

miljöklassningen kan göras i undantagsfall och ska då beslutas av SISAB:s styrelse efter samråd med beställande nämnd. Vissa delar av förslaget kommenteras särskilt av nämnderna. Det flesta av dessa synpunkter eller önskemål om utveckling av vissa delar av samverkansavtalet som framförs är av den karaktären att de kan hanteras av den tolkningsgrupp som finns kopplad till samverkansavtalet. Flera remissinstanser hänvisar även till detta forum i sina sakfrågor. Stadsledningskontoret avser att på ett strukturerat sätt fånga upp dessa synpunkter för vidare bedömning i tolkningsgruppen. Gruppens sammansättning lyfts fram som särskilt viktig för att få en bred och allsidig belysning av olika tolkningsfrågor.

Arbetsmarknadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd lyfter fram att det riktvärde som föreslås om 400 000 kronor för tillskapande av en ny plats inom skola/förskola behöver utvecklas och differentieras. Bland annat konstaterar arbetsmarknadsnämnden att riktvärdet är svårt att applicera på deras verksamhet. Jag delar denna uppfattning och det är i linje med planeringen att hitta former för att i ökad utsträckning styra nybyggnads- men även om- och tillbyggnadsprojekt genom riktvärden med fokus på investeringsutgifterna i stället för att enbart fokusera på hyresbild. Som framgår av underlaget så är detta en uppgift för tolkningsgruppen att arbeta vidare med.

Arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och Östermalms stadsdelsnämnd konstaterar att det nya samverkansavtalet medför ökade kostnader. Idrottsnämnden och Farsta stadsdelsnämnd framför att det är oklart hur höga dessa blir för egen del och Farsta stadsdelsnämnd efterlyser samtidigt information om kompensation kommer att utgå för ökad kostnad. Av underlaget framgår att förändringarna med anledning av det reviderade samverkansavtalet i sammanhanget kan uppfattas som relativt marginella. Frågan om eventuell kompensation för ökade kostnader har därför inte beaktats i underlaget.

Genomgående är stadsdelsnämnderna positiva till att SISAB föreslås få ansvaret för larmöverföring för förskolor.

Många nämnder är positiva till den utvecklade möjligheten till ”tredjepartsinhyrningar” som det nya avtalet medger. Detta kan vara en nödvändig åtgärd i vissa speciella fall. Avsikten är inte att SISAB generellt ska gå in som mellanhand och hyra lokaler åt nämnderna. Möjligheten måste utnyttjas restriktivt om nuvarande organisation inom SISAB ska klara dessa uppdrag. Jag föreslår att tolkningsgruppen ges i uppdrag att identifiera vilka omständigheter som ska gälla och hur beslut ska fattas för att åtgärden ska kunna övervägas.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd förordar att ansvaret för sophus, utomhusförråd och lekstugor tillfaller SISAB och att detta ska stå med i samverkansavtalet. I dagsläget ansvarar hyresgästen för dessa anläggningar. Denna fråga har diskuterats under lång tid. En gränsdragning behövs och valet har stannat vid den nu rådande. En förutsättning för att SISAB ska överta detta ansvar är att kostnaderna regleras motsvarande det ökande åtagandet. Så skedde 2013 då ansvaret för drygt 20 000 m² bodar och förråd av viss kvalitet överfördes till SISAB. Nämnderna har alltid möjlighet att beställa åtgärder rörande dessa objekt av SISAB varför en ändring inte är motiverad.

Idrottsnämnden ifrågasätter schablonkostnaden för så kallade ”granulatplaner” som i underlaget föreslås uppgå till 331 tkr/år. Den är enligt nämnden för hög. Under hösten 2017 har den första bollplanen med denna kvalitet färdigställts på en SISAB-fastighet. Kostnader för driften är inte helt kända. Schablonen föreslås tills vidare inte ändras då antalet planer är begränsat. Den får utvärderas av tolkningsgruppen vartefter och om det är befogat kan gruppen föreslå en justering.

Kulturnämnden framför önskemål att begreppet konstnärlig gestaltning genomgående ska användas i samverkansavtalet. I förslaget förekommer detta begrepp blandat med begreppet konstnärlig utsmyckning. Jag delar kulturnämndens uppfattning varför en justering görs i denna del. Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska enligt förslaget ett belopp motsvarande högst 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Kulturnämnden önskar en ändring till att 1 procent ska avsättas för ändamålet. Det finns inte skäl att ändra detta. Nuvarande ramavtal anger högst 1 procent och det är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut från 1992 i frågan.

Samtliga schabloner som ingår i samverkansavtalet uppdateras till 2018 års nivåer. Detta gäller även schablonerna för konstgräsplaner som i underlaget har angivits som att det redan varit uppdaterade till 2018 års nivå.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samverkansavtalet

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En tydlig planering för utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långsiktigt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar. Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Det är positivt att detta är ett samverkansavtal för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar för lokalbehov, men detta får inte ske på bekostnad av bolagets kärnuppdrag som är att bygga och förvalta Stockholms skolor.

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som en stad att bo och arbeta i.

Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög. Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag.

I det föreslagna samarbetsavtalet får SISAB få ta ett större administrativ tillägg om kostnaden understiger riktvärdet om 400 000 kronor per tillskapad plats. Riktvärdet gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden så som förskola, skola och vuxenutbildning. Olika hyresgäster har dock olika behov och regler att förhålla sig till varför riktvärdet borde differentieras beroende på verksamheten. Till exempel ska en skola ha tillgång till lokaler för idrottsundervisning vilket inte gäller vuxenutbildningen, något som påverkar kostnaden.

Det borde även redovisas hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som idag överstiger riktvärdet om 400 000 kronor. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. En analys borde även visa vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

Vid planering och projektering av nya bostäder måste behovet av skolor och förskolor speciellt beaktas då akuta nödlösningar är mycket kostsamma. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar väl. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för

nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med den 1 april 2018, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
3. Som kompensation för merkostnader för SISAB för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor införs i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet en separat räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder om 16 kronor per m² från och med den 1 april 2018.

Stockholm den 7 mars 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Olle Burell

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Björn Ljung (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, ska revideras med inriktning att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Det reviderade avtalet benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Avtalet gäller från och med den 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett riktvärde i form av investeringsutgift per ny plats för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden. Riktvärdet uppgår till 400 000 kronor. 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. En tolkningsgrupp finns kopplad till samverkansavtalet som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny- och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats i samverkansavtalet.

Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på dessa byggnaders bättre energiprestanda.

Ansvar för viss larmöverföring överförs från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt cirka 3,0 mnkr för vilket SISAB kompenseras med en höjd schablon om 2 kronor per m² och år.

Det är sannolikt att behovet av att SISAB hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna kommer att öka. Avtalet kompletteras därför med regler för hur inhyrningar från tredje part ska hanteras.

Vissa förtydliganden görs i den ansvarsfördelning gällande drift och underhåll som är fogad till samverkansavtalet.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder nedan som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt för att finansiera vissa merkostnader.

Många äldre mindre förskolor behöver ersättas. Ett avgränsat projekt som omfattar 10 förskolor föreslås där dessa kan ersättas med nya moderna dito i form av permanenta prefabricerade modulhus. Projektet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader som beräknas till 18 mnkr för 2018. En särskild räntekostnadsschablon införs för detta som uppgår till 16 kronor per m² och år.

Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Inriktningen är att det nya avtalet även fortsättningsvis ska baseras på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och SISAB har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa. För att förtydliga vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med **samverkansavtal**.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet.

Utöver det riktade uppdraget att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så har identifierats ett antal andra villkor som föreslås utvecklas eller justeras. Det gäller bland annat:

- Beräkning av markvärdet för egenägda fastigheter behöver justeras
- Externa inhyrningar från 3:e-part via SISAB behöver regleras
- Möjlighet att strategiskt förvärva mark/byggnader i form av fastigheter eller bolag behöver regleras

- Behov finns att skapa incitament att avveckla och ersätta äldre lokaler med dålig miljöprestanda och höga driftkostnader med moderna ändamålsenliga lokaler.
- Behov finns att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler
- Behov finns av en tydlig modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar
- SISAB:s ökade kostnader för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor måste beaktas
- 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning behöver förtydligas
- Reglering av viss försäkringsersättning
- Gränsdragningen för åtaganden för DoU behöver kontinuerligt uppdateras samt successiva justeringar inarbetas.

Samtliga förslag i det följande innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Förslag på reviderat samverkansavtal

I det följande redovisas i huvudsak endast de **ändringar** som föreslås i samverkansavtalet från och med 1 april 2018. Stora delar av de villkor som finns reglerat påverkas inte av föreliggande revidering utan de gäller oförändrat utifrån tidigare beslut. Löpande överenskommelser om mindre justeringar och kompletteringar som gjorts mellan stadsdirektören och SISAB:s verkställande direktör har inarbetas i det nya avtalet liksom tolkningar och förtydliganden som den Tolkningsgrupp som finns kopplat till avtalet gjort.

Riktvärde för tillskapande av nya platser

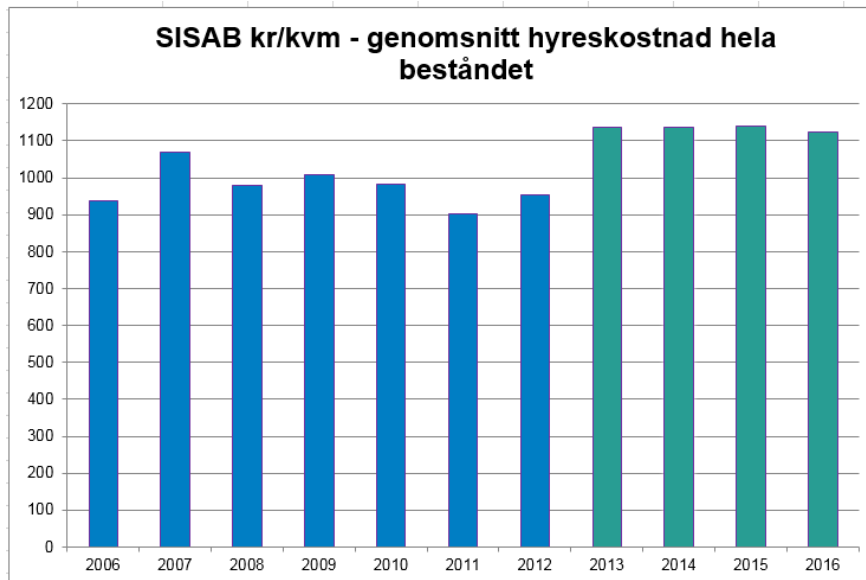
SISAB har fram till och med 2015 i de flesta permanenta nybyggnadsprojekt tillämpat 33 års amortering av majoriteten av projektkostnaden. Från och med 2016, bland annat med anledning av nya redovisningsregler, så tillämpas i ökad omfattning 50 år. En längre amorteringstid får stor betydelse för staden eftersom en så stor andel av projektkostnaderna berörs.

Vid ett nybyggnadsprojekt fördelas projektkostnaderna normalt enligt följande:

Amorteringstid	Andel av projektkostnad
5 år	2 procent
10 år	2 procent
20 år	26 procent
33/50 år	70 procent

Den kortare amorteringstiden om 33 år för majoriteten av projektkostnaden har årligen frigjort ett relativt stort utrymme för nya investeringar. Detta har visat sig genom att stadens genomsnittliga hyreskostnad gentemot SISAB per m² har varit relativt konstant de senaste 10 åren trots omfattande ny- om och tillbyggnader.

Nedan framgår genomsnittshyran perioden 2006-2016. En förändring gjordes 2013 då så kallad baskapitalhyra infördes samt kostnaderna för el fördes över från hyresgästerna till SISAB. Kostnaderna motsvarade 118 respektive 120 mnkr per år vilket medförde en momentan ökning av kostnaderna om totalt cirka 240 mnkr detta år. Den årliga internräntan har varierat mellan cirka 2-4 procent under perioden 2006-2016.



Genom att förlänga avskrivningstiderna till 50 år kommer hyresutrymmet för nya investeringar att minska samtidigt som den bakomliggande skulden riskerar att ackumuleras och öka över tiden i takt med nya investeringar. Även de samlade räntekostnaderna kommer att öka liksom den långsiktiga exponeringen mot ränteförändringar med mera. I samband med nya projekt kommer dock kapitalkostnadernas andel av hyran för inhyrande nämnder initialt att bli lägre vilket kan uppfattas som positivt. Allt annat lika kan en ändring från 33 till 50 års amorteringstid avseende 70 procent av kostnaden göra ett projekt 36 procent dyrare utan att hyran år 1 för inhyrande nämnd påverkas. Det är enligt kontoret av största vikt att det utrymme som denna initialt lägre hyreskostnad kan innebära inte blir kostnadsdrivande på projektnivå. Staden har ett omfattande investerings- och reinvesteringsbehov för att klara lokalförsörjningen av pedagogiska lokaler varför detta kan få stora konsekvenser. Stadens soliditet kan i förlängningen påverkas av ökad skuldsättning. Investeringsutgifterna ska betalas och enligt kontoret så är det *inte* önskvärt att lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna för verksamheterna på sikt ska öka. Hur staden hanterar detta kommer att få stor betydelse lång tid framåt.

Under den relativt långa tid som SISAB tillämpat i huvudsak 33 års amorteringstid så har stadsledningskontoret föreslagit ekonomiutskottet att inte godkänna projekt där hyreskostnaden per plats (förskola/grundskola) överstiger 30 000 kronor per år. Med 50 års amorteringstid av majoriteten av kostnaderna blir det inte lika relevant att i huvudsak enbart bedöma projekt utifrån hyresbilden. Kontoret avser därför att i ökad omfattning även fokusera på produktionskostnaderna i projekten och på motsvarande sätt värdera vad som kan vara rimliga nivåer. Kontoret anser i detta sammanhang att en hyresgenererande investeringsutgift om 400 000 kronor, i dagens kostnadsnivå och exklusive moms, kreditivkostnader och administrativt påslag, kan vara ett rimligt **riktvärde** för tillskapandet av en (1) nybyggd permanent plats räknat på ett projekt som inkluderar samtliga normalt tillhörande funktioner. Förstudie- och utredningskostnader ingår inte i riktvärdet.

