

PM Rotel III (Dnr KS 2021/759)

## Behov av översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning då rapport visar att det är billigare att äga än att hyra samhällsfastigheter

Skrivelse av Torun Boucher (V)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Dennis Wedin** anför följande.

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen efterfrågar Torun Boucher (V) en översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning då rapport visar att det är billigare att äga än att hyra samhällsfastigheter.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

*Stadsledningskontoret* anser att staden genom effektivare styrning och uppföljning, genom tydligare behovsbedömningar och kravställningar på privata aktörer kan skapa en större nytta än att enbart bygga och förvalta samhällsfastigheter i egen regi.

*Fastighetsnämnden* anser att det finns vissa fördelar med att hyra samhällsfastigheter, som till exempel att mindre investeringsutrymme krävs. Kostnader kan skjutas på framtiden och det blir även möjligt att kunna avyttra objekt.

### Mina synpunkter

Stockholms stad står inför omfattande investeringsutgifter de kommande åren vilket ställer höga krav på god ekonomisk styrning, renodlad kommunal verksamhet och effektivt skötta bolag. Fokus bör därför riktas mot stadens kärnverksamhet och värnandet om skattebetalarnas pengar, exempelvis genom att renodla beståndet och gå vidare med ansvarsfulla försäljningar av icke-strategiska fastigheter.

Samtidigt kräver stadens skuldsättning att fortsatt avyttra fastigheter, att minska investeringsvolymen i fastigheter som staden inte själv är hyresgäst i och att samarbeta med externa aktörer inom området samhällsfastigheter.

Samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i samhällsfastigheter minskar stadens finansieringsbehov och genomförandeförmågan ökar. Vid sådana samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och

uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogörs staden och stärka den egna förmågan inom detta område.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 26 januari

DENNIS WEDIN

### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Skrivelsen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Bifalla skrivelsens förslag om en översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning
2. Därutöver anför följande

Det är glädjande att fastighetsnämnden välkomnar en strategi för lokalförsörjning, så som vi föreslagit, bland annat utifrån rapporten från Kommuninvest som visar att över tid överväger fördelarna med att äga samhällsfastigheter framför att hyra. Liksom nämnden ser vi värdet av att i en sådan strategi agera utifrån både egna och andra kommuners erfarenheter. Vi beklagar att fastighetsborgarrådet inte är lika positivt inställd, och inte heller ser att fortsatt kommunalt ägande vid långvariga behov är att värna skattebetalarnas pengar i ett längre perspektiv.

De för- och nackdelar på lång sikt med att hyra samhällsfastigheter som nämnden tar upp i sitt skulde i en översyn kunna studeras såväl bredare som djupare. Just därför anser vi att en översyn av det nuvarande läget i Stockholms stad skulle vara värdefull för att kunna agera mer strategiskt framåt, varför vi föreslår att kommunstyrelsen ska tillstyrka förslaget om en översyn.

Det är olyckligt att fatta så avgörande beslut om utförsäljningar av fastigheter som görs under denna grönbå mandatperiod utan en gedigen, faktabaserad och transparent utredning som grund. Fastighetsborgarrådets uppfattning att stadens skuldsättning skulle kräva utförsäljning av utbildnings-, idrotts- och omsorgsfastigheter och minskade kommunala investeringsvolymerna till förmån för privata fastighetsinvestorer beaktar exempelvis inte stadens behov av långsiktig rådighet för att tillgodose stockholmarnas behov, inte minst på grund av den demografiska utvecklingen.

Det bestående intrycket blir därmed att det endast handlar om ideologiskt motiverade beslut, och inte om det som är det bästa för staden på lång sikt.

### Kommunstyrelsen

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till

Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättningsutskottet** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen efterfrågar Torun Boucher (V) en översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning då rapport visar att det är billigare att äga än att hyra samhällsfastigheter.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunstyrelsens förslag till budget 2022 anges att stadens höga investeringsnivå under perioder har finansierats genom försäljning av tillgångar som inte bedömts vara nödvändiga för stadens kärnverksamhet. Detta har begränsat upplåningsbehovet, men i takt med att investeringarna har ökat och försäljningar minskat har stadens upplåning stigit kraftigt. Det är därför angeläget att fortsatt avyttra fastigheter som inte är strategiska för staden, att minska investeringsvolymen i fastigheter som staden inte själv är hyresgäst i och att samarbeta med externa aktörer inom området samhällsfastigheter.

