

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/992)

Revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) gällande utbildningslokaler

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med den 1 juli 2022, godkänns i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.
2. Redovisning av uppdrag att pröva en övergång från bruksarea (BRA) till lokalarea (LOA), utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, godkänns.
3. Samtliga berörda nämnder ska i övrigt beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

Stadsdirektören ska med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utse representanter och fastställa arbetsordning och tillämpningsanvisningar för Beredningsgruppen och Tolkningsgruppen enligt punkt 8.3 respektive 13.9 i samverkansavtalet samt besluta om utvärderingsmodell för Beredningsgruppen och att därefter kunna besluta om att inrätta den permanent.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) i huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Ett förslag på nytt kostnadsbaserat samverkansavtal har tagits fram och föreslås gälla från och med den 1 juli 2022.

Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Samtidigt ökar SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat VA och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör. Även den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. Samtliga kostnader inarbetas i en ny grundschablon som för permanenta lokaler samlat fångar de tidigare separata schablonerna. Viss korrigerings sker samtidigt för bland annat konstgräsplaner. På motsvarande sätt omarbetas de olika schablonerna för paviljonger till en ny paviljongschablon.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion.

De nya schablonerna är i 2022 års nivå enligt följande:

Grundschablon: 866 kr/m²

Paviljongschablon: 360 kr/m²

Driftavdrag vid tomställning - 221 kr/m²

Med beaktande av uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB, som värderas till 31,5 mnkr/år, så ökar kostnaderna för nämnderna med de nya

schablonerna med netto totalt cirka 3,9 mnkr/år. Uppföljningen av schablonerna ska stärkas via den Tolkningsgrupp som redan sen tidigare finns kopplad till samverkansavtalet.

Schablonförändringarna medför att nyproduktion inom ramen för i princip fortsatt kostnadsneutralitet inom samverkansavtalet blir relativt sett dyrare för nämnderna. Detta jämfört med bibehållande av och fortsatt upprustning/anpassning av befintliga lokalresurser. Denna förändring är ett medvetet val för att hålla nere kommunkoncernens investeringsutgifter. Samtidigt förordas en ökad satsning på kostnadseffektiva prefabricerade modullösningar för den nyproduktion som måste ske.

SISAB:s nuvarande administrativa påslag på entreprenadkostnader för vissa projekt som ska hyresföras upphör. Det ersätts med ett självkostnadsberäknat timpris, byggherretimmar, om 1 095 kronor avseende berörd egen personal. Ingående timkostnad kan även debiteras för direktfinansierade uppdrag som inte hyresförs. För övriga projektkostnader eller andra beställda åtgärder kvarstår det administrativa påslaget men dagens olika beräkningsvarianter upphör till förmån för en generell beräkning om 2 procent. Det förtydligas att offerter ska kompletteras med så kallad kapitalberäkningsprocent samt kopplas till ett index. Komplexa projekt kan även med fördel beställas med fastprisofferter som underlag för att säkerställa kostnaden.

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

Övergångsregler för hur det reviderade samverkansavtalet ska implementeras redovisas.

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

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret, arbetsmarknadsnämnden, kultur- nämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd,

Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd och Östermalms stadsdelsnämnd.

Arbetsmarknadsnämnden anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgäster. Nämnden ställer sig också positiv till att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med ny grundschablon.

Idrottsnämnden ser positivt på att ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

Kulturnämnden har inga synpunkter på den nya grundschablonen eller förändringarna i SISAB:s ansvarsområden och tjänster.

Utbildningsnämnden anser att förslaget medför positiva revideringar av befintligt avtal, bland annat avseende ansvarsfördelning och en förenkling av schabloner.

Bromma stadsdelsnämnd anser det vara bra att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster och att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med en ny grundschablon. Detta gör det tydligare och enklare att beräkna kostnader.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv till förslaget om nytt samverkansavtal och de justeringar som är gjorda när det gäller ansvarsområden. En tydlig ansvarsfördelning underlättar vardagen för alla parter.

Farsta stadsdelsnämnd är positiv till förslaget och anser att det är bra att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna. Nämnden ställer sig också positiv till att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster och att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med en ny grundschablon.

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

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd anser att det är bra med ett ökat incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt och att förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och hyresgästerna.

Kungsholmens stadsdelsnämnd väljer att endast kommentera det som berör stadsdelsnämnden. För Kungsholmens del innebär förslaget en hyreshöjning på omkring 10 % eller ca 275 tkr. Samtidigt kommer kostnaden för vatten och avlopp istället tas via hyran. Att SISAB tar vattenabonnemangen är bra och logiskt.

Norrmalms stadsdelsnämnd välkomnar att avtalet syftar bland annat till att sänka kostnaden för nyproduktion och öka koncerntänket. Ett flertal faktorer styr kostnaden för nyproduktion där några är enklare att påverka. Exempelvis kan olika materialval ge ökade investeringskostnader vilket är negativt både för kommunkoncernen och för den beställande nämnden som drabbas av ökade hyreskostnader.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd är positiv till det förslag till samverkansavtal som tagits fram. Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna. Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter.

Skarpnåcks stadsdelsnämnd ser positivt på det nya samverkansavtalet som klargör ansvarsfördelningen mellan SISAB och förvaltningen. Samverkansavtalet förtydligar och klargör byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB.

Skärholmens stadsdelsnämnd anser att det faktum att ISAB:s åtagande ökar är positivt och ser gärna att åtagandet på sikt omfattar fler områden. Nämnden ser även positivt på att en central beredningsgrupp inrättas för att uppnå mer kostnadseffektiv nyproduktion, ombyggnation och renoveringar.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser att den självkostnadsberäknade ersättningen till SISAB är något hög och vill understryka vikten av att uppföljning och kvalitetssäkring av den säkerställer att kostnadsökning i projekt hålls nere.

Södermalms stadsdelsnämnd ser positivt på en revidering av samverkansavtalet och noterar att nettokostnader inte förväntas öka i alltför hög utsträckning. Nämnden ser positivt på att ansvarsfördelningen i samverkansavtalet förtydligas mellan parterna.

Östermalms stadsdelsnämnd ser positivt på flera av förslagen till förändringar av nuvarande samverkansavtal, inte minst i fråga om att ytterligare förstärka styrningen i samband med ny-, om- och tillbyggnad. Nämnden välkomnar intentionen att skapa incitament och öka möjligheterna för att bygga rationellt och kostnadseffektivt genom att betona alla parter gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på förslaget till revidering av samverkansavtalet. I den växande staden finns ett stort behov av nya förskole- och skollokaler. I budget 2022 har vi lagt en investeringsplan på 6,5 miljarder kronor för förskole- och skollokaler fram till och med 2024. Det är viktiga investeringar för att skapa bra skolor och förskolor för Stockholms barn och elever. Det är också viktigt att dessa in-

vesteringar görs effektivt och med eftertänksamhet så att varje skattekrone ger mesta möjliga utfall och hyreskostnaderna därmed på sikt kan hållas nere för stadens nämnder så att resurser frigörs till verksamheten. Den föreslagna revideringen bidrar till detta genom ökade incitament för att utbyggnaden av skol- och förskolefastigheter sker på ett klokt och effektivt sätt som håller nere stadens investeringsutgifter och hyreskostnader. Justeringen i ansvarsfördelningen är rationell och genom att SISAB ges ett samlat ansvar för vatten och avlopp så ökar förutsättningarna att investera i effektiviseringar i förbrukningen. På sikt kan det ge en stor klimatnytta och ökat mervärde, bland annat gällande energianvändningen för varmvatten. Jag ser också fram emot att följa arbetet med den nya beredningsgruppen och den utvärdering av denna som kommer att genomföras om två år.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samverkansavtal SISAB fr.o.m. 1 juli 2022, remissversion
3. Samverkansavtal SISAB fr.o.m. 1 juli 2022, remissversion med spårade ändringar efter remiss
4. Underbilaga till Samverkansavtal fr.o.m. 1 juli 2022
5. Effektberäkning Samverkansavtal SISAB fr.o.m. 1 juli 2022

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

SISAB:s grunduppdrag är att äga, förvalta och utveckla skolor och förskolor i Stockholms stad. Samverkansavtalet är en grundsten för bolagets samarbete med stadens verksamheter som hyr lokaler av SISAB. Avtalet omfattar omkring 700 objekt.

Avgörande för denna samverkan mellan staden och SISAB är att tillräckligt med objekt finns att tillgå och att dessa är av god kvalitet och har rimlig hyressättning. Ansvarsförhållandena regleras i avtalet liksom hyresnivåerna. I denna revidering ligger stort fokus på kostnadseffektivitet. Det är rimligt utifrån behovet av en långsiktigt hållbar ekonomi, både för bolaget och för staden som helhet. Genom borttagandet av nyproduktionsrabatten och schablonförändringar som gör nyproduktion dyrare för nämnderna, styr avtalet mot att hellre renovera befintligt bestånd än att bygga nytt. Det finns naturligtvis fall då även detta är rimligt, framförallt utifrån ett hållbarhetsperspektiv,

men vi oroas över den tydliga åtstramningen av skolutbyggnaden i Stockholm som den borgerliga majoriteten stått för under mandatperioden.

Stockholms tillväxttakt har minskat under de senaste åren och många barnfamiljer väljer att lämna staden. Men även med ett något nedskrivet behov av antalet elevplatser de närmsta åren kommer nya skolor och förskolor att behövas i Stockholm. Särskilt om bostadsbyggandet återigen kan ta fart. För att ligga i fas med behovet krävs en god planering med en lång tidshorisont. Vid byggnation av nya bostäder måste behovet av förskolor och skolor finnas med tidigt i planeringen för att undvika onödiga kostnader och för att tillse att tomterna är ändamålsenliga. Avtalets incitament att styra bort från nyproduktion riskerar att leda till att staden inte vågar eller kan klara av nödvändig utbyggnad av förskolor och skolor. Detta tillsammans med den pågående utförsäljningen av utbildningsfastigheter skapar oro inför hur framtidens behov av elevplatser ska tillgodoses.