Administrativt påslag

Ingen ändring föreslås avseende det nuvarande administrativa påslaget för beställda åtgärder som rör **befintliga** fastigheter, till exempel om- och tillbyggnader. För offerter till **fast pris** beräknas det enligt följande:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (beräknas från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (beräknas från första kronan)

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 mnkr som direktfaktureras. För andra typer av offerter kan annan överenskommelse om administrativt påslag träffas. Påslaget får då dock aldrig överskrida nivåerna för offerter till fast pris.

För projekt som innebär utökad kapacitet i form av fler platser genom **nybyggnad av en helt ny skola/förskola** införs ett särskilt differentierat administrativt påslag kopplat till investeringsutgiften. Det beräknas från första kronan på projektet och gäller oavsett om det är en offert till fast pris eller budgetpris. Utgångspunkt är en investeringsutgift omräknat per plats enligt riktvärdet ovan om 400 000 kronor. Det administrativa tillägget utgår med 5 procent givet en projektkostnad upp till riktvärdet. Överskrider riktvärdet så utgår ett reducerat administrativt tillägg om 1,8 procent. Genom denna åtgärd ökar incitamenten för parterna att i alla led eftersträva kostnadseffektiva lösningar. Även om ett projekt genererar det högre administrativa tillägget om 5 procent så minskar den totala projektkostnaden på grund av effekten av den lägre totala projektkostnaden jämfört med om projektet överskrider riktvärdet.

Marginellt, vid avvikelser i ett intervall om cirka 1 procent över eller under riktvärdet per plats så gäller dock det omvända förhållandet. Emellertid rör det sig då om en relativt liten effekt. Detta redovisas nedan med ett fiktivt förskoleprojekt om 108 platser med 1 procent avvikelse under respektive över riktvärdet där slutkostnaden är ungefär densamma oavsett om det administrativa tillägget är 1,8

eller 5 procent. Vid avvikelser därutöver från riktvärdet ökar effekten, eller nyttan, med den nya beräkningsmetoden med möjlighet till totalt lägre kostnad som följd givet att riktvärdet understigs. Det redovisas med ett fiktivt skolprojekt om 900 platser om 10 procents avvikelse under respektive eller över mot riktvärdet.

Avvikelse fr riktvärde, %	Antal platser	Projekt-kostnad per plats	Projekt-kostnad kr	Adm tillägg 1,8%	Adm tillägg 5%	Tot kostnad kr
Förskola -1%	108	396 000	42 768 000		2 138 400	44 906 400
Förskola +1%	108	404 000	43 632 000	785 376		44 417 376
Grundskola -10%	900	360 000	324 000 000		16 200 000	340 200 000
Grundskola +10%	900	440 000	396 000 000	7 128 000		403 128 000

Även om SISAB erhåller ett påslag som är drygt 9 mnkr högre i det fiktiva skolprojektet med en projektkostnad 10 procent lägre än riktvärdet jämfört med om samma projekt blivit 10 procent dyrare så minskar den totala projektkostnaden med cirka 63 mnkr. Ett gemensamt starkt incitament skapas därmed hos både beställaren/hyresgästen och SISAB att verka för projektkostnader som understiger riktvärdet. Majoriteten av SISAB:s nybyggnadsprojekt överstiger idag detta riktvärde varför potentialen för effektivisering är stor. Avsikten är att kontinuerligt följa upp den nya modellen och påverka totalt för staden och för SISAB. Inriktningen är även att pröva utveckla modellen, bland annat genom att försöka tillämpa den på om- och tillbyggnader för att öka kapaciteten på befintliga skolor. En svårighet är då att isolera de projektkostnader som är hänförliga till själva kapacitetsökningen från övriga verksamhetsanpassningar och underhållsåtgärder av befintliga byggnadsdelar. Tolkningsgruppen avser att följa upp och pröva utveckla metoden enligt ovan.

En förutsättning för att tillämpa detta investeringsbaserade administrativa tillägg är att den nybyggda arean motsvarar ett projekt om minst 36 nya platser. Riktvärdet om 400 000 kronor per ny plats är i 2018 års prisnivå och det föreslås att årligen justeras med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns "Faktorprisindex för flerbostadshus" (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Larmöverföring till larmcentral

Nuvarande hantering av larmöverföring skiljer mellan friliggande förskolor och övriga utbildningslokaler. För friliggande förskolor svarar idag hyresgästen för avtal och kostnader för utryckning/rondering. För att få en mer enhetlig och rationell hantering så överförs detta ansvar till SISAB. I detta ingår att programmera om befintliga larmanläggningar i dessa förskolor samt ingå avtal om larmmottagning och utryckning. Ansvarsöverföringen medför en tillkommande kostnad för SISAB motsvarande cirka 3,0 mnkr per år. Det finansieras via ett tillägg på DoU-Drift och DoU-Paviljong om 2 kronor per m² och år. Överföringen underlättas av att staden och SISAB idag har samma larm- och utryckningsoperatör.

Schabloner

I samband med permanent nyproduktion bygger idag SISAB uteslutande med energieffektiva lösningar. För att detta ska återspeglas i hyressättningen så införs en reducerad DoU-schablon för sådana objekt. Den gäller för nyproducerade friliggande

byggnader med hyresförhållanden med start från och med 1 april 2018. Denna schablon, ”DoU- Lågenergi” uppgår till 96 kronor per m² och år i nivå 2018. Den justeras årligen med 100 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

För fotbollsplaner i form av konstgräsanläggningar med högre kvalitet, som uppfyller kraven för matchspel, tillkommer en ny schablon, *konstgräsplan – granulat*, om 331 000 kronor per objekt som ska motsvara de kostnader som är förknippade med drift och underhåll av dessa. Den justeras årligen med 75 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

Den nya schablonen gällande riktvärde i samband med nyproduktion justeras årligen med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns ”Faktorprisindex för flerbostadshus” (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Övriga schabloner räknas om med hänsyn till KPI för oktober 2017 att gälla i nivå 2018. De schabloner som med nuvarande avtal fastställs från och med 1 januari 2018 blir gällande från och med 1 april 2018 med skillnad att de från detta datum gäller som nya värden i heltal. Tillägg för larmöverföring med 2 kronor per m² och år enligt ovan tillkommer. Justering av schabloner sker därefter årligen med mellan 75-100 procent av förändring av KPI med oktober 2017 som basmånad. Nivåerna för år 2018 kan aldrig understigas.

DoU-schablonerna tillämpas avrundat till heltal i samband med offerter och annan redovisning. Vid indexjusteringar så beräknas schablonerna med det decimaltal som SCB publicerar. I samband med hyresaviseringar så sker beräkningen alltid mot bakomliggande decimaler. På objektsnivå kan därmed avvikelser uppkomma mellan avrundat heltal och faktisk avisering.

Underhåll

Nuvarande underhållsschabloner är beräknade för att hålla eller *återställa* olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda.

Vad gäller ventilation ansvarar SISAB för att den klarar aktuellt flöde/krav motsvarande senast projekterad personbelastning. Önskemål från hyresgästen om höjning av flöde för fler personer jämfört med senast projekterad personbelastning ansvarar hyresgästen för kostnadsmissigt. SISAB ansvarar även för att befintliga fasta elanläggningar uppfyller aktuella krav vad gäller säkerhet med mera. SISAB beslutar om reparation eller utbyte till nytt är lämpligast åtgärd. Vad gäller ventilation och elsäkerhet ovan så är det exempel på att även standardhöjningar ryms inom schablonersättningen.

Inhyrning från tredje part

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skollokaler av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Investeringar i lokaler binder mycket kapital vilket påverkar upplåningsbehovet och stadens skuldsättning. En avvägning behövs följdriktigt för hur stor del av de samlade utgifterna för skolutbyggnad som ska ske genom kommunkoncernen via SISAB eller om andra hyresvärdar kan övervägas genom extern inhyrning.

Stadsledningskontoret uppfattar i detta sammanhang att extern inhyrning från tredje part kommer att öka i betydelse och omfattning. För att möjliggöra detta, och samtidigt behålla de fördelar som finns för nämnderna genom SISAB:s så kallade "fullservicemodell" för drift och skötsel med mera, så förtydligas samverkansavtalet i denna del. Det innebär att SISAB på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler, anpassade för skoländamål, till marknadsmässiga villkor. SISAB hyr därefter ut lokalerna till beställande nämnd till motsvarande bolaget egna kostnader för inhyrningen plus ett, utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, särskilt beräknat tillägg för DoU i nivå den service som SISAB ansvarar för i de egna fastigheterna, så kallad "fullservice". DoU-tilläggen gentemot nämnderna vid tredje partsinhyrningar kan därför variera utifrån hur ansvarsfördelningen för till exempel underhåll ser ut i hyresförhållandet mellan SISAB och fastighetsägaren. Eventuella fördelar med sådana externa inhyrningar, till exempel hyreslagens krav på fastighetsägare att i vissa fall ordna ersättningslokaler vid evakueringar, ska tillgodoräknas nämnderna. Inriktningen för tredje partsinhyrningar är ett på **objektsnivå** årligt ekonomiskt nollresultat i SISAB:s balansbudget. Inhyrningar från bostadsrättsföreningar är exkluderade som tredje partsinhyrningar.

Kostnader för detaljplaner

Samverkansavtalet förtydligas att hyresgästen har möjlighet att välja mellan direktfinansiering eller hyresföring avseende kostnader för detaljplanearbete.

Tillfälliga utbildningslokaler

Avtalet reglerar ett antal villkor som gäller särskilt för "paviljonger". Begreppet paviljong är inte entydigt. Det förekommer att paviljongbyggnader även tjänar som permanenta lokaler. För att förtydliga det som avses, nämligen att det handlar om lokaler av tillfällig karaktär, så utgår begreppet paviljong ur samverkansavtalet till förmån för "tillfällig utbildningslokal".

Konstnärlig gestaltning

Samverkansavtalet förtydligas vad gäller konstnärlig gestaltning.

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Hyresgästen ska ges möjlighet att vara delaktig vad gäller att påverka den konstnärliga gestaltningen i ett projekt och det är samtidigt angeläget att konsten kan bli en integrerad del av den verksamhet som den är avsedd att berika. Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för utsmyckningen.

Egenägda fastigheter

SISAB har vissa egenägda fastigheter som ingår i ramavtalet. Gällande markvärdet har de tidigare ersatts motsvarande tomträttsavgälden för likvärdiga fastigheter. Ett förtydligande och en justering görs så att kostnaden i stället motsvarar SISAB:s bakomliggande kapitalkostnad, det vill säga det bokförda värdet, för marken. Ingen amortering sker avseende markvärdet. Förändringen är i stort sett

kostnadsneutral för berörda inhyrande nämnder. För hyresobjekt med så kallade särskilda hyresavtalsvillkor kan undantag från denna regel gälla.

Sopsug

Vid samdebitering av sopsug tillämpas en fast fördelning av kostnaden. Hyresgästen svarar för sophämtningsdelen som beräknas till 60 procent och SISAB svarar för underhållsdelen som beräknas till 40 procent.

Om-, ny-och tillbyggnad med mera

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny-och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats och utvecklats i det nya samverkansavtalet. Kostnader i förstudie- och utredningsskedet ska, bortsett från vad som gäller för detaljplanekostnader, direktfinansieras.

Evakueringar

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre utgår hyresreduktion motsvarande 42 procent av aktuella DoU-schabloner. Reduktionen räknas från dag 1 och reduktionen utgår oavsett om det är hyresgästen eller SISAB som initierat det projekt som föranlett evakuering.

Restvärden vid avveckling

I samband med avveckling av permanenta lokaler ska eventuella kvarvarande hyrestillägg, som ursprungligen räknats kortare tid än 20 år, slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning eller på initiativ av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

Utöver kvarvarande skuld för direkta lån kan en fastighet ha bokförda restvärden för olika komponenter hänförliga till tidigare underhållsåtgärder. Inriktningen är att sådana restvärden så långt möjligt ska fördelas på de lokalareor som varit föremål för aktuell åtgärd. Dessa komponenter ("dolda restvärden") syns inte som direkta lån utan kostnaderna för räntor och avskrivningar belastar normalt SISAB:s schabloner för DoU. I samband med rivning aktiveras dessa dolda restvärden. När en rivning av ett objekt sker på initiativ av hyresgästen så svarar hyresgästen för kostnaden för sådant restvärde. Hyresgästen kan, givet att det finns nämndbeslut om åtgärden där det framgår att ett specifikt objekt är föremål för rivning, få betala sådant restvärde i förskott via ett hyrestillägg med rak amortering. Vid utebliven rivning på hyresgästens initiativ förfaller gjorda betalningar avseende berört objekt. Om en rivning sker på initiativ av SISAB, till exempel om en byggnad är uttjänt och inte går att underhålla längre, så svarar SISAB för restvärdet. Eftersom kostnadsansvaret för dessa komponenter kan bero på om det är SISAB eller hyresgästen som initierar en rivning så kan olika uppfattningar förekomma om vem som faktiskt är ansvarig för ett sådant bakomliggande beslut. Det finns därför behov av att förtydliga processen för hur, av vem och på vilka grunder som sådana beslut ska fattas. Ett alternativ kan även vara att pröva utarbeta en eller några olika generella schabloner för ändamålet och därmed förhindra suboptimeringar och incitament att försöka föra över

kostnaden på den andra parten. Tolkningsgruppen ska pröva att utveckla, förtydliga och förenkla denna process och återkomma med förslag.

SISAB ska i tidigt skede av en planerad rivningsprocess informera hyresgästen om eventuella restvärden gällande berörd byggnad.

Tomgångshyra

Samverkansavtalet medger att en hyresgäst kan hålla en skollokal i så kallad tomgång i avvaktan på till exempel framtida behov. Det innebär att ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem. Anmälan om tomgång av befintliga lokaler ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. I samband med nya hyresförhållanden kan hyresgästen begära tomgångshyra direkt från hyrestidens början. Under tomgångstiden reduceras aktuella DoU-schabloner med 50 procent.

