

Protokoll 3/2020

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 21 april 2020 kl. 16:30-17:00, Drätselnämndens sessionssal, Stadshuset

| | |
|----------------------------|--|
| Ledamöter | Dennis Wedin (M) Ordförande Emilie Fors (L) Martin Hansson (MP) Isak Kupersmidt (C) Linda Agetoft (S) Peter Wallmark (SD) Lars Bäck (V) ersätter Siri Källgren (V) |
| Övriga närvarande | Daniel Carlsson Mård Borgarrådssekreterare Anders Kindberg Fastighetsdirektör Maria Kjellman Wall Nämndsekreterare |
| Justerare | Dennis Wedin, Linda Agetoft |
| Datum för justering | 2020-04-21 |
| Paragraf | §6 |
| Sekreterare | Maria Kjellman Wall |

§ 6**Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023
för fastighetsnämnden**

FSK 2020/198

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2021 med inriktning för 2022 och 2023 samt överlämnar det till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Ordföranden Dennis Wedin (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP), Isak Kupersmidt (C), Linda Agetoft (S) och Peter Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).

Lars Bäck (V) föreslår följande:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag och därutöver anföra följande:

Vänsterpartiet menar att kommunstyrelsen bör ges i uppdrag att genomföra en genomgripande analys av fastighetsnämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna budgeten och övriga gällande styrdokument. Överskottskravet för nämnden avspeglar till exempel inte nämndens faktiska fastighetsinnehav och lokalhyresgäster – där en stor del av fastigheterna har högt kulturhistoriskt värde med begränsade avkastningsmöjligheter och hyresgästerna till stor del utgörs av stadens egna verksamheter samt föreningar och småskalig kulturverksamhet med begränsade möjligheter att betala marknadsmässiga hyror. Precis som det konstateras i tjänsteutlåtandet är överskottsmålet inte ens möjligt att uppnå även om kontoret väljer att kraftigt dra ner på underhållsåtgärder som belastar resultatbudgeten, vilket givetvis inte heller hade varit försvarbart ur fastighetsägar- och förvaltningshänseende. Vi menar därför att överskottskravet skyndsamt måste ses över för att kunna sänkas redan i nästa budget, liksom möjligheterna för

nämnden att få kostnadstäckning för inköp av bostadsrätter för stadsdelarnas sociala ändamål.

Vidare delar vi bilden av att nämndens fastighetsbestånd behöver renodlas. Flertalet fastigheter som idag ägs av nämnden skulle kunna överföras till exempelvis Stadsholmen, Stockholm Parkering och Stockholm Vatten och Avfall för att på så sätt möjliggöra en tydligare prioritering av åtgärdande av eftersatt underhåll och nyinvesteringar i bland annat idrottsanläggningar.

Innan fastigheter avyttras till aktörer utanför staden är det dock av yttersta vikt att ett sådant beslut föregås av en analys av vad en försäljning skulle innebära för exempelvis stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt. Fastighetsnämnden tillämpar som bekant självkostnadshyra, till skillnad från privata fastighetsägare. Försäljningar kan således minska avskrivningskostnader och frigöra investeringsutrymme – men kan i förlängningen bli kostsamt för staden när exempelvis idrottsförvaltningen eller stadsdelsförvaltningarna behöver hyra in sig hos en extern aktör till betydligt högre hyra än tidigare. Detsamma gäller om nämnden istället för att själva uppföra och förvalta till exempel idrottsanläggningar väljer att överlåta ansvaret på en extern aktör. Staden behöver i sådana fall visserligen inte stå för kostnaderna förknippade med en investering – men en privat aktör som agerar rationellt på marknaden kommer å andra sidan säkerställa att såväl kostnaden för investeringen, risk och marknadsmässig avkastning på exempelvis en ny idrottsanläggning täcks av de framtida hyresintäkterna. Olika typer av samarbeten med externa fastighetsägare för att möta behovet av fler idrottsanläggningar riskerar med andra ord att bli mycket kostsamt för staden på sikt. Det finns som bekant ingenting som är en fri lunch, särskilt inte i fastighetssammanhang.