Vi välkomnar de reviderade delarna i avtalet som syftar till att effektivisera processer och där SISAB bättre kan nyttja stordriftsfördelar. Vi beklagar att man inte lyckats komma fram med en lösning där bolaget får ett utökat ansvar för hanteringen av nycklar, lås och larm. Det ligger i hela stadens intresse att denna fråga får en lösning i en nära framtid.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med den 1 juli 2022, godkänns i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.
2. Redovisning av uppdrag att pröva en övergång från bruksarea (BRA) till lokalarea (LOA), utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, godkänns.
3. Samtliga berörda nämnder ska i övrigt beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

Stadsdirektören ska med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utse representanter och fastställa arbetsordning och tillämpningsanvisningar för Beredningsgruppen och Tolkningsgruppen enligt punkt 8.3 respektive 13.9 i samverkansavtalet samt besluta om utvärderingsmodell för Beredningsgruppen och att därefter kunna besluta om att inrätta den permanent.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggeren och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Efter beslut i ärendet kommer ett separat original att upprättas för sedvanlig underskrift. Angivna belopp i bilagan är i 2022 års nivå, de har räknats upp med förändringen av KPI per oktober 2021 utifrån i ärendet redovisade belopp i 2021 års nivå. Syftet är att i ärendet underlätta jämförelser mellan nuvarande situation och det nya förslaget.

Utöver förslag på reviderat samverkansavtal finns i föreliggande ärende även förslag som kommunfullmäktige föreslås besluta om separat utanför vad avtalet reglerar. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Bortsett från vissa övergripande principer kommenteras i det följande endast förslag och konsekvenser av de justeringar som föreslås i revideringen. Mycket av nuvarande villkor i samverkansavtalet påverkas inte utan de fortlöper som tidigare även om smärre justeringar och uppdateringar förekommer. Som en konsekvens av revideringen så överförs stadsdirektörens tidigare delegation att besluta i enlighet med punkterna 4 respektive 13.9 till det nya samverkansavtalet.

Förslag på reviderat samverkansavtal

Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna (staden-SISAB). Fortsatt gäller att SISAB långsiktigt måste ha kostnadstäckning för att undvika kapitalförstöring i form av eftersatt underhåll med mera. Samtidigt måste incitament och styrning stärkas för att hålla nere investerings- och driftskostnader. Ansvarsfördelningen för olika åtaganden och åtgärder ska vara så rationell som möjlig och otydligheter och gränsdragningsproblematik ska minimeras.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SI-

SAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräkningsavtal mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingsseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion. I och med detta uppnås ett ökat incitament att underhålla det befintliga lokalbeståndet.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten. Oavsett om det gäller beställda hyresgäst Anpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän och med varierande organisatoriska förutsättningar i ett och samma samverkansavtal. Kontoret gör ändå bedömningen att fördelarna överväger och det är mest rationellt att avtalet fortsatt är enhetligt och omfattar samtliga lokaler som staden hyr av SISAB.

I det följande beskrivs föreslagna förändringar mer ingående.

Nya schabloner

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en grundschablon. Beräkningarna har gjorts utifrån en per kvartal 4 år 2021 aktuell area om cirka 1,5 miljoner m² som utgör basen för schablonberäkningarna, så kallad permanent area. Objekt med särskilda avtal ingår inte areamässigt i detta. Inte heller paviljonger ingår utan de särskiljs utifrån sina förutsättningar och kostnaderna för dessa hanteras via en egen separat DoU-schablon, så kallad paviljongschablon.

Den nuvarande schablonen för baskapital bedöms allmänt som svårhanterad att administrera. Genom att inrymma kostnaden i grundschablonen blir den generell för samtliga permanenta objekt.

Långsiktigt bedöms cirka 80 000 m² årligen vara föremål för nyproduktionsrabatt. Värdet av rabatten i nuvarande form kan därmed beräknas till cirka 16,8 mnkr per år. Genom ta bort nyproduktionsrabatten och inte längre inom ramen för den kostnadsbaserade hyressättningen subventionera kostnader för investeringar i nyproduktion kan grundschablonen reduceras motsvarande.

Kostnaderna för energi inarbetas i grund- respektive paviljongschablonen. Differentieringen mellan DoU-Energi och DoU-Lågenergi upphör därmed. Jämfört med idag, då enbart DoU-Lågenergi gäller för nyproduktion, blir effekten bland annat en något ökad hyreskostnad för nyproduktion.

Vid så kallade särskilda avtal eller för vissa objekt med ej gängse energiför-
sörjning beräknas vid behov avgående eller tillkommande kostnader för värme
och el schablonmässigt till 150 kronor/m²/år. Denna så kallade energischablon
– särskilda avtal motsvarar ett viktat genomsnitt av dagens elschabloner.

SISAB föreslås öka sitt åtagande för ansvar och tjänster enligt följande:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgär-
der är fortsatt hyresgästens ansvar)
- Målning och underhåll av linjer, bland annat på bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät – administration av infrastruktur från S:t Erik Kommunika-
tion AB (STEK). (kommenteras särskilt nedan)

Inklusive justering för konstgräsplaner (kommenteras särskilt nedan) motsva-
rar ovan ett uppskattat värde i form av ökad nytta för nämnderna om totalt
cirka 40,8 mnkr i 2021 års nivå vilket inarbetas i grundschablonen, varav cirka
17,0 mnkr avser överföringen av abonnemangen för VA.

Till den nya grundschablonen föreslås även läggas en viss ökad ersättning
till SISAB för egna byggherretimmar för underhållsprojekt (kommenteras sär-
skilt nedan).

I 2021 års nivå och utifrån ovan förutsättningar beräknas den nya grund-
schablonen till 842 kronor/m² och den nya paviljongschablonen till 350 kro-
nor/m².

Schablonbeloppen ovan är heltal i 2021 års prisnivå. De omräknas till nya
heltal från och med 1 juli 2022 utifrån 100 procent av förändringen av KPI ok-
tober 2021 med oktober 2020 som basmånad.

Flertalet ingående poster i schablonerna är exponerade mot kostnader som
kan öka relativt snabbt på samhällsnivå, exempelvis bygg- och energirelate-
rade sådana. Samtidigt ökar möjligheterna till effektivisering och rationell han-
tering genom att samla och öka åtagandet för ansvar och tjänster hos SISAB.
Schablonerna samt tillägg och avdrag föreslås årligen från och med 2023 juste-
ras med 80 procent av förändringen av KPI med oktober 2021 som bas.

Av bilaga 5 framgår effekten per nämnd av de föreslagna schablonföränd-
ringarna. Beräkningen baseras på lokalstatus per kvartal 4 år 2021. Brutto ökar
kostnaderna för nämnderna med 35,4 mnkr varav cirka 31,5 mnkr är uppskat-
tade kostnader för ökade åtaganden för SISAB. Det innebär att nettoökningen

uppgår till cirka 3,9 mnkr. Övriga eventuella förändringar av hyran på grund av amorteringar, justerade tomträttsavgälder, med mera, framgår inte av bilagan. Sådana övriga förändringar sker fortsatt enligt nuvarande villkor.

Rabatter – nuvarande system justeras

I stället för att ha olika procentberäknade rabatter för lokaler som inte nyttjas så föreslås en ny generell beloppsbestämd rabatt i form av en schablon utgå oavsett om ändamålet är evakuering eller tomgång. Därmed förenklas administrationen av hanteringen. Samlat utgick rabatter om 10,4 mnkr för dessa ändamål under 2020. Den nya schablonen fastställs till 215 kronor per m² i nivå 2021 och förändringen är i princip kostnadsneutral. Villkoren för rabatt i samband med tomgång förtydligas samt det fastställs att en tomgångsperiod måste omfatta minst 12 månader.

Ny modell ersätter delar av det administrativa påslaget

Det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgäst Anpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris för delar av SISAB:s projektavdelning och fastighetsutvecklingsavdelning, så kallade byggherretimmar. Personalens faktiska kostnader påförs därmed projekt dito övriga byggherrrelaterade projektkostnader och hyresförs via kapitalkostnaden. Timkostnad debiteras även för uppdrag som inte hyresförs, till exempel åtgärder, utredningar och förstudier som ska direktfinansieras.

I samband med underhållsprojekt kommer motsvarande timdebitering att belasta och aktiveras i projektkostnaden för dessa och ingå som en del av SISAB:s underhållsansvar. För att kompensera för ökade kapitalkostnader för denna del av underhållet tillförs schablonsystemet 2 kronor/m² vilket motsvarar ett värde om cirka 3 mnkr per år. Denna kostnad har beaktats i den nya grundschablonen ovan.

Med införande av timpris på underlättas uppföljning av olika uppdrag och byggprojekt samtidigt som de blir jämförbara oavsett om externa konsulter anlitas eller om arbetet utförs av SISAB:s egen personal. Timpriset fastställs i 2022 års nivå till 1 095 kronor. Stockholms Stadshus AB (SSAB) ansvarar för uppföljning och kvalitetssäkring av timprissättningen. Timpriset bestäms därefter genom kommunfullmäktiges årliga budget och ägardirektiv för koncernen SSAB.

Justering av det administrativa påslaget

Det administrativa påslaget på kostnader överstigande 0,5 mnkr som ska direktfinansieras kvarstår. Idag finns det olika beräkningsmodeller för detta, bland annat 2 respektive 3 procent beroende på belopp. För att skapa enhetlighet och förenkla hanteringen och slippa att parallellt hantera olika beräknings-system gäller från och med 1 juli 2022 ett påslag om generellt 2,0 procent på sådan fakturering oavsett hur de tidigare offererats. Eventuella ingående timkostnader för SISAB:s egen personal ska dras av beräkningen av påslaget men ej på beloppsgränsen om 0,5 mnkr.

För projekt som ska hyresföras gäller att det administrativa påslaget som beräknas på entreprenadkostnader upphör. Påslag kvarstår dock för övriga byggherrrelaterade kostnader som generellt beräknas med 2,0 procent och med samma tillämpning som direktfinansierade projekt enligt ovan. Påslag med progressiv beräkning upphör därmed. Inget påslag utgår på kreditivkostnader.

Projekt och projektstyrning

I samband med verksamhetsanpassningar är det beställande nämnd som i förekommande fall ska leverera underlag till SISAB om vilken personbelastning/antal platser eller andra mål som ett projekt ska avse. SISAB ska därefter i sina offerter projektera och basera olika nyckeltal på dessa uppgifter.

Offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015). Detta index speglar enligt kontoret kostnadsutvecklingen för om- och till-byggnadsprojekt. Genom kopplingen till index underlättas uppföljning och styrning då eventuella avvikelser kan relateras till detta. Offerterna ska även medge uppföljning av beräknade byggherrekostnader i ett projekt. För att underlätta uppföljningen ska den befintliga Tolkningsgruppen i samverkan med Beredningsgruppen, se nedan, särskilt ta fram en modell på hur SISAB:s byggherretimmar ska beaktas i offerthänseende samt hur de ska framgå i samband med slutredovisning av projekt.

Hyresgästen kan välja om kostnader för specifikt detaljplanearbete ska direktfaktureras eller hyresföras.

Senast i samband med beställning och igångsättning av ett projekt ska klargöras hur betalning ska ske, direktfakturering eller hyresföring.

I samband med ett projekts förslagshandlingsskede ska upphandlingsform fastställas.

