

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

§8

Sekreterare

Rakel Nilsson

§ 8**Verksamhetsplan 2021 för fastighetsnämnden**

*Bilaga 3 och 43: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

FSK 2021/5

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 10,3 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 36,8 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 14,1 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
5. 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) och vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) föreslår (se beslutet).

Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att anta en verksamhetsplan baserat på vänsterpartiets förslag till budget 2021 i kommunfullmäktige samt att därutöver anföra följande:

Fastighetsnämnden ska genom ett ansvarsfullt förvaltande av fastigheter och strategiska energieffektiviseringar bidra till en jämlik, jämställd och klimatsmart stad som leder till en långsiktig hållbar utveckling för människor, miljö och stadens ekonomi. Nämnden ansvarar för stadens bestånd av kulturfastigheter, idrottsanläggningar och andra fastigheter med staden som hyresgäst och fyller därmed med sin

verksamhet en viktig funktion för stockholmarna. Många av fastigheterna har ett högt kulturhistoriskt värde samtidigt som de har begränsade avkastningsmöjligheter och dessutom är en stor del av hyresgästerna stadens egna verksamheter samt föreningar och småskalig kulturverksamhet med små möjligheter att betala marknadsmässiga hyror. Nämndens uppdrag är därmed mycket komplext.

För att dessa viktiga fastigheter ska vara tillgängliga och tillgodose stockholmarnas behov i dag och i framtiden behövs därför en ny politik med ökade investeringsmedel för upprustning, nyinvesteringar, förstärkta klimat- och energieffektiviseringsåtgärder samt tydliga uppdrag enligt Vänsterpartiets budgetförslag i kommunfullmäktige. En genomgripande analys måste också göras av vad som är en rimlig nivå på överskottskravet i förhållande till nämndens uppdrag, fastighetsbestånd och framtida ökade kapitalkostnader. Dock är det ett steg i rätt riktning att majoriteten nu sänkt överskottskravet, men det är fortfarande otillräckligt då nivån på målet inte tar vederbörlig hänsyn till att nämnden får fler stadsinterna hyresgäster och att delar av fastigheterna är i så dåligt skick att ett högt ekonomiskt överskott inte är möjligt.

Ett sänkt överskottskrav är givetvis särskilt angeläget på grund av pandemin som slagit extra hårt mot Stockholmsregionen, inte minst mot detaljhandeln, restaurang- och besöksnäringen och kultursektorn. Det ligger i hela stadens intresse att närings- och kulturverksamheter finns kvar även efter krisen, samtidigt som det missgynnar nämnden att lokalhyresgäster sägs upp eller tvingas lämna sina lokaler. Vi anser därför att fastighetsnämnden bör tilldelas extra medel för att sänka hyrorna för närings- och verksamhetsidkare som har drabbats av pandemin. Kundförlusterna riskerar i annat fall att leda till vakanser och uteblivna hyresintäkter som kommer att påverka nämndens ekonomi negativt i flera år framöver.

Vidare är det mycket allvarligt att bristen på investeringsmedel gör att kontoret ser en utmaning i att kunna upprätthålla samhällsviktiga funktioner i framtiden. Det är bland annat detta som gör att vi avsätter extra investeringsmedel i vårt alternativa budgetförslag. Bristen på investeringsmedel har redan drabbat fastigheter i tekniskt dåligt skick som nu står tomma då de inte längre kan hyras ut till externa hyresgäster. Med största sannolikhet hade det varit mer lönsamt för staden att rusta fastigheterna till godtagbar standard och därmed erhålla hyresintäkter från externa hyresgäster. Bristen på investeringsmedel till idrotten är

också bekymmersam, då den tvingar nämnden att dra ner på nödvändig upprustning vilket kan leda till att det totalt sett och på sikt blir dyrare. Eftersom staden kommer att göra ett stort överskott i bokslutet utgår vi ifrån att majoriteten avsätter extra medel till fastighetsnämnden i samband med bokslutet, för att kompensera bristen på investeringsmedel i budgeten.

