

Protokoll 3/2021

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 27 april 2021 kl. 16:30-16:50, 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)
Elise Karlsson (V)
Peter Wallmark (SD)
Siri Källgren (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Kristiina Katajikko (M)
John Myhrman (M)
Anders Karlsson (M)
Anders Granström (M)
Martin Olsson (L)
Jan Erik Lundqvist (KD)
Esme Güler (S)
Bror Hellman (S)
Isabella Hagnell (S)
Göran Ek (SD)

Övriga närvarande

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

Justerare

Dennis Wedin, Jan Valeskog

Datum för justering

2021-04-27

Paragraf

§6

Sekreterare

Rakel Nilsson

§ 6**Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för fastighetsnämnden**

Bilagor 1-4: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

FSK 2021/6

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2022 med inriktning för 2023 och 2024 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP), John Kåberg (C), vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Peter Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).

Elise Karlsson m.fl. (V) föreslår att kontorets förslag till underlag godkänns samt att därutöver anföra följande:

Vänsterpartiet anser att det brådskar att göra en genomgripande analys av fastighetsnämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna budgeten och övriga gällande styrdokument. Visserligen har, som vi föreslog i samband med föregående års budgetunderlag, nämndens överskottsmål sänkts men det är otillräckligt och på grund pandemin är läget idag ännu värre.

Det framgår tydligt av ärendet att det inte är rimligt att kunna nå budget i balans under kommande treårsperiod. Även investeringsbudgeten är otillräcklig för att rymma det totala investeringsbehovet som nu överstiger 8 mdkr. I grunden avspeglar överskottsmålet 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 inte rimligt att nämndens ekonomiska resultat belastas negativt på grund av förvaltningen av fastigheter av strategisk karaktär eller kulturhistoriskt viktiga fastigheter, vars stora värde för stockholmarna gör att det ekonomiskt bör betalas av stadsövergripande medel.

Kontoret bär också på en historisk underhållsskuld, där behovet av ekonomiska resurser ligger högre än fullmäktiges planeringsramar. Därtill har Stockholm minst antal breddidrottsanläggningar per invånare i landet, och underskottet kommer att växa om inte investeringarna i idrottsanläggningar ökar. Till följd av en växande befolkning behövs också nya investeringar i parklekar, bibliotek, ateljéer, strandbad, skyddsrum etc.

Utöver grundläggande strukturella problem tillkommer ovissheten om vad en återstart efter pandemin kan få för effekter på ekonomi och verksamhet.

Hyressättningsmodellerna är under utredning, och där delar vi uppfattningen att en ny modell inte ska innebära underskott för kontoret. Samtidigt som hyran måste täcka fastigheternas behov av löpande underhåll och upprustning måste stadens modeller för kulturstöd och föreningsbidrag förändras för att möta kultur- och föreningslivets behov av ändamålsenliga lokaler och möjligheter att betala hyran. För att detta ska fungera krävs att utredningarna görs i samarbete mellan fastighetsnämnden, kulturnämnden, stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen. I avvaktan ett heltäckande system bör fastighetsnämnden tillämpa försiktighet vid hyresjusteringar och säkerställa att kulturnämnden möter med höjda kulturstöd innan hyror för föreningar och kulturutövare höjs. Särskilt gäller detta under rådande omständigheter, när inkomsterna för hela kultur- och föreningslivet är i gungning till följd av pandemin och staden centralt fortfarande inte tillskjutit medel för att ge stöd till kulturlivet utöver ordinarie budgetram. Staden borde även se över möjligheterna för hyreslättnader till kulturaktörer även 2021.