En särskild **Beredningsgrupp** föreslås inrättas under kommunstyrelsen. Syftet med gruppen är att kontinuerligt säkerställa och stärka projektstyrningen

så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv och styra mot projektbudget. Detta arbetssätt kan även leda till en metodutveckling. Olika vägval kan krävas i projekten för att nå detta syfte varför arbetet ska bedrivas proaktivt. Ur ett vidare perspektiv är innebörden av detta att utformning och funktion i projekten är underordnad gruppens fokus på kostnadsaspekten. Om väsentliga förändringar befaras i ett projekt ska de underställas gruppen för bedömning. Gruppen ska även kontinuerligt ajourhålla och ekonomiskt följa upp pågående projekt samt i detta även utveckla samverkan med den redan befintliga *Tolkningsgruppen*.

Beredningsgruppen införs som försök under en period om två år. Arbetet ska utvärderas under 2024 inför en eventuell fortsättning. Utvärderingen ska baseras på en ekonomisk bedömning av nyttan med gruppens insatser. Stadsdirektören ges i uppdrag att fastställa arbetsordning, tillämpningsanvisningar samt utvärderingsmodell och att efter utvärdering kunna besluta om att permanenta gruppen.

Konstgräsplaner – objektsvis debitering upphör

Konstgräsplaner debiteras idag objektsvis med olika belopp beroende på planens beskaffenhet och kvaliteter. I samband med revideringen konstateras att ersättningen inte är relevant i förhållande till faktisk kostnad. Det har skett en utveckling med nya produkter inom området, med högre miljökrav och bättre prestanda, vilket medfört ökade DoU-kostnader. Avstämning av kostnadsbildningen har skett med idrottsnämnden. Ytterligare planer har dessutom identifierats som inte beaktats hyresmässigt. SISAB:s totala kostnad för DoU av aktuella cirka 60 konstgräsplaner beräknas till drygt 11,5 mnkr per år vilket bör relateras dagens intäkt om 3,3 mnkr per år. Enligt principen om kostnadsbaserad hyra är det rimligt att SISAB erhåller täckning för mellanskillnaden om cirka 8,2 mnkr per år. För att rationalisera hanteringen förslås även att den objektsvisa debiteringen upphör. Den ökade kostnaden är inarbetad i den föreslagna grundschablonen ovan och blir därmed generell.

Gemensamma areor hyresförs särskilt

Det förekommer i viss omfattning att areor inom samverkansavtalet samutnyttjas med andra externa hyresgäster, till exempel fristående skolor med verksamhet inom delar av en fastighet där staden i övrigt är hyresgäst. Idag sker sådant samutnyttjande genom att den externa hyresgästen ges tillgång till lokaler som staden hyr i första hand av SISAB. Denna omständighet orsakar administrativt merarbete samtidigt som ansvarsfördelningen mellan inblandade parter kan vara oklar. Det kan bland annat röra sig om momsfrågor och arbetsmiljöan-

svar. Dessa areor föreslås utgå ur stadens hyresförhållande för att i stället över-
tas av SISAB. Som kompensation införs en schablon om 850 kronor per m²/år
i nivå 2022 som beloppsmässigt beräknas på stadens andel av den gemen-
samma arean. Denna kostnad påförs staden som ett särskilt tillägg på den kvar-
varande förhyrningen. Staden ansvarar endast för städning och tillsyn av be-
rörd area. Kapitalkostnader och kostnader för tomträtt utgår oförändrade men
fördelas andelsvis om på kvarvarande areor. Totalt omfattas cirka 600 m² och
förändringen innebär en sänkt kostnad på årsbas för nämnderna om cirka 0,3
mnkr. Denna förändring är inte beaktad i bilaga 5

Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

Som ett led i ökad digitalisering inkluderar idag modernt fastighetsägande nor-
malt tillhandahållande av infrastruktur för hyresgästernas datakommunikation.
SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de
tjänster som detta kräver. Hyresgästerna ska ha kvar abonnemangen avseende
datakommunikationen med STEK men fakturahanteringen sker via SISAB. SI-
SAB blir därmed sammanhållande part mellan hyresgästerna och STEK. En-
ligt kontoret möjliggör detta samordningsfördelar med mer standardiserad och
rationell hantering. Det ökar även möjligheterna att framåtsyftande utveckla
och integrera olika system kopplande till lokalhållningen. Investeringar i form
ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en
byggnad, beställs och betalas hyresgästen som tidigare. Ansvar för underhåll
och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag övertas av SISAB.

Paviljonger får ändrad hantering av avetableringskostnader

Nya paviljonger kommer inte längre att beställas från leverantörerna med vill-
kor att avetableringskostnad ska ingå i hyran. Denna kostnad får betalas mot-
svarande faktisk kostnad av inhyrande nämnd i samband med avveckling. Skä-
let är att de offerter som lämnas på detta moment i allt högre utsträckning blir
väldigt höga på grund av den osäkerhet som finns gällande kostnader kanske
10 år fram i tiden. SISAB kommer i stället att handla upp avetableringar som
en särskild tjänst som kan utnyttjas när behov uppstår. Idag kostar en avetable-
ring cirka 0,5 mnkr för motsvarande en 500-600 m² paviljonguppställning. För
befintliga paviljonger är redan kommande avetableringar finansierade via hy-
ran. Förändringen kommer att gälla nya paviljonger som hyrs från och med 1
juli 2022 och för nämnderna märks effekten först när dessa paviljonger i en
framtid börjar avvecklas. Hyran för berörda paviljonger kommer motsvarande
att bli lägre under hyrestiden genom att avetableringskostnaden utgår ur under-
laget för hyresberäkningen.

Uppföljning av nya schabloner

Införandet av de nya schablonerna förenklar hyresadministrationen genom att färre parametrar blir föremål för beräkningar, hyresfördelningar med mera. Samtidigt minskar den direkta informationen om uppskattat värde på olika delposter. Uppföljningen behöver därför utvecklas för att löpande kunna säkra att schablonerna är på rätt nivå utifrån samverkansavtalets principer om kostnadsbaserad hyra. Olika delposter behöver också kunna jämföras med branschnyckeltal för att säkerställa att SISAB:s förvaltning är effektiv. Tolkningsgruppen ansvarar för uppföljningen av samverksavtalet och ska extra noga följa upp utfallet av de ändringar som görs av schablonerna i föreliggande revidering. Även övriga hyreskostnader ska följas upp. SISAB ska årligen, senast 31 mars året efter aktuellt år, redovisa utfall i absoluta tal och kronor/m² för gruppen. Tolkningsgruppen ska ta fram ett detaljerat underlag för uppföljningen baserat på följande huvudkategorier:

- Energi
- Drift
- Underhåll
- Paviljonger
- Rabatter
- Inhyrt/särskilda avtal
- Tomträtt/mark
- Hyresgästanpassning/anskaffning

Samtidigt med ovan redovisning ska SISAB även presentera utfallet av införandet av byggherrekostnad i form av timdebitering. Tolkningsgruppen ska samverka med Beredningsgruppen i framtagande av en modell för denna redovisning.

Begreppsförändringar och förtydliganden

Avtalet inkluderar ett antal definitioner av begrepp. Konsekvensändringar görs av dessa utifrån övriga justeringar som föreslås. Begreppet ”planerat underhåll” (åtgärder för att bibehålla byggnadens värde och funktion) införs och det förtydligas i vilka avseenden som detta är SISAB:s ansvar. Vidare gäller entydigt att hyran och ingående schablonersättningen ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för långsiktigt periodiskt underhåll av byggnader och fastigheter, eventuella behov av att åtgärda eftersatt underhåll förutsätts SISAB prioritera inom ramen för denna ersättning.

Det förtydligas i avtalet att byggnader som SISAB inte äger, företrädesvis paviljonger med tidsbegränsade bygglov, inte omfattas av periodiskt underhåll. Tvingande åtgärder genom nya myndighetskrav avseende byggnadens ”funktionalitet” under hyrestiden är då inte SISAB:s kostnadsansvar. Avtalen är normalt tidsbestämda varför det har förtydligats om information rörande hyrestider med mera.

Kapitalberäkningsprocent – beslut i kommunfullmäktiges Budget 2021

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta plus påslag kompletteras med ”kapitalberäkningsprocent”. Syftet är att kostnadsbaserade lokalprojekt ska styras utifrån effektivitet och långsiktigt hållbar driftkostnadsutveckling. Kalkylberäkningsprocenten ska gälla vid bedömning av ett projekt i samband med beslut och därefter vara fast för detta specifika projekt i samband med uppföljning under hela genomförandetiden. Jämfört med årliga fluktuerande internräntenivåer skapas en stabil förutsättning för att följa ett projekt med prioriterat fokus på investeringsutgifterna. En lämplig nivå för en långsiktigt stabil kalkylberäkningsprocentsats har fastställts till 2,0 procent som utgör grund för att beräkna en separat ”kalkylhyra”.

Alla offerter som lämnas ska från och med 1 september 2021 utöver sedvanlig hyra baserad på gällande internränta även inkludera information om en beräknad kalkylhyra. Bedömning av projekt (även samråd) i förhållande till stadens styrande nyckeltal för pedagogiska lokaler ska ske utifrån kalkylhyra från och med 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och från och med 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Den faktiska hyran som debiteras när projektet är färdigställt ska beräknas enligt stadens internränta plus påslag på samma sätt som idag.

Införandet av kalkylberäkningsprocent ändrar inget i hur SISAB i samband med nybyggnadsprojekt normalt, med hänsyn till gällande redovisningsregler och i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om samverkansavtalet 2018, fördelar andelar av en projektkostnad på olika amorteringstider.

Media – villkor för ändrad användning

Samverkansavtalet innehåller en klausul om att parterna gemensamt ska verka för att minska mediaanvändningen (exempelvis vatten och el). SISAB ska löpande följa upp användningen och informera om befarade avvikelser så att åtgärder vid behov kan vidtas. Som gräns gäller 5 procents avvikelse utifrån givna bakomliggande förutsättningar för att en fråga om befarad avvikelse ska kunna aktualiseras.

Övergångsregler - implementering

Samtliga schabloner och rabatter, oavsett om det gäller befintliga objekt eller framåtsyftande projekt med beslut baserade på offerter lämnade före den 1 juli 2022, justeras till samverkansavtalets nya villkor och nivåer från och med den 1 juli 2022.

Gällande objekt med särskilda avtal ska tilläggsavtal skrivas som reglerar ändrad ansvarsfördelning i enlighet med det reviderade samverkansavtalet. Då schablonbaserad hyresberäkning saknas för dessa så sker ingen motsvarande ekonomisk justering av hyran.

