

Utlåtande 2016:34 RI (Dnr 122-712/2015)

Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar

Rapport från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens rapport "Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar" godkänns.
2. Fastighetsnämnden ska komplettera underhålls- och reinvesteringsplanen med vad som framkommer i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige gav i budget 2011 fastighetsnämnden i uppdrag att kategorisera sitt bestånd och att utifrån kategoriseringen arbeta med underhållsplaner per kategori. I samband med beslut om investeringar och reinvesteringar skulle ett ökat fokus läggas på material, utformning och tekniska lösningar som är långsiktigt hållbara. Nämnden uppmanades samtidigt att göra en sammanvägd prioritering av planerade projekt utifrån bland annat beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Fastighetsnämnden beslutade i april 2015 att överlämna en rapport "Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar" till kommunstyrelsen som underlag för stadens strategiska överväganden av reinvesteringar och underhåll av

nämndens byggnadsinnehav. Samtidigt beslutade fastighetsnämnden och idrottsnämnden att överlämna rapporten ”Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar”.

Beredning

Ärendet har beretts av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att nämnden på ett bra sätt gjort en genomgång av hur den arbetar med underhållsplanering. Kontoret anser att reinvesterings- och underhållsplanen i vissa avseenden bör kompletteras.

Mina synpunkter

Stockholms stads fastighetsbestånd rymmer ett stort utbud av verksamheter och fyller en viktig funktion för stadens invånare. Stadens fastigheter ska tillgodose stockholmarnas behov, i dag och i framtiden. Genom ett ansvarsfullt förvaltande av fastigheter bidrar nämnden till en långsiktig hållbar utveckling för människor, miljö och stadens ekonomi.

Staden behöver inte bara nya fastigheter, utan det är viktigt att lägga tillräckliga medel på reinvesteringar och underhåll av de befintliga. Stockholms stad har under lång tid haft eftersatt underhåll. För att belysa det behov som finns och för att kunna göra riktiga avvägningar är det positivt att nämnden i detta ärende och ärendet som berör idrottsfastigheter (dnr 122-713/2015) för första gången tydligt redovisar det underhåll som krävs för att Stockholms fastigheter ska fortsätta hålla en god standard. Fastighetsnämnden har också i budget 2016 fått i uppdrag att komplettera sin underhållsplan med åtgärder och prioriteringsordning som rymms inom befintlig budget respektive utökad budget.

I övrigt hänvisas till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Sammanställning av reinvesterings- och underhållsbehov för kommande 10-årsperiod.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens rapport ”Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar” godkänns.
2. Fastighetsnämnden ska komplettera underhålls- och reinvesteringsplanen med vad som framkommer i utlåtandet.

Stockholm den 9 mars 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade i april 2015 att överlämna en rapport ”Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar” till kommunstyrelsen.

Fastighetsnämnden redogör för att de under år 2014 inventerat och genomfört tekniska statusbesiktningar i nämndens byggnader och anläggningar. För tioårsperioden 2015-2024 bedöms det sammanlagda underhållsbehovet till 3,1 miljarder kronor. Befintlig långsiktig plan för reinvesteringar är 100 mnkr per år exklusive idrottsfastigheter. Nämndens långsiktiga investeringsplan inklusive reinvesteringar (exklusive idrottsfastigheter) är 300 mnkr per år. Totalt redovisas utgifterna för ett tjugotal fastighetskategorier. Syftet med rapporten är att den ska kunna utgöra underlag för stadens strategiska överväganden av reinvesteringar och underhåll de kommande åren.

Nämnden har tagit fram statusinventeringar och besiktningsdata för detaljerad planering med prioriteringsordning och kostnadsbedömning. Behov angelägenhetsgraderas och summeras för den närmaste tioårsperioden. Nämndens planerade underhåll baseras på god kännedom om anläggningarnas tekniska status och livslängd, för att kunna prioritera och göra rätt saker i tid och i rätt ordning. Nämnden arbetar med kvalitetskontroll och förebyggande förbättringar med en planeringshorisont som är längre än 10 år. En uppdelning sker med åtgärder som utförs inom 1-3 år, 4-10 år samt längre fram i tiden än 10 år. Åtgärder utförs när den tekniska livslängden är uppnådd, vilket kontrolleras genom okulärbesiktningar och dokumenteras i statusbesiktningar. På det sättet optimeras den kortsiktiga planeringen för år 1-3.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2015 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets långsiktiga plan för reinvesteringar och underhåll av nämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar.
2. Fastighetsnämnden överlämnar rapporten till kommunstyrelsen som underlag för stadens strategiska överväganden av reinvesteringar och

underhåll av nämndens byggnadsinnehav.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsnämnden ansvarar som stadens fastighetsförvaltande resurs för lokaler som inte naturligt passar in i stadens fastighetsförvaltande bolag. I detta verksamhetsuppdrag ingår bland annat förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader. Sett till totalinnehavet av byggnader förvaltas också ett stort antal mindre byggnader i form av villor, fritidshus och parklekar samt ett antal bergtrum och övriga anläggningar. Som ett något annorlunda objekt ingår också förvaltningen av fullriggaren af Chapman. Ett omfattande arbete läggs också ner på stadens idrottsanläggningar som 2011 fördes över till fastighetsnämnden från idrottsnämnden. Planerade investeringar och underhållsåtgärder för denna anläggningsslag redovisas i ett separat ärende med rubriken ”Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar”.

Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter. Andra byggnader än dessa ska kunna avvecklas, vilket innebär att i kontorets uppdrag ingår att både köpa och sälja byggnader. I uppdraget ingår också att förvärva, överlåta samt förvalta stadens bostadsrätter. Dessa upplåtes till bland annat stadsdelsförvaltningarna med hyresrätt för till exempel särskilt boende enligt LSS-lagstiftningen (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). I kontorets verksamhet ingår också att genom förvaltningsuppdrag under en begränsad tid ta hand om byggnader som inom några år ska iordningställas för annan användning eller rivas för helt annan användning av marken de står på. Den största uppdragsgivaren för sådana uppdrag är exploateringskontoret. Några kostnader för förvaltningsuppdrag är inte medtagna eftersom inga åtgärder planeras som ska betalas av fastighetskontoret.

Fastighetsnämndens lokalinnehav omfattar ett stort antal byggnader. Exklusive idrottsbyggnader som redovisas i ett separat ärende, uppgår antalet egna byggnader till drygt 950 stycken. Därtill kommer ett stort antal bostadsrätter som jämte inhyrningar inte uppfyller de krav som kan ställas idag på den typen av lokaler för den verksamhet som de används till. Totalt handlar det om cirka 400 bostadsrätter som kontoret äger och ett drygt 60-tal inhyrda lokaler för förskoleverksamhet. Den genomsnittliga kostnaden för upprustning och reinvesteringsskostnad per lägenhet beräknas till 50 tkr vilket innebär en sammanlagd kostnad på 30,0 mnkr fördelad på en 10-årsperiod. Därtill kommer 20,0 mnkr per år under tre år (2016-2018) för brandskyddsåtgärder t.ex. sprinkling, larminstallationer och anpassning av lokaler för LSS-boende som inte uppfyller dagens gällande regelverk.

Den sammanlagda BTA-ytan uppgår för nämndens egna byggnader till drygt

800 000 kvm. I ägaransvaret ingår att bevara värdet på fastigheterna och tillse att detta inte försämras. I förvaltningsuppdraget ingår då att se till att de uthyrda lokalerna är ändamålsenliga och funktionella. Detta som en del av målet att kontoret ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter.

Fastigheternas underhåll ska långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och adekvat hyressättning. Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt nämndens långsiktiga underhållsplan.

Fastighetsbeståndet består av två huvuddelar som i sin tur är uppdelade i underkategorier efter typ av fastighet. Kontoret förvaltar fastigheter som inrymmer kommunal verksamhet, både kontorsyta för egna förvaltningar och offentlig verksamhet, till exempel bibliotek och Stadsteatern. Det finns också många fastigheter som bedöms som viktiga för staden och som i sin tur hyrs ut till privata näringsidkare till exempel Oscarsteatern eller fullriggaren af Chapman som hyrs ut till Svenska Turistföreningen. Fastighetskontoret tillhandahåller och förvaltar också lokaler för olika typer av vårdverksamhet som LSS-boenden och förskolor samt ateljéer, lager, bergtrum, butiker och restauranger för att nämna några olika exempel på lokaler. Kostnaden för 10-årsperioden 2015-2024 har beräknats till cirka 3,1 mdr, det vill säga i genomsnitt 310 mnkr per år.

Det ordinarie underhållsbehovet om underhållsskulden betats av är cirka 135 miljoner kronor per år. Detta förutsätter att samtliga byggnaders skick är nollställt. Det underhållet kan definieras som ett sådant underhåll som i förväg är känt till sin art och omfattning. Man återställer med vissa tidsintervall (anläggningsdelarnas tekniska livslängd) det årliga slitaget genom olika underhållsåtgärder. Syftet är att återställa funktionen till vad den en gång var, i regel till nyskick.

År 2011 redovisade kontoret en 5-årig underhållsplan där den sammanlagda underhållskostnaden uppgick till 500 mnkr i dåvarande prisnivå. Den kostnaden har idag ökat något mot bakgrund av åldersslitage och prisökning på marknaden. Reinvesteringar ingick inte i detta belopp utan dessa åtgärder har alltid finansierats inom ramen för kontorets investeringsbudget.

