

Fastighetsnämnden

**Skrivelse**

Skrivelse om lokalbehov och ekonomiska konsekvenser vid utökad egen regi i andra nämnder

Henrik Virro m.fl. (M), Lovisa Hedin (KD), EY

## **Skrivelse till fastighetskontoret**

Fastighetsnämnden har enligt sitt reglemente ett samlat ansvar för att bistå stadens övriga nämnder och bolag med lokaler och förvaltning av dessa mot ersättning från den beställande nämnden. Detta uppdrag innebär att varje verksamhetsförändring i andra nämnder som leder till nytt eller förändrat lokalbehov ytterst faller tillbaka på fastighetsnämndens planering, ekonomi och investeringsutrymme. När andra nämnder tar hem verksamheter i egen regi utan att lokalfrågan först prövats skapas därmed strukturförändringar som fastighetsnämnden senare måste hantera, finansiera och långsiktigt bära.

Stadens budget för 2025 anger att det som princip ska finnas kommunal egen regi inom alla områden där staden har ansvar. Denna inriktning har redan lett till ett antal konkreta lokalprojekt i olika stadsdelsnämnder. I samtliga fall har besluten om egen regi genererat betydande lokalbehov, trots att lokalfrågan inte varit huvudfrågan i beslutsunderlagen.

I Järva stadsdelsnämnd har beslutet att genomföra parkskötsel i egen regi lett till att nämnden behöver en ny lokal hos privat fastighetsägare med en sammanlagd inomhusyta om cirka 1 700 kvadratmeter samt betydande utomhusytor. Årshyran uppgår till omkring tre miljoner kronor samtidigt som verksamhetsanpassningar tillkommer med närmare två miljoner kronor. I tjänsteutlåtandet framgår att inga lämpliga lokaler stod att finna i stadens eget fastighetsbestånd.

I Hägersten Älvsjö stadsdelsnämnd har beslutet att ta över parkskötsel i egen regi lett till en inhyrning hos privat fastighetsägare efter att förvaltningen först sökt lokaler i stadens eget bestånd utan framgång. Lokalen omfattar drygt 1 300 kvadratmeter och årshyran uppgår till cirka 2,6 miljoner kronor. Även här har lokalbehovet varit direkt kopplat till egen-regi-beslutet.

I Bromma stadsdelsnämnd har beslutet om parkskötsel i egen regi krävt att förvaltningen initierar ett markarrende och uppförande av paviljongbyggnad för kontor, verkstad, omklädning, förråd och laddinfrastruktur. Denna lösning innebär återkommande kostnader i form av arrende och hyra samt engångskostnader för iordningställande av ytor.

Gemensamt för samtliga exempel är att fastighetskontoret först behövt bedöma tillgången till lokaler i det egna beståndet. I varje fall har förvaltningen konstaterat att stadens bestånd saknar lämpliga lokaler. Det är först efter denna prövning som respektive stadsdelsnämnd kunnat gå vidare till externa hyresvärdar eller nybyggnation.

Beslut om egen regi i andra nämnder fattas utan att lokalfrågan har sin naturliga plats i beslutsprocessen. Fastighetsnämnden syns inte i protokollet men är avgörande i processen eftersom nämnden enligt stadens styrmodell är ansvarig för att tillhandahålla lokaler, bedöma beståndet, upprätta internhyror och bära drift och förvaltning. Därmed blir fastighetsnämnden konsekvensförvaltare av andras beslut. Kostnaderna hamnar i fastighetsnämndens investeringsplan och i stadens samlade hyreskostnader, även när besluten fattas utifrån helt andra överväganden.

Vi är självklart oroad över att staden låser fast sig i dyra lokallösningar om behoven förändras. Om verksamheter som kommer att bedrivas i egen regi framöver ska konkurrensutsättas måste lokalerna kunna ställas om, hyras ut eller avvecklas utan att staden drabbas av orimliga restkostnader. Specialanpassade lokaler som endast kan användas för en viss egen-regi-verksamhet innebär risk för inlåsning och kapitalbindning långt bortom verksamhetens livslängd.

Mot bakgrund av detta önskar vi att fastighetskontoret besvarar följande frågor.

- Hur många lokalprojekt under de senaste tre åren har initierats som en direkt följd av beslut om egen regi i andra nämnder eller stadsdelsnämnder, och vilken samlad investeringskostnad och hyreskostnad innebär dessa för staden
- Hur säkerställer fastighetskontoret att lokaler som anpassas för egen-regi-verksamheter inte blir så specialiserade att de förlorar sin flexibilitet inför framtida konkurrensutsättning eller omorganisation
- Vilka principer tillämpar fastighetskontoret för att bedöma när stadens eget fastighetsbestånd ska användas, när nybyggnation bör övervägas och när extern inhyrning är det mest ekonomiskt försvarbara alternativet
- Hur tillämpas full kostnadsallokering på fastighetsnivå i dessa fall så att både investeringskonsekvenser och långsiktiga driftkostnader synliggörs innan lokalprojekt initieras
- Hur säkerställs att fastighetskontoret involveras innan andra nämnder fattar beslut som skapar betydande lokalbehov, och hur ser dagens process ut i praktiken

Vi menar att tydlighet i dessa frågor är en förutsättning för att staden ska kunna fatta långsiktigt hållbara beslut, undvika onödiga kostnader och värna skattebetalarnas resurser i en tid då staden lånar betydande belopp och varje investeringskrona måste motiveras genom faktisk nytta och robust styrning.