Tiden för att hinna överföra olika abonnemang eller ändra driftavtal på grund av ändrad ansvarsfördelning att gälla från och med den 1 juli 2022 kan bli knapp. I förekommande fall får SISAB och hyresgästerna, i samråd med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret, överenskomma om avräkningsförfarande för att sinsemellan reglera sådana eventuella uppkomna kostnader.

Offerter som underlag för beställningar av hyresgäst Anpassningar ska från och med 1 juli 2022 beakta ingående byggherretimmar. Inget administrativt påslag på sådana timmar samt på entreprenad- eller kreditivkostnader ska beräknas. Som redovisats finns det för närvarande ett antal projekt, och ytterligare projekt kommer att tillkomma, av pågående/beställda projekt som ska direktfinansieras eller hyresföras från och med den 1 juli 2022 som har olika beräkningsgrund för det administrativa påslaget beroende på aktuella regler för tidpunkten då genomförandebeslut fattats eller kommer att fattas. Enligt ovan ska sådana förekommande påslag generellt beräknas med 2 procent oavsett vad som angetts i offerten. Den ekonomiska effekten av detta bedöms sammantaget som försumbar även om viss variation kan uppstå på projektnivå. Övergripande uppdras till Tolkningsgruppen att för staden som helhet följa upp utfallet för att säkerställa detta.

Förslag utom samverkansavtalet

Samtidigt med beslut om ett reviderat samverkansavtal finns behov att underställa kommunfullmäktige ett antal anknytande frågor för beslut i särskild ordning, utanför det egentliga samverkansavtalet. I det följande beskrivs dessa mer ingående.

Tidigare uppdrag

I samband med kommunfullmäktiges beslut 2017 om innevarande avtal uppdrogs till kommunstyrelsen att via Tolkningsgruppen utreda möjligheterna att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar. Trots mycket arbete har det inte gått att ta fram underlag som stöder dessa önskade förenklingar. Komplexiteten i många projekt, och spännvidden dem emellan, är för stora. De diskussioner som förekommit mellan parterna har dock resulterat i en ökad förståelse om problematiken vilket i förlängningen är positivt för att hantera nya projekt med dessa inslag. Därmed har ett av syftena med uppdragen ändå uppnåtts, det vill säga att underlätta samarbete och minska gränsdragningsproblematiken i dessa frågor. Nya rutiner, mötesstrukturer, med mera, har även som ett delresultat utvecklats mellan SISAB och hyresgästerna beroende på varierande förutsättningar dem emellan beträffande processerna för projektstyrningen. Det kan skilja väsentligt mellan utbildningsnämnden och olika stadsdelsnämnder i detta avseende varför ett fortsatt kontinuerligt utvecklingsarbete behövs. Uppdragen anses med ovan redovisning avslutade.

Övergång från BRA till LOA

I samband med revideringen har i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag prövats en övergång från bruksarea, BRA, till lokalarea, LOA, och samtidigt justera ingående schabloner motsvarande. En sådan förändring skulle underlätta jämförelser med andra hyresobjekt som hyrs till reguljära marknadsförhållanden där LOA-begreppet normalt är praxis. Det har dock bedömts att en momentan ommätning av samtliga areor med denna inriktning skulle bli relativt kostsam att genomföra. Alternativet att förenklat ta fram en schablonmodell för att på objektsnivå hitta ett närmevärde för LOA har inte heller ansetts fylla syftet med åtgärden. Denna del av revideringen av avtalet kommer därför avvaktas. Utvecklingen går mot mer digital ritningshantering och successivt bygger SISAB upp dataunderlag som i en framtid kan förenkla en övergång till LOA. Inom några år kommer därför sannolikt möjligheten att göra en övergång till en rimlig kostnad att ha förbättrats avsevärt. Frågan är angelägen varför kontoret fortsatt kommer att bevaka den och återkomma när förutsättningarna så medger. Uppdraget anses med ovan redovisning avslutat.

Nycklar, lås och larm

I revideringen har prövats frågan om att SISAB ska få ett utökat ansvar för lås, larm, passerkontroll med mera. Den samlade bedömningen är att det ur ett kommunkoncernperspektiv vore en mer effektiv nivå om denna hantering kunde skötas av en part på ett enhetligt sätt i stället för att ha den splittrad mellan olika parter och uppdelat på olika system. Det finns sannolikt stora samordningsfördelar då delar av dessa system även kan integreras med varandra, till exempel med olika fastighetssystem för driftövervakning och larm. Teknikutvecklingen inom området möjliggör också mer rationella lösningar. På sikt torde det finnas en betydande besparingspotential i detta. Initialt kommer dock att krävas investeringar i både teknik/hårdvara och system/mjukvara samtidigt som gränssnitt och olika verksamhets-specifika förutsättningar och ansvarsfördelningsfrågor måste klargöras. Även ambitionsnivån måste fastställas med en rimlig balans mellan olika säkerhetskrav och tekniska lösningar samt vilka kostnader som kan accepteras. Föreliggande revidering av samverkansavtalet har inte haft utrymme att ta fram ett färdigt underlag i denna komplexa fråga och inte heller att beräkna kostnader för investeringar och drift och därmed påverka på avtalsförhållandet. Då frågan är angelägen är avsikten att fortsätta att utreda en helhetslösning för att därefter kunna återkomma med ett kompletteringsförslag.

Paviljonger som tredjepartsinhyrningar

Per definition är paviljonger att betrakta som inhyrning från tredje part. De hanteras dock som en särskild lokalkategori i samverkansavtalet och SISAB hyr in dem via särskilda upphandlingar. Vad gäller stadens generella krav att tredjepartsinhyrningar alltid ska underställas stadens hyresförhandlingsfunktion för bedömning så är dessa paviljonger därmed undantagna.

Prefabprodukter

Under senare tid finns exempel där SISAB offererat nya utbyggnadsprojekt med investeringsutgifter understigande 300 000 kronor, exklusive moms, per tillkommande plats. Beräknat enligt dagens samverkansavtal kan detta generera hyresnivåer motsvarande cirka 20 000 kronor/plats/år vilket kan betraktas som relativt förmånligt. Standarden är permanent och gällande miljökrav uppfylls samtidigt som både driftskostnader och investeringsutgifter hålls nere. Genomgående för dessa projekt är att de utförs som prefabricerade modullösningar och de omfattar både helt nya projekt eller som ersättning för byggnader som är uttjänta. Kontoret förordar en utveckling och ett större inslag av dessa produkter som komplement inom beståndet av pedagogiska lokaler. Den tekniska livslängden kan jämförelsevis antas vara något begränsad men det be-

höver inte vara negativt. Det kan i stället öka flexibiliteten att kunna anpassa kapaciteten om behoven ändras. Ytterligare ett kännetecken för dessa prefabricerade modullösningar är en snabb byggtid. Behov av till exempel kostsamma och för verksamheten krävande evakueringar kan därmed minska.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 för att effektivisera avtalsförhållandet och minimera otydligheter och gränsdragningsproblematik.

Förslaget till ett reviderat samverkansavtal har utgått från att det även fortsättningsvis ska vara baserat på en kostnadsersättning, hyra, som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för kapital, DoU, extern inhyrning och tomträtt/arrende för de lokaler som staden hyr av bolaget. 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.

Sedan en längre tid har det inom samverkansavtalsförhållandet funnits varierande inslag av försök till ekonomisk styrning av vissa byggprojekt genom olika incitamentsmodeller för beräkning av administrativa påslag. Utan att närmare analysera orsakerna så konstaterar kontoret att de inte har haft avsedd effekt eller nytta. En orsak kan vara den ofta långa tiden för ett projekt. Det kan dröja åtskilliga år med många mer eller mindre separata projektsteg som alla påverkar utfallet innan resultatet manifesteras i form av ett administrativt påslag. Mot denna bakgrund anser kontoret det rimligt att i huvudsak frångå modellen med incitamentsbaserade administrativa påslag till förmån för en utvecklad projektstyrning via den föreslagna nya Beredningsgruppen.

Den ekonomiska skillnaden på nämndnivå utslaget på all area exklusive särskilda avtal av det nya förslaget gällande schablonerna framgår av bilaga 2. Ökningen motsvarar i genomsnitt 22 kronor per m²/år vilket till största delen består av överföring av kostnader som nämnderna redan har på annat håll, exempelvis för VA. Endast justeringen av kostnaderna för ingående konstgräsplaner samt ersättningen för SISAB:s byggherrekostnader för underhållsprojekt, om totalt cirka 11 mnkr år, är att betrakta som en substantiell ökning. Från detta ska dras den generella schablonbesparingen om

5 kronor/m² som motsvarar cirka 7,6 mnkr per år. Nettokostnadsökningen begränsas därmed till cirka 3,9 mnkr per år i nivå 2021 vilket motsvarar drygt 2 kronor/m².

Beroende på nämndens sammansättning av lokaler, bland annat fördelningen mellan äldre respektive nyproducerade sådana och exponeringen mot den nuvarande baskapitalhyran eller nybyggnadsrabatten, så varierar den ekonomiska effekten. Alla kostnadsförändringar enligt bilaga 2 ska relateras till bakomliggande kostnader för åtaganden som nämnderna har idag, till exempel VA, som avgår och i stället betalas via hyran till SISAB.

Störst kostnadsökning får Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd med 9,5 mnkr/år vilket delvis kan förklaras av att nämnden idag har relativt mycket nya förskolor och få objekt med baskapitalhyra. För stadsdelsnämnderna finns ett särskilt bidrag för förskolor med hög hyra som delvis kommer att kompensera för kostnadsökningen. Kontoret uppskattar att Hägersten-Älvsjö utifrån denna kostnadsökning kan erhålla drygt 2,0 mnkr i ytterligare bidrag enligt dagens villkor för bidraget.

Tilläggs bör att i viss omfattning sker även andrahandsuthyrningar mellan nämnderna vilket kommer att påverka det faktiska utfallet. Sammantaget anser inte kontoret att effekten för nämnderna är orimlig. De nya villkoren föreslås gälla från och med 1 juli 2022 varför initialt endast halvårseffekt uppstår.

Då KPI för oktober 2021 har publicerats, med en uppgång på årsbas om 2,8 procent, kan de nya schabloner som ska justeras enligt index beräknas och fastställas som heltal. Samtliga schabloner/belopp i det reviderade samverkansavtalet från och med 1 juli 2022 blir därmed enligt följande:

Schabloner/belopp	
Grundschablon	866 kr/m ²
Paviljongschablon	360 kr/m ²
Gemensamhetsytor	850 kr/m ²
Energischablon – särskilda avtal	154 kr/m ²
Driftavdrag vid tomställning	- 221 kr/m ²
Timpris	1 095 kr/timme

Projekt kan offereras till antingen fast pris eller budgetpris. Förenklat kan skillnaden beskrivas som att fast pris föregås av ett mer omfattande utredning- och projekteringsarbete varefter offerten antas relativt säker vad gäller slutkostnaden. SISAB står risken vid avvikelser. För offerter till budgetpris gäller det omvända förhållandet. En annan skillnad är att ett projekt till fast pris behöver till sitt innehåll definieras mycket tydligare i tidigt skede jämfört med projekt till budgetpris som kan vara mer flexibla och möjliga att förändra under processtiden.

