

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850812087

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2022-02-24

Remiss av Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler KS 2021/992

Yttrande till kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har på uppdrag arbetat fram ett reviderat ramavtal i samarbete med SISAB. Det nya avtalet benämns samverkansavtal mellan Stockholms Stadshus AB och SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB. Förslaget till det nya samverkansavtalet avser förtydliga koncerngemensamma intressen samt öka incitamenten till samarbete och effektivisering av nämndens utbildningslokaler i SISAB:s fastigheter.

Södermalms stadsdelsnämnd beräknas få en hyreshöjning med ca 8,1 procent, vilket innebär en ökad hyreskostnad om ca 1,4 mnkr. Nämndens nettolokalkostnader förväntas dock endast öka med ca 156 tkr eftersom SISAB utökar sitt åtagande i aktuella fastigheter. Förvaltningen noterar att kostnadsberäkningarna är schematiska i dagsläget vilket kan innebära viss avvikelse mot verkligt utfall. Förvaltningen instämmer med att föreslagna justeringar av samverkansavtalet är rationella och ändamålsenliga för alla parter.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB med huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament för att minska kostnader. Ett förslag på nytt kostnadsbaserat samverkansavtal bifogas och föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från samtliga stadsdelsnämnder, stadsledningskontoret, utbildningsnämnden, arbetsmarknadsnämnden samt kulturnämnden med anledning av det reviderade samverkansavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan Ekonomiavdelningen och Förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 14 februari 2022 samt i rådet för funktionshinderfrågor den 15 februari 2022.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med SISAB. Förslaget till nytt avtal benämns samverkansavtal för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncerngemensamma intressen i fokus.

Avtalet föreslås att gälla från och med 1 juli 2022.

Samverkansavtalet reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av SISAB gällande utbildningslokaler.

Södermalms stadsdelsnämnd har 14 st. förskoleverksamheter som ligger i SISABs fastigheter vilka berörs av samverkansavtalet. Verksamheter som påverkas av reviderat samverkansavtal:

- Förskolan Eriksdal, Ringvägen 58
- Förskolan Eurenii, Skånegatan 118
- Förskolan Godsvagnen, Virkesvägen 19 C
- Förskolan Kastanjen, Fatbursgatan 36
- Förskolan Nikolaigården, Skomakargatan 30
- Förskolan Plommonlunden, Yttersta Tvärgränd 8
- Förskolan Sjöstadsskolan, Hammarby Allé 74
- Förskolan Skeppet, Tullgårdsgatan 13
- Förskolan Sol och Måne, Bastugatan 52
- Förskolan Stenkolet, Skånegatan 116
- Förskolan Sälen, Katarina Västra Kyrkogata

- Förskolan Södermalms montessori, Wollmar Yxkullsg. 30
- Förskolan Timmermansgården, Timmermansgatan 46
- Förskolan Tullstugan, Östgötagatan 97

Stadsledningskontoret uppskattar att värdet av SISABs utökade åtaganden för alla fastigheter motsvarar 31,5 mnkr per år. Med föreslagen hyreshöjning om 35,4 mnkr, så ökar nettokostnaderna för nämnderna med de nya schablonerna med totalt cirka 3,9 mnkr per år. Nettokostnaderna är beräknade med hänsyn till SISABs utökade åtagande i sina fastigheter men utan ersättning för hög hyra. För Södermalms stadsdelsnämnd innebär nya schabloner en kostnadsökning exkl. bidrag för hög hyra om ca 1,4 mnkr per år. Eftersom förslaget beräknas träda i kraft 1 juli 2022 ökar kostnaderna redan 2022 med ca 750 tkr. Hyreshöjningen motsvarar en hyresuppgång om ca 8,1 % i SISABs fastigheter. Enligt stadsledningskontorets beräkningar förväntas dock Södermalms stadsdelsnämnd nettokostnader endast öka med ca 156 tkr då SISAB tar över en del underhåll och driftskostnader.

Nedan listas de områden som SISAB ska utöka sitt ansvar och sina tjänster enligt det nya samverkansavtalet:

- Vatten och avlopp, VA
- Målning och underhåll av linjer, exempelvis lekrutor och bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät

I övrigt förändras vissa administrativa påslag i samverkansavtalet. Förslaget innebär även möjligheter för nämnder att beställa nybyggnationsprojekt eller ombyggnationsprojekt till fast pris. Tidigare kunde dessa projekt endast beställas till en budgetoffert där vissa projektkostnader kunde öka kraftigt. Vidare föreslås en fastställd ”kalkylberäkningsprocent” om två procent införas för att enklare kunna följa projektens kostnadsutveckling över flera år. Kalkylräntan kommer användas för att följa upp nybyggnationsprojekt och ombyggnationsprojekt. Internräntan kommer fortsättningsvis att användas för att beräkna den verkliga hyreskostnaden för nämnden.

Revideringen innebär även en ökad styrning mot ekonomisk återhållsamhet och ett koncernperspektiv där alla parter får incitament för ekonomiska hänsynstagande och gemensamma mål.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Snorre Berglund
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2022-02-03
Snorre Berglund, Avdelningschef	2022-02-02