



Handläggare: Sture Svedjedal
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 26 892
sture.svedjedal@gfk.stockholm.se

2004-03-17

Dnr 03-410-3506

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Stiftelseförordnande och stiftelsestadgar för Egendomsstiftelsen i Stockholms län. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till stiftelseförordnande och stadgar för Egendomsstiftelsen i Stockholms län.
- 2 Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram detaljerade fastighetslistor.
- 3 Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att bilda stiftelsen.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

Bilaga 1: Stiftelseförordnande för Egendomsstiftelsen i Stockholms län
Bilaga 2: Stadgar
Bilaga 3: Rättsliga förutsättningar/ överlåtelseform enligt PM 2004-03-16
Bilaga 4: Fastighetslista, samtliga fastigheter, daterad 2004-05-04
Bilaga 5: Kartmaterial, daterad 2004-03-17

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 om bildande av en stiftelse för skydd av biologiska och rekreativa värden inom stadens lantegendomar. Åt kontoret uppdrogs att under innevarande vår inkomma med detaljerat förslag till stiftelsebildning. Kontoret har valt att av tidsmässiga skäl, bl a tidskrävande fastighetsutredningar, fördela uppdraget på två tjänsteutlåtanden varav detta är det första. Det andra beräknas kunna föreläggas nämnden senare i vår och skall bl a innehålla ett förslag på s k exploateringsfastigheter som skulle kunna ligga kvar inom gatu- och fastighetsnämnden.

I tjänsteutlåtandet redovisas förslag till stiftelseförordnande och stiftelsestadgar, båda utarbetade i nära samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning, som även utarbetat en promemoria över de rättsliga förutsättningarna. Även den biläggs.

Av tjänsteutlåtandet framgår att den tilltänkta stiftelsen är en näringsdrivande stiftelse, även kallad verksamhetsstiftelse. Av en sådan förutsätts bl a att den skall kunna leva på egna meriter, d v s ha förutsättningar att ekonomiskt klara sig utan driftsbidrag. Kontoret konstaterar i utlåtandet att skötseln av stiftelsens egendomar i stor utsträckning kommer att likna den skötsel som för närvaranden gäller för egendomarna. Mot den bakgrunden har egendomarnas nuvarande ekonomiska resultat tagits som grund för bedömning av stiftelsens framtida ekonomi. Kontoret har därvid kommit till slutsatsen att under förutsättning att i huvudsak samtliga egendomar förs över till stiftelsen, kommer kravet på uthålliga sunda ekonomiska förutsättningar för stiftelsen att föreligga. Ytterligare en förutsättning är att egendomarna förs över som gåva och att stiftelsen befrias från bokföringsmässiga kapitalkostnader.

I gengäld för detta kan stadens årliga ägartillskott, som uppgår till motsvarande belopp upphöra . Ett överförande av egendomarna på detta sätt utlöser ej heller några förköpsrätter för kommuner eller arrendatorer.

Kontoret noterar också att personalsammansättningen och åldersstrukturen på berörd personal är av den karaktären att tiden för en stiftelsebildning är lämplig.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 om bildande av en stiftelse för stadens lantegendomar. Som underlag för beslutet låg kontorets tjänsteutlåtande 2003-11-18. Beslutet om stiftelsebildning utgjorde ett principbeslut och innebar ett uppdrag till kontoret att under våren 2004 inkomma med ett detaljerat förslag. Kontoret har av tidsmässiga skäl valt att dela upp den önskade redovisningen i två separata tjänsteutlåtanden varav detta är det första. Ett senare, som i huvudsak kommer att utgöra en

fastighetsförteckning över vilka fastigheter som föreslås ingå i den blivande stiftelsen och vilka fastigheter som föreslås juridiskt förbli kvar hos gatu- och fastighetskontoret, avser kontoret presentera för nämnden senare under våren. Skälet till denna uppdelning är att kontoret bedömer det som viktigt att beslut om stiftelseförordnande och stadgar fattas snarast möjligt, så att arbetet med överförandet kan komma igång.