Offerter till budgetpris har dominerat stadens beställningar under senare år. Erfarenheten är att många sådana projekt har fördyrats väsentligt i förhållande till ursprunglig offert och de beslut som ligger till grund för igångsättning. I efterhand kan det vara svårt att korrigera sådana igångsatta projekt eller ompröva beslut utifrån ändrade ekonomiska förutsättningar. Kontoret anser att det i ökad omfattning måste säkerställas att beslut om beställningar baseras på tillförlitliga uppgifter. Kontoret förordar därför att nämnderna, särskilt gällande komplexa projekt, i ökad omfattning ska begära offerter till fast pris. Mer tid och kostnader behöver då läggas ner i tidiga skeden vilket kan öka risken för förgävesprojekteringar. Nyttan med att kunna säkerställa de ekonomiska ramarna för ett projekt överväger dock detta. Beställande nämnd måste även i tidigt skede tydligt kunna definiera sin beställning och stå fast vid denna.

Det kan konstateras att specifikt nybyggnation genom förslaget blir relativt sett dyrare jämfört med tidigare genom den nya mixen av schabloner och rabatter som upphör. Totalt ökar dock inte kostnaden för nybyggnationen eftersom fördyringen sker genom en omfördelning av kostnader med det övriga lokalbeståndet inom samverkansavtalet. Störst påverkan på nybyggnationen får den generella finansieringen av borttagandet av baskapitalhyran. Även borttagandet av nyproduktionsrabatten de inledande fem åren samt att den riktade lägre schablonen DoU-lågenergi för nyproduktion tas bort har betydelse. Kontoret menar att detta inte behöver vara negativt. Staden måste prioritera att hålla de samlade investeringsutgifterna nere och då kan det vara direkt kostnadsbesparande att ha ett system som inom ramen den samlade kostnadsbaserade hyresmassan subventionerar nyproduktion, även om det ur ett resursfördelningsperspektiv kan förefalla rationellt. Om nyproduktionen får bära sina egna kostnader så ökar kraven på alla inblandade att effektivisera projekten för att klara de nivåer och styrande nyckeltal som staden normalt förhåller sig till vid bedömningen av dessa. Förslaget till nytt samverkansavtal möjliggör även en förstärkt projektstyrning genom Beredningsgruppen som kan underlätta detta arbete. Därutöver ser kontoret fördelar, inte minst ekonomiskt, med mer upprustning av det befintliga lokalbeståndet. Om valet står mellan att riva och bygga nytt eller att upprusta befintligt så förordar kontoret en ökad inriktning på det sistnämnda.

Den föreslagna justeringen av ansvarsfördelningen är enligt kontoret rationell. Genom att SISAB får ett samlat ansvar för VA ökar förutsättningarna att investera i effektiviseringar i förbrukningen. Detta kan på sikt ge stort mervärde och klimatnytta, bland annat gällande energianvändningen för varmvatten.

Samtliga schabloner föreslås att årligen justeras med 80 procent av förändringen av KPI. Kontoret bedömer att de flesta kostnadsposter som ingår i dessa schabloner är exponerade mot marknader med kostnadsökningar överstigande KPI. Mer upprustning av befintliga byggnader kan även förväntas leda till ökade kapitalkostnader för det underhåll som är SISAB:s ansvar. Indirekt innebär detta krav på SISAB att successivt effektivisera och rationalisera sin verksamhet, organisation och fastighetsdrift för att klara sina åtaganden. Kontoret ser detta som positivt och helt i linje med vad som kan förväntas av ett ändamålsbolag som SISAB och ett modernt fastighetsföretagande.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att förslaget bidrar till ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där alla parter har ett incitament att gemensamt styra mot detta.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret, arbetsmarknadsnämnden, kultur-
nämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd,
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-
Älvsjö stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens
stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd,
Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta
stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd och Östermalms stadsdels-
nämnd.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2022
följande.

Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlå-
tande som sitt svar på remissen.

Arbetsmarknadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 mars 2022
har i huvudsak följande lydelse.

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för verksamhet i Åsö vuxengymnasium, Vuxenutbildning Söderort och Vuxenutbildning Järva.

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 att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med ny grundschablon.

De nya grundschablonerna som föreslås medför en minskning av förvaltningens hyreskostnad på ca 670 tkr år 2022 och ca 1,3 mnkr år 2023.

Skola	KVM	Minskad årshyra
Åsö Vuxengymnasium	14 573	-976 391
VUX/Söderort	2 786	-186 662

VUX/Järva	2 645	-177 215
Tot:	20 004	-1 340 268

Genom SISAB:s ökade åtagande för ansvar och tjänster ges förvaltningen också minskade kostnader för vatten- och avloppsabonnemang VA.

Föreslagen revidering av samverkansavtalet kommer i övrigt att påverka förvaltningen i mindre omfattning utöver de nya grundschablonen och vatten- och avloppsabonnemanget VA.

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 29 mars 2022 följande.

Som svar på remissen hänvisar idrottsnämnden till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 7 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på att ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

Förvaltningen tycker att det är positivt att offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (*Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015*) för att underlätta uppföljningen av projekten.

Förvaltningen tycker vidare att det är positivt att det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästanpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris.

De ändrade schablonerna och den borttagna nyproduktionsrabatten medför en ökad kostnad för idrottsnämnden från och med 1 juli 2022. Enligt stadsledningskontorets beräkningar skulle de nya schablonerna innebära en ökad kostnad för idrottsnämnden om 1,0 mnkr per år och till detta kommer effekten av den borttagna nyproduktionsrabatten. Nyproduktionsrabatten för Rödabergshallen uppgår till cirka 0,5 mnkr 2022.

Idrottsnämnden hyr idag endast fem objekt från SISAB, men antal förhyrningar beräknas öka eftersom flera projekt pågår som kommer innebära att nämnden hyr fullstora idrottsbaser och bollsplaner. Huvuddelen av inhyrningen bedöms därmed utgöras av nyproduktion allt eftersom projekt slutförs. Den borttagna nyproduktionsrabatten och lågenergi DOU schablonen kommer att medföra att kostnaden för de nya idrottsbaser blir högre än vad som offerterna i tidigt skede antytt.

Förvaltningen anser att det är viktigt att föreslå förändringar av ansvar, schabloner, nyproduktionsrabatt med mera inte får konsekvensen att hyran för en överskådlig tid framåt inte speglar kostnaden för de idrottsbaser och bollsplaner som nämnden hyr.

Det som idrottsnämnden hyr utgör en mycket liten del av SISAB's bestånd av äldre och nya lokaler samt både gymnastiksalar och alla övriga skol-/förskolelokaler. Det är viktigt att generella schabloner inte blir allt för missvisande för de olika fastighetstyperna samt ålder och status på respektive fastighet. För idrottsnämnden är det relevant att kunna jämföra hyresnivåer samt kostnader för drift- och underhåll med motsvarande lokaler som hyrs av andra aktörer.

Det är också viktigt med en rättvisande hyreskostnad eftersom nämndens taxor för olika typer av lokaler till viss del påverkas av beräknad självkostnad för de olika anläggningstyperna.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 mars 2022 följande.

Kulturnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Kulturförvaltningen har inga synpunkter på den nya grundschablonen eller förändringarna i SISAB:s ansvarsområden och tjänster. Om förändringarna skulle innebära ökade kostnader för kulturnämnden så förutsätter kulturförvaltningen att nämnden kompenseras för detta i budgeten.

Kulturnämnden har för närvarande tre av sina bibliotek i SISAB:s lokaler; Stora Essingen, Örby och Tensta. Hyresavtalet för Tensta bibliotek upphör den 30 juni 2022, då biblioteket istället flyttar in i gemensamma lokaler med Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kulturskolans verksamhet i skolornas lokaler

Kulturnämndens verksamhet i SISAB:s lokaler utgörs framför allt av Kulturskolans olika samarbeten med stadens skolor. Kulturskolan bedriver termins- och kortkurser samt El Sistema i 40 skolor varav 37 tillhör utbildningsnämnden. Den verksamheten regleras genom tillfälliga hyresavtal mellan kulturnämnden och utbildningsnämnden.

den. Därtill bedriver Kulturskolan avgiftsfri verksamhet i 71 skolor varav de allra flesta tillhör utbildningsnämnden.

Utbildningsnämnden och kulturnämnden har ett uppdrag att uppmuntra och utöka samarbetet mellan skolorna och Kulturskolan, i synnerhet vad gäller lokaler, i syfte att nå fler elever. Sedan 2020 har kulturnämnden och utbildningsnämnden en samverkansöverenskommelse för att säkerställa långsiktighet och gemensam planering för Kulturskolans nyttjande av skollokaler. Överenskommelsen möjliggör att Kulturskolan i större utsträckning kan involveras i skolornas och fritidshemmens verksamhet.

Kulturstrategiska programmet

Kulturförvaltningen vill här även lyfta fram det kulturstrategiska programmet som antogs av kommunfullmäktige den 31 maj 2021. Där betonas vikten av att stadens förvaltningar och bolag samverkar kring planering för ändamålsenliga lokaler för kulturlivet, och mer specifikt samverkan om skollokaler för kulturändamål.

Kulturen behöver komma in tidigt i planeringen av nya skolor och vid mer omfattande ombyggnationer. Det gäller för kulturnämndens egna verksamheter så väl som för föreningsliv, teatergrupper, studieförbund, biografier och annan kulturverksamhet. Att få in kulturlivet i planeringen av skollokaler bidrar till kommunkoncernnyttan, eftersom stadens lokaler kan användas av fler verksamheter under en större del av dygnet.

Enprocentsregeln och konstnärlig gestaltning

När samverkansavtalet mellan SISAB och staden remitterades till kulturnämnden 2018 påpekade kulturförvaltningen att skrivningen om att ”högst en (1) procent” av den hyresgrundande produktionskostnaden ska avsättas för konstnärlig gestaltning borde vara ”en (1) procent”. I tidigare ramavtal mellan staden och SISAB från 2013 och 2015 har en (1) procent angivits, vilket är viktigt för att undvika förhandlingar i varje enskilt fall om hur mycket som ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

Kulturförvaltningen noterar att formuleringen ”konstnärlig utsmyckning” har ändrats till ”konstnärlig gestaltning”, vilket är positivt och något som förvaltningen påpekat i tidigare remissvar.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 april 2022 följande.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande lämnades av Kadir Kasirga m.fl. (S) och Tina Kratz m.fl. (V), *bilaga 1*.

Utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 7 april februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Utbildningsförvaltningen har innan remissförfarandet varit delaktig i diskussioner kring den föreslagna revideringen av samverkans-avtalet. Förvaltningen ställer sig positiv till en revidering av samverkansavtalet, särskilt översynen av incitament och styrning för att hålla nere kostnader i projekt. Förvaltningen har vissa synpunkter på förslaget till avtalsrevidering vilka redogörs för nedan.

Nya schabloner

Utbildningsförvaltningen är positiv till att nyproduktionsrabatt och baskapitalhyra som schabloner tas bort. Detta medför att kostnaden för hyran för varje enskilt objekt blir mer rättvisande. Det blir mer förmånligt att behålla existerande lokaler och dyrare att bygga nytt. Förändringen kan leda till ökat underhållsbehov. Utbildningsförvaltningen föreslår därför att SISAB får i uppdrag att årligen redovisa underhållsarbetet till tolkningsgruppen.

Justering av det administrativa påslaget

Förvaltningen tycker att det är oklart vilka kostnader i ett projekt som ska omfattas vid beräkning av omkostnadstillägget (tidigare administrativt påslag). Omkostnadstillägget föreslås enligt nya samverkansavtalet inte längre räknas på entreprenadkostnaden, dock ska det kvarstå på byggherrrelaterade kostnader. Förvaltningens förståelse av begreppet ”byggherrekostnad” är att det omfattar sådana kostnader som kreditiv, projektledning och andra kostnader för åtgärder som byggherren genomför i ett projekt.¹ Dessa är kostnader som enligt samverkansavtalet inte ska omfattas av påslaget. Utbildningsförvaltningen önskar med anledning av detta ett förtydligande avseende vilka kostnader som ska beaktas vid beräkning av omkostnadstillägget.

Inrättande av särskild beredningsgrupp

¹ Definition av byggherrekostnad är tagen från Rikstermbanken, www.rikstermbanken.se

En särskild beredningsgrupp föreslås inrättas för bättre projektstyrning. Förvaltningen önskar att beredningsgruppens arbete också omfattar projekt i tidiga skeden med detaljplaneändring.

Timpris för SISAB:s timmar

Enligt förslaget införs timpris, där SISAB får betalat för arbetade timmar i projekt. Utbildningsförvaltningen ser fördelar med införandet av timpris. För att införandet ska uppnå sitt syfte om högre transparens och bättre möjlighet till uppföljning är det viktigt att SISAB redovisar sina timmar i samma detalj som gemene konsult på marknaden. Detta bör förtydligas i samverkansavtalet.

Särskild hantering av gemensamma ytor

Utbildningsförvaltningen hyr i ett fåtal fall ut delar av sina lokaler i andra hand, där delar av lokalens ytor delas mellan förvaltningen och andrahandshyresgäst (som inte omfattas av samverkansavtalet). I syfte att på ett bättre sätt särskilt hantera momsfrågan föreslås de ytor som nyttjas gemensamt hyresföras särskilt. Gemensamma ytor medför också behov av att särskilt hantera arbetsmiljö och samordningsansvaret. Förvaltningen hade önskat att den särskilda hanteringen av gemensamma ytor också hade reglerat dessa frågor. Förvaltningen förordar att SISAB tar samordningsansvaret för arbetsmiljön inom de gemensamma ytorna eller att det i annat fall klargörs i ärendet vem samordningsansvaret för arbetsmiljön ska ligga på samt att SISAB ansvarar för städning av de gemensamma ytorna.

Infrastruktur för datakommunikation

Utbildningsförvaltningen har genom sidoavtal med SISAB överfört drift- och underhållsansvaret, ansvaret för felsökning och CURRUM för datakommunikation på SISAB. Detta föreslås nu att regleras i samverkansavtalet. Det ser förvaltningen som positivt. SISAB:s ansvar för CURRUM begränsas till datakommunikation som SISAB låtit installera. Det händer att förvaltningen i CURRUM har utrustning kopplad till kameraövervakning och passagesystem. Även annan utrustning kan förekomma om skolan exempelvis har särskild inriktning mot it. Förvaltningen förordar att SISAB som utgångspunkt ansvarar för CURRUM, oavsett om förvaltningen har utrustning i rummet eller inte.

I samband med remisshanteringen har det framkommit att SISAB:s kostnader för deras nyttjande av datakommunikation i sin fastighetsförvaltning är en kostnad som SISAB ska få täckning för genom grundschablonen. Idag använder SISAB portar i de switchar som är monterade i skolorna för fastighetsförvaltningen. Den löpande kostnaden för switchar på skolorna betalar utbildningsförvaltningen till Sankt Erik kommunikation. SISAB bär således i dagsläget inte någon av de löpande kostnaderna för den datakommunikation som de nyttjar för sin fastighetsförvaltning i skollokaler. Utbildningsförvaltningen föreslår att grundschablonen justeras ned något och att förvaltningen fortsätter att betala kostnaderna för switchar som nyttjas av både SISAB och förvaltningen själva.

Ändrad hantering av avetableringskostnader av paviljonger

Idag betalar utbildningsförvaltningen en hyra i vilken det ingår avetableringskostnader för paviljonger. Det nya förslaget till samverkansavtal föreslår en justering där avetableringskostnaderna istället direktbetalas i samband med avetableringen. Förvaltningen är beroende av att SISAB i samband med uppsägning av en paviljong kan lämna en kostnadsbedömning av avetableringskostnaderna för att kunna avsätta medel för den kommande kostnaden. SISAB bör ha i uppdrag att ge en uppskattad kostnad i samband med offert vid inhyrning samt vid uppsägning av avtalet, och förvaltningen önskar att detta framgår av samverkansavtalet.

Kostnadsfördelning vid förtida underhåll

I det nya samverkansavtalet finns en omformulering avseende fördelningen av förtida underhåll mellan hyresgäst och hyresvärd. Idag anges att kostnaden för förtida underhåll ska fördelas mellan parterna om underhållet sker på hyresgästens beställning. I det nya samverkansavtalet anges att kostnaden kan fördelas. För att det inte ska uppstå oklarheter förordar utbildningsförvaltningen en justering av skrivningen i avtalets punkt 7.1 5 st. till ska istället för kan.

Giltighetstid på SISAB:s offerter

Enligt förslaget till nytt samverkansavtal ska nedlagda kostnader i ett projekt direktfaktureras om förvaltningen fått en offert och offerten hinner förfalla innan en beställning gjorts av förvaltningen. Förvaltningen vill understryka vikten av att offerter från SISAB har en giltighetstid, som regel fem månader, som möjliggör att förvaltningen kan låta ett ärende ha sin beslutsgång innan offerten förfaller.

Myndighetsanmärkning

Ibland behöver ansvarsfördelningen mellan SISAB och hyresgäst avseende olika myndighetsanmärkningar tolkas. Det gäller exempelvis tillgänglighet och frångänglighet som följer av Boverkets byggregler och som aktiveras med anledning av underhållsprojekt. Utbildningsförvaltningen menar att en sådan myndighetsanmärkning är en fastighetspecifik fråga och något som fastighetsägaren har att bekosta. Förvaltningen vill framhålla vikten av att regleringen kring ansvaret för myndighetsanmärkningar klargörs för att öka tydligheten.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Justeringen av samverkansavtalet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och barns rättigheter.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen. Förvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart med anledning av att remissens svarstid.

Bromma stadsdelsnämnd

Bromma stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 april 2022 följande.

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 6 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser det vara bra att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster och att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med en ny grundschablon. Detta gör det tydligare och enklare att beräkna kostnader. SISAB och nämnderna är en del av samma organisation och arbetar således mot samma övergripande mål vilket förtydligas genom närmare samverkan. Förvaltningens bedömning är dock att förändringen innebär ökade kostnader för stadsdelsnämnderna.

I samband med revideringen föreslås ytterligare ett antal justeringar i syfte att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och nämnderna gällande de pedagogiska lokalerna. Förvaltningen är positiv till förslagets intention att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att det hade varit bra om de avvikande förändringar som skett i det nya avtalet kontra det gamla, vore tydligt specificerade. Då vore det enklare för en nämnd att kalkylera sina nya kostnader. Detta kommer att ge en negativ påverkan på verksamhetskostnader vilket direkt påverkar forskoleverksamheten. Stadsdelsförvaltningen kan även konstatera att man i det nya förslaget under punkten 10.2. har lyft ut SISAB:s tidigare ansvar för avetableringskostnader avseende tillfälliga utbildningslokaler (till exempel s.k. paviljonger). Denna kostnadsersättning ingick som en del i hyreskostnaden enligt det gamla avtalet (under punkt 9). Detta borde rimligtvis medföra en lägre hyreskostnad då kostnaden för avetablering tidigare bakats in i hyreskostnaden.

Nettoeffekten av den föreslagna schablonändringen ger en beräknad kostnadsökning för Bromma stadsdelsnämnd med cirka 2,8 mnkr vilket motsvarar en ökning om 18 procent efter att avtalet har införts. Effekten för övriga stadsdelsnämnder blir blandad (från -1,15 procent till + 64,3 procent) medan snittökningen för stadsdelsnämnderna blir 26 procent. För övriga nämnder är snittet en ökning med 6 procent. Utbild-

ningsnämnden som har störst andel lokalyta, får en schablonkostnadsökning på endast 0,24 procent. Bromma stadsdelsförvaltning anser att det i grunden blir en orättfärdig kostnadsfördelning för stadsdelsnämnderna. Dessutom är de ekonomiska effekterna av den nya ansvarsfördelningen svårbedömd på nämndnivå.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att den nya grundschablonen ger en ökad hyreskostnad med halvårseffekt om 1,4 mnkr år 2022 och därefter med helårseffekt följande år motsvarande 2,8 mnkr/år. Finansieringen på nämndnivå är en fråga som står kvar att hantera.

Enligt förslaget övertar SISAB ansvaret för VA-abonnemang. VA-kostnaderna för Bromma stadsdelsnämnd uppgick 2021 till ca 630 tkr. Om SISAB övertar ansvaret för hela denna kostnad blir den faktiska kostnadsökningen för stadsdelsnämnden i sådana fall 2,2 mnkr (hyreshöjningen minus VA-kostnaderna). Övriga effekter kan inte bedömas.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2022 följande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till förslaget om nytt samverkansavtal och de justeringar som är gjorda när det gäller ansvarsområden. En tydlig ansvarsfördelning underlättar vardagen för alla parter. Förvaltningens avdelning Stadsmiljö och lokaler är dessutom representerad i Tolkningsgruppen där olika frågor om tolkning av avtalet kan diskuteras vidare. I Tolkningsgruppen ingår förutom Enskede-Årsta-Vantör även Hässelby-Vällingby och Skärholmen som representanter för stadsdelsförvaltningarna.

