

Protokoll 1/2021

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 16 februari 2021 kl. 16:30-17:10, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Jan Valeskog (S) Vice ordförande
Jan Tigerström (M)
Fredrik Wallner (M)
Lars Svärd (M)
Emilie Fors (L)
Martin Hansson (MP)
John Kåberg (C)
Linda Agetoft (S)
Mattias Eriksson (S)
Clara Lindblom (V)
Elise Karlsson (V)
Peter Wallmark (SD)

Ersättare

Kristiina Katajikko (M)
John Myhrman (M)
Anders Granström (M)
Martin Olsson (L)
Jan Erik Lundqvist (KD)
Esme Güler (S)
Isabella Hagnell (S)
Gerardo Berrios (V)
Siri Källgren (V)
Göran Ek (SD)

Övriga närvarande

Carina Jonsson Tjänsteman
Anders Kindberg Förvaltningschef
Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Rakel Nilsson Nämndsekreterare
Lars Cha Tjänsteman
Lena Lien Tjänsteman
Selma Vrana Registrator
Magnus Sundin Personalföreträdare
Reza Etemad Personalföreträdare

Justerare

Dennis Wedin, Jan Valeskog

Datum för justering

2021-02-16

Paragraf §7

Sekreterare Rakel Nilsson

§ 7**Verksamhetsberättelse 2020 för fastighetsnämnden**

FSK 2020/1

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2020.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 1,7 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 3,0 mnkr för medel för trygghetsinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering om 8,2 mnkr avseende minskade intäkter med anledning av lämnade hyresrabatter.
5. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Vi välkomnar mycket av de projekt som drivits och färdigställts under det gångna året. Dit hör bland annat arbetet med Medborgarhuset samt Kulturhuset och Stadsteatern vilket den tidigare majoriteten glädjande nog tog beslut om att genomföra.

Mer oroande är att fastighetskontoret flertalet gånger varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick och påtalat behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investeringar och underhåll kommer att leda till fler fastigheter i dåligt skick och än sämre teknisk status på de fastigheterna som redan idag har stora underhållsbehov. Sedan tidigare har klimat- och miljöanpassningsåtgärder prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden i fastighetsbeståndet har vuxit. Kontoret konstaterar återigen i verksamhetsberättelsen att ”En större investeringsutgift kan i vissa fall motiveras för att möjliggöra ett mer flexibelt användande av idrottsytan. Detta gäller både typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv.” Bristande investeringar skapar med andra ord ineffektivitet i fastighetsbeståndet och det Stockholmarna får ut för varje investerad krona. Mer pengar behöver tillföras.

Den låga investering- och reinvesteringsnivån riskerar även att bidra till en avmattning i en ekonomi som det kommande året kan vara i behov av stimulans. Fastighetsnämnden har möjligheten att bidra till att stimulera ekonomin och efterfrågan på arbetskraft genom att genomföra nödvändiga investeringar i beståndet. Investeringar som alltså skulle möjliggöra fler jobb samtidigt som Stockholmarna får bättre lokaler och idrottsanläggningar. Situationen är allvarlig och den blågröna majoriteten bör ompröva sin passiva hållning.

Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Verksamhetsberättelsen bekräftar bilden av att det snarast behövs 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 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. Det är därför ett steg i rätt riktning att kontoret under 2021, tyvärr försenat jämfört med vad som angavs i tertialrapport 2, kommer att presentera ett förslag till nya hyresmodeller som hänger samman med ett förslag till ett omarbetat överskottskrav som ska vara realistiskt att nå. Utvecklingen av hyresmodellerna sker tillsammans med stadsledningskontoret, men vem som ska omarbota överskottskravet framgår inte. Vi vill därför framhålla att ett realistiskt överskottskrav förutsätter att

fastighetskontoret får möjligheter att aktivt delta i det pågående utredningsarbetet.

Ett sänkt överskottskrav är särskilt angeläget mot bakgrund av den pågående pandemin som slagit extra hårt mot Stockholmsregionen. Inte minst detaljhandeln, restaurang- och besöksnäringen och kultursektorn har drabbats hårt av inkomstbortfall under våren. Det ligger i hela stadens intresse att närings- och kulturverksamheter finns kvar även efter krisen, samtidigt som det inte gynnar nämnden på sikt att lokalhyresgäster sägs upp eller tvingas lämna sina lokaler. Det var därför nödvändigt och i linje med Vänsterpartiets uppfattning att ytterligare stöd gavs till hyresgäster med hyresrabatt även för de två sista kvartalen.

