

Protokoll 1/2023

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde tisdagen
den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB,
Stadshuset, 3 tr

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler ersätter Thomas Andersson

Ersättare

Ingrid Storm (OPOL)

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§15

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 15

**Motion om att genomföra en stadsövergripande
lokaleffektivisering, SSAB 2022/157**

Svar på motion

STEM 2023/1

Beslut

Anmälan av kontorsyttrande godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1101830 (Godkänd - R 1) Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering, SSAB 2022/157
- STEM 2023/1-1.1 Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering

Handläggare
Magnus Thulin
Telefon: 0850829938

Till
Styrelsen

Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering, SSAB 2022/157

Svar på motion

Förslag till beslut

S:t Erik Markutveckling överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på motion (2022/157) om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering.

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 7 mars 2023.

Ärendet

Stockholms Stadshus AB har till S:t Erik Markutveckling AB översänt en motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering.

Motionären Johan Nilsson (M) föreslår Kommunfullmäktige att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering i syfte att öka nyttjandegraden på stadens lokaler, att i stadens budget tydligare ge stadens nämnder och bolag i uppdrag att arbeta för samnyttjande av lokaler, även mellan förvaltnings- och bolagsgränser och gentemot civilsamhälle och andra externa aktörer, samt att utreda indikatorer som mäter nyttjandegraden på stadens lokaler samt sätta mål för stadens nämnder och bolag hur nyttjandegraden ska kunna öka.

Svar på motionen ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 20 februari 2023.

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Bolagets synpunkter och förslag

S:t Erik Markutveckling anser, i linje med motionären, att staden har tydliga direktiv kring hur lokalförsörjningen ska ske genom stadens lokalförsörjningsprocess, samtidigt som det alltid finns mer att göra för att lokaleffektiviseringen ska nå sin fulla potential i stadens bestånd.

Vad gäller S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är bolagets uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Samtliga föreslagna investeringar som sker på bolaget, i avvaktan på omvandling, är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaderna rivs. Bolaget har idag en bred dialog med marknaden, internt inom staden men även med civilsamhället för att på bästa sätt uppnå en optimal nyttjandegrad av befintligt lokalbestånd.

En ökad effektivisering av lokalnyttjande kan endast hanteras av lokalens brukare, dvs hyresgästen. Eftersom hyresvärden som regel skall godkänna andrahandsupplåtelser av lokalerna, har bolaget som hyresvärd att vid varje tillfälle pröva att andrahandsupplåtelsen inte strider mot stadens policys och/eller att den innebär men i nyttjandet för andra hyresgäster eller tredje man.

Utifrån ovan ser bolaget i dagsläget inte någon nytta med ytterligare uppdrag i frågan.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering,
SSAB 2022/157

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-15

Motion av Johan Nilsson (M) om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering

Stockholm har många lokaler av olika slag, både i egen ägo och inhyrda. Det är viktigt att staden till sina verksamheter har bra och ändamålsenliga lokaler som på bästa sätt svarar upp mot uppdragen i respektive verksamhet. Samtidigt är lokalkostnaden stadens tredje största utgiftspost på dryga 5 miljarder kronor årligen. I en tid när el och värme dessutom ökar i kostnad blir sannolikt lokalkostnaderna än större, för att inte tala om stadens klimatavtryck. Staden har i olika omgångar på olika sätt genomfört lokaleffektiviseringar. Staden har också med varierande framgång försökt upplåta sina lokaler åt exempelvis föreningsliv under tider då lokalerna står tomma. Detta till trots är det alltför många lokaler såsom skolor, förskolor och kontor som står tomma – men uppvärmda – många timmar på dygnet.

Staden har tydliga direktiv kring hur lokalförsörjningen generellt ska ske genom stadens lokalförsörjningsprocess och det är utmärkt att det i de flesta fall sker en god lokalplanering och logistik, med genomtänkta rockader och överväganden, inför nya inhyrningar och vid förändring i verksamheterna.

Men det finns fortfarande mycket att göra kring lokaleffektivisering och samnyttjande i stadens verksamheter, dvs att i större utsträckning samnyttja lokaler över dygnets alla timmar. Att det inte sker i tillräcklig omfattning kan bero på att det saknas incitament för den egna verksamheten att dela lokaler eller att släppa in andrahandshyresgäster i lokalerna. Vidare har inte kraven från Kommunfullmäktige varit tillräckligt tydliga att minska eller att dela lokalytor. Slutligen kan också en orsak vara den mänskliga faktorn – det finns ett motstånd mot att dela lokal med andra eller att inte ha sitt eget arbetsrum.

Det finns relevant forskning på området som tydligt visar vinsterna med att dela lokaler¹. Staden som besitter en så mångfacetterad flora av verksamheter har goda förutsättningar att lyckas bra i ett arbete att öka nyttjandegraden i sina lokaler. Som exempel kan nämnas att det finns fristående skolor som nyttjar sina lokaler dubbelt så effektivt som staden, genom att ha schema i tvåskift. Det finns föreningar som får avstå från att träffas därför att det saknas möteslokaler, samtidigt om skolor och förskolor står tomma på kvällar och helger. Det finns andra arbetsgivare än staden som har halverat sin kontorsyta genom att införa flexkontor. Det finns ungdomsgårdar som öppnar klockan 18 samtidigt som pensionärsföreningar använder sitt kommunala stöd till att hyra möteslokaler på dagtid. Och så vidare.

¹ "Resurseffektiva lokaler i Sverige – lokaldelning som norm", IVA-projektet Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi, Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien 2020.

Således finns det mycket att ta inspiration ifrån och sannolikt mycket att vinna på att se över stadens lokalbestånd ännu en gång och denna gång med ett tydligt fokus på nyttjandegrad och samnyttjande för att minska stadens kostnader och att begränsa stadens klimatavtryck.

Den samlade vinsten för staden kan beskrivas på flera sätt. Dels är det den minskade påverkan på klimatet. Dels är det en minskad kostnad för lokaler inklusive uppvärmning och driftkostnader. Dels är det minskade stöd till civilsamhället i den del som avser deras inhyrning i lokaler. Och dels är det en potentiell intäkt till externa aktörer som delvis kan hyra in sin i stadens lokaler när de inte nyttjas.

En tioprocentig effektivisering genom ökat samnyttjande skulle årligen spara 500 miljoner kronor åt staden.

Det finns tillgång till relevanta mått som kan användas för att mäta nyttjandegraden av lokaler, vilket skulle kunna bli nya indikatorer i stadens budget, men det kan också vara möjligt att utarbeta egna indikatorer.

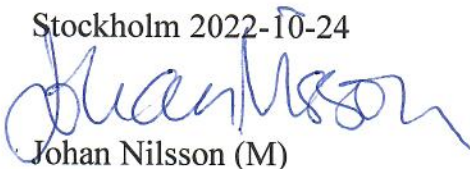
Med anledning av ovanstående föreslår jag Kommunfullmäktige besluta

Att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering i syfte att öka nyttjandegraden på stadens lokaler.

Att i stadens budget tydligare ge stadens nämnder och bolag och uppdrag att arbeta för samnyttjande av lokaler, även mellan förvaltnings- och bolagsgränser och gentemot civilsamhälle och andra externa aktörer.

Att utarbeta indikatorer som mäter nyttjandegraden på stadens lokaler samt sätta mål för stadens nämnder och bolag hur nyttjandegraden ska kunna öka.

Stockholm 2022-10-24



Johan Nilsson (M)

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09