Stadsledningskontoret anser att genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i samhällsfastigheter minskar stadens finansieringsbehov och genomförandeförmågan ökar. Vid sådana samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan inom detta område. Oavsett vem som finansierar och genomför projektet så kommer den löpande kostnaden bäras av staden när staden själv nyttjar anläggningen eller fastigheten.

Stadsledningskontoret anser vidare att staden genom effektivare styrning och uppföljning, genom tydligare behovsbedömningar och kravställningar på privata aktörer kan skapa en större nytta än att enbart bygga och förvalta samhällsfastigheter i egen regi. I enlighet med stadens budget drivs ett antal projekt för samhällsfastigheter tillsammans med privata aktörer i syfte att återföra erfarenheter och skapa ett större lärande till stadens organisation och processer.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse av Torun Boucher m.fl. (V) om behov av översyn av stadens inriktning för lokalförsörjning då rapport visar att det är billigare att äga än att hyra samhällsfastigheter anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 28 september 2021 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Elise Karlsson m.fl. (V), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret välkomnar en strategi för lokalförsörjning för att trygga att staden använder sina resurser på bästa möjliga vis, både på kort och lång sikt. Att i arbetet dela erfarenheter med andra kommuner kan ge värdefulla kunskaper.

Kontoret ser vissa fördelar med att hyra samhällsfastigheter, som till exempel att mindre investeringsutrymme krävs. Kostnader kan skjutas på framtiden och det blir även möjligt att kunna avyttra objekt. Mer fokus kan också läggas på kärnverksamheten.

Utredningar gjorda av andra kommuner visar att samhällsfastigheter som hyrs över tid riskerar att bli betydligt kostsammare än att driva dessa i kommunal regi. Kommunen får en minskad kontroll då privata hyresvärdar står som ägare, och osäkerhet kan uppkomma gällande framtida omförhandling och ansvarsfördelning samt underhåll och löpande förändringar av verksamhetsbehov under avtalets giltighetstid.

En professionell organisation för kravställning och förhandling med privata aktörer skulle kunna ha positiv effekt på totalkostnaden för staden, och för att minimera risker och skapa rutiner för kommande inhyrningar arbetar staden med ett antal pilotprojekt där modeller för inhyrning och upphandling kan prövas och erfarenhet byggs upp.

Gällande framtida omförhandlingar utgöra dessa även en möjlighet för staden. Långa hyresavtal med en avtalstid på exempelvis 25 år kan medföra möjligheten till lägre hyra. Detta då aktörer intresserade av att hyra till exempel en idrottshall är tämligen begränsade till staden. Därmed kan staden som enda intressent av att teckna hyresavtal med fastighetsägaren komma att hamna i ett mycket gott förhandlingsläge. Dock är såväl risk som möjlighet endast teoretiska teser, vilka visar sig i praktiken först när tiden för omförhandling är kommen.

## **Reservationer m.m.**

### **Fastighetsnämnden**

*Reservation* anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Elise Karlsson m.fl. (V) enligt följande.

1. att tillstyrka skrivelsen
2. att därutöver anför följande:

Det är glädjande att fastighetskontoret välkomnar en strategi för lokalförsörjning, så som Vänsterpartiet föreslagit, bland annat utifrån rapporten från Kommuninvest som visar att över tid överväger fördelarna med att äga samhällsfastigheter framför att hyra. Liksom kontoret ser vi värdet av att i en sådan strategi agera utifrån både den egna och andra kommuners erfarenheter. De för- och nackdelar på lång sikt med att hyra samhällsfastigheter som kontoret tar upp skulle i en översyn kunna studeras såväl bredare som djupare. Just därför anser vi att en översyn av det nuvarande läget i Stockholms stad skulle vara värdefull för att kunna agera mer strategiskt framåt, varför vi föreslår att kommunstyrelsen ska tillstyrka förslaget om en översyn.