Vidare anser vi att fastighetsnämnden ska bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, vilket innebär bland annat att avyttra fastigheter som saknar strategiskt värde för staden. Inför beslut att sälja till externa aktörer ska därför konsekvenserna för stadens lokalhyreskostnader alltid noga analyseras såväl på kort som på lång sikt. I förlängningen kan det nämligen bli kostsamt för staden om exempelvis idrottsförvaltningen eller stadsdelsförvaltningarna hyr in sig hos en extern aktör till betydligt högre hyra än tidigare självkostnadshyra. Detsamma gäller om ansvaret överläts på

en extern aktör. Staden behöver i dessa fall visserligen inte stå för kostnaderna förknippade med en investering – men en privat aktör som agerar rationellt på marknaden kommer å andra sidan att säkerställa att såväl kostnaden för investeringen, risken och en marknadsmässig avkastning på en ny idrottsanläggning täcks av framtida hyresintäkter. Olika typer av samarbeten med externa fastighetsägare för att möta behovet av fler idrottsanläggningar ska därför analyseras mycket noga för att inte slå tillbaka ekonomiskt.

En långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning innebär också att renodla fastighetsbeståndet och därmed att ansvaret för fastigheter och anläggningar ligger på nämnder och styrelser dit de naturligen hör. I likhet med kontoret bedömer vi att det kan bidra till tryggare totalekonomi. Flertalet fastigheter skulle kunna överföras till exempelvis Stadsholmen, Stockholm Parkering respektive Stockholm Vatten och Avfall för att på så sätt möjliggöra en tydligare prioritering av att åtgärda eftersatt underhåll och göra nyinvesteringar i bland annat idrottsanläggningar.

Vidare framgår av budgetunderlaget ett antal områden som är extra kritiska ur olika aspekter, utifrån att det är en samhällsviktig funktion, brist på uppfyllnad av myndighetskrav eller att hyresnivån inte täcker framtida underhållsbehov. Det handlar exempelvis om ateljéer, skyddsrum, garage, brandstationer samt Hötorgsfaret, där anläggningar kommer att behöva stängas under året, till exempel ett flertal av utomhusbassängbaden och åtta ateljéer. Ett annat exempel är stadsbiblioteket vid Odenplan, där det finns behov att förbereda utbytet av de tekniska installationerna som inom kort har uppnått den tekniska livslängden men där det saknas finansiering för nödvändig underhållsrenovering av avloppsstammar och el. För att åtgärda dessa grundläggande faciliteter krävs att nuvarande projekt tillförs mer resurser.

Fastighetsnämnden står således inför stora utmaningar när det kommer till re- och nyinvesteringar i såväl idrottsanläggningar som andra typer av fastigheter. Nämnden behöver ett långsiktigt utökad 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.

Istället för att som majoriteten i hög grad förlita sig på marknaden när det gäller idrottsinvesteringar vill Vänsterpartiet söka andra lösningar. Exempelvis har vi

föreslagit att utreda förutsättningarna för en procentregel för idrottsinvesteringar i likhet med regeln för offentlig konst och initiera bildandet av ett kommungemensamt idrottsfastighetsbolag för idrottsanläggningar på strategiska och kollektivtrafiknära knutpunkter i länet. Vi har också motionerat om bättre rutiner för ersättningsinvesteringar så att idrottsytor inte försvinner när exploateringsprojektet inte kan bära hela kostnaden, vilket har lett till att rutiner ska ses över.

Det är angeläget att kontoret får full kostnadstäckning för uthyrningen av de 39 förskolelokaler till enskilt anordnade förskolor, då kontoret i praktiken nu agerar som hyresgarant i dessa fall. Det är därför bra att kontoret aktivt verkar för att direktavtal tecknas med fastighetsägarna och förskolorna, och vi ser gärna en återkoppling till nämnden i frågan.

