

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-50827656

Till
Idrottsnämnden
2024-05-28

Skrivelse om arrendeavtal för idrottsfastigheter

Svar på skrivelse från Maria-Elsa Salvo m.fl. (S), Hassan Jama m.fl. (V) och Marie-Helena Fjällås (MP)

Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande godkänns som svar på skrivelsen.

Ärendet

Den 26 mars 2024 inkom Maria-Elsa Salvo m.fl. (S), Hassan Jama m.fl. (V) och Marie-Helena Fjällås (MP) med en skrivelse avseende hantering och avgifter för arrendeavtal för idrottsfastigheter

I skrivelsen önskas svar på 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 idrottsförvaltningens ekonomiavdelning i samverkan med fastighetskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ska alltid tillämpa likställighetsprincipen som finns reglerad i kommunallagen 2 kap. 3 §. Principen innebär att staden ska behandla sina invånare lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Med att behandla sina invånare lika innefattas att lika

situationer behandlas lika och olika situationer behandlas olika. I förvaltningens relationer med Stockholms idrottsföreningar tillämpas likställighetsprincipen analogt av idrottsförvaltningen, så långt som möjligt, för att säkerställa att kommunens invånare, tillika föreningsmedlemmar, får en likabehandling. Förvaltningen iakttar saklighet och opartiskhet i sin avtalshantering samt stöd- och bidragshantering till idrottsföreningar.

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

Majoriteten av arrendeavtalen är nu föremål för omförhandlingar. Från fastighetskontorets 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. Fastighetskontoret låter exploateringskontorets avdelning för mark, värdering och juridik fastställa en marknadsmässig arrendeavgift enligt deras värderingsmetoder för att ta hänsyn till likabehandling vid värdering av arrendeavgiften.

Tidigare har arrendeavgifterna varit mycket låga då avtalen med tennisföreningarna ursprungligen tecknats med lång avtalstid och en arrendeavgift som inte varit föremål för indexreglering. Det innebär att när avtalen nu blir föremål för omförhandling och en marknadsmässig avgift räknas fram, blir det i flera fall en kraftig ökning av arrendeavgiften.

Höjningen av avgiften kan vara svår att finansiera för vissa tennisföreningar och föreningarna kan i flera fall ha anpassat sin verksamhet utifrån förutsättningarna i tidigare arrendeavtal.

Idrottsföreningar har möjlighet att söka stöd från förvaltningen 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 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 få möjlighet att anpassa sin verksamhet utifrån en marknadsmässig satt arrendeavgift. Hittills är det bara en tennisförening som tecknat ett nytt arrendeavtal med marknadsmässig arrendeavgift. Denna förening

har beviljats ett stöd motsvarande ca 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.

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 nämndens 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 föreningens tennisanläggning. Föreningarna har amorterat på sina lån i olika stor omfattning. En utav föreningarna har näst intill betalat av hela lånet som staden gått i borgen för medan den andra föreningen inte amorterat i någon större utsträckning.

Den förening som inte amorterat för sitt lån i någon större omfattning har inte heller vidtagit några större reinvesteringar eller underhållsåtgärder i sin tennisanläggning. Detta innebär en risk för staden som borgensman eftersom anläggningen utgör säkerhet för stadens borgensåtagande. I detta fall har förvaltningen därför ansett att en rimlig förutsättning för att 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 förvaltningen har därav inte kontrollerat hur föreningens underhåll och skötsel av anläggningen genomförts i någon större omfattning.

Marina Högländ
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Susanne Olsson
Avdelningschef
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Skrivelse från Maria-Elsa Salvo m.fl. (S), Hassan Jama m.fl. (V) och Marie-Helena Fjällås (MP)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Marina Högland, Idrottsdirektör	2024-05-15
Susanne Olsson, Avdelningschef	2024-05-15