Stiftelsens inriktning

Förordnande och stadgar

Detta tjänsteutlåtande utgör kontorets redovisning av förslag till stiftelse - bildning. Med utlåtandet medföljer som bilagor förslag till ”Stiftelseförordnande” enligt bilaga 1 samt förslag till ”Stiftelsestadgar” enligt bilaga 2. Båda dessa har utarbetats i nära samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning, som dessutom har utarbetat en promemoria om rättsliga förutsättningar för Egendomsstiftelsen enligt bilaga 3.

Principer för stiftelsebildningen

Motivet för kontorets förslag till stiftelsebildning var insikten om behovet av en långsiktig, sammanhållen förvaltning av lantegendomarna med det allmännas intresse för ögonen. I princip gällde detta stadens hela lantegen - domsinnehav, eftersom de skyddsvärda områdena ligger utspridda över i stort sett hela markinnehavet. Dessutom krävs en samordnad genomtänkt skötsel av större sammanhängande områden för att på bästa sätt kunna tillgodogöra sig områdenas kvaliteter. Det allmänna intresset för ett sådant skydd av stadens markinnehav i form av t ex en stiftelsebildning, hade också tydligt framgått av svaren på en omfattande remiss till myndigheter och organisationer.

Ett regeringsuppdrag år 2002 till länsstyrelserna i de folkrikaste länen, bland annat Stockholms län, pekar också på ett övergripande nationellt intresse i samma riktning.

Kontoret konstaterade i utlåtandet, att en första grundförutsättning för en sådan skötsel, som skall kunna tillvarata naturmiljöns, kulturmiljöns och friluftslivets intressen, är att den är av långsiktig karaktär. Detta förutsätter i sin tur ett tryggt, långsiktigt någorlunda stabilt markägande, oberoende av politiska majoritetssvängningar.

Förslagen till stiftelseförordnande och stiftelsestadgar är utformade mot bakgrund av dessa förutsättningar.

Stiftelseförordnandet

Beskrivning

Stiftelseförordnandet är, som framgår av bilaga 1 ganska kortfattat. Det innehåller i huvudsak endast det formella överförandet av egendom till stiftelsen och tillsättande av styrelse, samt en portalparagraf om stiftelsens ändamål. I övrigt hänvisar stiftelseförordnandet till de bilagda stadgarna.

Stiftelsestadgarna

Beskrivning

Stiftelsestadgarna reglerar stiftelsens tilltänkta verksamhet och framgår i sin helhet av bilaga 2. Stadgarna innehåller också diverse formalia avseende sammanträdesordning, revision m m. Några punkter i stadgarna önskar kontoret dock särskilt peka på.

I ovan nämnda tjänsteutlåtande 2003-11-18 föreslogs att stiftelsen skulle kallas "Storstockholmsstiftelsen". Nu föreslås i stället namnet "Egendomsstiftelsen i Stockholms län" vilket bättre definierar stiftelsen.

Stockholms kommun kommer att tillsätta samtliga ledamöter i styrelsen, vilket garanterar kommunalt inflytande.

Verksamheten förutsätts ha sådan ekonomisk bärkraft att den kan "stå på egna ben", vilket gör att kommunala medel ej behöver tillskjutas årligen.

Förändringar i markinnehavet skall kunna ske, men större sådana förutsätter kvalificerad majoritet i styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige.

Fastighetsrättsliga/ juridiska aspekter

Egendomarna är belägna i andra kommuner. Som framgår av stadsledningskontorets promemoria, enligt bilaga 3, är varken den kommunala förköpslagen, som reglerar kommuners rätt att förköpa mark, eller arrendeförvärvslagen, som reglerar jordbruks- eller bostadsarrendatorers rätt att förvärva arrendestället, tillämpliga vid den tilltänkta formen av överföring av egendom till stiftelsen. Däremot torde överförandet av egendomarna komma att prövas enligt jordförvärvslagen.

Ekonomi

Allmänt

Det i stadgarna angivna ändamålet för stiftelsen och dess förvaltningsprinciper skiljer sig ej särskilt mycket från de principer som för närvarande tillämpas vid egendomarnas förvaltning. Huvudsyftet med stiftelsebildningen är ej drastiska förändringar av metoderna i egendomsförvaltningen, utan snarare en garanti för att dessa bibehålles genom ett tryggt långsiktigt markägande.