Förvärv

För att klara utbyggnaden av utbildningslokaler finns behov av att i ökad omfattning förvärva fastigheter/mark med eller utan befintliga byggnader eller i form av bolag. SISAB ska genom en aktiv fastighetsförvaltning identifiera möjligheter till strategiska förvärv av fastigheter enligt ovan för att tillgodose framtida behov. Strategiska förvärv bereds gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samverkansavtalet kompletteras för dessa ändamål.

Förvärv enligt ovan kan vara långsiktiga. Resursen är då inte tänkt att tas i anspråk i närtid. SISAB kan efter en beställning förvärva mark/fastigheter eller bolag med mark/fastighetsinnehav. Ett arrendeavtal upprättas därefter med beställande nämnd baserat på SISAB:s kostnader för förvärvet. Ingen amortering sker normalt på markvärden varför endast räntekostnad utgår. Eventuella engångskostnader för SISAB för planläggning, avstyckning, fastighetsbildning med mera för att möjliggöra ett förvärv beräknas som ett lån som betalas som ett tillägg till arrendeavtalet. Amorteringstiden för dessa kostnader är 5 år. För administration, skötsel, underhåll, med mera, utgår en DoU-schablon som får förhandlas i särskild ordning beroende objektets förutsättningar och beskaffenhet. Eventuella intäkter för SISAB för objektet avräknas nämndens kostnader.

Försäkring

Avtalet förtydligas vad gäller sådan eventuell försäkringsersättning som avser kompensation till SISAB för utebliven hyresintäkt. Parterna ska i dessa fall sinsemellan reglera ersättningen motsvarande den faktiska kostnadsfördelningen.

Förändringar av ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan som bifogas samarbetsavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses minst likvärdig nivå/funktion. Utöver förändringar som redovisats ovan föreslås följande:

- Hyresgästens ansvar för linjer/markeringar på golv i gymnastiksal slås fast och förtydligas

- Begreppet vitvaror förtydligas
- Rutin för besiktningar av gymnastiksalsutrustning förtydligas
- Rutin och ansvar för skyddsrum förtydligas.

Övergångsregler

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande avtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggtreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya samverkansavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 1 april 2018. För SISAB:s bindande offerter lämnade före 1 april 2018 avseende genomförandebeslut/beställning gäller att de, bortsett från regeln om administrativt påslag baserat på riktvärde, justeras enligt det nya avtalet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 april 2018 gäller det nya samverkansavtalet.

Förslag utom samverkansavtalet. Utveckling av fastighetsbeståndet samt finansiering av vissa merkostnader

I det följande redovisas ändringar eller åtgärder som påverkar och har anknytning till parternas hyresförhållande men som inte vinner på att arbetas in explicit i samverkansavtalet.

Ersätta äldre förskolor

Ett stort antal friliggande SISAB-förskolor har tomter som kan medge utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större och med bra miljöprestanda och med bättre förutsättningar för kostnadseffektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. Många tomter har dock inte sådana förutsättningar att de går att utveckla enligt ovan. De kan vara små och ligga integrerade i småhusområden varför sannolikheten att det går att få en ny detaljplan som stöder en större utveckling eller exploatering bedöms som begränsad. Samtidigt finns det behov att ersätta befintliga byggnader på dessa tomter. Byggnaderna, som ofta är äldre, har stort underhållsbehov, har dåligt energiprestanda bland annat på grund av uppvärmning via direktverkande el, har brister vad gäller funktionalitet eller allmänt börjar bli uttjänta. De är ofta byggda mellan 1965 – 1985 och omfattningen är vanligtvis 1-3 avdelningar. Det är enligt kontoret inte ekonomiskt försvarbart eller rationellt att satsa på omfattande renoveringar av dessa objekt. Drygt 200 SISAB-förskolor är av denna beskaffenhet och är således föremål för åtgärder i olika omfattning. Kontoret identifierar följande frågeställningar:

- Kostnaden för en genomgripande upprustning blir hög, speciellt i förhållande till byggnadens generella tekniska livslängd vad gäller grundkonstruktion med mera
- Byggtiden för en upprustning blir ofta lång. Erfarenhetsmässigt cirka 12 månader. Detta påverkar evakueringstiden motsvarande.
- Efter genomförda åtgärder kvarstår restriktioner vad gäller grundutformning, kapacitet med mera.

Kontoret förordar att SISAB ges möjlighet att ersätta dessa äldre byggnader med **nyproduktion** i form av moderna permanenta prefabricerade modulhus i trä. De planeras flexibelt för kunna anpassas till gällande detaljplaner och lokala förutsättningar. Genom denna flexibilitet kan normalt arean utnyttjas mer rationellt med fler platser/avdelningar som följd. Därmed förbättras även driftsekonomin för verksamheten. Genom nyproduktion undviks även de restriktioner som finns om en befintlig byggnad ska rustas upp.

Nyproduktion enligt ovan måste för att vara realistisk kunna göra avsteg från några av de tekniska krav som idag ställs i staden tillika av SISAB i samband med permanent nyproduktion. Grundskälet till detta är att de nya enheterna blir så pass begränsade i omfattning på grund av detaljplanebestämmelser med mera att det är svårt att rymma olika merkostnader i ett enskilt projekt och samtidigt få en rimlig hyresnivå. Kontoret anser att detta är rimligt eftersom de befintliga förskolorna annars måste rustas för stora pengar samtidigt som de trots detta inte kommer kunna upp i nivå jämfört med nyproduktion vad gäller, funktionalitet, effektivitet, energiprestanda med mera. En väsentlig förbättring kan därmed uppnås.

SISAB har gjort en förstudie av möjligheterna att ersätta äldre förskolor enligt ovan i vilken följande fördelar identifieras:

- Äldre byggnader som inte är ändamålsenliga kan fasas ut
- Byggtiden halveras jämfört med traditionell upprustning.

Evakueringstiden för ett ersättningsprojekt reduceras motsvarande.

- Nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda
- Ytterligare kapacitet kan tillskapas
- Ekonomisk hushållning – investeringarna riktas framåtsyftande i

stället för fortsatt upprustning i gamla byggnader med brister i grundkonstruktion och begränsad kvarvarande teknisk livslängd.

Modulhusen ska uppfylla alla gällande krav enligt Boverkets byggregler, BBR. Kontorets bedömning är att i stort sett samtliga stadens och SISAB:s krav därutöver på permanent nyproduktion, inklusive energiförbrukning, kan klaras. Beträffande Miljöklass Silver kommer vissa avsteg sannolikt att fordras då samtliga indikatorer för att nå en certifiering troligtvis inte kan uppfyllas. Dito övrig nyproduktion sker hyressättningen enligt samverkansavtalets principer vad gäller nyproduktionsrabatt och lägre energischablon.

Kontoret föreslår att de nya modulhusen enligt ovan prövas i form av ett **utvecklingsprojekt** som totalt får omfatta 10 objekt. Det ska därefter utvärderas innan eventuell fortsättning. En fortsättning ska godkännas av kommunfullmäktige. SISAB förutsätts anlita extern oberoende konsult för att löpande utvärdera projektet. Det inleds med att data säkerställs för berörda objekt gällande bland annat:

- Verksamhetens uppfattning om nuvarande lokalsituation
- Kostnader för drift av verksamheten
- SISAB:s kostnader för drift och avhjälpande underhåll
- Energiförbrukning

- Uppskattad investeringsutgift för upprustning av aktuellt objekt.

Detta underlag kan därefter jämföras med data efter genomförd ersättning med metoden nya modulhus. Projektet förutsätter sedvanlig upphandling av modulhusen utifrån en bestämd grundkonstruktion på utförandet. Med en inledande volym om 10 projekt blir förutsättningarna att rymma olika utvecklingskostnader för grundkonstruktionen rimliga. Ett visst utrymme måste finnas att flexibelt kunna anpassa de nya modulhusen till lokala förutsättningar men utgångspunkten ska vara en standardprodukt för att hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Många av de byggnader som potentiellt kan bli aktuella att ersätta med de nya modulhusen är mycket likartade till sin utformning varför modulkonceptet kan anpassas till detta för att underlätta kommande bygglov med mera.

Reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade under slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Som en följd av detta anser Skatteverket att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Rättslig prövning pågår gällande Skatteverkets beslut i frågan. Den samlade effekten av Skatteverkets beslut är ökade kostnader för SISAB för bakomliggande lån gällande de lokaler som omfattas av samverkansavtalet. Det innebär att bolaget årsvis måste kunna ha ett positivt resultat efter finansiella poster för att täcka tillkommande skattekostnader. Beloppet kan variera över tid beroende på bland annat volymen på upplåningen och ränteläge. För att inte få en sammanblandning med övriga DoU-schabloner, vilket kan påverka i samband med indexjusteringar, så införs en separat schablon för ändamålet. Den aktuella merkostnaden 2018 beräknas uppgå till 18 mnkr vilket motsvarar en **räntekostnadsschablon** om 16 kronor per m² räknat på att kostnaden hyresförs från och med 1 april. Kommunfullmäktige fastställer ny räntekostnadsschablon för kommande år i samband med budget. Räntekostnadsschablonen inarbetas inte i samverkansavtalet utan hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Tolkningsgrupp

En tolkningsgrupp har inrättats under ledning av stadsledningskontoret för att löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och SISAB ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna. Gruppens sammansättning har tidigare beslutats relativt detaljerat. Stadsledningskontoret ser fördelar om gruppen kan bli mer flexibel genom att stadsdirektören får besluta om gruppens bemanning och arbetsordning.

Förtida underhåll

För att underlätta processen i samband med *ombyggnad* så har identifierats behov av en förenklad metod att fastställa kostnadsfördelningen mellan parterna vad gäller ”förtida underhåll”. Denna fråga är ofta föremål för diskussioner vilket tar resurser i anspråk samt kan leda till suboptimeringar och att projekt drar ut på tiden.

Datansamling påbörjats för att om möjligt finna former för att fördela kostnaden generellt mellan parterna. Det är ett komplext arbete med många faktorer att ta hänsyn till varför frågan behöver utredas vidare. Sannolikt finns det även behov av olika fördelningar beroende på ett projekts omfattning och berörda lokalers underhållsbehov utifrån åldersfaktor, värdeår eller motsvarande. Arbetet med att fastställa förenklade kostnadsfördelningar fortsätter och Tolkningsgruppen avser att pröva att utveckla en metod och modeller för detta och återkomma med förslag.

Ekonomiska konsekvenser och förslag till beslut

Kostnadsökningen för hyresgästerna från och med 1 april 2018 på grund nya avtalsvillkor och enligt föreliggande förslag motsvarar cirka 21 mnkr, varav 18 mnkr avser reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor under 2018 och 3 mnkr avser kostnader på årsbas för larmöverföring. Kostnadsökningen fördelar sig proportionellt utifrån hyrd area. För nämnder som hyr förskolor minskar de egna kostnaderna ungefär motsvarande kostnaden för larmöverföring. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna varför kostnadsökningen, som motsvarar cirka 1 procent, kan betraktas som relativt marginell. De justeringar som görs av olika schabloner sker regelmässigt och är inte ett direkt resultat av förslaget till nytt samverkansavtal.

Förslaget på samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige samverkansavtal, enligt bilaga 1, mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 april 2018, godkänns.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppmana Stockholms Stadshus AB att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre uttjänta förskolor med nyproduktion enligt ovan.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, för att kompensera SISAB för merkostnaden avseende reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor, fastställa en räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder från och med 1 april 2018 om 16 kronor per m².

Stadsledningskontoret föreslår, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ett nytt samverkansavtal enligt ovan, att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för att minska energiförbrukningen enligt punkt 8.5 samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 12.10.

Beredning

Ärendet har remitterats till arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd,

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och Östermalms stadsdelsnämnd.

Innehållsförteckning	Sid
Arbetsmarknadsnämnden	24
Idrottsnämnden	26
Kulturnämnden	27
Utbildningsnämnden	28
Bromma stadsdelsnämnd	34
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd	35
Farsta stadsdelsnämnd	37
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd	38
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd	39
Kungsholmens stadsdelsnämnd	40
Norrmalms stadsdelsnämnd	40
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd	41
Skarpnäcks stadsdelsnämnd	42
Skärholmens stadsdelsnämnd	43
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd	44
Södermalms stadsdelsnämnd	45
Älvsjö stadsdelsnämnd	46
Östermalms stadsdelsnämnd	46

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2018 att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Gulan Avci (L), *bilaga 1*.

Arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 18 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för verksamhet i Åsö vuxengymnasium, Sfi Söderort och Sfi Västerort. Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en mindre andel av fastigheter som ägs av SISAB.

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster. Förvaltningen ställer sig också positivt till en förenklad process och tydligare ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer samt att förtydliganden görs i ansvarsfördelning gällande drift och underhåll.

Det finns ett begränsat utbud av utbildningslokaler i Stockholm.

Arbetsmarknadsförvaltningen tycker det därmed är positivt att SISAB föreslås få ett utökat uppdrag att hyra lokaler på marknaden, för att därefter hyra ut vidare till nämnderna.

Att införa ett riktvärde per ny utbildningsplats för att beräkna det administrativa tillägget är en bra utgångspunkt. Arbetsmarknadsförvaltningen bedömer dock att riktvärdet på 400 000 kronor kan bli svårt att applicera på de utbildningsformer som bedrivs av förvaltningen. Förvaltningens verksamheter riktar sig främst mot vuxna som ej är i behov av vissa typer av specialsalar, idrottssal, kök och matsal som annars är kostnadsdrivande vid ny- och ombyggnation. En annan svårighet för förvaltningen är hur en studerandeplats ska definieras för vuxenutbildningen, då det förekommer flera olika typer av deltidsstudier samt kvällskurser och distanskurser som kräver studerandeplatser vid få tillfällen. Arbetsmarknadsförvaltningen ser därmed behov av ett differentierat riktvärde exklusive specialsalar, idrott och kök/matsal som blir adekvat för bedrivandet av vuxenutbildning.

