

Protokoll 6/2020

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 22 september 2020 kl. 16:30-17:25, Rådssalen, Stadshuset

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Jan Valeskog (S) Vice ordförande
Jan Tigerström (M)
Fredrik Wallner (M)
Lars Svärd (M)
Martin Hansson (MP)
Linda Agetoft (S)
Mattias Eriksson (S)
Clara Lindblom (V)
Peter Wallmark (SD)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Isak Kupersmidt (C)
Martin Olsson (L) ersätter Emilie Fors (L)
Lisa Lundgren (MP) ersätter Siri Källgren (V)

Ersättare

John Myhrman (M)
Anders Karlsson (M)
Anders Granström (M)
Lisa Fuglesang (KD)
Göran Ek (SD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
David Lundqvist Tjänsteman
Jonas Uebel Tjänsteman
Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Rakel Nilsson Nämndsekreterare
Reza Etamad Personalföreträdare

Justerare

Dennis Wedin, Jan Valeskog

Datum för justering

2020-09-22

Paragraf

§4

Sekreterare

Rakel Nilsson

§ 4**Tertialrapport 2 2020 för fastighetsnämnden**

FSK 2020/4

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2020 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om omfördelning av klimatinvesteringsmedel om 4,0 mnkr, från åtgärder avseende konvertering av oljepannor till åtgärder avseende belysning och armatur i Bleckbergshallen, Gärdeshallen och Eriksdalsbadet samt för Nälstabadet gällande solvärme.
3. 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 investeringar 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 prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden i 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. Akuta åtgärder krävs samt stängning av vissa lokaler”. Kontoret menar samtidigt att den ansträngda ekonomin gör det svårt att finansiera nödvändiga investeringar.

Kontoret har sedan tidigare meddelat nämnden att bristande underhåll har inburit att lokaler behövt tomställas. 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. Bristande underhåll riskerar att antalet lokaler som inte längre är möjliga att hyra ut ökar, med ännu lägre intäkter till som följd. I och med situationen med den globala pandemin riskerar många näringsidkare få fortsatta problem även under den kommande hösten. Kontoret konstaterar att detta ytterligare riskerar att fler lokaler tomställs. Kontoret menar vidare att ytterligare insatser för hyreslättnader inte är möjliga inom befintlig budget vilket annars skulle kunna avhjälpa flera näringsidkares svåra situation och även undvika tomma lokaler på grund av konkurser hos fastighetsnämndens hyresgäster.

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 bidra till att stimulera ekonomin och efterfrågan genom att genomföra nödvändiga investeringar i beståndet – exempelvis i stadens sim- och badanläggningar. Investeringar som skulle möjliggöra fler jobb samtidigt som Stockholmarna får bättre lokaler och idrottsanläggningar. Situationen är allvarlig och den blågröna majoriteten borde ompröva sina otillräckliga beslut.

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

Tertialrapporten 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. Det är därför ett steg i rätt riktning att kontoret innan årets slut kommer att presentera ett förslag

till nya hyresmodeller och ett förslag till ett omarbetat överskottskrav som är realistiskt att nå. 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 är därför mycket olyckligt att nämnden inte erbjudit hyresgäster anstånd eller nedsättning av lokalhyror efter juni månad, till skillnad från stadens bostadsbolag som fortsätter erbjuda hyresnedsättningar trots att det statliga hyresstödet inte längre är sökbart.

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 tidigare har strukits ur 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 simanläggningar 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. Om nämnden drabbas av för hårda prioriteringar från majoritetens sida när det gäller upprustning enligt alternativen i den promemoria om simanläggningarna som tagits fram i samband med budgetunderlaget riskerar exempelvis Gubbängens bad att behöva stängas.

Bristen på investeringsmedel har redan drabbat fastigheter som idag 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.

Ett annat exempel är ateljéerna inom nämndens bestånd som liksom i tertialrapport 1 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 skyndsamt 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. Vi utgår därför från att det förslag till nya hyresmodeller som ska tas fram under sista tertialen går i den riktningen.