För att nämnden ska kunna bedriva en professionell fastighetsförvaltning bör kulturnämnden överta ansvaret för att föreningar och kulturskapare ges möjlighet att hyra ändamålsenliga lokaler genom att utöka möjligheterna till hyresbidrag som gör att fastighetsnämnden får kostnadstäckning för både drift och underhåll av fastigheterna. Fastighetsnämnden bör dock tillämpa försiktighet vid hyresjusteringar och säkerställa att kulturnämnden möter upp med höjda kulturstöd innan hyrorna för föreningar och kulturutövare höjs. Särskilt under rådande omständigheter, när inkomsterna för hela kultur- och föreningslivet är i gungning till följd av den rådande globala pandemin och stadens indragning av kulturstödet till förmån för en så kallad krisfond för ett begränsat antal kulturutövare.

Fastighetsnämnden står inför stora utmaningar när det kommer till re- och nyinvesteringar i såväl idrottsanläggningar som andra typer av fastigheter. Nämnden behöver ett utökat investeringsutrymme, samtidigt som större projekt konsekvent måste läggas i den utökade investeringsbudgeten för att eventuella kostnadsökningar i stora och komplexa projekt inte ska gå ut över planerade reinvesteringar i det befintliga beståndet.

Vänsterpartiet har föreslagit att en bestämd andel av budgeten för exploateringsprojekt ska överföras från exploaterings- till fastighetsnämnden för re- och nyinvesteringar i olika typer av anläggningar för idrottsutövande och fysisk aktivitet, i likhet med enprocentregeln för offentlig konst. Därigenom skulle idrotts- och fastighetsnämnden komma in i ett tidigare skede i planprocessen och planeringen för idrotts- och rörelsefrämjande ytor integreras på ett mer systematiskt sätt i stadsplaneringen. Vi har även föreslagit ett utökat regionalt samarbete kring idrottsplaneringen och bildandet av ett kommungemensamt idrottsfastighetsbolag för att dela på kostnaderna för uppförande och drift av idrottsanläggningar på strategiska och kollektivtrafikhäna knutpunkter inom länet. Detta skulle både kunna underlätta uppförandet av anläggningar för idrotter med ett mer begränsat antal utövare än breddidrotterna och underlätta kvalitativa möten mellan inte minst barn och unga som kommer från kommuner och stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar.

Vidare är det positivt att den borgerliga majoriteten tilldelat nämnden utökade investeringsmedel i samband med årets avstämningsärende för att möjliggöra en upprustning av Farsta, Kungsholmen och Johannes brandstation som alla är i akut behov av upprustning och modernisering. Vi kan dock konstatera att nämnden påtalade behovet av ytterligare investeringsmedel redan i tertialrapport 1 år 2019, vilket dock inte hörsammades i majoritetens kommande budget. Denna senfärdighet medförde att planeringen för åtgärder i dessa brandstationer, som är helt avgörande för att upprätthålla grundläggande samhällsfunktioner, fick avbrytas och att nödvändiga upprustningsåtgärder blev försenade med minst ett år. Vänsterpartiet menar att det är av yttersta vikt att kommunfullmäktige i kommande budgetar säkerställer att planeringen av upprustningsåtgärder i stadens kvarstående fyra brandstationer inte försenas på samma sätt.

Avslutningsvis vill vi även lyfta parklekarnas betydelse för trivseln, sammanhållningen och tryggheten i våra stadsdelar. Andelen barn kommer även öka de kommande åren, vilket

ställer krav på att ett barn- och rörelseperspektiv integreras i stadsplaneringen samt att ytor för lek och rörelse både upprustas, utvecklas och tillskapas för att ge barnen plats i den växande staden. Många av stadens parklekar har dock nått sin tekniska livslängd och har behov av omfattande investeringar för att upprusta fastigheterna samt höja lekvärdesfaktorn i såväl inomhus- som utomhusmiljön. Till följd av den borgerliga majoritetens nedskärningar i budgeten för stadsdelsnämndernas verksamheter inom området barn, kultur och fritid liksom bristande tilldelning av investeringsmedel till fastighetsnämnden har även flera parklekar helt avvecklats, till exempel i Hökarängen och Hässelby gård. Vi vill uppmana såväl kontoret som den nuvarande majoriteten att i fortsättningen prioritera parklekarna och säkerställa att verksamheter riktade till barn och unga har ekonomiska förutsättningar och ändamålsenliga lokaler för att bedriva sin viktiga verksamhet.

Beslutsgång

Ordföranden Dennis Wedin (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Dennis Wedin (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP), Isak Kupersmidt (C) Linda Agetoft (S) och Peter Wallmark (SD).