Bristen på tillräckliga investeringsmedel blir även tydlig när man läser miljö- och klimattexterna i förslaget till verksamhetsplan. Exempelvis bör inte ambitionen att installera solceller eller solvärme bromsas av budgetskäl, likaså arbetet enligt en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver vid större om- och nybyggnationer. Vänsterpartiet anser att det bör vara prioriterat för staden att utöka investeringsbudgeten även inom detta angelägna område.

Det finns också ett stort behov av att lösa ateljéfrågan, så att kulturutövare har lokaler för sin verksamhet samtidigt som kontorets kostnader för drift och underhåll måste täckas. Av verksamhetsplanen framgår att upprustningen av ateljélokaler inte kan genomföras i nödvändig omfattning på grund av hyresgästernas begränsade betalningsförmåga. Vänsterpartiet anser att fastighetsnämnden i samarbete med kulturnämnden, stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen skyndsamt ska utreda hur stadens modeller för kulturstöd och föreningsbidrag ska förändras för att möta kultur- och föreningslivets behov av ändamålsenliga lokaler och samtidigt säkerställa att nämndens hyresintäkter täcker fastigheternas behov av löpande underhåll och upprustning. Vi utgår från att det aviserade förslaget till nya hyresmodeller, som dock bara är en del av lösningen, går tydligt i den riktningen och att majoriteten skyndsamt säkerställer att nämnden får de investeringsmedel som krävs för att rusta ateljéerna, så att de inte behöver stängas av säkerhetsskäl.

Enligt verksamhetsplanen arbetar kontoret vidare med att förbereda renovering av Kungsholmens och Farsta brandstationer, vilket är bra, men vi förutsätter också att exempelvis planeringen av hyresgäststugor av Johannes brandstation inte stannar upp.

Vad gäller stadens omtyckta parklekar behövs ytterligare medel för upprustning, då många av fastigheterna har nått sin tekniska livslängd och har behov av omfattande investeringar. Detta är oroväckande då barnantalet samtidigt ökar och flera parklekar redan har lagts ner till följd av nedskärningar i stadsdelsnämndernas budget samt bristande

investeringsmedel inom fastighetsnämnden. Vi vill att Stockholm ska vara en barnvänlig stad, och det kräver att ett barn- och rörelseperspektiv integreras i stadsplaneringen och att ytor för lek och rörelse upprustas, utvecklas och tillskapas där så behövs. Vi vill därför att fastighetsnämnden ska få i uppdrag att i samarbete med stadsdelsnämnderna och kommunstyrelsen ta fram en långsiktig investeringsplan för re- och nyinvesteringar i stadens parklekar samt utreda möjligheten att tillskapa nya parklekar på strategiska platser i staden.

Vi delar uppfattningen att nämndens fastighetsbestånd behöver renodlas, och anser att flertalet fastigheter skulle kunna överföras till exempelvis Stadsholmen, Stockholm Parkering och Stockholm Vatten och Avfall för att på så sätt möjliggöra en tydligare prioritering av åtgärdande av eftersatt underhåll och nyinvesteringar i bland annat idrottsanläggningar.

När det gäller ärenden som rör eventuell avyttring till externa aktörer och upphandling av drift anser Vänsterpartiet att dessa alltid måste föregås av en noggrann analys av risken för ökade lokalkostnader i ett livscykelperspektiv och minskad rådighet på både kort och lång sikt. Vi vill framhålla att det saknas exempel på att det har varit ekonomiskt lönsamt för kommuner att låta privata aktörer uppföra idrottsanläggningar, som sedan hyrs av kommuner. Enligt Riksgäldskontoret är nackdelarna med OPS väl underbyggda och otvetydiga och den mest uppenbara nackdelen är den väsentligt högre finansieringskostnaden, medan effektivitetsvinsterna är osäkrare och utan empiriska belägg. Snarare talar empirin för att OPS tenderar att vara ineffektivt för den offentliga sektorn och att det ofrånkomligen blir offentliga medel eller avgifter som ska återbetala investeringen. Privata aktörer som agerar rationellt kommer således alltid att säkerställa att såväl kostnaden för investeringen, risken och den marknadsmässiga avkastningen täcks av de framtida hyresintäkterna och avgifter. Majoritetens tilltro till samhällsnyttan med privata investeringar leder sannolikt till att stadens kortsiktiga vinster skymms av riskerna med att bindas upp i långa avtal och skjuter utgifter framåt i tiden, där kommande generationer får betala för nutida strategiska misstag.

