



§ 8

Svar på remiss om Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remiss om revidering av Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

Ärendet

Förslag till reviderat ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB har remitterats till Spånga-Tensta stadsdelsnämnd för yttrande. I det föreslagna avtalet införs ökade incitament för säkerställandet av rationellt och kostnadseffektiva byggnationer i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I avtalet föreslås även ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna. En tolkningsgrupp, som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen, föreslås kopplas till samverkansavtalet. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

Förvaltningen anser sammantaget att de föreslagna förändringarna i avtalet är väl underbyggda och torde skapa fungerande incitament för koncernövergripande kostnadsbesparingar.

Förvaltningen anser att stadens bolag och förvaltningar bör finnas väl representerade i den föreslagna tolkningsgruppen.

Spånga-Tenstas stadsdelsförvaltning hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 11 december 2017.

Dnr 1.5.1.-1040/2017

Beslutsgång

Nämnden ställde sig bakom förvaltningens förslag.

Särskilt uttalande

Sus Andersson m.fl. (MP) lade fram ett särskilt uttalande.

"Särskilt uttalande

Att staden ser över avtalet mellan staden och Sisab för att förbättra och förtydliga samarbetet är positivt.



Vi finner det ytterst angeläget att ytterligare belysa kvalitets- och miljöaspekter i samverkansavtalet. Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar i mycket liten utsträckning miljöarbete.

Förslagen behöver revideras för att stadens utbildningslokaler ska bli långsiktigt kostnadseffektiva, och inte suboptimeras i projekteringsfasen. Viktigt är också att skollokaler – barns dagliga arbetsmiljö – byggs och underhålls med bra kvalitet och på ett miljömässigt hållbart sätt.

Modulhus

Cirka 200 äldre förskolor i staden skulle enligt underlaget behöva ersättas, bland annat på grund av stort underhållsbehov, bristande funktionalitet och hög energianvändning. Enligt förslaget skulle Sisab ges möjlighet att ersätta dem med prefabricerade modulhus,

I dessa hus skulle enligt förslaget avsteg göras från några av de tekniska krav som idag ställs i staden. Inte heller skulle dessa hus uppnå krav för certifiering Miljöbyggnad silver. Vilka avsteg som avses och vilka överväganden som gjorts angående kvalitet, miljö och hälsa specificeras inte i förslaget.

Stockholms stad har idag krav på att förskolor byggs med miljökrav motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver, vid nybyggnation. Kravet innebär bland annat låg energianvändning och att tuffa krav ställs för att undvika byggmaterial som innehåller kemikalier med känt farlig verkan.

Här anser vi att stadens verksamhet bör skärpa miljökraven snarare än sänka dem, då vi bygger det som är våra barns dagliga vistelseorter. Denna ambition har också sedan länge slagits fast i styrdokument som stadens miljöprogram och kemikalieplan. Den senare slår exempelvis fast att ”Byggvaror (material och kemiska produkter) som används i nybyggnation, renovering, ombyggnad och anläggningsarbeten ska inte innehålla ämnen som [...] beskrivs som utfasningsämnen”.

I nyinvidga förskolan Lilla Tensta, som byggts enligt Miljöbyggnad silver, har 20 produkter som innehåller utfasningsämnen använts. Det är alldeles för många.

Modulhus som innebär en ökad kemikalieanvändning, sämre inomhusmiljö eller energiprestanda som inte står i paritet med vad staden sätter som ribba i övrigt när staden bygger förskolor finner vi oacceptabla.



Grundidén, att effektivisera byggprocessen i tid och kostnad genom standard- och prefabricerade lösningar, är dock god.

Samverkan kring miljöarbete

Ett av stadens inriktningsmål är ett klimatsmart Stockholm, med underliggande mål kring hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, sund inomhusmiljö och giftfri miljö.

Fastigheters miljöpåverkan är väsentlig, och de val som görs när de projekteras får avgörande betydelse för såväl driftekonomi som kvalitet och miljö under lång tid. Det är därför viktigt att samverkan sker för att säkra att ekonomiskt smarta miljöval görs såväl då stadens bygger nytt som löpande för att förhålla sig till ny kunskap, nya krav och möjligheter.

Det liggande förslaget till samverkansavtal reglerar dock i mycket liten utsträckning miljöarbete. Avsnitt 8.5 berör energianvändningen, men fokuserar på driftskedet.

Att redan vid projekteringen eftersträva lösningar som minskar energianvändningen eller minskar behovet av köpt energi berörs inte.

Andra områden där en samverkan kan vara nödvändig för att skapa lösningar som bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram – exempelvis utformning av byggnader för enkel och effektiv materialåtervinning och matavfallsinsamling – berörs inte överhuvudtaget.

I stället finns det risk att den föreslagna modellen för riktvärde och administrativt påslag blir direkt kontraproduktiv.