Reservation

Lars Bäck (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Linda Agetoft (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser med stor oro på att fastighetskontoret återigen varnar för fastigheters dåliga skick och behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investering och underhåll kommer leda till fler fastigheter i mycket dåligt skick och än sämre status på de fastigheterna med stora underhållsbehov. Det uppskjutna underhållet kommer att innebära kapitalförstöring genom minskat värde när fastigheters fysiska status försämras.

Fastighetskontoret har varit tydliga att uteblivna renoveringar kommer medföra ytterligare merkostnader då uteblivet underhåll, av exempelvis simhallar som Eriksdalsbadet, skapar än större underhållsbehov och kostnader. Kortsiktiga besparingar blir på lång sikt mer kostsamma för staden genom mer omfattande renoveringar än vad som tidigare var nödvändigt. Fastighetskontoret konstaterar nu också att renovering inte längre är möjlig för många nedgångna

fastigheter. Situationen börjar bli allt mer akut.

Den snäva budgeten skapar inte bara en växandeunderhållsskuld och minskar värdet i beståndet utan betyder också att andra viktiga målsättningar måste prioriteras bort. Detta försvårar också arbetet med energieffektivisering och miljöinsatser för att nå uppsatta energi- och miljömål. Fastighetskontoret konstaterar att trots uteblivet underhållsåtgärder och bortprioriterade energi- och miljömål så har kontoret inte heller förutsättningar att nå de ekonomiska målen:

”Endast då kontoret tagit till åtgärder som att kraftigt minska underhållsåtgärder inom resultatbudgeten har vi kunnat närma oss överskottskravet, som likväl inte uppnåtts fullt ut. Dessa åtgärder försämrar byggnadernas status på längre sikt och försvårar andra delar av måluppfyllelsen såsom energi- och miljömål”

Den styrande majoriteten måste nu ompröva tidigare beslut och säkerställa att nämnden och stadens fastighetsbestånd inte fortsätter att förfalla. Både revisorer och fastighetskontoret är tydliga med att mer resurser måste tillföras, om inte det sker finns en risk för att myndighetskrav inte kan upprätthållas med akut stängning av fastigheter som följd.

Revisorernas kritik måste tas på allvar.

Peter Wallmark (SD) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Fastighetskontoret har en minst sagt en varierad flora av fastigheter att förvalta. Var och en viktig på sitt sätt för att tjäna stockholmarna med bland annat bildning, kultur och folkhälsa. En genomläsning av budgetunderlaget pekar på ett långvarigt och eftersatt underhåll, framförallt på grund av bristande finansiering.

För fastigheterna skadliga besparingar genomförs för att skjuta kostsamma åtgärder på framtiden. När sen stadens styre växlar pekar den som sitter i opposition finger åt den som styr för tillfället i stället för att ta ett gemensamt långsiktigt ansvar. Det är både allvarligt och nonchalant.

I ett det allvarliga ekonomiska läget ligger det ett krav på kontoret om överskott i verksamheten på 250-275 mnkr. Att fortsätta sträva efter ett stort överskottsmål i stället för att satsa på våra fastigheter är dessutom, som också konstateras, att kontoret drar på sig än dyrare kostnader när ombyggnader och renoveringar väl görs. Sannolikt blir också tiden då

lokalerna inte kan användas också längre om skicket innan ombyggnad och renovering tillåts bli sämre. I det läge som råder borde överskottsålet vara det första att skrivas ner, i andra hand måste budgeten öka. Att se över hyresnivåerna i förhållande till nyttan är ett sätt att stärka kassan.

Att fortsätta som nu är inte bara kapitalförstöring, det innebär också att fastighetskontorets uppdrag gentemot stockholmarna inte kan uppfyllas. Revisorernas underkännande av verksamheten borde ses som grund för en omfattande revidering av hur verksamheten kan förändras för att i framtiden uppfylla kraven, både de ekonomiska och de som allmänheten har rätt att kräva.

Handlingar i ärendet

- FSK 2020/198-2 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för fastighetsnämnden
- FSK 2020/198-2.1 Bilaga 1 Investeringsnetto
- FSK 2020/198-2.2 Bilaga 2 Medel för klimatinvesteringar FSK & IDF 2021-2023
- FSK 2020/198-2.3 Bilaga 3 Prioriteringsverktyg SPIS FSK
- FSK 2020/198-2.4 Bilaga 4 Prioriteringsverktyg SPIS IDF
- FSK 2020/198-2.5 Bilaga 5 Kommentarer Stora Projekt
- FSK 2020/198-2.6 Bilaga 6 PM Simhallar 2020-2030