Stadsdelsförvaltningen har inom ramen för Tolkningsgruppen även tidigare lämnat förslag på justeringar under framtagandet av ett reviderat avtal. En del förslag har blivit tillgodosedda och andra inte. Några av de synpunkter som inte har blivit tillgodosedda tas upp nedan.

Synpunkter på samverkansavtalet

Mediaanvändning

I och med att kostnader för el med mera överförs till SISAB minskar incitamenten för hyresgästen att hålla ner sin energiförbrukning. Det är därför positivt att samverkansavtalet innehåller en klausul om att parterna gemensamt ska verka för att minska mediaanvändningen (el, vatten och avlopp, värme samt kyla) och att SISAB ska följa upp och informera hyresgästen vid avvikelser, samt att det finns en debiteringsmöjlighet

kopplat till detta. Det underlättar för staden och SISAB att tillsammans arbeta för att uppnå klimatmålen.

Kostnader för om-, ny- och tillbyggnader med mera

I samverkansavtalet finns en tydlig arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader. Stadsdelsförvaltningen har under beredningsprocessen framfört synpunkter på att det har varit otydligt vilka kostnader som får hyresföras och vilka som inte får. Stadsförvaltningen anser att det är viktigt att minska utrymmet för tolkning i den här delen.

Synpunkter på bilagan om ansvarsfördelning (krysslistan)

Förråd, bodar, avfallsrum med mera Förvaltningen anser att ansvaret för "Förråd, bodar, avfallsrum och lekstugor, inkl. lås" bör ligga på SISAB och inte på staden. När det gäller avfallsrummen påminner stadsdelsförvaltningen om avfallsobligatoriet, "det åläggs fastighetsägaren att tillse att det finns möjligheter att sortera ut matavfall".

Passagekontrollanläggning

Stadsdelsförvaltningen ser fördelar i om SISAB övertog ansvaret för att med tiden köpa in ett och samma system för alla förskolor. SISAB har en driftenhet som kan hantera detta.

Storkök

Förvaltningen har tidigare lämnat synpunkter kring att punkterna 17.1,17.3,17.6 och 17.7 i Storköksutrustningen borde föras över till SISAB eftersom SISAB ansvarar för elkostnaderna och har därmed större incitament att se till att energisnåla alternativ väljs. Delar har tillgodosetts när det gäller centralkylanläggning och sval-, kyl- och frysråd (17.6 och 17.7) men fortfarande ansvarar hyresgästen för diskmaskiner och spis, ugn med mera (17.1 och 17.3).

Fallskyddsytor

Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av att förtydliga i gränsdragningslistan vem som ansvarar för fallskyddsytor på lekplatser, typ gummi, korken.

Förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Farsta stadsdelsnämnd

Farsta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2022 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen av förslag till revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om utbildningslokaler.

Farsta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till förslaget och anser att det är bra att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnaderna. Förvaltningen ställer sig också positivt till att SISAB ökar sitt åtagande för ett antal tjänster och att samtliga schabloner omarbetas och ersätts med en ny grundschablon. Detta gör det tydligare och enklare att beräkna kostnader. SISAB och nämnderna är en del av samma organisation och arbetar således mot samma övergripande mål vilket förtydligas genom närmare samverkan.

Förvaltningen hyr i dagsläget 34 lokaler för förskoleverksamhet av SISAB. Av förvaltningens totala inhyrda lokalbestånd utgörs en större andel av fastigheter som ägs av SISAB.

De nya grundschablonerna som föreslås medför en ökning av nämndens hyreskostnad på cirka 2,6 mnkr år 2022 och cirka 5,3 mnkr år 2023 vilket framför allt beror på att nyproduktionsrabatten tas bort. I och med att nyproduktionsrabatten upphör kommer det framöver bli mindre gynnsamt med nyproduktion. Det innebär ett ökat fokus på att bibehålla och underhålla befintliga lokaler och på modullösningar vid nyproduktion, vilket ligger i linje med förvaltningens arbetssätt. Ur ett koncernperspektiv är åtgärderna mot ökad styrning och ekonomisk återhållsamhet gällande nya investeringar motiverade.

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

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 mars 2022 följande.

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

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 16 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

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

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

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

I och med att nyproduktionsrabatten upphör kommer det framöver bli mindre gynnsamt med nyproduktion. Det innebär ett ökat fokus på att bibehålla och underhålla befintliga lokaler och på modullösningar vid nyproduktion vilket ligger i linje med förvaltningens arbetssätt.

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

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

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 31 mars 2022 följande.

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

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen hyr lokaler från SISAB för förskoleverksamhet.

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

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

per barn blir väsentligt lägre än vid mer traditionella förskolebyggnationsprojekt, exempelvis Framtidens förskola.

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

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

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

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

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

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden för egen del godkänner förslagen i remissen och att nämnden hänvisar till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen dock med tillägget att förvaltningen gärna hade sett ekonomisk kompensation för den tillkomna hyreshöjningen.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 31 mars 2022 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 10 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen väljer här att endast kommentera det som berör stadsdelsnämnden. För Kungsholmens del innebär förslaget en hyreshöjning på omkring 10 % eller ca 275 tkr. Samtidigt kommer kostnaden för vatten och avlopp istället tas via hyran. Att SISAB tar vattenabonnemangen är bra och logiskt. Ibland kopplar SISAB vattnet till befintlig byggnad i närheten hos annan hyresgäst vilket då betyder att vi ska ha avtal med t.ex. utbildningsförvaltningen gällande vattnet till den lokal vi hyr av SISAB. 2021 var kostnaden för vattenabonnemangen vid våra sju SISAB-förskolor ca 140 tkr. Den reella ökningen blir därmed ca 5 %. Hyra per barn i SISAB jämfört med övriga är 23 tkr jmf med 29 tkr (2021 års kostnader). Hyra per kvm är återigen lägre; 1511 kr i snitt på alla Sisabförskolor och 2320 kr i snitt för övriga. Sisabförskolor är alltså generellt bil-

ligare trots att det där ingår t.ex. el o visst underhåll. Uppföljning av olika kostnader blir allt viktigare. Så följs till exempel energikostnader löpande. Förvaltningen menar att det vore bra, också för jämförbarheten med övriga hyresvärdar, om SISAB på hyresfakturorna kan separera kostnader för såväl el som VA. Fast pris i offerterna är efterlängtad. Förskottsbetalningen för avetablering är också bra, då kostnaden inledningsvis blir lägre och kostnaden tas då den uppstår i stället. Timdebitering i stället för administrativt tillägg blir "renare" och förhoppningsvis lättare att följa upp. Vissa ytterligare ändringar av ansvarsfördelningen beskrivs i den s.k. krysslistan och alla punkter som berör förvaltningen är välkomna. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Norrmalms stadsdelsnämnd

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2022 följande.

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Norrmalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen kan se vinster med en förenklad process men önskar även problematisera kring vissa delar i samverkansavtalet, framförallt att skol- och förskolefastigheter har samma schablon, konsekvenser av slopade nyproduktionsrabatter och införande av övergångsbestämmelser.

I ärendet beskrivs att samverkansavtalets syfte bland annat är skapa incitament för kostnadsänkningar, effektiviseringar och ökat koncerntänk. Det konstateras också att schablonförändringarna medför att nyproduktion blir dyrare för nämnderna, men att det är ett medvetet val för att hålla nere koncernens investeringsutgifter. Förvaltningen välkomnar att avtalet syftar bland annat till att sänka kostnaden för nyproduktion och öka koncerntänket. Ett flertal faktorer styr kostnaden för nyproduktion där några är enklare att påverka. Exempelvis kan olika materialval ge ökade investeringskostnader vilket är negativt både för kommunkoncernen och för den beställande nämnden som drabbas av ökade hyreskostnader. I förlängningen bidrar detta till att minska kommunkoncernens totala investeringsutrymme i ett redan ansträngt läge samt minska nämndernas andel av budget som går till service för medborgarna. I bilaga till ärendet återfinns även en beräkning av kostnadsförändringar för respektive nämnd, som för Norrmalms stadsdelsnämnd visar på en ökning på 64 procent.

Förvaltningen vill lyfta att möjligheterna för ombyggnation av befintliga lokaler är små för innerstadsdelområden som Norrmalms stadsdelsförvaltning tillhör. Befintliga förskolelokaler är allt som oftast inrymda i privatägda bostadsrättsföreningar, vilket försvårar om- och tillbyggnationer då nämnder inte ska investera i privatägda fas-

tigheter. Detta medför att valmöjligheten för nämnden minskar, och om behov av nya lokaler uppstår är oftast den enda lösningen nybyggnation. Den ekonomiska konsekvensen av den slopade nyproduktionsrabatten blir därmed kännbar för nämnden, för redan pågående projekt samt för framtida nybyggnationer. Redan i dagsläget är det kostsamt att bedriva förskola i innerstaden utifrån de höga lokalhyrorna, förslaget skulle medföra ekonomiska konsekvenser för förvaltningens möjligheter att bygga och bedriva verksamhet i nyproducerade lokaler. Ökade kostnader innebär att förskolans verksamheter behöver utöka antal barn, vilket i sin tur leder till större barngrupper och mindre kvadratmeteryta/barn.

Ett av förslagen omfattar även en förändrad debitering av konstgräsplaner där kostnaden införlivas i grundschablonen. I ärendet beskrivs bland annat att skälet till förändringen är att det i dag debiteras objektvis och att ersättningen inte upplevs som relevant i förhållande till faktiskt kostnad.

För Norrmalms stadsdelsförvaltning, som har en mindre konstgräsplan inom SISABs bestånd, blir konsekvensen att förvaltningen bekostar konstgräsplaner som inte finns inom stadsdelsområdet, vilket inte heller upplevs som relevant. Förvaltningen efterfrågar en större diskussion kring lämpligheten att förskolepengen ska bekosta konstgräsplaner som inte finns inom stadsdelsområdet och som oftast tillhör objekt inom skolfastigheter. Förvaltningen ser ett problem med att ha gemensam schablon för förskole- och skolfastigheter.