De ökade schablonkostnaderna som föreslås till följd av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor innebär att förvaltningen får en ökad lokalkostnad om ca 350 tkr 2018 och ca 400 tkr 2019, (16:-/kvm)

Skola	Kvm	Ökad årshyra
Åsö Vuxengymnasium	15 312	244 992:-
SFI/Söderort	2 967	47 472:-
SFI/Västerort	3 091	49 456:-
Tot:		341 920:-

Föreslagen revidering av ramavtalet kommer påverka förvaltningen i mindre omfattning. Förvaltningen har inte verksamhet i några förskolebyggnader och planerar inga nybyggnationer inom överskådlig tid, däremot kan ombyggnationer bli aktuella.

Då förvaltningen har en liten andel av sina verksamheter i fastigheter som ägs av SISAB utgör även lokalkostnaderna för dessa lokaler en mindre del av förvaltningens totala lokalkostnader.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden för egen del godkänner förslagen i remissen och att nämnden hänvisar till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2018 att förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 2 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på förslaget till samverkansavtal. Det är viktigt att den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör ansvara för densamma.

Förvaltningen anser också att det är bra att ansvar för skadegörelse och underhåll framgår tydligt samt vilka åtgärder som kommer generera hyrestillägg för hyresgästen.

Det är även bra att delar av avtalet ger incitament för båda parter att under byggnation göra val som kan sänka framtida driftkostnader. Vidare är det bra att utredningskostnader i tidiga skeden, innan beslut, ska hållas så låga som möjligt vid projektering. Förvaltningen ser även positivt på att hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris, alternativt komma överens med SISAB om att beställa projekt som incitamentsuppdrag och/eller målpris för att gemensamt finna ekonomiska lösningar i det enskilda fallet.

Förvaltningen ifrågasätter angivna schabloner för konstgräs, framför allt angivna kostnader för granulatfyllda planer bedöms vara för höga. Inga av de planer idrottsnämnden för närvarande hyr i andra hand av utbildningsnämnden uppfyller måtten för matchspel. Inga särskilda krav är ställda av förvaltningen när det gäller påfyllnad av granulat. Angivna schablonbelopp överstiger idrottsnämndens motsvarande skötselkostnader.

Slutligen ser förvaltningen positivt på att det omnämns i avtalet att skolorna regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige. Det är mycket viktigt att avtalet medger detta.

Ekonomiska konsekvenser

Riksdagen beslutade under slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Rättslig prövning pågår gällande Skatteverkets

beslut i frågan. Den samlade effekten av Skatteverkets beslut är ökade kostnader för SISAB för bakomliggande lån gällande de lokaler som omfattas av samverkansavtalet.

Räntekostnadsschablonen inarbetas inte i samverkansavtalet utan hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Kostnadsökningen för hyresgästerna från och med 1 april 2018 på grund nya avtalsvillkor och enligt föreliggande förslag motsvarar cirka 21 mnkr, varav 18 mnkr avser reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor under 2018 och 3 mnkr avser kostnader på årsbas för larmöverföring. Det är oklart hur stor hyreshöjningen specifikt för idrottsnämnden kommer att bli.

I övrigt bör de ekonomiska konsekvenserna bli positiva om avtalet leder till effektivare projektering, skötsel och underhåll.

Jämställdhetsanalys

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte som relevant i svaret på aktuell remiss eftersom samverkansavtalet främst innebär en ekonomisk reglering mellan parterna.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2018 att som svar på remissen överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen samt att förklara beslutet omedelbart justerat.

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Genom avtalet blir kostnader och ansvarsfördelning tydliga mellan SISAB och inhyrande förvaltningar. Kulturförvaltningen anser att det är klokt att ange att det nya avtalet är ett samverkansavtal för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Det är rimligt att schablonpriser enligt avtalet uppdateras till 2018 års nivå.

Under kapitel 7 anges arbetsgången vid ny-, om- och tillbyggnader. Utifrån kulturförvaltningens perspektiv är det önskvärt att förvaltningen inbjuds att delta i förstudier/utredningsskeden i sådana projekt oavsett om projektet har bäring på utbildnings- eller stadsdelsnämndernas behov. Anledningen är att en stor del av förvaltningens verksamheter är inhyrda i kommersiella lokaler. Önskvärt är att på sikt överföra dessa verksamheter till lokaler kopplade till staden eller stadens bolag med fokus på kommunkoncernnytta. Att delta i tidiga skeden för att precisera bibliotekens och kulturskolans eventuella behov skulle underlätta processen. Samtidigt ges det möjlighet att tillse att föreningslivets tillgång till samlingslokaler kan beaktas vilket är ett gemensamt uppdrag för flera förvaltningar tillsammans med SISAB.

Kulturförvaltningen har som nämnts ovan en ambition att öka andelen inhyrningar i SISAB:s lokaler. I nuläget finns problem i de fall där biblioteksverksamheten hyr i befintliga utbildnings-lokaler på Stora Essingen och i Örby. Utbildningsförvaltningen har vid flertal tillfällen gjort framstötningar för att överta dessa lokaler då de har behov av ytterligare utbildningslokaler. Kulturförvaltningen anser det olyckligt att frågan om samnyttjande av lokaler är så beroende av bland annat elevantal vid respektive skola.

Även kulturskolan berörs på motsvarande sätt vilket gör verksamheten svår att planera långsiktigt då det först är vid terminsstart som erbjudande av lokaler kan ges. Detta innebär att det inte är kulturskolans behov som styr utan utbildningsförvaltningen möjlighet att upplåta lokaler med hänsyn till elevantal. Kulturnämnden bör i fallet då det föreligger ett eget lokalbehov, också ges möjlighet till att teckna eget hyresavtal direkt med SISAB. Det kan ske i samverkan med utbildningsförvaltningen om att till exempel dela på vissa lokalytor där båda parter på olika tider av dagen bedriver samma ämnesundervisning.

Beträffande den lokalförvaltande aktören i Tensta träff är det önskvärt att denne ges ett förstahandskontrakt direkt med SISAB. Skälet till detta är att lokalförvaltaren då ges möjlighet att söka externa medel, bland annat från Boverket, för investeringar och verksamhetsanpassning av lokalerna. För att ge föreningslivet i Skärholmen tillgång till mötes/samlingslokaler är det önskvärt att en lokalförvaltande organisation även kan byggas upp i Skärholmens gymnasium i de lokaler som inte disponeras i nuläget.

Beträffande konstnärlig gestaltning under punkt 12.6 har det i samarbetsavtalet angetts att *"ett belopp av högst 1 procent..."* ska avsättas för ändamålet. I tidigare ramavtal med SISAB från 2013 och 2015 har nivån för konstnärlig gestaltning angetts till en procent. Kulturförvaltningen anser att tidigare skrivning som anger ett tydligt procenttal, d.v.s. 1 procent, bör användas. Motivet till detta är att undvika förhandlingar i varje enskilt fall om vilka medel som ska avsättas. Begreppet *konstnärlig utsmyckning* bör vidare ändras till *konstnärlig gestaltning*.

Jämställdhetsanalys

Kulturförvaltningen finner inte att frågan påverkar jämställdheten mellan könen.

Kulturförvaltnings synpunkter i korthet

Utifrån kulturförvaltningens synpunkter anges följande förslag;

1. Vid om-, ny- och tillbyggnader ska SISAB inom ramen för förstudie/utredning kontrollera kulturnämndens behov av lokaler i det aktuella området samt föreningslivets eventuella behov av tillgång till samlings-/möteslokaler.
2. Medel till konstnärlig gestaltning bör motsvara 1 % av den hyresgrundande produktionskostnaden, vilket överensstämmer med tidigare ramavtal med SISAB.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen samt att omedelbart justera beslutet.

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm m.fl. (L) och Cecilia Brinck m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christian Carlsson (KD) som hänvisade till det särskilda uttalandet från Liberalerna och Moderaterna.

Utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att ramavtalet förtydligas samt att incitamentsfördelningen ses över. Förvaltningen har dock synpunkter på vissa av de föreslagna ändringarna av avtalet, liksom på avtalstext som inte varit föremål för justering. I de fall som förvaltningen nedan önskar förtydliganden i avtalstexten eller har frågor kring avtalet föreslås att det arbetet lämnas över till tolkningsgruppen att arbeta med efter att det nya samverkansavtalet antagits.

Det nya avtalets ikraftträdande

Det nya samverkansavtalet föreslås börja gälla från och med den 1 april 2018. Förvaltningens bedömning är att tidplanen inte är rimlig med anledning av att SISAB aviserar hyra den 1 mars 2018. Förvaltningen föreslår därför att avtalet börjar gälla från och med den 1 juli 2018.

Ersättning vid avveckling av lokaler

I tjänsteutlåtandet anges att eventuella kvarvarande hyrestillägg (som amorteras under en tid understigande 20 år) ska slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning eller på initiativ av hyresgästen. I avtalstexten står bestämmelsen under rubriken ”11.3.2 Slutbetalning vid avflyttning”. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring om avveckling endast avses omfatta avflyttning enligt punkten 11.3.2 i avtalet eller om avveckling också åsyftar avveckling med anledning av rivning. Förvaltningen önskar vidare ett förtydligande under punkten 11.3.2, så att det framgår att hyresgästens ansvar att betala kvarstående ej betald del av beställd hyresgästpassning är beroende av att hyresgästen säger upp avtalet för avflytt. I de fall uppsägning för avflytt sker av hyresvärdens bör hyresgästen inte ha något ansvar att slutbetala beställda hyresgästpassningar. Förvaltningen föreslår att frågorna hanteras av tolkningsgruppen.

Linjer/markeringar på golv i gymnastiksal

Enligt det nya samverkansavtalet föreslås ansvaret för reparation, underhåll och skötsel samt utbyte till nytt av linjer/markeringar på golv i gymnastiksal ligga på hyresgästen. Detta ansvar har fram till idag legat på SISAB, genom att SISAB

ansvarat för underhåll och utbyte till nytt av golv. Förvaltningen ställer sig frågande till varför ansvaret för linjer/markeringar på golv ska ligga på hyresgästen. Markeringarna/linjerna är enligt förvaltningens synpunkt en del av den fasta inredningen och ansvaret för linjerna bör därför i enlighet med avtalets huvudregel ligga på SISAB. Om ansvaret ska överföras bör SISAB innan en sådan överföring tillse att befintliga linjer/markeringar inte har något underhållsbehov.

Skyddsrum

I och med revideringen av avtalet föreslås att hyresgästen ansvarar för att skyddsrum ska vara tömda inom 24 timmar om myndighet kräver det för tillsyn eller dylikt. Enligt nuvarande information på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hemsida anges att ett skyddsrum behöver ställas i ordning inom två dygn. Förvaltning har fått information om att syftet med skrivningen är att också SISAB ska ges 24 timmar att iordningställa ett skyddsrum. Enligt förvaltningen bör ansvaret för att iordningställa skyddsrum vara delat mellan hyresgäst och hyresvärd utan att det i avtalet anges hur mycket tid respektive part har att uppfylla sitt åtagande. Istället bör det finnas en krisplan där parterna tillsammans har kommit överens om hur ett skyddsrum ska iordningställas och vem som ansvarar för vad.

Myndighetsanmärkningar

Av samverkansavtalet framgår att hyresgästen ansvarar för myndighetsanmärkning som kräver åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav och som exempel anges skoltid och arbetsmiljö. Vidare framgår att SISAB ansvarar för myndighetsanmärkning som kräver åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor, exempelvis säkerhet på tak. Exempelvis är frågan om ventilation ofta uppe för diskussion mellan förvaltningen och SISAB. Ventilation är enligt förvaltningen en fastighetsspecifik fråga men ventilationskraven är kopplade till arbetsmiljön och verksamheten då ventilationsbehovet är direkt kopplat till antal personer som vistas i en lokal/del av en lokal.

Av ramavtalet följer att SISAB svarar för standardhöjningar upp till dagens myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Således ansvarar SISAB för standardhöjningar av befintlig ventilation till dagens myndighetsnivå vilket medför att hyresgästen inte ensamt ansvarar för åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar om exempelvis arbetsmiljö. Förvaltningen föreslår att regleringen i bilaga 1, punkt 20.3, till samverkansavtalet bör spegla detta delade ansvar mellan parterna.

Ansvar för felaktiga larm

I det reviderade samverkansavtalet föreslås att SISAB har rätt att vidarefakturera hyresgästen vid upprepade felaktiga larm som leder till utryckning. Förvaltningen menar att begreppet ”felaktiga larm” medför att hyresgästens ansvar för att betala för utryckning blir för omfattande. SISAB:s möjlighet att vidarefakturera hyresgästen vid utryckning på grund av felaktigt larm bör begränsas till felaktigt larm som beror på hyresgästens oaksamhet eller som orsakats av hyresgästen.

Däremot bör hyresgästen inte ansvara för kostnaden för felaktig uttryckning med anledning av fel i larmsystemet, installationsfel eller andra fel utom hyresgästens kontroll. I nuvarande avtal formuleras hyresgästens ansvar så att det begränsas till uttryckning som inte beror på driftfel.

Definitionen av hyresgäst

Hyresgäst definieras i avtalet som varje nämnd inom Stockholms Stad. Genomgående i avtalet används dock inte definitionen Hyresgäst utan istället hyresgäst. Förvaltningen uppfattar avtalstexten så att den som åsyftas i avtalet är just Hyresgäst enligt i avtalet angiven definition.

Hyrestid vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt

I avtalet anges att en första hyrestid om 10 år ska gälla vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt. Också Tillfällig utbildningslokal är att se som ett helt nytt hyresobjekt. Enligt förvaltningen bör dock första hyrestiden för Tillfällig utbildningslokal motsvara den tid för vilken tidsbegränsat bygglov meddelats, vilket normalt är fem år. Förvaltningen föreslår att det i samverkansavtalet förtydligas att första hyrestiden för Tillfällig utbildningslokal ska motsvara den tid för vilket tidsbegränsat bygglov meddelats.