Bristen på investeringsmedel genomsyrar verksamhetsberättelsen och har drabbat fastigheter som är i för tekniskt dåligt skick för att hyras ut till externa hyresgäster och därför står tomma. Det hade med största sannolikhet varit mer lönsamt för staden att rusta dessa fastigheter till godtagbar standard och därmed kunna erhålla hyresintäkter från externa hyresgäster. Det kan med andra ord vara mer kostnadseffektivt att utöka budgetramen för att genomföra samtliga planerade åtgärder trots vissa kostnadsökningar, snarare än att ett antal år senare återigen gå in i fastigheten för att genomföra resterande upprustningar. Bristen på investeringsmedel är också högst påtaglig när det gäller svårigheterna att åstadkomma re- och nyinvesteringar i idrottsanläggningar och bromsar dessutom arbetet med att tillgängliggöra det offentliga rummet och publika lokaler för personer med funktionsvariation vilket är oacceptabelt.

Samarbete med externa aktörer är det nya politiska mantrat för att lösa bristen på investeringsmedel och som alltid när man tror på en universallösning finns skäl att se upp. Betydligt större vikt måste ovillkorligen läggas vid behovet av risk- och konsekvensanalyser när samarbete med externa aktörer övervägs. I fallet Brännkyrkahallen och Gubbängshallen är det exempelvis Engelska skolan som visat intresse, men vad betyder det för närliggande kommunala skolors möjligheter att nyttja hallarna, bland annat för Gubbängsskolan som ligger precis bredvid IES? Och vilka konsekvenser kan det bli för föreningarna som idag nyttjar hallen på kvällar och helger?

Vad gäller kontorets fastigheter som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer är det inte godtagbart att lokaler ska behöva stänga för att de inte uppfyller grundläggande säkerhetskrav. En ny inriktning och

långsiktig lösning behöver därför tas fram för hela ateljéfrågan, som säkrar att fastighetskontoret får tillräckligt med investeringsmedel för underhåll och upprustning och samtidigt tillgodoser konstnärernas behov av och möjlighet att hyra ändamålsenliga lokaler. I det korta perspektivet krävs dessutom ytterligare medel för att hålla lokalerna öppna tills en varaktig lösning tagits fram.

Vi har också en slags tickande bomb i stadens parklekar, där visserligen extra investeringsmedel har gjort det möjligt att sätta igång med vissa renoveringsåtgärder men där det allra mesta av underhåll och renovering återstår att finansiera på ett långsiktigt hållbart sätt. Arbetet med att få till ett principbeslut för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget i staden har dessutom dragit ut alldeles för länge på tiden. Det är därför hög tid att snarast ta fram en strategi för parklekarnas framtid i staden.

Handlingar i ärendet

- FSK 2020/1-30 (Godkänd - R 1) Verksamhetsberättelse 2020 för fastighetsnämnden
- FSK 2020/1-2 Bilaga 1 Uppföljning av intern kontroll VB 2020
- FSK 2020/1-4 Bilaga 5 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Beckomberga belysning
- FSK 2020/1-20 Bilaga 4 Nyckeltal 2020
- FSK 2020/1-21 Bilaga 2 Investnetto VB 2020
- FSK 2020/1-31 Bilaga 3 Kommentarer Stora Projekt VB 2020
- FSK 2020/1-5 Bilaga 10 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall solcellsanläggning
- FSK 2020/1-6 Bilaga 11 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Gärdeshallen belysning
- FSK 2020/1-7 Bilaga 12 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Husbyhallen belysning
- FSK 2020/1-9 Bilaga 13 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Nälstabadet solvärme
- FSK 2020/1-15 Bilaga 9 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall belysning
- FSK 2020/1-16 Bilaga 6 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Blackebergshallen belysning
- FSK 2020/1-17 Bilaga 8 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Erikdalsbadet belysning källare etapp 1
- FSK 2020/1-18 Bilaga 7 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Erikdalsbadet belysning entren
- FSK 2020/1-3 Bilaga 25 Trygghetsmedel Slutrapport Spelbomskan 16

- FSK 2020/1-8 Bilaga 21 Trygghetsmedel Slutrapport Akalla By belysning
- FSK 2020/1-10 Bilaga 27 Trygghetsmedel Slutrapport Älvsjö IP
- FSK 2020/1-11 Bilaga 26 Trygghetsmedel Slutrapport Spånga IP
- FSK 2020/1-12 Bilaga 22 Trygghetsmedel Slutrapport Enskede IP
- FSK 2020/1-13 Bilaga 24 Trygghetsmedel Slutrapport Hjorthagens IP
- FSK 2020/1-14 Bilaga 23 Trygghetsmedel Slutrapport Fruängens BP
- FSK 2020/1-22 Bilaga 28 Investeringar VB
- FSK 2020/1-23 Bilaga 16 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga IP belysning
- FSK 2020/1-24 Bilaga 20 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Ärvingehallen belysning
- FSK 2020/1-25 Bilaga 19 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Zinkensdamms IP värmeåtervinning kylkompressorer
- FSK 2020/1-26 Bilaga 14 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skyfallsutredningar 2020
- FSK 2020/1-27 Bilaga 15 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga bad och idrott belysning
- FSK 2020/1-28 Bilaga 17 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Stadsbiblioteket LED-belysning
- FSK 2020/1-29 Bilaga 18 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Utfasning av 4 st oljepannor