

Handläggare
Yvonne Ekman Mohajerpour
Telefon: 0850810031**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2022-03-24

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2021/992.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i budget 2021 uppdragits att revidera samverkansavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler. Stadsledningskontoret har utarbetat ett förslag till ett nytt kostnadsbaserat samverkansavtal som föreslås träda i kraft 1 juli 2022. I huvudsak syftar revideringarna i samverkansavtalet till att öka effektiviteten i bygg- och projektstyrningsprocesserna samt att skapa incitament för alla berörda parter att minska på kostnaderna. I förslaget har bland annat samtliga schabloner omarbetats och ersatts med en grundschablon för att förenkla hanteringen. Förändringen syftar också till att öka styrningen för ekonomisk återhållsamhet och att minska stadens investeringsutgifter. Förändringen innebär att nyproduktion generellt kommer bli dyrare för nämnderna jämfört med att bibehålla och anpassa befintliga lokalresurser. Förvaltningen ser positivt på förslag om förändringar av nuvarande samverkansavtal, särskilt i frågan om stärkt styrning i samband med ny-, om- och tillbyggnad och att skapa incitament för ökad kostnadseffektivitet med kommunkoncernnyttan i fokus. Därutöver är förvaltningen positiv till föreslagen förändring av schablonerna gällande drift och underhåll, som för nämnden kommer innebära att kostnaderna på årsbasis minskar med 24 708 kronor från 2 154 968 kronor för nämndens förhyrning till 2 130 260 kronor.

Bakgrund

I budget 2021 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att revidera befintligt samverkansavtal med SISIAB (Skolfastigheter i Stockholm AB).

Stadsledningskontoret har i samverkan med olika projektgrupper med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsförvaltningen samt från SISAB utarbetat ett förslag till revidering av samverkansavtalet.

Förslaget har remitterats till Östermalms stadsdelsnämnd för yttrande.

Ärendet

Samverkansavtalet, som beslutades av kommunfullmäktige 19 mars 2018, har reviderats utifrån justeringar och förtydliganden som tillkommit efter 2018 samt de uppdrag som beslutades i budget 2020. Inriktningen har varit att utveckla bygg- och beslutsprocessen, att säkerställa att ny- och ombyggnationer och reparationer sker kostnadseffektivt ur kommunkoncernperspektiv samt att utreda omarbetning av schablonerna.

Samverkansavtalet som omfattar cirka 700 hyresobjekt, förhyrs av staden till utbildningsändamål och den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 2,1 miljarder kronor per.

Hyreskostnaden utgörs av flera olika kostnadsposter bland annat av kapitalkostnader i form av raka amorteringar, stadens årliga internränta, tillägg för lån rörande förvärvskostnader, investeringar samt olika schabloner för drift och underhåll.

Den totala kostnaden för olika schabloner, som inhyrande nämnder erlägger, uppgår totalt till cirka 1,3 miljarder kronor per år. För att förenkla hanteringen föreslår stadsledningskontoret att schablonerna omarbetas samtidigt som kostnadsansvaret överförs till SISAB för ett antal områden och tjänster. De separata schablonerna har inarbetats i en ny grundschablon för permanenta lokaler och på liknande sätt har en ny paviljongschablon utvecklats.

Förändringarna av schablonerna väntas generellt medföra att nyproduktion kommer att bli dyrare för nämnderna jämfört med att rusta upp och genomföra anpassningar av befintligt lokalbestånd i SISAB:s regi.

Enligt stadsledningskontoret har de föreslagna revideringarna som syfte att öka incitamenten och styrningen mot fortsatt ekonomisk

återhållsamhet för alla parter och att frigöra medel till verksamheten. Det ska bland annat ske genom att se över projektkostnader och att öka styrning och kompetens. Stadens totala kostnader för investeringar ska hållas nere genom att vidareutveckla processer och projektstyrning samt med ett ökat fokus och arbete med att utveckla tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter, exempelvis höga kostnader för nyproduktion. Incitamenten för att underhålla det befintliga lokalbeståndet ska öka.

För att stärka projektstyrningen i samband med nyproduktion, ombyggnader och renoveringar förslås att en beredningsgrupp inrättas. Gruppen ska verka på försök under två år och arbetet kommer att utvärderas inför en eventuell förlängning.

Östermalms stadsdelsnämnd bedriver förskoleverksamhet i ett mycket begränsat antal lokaler som nämnden hyr av SISAB, endast fyra objekt. Den totala hyreskostnaden uppgår till 2,8 miljoner kronor för en sammanlagd lokalyta om 2530 kvadratmeter. I hyresbeloppet ingår drift och underhållskostnader som debiteras enligt fastställda schabloner.

För nämndens del blir effekterna av föreslagen schablonändring positiv och kommer resultera i en kostnadsminskning om 24 708 kronor på årsbasis enligt 2021-års kostnadsnivå, se bilaga 2.1

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomiavdelningen i samråd med förskole- och parklekavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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 kostnadseffektivt 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.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör

Catharina Frank
T f avdelningschef

Bilagor

1. SLKs tjänsteutlåtande och förslag till reviderat samverkansavtal att gälla från juli 2022, KS2021992
2. Samverkansavtal för utbildningslokaler att gälla fr.o.m. 1 juli 2022.
 - 2.1 Effekt av föreslagen schablonändring i samverkansavtal.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2022-03-04
Catharina Frank, T f avdelningschef	2022-03-03