Baskapitalhyra

I samverkansavtalet anges att baskapitalhyra inte kan utgå för grundkapital som hyresförts efter den 1 januari 2013. Så som nuvarande avtal tillämpats mellan SISAB och förvaltningen har såväl grundkapital som kostnader för ny-, till- eller ombyggnader som hyresförts efter den 1 januari 2013 inte omfattats av baskapitalhyra. Föreslagen skrivning i samverkansavtalet, där investeringar som inte omfattas av baskapitalhyran endast avser grundkapital efter den 1 januari 2013, kommer att medföra en förändring av hyran. Förvaltningen önskar ett förtydligande avseende skrivningen i samverkansavtalet då skrivningen skiljer sig från hur avtalet idag tillämpas och föreslår att frågan ges till tolkningsgruppen.

Rätten till nyproduktionsrabatt

Enligt gällande avtal reduceras driftschablonen för ny byggnadsarea i permanenta lokaler under de första fem åren av hyrestiden. Enligt förslag till samverkansavtal ska driftschablonen för ny byggnadsarea reduceras endast för sådan area som hyresförts från och med den 1 april 2018. Det innebär att reduktion som idag utgår för ny byggnadsarea som hyresförts innan den 1 april 2018 kommer att upphöra. Förvaltningen föreslår att reduktion av driftschablonen som redan utgår fortsatt bör utgå i enlighet med vad som följer av gällande ramavtal.

Angående hyresgäst- och verksamhetsanpassningar samt förvärv

I samverkansavtalet kapitel 7 anges hur ny-, om- eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder ska genomföras. Beskrivningen av de olika skeendena under kapitel 7 lämnar stora tolkningsmöjligheter. Förvaltningen befarar därför att föreslagen skrivning kommer leda till mycket diskussioner mellan förvaltningen, i egenskap av hyresgäst, och SISAB.

I kapitlets inledning anges att hyresgästen svarar för underlag för utbildningslokalernas pedagogiska utformning och innehåll och att SISAB svarar för underlag för fastighetsrelaterade delar. Förvaltningen vill understryka att lokalernas pedagogiska utformning och innehåll oftast är direkt kopplade till lokalens fastighetsrelaterade delar. För att nå en god lokalutformning som möjliggör för en god pedagogik är det en förutsättning att samverkan sker mellan parterna.

Vidare anges i avtalet att tolkningsgruppen som stöd ska utarbeta detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede för planering och genomförande av ny-, om- och tillbyggnad. Förvaltningen vill framhålla att SISAB:s projektavdelning samt förvaltningens projekthandläggare har ett pågående arbete ”gemensamhetsprocessen” som syftar till att utarbeta detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede. Förvaltningen föreslår att detta pågående arbete ska tillvaratas av tolkningsgruppen.

Under utredningsskedet beskrivs att utredning endast ska företas av de delar i projektet som anses oklara. Förvaltningen önskar att det preciseras vad som avses med oklara delar och på vilket sätt en del ska anses vara oklar för att omfattas av utredningen i utredningsskedet. Vidare anges att det i vissa projekt kan finnas anledning att genomföra ett förstärkt utredningsskede och att ett sådant endast kan beställas av SISAB. Förvaltningen menar det är oklart vilka projekt som kan behöva ett förstärkt utredningsskede och önskar att det i avtalstexten tas med ett exempel. Vidare önskar förvaltningen förtydligande kring vem som bekostar en sådan förstärkt utredning.

För genomförandeskedet anges att beslut om genomförande ska ske efter det att projektering har utförts om det är särskilt påkallat. Förvaltningen önskar ett förtydligande avseende när och av vem det ska vara särskilt påkallat.

Vidare anges att hyresgästen har att ersätta SISAB för nedlagda kostnader för slutprojektering om projektet avbryts på hyresgästens initiativ. Förvaltningen föreslår att det i avtalet också framgår vem som står kostnaderna för övriga utredningsskeenden om ett projekt inte genomförs.

Förvaltningen föreslår att kapitel 7 förtydligas avseende de aspekter som lyfts fram ovan och att tolkningsgruppen ges ett sådant uppdrag. Särskilt som processen vid ny-, om-, eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder redan orsakar mycket diskussion och tidsförluster i pågående projekt. Utarbetning av detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede bör därför prioriteras.

Återställning av egen hyresgästanpassning vid underhåll

Enligt föreslagen revidering av samverkansavtalet har hyresgästen rätt att få egna hyresgästanpassningar återinsätta till samma standard för det fall SISAB utför underhållsarbeten som påverkar hyresgästanpassningen. En förutsättning för hyresgästens rätt att få sin hyresgästanpassning återinsatt är dock, så som förvaltningen tolkar avtalsförslaget, att hyresgästen överlämnat kompletta relationshandlingar inklusive drift- och skötselinstruktioner till SISAB avseende

hyresgäst Anpassningen. Hyresgästen utför dock hyresgäst Anpassningar där varken relationshandlingar eller drift- och skötselinstruktioner är behövliga. Hyresgästens rätt att få sin Anpassning återställd vid SISAB:s underhåll bör därför kvarstå också i de fall hyresgästen inte överlämnat relationshandlingar med mera förutsatt att sådana handlingar inte är behövliga.

Inhyrning av utbildningslokaler

Enligt föreslagen revidering av samverkansavtalet ska SISAB söka efter lokaler som är lämpliga att hyra för utbildningsändamål. Vidare anges att det är SISAB som företräder Hyresgästen vid inhyrning av utbildningslokaler. Förvaltningen önskar ett förtydligande i avtalstexten om att SISAB ska företräda hyresgästen gentemot hyresvärden samt att SISAB har att fullfölja projektet i nära dialog och samverka med hyresgästen. Förvaltningen föreslår att frågan lämnas till tolkningsgruppen.

SISAB:s underhållsansvar

Enligt samverkansavtalet följer att SISAB svarar för drift och underhåll av fastigheterna om inte annat särskilt har avtalats. Kostnader för SISAB:s investeringar som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestillägg för hyresgästen. Vidare anges att annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg eller ska direktfinanseras av hyresgästen. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än komponentens avskrivningstid anger ska kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utföras. Det framgår av avtalets punkt 8.1, sista stycket.

Förvaltningen föreslår att den befintliga skrivningen i gällande ramavtal kvarstår. Detta då bedömningen av om en åtgärd är ett förtida underhåll enligt förslaget är beroende av komponentens avskrivningstid. Förvaltningen menar att föreslagen skrivning medför att hyresgästen får ett mer omfattande underhållsansvar än vad hyresgästen har idag. Detta då komponentens avskrivningstid inte nödvändigtvis speglar hur ofta underhåll av en viss komponent behöver utföras i en skolmiljö. För det fall en komponent behöver underhållas mer frekvent än vad som följer av komponentens avskrivningstid bör kostnaden för underhållet, enligt förvaltningens mening, inte till någon del bäras av hyresgästen. Fördelningen av kostnader vid ett förtida underhåll bör därför istället baseras på komponentens underhållsbehov.

Uppsägningstid vid tomgång

Enligt samverkansavtalet följer att hyresgästen har möjlighet att säga upp hyresavtal med förbehåll att ändå ha rådighet över resursen för planerad framtida användning, så kallad tomgång. Tomgång innebär en nedsättning av drift- och underhållsschablonen med 50 procent. Uppsägningstiden anges i avtalet vara minst 12 månader räknat per den sista i månaden. För helt hyresobjekt är avflyttningstidpunkten alltid 1/1 eller 1/7 vilket i praktiken innebär en uppsägningstid för helt hyresobjekt upp till 18 månader. Förvaltningen föreslår att en kortare uppsägningstid ska tillämpas vid uppsägning för tomgång. Bakgrunden

till förvaltningens önskemål är att förvaltningen oftast inte känner till behovet av att tomställa ett hyresobjekt 12 månader i förväg. Vidare bör drift- och underhållskostnaderna för SISAB för ett objekt som tomställs minska i direkt anslutning till att en lokal tomställs. Förvaltningen föreslår en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning för tomgång, detta oaktat om uppsägningen avser del av eller ett helt hyresobjekt.

Ansvar för rivningskostnader

I avtalet punkt 11.3.3 anges att den som initierar en rivning ska betala de restvärden som finns vid rivningstillfället för ej avskriven komponent. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring vem som har att bekosta rivningskostnaden samt eventuellt återställande av marken när rivning sker och föreslår att frågan utreds av tolkningsgruppen.

Nedsättning av del av hyra

Enligt samverkansavtalet äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse. I samma bestämmelse anges att hyresgästens rätt till nedsättning motsvarar 42 procent av vid tillfället utgående drift- och underhållsschabloner.

Förvaltningen önskar ett förtydligande i avtalet avseende omfattningen av hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten eller skada orsakad av SISAB:s försummelse. Enligt förvaltningen bör hyresgästens rätt till nedsättning i sådana fall motsvara den faktiska skadan. Förvaltningen föreslår att frågan utreds av tolkningsgruppen.

Kostnader för evakuering

Så som nuvarande avtal, liksom avtalsförslaget är utformat, ansvarar och bekostar hyresgästen evakueringslokaler. Enligt förvaltningens mening medför detta att incitamentsfördelningen mellan SISAB och hyresgäst fördelas fel. För att nå en bättre incitamentsfördelning mellan parterna bör evakueringskostnader fördelas mellan hyresgäst och SISAB. Förvaltningen föreslår att tolkningsgruppen får i uppdrag att titta närmare på och sedan föreslå en kostnadsfördelning av evakueringskostnader.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen, samt att beslutet justeras omedelbart.

Bromma stadsdelsnämnd

Bromma stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på Kommunstyrelsens remiss ”Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler”.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ställer sig positiv till en revidering av ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler 171127.

På årsbasis innebär det nya avtalet en kostnadsökning om cirka 400 tkr per år.

Bromma stadsdelsförvaltning önskar ingå i ett eller fler projekt med ersättning av två-treavdelnings SISAB förskola till en fem- eller sex-avdelningsförskola, med ett modulhus.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att återropa förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen samt att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Urban Rybrink (L), *bilaga 1*.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till samverkansavtalet. Den genomgripande inriktningen angående en rationell ansvarsfördelning, som ska leda till största möjliga koncernnytta, anser förvaltningen vara en viktig del i stadens arbete med utbildningslokaler. Eftersom berörda parter har egna budgetar krävs en tydlig ansvarsfördelning för att samarbeten mellan stadens bolag och förvaltningar ska resultera i största möjliga samhällsnytta.

Riktvärde och administrativt tillägg

Förvaltningen anser att det är positivt att ett riktvärde för produktionskostnaden per plats tillämpas istället för hyreskostnad per plats. Detta ger bättre förutsättningar för att styra projekt mot en god ekonomi, eftersom hyreskostnader påverkas av faktorer, såsom avtalstid, som inte direkt hänger ihop med kostnaden för att bygga förskolan.

Förvaltningen vill särskilt lyfta att omständigheter för olika projekt skiftar, vilket innebär att ett fast riktvärde, som ska tillämpas på samtliga projekt, kan vara problematiskt. Projekt med goda grundförutsättningar kan komma att gynnas medan de med sämre grundförutsättningar inte påverkas eftersom det i dessa fall kanske inte är möjligt att underskrida riktvärdet.

Förvaltningen efterfrågar fortsättningsvis en redogörelse för hur en produktionskostnad på 400 000 kr per plats förhåller sig till dagens nyckeltal på 30 000 kr per plats.

Fortsättningsvis vill förvaltningen lyfta att det finns risk för oklarhet då olika riktvärden kommer att gälla för SISAB och de fall där andra byggaktörer bygger. I projekt med andra byggaktörer utgår förvaltningen från att tidigare riktvärde (30 000 kr/barn) även fortsättningsvis kommer att gälla.

Larmöverföring

Förvaltningen anser att det är positivt att hela larmansvaret överförs till SISAB.

Drift- och underhållsschablon- energi

Förvaltningen efterfrågar att det tydliggörs om drift- och underhållsschablonen för el och värme (DoU- energi) kommer att justeras när en ny schablon för lågenergiobjekt (DoU- lågenergi) införs. Den tidigare schablonen innefattade både objekt med god såväl som dålig energieffektivitet.

Underhåll

Förvaltningen anser att SISAB ska ansvara för att ventilation är förenlig med gällande myndighetskrav, som kan skärpas med tiden.

Inhyrning från tredje part

Förvaltningen hyr redan idag ett stort antal förskolor av kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare samt fastighetskontoret. Förvaltningen tolkar detta avsnitt som att det främst rör skollokaler och det är otydligt hur detta påverkar inhyrning av förskolelokaler från tredje part. Om det rör förskolor behöver samverkansformer mellan SISAB och förvaltningen, i dessa många gånger komplicerade processer, tydliggöras.

Restvärden vid avveckling

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas hur förskolors skick bedöms vid beslut om rivning. Det krävs en väl utarbetad metod som kan användas för att avgöra när förskolor behöver rivas, för att undvika att subjektiva bedömningar används som underlag till rivningsbeslut. Det saknas tydliga bestämmelser kring detta i samverkansavtalet.

Förändringar av ansvarsfördelning

Förvaltningen förordar att ansvaret för sophus, utomhusförråd och lekstugor tillfaller SISAB och att detta ska stå med i samverkansavtalet. I dagsläget ansvarar stadsdelen för dessa anläggningar. Förvaltningen anser att ansvarsfördelningen skulle bli tydligare om fastighetsägaren istället ansvarade för dessa.

Remissens förslag utanför samverkansavtalet

Ersätta äldre förskolor

Förvaltningen anser att förslaget om att ersätta mindre och ineffektiva förskolor i sämre skick med nya modulförskolor i trä bör utredas vidare. En halvering av byggtiden anser förvaltningen vara positiv eftersom det minskar behovet av och kostnaden för evakueringslokaler.

Det är dock viktigt att stor omsorg läggs på utformningen av förskolorna och att de förhåller sig till stadsdelens funktionsprogram. I de fall som det bedöms möjligt

att bygga konceptförskola inom ramarna för befintlig detaljplan, bör även detta utredas som ett alternativ. Utifrån tidigare erfarenhet vill förvaltningen samtidigt lyfta att det i många fall krävs platsritade förskolor för att skapa goda inomhus- och utomhusmiljöer på tomter med försvårande omständigheter.