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 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, som vi också framförde i samband med tertialrapport 1, är det positivt att majoriteten 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. Det brådskar därför för majoriteten att slutföra arbetet med att få till ett principbeslut om planläggning för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget.

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 det allvarliga ekonomiska läget ligger det ett krav på kontoret om överskott i verksamheten. 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 överskottsmålet 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, ett annat är att inte subventionera hyresgästerna genom att år efter år acceptera en hyresnivå som inte ens täcker drift och underhåll, särskilt i dessa tiden när hyresintäkterna minskar pga av Corona.

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 2020/4-21 (Godkänd - R 1) Tertialrapport 2 2020 för fastighetsnämnden
- FSK 2020/4-28 Bilaga 1a Investnetto FSK T2 2020
- FSK 2020/4-10 Bilaga 1b Investnetto IDF T2 2020
- FSK 2020/4-11 Bilaga 3.5 - Uppföljning av trygghetsinvestering Akalla By
- FSK 2020/4-20 Bilaga 2 Kommentarer stora projekt T2 2020
- FSK 2020/4-25 Bilaga 3.4 - Uppföljning av trygghetsinvestering Älvsjö IP
- FSK 2020/4-2 Bilaga 4.10 - KLIMAT Uppf. Ärvingehallen
- FSK 2020/4-12 Bilaga 4.2- KLIMAT Uppf. Husbyhallen
- FSK 2020/4-13 Bilaga 4.7 -KLIMAT Uppf. Spanga bad o idrottshall
- FSK 2020/4-14 Bilaga 4.9 - KLIMAT Uppf. Farsta Sol solcell
- FSK 2020/4-15 Bilaga 4.8 - KLIMAT Uppf. Farsta Sol belysning
- FSK 2020/4-26 Bilaga 3.3 - Uppföljning av trygghetsinvestering Spelbomskan 16
- FSK 2020/4-27 Bilaga 3.1 - Uppföljning av trygghetsinvestering Enskede IP
- FSK 2020/4-29 Bilaga 3.2 - Uppföljning av trygghetsinvestering Hjorthagens IP
- FSK 2020/4-3 Bilaga 4.11 - KLIMAT Uppf. Solkyla
- FSK 2020/4-4 Bilaga 4.12 - KLIMAT Uppf. Beckomberga Sim Idrottshall
- FSK 2020/4-5 Bilaga 4.13 - KLIMAT Slutrapport klimatinvesteringsmedel utfasning av 4 st oljepannor
- FSK 2020/4-6 Bilaga 4.14 - KLIMAT Slutrapport klimatinvesteringsmedel Farsta ishall
- FSK 2020/4-7 Bilaga 4.15 - Ansökan Klimatinvestering Byte av belysning källarplan Eriksdalsbadet
- FSK 2020/4-8 Bilaga 4.16 - Ansökan Klimatinvestering Solvärme Nälstabadet
- FSK 2020/4-9 Bilaga 4.17 - Ansökan Klimatinvestering belysning Blackebergshallen
- FSK 2020/4-16 Bilaga 4.3 KLIMAT Uppf. Stockholms Stadion
- FSK 2020/4-17 Bilaga 4.6 KLIMAT Uppf. Ebadet belys entree korridorer
- FSK 2020/4-18 Bilaga 4.5 KLIMAT Uppf. Anp. byggn. skyfall
- FSK 2020/4-19 Bilaga 4.4 KLIMAT Uppf. Spanga IP belys och löparbana

- FSK 2020/4-22 Bilaga 4.1 - KLIMAT Uppf. LED
Spelbomskan 16
- FSK 2020/4-23 Bilaga 3.7 - Uppföljning av
trygghetsinvestering Spånga IP
- FSK 2020/4-24 Bilaga 3.6 - Uppföljning av
trygghetsinvestering Fruängens BP
- FSK 2020/4-30 Bilaga 4.18 - Ansökan Klimatinvestering
belysning Gärdeshallen