

## **Protokoll 4/2020**

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 26 maj 2020 kl. 16:30-16:50, Drätselnämndens sessionssal, Stadshuset

<b>Ledamöter</b>	Dennis Wedin (M) Ordförande Jan Valeskog (S) Vice ordförande Fredrik Wallner (M) Isak Kupersmidt (C) Peter Wallmark (SD) Lisa Lundgren (MP) ersätter Martin Hansson (MP) Gerardo Berrios (V) ersätter Siri Källgren (V)
<b>Övriga närvarande</b>	Anders Kindberg Fastighetsdirektör Daniel Carlsson Mård Borgarrådssekreterare Rakel Nilsson Nämndsekreterare
<b>Justerare</b>	Dennis Wedin, Jan Valeskog
<b>Datum för justering</b>	2020-05-26
<b>Paragraf</b>	§5
<b>Sekreterare</b>	Rakel Nilsson

**§ 5****Tertialrapport Tertial 1 2020 för fastighetsnämnden**

FSK 2020/3

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1 2020 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för klimatinvesteringar om totalt 1,20 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 8,75 mnkr.
4. 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:

Fastighetskontoret har flertalet gånger varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick och påtalat 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 som redan idag har stora underhållsbehov. Sedan tidigare har klimat- och miljöanpassningsåtgärder behövts prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden mot fastighetsbeståndet har vuxit. Kontoret konstaterar återigen i tertialrapporten att de ”ser en

risk med att vara tvungna att stänga några lokaler på grund av att säkerheten inte längre kan upprätthållas. Kontoret har under perioden genomfört flera besiktningar vilka visar på samma resultat. Det krävs akuta åtgärder eller stängning av lokaler”. Kontoret menar samtidigt att den ansträngda ekonomin gör det svårt att finansiera nödvändiga investeringar.

Kontoret konstaterar vidare i tertiärrapporten som nu presenteras att ”Det finns ett flertal lokaler/fastigheter som är helt eller delvis tomställda därför att de inte är uthyrningsbara i nuvarande skick. Om kontoret inte beviljas investeringsmedel för dessa kan de inte hyras ut”. Den låga investering- och reinvesteringsnivån får nu inte bara effekter på minskat värde i beståndet genom att byggnaders tekniska status förfaller. Det skadar kontorets direkta möjlighet att hyra ut och få intäkter för lokaler. Detta är också allvarligt då det är lokaler som inte längre kan brukas för stadens verksamheter eller för Stockholms förenings- och näringsliv. Med bristande underhåll riskerar bara antalet lokaler/fastigheter som inte längre är möjliga att hyra ut ökar, med ännu lägre intäkter till som följd.

Den låga investering- och reinvesteringsnivån riskerar även att bidra till en avmattning i en ekonomi som nu är i behov av stimulans. Fastighetsnämnden har möjligheten att stimulera ekonomin och efterfrågan genom att genomföra nödvändiga investeringar i beståndet – exempelvis i staden sim- och badanläggningar. Investeringar som skulle möjliggöra för fler jobb samtidigt som stockholmarna får bättre lokaler och idrottsanläggningar.

Situationen är allvarlig och den blågröna majoriteten måste ompröva sitt tidigare ställningstagande. Nämndes målsättningar kan bara uppnås genom att tillräckligt med medel tillförs - alternativet är tekniskt undermåla och tomställda lokaler som hotar att skada staden såväl som förenings- och näringslivets förutsättningar.

Gerardo Berrios (V) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Tertiärrapporten bekräftar bilden av 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.

Vi är också bekymrade över att bristen på investeringsmedel tvingar nämnden att dra ner på nödvändiga upprustningsåtgärder i pågående eller planerade projekt. Ett exempel är Högdalens sim- och idrottshall där en modernisering av relaxavdelningen strukits ut projektet. Nämnden ska alltid noggrant följa kostnadsutvecklingen i projekten och vidta åtgärder för att dessa ska hållas inom beslutad ram. Samtidigt är omfattningen av skador i äldre anläggningar svåra att uppskatta innan till exempel rivningsarbete påbörjats och i detta sammanhang är upprustningar av simhallar särskilt komplicerade. Risken med att minska projektens omfattning till följd av denna typ av oförutsedda kostnadsökningar är att nödvändiga upprustningsåtgärder skjuts på framtiden och därmed blir dyrare totalt sett för staden. Det kan med andra ord vara mer kostnadseffektivt att utöka budgetramen för att genomföra samtliga planerade åtgärder trots vissa kostnadsökningar, snarare än att om ett antal år återigen gå in i fastigheten för att genomföra resterande upprustningar. Detsamma gäller fastigheter som idag är i för tekniskt dåligt skick för att hyras ut till externa hyresgäster och därför står tomma eftersom investeringsmedel saknas. 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.

Ett annat exempel är ateljéerna inom nämndens bestånd som är i akut behov av upprustning, samtidigt som investeringsmedel för att genomföra nödvändiga åtgärder saknas. För att Stockholm ska fortsätta vara en levande stad med ett rikt kulturliv är det helt nödvändigt att kulturutövarna har tillgång till ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet. Vi förutsätter att majoriteten säkerställer att nämnden tilldelas de investeringsmedel som krävs för att ateljéerna inte behöver stängas av säkerhetsskäl, utan upprustas i syfte att även fortsättningsvis kunna tillhandahållas för stadens kulturliv. Staden behöver även skyndsamt se över möjligheten att låta 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.