Förvaltningen ställer sig positiv till materialvalet trä eftersom detta ligger i linje med stadsdelens miljöprogram och är något som förvaltningen inte har kunnat få i projekt med SISABs förskolor.

Förtida underhåll

Förvaltningen anser att det är positivt att tolkningsgruppen kommer arbeta med att förtydliga hur kostnadsfördelningen sker mellan berörda parter för förtida underhållsåtgärder som genomförs i samband med ombyggnad.

Farsta stadsdelsnämnd

Farsta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till revidering av ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om utbildningslokaler. Nämnden anför därutöver att det av handlingarna framgår att det blir stigande kostnader, men att det är oklart hur höga dessa blir samt om stadsdelsnämnden i framtiden kommer att få kompensation för dessa. På sikt bör därför frågan om en etablering av en egen produktions- och underhållsavdelning utredas. Detta då det förmodligen skulle möjliggöra en mer sammanhållen och kostnadseffektiv verksamhet som bättre svarar mot det behov kommunen har avseende nya förskole- och skolfastigheter.

Reservation anfördes av Lars Jilmstad m fl (M) och Peter Öberg (L) till förmån för förvaltningens förslag till beslut.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Öberg (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Malena Liedholm Ndounou (C) och Lars Hultkvist (KD) som instämde i reservationen från Moderaterna och Liberalerna

Ersättaryttrande gjordes av Malena Liedholm Ndounou (C) och Lars Hultkvist (KD) med som instämde i det särskilda uttalandet från Liberalerna.

Farsta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på flera av förslagen till förändringar i nuvarande ramavtal, inte minst när det gäller att förtydliga arbetsprocesserna i samband med ny-, om- och tillbyggnad samt att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder.

Avsikten att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt, genom att betona parternas gemensamma ansvar att alltid eftersträva effektiva lösningar, bedöms vara viktigt för det fortsatta arbetet.

Vidare anser förvaltningen att förslaget att ersätta tio äldre små förskolor med nya prefabricerade modulhus är intressant och ser fram emot att följa utvecklingen. Detsamma gäller de aktiviteter som föreslås i syfte att förenkla processer och ansvarsfördelning i syfte att underlätta arbetet.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om att införa ett riktvärde i form av en investeringsutgift per ny plats vid nybyggnader. Förslaget syftar till att skapa incitament för parterna i alla led, framför allt SISAB, att hålla nere projektkostnaderna. Stadsdelsnämndernas inflytande i projekteringsprocessen och möjligheten att påverka projektkostnaderna är ganska begränsad. Det är viktigt att både förvaltningen och SISAB räknar på samma antal barn per avdelning i linje med kommunfullmäktiges mål så att riktvärdet överensstämmer med målen och för att den faktiska hyreskostnaden för förvaltningen ska vara rättvisande per barn.

Förslaget om att justera olika schabloner till 2018 års nivå kommer att leda till ökade kostnader. Även en flytt av ansvaret för viss larmöverföring från hyresgästerna till SISAB – principiellt en positiv åtgärd – innebär en kostnadsökning då SISAB kompenseras med en höjd schablon. Detsamma gäller förslaget att SISAB ska kompenseras för ökade kostnader med anledning av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor.

Det är angeläget att nämnden ersätts för de ökade kostnader som väntas bli följden om ramavtalet revideras.

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

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämna det till kommunstyrelsen som svar på remissen samt att justera paragrafen omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Abit Dundar m.fl. (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Hans Tjernström (C) som instämde i det särskilda uttalandet från Liberalerna.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen samt att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Helen Jäderlund Eckardt (L), *bilaga 1*.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till den föreslagna revideringen som skall leda till rationellt och kostnadseffektivt byggande.

Remissförslaget lyfter tydligt fram bakgrunden till de revideringar i ramavtalet med SISAB som föreslås utföras. Förslaget innebär dessutom ett tydliggörande vad gäller ansvarsområden. Ett exempel är larmöverföringar som idag innebär omfattande administration för förvaltningen.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Johansson m.fl. (L), *bilaga 1*.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till den revidering av samverkansavtalet som är upprättad mellan stadsdelsnämnden och SISAB gällande pedagogiska lokaler. Positivt är även att SISAB tar över ansvaret av larmanläggningar.

Norrmalms stadsdelsnämnd

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av Ylva M Larsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Olov Lindquist (L) och Mikael Lind m.fl. (M), bilaga 1.

Ersätтарыttrande gjordes av Annette Hultåker (KD) som instämde i det särskilda uttalandet av Liberalerna och Moderaterna.

Norrmalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till förslaget till nytt avtal. Det är bra att det blir en tydligare gränsdragning när det gäller drift och underhåll samt att äldre byggnader kan fasas ut och nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda. Detta skulle öka likvärdigheten mellan förskolor samt vara mer kostnadseffektivt. Enligt skollagen ska förskolan vara likvärdig och erbjuda alla barn en förskole-verksamhet av hög kvalitet. Den fysiska miljön inom förskolan påverkar vilka aktiviteter som kan genomföras, barnens möjligheter till rörelse, lek och avskildhet.

När det gäller Norrmalms stadsdelsområde hyr nämnden endast två förskolor från SISAB. I övrigt hyr nämnden förskolelokaler från främst privata bostadsrättsföreningar.

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns ingen mark att bygga modulförskolor på.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 januari 2018 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande samt att omedelbart justera beslutet.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning tjänsteutlåtande daterat den 6 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till att samverkansavtalet uppdateras och lämnar följande synpunkter.

Det är innovativt av stadsledningskontoret att föreslå ett riktvärde per tillskapad plats som en ny beräkningsmetod.

Då det inte tydligt framgår om det är fördelaktigare för koncernen att SISAB får en större inkomst i form av administrativt påslag, än att förvaltningen får en lägre hyreskostnad bör det beskrivas hur parterna ska agera då projektkostnaden per plats hamnar nära 400 000 kr. Det exempel som stadsledningskontoret redovisar (bilaga 1, sid 9) där totalkostnaden uppgår till 404 000 kr, och därmed överstiger riktvärdet

på 400 000 kr, visar sig bli lönsammare för stadsdelsförvaltningen än vad en förskola med en total kostnad om 396 000 kr per plats.

Förvaltningen anser att det är bra att hanteringen av restvärden förtydligas, men det är otydligt varför hyresgästen ska betala restvärden som beror på avskrivningstider. Är en investering slutamorterad så bör det vara upp till fastighetsägaren att administrera avskrivningstider så att restvärden inte undviks när en investering är slutamorterad. Än tydligare bör det vara att restvärden som uppstår då fastighetsägaren genomför underhåll inte bör åläggas hyresgästen. Fastighetsägaren har redan fått betalt för detta genom drift- och underhållsschablonen som ingår i hyreskostnaden. Även här bör det förtydligas så att staden undviker suboptimeringar inom koncernen.

Vad gäller listan för ansvarsfördelning ser förvaltningen utmaningar med att pedagogiska kök inte längre ska ingå i fastighetsägarens underhållsansvar. Nästan alla förskolor har pedagogiska kök på avdelningar och/eller i matsalar/allrum. Förvaltningen anser att detta underhållsansvar fortsatt ska åläggas SISAB och inte belasta de enskilda förvaltningarna som i dag saknar organisation för underhållsfrågor. Om underhållsschablonen inte är tillräcklig för ändamålet bör snarare nivån i schablonen justeras för ändamålet.

Förvaltningen anser att materialvalet för de prefabricerade modulhusen inte bör fastslås i samverkansavtalet utan bör utredas vad som är lämpligas för de enskilda förhållandena avseende exempelvis plats, ekonomi och verksamhet.

Vidare välkomnar förvaltningen att arbetet med ”förtida underhåll” påbörjats, men det är synd att en modell inte finns framarbetad ännu. Frågan är av vikt då det ofta leder till diskussion om kostnadsfördelningen mellan hyresgäst och fastighetsägare och skapar risk för suboptimeringar inom koncernen.

När stadsdirektören får mandat att bestämma sammansättningen i tolkningsgruppen i framtiden så vill förvaltningen framhålla vikten av stadsdelsförvaltningarnas representation även framledes.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen samt att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Särskilt uttalande gjordes av Ewa Larsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Kristina Lutz (M) m.fl. och Jessica Sjönell (L) m.fl., *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Jonathan Lindgren (KD) och Gunnar Caperius (C) som instämmer med Moderaternas och Liberalernas särskilda uttalande.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 27 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen instämmer i stort med förslaget till reviderat ramavtal med SISAB. Betoningen på samverkansavtal är viktig för framtida utbildningslokaler som kan användas som förskola och skola.

Förvaltningen vill lyfta fram några konsekvenser med nya samverkansavtalet som berör förvaltningens förskolor.

Förvaltningen har 21 lokaler som hyrs av SISAB. Total yta är 16 708 m².

Förslaget med att föra över ansvaret för larm till SISAB med en höjning av hyran om 2 kr per m² och år, är en kostnad på drygt 33 tkr. Under 2017 har förskolan haft kostnader för larm och bevakning med drygt 72 tkr.

Förvaltningen ser positivt på att SISAB fasar ut äldre förskolor och ersätter dem med nya permanenta prefabricerade modulhus.

Samverkansavtalet berör flera instanser som Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

En särskild räntekostnadsschablon införs 1 april på 16 kr per m² och år. Helårseffekt för förvaltningens lokaler är drygt 267 tkr högre hyra. Schablonen hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner tjänsteutlåtandet och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att lämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen samt att omedelbart justera beslutet.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Jönsson m.fl. (L), *bilaga 1*.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen anser att förslaget om ”revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler” och

”utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader” är positivt och kan förväntas bidra till ett rationellt byggande och kostnadseffektiva lokaler vilket ger en positiv effekt på hyrorna. Förvaltningen bedömer att förslaget inte innebär några ekonomiska effekter för stadsdelsnämnden i förskoleprocesserna.

Förvaltningen vill lyfta behovet av samordning i tidigt skede för att kunna åstadkomma kostnadseffektiva processer. När det gäller Skärholmen, finns generellt två olika scenarion gällande förskoleutvecklingen. I det ena fallet kan förskolor på befintliga förskoletomter byggas ut eller byggas om, helt eller delvis. Dessa tomter är ofta väl anpassade för standardiserade lösningar på fastigheterna. När staden växer behövs dock nya förskolor på nya platser, och dessa konkurrerar om samma mark som bostäderna. Vill staden fortsätta bygga fristående förskolor i kombination med de allt fler som inryms i bostadsbeståndet måste även en flexibilitet kunna säkerställas för att på ett effektivt sätt hantera svårare markförhållanden än vad de flesta av dagens fristående förskolor har.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remiss om revidering av Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, samt att omedelbart justera beslutet.

Särskilt uttalande gjordes av Sus Andersson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Nilsson Söderberg (L), *bilaga 1*.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en så rationell ansvarsfördelning som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet. Förvaltningen anser därför att representanter från stadens bolag och förvaltningar bör finnas väl representerade i den tolkningsgrupp som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Utöver det riktade uppdraget att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så har ett antal andra villkor, som föreslås utvecklas eller justeras, identifierats. Det gäller bland annat markvärderingar, externa uthyrningar, reglering av försäkringsersättning och

modeller för hur restvärden ska hanteras. Samtliga förslag i ovanstående villkor innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende. Detta medger effektivitet och samverkan i lokalhanteringsfrågor för respektive stadsdelsnämnd.

Riktvärde för tillskapande av nya platser

Förvaltningen anser att det *riktvärde* som införs i samband med nybyggnad av skol- och förskolelokaler, i form av investeringsutgift per ny plats, samt det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden kommer att skapa ett ökat incitament för parterna att i alla led söka hålla nere projektkostnaderna i samband med nybyggnation.

Förvaltningen ser ett ökat behov av att växla ut och ersätta äldre och mindre förskolor i stadsdelsområdet under relativt snar framtid. Möjligheten att samordna och hålla nere produktionskostnader i dessa nya projekt gör att bolagen, förvaltningarna och staden som helhet kan ha ett mer effektivt och långsiktigt planerande gällande dessa viktiga utbildningslokaler.

Förvaltningen anser att låga byggkostnader, med bibehållen kvalitet och god energiprestanda är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om kostnadsbaserade hyresförhållanden. I samband med nyproduktion bör därför byggande med konceptmodeller kunna öka i omfattning. Vissa andra faktorer som gör stora skillnader i olika projekt är till exempel markanvisningar, planvillkor och bevarandekrav. Dessa faktorer är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande omständigheter för ett enskilt projekt. Bättre samordning, till exempel via stadens SAMS-arbete, kan bidra till att i tidigt skede säkra goda projektvillkor och samordningsvinster i framtida skol- och förskoleutbyggnader.

Förvaltningen anser sammantaget att de förslagna förändringarna i avtalet är väl underbyggda och torde skapa fungerande incitament för koncernövergripande kostnadsbesparingar.

Södermalms stadsdelsnämnd

Södermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Christoffer Järkebom m.fl. (M) och Anne-Lie Elfven (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Leif Kroon (KD) och Fredrik Lindstål (C) som instämde i det särskilda uttalandet av Moderaterna och Liberalerna.

Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsnämnden har för egen del endast ett 10-tal av totalt cirka 50 kommunalt drivna förskolor, via inhyrningar från SISAB.

Förvaltningen anser att intentionerna och förslagen i reviderat samverkansavtal mellan SISAB och inhyrande nämnder är bra. Det är angeläget att försöka hitta fungerande ekonomiska incitament för att kunna pressa investeringsutgifterna nedåt.

Förvaltningen anser därför att det är en riktig åtgärd, som det reviderade avtalsförslaget innebär, att komplettera med ett riktvärde även för produktionskostnaderna per plats.

Förvaltningen föreslår att detta tjänsteutlåtande överlämnas som svar på remissen.

Älvsjö stadsdelsnämnd

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att överlämna tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Anna Engelbert (L), *bilaga 1*.

Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget till det reviderade nya avtalet i sin helhet.

Förvaltningen vill särskilt framhålla det positiva med att avtalet benämns samverkansavtal och att parterna har ett gemensamt ansvar för att alltid eftersträva effektiva lösningar.