Vänsterpartiet anser att andra lösningar måste tas fram för att bidra till att lösa bristen på idrottshallar, exempelvis ett utökat regionalt samarbete om idrottsplaneringen och bildandet av ett kommungemensamt idrottsfastighetsbolag. Detta skulle innebära att flera kommuner delar på kostnaderna för

uppförande och drift av idrottsanläggningar på strategiska och kollektivtrafiknära knutpunkter inom länet. Vi menar att detta särskilt skulle underlätta uppförandet av anläggningar för idrotter med ett mer begränsat antal utövare än breddidrotterna och underlätta kvalitativa möten mellan inte minst barn och unga som kommer från kommuner och stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar

Vänsterpartiet anser vidare att en bestämd andel av budgeten för exploateringsprojekt ska överföras från exploaterings- till fastighetsnämnden för re- och nyinvesteringar i olika typer av anläggningar för idrottsutövande och fysisk aktivitet, i likhet med enprocentregeln för offentlig konst. Detta skulle underlätta för idrotts- respektive fastighetsnämnden att komma in i ett tidigare skede i planprocessen och integrera planeringen för idrotts- och rörelsefrämjande ytor på ett mer systematiskt sätt i stadsplaneringen. Vi noterar i positiv mening att kontorets uppdrag att ha en proaktiv planering för tillkommande idrottsytor går i linje med vårt förslag, men det räcker inte med uppdrag som inte också åtföljs av ett resurstillskott.

Peter Wallmark (SD) föreslår att avslå kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

Ett förslag till verksamhetsplan och budget i linje med majoritetens budget i kommunfullmäktige har inkommit till Fastighetsnämnden.

Sverigedemokraterna har presenterat en egen budget i kommunfullmäktige där vi redovisar vår syn på hur verksamheten för Stockholms stad bör prioriteras och hänvisar därför till denna för en utförligare beskrivning.

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) och vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S).

Reservation

Clara Lindblom m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Peter Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

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

Den föreslagna verksamhetsplanen är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antog. Moderaterna, Liberalerna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Kristdemokraternas visar genom detta på fortsatt låga ambitioner både för stadens fastigheter i stort och framförallt för idrotts- och kulturinvesteringar där behovet av både ny- och reinvesteringar är betydande. Dessa låga ambitioner återspeglas nu i nämndens förslag till verksamhetsplan genom att viktiga investeringar och reinvesteringar inte kan genomföras fullt ut. Kontoret menar bland annat att ” Det finns ett generellt uppdämt renoveringsbehov men de åtgärder som behöver vidtas är i många fall investeringsåtgärder och om dessa inte kan genomföras kan det leda till att akuta och dyrare åtgärder behöver vidtas.” Konsekvenserna av uteblivna investeringar kommer till synes och sist drabba Stockholmarna genom risk för stängda lokaler, dåliga vistelsemiljöer och ett fastighetsbestånd som minskar i värde på grund av misskötsel. Vi socialdemokrater anslog mer medel för investering i viktiga samhälls- och idrottsfastigheter i vårt budgetförslag för att kunna hålla uppe den investeringar som Stockholmarna behöver och förtjänar. Stockholm kan bättre.

Handlingar i ärendet

- FSK 2021/5-1 (Godkänd - R 1) Verksamhetsplan 2021 för fastighetsnämnden
- FSK 2021/5-4 Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021
- FSK 2021/5-2 Bilaga 8 KLIMAT Ansökan Tekniska Nämndhuset Solceller
- FSK 2021/5-6 Bilaga 3 Investnetto VP 2021
- FSK 2021/5-30 Bilaga 4 Plan för upphandling 2021
- FSK 2021/5-31 Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2021
- FSK 2021/5-9 Bilaga 12 KLIMAT Ansökan Eriksdalsbadet LED-belysning källarplan
- FSK 2021/5-12 Bilaga 13 KLIMAT Ansökan Beckomberga sim och idrottshall takbelysning simhall
- FSK 2021/5-24 Bilaga 14 KLIMAT Ansökan Enskedehallen värmeåtervinning avloppsvatten
- FSK 2021/5-25 Bilaga 10 KLIMAT Ansökan Farsta IP fjärrvärmecentral och värmeåtervinning ishall
- FSK 2021/5-26 Bilaga 11 KLIMAT Ansökan Älvsjö IP LED-belysning

