

Handläggare
Martin Svensson
Telefon: 08-50827079

Till
Fastighetsnämnden
2024-05-28

Skrivelse om arrendeavtal för idrottsfastigheter

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Ärendet

Kopplat till avgifter för och hantering av arrendeavtal för idrottsfastigheter lämnade Clara Lindblom (V), Anders Österberg med flera (S) samt Martin Hansson (MP) den 26 mars 2024 in en skrivelse till fastighetsnämnden (dnr 2024/366) och framförde följande frågor:

1. Hur säkerställer förvaltningarna att ”likabehandlingsprincipen” gäller mellan olika idrotter samt mellan olika idrottsföreningar i samband med att nya avtal tecknas?
2. Hur säkerställer förvaltningarna att de nya avtalen kan fasas in på ett sätt som är hållbart för föreningarna och möjliggör ett starkt och levande föreningsliv i staden?
3. Hur har processen med nya arrendeavtal samt successiv nedtrappning av extrastöden till de olika tennisföreningarna genomförts?
4. Hur har respektive tennisförening med arrendeavtal med staden tagit ansvar för att underhålla sina idrottsanläggningar och sköta sina bankamorteringar enligt ursprungsavtalen?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kontorets fastighetsavdelning i samverkan med idrottsförvaltningen.

Kontorets analys

I budget 2017 beslutades att arrendeavtal för idrottsfastigheter skulle flyttas från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. Ett arbete påbörjades därför för att successivt föra över ansvaret för arrendeavtalen. Vad gäller arrenden upplåtna för tennisverksamhet har kontoret sedan 2021/2022 merparten av avtalen.

För att ta hänsyn till likabehandlingsprincipen vid värdering av arrendeavgiften låter kontoret exploateringskontorets avdelning för mark, värdering och juridik fastställa en marknadsmässig arrendeavgift enligt deras värderingsmetoder. Från kontorets och idrottsförvaltningens sida har långa arrendeavtal (10-15 år) accepterats då instanser som exempelvis Allmänna arvsfonden kräver minst 10-åriga avtal för att föreningar ska kunna söka stöd för om-, till- eller nybyggnation.

Majoriteten av arrendeavtalen som nu hanteras avser omförhandlingar. Tidigare har arrendeavgifterna varit mycket låga då avtalen med tennisföreningarna ursprungligen tecknats med lång avtalstid och i vissa fall en arrendeavgift som inte varit föremål för indexreglering. När avtalen nu blir föremål för omförhandling och en marknadsmässig avgift räknas fram innebär det en kraftig ökning av arrendeavgiften. Höjningen av avgiften kan vara svår att finansiera för vissa tennisföreningar, som i flera fall ha anpassat sin verksamhet utifrån förutsättningarna i tidigare arrendeavtal.

Idrottsföreningar har möjlighet att söka stöd från idrottsförvaltningen för sina föreningslokaler. Det är dock inte säkert att den ordinarie stödform som finns reglerad i idrottsnämndens regler för ekonomiskt stöd till ideella föreningar med verksamhet för barn, ungdomar och personer med funktionsnedsättning är tillräcklig för att de tennisföreningar, som har haft en verksamhet anpassad utifrån en låg arrendeavgift, ska få möjlighet att anpassa sin verksamhet till en marknadsmässig arrendeavgift. Idrottsförvaltningen har därför ansett att ett särskilt ekonomiskt övergångsstöd i vissa fall bör utgå för att föreningen under en övergångsperiod ska få möjlighet att anpassa sin verksamhet utifrån en marknadsmässigt satt arrendeavgift.

Hittills är det bara en tennisförening som tecknat ett nytt arrendeavtal med marknadsmässig arrendeavgift. Denna förening har beviljats ett stöd motsvarande cirka 60 % av kostnadsökningen de tre första åren, som sedan trappas ned med 20 % per år för att år 8 fasas ut helt. Efter år 8 får verksamheten, vid behov, söka ordinarie stödform avseende sitt eget tillhandahållande av lokaler för barn- och ungdomsidrott.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Idrottsförvaltningens avsikt är att tillämpa en likabehandling vid hanteringen av stöd till de tennisföreningar som behöver anpassa sin verksamhet utifrån en högre, marknadsmässigt, arrendeavgift. En bedömning kommer att göras utifrån de förutsättningar som råder

för respektive förening. Då idrottsnämndens stöd för idrottslokaler främst riktas till barn- och ungdomsverksamhet är detta något som tas hänsyn till vid bedömningen.

Staden har borgensåtaganden för två tennisföreningar avseende lån för uppförandet av föreningarnas respektive tennisanläggningar. Föreningarna har amorterat på sina lån i olika stor omfattning. Den ena har nästintill betalat av hela lånet som staden gått i borgen för, medan den andra inte amorterat i någon större utsträckning alls. Den förening som inte amorterat för sitt lån i någon större omfattning har inte heller vidtagit några större återkommande investeringar eller underhållsåtgärder i sin tennisanläggning. Detta innebär en risk för staden som borgensman, då anläggningen utgör säkerhet för stadens borgensåtagande. I detta fall har idrottsförvaltningen därför ansett att en rimlig förutsättning för att föreningen ska få stöd är att föreningen samtidigt förbinder sig att öka amorteringstakten på de lån staden har tecknat borgensåtagande för. Gällande den andra föreningen, som haft en mer långsiktigt hållbar amorteringsplan för sitt lån, har risken kopplad till stadens borgensåtagande minskat och idrottsförvaltningen har därför inte i någon större omfattning kontrollerat hur föreningens underhåll och skötsel av anläggningen genomförts.

Slut

Bilagor

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-05-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-05-15