Förvaltningen har därutöver inget att tillägga och föreslår därmed att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2018 att godkänna förvaltningens svar på remissen och överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till att det gällande ramavtalet mellan staden och SISAB revideras till ett gemensamt samverkansavtal, då det tydliggör stadsdelsförvaltningens och SISABs olika roller.

Revideringen innebär att SISAB övertar larmansvaret för inbrottslarm i lokalerna, vilket ger en ökad hyreskostnad om 2 kr/kvm. Förvaltningen ser positivt på detta då larmhanteringen kan skötas mer enhetligt och med högre kvalitet, då SISAB har en större kunskap om larm än respektive stadsdel.

När det gäller nyproduktion finns möjlighet att få ett differentierat administrativt tillägg beroende på projektkostnader vid nyproduktion. Östermalm är ett innerstadsområde med dyra projektkostnader och med detta upplägg finns möjlighet med en mer anpassad hyra även i innerstaden, vilket är mycket positivt.

Inom Östermalms stadsdelsnämndsområde finns i nuläget förskoleobjekt som börjar nå sin absoluta ålder. Att ersätta äldre förskolor med nyproduktion istället för att renovera de gamla objekten ser förvaltningen som en bra möjlighet att få mer resurseffektiva lokaler samt att förbättra byggnadernas miljöprestanda. Större förskolor är också mer kostnadseffektiva än mindre, vilket är positivt. Förvaltningen vill dock poängtera behovet av att säkerställa utemiljöns kvalitet och förskolegårdens storlek när de äldre objekten ersätts till förmån för nya, större förskolor.

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

Reservationer m.m.

Arbetsmarknadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Gulan Avci (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen,

stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Utbildningsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm m.fl. (L) och Cecilia Brinck m.fl. (M) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 KR.

400000 KR per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalar etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 KR idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya

områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Bromma stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (MP) enligt följande.

Miljöpartiet i Bromma finner att det är positivt att staden ser över avtalet mellan staden och Sisab för att förbättra och förtydliga samarbetet.

Vi finner det ytterst angeläget att ytterligare belysa kvalitets- och miljöaspekter i samverkansavtalet. Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar i mycket liten utsträckning miljöarbetet.

Förslagen behöver revideras för att stadens utbildningslokaler ska bli långsiktigt kostnadseffektiva, och inte suboptimeras i projekteringsfasen. Viktigt är också att skollokaler – barns dagliga arbetsmiljö – byggs och underhålls med bra kvalitet och på ett miljömässigt hållbart sätt.

Modulhus

Cirka 200 äldre förskolor i staden skulle enligt underlaget behöva ersättas, bland annat på grund av stort underhållsbehov, bristande funktionalitet och hög energianvändning. Enligt förslaget skulle Sisab och stadsdelarna ges möjlighet att ersätta dem med prefabricerade modulhus,

I dessa hus skulle enligt förslaget avsteg göras från en del av de tekniska krav som idag ställs i staden. Dessa modulhus uppnår inte heller krav för certifiering Miljöbyggnad silver. Vilka avsteg som avses och vilka överväganden som gjorts angående kvalitet, miljö och hälsa specificeras inte i förslaget.

Stockholms stad har idag krav på att förskolor byggs med miljökrav motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver, vid nybyggnation. Kravet innebär bland annat låg energianvändning och att tuffa krav ställs för att undvika byggmaterial som innehåller kemikalier med känt farlig verkan.

Här anser vi att stadens verksamhet bör skärpa miljökraven snarare än sänka dem, då vi bygger det som är våra barns dagliga vistelseorter. Denna ambition har också sedan länge slagits fast i styrdokument som stadens miljöprogram och kemikalieplan. Den senare slår exempelvis fast att ”Byggsvaror (material och kemiska produkter) som används i nybyggnation, renovering, ombyggnad och anläggningsarbeten ska inte innehålla ämnen som [...] beskrivs som utfasningsämnen”.

Ett exempel på att även standard silver bör förbättras är nyinvidga förskolan Lilla Tensta, som byggts just enligt Miljöbyggnad silver, där har 20 produkter som innehåller utfasningsämnen använts. Det är alldeles för många.

Modulhus som innebär en ökad kemikalieanvändning, sämre inomhusmiljö eller energiprestanda som inte står i paritet med vad staden sätter som ribba i övrigt när staden bygger förskolor är inte bra.

Grundidén, att effektivisera byggprocessen i tid och kostnad genom standard- och prefabricerade lösningar, är dock god.

Samverkan kring miljöarbete

Ett av stadens inriktningsmål är ett klimatsmart Stockholm, med underliggande mål kring hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, sund inomhusmiljö och giftfri miljö.

Fastigheters miljöpåverkan är väsentlig, och de val som görs när de projekteras får avgörande betydelse för såväl driftekonomi som kvalitet och miljö under lång tid. Det är därför viktigt att samverkan sker för att säkra att ekonomiskt smarta miljöval görs såväl då stadens bygger nytt som löpande för att förhålla sig till ny kunskap, nya krav och möjligheter.

Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar dock i mycket liten utsträckning miljöarbete. Avsnitt 8.5 berör energianvändningen, men fokuserar på driftskedet.

Att redan vid projekteringen eftersträva lösningar som minskar energianvändningen eller minskar behovet av köpt energi är väsentligt.

Andra områden där en samverkan kan vara nödvändig för att skapa lösningar som bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram – exempelvis utformning av byggnader för enkel och effektiv materialåtervinning och matavfallsinsamling – bör tas upp i samverkansavtalet.

Om inte kompletteringar av avtalet görs finns det risk att den föreslagna modellen för riktvärde och administrativt påslag blir direkt kontraproduktiv.

Riktvärde för investeringsutgift och administrativt påslag

Idag används en princip där hyreskostnaden för en plats i förskola eller grundskola inte ska överstiga 30 000 kronor per år. Eftersom avskrivning/amorteringstid på 50 år nu tillämpas i högre utsträckning än tidigare 33 år, anses det finnas en risk att totalkostnaderna för byggprojekt drar iväg när kostnaderna utslagna per år minskar.

Förslaget är därför att ett riktvärde för investeringsutgiften ska ersätta den modell som utgått från den årliga hyreskostnaden. Riktvärdet föreslås bli 400 000 kronor per plats.

Därutöver föreslås att Sisab vid nybyggnation får ta ut en ersättning, som blir högre om projektkostnaden håller sig under riktvärdet. Tanken är att det ska bli en morot att hålla projektkostnaderna nere.

Problem uppstår då om parterna står inför valet om en satsning som ger lägre drifts-/livscykelkostnader, men där investeringskostnaden blir högre. En

solenergilösning som skulle ha betalat sig på några år riskerar att inte bli av för att Sisab tjänar dubbelt så mycket på att inte föreslå den.

Material av god kvalitet som håller underhållskostnaderna nere och minskar såväl resursslöseri som samhällets avfallsmängder riskerar att väljas bort för att de kostar mer i inköp.

Såväl riktvärde som modell för den administrativa kostnaden bör utformas så att de premierar val av långsiktigt hållbara lösningar – såväl ekonomiskt som ekologiskt. Livscykelperspektiv och långsiktig driftekonomi bör väga tyngre än projektkostnader.

Kostnader för förstudier

Idag ska kostnader i förstudie- och utredningsskedet direktfinansieras. Det innebär att en stadsdel som vill eller måste ställa vissa krav får betala hela kostnaden för att utreda detta.

Om det är plats specifika eller i övrigt unika krav är det en rimlig ordning.

Det bör dock även skapas morötter för samverkan vid beställningar och återanvändning av redan gjorda projekteringar.

Särskilt uttalande gjordes av Hanna Wistrand (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalar etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Urban Rybrink (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis

borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Farsta stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Peter Öberg (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400 000 SEK.

400 000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera

användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400 000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Abit Dundar m.fl. (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en

struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400 000 SEK.

400 000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400 000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Helen Jäderlund Eckardt (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är

viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalar etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasium, förskola, vuxenutbildning etcetera.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Maria Johansson m.fl. (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar

kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Normmalms stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Ylva M Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

Miljöpartiet anser att textens utsaga om att äldre byggnader är ogynnsamma generellt sett kan ifrågasättas och att skrivningen därför bör mildras. Att direkt eller indirekt argumentera för nyproduktion och modulbyggnader och indirekt för rivning är inte den enda lösningen som bästa miljöval och energispar-åtgärd. En livscykelanalys som inkluderar rivning och återuppförande drar energi.

Äldre byggnader bör inventeras och rangordnas utifrån arkitektoniska, stadsmässiga och historiska värden liksom värden avseende förvaltningsbarhet, förändringsbarhet och uppgradering. Energiprestanda är inte en ensamrådande parameter. Hållbarhet handlar även om hur förvaltningen av fastighet och byggnader sköts och vilken verksamhet som bedrivs och hur den kan relateras till möjliga samverkans-partners. De äldre byggnaderna kan länkas samman med nya intill eller om nya byggnader kan länkas samman med andra aktörers fastigheter och byggnader kan mervärdes- och synergieffekter uppstå. Verksamheter kan då bedrivas och ledas i enlighet med t.ex. IOP – Idéburet offentligt ledarskap.

Miljöpartiet Norrmalm önskar därför att kommunstyrelsen förslag byggs på med kvalitetsbärande hållbarhetsvärden inom social hållbarhet, förvaltningsbarhet och samverkansaspekter för en driftsnål och kostnadseffektiv förvaltning i människans tjänst.

Vi vill även föra fram följande resonemang:

Att Norrmalms stadsdelsnämnd beslutar att i huvudsak besvara remissen i enlighet med förvaltningens yttrande med följande tillägg:

Att staden ser över avtalet mellan staden och SISAB för att förbättra och förtydliga samarbetet är positivt.

Vi finner det ytterst angeläget att ytterligare belysa kvalitets- och miljöaspekter i samverkansavtalet. Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar i mycket liten utsträckning miljöarbete.

Förslagen behöver revideras för att stadens utbildningslokaler ska bli långsiktigt kostnadseffektiva, och inte suboptimeras i projekteringsfasen. Viktigt är också att skollokaler – barns och deras pedagogers dagliga arbetsmiljö – byggs och underhålls med bra kvalitet och på ett miljömässigt hållbart sätt.

Modulhus:

Cirka 200 äldre förskolor i staden skulle enligt underlaget behöva ersättas, bland annat på grund av stort underhålls-behov, bristande funktionalitet och hög energianvändning. Enligt förslaget skulle SISAB ges möjlighet att ersätta dem med prefabricerade modulhus.

I dessa hus skulle enligt förslaget avsteg göras från vissa av de tekniska krav som idag ställs i staden. Inte heller skulle dessa hus uppnå krav för certifiering Miljöbyggnad silver. Vilka avsteg som avses och vilka överväganden som gjorts angående kvalitet, miljö och hälsa specificeras inte i förslaget.

Vi saknar perspektiv på återbruk av befintliga byggnader och lokaler och ser en möjlighet att SISABs hållning leder till oöverlagda rivningar av stadens befintliga bebyggelse.

Stockholms stad har idag krav på att förskolor byggs med miljökrav motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver, vid nybyggnation. Kravet innebär bland annat låg energi-användning och att tuffa krav ställs för att undvika bygg-material som innehåller kemikalier med känd farlig verkan.

Här anser vi att stadens verksamhet bör skärpa miljökraven snarare än sänka dem, då vi bygger det som är våra barns dagliga vistelsemiljöer. Denna ambition har också

sedan länge slagits fast i styrdokument som stadens miljöprogram och kemikalieplan. Den senare slår exempelvis fast att ”Byggsvaror (material och kemiska produkter) som används i nybyggnation, renovering, ombyggnad och anläggnings-arbeten ska inte innehålla ämnen som [...] beskrivs som utfasningsämnen”.

I nyinvidda förskolan Lilla Tensta, som byggts enligt Miljö-byggnad silver, har 20 produkter som innehåller utfasnings-ämnen använts. Det är alldeles för många.

Modulhus som innebär en ökad kemikalieanvändning, sämre inomhusmiljö eller energiprestanda som inte står i paritet med vad staden sätter som ribba i övrigt när staden bygger för-skolor finner vi oacceptabla.

Grundidén, att effektivisera byggprocessen i tid och kostnad genom standard- och prefabricerade lösningar, är dock god men skall inte tvingas in utan respekt och hänsyn till den omgivande miljön och stadsrumskvalitéerna. En god stads-utveckling kräver mer än så.

Samverkan kring miljöarbete

Ett av stadens inriktningsmål är ett klimatsmart Stockholm, med underliggande mål kring hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vatten-användning, resurseffektiva kretslopp, sund inomhusmiljö

och giftfri miljö. Härtill kommer samutnyttjade med lokalsamhället och föreningslivet av lokaler och byggnader vilket i sig är markresurs- och energibesparande jämfört

med att var och en bygger sitt och låter det stå oanvänt eftermiddagar och kvällar.

Fastigheters miljöpåverkan är väsentlig, och de val som görs när de projekteras får avgörande betydelse för såväl drift-ekonomi som kvalitet och miljö under lång tid. Det är därför viktigt att samverkan sker för att säkra att ekonomiskt smarta miljöval görs såväl då staden bygger nytt som under löpande förvaltning, även socialt, för att förhålla sig till ny kunskap, nya krav och möjligheter.

Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar dock i mycket liten utsträckning miljöarbete. Avsnitt 8.5 berör energianvändningen, men fokuserar på driftskedet.

Att redan vid projekteringen eftersträva lösningar som minskar energianvändningen eller minskar behovet av köpt energi berörs inte.

Andra områden där en samverkan kan vara nödvändig för att skapa lösningar som bidrar till att nå målen i stadens miljö-program – exempelvis utformning av byggnader för enkel och effektiv materialåtervinning och matavfallsinsamling – berörs inte överhuvudtaget.

I stället finns det risk att den föreslagna modellen för riktvärde och administrativt påslag blir direkt kontraproduktiv.

