

Handläggare

Jan Erik Nilsson
Telefon: 0850824030026

Skärholmens stadsdelsnämnd
2022-04-21

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ”Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler, KS 2021/992”.

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB i huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska stadens kostnader.

Revideringen innebär en ny grundschablon och att den befintliga nybyggnationsrabatten tas bort. Samtidigt ökar Sisabs åtagande inom flera områden som t ex vatten- och avloppsabonnemang.

För nämnden innebär revideringen att hyreskostnad förskolor ökar med cirka 2 mnkr per år, samtidigt som kostnader för Sisabs ökade åtaganden avgår. Schablonförändringarna och att nybyggnationsrabatten tas bort medför att nyproduktion blir dyrare för nämnderna.

Förvaltningen anser att revideringen är bra ur ett koncernperspektiv för att hålla nere stadens investeringsutgifter. Skärholmen som är en växande stadsdel med flera nya förskolor under byggnation och planering kan behöva arbeta för mer kostnadseffektiva lösningar. Ett nytt samverkansavtal föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Bakgrund

Kommunstyrelsen har till stadsdelsnämnden remitterat ”Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler, KS 2021/992”. Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB i huvudsakligt syfte att effektivisera

byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Ett nytt samverkansavtal föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Ärendet

Revideringen av samverkansavtalet mellan Sisab och nämnderna medför flera förändringar. De viktigaste föreslagna förändringar beskrivs nedan.

Nya Schabloner

I befintligt samverkansavtal utgör separata schabloner för drift, energi, och lågenergi en del av den totala hyran. I det nya samverkansavtalet slås samtliga ihop till en grundschablon. Den nya grundschablonen beräknas till 842 kronor/kvadratmeter. Schablonförändringen medför en kostnadsökning för nämnderna vilket framgår av tabell 1.

I det befintliga samverkansavtalet utgår en nybyggnationsrabatt vilket motsvarar 210 kronor per kvadratmeter under fem år. I och med revideringen upphör nybyggnationsrabatten i syfte att öka styrningen och sänka stadens utgifter för nyproduktion. Schablonförändringarna medför att nyproduktion inom ramen för nya samverkansavtalet blir relativt sett dyrare för nämnderna. Detta ska ses i jämförelse med att bibehålla och fortsätta rusta upp eller anpassa befintliga lokalresurser. Avtalsmässigt blir nyproduktion mindre gynnat med syftet att minska kommunkoncernens investeringsutgifter.

Paviljonger hanteras separat i en egen paviljongschablon och den nya grundschablonen ökar från 318 till 350 kronor/kvadratmeter.

Tabell 1. Effekt av schablonändring

	Nuvarande schablonkostnad	Effekt ändrade schabloner av nya samverkansavtalet
Grundschablon	-	842 kr/kvm
Nyproduktionsrabatt	210 kr/kvm	0 kr/kvm
Paviljongschablon	318 kr/kvm	350 kr/kvm
Samtliga nämnder	1 256 797 524	35 409 696
Skärholmens sdn	10 444 956	1 950 696

Ökat åtagande för Sisab

I och med det nya samverkansavtalet får Sisab ökat åtagande för:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgärder är fortsatt hyresgästens ansvar)
- Målning och underhåll av linjer, t ex bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät- administration av infrastruktur från S:t Erik Kommunikation AB, STEK.

Nuvarande schablonkostnader uppgår till cirka 1,3 miljarder för samtliga nämnder. Stadsledningskontoret uppskattar värdet av Sisabs utökade åtaganden till 31,5 mkr per år för samtliga nämnder vilket motsvarar en ökning på cirka 22 kronor per kvadratmeter. Effekter av ändrade schabloner av nya samverkansavtalet uppgår enligt tabell 1 till cirka 35,4 mnkr per år brutto. Totalt är kostnadsökningen netto totalt cirka 3,9 mnkr per år eller 2 kronor per kvadratmeter. Ökningen motsvarar till största delen överföring av kostnader som nämnderna har på annat håll som till exempel VA, som alltså avgår och i stället betalas via hyran till SISAB.

För nämnden innebär de nya schablonerna en hyreshöjning på cirka 2 mnkr per år. Sisabs ökade åtaganden resulterar dock i att nettoeffekten blir något mindre.

Beredningsgrupp

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. Gruppen införs på försök under två år och arbetet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

Övergångsregler

Samtliga förändringar av schabloner och rabatter berör samtliga befintliga fastigheter som hyrs av Sisab. Även projekt gällande om- eller nybyggnationer med beslut i nämnd baserade på offerter från Sisab före 1 juli 2022 justeras till samverkansavtalets nya nivåer och villkor. Det nya samverkansavtalet och börjar gälla från och med 1 juli 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för nämnd- och verksamhetsstöd.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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 gällande 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.

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Stefano Prestinoni
Avdelningschef
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samverkansavtal för utbildningslokaler

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2022-03-21
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2022-03-21