Riktvärde för investeringsutgift och administrativt påslag

Idag används en princip där hyreskostnaden för en plats i förskola eller grundskola inte ska överstiga 30 000 kronor per år. Eftersom avskrivning/amorteringstid på 50 år nu tillämpas i högre utsträckning än tidigare 33 år, anses det finnas en risk att totalkostnaderna för byggprojekt drar iväg när kostnaderna utslagna per år minskar.

Förslaget är därför att ett riktvärde för investeringsutgiften ska ersätta den modell som utgått från den årliga hyreskostnaden. Riktvärdet föreslås bli 400 000 kronor per plats.



Dessutom föreslås att Sisab vid nybyggnation får ta ut en ersättning, som blir högre om projektkostnaden håller sig under riktvärdet. Tanken är att det ska bli en morot att hålla projektkostnaderna nere.

Problem uppstår då om parterna står inför valet om en satsning som ger lägre drifts-/livscykelkostnader, men där investeringskostnaden blir högre. En solenergilösning som skulle ha betalat sig på några år riskerar att inte bli av för att Sisab tjänar dubbelt så mycket på att inte föreslå den.

Material av god kvalitet som håller underhållskostnaderna nere och minskar såväl resursslöseri som samhällets avfallsmängder riskerar att väljas bort för att de kostar mer i inköp.

Såväl riktvärde som modell för den administrativa kostnaden bör utformas så att de premierar val av långsiktigt hållbara lösningar – såväl ekonomiskt som ekologiskt. Livscykelperspektiv och långsiktig driftekonomi bör väga tyngre än projektkostnader.

Kostnader för förstudier

Idag ska kostnader i förstudie- och utredningsskedet direktfinansieras. Det innebär att en stadsdel som vill eller måste ställa vissa krav får betala hela kostnaden för att utreda detta.

Om det är platsspecifika eller i övrigt unika krav är det en rimlig ordning.

Det bör dock även skapas morötter för samverkan vid beställningar och återanvändning av redan gjorda projekteringar”.

Särskilt uttalande

Åsa Nilsson Söderberg (L) lade fram ett särskilt uttalande.

”Särskilt uttalande

En god utbildning är avgörande för att alla individer ska få möjlighet att forma sitt eget liv. För att rektorer, lärare, barn, elever och föräldrar ska kunna fokusera på kunskapsmålen krävs det att det finns en god tillgång på kvalitativa förskole- och skollokaler. En långsiktig och konsekvent planering av utbyggnaden av SISAB:s bestånd är viktig för att alla elever ska erbjudas en kvalitativ utbildning. SISAB ska i sin planering ha ett långt tidsperspektiv, en kontinuerlig uppföljning och tydliga målsättningar.

Samverkansavtalet, som är en revidering av det nu gällande ramavtalet, siktar mot incitament för att minska kostnaderna för nybyggnation. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande



åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen är viktig för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög.

Det är dock avgörande för skolornas och förskolornas ekonomi i framtiden att kostnaden för de nya lokalerna inte blir för höga. Detta är särskilt viktigt när 50-års amortering nu börjar tillämpas, då högre kostnader inte kommer märkas på hyran de första åren på samma sätt som idag. I det föreslagna samarbetsavtalet presenteras en struktur där SISAB får ta en större administrativ peng om kostnaden per tillskapad plats understiger riktvärdet 400000 SEK.

400000 SEK per tillskapad plats gäller enligt avtalet oavsett vilken verksamhet det är som bedrivs. SISAB bygger och äger utbildningslokaler med flera användningsområden, förskola, skola, vuxenutbildning. Dessa olika hyresgäster har olika behov och regleras av olika lagar. Till exempel ska skolan ha tillgång till gymnastiksalar etc. Vuxenutbildningen har inte dessa lagkrav eller behov. Rimligtvis borde riktvärdet differentieras för de olika verksamheterna, ett riktvärde för grundskola, gymnasie, förskola, vuxenutbildning etc.

En analys borde också göras av hur många nybyggnationer och tillbyggnationer som överstiger riktvärdet 400000 SEK idag. Ett riktvärde som ligger för lågt eller för högt riskerar att skapa fel incitament för kostnads- och kvalitetskontroll. Analysen borde inkludera vilken sorts nybyggnation som överstiger eller understiger riktvärdet och av vilka anledningar byggen fördyras eller blir billigare än genomsnittet.

En problematik som ökar kostnaderna för nybyggnation av utbildningslokaler är att planeringen av dessa inte prioriteras av Stockholms stad vid planering av nya områden. Ett tydligt exempel är planeringen av Bromstensstaden, där man nu i i sista stund har lagt in en skola på en olämplig plats. Det är avgörande att SISAB får möjlighet att delta tidigare i processerna och att samarbetet mellan SISAB och bland andra utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna, arbetsmarknadsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret fungerar bra. Denna samverkan nämns inte i det föreslagna samverkansavtalet, och avtalet riskerar därmed att missa den mest fördyrande omständigheten för nybyggnation – att byggnationen inte planeras på tomter som är ändamålsenliga och med ett långt tidsperspektiv för att möjliggöra ett kostnadseffektivt byggande.