Riktvärde för investeringsutgift och administrativt påslag

Idag används en princip där hyreskostnaden för en plats i förskola eller grundskola inte ska överstiga 30 000 kronor per år. Eftersom avskrivning/amorteringstid på 50 år nu tillämpas i högre utsträckning än tidigare 33 år, anses det finnas en risk att totalkostnaderna för byggprojekt drar iväg när kostnaderna utslagna per år minskar.

Förslaget är därför att ett riktvärde för investeringsutgiften ska ersätta den modell som utgått från den årliga hyreskostnaden. Riktvärdet föreslås bli 400 000 kronor per plats.

Dessutom föreslås att SISAB vid nybyggnation får ta ut en ersättning, som blir högre om projektkostnaden håller sig under riktvärdet. Tanken är att det ska bli en morot att hålla projektkostnaderna nere.

Problem uppstår då om parterna står inför valet om en satsning som ger lägre drifts-/livscykelkostnader, men där investeringskostnaden blir högre. En solenergilösning som skulle ha betalat sig på några år riskerar att inte bli av för att SISAB tjänar dubbelt så mycket på att inte föreslå den.

Material av god kvalitet som håller underhållskostnaderna nere och minskar såväl resursslöseri som samhällets avfalls-mängder riskerar att väljas bort för att de kostar mer i inköp.

Såväl riktvärde som modell för den administrativa kostnaden bör utformas så att de premierar val av långsiktigt hållbara lösningar – såväl ekonomiskt som ekologiskt. Livscykel-perspektiv och långsiktig driftekonomi bör väga tyngre än projektkostnader.

Kostnader för förstudier

Idag ska kostnader i förstudie- och utredningsskedet direkt-finansieras. Det innebär att en stadsdel som vill eller måste ställa vissa krav får betala hela kostnaden för att utreda detta.

Vad som i så fall ska gälla bör tydliggöras på förhand.

Det bör även skapas administrativa förutsättningar för samverkan vid beställningar och återanvändning av redan gjorda projekteringar.

Särskilt uttalande gjordes av Olov Lindquist (L) och Mikael Lind m.fl. (M) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig upp-följning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års

amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400 000 SEK.

Det är 400 000 SEK per tillskapad plats som gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användnings-områden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar.

Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400 000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar

att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Ewa Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

Miljöpartiet i Skarpnäck finner att det är positivt att staden ser över avtalet mellan staden och Sisab för att förbättra och förtydliga samarbetet.

Vi finner det ytterst angeläget att ytterligare belysa kvalitets- och miljöaspekter i samverkansavtalet. Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar i mycket liten utsträckning miljöarbetet.

Förslagen behöver revideras för att stadens utbildningslokaler ska bli långsiktigt kostnadseffektiva, och inte suboptimeras i projekteringsfasen. Viktigt är också att skollokaler – barns dagliga arbetsmiljö – byggs och underhålls med bra kvalitet och på ett miljömässigt hållbart sätt.

Modulhus

Cirka 200 äldre förskolor i staden skulle enligt underlaget behöva ersättas, bland annat på grund av stort underhållsbehov, bristande funktionalitet och hög energianvändning. Enligt förslaget skulle Sisab och stadsdelarna ges möjlighet att ersätta dem med prefabricerade modulhus.

I dessa hus skulle enligt förslaget avsteg göras från en del av de tekniska krav som idag ställs i staden. Dessa modulhus uppnår inte heller krav för certifiering Miljöbyggnad silver. Vilka avsteg som avses och vilka överväganden som gjorts angående kvalitet, miljö och hälsa specificeras inte i förslaget.

Stockholms stad har idag krav på att förskolor byggs med miljökrav motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver, vid nybyggnation. Kravet innebär bland annat låg energianvändning och att tuffa krav ställs för att undvika byggmaterial som innehåller kemikalier med känt farlig verkan.

Här anser vi att stadens verksamhet bör skärpa miljökraven snarare än sänka dem, då vi bygger det som är våra barns dagliga vistelseorter. Denna ambition har också sedan länge slagits fast i styrdokument som stadens miljöprogram och kemikalieplan. Den senare slår exempelvis fast att ”Byggvaror (material och kemiska produkter) som används i nybyggnation, renovering, ombyggnad och anläggningsarbeten ska inte innehålla ämnen som [...] beskrivs som utfasningsämnen”.

Ett exempel på att även standard silver bör förbättras är nyinvidga förskolan Lilla Tensta, i stadsdelen Spånga-Tensta som byggts just enligt Miljöbyggnad silver, där har 20 produkter som innehåller utfasningsämnen använts. Det är alldeles för många och vi vill inte att det ska hända i vår stadsdel.

Modulhus som innebär en ökad kemikalieanvändning, sämre inomhusmiljö eller energiprestanda som inte står i paritet med vad staden sätter för ribba i övrigt när staden bygger förskolor är inte bra.

Grundidén, att effektivisera byggprocessen i tid och kostnad genom standard- och prefabricerade lösningar, är dock god.

Samverkan kring miljöarbete

Ett av stadens inriktningsmål är ett klimatsmart Stockholm, med underliggande mål kring hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, sund inomhusmiljö och giftfri miljö.

Fastigheters miljöpåverkan är väsentlig, och de val som görs när de projekteras får avgörande betydelse för såväl driftsekonomi som kvalitet och miljö under lång tid. Det är därför viktigt att samverkan sker för att säkra att ekonomiskt smarta miljöval görs såväl då stadens bygger nytt som löpande för att förhålla sig till ny kunskap, nya krav och möjligheter.

Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar dock i mycket liten utsträckning miljöarbete. Avsnitt 8.5 berör energianvändningen, men fokuserar på driftskedet.

Att redan vid projekteringen eftersträva lösningar som minskar energianvändningen eller minskar behovet av köpt energi är väsentligt.

Andra områden där en samverkan kan vara nödvändig för att skapa lösningar som bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram – exempelvis utformning av byggnader

för enkel och effektiv materialåtervinning och matavfallsinsamling – bör tas upp i samverkansavtalet.

Om inte kompletteringar av avtalet görs finns det risk att den föreslagna modellen för riktvärde och administrativt påslag blir direkt kontraproduktiv.

Riktvärde för investeringsutgift och administrativt påslag

Idag används en princip där hyreskostnaden för en plats i förskola eller grundskola inte ska överstiga 30 000 kronor per år. Eftersom avskrivning/amorteringstid på 50 år nu tillämpas i högre utsträckning än tidigare 33 år, anses det finnas en risk att totalkostnaderna för byggprojekt drar iväg när kostnaderna utslagna per år minskar.

Förslaget är därför att ett riktvärde för investeringsutgiften ska ersätta den modell som utgått från den årliga hyreskostnaden. Riktvärdet föreslås bli 400 000 kronor per plats.

Därutöver föreslås att Sisab vid nybyggnation får ta ut en ersättning, som blir högre om projektkostnaden håller sig under riktvärdet. Tanken är att det ska bli en morot att hålla projektkostnaderna nere.

Problem uppstår då om parterna står inför valet om en satsning som ger lägre drifts-/livscykelkostnader, men där investeringskostnaden blir högre. En solenergilösning som skulle ha betalat sig på några år riskerar att inte bli av för att Sisab tjänar dubbelt så mycket på att inte föreslå den.

Material av god kvalitet som håller underhållskostnaderna nere och minskar såväl resursslöseri som samhällets avfallsmängder riskerar att väljas bort för att de kostar mer i inköp.

Såväl riktvärde som modell för den administrativa kostnaden bör utformas så att de premierar val av långsiktigt hållbara lösningar – såväl ekonomiskt som ekologiskt. Livscykelperspektiv och långsiktig driftsekonomi bör väga tyngre än projektkostnader.

Kostnader för förstudier

Idag ska kostnader i förstudie- och utredningsskedet direktfinansieras. Det innebär att en stadsdel som vill eller måste ställa vissa krav får betala hela kostnaden för att utreda detta.

Om det är platsspecifika eller i övrigt unika krav är det en rimlig ordning.

Det bör dock även skapas morötter för samverkan vid beställningar och återanvändning av redan gjorda projekteringar.

Särskilt uttalande gjordes av Kristina Lutz (M) m.fl. och Jessica Sjönell (L) m.fl. enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksal, etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna och skolformerna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie-, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Jan Jönsson m.fl. (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i

sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Sus Andersson m.fl. (MP) enligt följande.

Att staden ser över avtalet mellan staden och Sisab för att förbättra och förtydliga samarbetet är positivt.

Vi finner det ytterst angeläget att ytterligare belysa kvalitets- och miljöaspekter i samverkansavtalet. Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar i mycket liten utsträckning miljöarbete.

Förslagen behöver revideras för att stadens utbildningslokaler ska bli långsiktigt kostnadseffektiva, och inte suboptimeras i projekteringsfasen. Viktigt är också att skollokaler – barns dagliga arbetsmiljö – byggs och underhålls med bra kvalitet och på ett miljömässigt hållbart sätt.

Modulhus

Cirka 200 äldre förskolor i staden skulle enligt underlaget behöva ersättas, bland annat på grund av stort underhållsbehov, bristande funktionalitet och hög energianvändning. Enligt förslaget skulle Sisab ges möjlighet att ersätta dem med prefabricerade modulhus,

I dessa hus skulle enligt förslaget avsteg göras från några av de tekniska krav som idag ställs i staden. Inte heller skulle dessa hus uppnå krav för certifiering Miljöbyggnad silver. Vilka avsteg som avses och vilka överväganden som gjorts angående kvalitet, miljö och hälsa specificeras inte i förslaget.

Stockholms stad har idag krav på att förskolor byggs med miljökrav motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver, vid nybyggnation. Kravet innebär bland annat låg energianvändning och att tuffa krav ställs för att undvika byggmaterial som innehåller kemikalier med känt farlig verkan.

Här anser vi att stadens verksamhet bör skärpa miljökraven snarare än sänka dem, då vi bygger det som är våra barns dagliga vistelseorter. Denna ambition har också sedan länge slagits fast i styrdokument som stadens miljöprogram och kemikalieplan. Den senare slår exempelvis fast att ”Byggvaror (material och kemiska produkter) som används i nybyggnation, renovering, ombyggnad och anläggningsarbeten ska inte innehålla ämnen som [...] beskrivs som utfasningsämnen”.

I nyinvigda förskolan Lilla Tensta, som byggts enligt Miljöbyggnad silver, har 20 produkter som innehåller utfasningsämnen använts. Det är alldeles för många.

Modulhus som innebär en ökad kemikalieanvändning, sämre inomhusmiljö eller energiprestanda som inte står i paritet med vad staden sätter som ribba i övrigt när staden bygger förskolor finner vi oacceptabla.

Grundidén, att effektivisera byggprocessen i tid och kostnad genom standard- och prefabricerade lösningar, är dock god.

Samverkan kring miljöarbete

Ett av stadens inriktningsmål är ett klimatsmart Stockholm, med underliggande mål kring hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, sund inomhusmiljö och giftfri miljö.

Fastigheters miljöpåverkan är väsentlig, och de val som görs när de projekteras får avgörande betydelse för såväl driftekonomi som kvalitet och miljö under lång tid. Det är därför viktigt att samverkan sker för att säkra att ekonomiskt smarta miljöval görs

såväl då stadens bygger nytt som löpande för att förhålla sig till ny kunskap, nya krav och möjligheter.

Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar dock i mycket liten utsträckning miljöarbete. Avsnitt 8.5 berör energianvändningen, men fokuserar på driftskedet.

Att redan vid projekteringen eftersträva lösningar som minskar energianvändningen eller minskar behovet av köpt energi berörs inte.

Andra områden där en samverkan kan vara nödvändig för att skapa lösningar som bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram – exempelvis utformning av byggnader för enkel och effektiv materialåtervinning och matavfallsinsamling – berörs inte överhuvudtaget.

I stället finns det risk att den föreslagna modellen för riktvärde och administrativt påslag blir direkt kontraproduktiv.

Riktvärde för investeringsutgift och administrativt påslag

Idag används en princip där hyreskostnaden för en plats i förskola eller grundskola inte ska överstiga 30 000 kronor per år. Eftersom avskrivning/amorteringstid på 50 år nu tillämpas i högre utsträckning än tidigare 33 år, anses det finnas en risk att totalkostnaderna för byggprojekt drar iväg när kostnaderna utslagna per år minskar.

Förslaget är därför att ett riktvärde för investeringsutgiften ska ersätta den modell som utgått från den årliga hyreskostnaden. Riktvärdet föreslås bli 400 000 kronor per plats.

Dessutom föreslås att Sisab vid nybyggnation får ta ut en ersättning, som blir högre om projektkostnaden håller sig under riktvärdet. Tanken är att det ska bli en morot att hålla projektkostnaderna nere.

Problem uppstår då om parterna står inför valet om en satsning som ger lägre drifts-/livscykelkostnader, men där investeringskostnaden blir högre. En solenergilösning som skulle ha betalats sig på några år riskerar att inte bli av för att Sisab tjänar dubbelt så mycket på att inte föreslå den.

Material av god kvalitet som håller underhållskostnaderna nere och minskar såväl resursslöseri som samhällets avfallsmängder riskerar att väljas bort för att de kostar mer i inköp.

Såväl riktvärde som modell för den administrativa kostnaden bör utformas så att de premierar val av långsiktigt hållbara lösningar – såväl ekonomiskt som ekologiskt. Livscykelperspektiv och långsiktig driftekonomi bör väga tyngre än projektkostnader.

Kostnader för förstudier

Idag ska kostnader i förstudie- och utredningsskedet direktfinansieras. Det innebär att en stadsdel som vill eller måste ställa vissa krav får betala hela kostnaden för att utreda detta.

Om det är platsspecifika eller i övrigt unika krav är det en rimlig ordning.

Det bör dock även skapas morötter för samverkan vid beställningar och återanvändning av redan gjorda projekteringar.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Nilsson Söderberg (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Ett tydligt exempel är planeringen av Bromstensstaden, där man nu i i sista stund har lagt in en skola på en olämplig plats. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Södermalms stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Christoffer Järkebom m.fl. (M) och Anne-Lie Elfven (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar. Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalarna etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.

Älvsjö stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Anna Engelbert (L) enligt följande.

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar. Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalar etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.