Samverkansavtalet med nya schabloner samt slopande av nyproduktionsrabatter ska gälla från 1 juli 2022, oavsett om det gäller befintliga projekt eller framåtsyftande objekt. Förvaltningens pågående nybyggnation av en förskola i anslutning till Vasa Real, tidigare förskolan Resedan, har redan tidigare en reviderad kostnads kalkyl på grund av ökade kostnader, och i augusti 2020 antog nämnden ett reviderat genomförandebeslut. Kostnaden för den pågående nybyggnationen behöver ytterligare räknas upp i samband med slopad nyproduktionsrabatt och höjda schabloner.

En längre införandeperiod, eventuellt med separata bestämmelser för till exempel borttagande av nyproduktionsrabatten, skulle vara att föredra och underlätta nämndernas prognoser.

Förvaltningen har inga synpunkter på stadsledningskontorets återrapportering av uppdrag.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2022 följande.

Arbetsmarknadsnämnden beslutade att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till det förslag till samverkansavtal som tagits fram. Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutralt mellan parterna. Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Samtidigt ökar SISAB:s åtaganden för ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat vatten, avfall och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör. Samtliga kostnader inarbetas i en ny grundschablon som för permanenta lokaler samlat fångar de tidigare separata schablonerna.

Stadsdelsnämnden beräknas få en ökad schablonkostnad med 1 097 136 kr per år. Förvaltningen anser att den ökande kostnaden är rimlig med beaktande av att SISAB:s åtaganden ökar.

Nybyggnationer kommer bli dyrare eftersom bland annat baskapitalhyran kommer att tas bort samt nyproduktionsrabatten. Det är av stor betydelse att stadsdelsnämnden tillförs medel för att kunna täcka de merkostnader som det nya ramavtalet innebär.

Det är positivt att revideringen tar sikte på ett koncernperspektiv där båda parter ska samverka för ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att parterna får incitament för att gemensamt styra mot samma mål.

Det är även positivt att revideringen tar fokus på att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

Förvaltningen är positiv till den tolkningsgrupp som föreslås inrättas. Ett nytt samverkansavtal kan inte täcka alla frågor kring ansvar och gränsdragningar och en tolkningsgrupp kan vara till hjälp för att lösa oklarheter i avtalet. Det är dock viktigt att inte allt för många frågeställningar lämnas till tolkningsgruppens avgörande utan att så mycket som möjligt regleras i avtalet.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 17 mars 2022 följande.

Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på det nya samverkansavtalet som klargör ansvarsfördelningen mellan SISAB och förvaltningen. Samverkansavtalet förtydligar och klargör byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB. Förvaltningen ser det som positivt att förslaget bidrar till ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där alla parter har ett incitament att gemensamt styra mot detta. Det kommer öka gehöret för kostnadseffektiva projekteringar och hålla nere driftkostnader. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2022 följande.

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningen tjänsteutlåtande och överlämnar yttrandet till kommunstyrelsen.
2. Omedelbar justering.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har idag 22 förskolor av vilka 20 hyrs av SISAB och därmed omfattas av revideringen gällande samverkansavtalet.

En ny förskola på Ekholmsvägen 133 är under byggnation. Nämnden ock KSEKU har även fatta beslut om byggnation av ny förskola på Torpgläntan 9.

I nämndens lokalförsörjningsplan redovisas ytterligare fem nya förskolor i tidig planering. Om nybyggnationen av förskolor genomförs enligt lokalförsörjningsplanen kommer sju nya byggas

t o m år 2030. Enligt lokalförsörjningsplanen kan ytterligare nybyggnationer av förskolor ske efter år 2030.

Skärholmen är en växande stadsdel vilket kommer kräva nybyggnationer, främst inom förskolan. Förvaltningen måste ta hänsyn till samverkansavtalets effekter gäl-

lande nybyggnationer och arbeta för kostnadseffektiva lösningar för såväl staden som förvaltningen. I ett par fall där förskolan huserar i tekniskt uttjänta fastigheter har förvaltningen inget annat val än att bygga nya förskolor för att ersätta de gamla.

Ur ett koncernperspektiv är åtgärderna mot ökad styrning och ekonomisk återhållsamhet gällande nya investeringar motiverade.

Förvaltningen anser att det faktum att Sisabs åtagande ökar är positivt och ser gärna att åtagandet på sikt omfattar fler områden.

Förvaltningen ser även positivt på att en central beredningsgrupp inrättas för att uppnå mer kostnadseffektiv nyproduktion, ombyggnation och renoveringar.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 april 2022 följande.

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande godkänns som svar på remissen.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har gått igenom förslaget till reviderat samverkansavtal och har följande synpunkter och förslag.

Annan ersättning till SISAB

Enligt förslaget är den självkostnadsberäknade ersättningen till SISAB 1 095 kronor per timme. Detta fastställs i kommunfullmäktiges årliga budget. Stadsdelsförvaltningen anser att summan är något hög och vill understryka vikten av att uppföljning och kvalitetssäkring av den säkerställer att kostnadsökning i projekt hålls nere.

Arbetsgång vid om-, ny-, och tillbyggnader

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas vad som är skillnaden mellan leveranser i förstudieskedet och utredningsskedet. Detta för att stadsdelsförvaltningarna ska veta vad som ska levereras och vad som ska faktureras.

Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de tjänster som detta kräver. Stadsdelsförvaltningen anser att det idag finns ett väl fungerande samarbete med St. Erik Kommunikation och det är av stor vikt att SISAB:s övertagande av ansvaret för felanmälningar, beställningar och kommunikation kring detta

fungerar utan avbrott. Förvaltningen anser att det behöver förtydligas hur felanmälningar, beställningar och kommunikation ska hanteras i dessa frågor.

Fördyrning

Stadsdelsförvaltningen saknar ett avsnitt om konsekvenser av fördyrning i SISAB:s projekt. Efter att stadsdelsförvaltningen fattat genomförandebeslut om uppförande av en ny förskola har projektet fördyrats med omkring 20 % på endast nio månader. Till viss del kan detta förklaras med ökade materialkostnader, men en avsevärd del av fördyrning är en följd av att poster helt enkelt missats i projekteringen. Förvaltningen anser att stora tillkommande poster som beror på brister i exempelvis projekteringsskedet inte ska belasta stadsdelarna. Det kan få som konsekvens att projekten försenas med flera år då hela beslutsprocessen kan behöva göras om eller att projektet tvingas avvecklas med höga förgäveskostnader som följd. Således bör incitament finnas för att förstudie- och projekteringsfaser ska genomföras på ett så komplett sätt som möjligt. Ifall brister i projekteringen leder till omfattande fördyrningar ska detta inte huvudsakligen belasta de beställande förvaltningarna.

Förvaltningen har inga synpunkter på de föreslagna förändringarna i ansvarsfördelningen.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på revideringsförslaget.

Södermalms stadsdelsnämnd

Södermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 februari 2022 följande.

Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och översänder det som remissyttrande till kommunstyrelsen.

Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på en revidering av samverkansavtalet och noterar att nettokostnader inte förväntas öka i alltför hög utsträckning. Förvaltningen ser positivt på att ansvarsfördelningen i samverkansavtalet förtydligas mellan parterna. Vidare noterar förvaltningen att föreslagna justeringar av samverkansavtalet är rationella och ändamålsenliga för alla parter.

Förvaltningen ser positivt på att en beredningsgrupp föreslås inrättas i syfte att stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt.

Förvaltningen delar stadsledningskontorets uppfattning om ett behov av än mer kostnadseffektiva utbildningslokaler och ställer sig till förfogande för att ingå i en sådan beredningsgrupp.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 mars 2022 följande.

Östermalms stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) gällande utbildningslokaler.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 14 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ser positivt på flera av förslagen till förändringar av nuvarande samverkansavtal, inte minst i fråga om att ytterligare förstärka styrningen i samband med ny-, om- och tillbyggnad. Vidare välkomnar förvaltningen stadsledningskontorets intention att skapa incitament och öka möjligheterna för att bygga rationellt och kostnads-effektivt genom att betona alla parter gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Slutligen är förvaltningen positiv till förslaget om att förändra schablonerna gällande drift och underhåll. För nämndens del innebär förändringen att kostnaderna på årsbasis minskar med 24 708 kronor från 2 154 968 kronor för nämndens förhyrning till 2 130 260 kronor. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om revidering av samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) gällande utbildningslokaler.

Reservationer m.m.

Utbildningsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Kadir Kasirga m.fl. (S) och Tina Kratz m.fl. (V) enligt följande.

SISAB:s grunduppdrag är att äga, förvalta och utveckla skolor och förskolor i Stockholms stad. Samverkansavtalet är en grundsten för bolagets samarbete med stadens verksamheter som hyr lokaler av SISAB. Avtalet omfattar omkring 700 objekt.

Avgörande för denna samverkan mellan staden och SISAB är att tillräckligt med objekt finns att tillgå och att dessa är av god kvalitet och har rimlig hyressättning. Ansvarsförhållandena regleras i avtalet liksom hyresnivåerna. I denna revidering ligger stort fokus på kostnadseffektivitet. Det är rimligt utifrån behovet av en långsiktigt hållbar ekonomi, både för bolaget och för staden som helhet. Genom borttagandet av nyproduktionsrabatten och schablonförändringar som gör nyproduktion dyrare för nämnderna, styr avtalet mot att hellre renovera befintligt bestånd än att bygga nytt. Det finns naturligtvis fall då även detta är rimligt, framför allt utifrån ett hållbarhetsperspektiv, men vi oroas över den tydliga åtstramningen av skolutbyggnaden i Stockholm som den borgerliga majoriteten stått för under mandatperioden.

Stockholms tillväxttakt har minskat under de senaste åren och många barnfamiljer väljer att lämna staden. Men även med nedskrivet behov av antalet elevplatser de närmsta åren kommer nya skolor och förskolor att behövas i Stockholm. Särskilt om bostadsbyggandet återigen kan ta fart. För att ligga i fas med behovet krävs en god planering med en lång tidshorisont. Vid byggnation av nya bostäder måste behovet av förskolor och skolor finnas med tidigt i planeringen för att undvika onödiga kostnader och för att tillse att tomterna är ändamålsenliga. Avtalets incitament att styra bort från nyproduktion riskerar att leda till att staden inte vågar eller kan klara av nödvändig utbyggnad av förskolor och skolor. Detta tillsammans med den pågående utförsäljningen av utbildningsfastigheter skapar oro inför hur framtidens behov av elevplatser ska tillgodoses. Vi välkomnar de reviderade delarna i avtalet som syftar till att effektivisera processer och där SISAB bättre kan nyttja stordriftsfördelar. Vi beklagar att man inte lyckats komma fram med en lösning där bolaget får ett utökat ansvar för hanteringen av nycklar, lås och larm. Det ligger i hela stadens intresse att denna fråga får en lösning i en nära framtid.