

Protokoll 9/2021

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 14 december 2021 kl. 16:30-17:15, Virvelvinden, Stadshuset

Ledamöter	Dennis Wedin (M) Ordförande Jan Valeskog (S) Vice ordförande Jan Tigerström (M) Fredrik Wallner (M) Lars Svärd (M) Martin Hansson (MP) Christina Wainikka (C) Elise Karlsson (V) Peter Wallmark (SD) John Myhrman (M) Gunnar Würtz (L) ersätter Emilie Fors (L) Esme Güler (S) ersätter Linda Agetoft (S) Siri Källgren (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Ersättare	Anders Karlsson (M) Anders Granström (M) Jan Erik Lundqvist (KD)
Övriga närvarande	Anders Kindberg Fastighetsdirektör Carina Jonsson Tjänsteman Martin Holmén Borgarrådssekreterare Erik Germundsjö Nämndsekreterare Reza Etemad Personalföreträdare
Justerare	Jan Valeskog, Dennis Wedin
Datum för justering	2021-12-22
Paragraf	§6
Sekreterare	Erik Germundsjö

§ 6**Verksamhetsplan 2022 för fastighetsnämnden**

FSK 2021/666

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 47,0 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 27,7 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 8,2 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 15,0 mnkr avseende investeringsmedel för hyresgästanpassning entréplan i Kulturhuset.
6. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen

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

Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Gunnar Würtz (L), Martin Hansson (MP), Christina Wainikka (C), vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Peter Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).

Elise Karlsson m.fl. (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

1. Att anta en verksamhetsplan baserat på Vänsterpartiets förslag till budget 2022 i kommunfullmäktige.
2. Att därutöver anföra följande:

Fastighetsnämnden ska genom ett ansvarsfullt förvaltande av fastigheter och strategiska energieffektiviseringar bidra till en jämlik, jämställd och ekologiskt hållbar 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 nämndens fastigheter ska vara tillgängliga och tillgodose stockholmarnas behov behövs därför en ny politik med ökade investeringsmedel för upprustning, nyinvesteringar, förstärkta klimat- och energieffektiviseringsåtgärder samt tydliga uppdrag enligt Vänsterpartiets budgetförslag. En genomgripande analys måste också göras av vad som är en rimlig nivå på överskottskravet, så att det bättre speglar nämndens uppdrag och fastighetsbestånd, samtidigt som kravet också behöver ta hänsyn till ökade kostnader för avskrivningar närmaste åren. Dock är det ett steg i rätt riktning att majoriteten har sänkt överskottskravet, även om det fortfarande är otillräckligt då det inte tar vederbörlig hänsyn till behovet av marginaler för oförutsedda händelser och att fastighetsbeståndet är i mycket stort behov av renovering och underhåll. Dessutom utgörs hyresgästerna till stor del av stadens egna verksamheter samt föreningar och kulturverksamhet med små möjligheter att betala marknadsmässiga hyror. Ett högt ekonomiskt överskott är alltså inte möjligt med nuvarande hyresmodeller på grund av den ökande andelen stadsinterna hyresgäster och ökade kapitalkostnader till följd av större ombyggnationer.

Ett ytterligare sänkt överskottskrav, som vi föreslår med 10 mnkr i vår oppositionsbudget, är 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 vid återstarten efter pandemin, samtidigt som det missgynnar nämnden om lokalhyresgäster sägs upp eller måste lämna sina lokaler. Eftersom kontoret inte budgeterat för befarade kundförluster och det heller inte finns några statliga, stads- eller förvaltningsinterna beslut om hyresnedsättningar ser vi med oro på utvecklingen. Eftersom kulturlivet har drabbats mycket hårt under pandemin förutsätter vi att staden följer utvecklingen noga och möjliggör för nämnden att förlänga hyreslättnader vid behov. Som vi påpekat tidigare i en skrivelse till kommunstyrelsen bör nämnden kompenseras för merkostnader på grund av hyreslättnader som ges på grund av

pandemin. Det är inte acceptabelt att exempelvis behöva dra ner på planerat underhåll på grund av detta och inte heller att riskera kundförluster som riskerar att leda till vakanser och uteblivna hyresintäkter som kommer att påverka nämndens ekonomi negativt i flera år framöver.

Vidare är det mycket allvarligt att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som majoriteten tilldelat nämnden de närmaste åren. Bristen på investeringsmedel gör att anläggningar kommer att få svårt att leva upp till myndighetskrav och i förlängningen stängas. Med största sannolikhet är det mer lönsamt att rusta fastigheterna till godtagbar standard och därmed erhålla hyresintäkter från externa hyresgäster. Bristen på investeringsmedel till idrotten tvingar nämnden att dra ner på nödvändig upprustning vilket kan leda till att det totalt sett och på sikt blir dyrare. Det är bland annat detta som gör att vi avsätter minst 70 mnkr extra för idrottsinvesteringar i centrala medelsreserven. Eftersom staden sannolikt kommer att göra ett stort överskott även i årets bokslut utgår vi ifrån att majoriteten då avsätter extra medel till fastighetsnämnden för att kompensera bristen på investeringsmedel i budgeten.