Vidare är det positivt att den borgerliga majoriteten tilldelat nämnden utökade investeringsmedel i samband med förra årets avstämningsärendet för att möjliggöra en upprustning av Farsta, Kungsholmen och Johannes brandstation som alla är i akut behov av upprustning och modernisering, vilket påtalades av nämnden redan i tertiärrapport 1 år 2019, men inte hörsammades kommande budget. Senfärdigheten medförde att planeringen för åtgärder i brandstationerna, som är helt avgörande för att upprätthålla grundläggande samhällsfunktioner, avbröts och att nödvändiga upprustningsåtgärder försenades minst ett år. Vi utgår nu ifrån att planeringen av upprustningsåtgärder i kvarstående brandstationer den närmaste tioårsperioden inte kommer att försenas utan tilldelas behövliga resurser.

Avslutningsvis vill vi lyfta parklekarnas betydelse för trivseln, sammanhållningen och tryggheten i våra stadsdelar. Andelen barn kommer att 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 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. Som framgår av budgetunderlaget täcker nuvarande hyresnivåer inte heller det framtida underhållsbehovet och investeringskostnaderna för att utveckla parklekslokalerna. Till följd av 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.

Nu vill vi uppmana 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. För att lyfta parkleksfrågan på dagordningen har Vänsterpartiet motionerat om att snarast ta fram en stadsövergripande strategi för utvecklingen, utbyggnaden och finansieringen av stadens parkleksverksamhet samt att ta fram en konceptbyggnad för parkleksbyggnader. Redan 2018 hade stadsledningskontoret i uppdrag att genomföra en utredning om stadens parklekar och skulle under 2019 samarbeta med stadsdelsnämnderna för att inventera behovet och lämplig geografisk placering av nya parklekar. Såväl kontoret som Vänsterpartiet väntar på hur det gått med detta samarbete – när får vi se ett resultat är frågan?

Beslutsgång

Ordföranden Dennis Wedin (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP), John Kåberg (C), vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Peter Wallmark (SD).

Reservation

Elise Karlsson m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

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

Det är oroande att fastighetskontoret flertalet gånger har varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick liksom påtalat behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investeringar och underhåll kommer att leda till fler fastigheter med dålig teknisk status. Tidigare har även klimat- och miljöanpassningsåtgärder prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden i fastighetsbeståndet har vuxit. Kontoret konstaterar som i tidigare underlag att ”Underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar och stängningar av anläggningar kan bli aktuella.” Situationen är allvarlig och mer pengar behöver tillföras.

Inom beståndet har kontoret identifierat ett antal fastigheter som behöver åtgärdas mer skyndsamt. Dessa inrymmer bland annat ateljéer, skyddsrum, garage, brandstationer, och Hötorgsfaret. Bristande investeringar skapar ineffektivitet i fastighetsbeståndet med kapitalförstöring som följd. Som

resultat kommer stockholmarna drabbas som riskerar att åren framöver inte ha erforderliga lokaler och kunna ta del av ett brett utbud av idrotts- och kulturaktiviteter.

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

Sverigedemokraterna har presenterat en reservationsbudget i kommunfullmäktige där vi tydligt går igenom Stockholms stads ansvarsområden och verksamheter. För en utförligare beskrivning om våra inriktningsmål samt underlag för budget 2022 samt inriktning för 2023 och 2024 hänvisar vi till detta dokument. Stadens arbete kommer även fortsättningsvis präglas av den pågående pandemin och det är av stor vikt att stadens förvaltningar fortsätter att prioritera kärnverksamheten även under kommande verksamhetsår eftersom de också kommer att präglas av Covid-19.

Handlingar i ärendet

- FSK 2021/6-1 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för fastighetsnämnden
- FSK 2021/6-2 Bilaga 1 Investnetto FSK
- FSK 2021/6-3 Bilaga 2 Investnetto IDF
- FSK 2021/6-4 Bilaga 3 Medel för klimatinvesteringar 2022-2024
- FSK 2021/6-6 Bilaga 5 Kommentarer Stora Projekt
- FSK 2021/6-7 Bilaga 6 Prioriteringsverktyg FSK
- FSK 2021/6-8 Bilaga 7 Prioriteringsverktyg IDF
- FSK 2021/6-9 Bilaga 4 Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget 2022-2024