Som ovan nämnts förutsätts en stiftelse som ekonomiskt ska kunna "stå på egna ben" d v s generera årliga driftsöverskott. Nedan redovisas därför en förenklad beskrivning av stiftelsens tilltänkta ekonomi. Eftersom några omedelbara större förändringar av driftsinriktning ej torde vara aktuella, baseras bedömningarna på affärsområde egendoms driftsresultat för de senaste åren. Eftersom egendomarna förutsätts överlämnas som gåva bortses här från de kapitalkostnader som belastar nuvarande resultat. Men

som en följd av detta bortses också från det ägartillskott av samma storleksordning som också varje år gottskrivs egendomsförvaltningen.

Kapitalskatter

Som framgår av promemorian, enligt bilaga 3, blir stiftelsen oinskränkt skattskyldig.

Förutom inkomstskatt och mervärdesskatt tillkommer fastighetsskatt. Den senare är att betrakta som en fast kostnad beroende av ingående fastigheters taxeringsvärden. Avgörande för dessa skatters storlek är – förutom eventuella förändringar till följd av ändringar i skattelagstiftningen - vilka egendomar som beslutas komma att ingå i stiftelsen. Kontoret avser inkomma under våren med ett särskilt tjänsteutlåtande med förslag till detta. För hela egendomsinnehavet kan de sammanlagda kapitalskatterna och fastighetsskatt uppskattas till c:a 2 - 3 mnkr.

Intäkter

Egendomsverksamhetens intäkter utgörs i huvudsak av hyror, arrenden och upplåtelser av olika slag samt överskott av skogsbruksverksamhet. Samtliga dessa intäkter är - möjligen med undantag av skogsbruksintäkterna - tämligen opåverkade av konjunktursvängningar, och följaktligen ganska förutsägbara och stabila år från år. De uppgår netto till 3 till 4 mnkr per år i nuläget. Förutom direkta verksamhetskostnader är detta nettoresultat då belastade med personalkostnader på drygt 6 mnkr samt overheadkostnader på c:a 2 Mnkr. Det är alltså rimligt att anta att stiftelsen även med en årlig beräknad kapitalskatt på ett par miljoner kronor bör ha goda möjligheter att "gå runt" på egna meriter. Betydande minskning av framförallt overheadkostnaderna torde också vara möjlig. Det bör dock poängteras att dessa ekonomiska resonemang bygger på förutsättningen att nuvarande egendomsverksamheten överförs i allt väsentlig del till stiftelsen. Mer preciserade prognoser över ekonomin kan lämnas först då beslut fattats om vilka områden som skall undantas vid stiftelsebildningen. För stiftelsens ekonomi är det av väsentlig betydelse att dessa undantag ej blir omfattande. Kontoret återkommer som ovan nämnts inom kort i särskilt tjänsteutlåtande med förslag till urval av egendomar som ej skall ingå i stiftelsen.

Personal

Av förslaget till stadgar framgår under § 7 bland annat att:

" Styrelsen skall genom en arbetsordning fastställa arbetsformerna och riktlinjerna för verksamheten."

Detta innebär att beslut om antal tjänster och deras karaktär ej kan fattas förrän en styrelse tillträtt och börjat arbeta. Frågan inställer sig då- vad händer med den personal som för närvarande är anställd inom affärsområde egendom i samband med och efter att stiftelsen kommit till stånd och påbörjat sin verksamhet.

Kontoret vill först och främst konstatera att stadens trygghetsavtal fortfarande gäller och att samtliga därigenom kan känna en trygghet i sin anställning hos staden.