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 kan täckas. I tidigare verksamhetsplan har framgått att upprustningen av ateljélokaler inte kan genomföras i nödvändig omfattning på grund av hyresgästernas begränsade betalningsförmåga. Vänsterpartiet anser att nämnden 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. Eftersom majoritetens utlovade förslag på nya hyresmodeller har dragit ut på tiden blir läget allt mer akut. Det är allvarligt om ateljéerna behöver stängas av säkerhetsskäl. Därtill behöver staden tillskapa fler ateljéplatser, och därför vill Vänsterpartiet upprusta och ställa om Midsommarkransens gamla skola.

Det är bra att renoveringen av brandstationerna i Kungsholmen och Farsta kommer igång, men även planeringen av hyresgästtätgärder av Johannes brandstation behöver fullföljas.

Vidare är vi positiva till att kontoret inventerat parkleksbyggnaderna och att majoriteten äntligen har avsatt medel för upprustning. De 30 mnkr som inför nästa år ligger i centrala medelsreserven har vi dock i vår oppositionsbudget omfördelat direkt till fastighetsnämnden. Vi vill också påminna om motionen som Vänsterpartiet skrivit om konceptbyggnader med plats för lokala föreningslivet och möjlighet att hyra in sig för till exempel kalas samt att parklekarna fyller en viktig funktion i stadsdelarna. Behovet av att göra utomhusaktiviteter tillgängliga för alla, oavsett ekonomiska förutsättningar, har också blivit särskilt tydligt under pandemin. Många av fastigheterna har nått sin tekniska livslängd och har behov av omfattande investeringar, vilket är oroväckande då barnantalet 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 även 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. I en färsk rapport Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn från Kommuninvest bekräftas att det finns tydliga ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter jämfört med att hyra sett i ett 25-årsperspektiv. I växande städer behövs även idrottsanläggningar och kulturcentrum för att tillgodose befolkningens behov – det är tillsammans med bland annat bostäder och skolor helt nödvändiga investeringar. Med anledning av rapporten och nya analyser av den kommersiella

marknaden för samhällsfastigheter växer kritiken mot hyresuppläggen. Kommunrepresentanter vittnar (se t.ex. DN 28 maj 2021) om starkt beroende av privata hyresvärdar och att det alltid är billigare att äga än att låta externa aktörer äga. Precis som Centerpartiet i Osby har kommit fram till, är det självklart att det blir billigare för kommunen att äga sina egna strategiska fastigheter istället för att sälja dem. Trots den tydliga kritiken har dock majoriteten i hög grad anslutit sig till uppfattningen att det är bra att låta privata aktörer äga och bygga samhällsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder, vilket motiveras med att det håller tillbaka skuldökningen i staden. Konsekvenserna för staden i ett livscykelperspektiv har däremot inte redovisats.

Vi vill även 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, enligt modeller som efter gedigna utredningar bedöms vara effektiva. En sådan motion är just nu på remiss i staden. 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. Inte minst skulle det främja möjligheten att på ett enklare sätt än idag kunna planera och anlägga utegym eller mindre fotbolls- och basketplaner. För större projekt behövs givetvis kompletterande finansiering, framförallt genom långsiktiga beslut i kommunfullmäktiges budget. 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.

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), Gunnar Würtz (L), Martin Hansson (MP), Christina Wainikka (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:

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. Vilket kontor konstaterar i sitt uttalande genom att mena att portföljen består av "Ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av reoveringar och underhållsåtgärder". 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 reoveringsbehov men de åtgärder som behöver vidtas är i många fall investeringsåtgärder." Om dessa inte kan genomföras riskerar det att 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. Bristen på investeringar och underhåll kommer att leda till fler fastigheter i dåligt skick och än sämre teknisk 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. Vi socialdemokrater anslog mer medel för investering i viktiga samhälls- och idrottsfastigheter i vårt budgetförslag för att kunna hålla uppe den investering som Stockholmarna behöver och förtjänar. Stockholm kan bättre.

Handlingar i ärendet

- FSK 2021/666-9 (Godkänd - R 1) Verksamhetsplan 2022 för fastighetsnämnden
- FSK 2021/666-2 Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2022
- FSK 2021/666-3 Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2022
- FSK 2021/666-10 Bilaga 3 Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål
- FSK 2021/666-4 Bilaga 4 Plan för upphandling 2022
- FSK 2021/666-6 Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2022-2024
- FSK 2021/666-5 Bilaga 6 Investeringar VP 2022
- FSK 2021/666-7 Bilaga 7 Investnetto FSK
- FSK 2021/666-8 Bilaga 8 Investnetto Idrott