- FSK 2021/5-27 Bilaga 9 KLIMAT Ansökan Eriksdals Bollplan Belysning
- FSK 2021/5-28 Bilaga 7 KLIMAT Ansökan Stadsbiblioteket LED-belysning
- FSK 2021/5-29 Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2021-2023
- FSK 2021/5-5 Bilaga 28 KLIMAT Ansökan Spånga IP Värmeåtervinning kylkompressorer
- FSK 2021/5-7 Bilaga 30 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Solcellsanläggning läktarbyggnad
- FSK 2021/5-8 Bilaga 29 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Planbelysning
- FSK 2021/5-10 Bilaga 27 KLIMAT Ansökan Spånga IP avfuktningssaggregat ishall
- FSK 2021/5-11 Bilaga 18 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning lilla hallen
- FSK 2021/5-13 Bilaga 26 KLIMAT Ansökan Skärholmen sim och idrottshall Värmeåtervinning avloppsvatten
- FSK 2021/5-14 Bilaga 25 KLIMAT Ansökan Skärholmens sim och idrottshall Tilläggsisolering takfönster med Solcellfilm
- FSK 2021/5-15 Bilaga 24 KLIMAT Ansökan Högdalens sim och idrottshall Belysning korridorer gym omklrum mm
- FSK 2021/5-16 Bilaga 23 KLIMAT Ansökan Husby ishall Värmeåtervinning kylkompressorer
- FSK 2021/5-17 Bilaga 22 KLIMAT Ansökan Grimsta IP Värmeåtervinning kylkompressorer
- FSK 2021/5-18 Bilaga 21 KLIMAT Ansökan Thorildshallen LED-belysning stora hallen
- FSK 2021/5-19 Bilaga 20 KLIMAT Ansökan Kärrtorpshallen LED-belysning stora hallen
- FSK 2021/5-20 Bilaga 19 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning stora hallen
- FSK 2021/5-21 Bilaga 15 KLIMAT Ansökan Eriksdalshallen takbelysning sporthall
- FSK 2021/5-22 Bilaga 17 KLIMAT Ansökan Husbybadet Solcellsavskärmning
- FSK 2021/5-45 Bilaga 6 Kommentarer Stora Projekt VP 2021
- FSK 2021/5-23 Bilaga 16 KLIMAT Ansökan Husbybadet Bassängtäckning
- FSK 2021/5-32 Bilaga 42 TRYGGHET Ansökan Rågsveds BP trygghetsåtgärder
- FSK 2021/5-33 Bilaga 41 TRYGGHET Ansökan Ängby IP utökad parkbelysning
- FSK 2021/5-34 Bilaga 43 Investeringar Verksamhetsplan 2021

- FSK 2021/5-35 Bilaga 33 TRYGGHET Ansökan Farsta IP trygghetsbelysning
- FSK 2021/5-36 Bilaga 40 TRYGGHET Ansökan Östermalms IP belysning ishall och gångvägar
- FSK 2021/5-37 Bilaga 37 TRYGGHET Ansökan Gärdeshallen växtlighet och trygghetsbelysning
- FSK 2021/5-38 Bilaga 36 TRYGGHET Ansökan Vällingby sim- och idrottshall staket och belysning
- FSK 2021/5-39 Bilaga 35 TRYGGHET Ansökan Kärrtorps IP trygghetsbelysning
- FSK 2021/5-40 Bilaga 34 TRYGGHET Ansökan Hagsätra IP utegym och trygghetsbelysning
- FSK 2021/5-41 Bilaga 32 TRYGGHET Ansökan Stadshuset trygghetsbelysning
- FSK 2021/5-42 Bilaga 31 KLIMAT Ansökan Åkeshovs sim- och idrottshall LED-belysning idrottshall
- FSK 2021/5-43 Bilaga 39 TRYGGHET Ansökan Mälarhöjdens IP belysning parkering och gångvägar
- FSK 2021/5-44 Bilaga 38 TRYGGHET Ansökan Hagsätrahallen växtlighet och trygghetsbelysning