Nuvarande affärsområde egendom är för närvarande bemannad med 13 tjänster, vilket i stort sett får anses motsvara det nuvarande behovet. Några befattningshavare arbetar till viss del åt andra enheter inom kontoret, men i gengäld mottar naturligtvis affärsområdet tjänster från andra enheter. Den av stiftelsen tilltänkta verksamheten kommer i mångt och mycket att likna den som nu bedrivs inom affärsområde egendom. Detta i sin tur innebär att de arbetsuppgifter som för närvarande utförs inom affärsområde egendom kommer att behöva utföras även inom stiftelsen. Erforderlig kompetens för dessa arbetsuppgifter finns alltså i hög utsträckning att hämta inom affärsområde egendom. Speciellt gäller detta i ett inledningsskede där en stor anhopning av övergångsarbeten både av administrativ- och förvaltningsmässig karaktär kommer att erfordras, och där kännedom om arbetsområdet kommer att vara av stort värde. En stor del av dessa arbetsuppgifter kan utföras antingen från en anställning inom stiftelsen eller med en fortsatt anställning inom gatu- och fastighetskontoret. Det torde alltså finnas goda möjligheter att tillskapa valfrihet och goda arbetsmöjligheter för befintlig personal. Åldersstrukturen inom affärsområde egendom är också sådan att stora pensionsavgångar kommer inom kort. Med en pensionsålder på 65 år kommer vid stiftelsens tilltänkta start, den första januari år 2006, 12 personer att finnas kvar. Av de då kvarvarande är endast tre under 60 år. Förutsättningarna för en smidig övergång till stiftelseverksamhet med ett utnyttjande av befintlig personal och en försiktig nyrekrytering av ny kompetens bedömer kontoret därför som mycket goda. Konkreta diskussioner om bemanning kan upptas först sedan stiftelsens styrelse tillsatts. Kontoret finner det därför angeläget att detta sker snarast möjligt.

Samråd

Gatu- och fastighetskontoret har haft samråd med stadsledningskontoret, juridiska-, personalpolitiska- och finansavdelningen. Information till personal har genomförts vid arbetsplatsträff 2004-02-19. I enlighet med nämndens uppdrag har kontoret också i ärendet fört diskussioner med Skärgårdsstiftelsen. Det har därvid kunnat konstateras att både målsättning, ägandeförhållanden och driftsinriktning avviker på ett sådant sätt att inlemmandet av stadens marker i Skärgårdsstiftelsen ej är lämplig. Däremot kan ett visst samarbete ske när det gäller förvaltningsfrågor.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att den av nämnden 2003-12-09 föreslagna stiftelsen för ägande och skötsel av stadens egendomar bildas i enlighet med stiftelseurkund enligt bilaga 1 och stadgar enligt bilaga 2. I avvaktan på stiftelsebildningen och marköverförandet till denna skall pågående ej färdigförhandlade markförsäljningar, med undantag av sådana som avser byggnader med tomt, i möjligaste mån begränsas.

Tidplan

Kontoret anser att en realistisk tidpunkt för stiftelsen att träda i kraft är 2006-01-01. Detta förutsätter dock att det formella beslutet om antagande av stiftelseförordnande och stadgar fattas av fullmäktige snarast möjligt. Lika viktigt är att beslut om styrelseordförande och styrelsemedlemmar fattas snabbt. Kontorets förhoppning i sin tidsplanering är att detta sker under kommande höst. Med beslut fattade och styrelse utsedd kan verkställande direktör och övrig personal rekryteras, utbildas och börja verka. Nuvarande lagstiftning innebär ett stort ansvar för styrelseledamöterna. Detta förutsätter i sin tur gedigna kunskaper inom verksamhetsområdet. I sin tur torde detta generera behov av adekvat utbildning för styrelseledamöterna. Allt detta tar tid, vilket accentuerar behovet av att erforderliga beslut ej fördröjs.

Konsekvenser/Omstruktureringskostnader

Av vad som ovan framförts framgår att kontorets uppfattning är att till stiftelsen vid starten i princip kan överföras de markområden enligt bilaga 4, i nuläget ej helt komplett, och den verksamhet som för närvarande bedrivs vid affärsområde egendom. Undantaget då de markområden som skall förbli juridiskt kvar hos gatu- och fastighetsnämnden. Detta gör överförandet någorlunda enkelt men trots detta kommer naturligtvis en mängd omstruktureringsproblem att uppstå – kanske framför allt inom budget och redovisningsverksamheten. Detta för med sig omstruktureringskostnader vars storlek kontoret för närvarande har svårt att bedöma. Ett klokt gemensamt utnyttjande av den befintliga personalen borde väsentligt kunna hålla nere dessa kostnader. Dessutom krävs naturligtvis redan från första dagen viss tillgång till likvida medel. I samband med överförandet bör därför stiftelsen tillförsäkras visst rörelsekapital. Kontoret återkommer i ärendet då det klarare framgår – inte minst beträffande personalplaceringar och personalkostnadernas fördelning, hur stort medelsbehovet kan vara.

SLUT