

Handläggare
Lina Lundberg
Telefon: 0850802032

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
2022-04-28

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB nedan kallat *SISAB*. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernen i fokus. Avtalet föreslås gälla från den 1 juli 2022.

Förvaltningen ser positivt på att det nuvarande ramavtalet revideras och uppdateras. Det nuvarande ramavtalet som är från 2018 behöver anpassas för att klara framtida krav och utmaningar när det gäller hyressättning vid nyproduktion, effektivt lokalutnyttjande samt säkerställa löpande och periodiskt underhåll. I ärendet föreslås att en tolkningsgrupp inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet, vilket förvaltningen ställer sig positiv till.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från samtliga stadsdelsnämnder samt från stadsledningskontoret, arbetsmarknadsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden med anledning av förslag till revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler. Stadsdelsnämndens yttrande ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 26 april 2022. På grund av stadsdelsnämndens möte hålls den 28 april har förvaltningen begärt anstånd med att inkomma med sitt yttrande till den 28 april 2022.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB. Det nuvarande ramavtalet är från 2018. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernen i fokus.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av SISAB för främst pedagogisk verksamhet inom verksamhetsområdet barnomsorg.

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.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per kvm. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion. 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 hyresgästanpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har flera verksamheter som ligger i SISAB:s fastigheter och som berörs av samverkansavtalet. Förvaltningen hyr totalt 22 objekt av SISAB varav 17 förskolor, 1 fritidsgård, 2 äldrecentrum, 1 parklek och 1 fältverksamhet.

De förändringar som förslås i det reviderade avtalet är bland annat följande;

- Omarbetning av schabloner
- Hålla nere stadens hyreskostnadsutveckling och investeringsutgifter
- Överföring av ansvar och kostnader från hyresgäst till SISAB
- Metodutveckling i projektprocessen genom förslag att införa en Beredningsgrupp
- Timdebitering i projekt och administrativa tillägget anpassas med detta.
- Tydligare offerter
- Kalkylberäkningsprocent på offerter

Ärendets beredning

Svaret på remissen har beretts inom administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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.

Toni Mellblom
stadsdelsdirektör
Rinkeby-Kista
stadsdelsförvaltning

Johan Hernman
administrativ chef
Rinkeby-Kista
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Remiss Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler
2. Tjänsteutlåtande från stadsledningskontoret, Dnr KS 2021/992

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, stadsdelsdirektör	2022-04-08
Johan Hernman, administrativ chef	2022-04-08