Det är dock mycket glädjande att den borgerliga majoriteten tilldelat nämnden utökade investeringsmedel i samband med avstämningsärendet för att möjliggöra en upprustning av Farsta-, Kungsholmen- och Johannes brandstation som är i akut behov av upprustning och modernisering, samt att arbetet nu har påbörjats. Vi kan dock konstatera att nämnden påtalade behovet av ytterligare investeringsmedel redan i tertiärrapport 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 är det positivt att majoriteten även beviljat medel för upprustningsåtgärder i ett antal av stadens parklekar. Många av stadens parklekar har 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 stadsdelarnas 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 därför uppmana den nuvarande majoriteten att säkerställa att fastighetsnämnden tilldelas investeringsmedel för att även upprusta stadens resterande parklekar, samt beakta parklekarnas stora betydelse för trivseln, tryggheten och sammanhållningen i våra stadsdelar i den kommande budgeten.

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

Förvaltningens arbete och ekonomi har påverkats av den pågående pandemin. Men vi kan inte bortse från att fastighetsnämndens utmaningar kring beståndet är omfattande. Det är av stor vikt att nämnden rannsakar sina ansvarsområden och prioriterar nämndens kärnverksamhet, vilket vi anser är att underhålla det befintliga fastighetsbeståndet. Vi vill ge fastighetsnämnden i uppdrag att implementera en övergripande inventering av stadens hyressättning för stadens fastigheter. Ett led i att förbättra översikten av verksamheten.

Många av Stockholms stads fastigheter har ett stort underhållsbehov. Vi efterfrågar en mer konkret redogörelse för vilka praktiska direktiv staden driver för det befintliga och det framtida fastighetsbeståndet. Vi vill se en tydlig prioritetsordning kring hur staden har tänkt lägga upp det framtida underhållet. Stadens underhållsbehov kräver en helhetslösning. Vad har man för konkreta underhållsplaner? Det långsiktiga underhållet för stadens fastigheter måste prioriteras.

### Handlingar i ärendet

- FSK 2020/3-30 (Godkänd - R 1) Tertialrapport Tertial 1 2020 för fastighetsnämnden
- FSK 2020/3-11 Bilaga 1 Investeringsnetto T1 2020
- FSK 2020/3-8 Bilaga 3.2 Ansökan Klimat Spelbomskan 16 LED
- FSK 2020/3-9 Bilaga 3.1 Ansökan Klimat Laddstolpar till Pilträdet 12
- FSK 2020/3-10 Bilaga 2 Kommentarer Stora Projekt
- FSK 2020/3-33 3.6 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spånga
- FSK 2020/3-20 Bilaga 5.7 KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet belys,entre,korrid
- FSK 2020/3-21 Bilaga 5.6 KLIMAT Uppföljning Anp. byggn. skyfall
- FSK 2020/3-22 Bilaga 5.5 - KLIMAT Uppföljning Farsta IP
- FSK 2020/3-23 Bilaga 5.4 KLIMAT Uppföljning Spånga IP
- FSK 2020/3-24 Bilaga 5.3 KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion
- FSK 2020/3-34 3.4 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Hjorthagens IP
- FSK 2020/3-35 3.5 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spelbomskan
- FSK 2020/3-36 3.3 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Älvsjö IP
- FSK 2020/3-12 Bilaga 6 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret
- FSK 2020/3-13 Bilaga 5.14 - KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl
- FSK 2020/3-14 Bilaga 5.13 - KLIMAT Uppföljning Beckomberga Sim o Idrottshall
- FSK 2020/3-15 Bilaga 5.12 - KLIMAT Uppföljning Ärvingehallen ersättning undertak, armaturer
- FSK 2020/3-16 Bilaga 5.11 - KLIMAT Uppföljning idrottshallar Solkyla
- FSK 2020/3-17 Bilaga 5.10 - KLIMAT Uppföljning Farsta Sol solcellsanläggning

- FSK 2020/3-18 Bilaga 5.9 - KLIMAT Uppföljning oljepannor
- FSK 2020/3-19 Bilaga 5.8 -KLIMAT Uppföljning Spånga bad o idrottshall
- FSK 2020/3-25 Bilaga 5.2 - KLIMAT Slutrapport Erikdalsbadet Täckning utebad
- FSK 2020/3-26 Bilaga 5.1 - KLIMAT Uppföljning Farsta Solbelysning och styr
- FSK 2020/3-27 Bilaga 4.3 TRYGGHET uppföljning Planbelysning Fruängens BP
- FSK 2020/3-28 Bilaga 4.2 TRYGGHET uppföljning Enskede IP
- FSK 2020/3-29 Bilaga 4.1 TRYGGHET uppföljning Akalla By
- FSK 2020/3-31 3.8 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Ängby
- FSK 2020/3-32 3.7 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Vällingby