Anledningen till reinvesteringar och planerat underhåll kan sammanföras är att enligt nya för staden gällande redovisningsregler så kommer huvuddelen av genomförda planerade underhållsprojekt att aktiveras på samma sätt som investeringar. Det innebär avskrivning enligt plan, införande av komponentavskrivning och kapitalkostnadskonsekvenser som medför en värdehöjande hyrespåverkan.

De beräknade årliga beloppen för reinvesteringar och underhåll för redovisningsperioden (10 år) har också bedömts som rimliga mot bakgrund av de personella resurser som kontoret förfogar över för projektledning, upphandling, byggkontroll med mera. Beloppen ska inte betraktas som att de svarar mot i detalj redan planerade projekt, utan mer som översiktliga kostnadsbedömningar utifrån inventerade behov och budgetuppdrag.

Inför ett åtgärdande av fleråriga omfattande renoveringar och upprustningar av det befintliga anläggningsbeståndet, krävs utöver ekonomiska resurser också en anpassning till den bedrivna verksamheten i anläggningarna och dess besökare.

Dessutom måste kontorets personella beställaresurser klara av den ökning på projekterings- och utförarsidan som den ökade reinvesteringssatsningen innebär.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets fastighetsavdelning.

Mål och syfte

Ett mål för kontoret är att underhålla fastighetsnämndens byggnader och se till att undvika kapitalförstöring genom att utföra ett tidsknutet fastighetsunderhåll i rätt tid och i rätt omfattning. Kontoret ska kunna erbjuda sina hyresgäster funktionella anläggningar och underhållsarbetet ska också leda till att gällande myndighetskrav uppfylls och att fastigheternas ekonomiska värde bevaras. I kontorets uppdrag ingår även att utveckla fastigheterna på ett optimalt sätt så att de fungerar på ett bra sätt för den verksamhet som de upplåtes för till exempel genom hyresgästanpassningsåtgärder.

Planerat underhåll

Det planerade underhållet ska baseras på god kännedom om anläggningarna och deras tekniska status samt anläggningarnas tekniska livslängd. Behoven är därmed kända i förväg och kan planeras i tid, art och omfattning. Detta underhåll har stor betydelse för anläggningarnas funktion och driftsäkerhet. Det minimerar riskerna för oförutsedda händelser som kan påverka människors hälsa och miljön. Risken för kapitalförstöring undviks också.

Åtgärder utförs då olika anläggningsdelar och installationer uppnått sin tekniska livslängd för att återställa funktionen till den ursprungliga nivån, det vill säga normalt till nyskick.

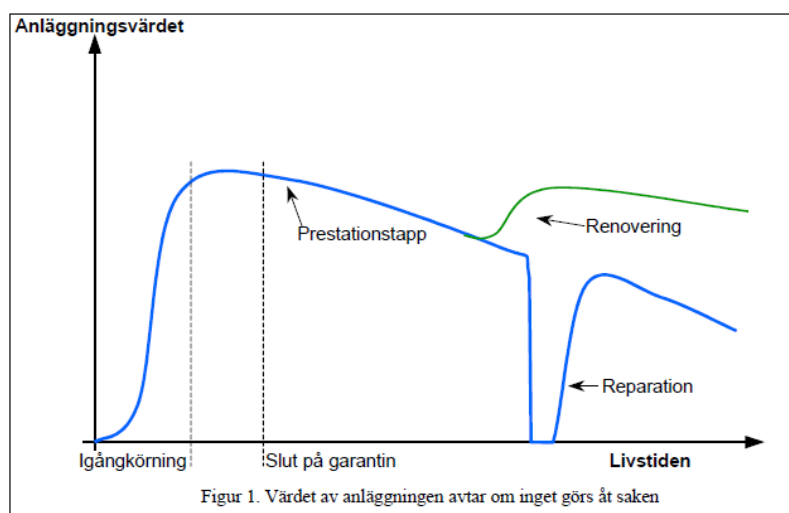
Planerat underhåll är att:

- göra rätt saker i rätt tid och i rätt ordning, i syfte att säkerställa funktionen hos anläggningen genom att återställa dess ursprungliga kapacitet
- undvika kapitalförstöring på grund av ett eftersatt underhåll
- i möjligaste mån förebygga framtida behov av dyrare och verksamhetsstörande felavhjälpande åtgärder, som till exempel akuta reparationer.
- optimera de löpande driftskostnaderna både med avseende på personalkostnader och reparationskostnader
- säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl teknisk personal som anläggningspersonal
- upprätthålla säkerhet, trygghet och tillgänglighet för hyresgäster och besökare
- säkerställa att energibehovet hålls till ett optimalt läge.

Om det planerade underhållet inte planeras och utförs i tid kommer de löpande driftskostnaderna att öka. Figurerna nedan är tagna från tillverkningsindustrin¹ och använder sig av termer därifrån men principerna är i högsta grad relevanta. Den första bilden nedan visar det sjunkande värdet, om byggnad eller anläggning används men inte underhållsplanerat.

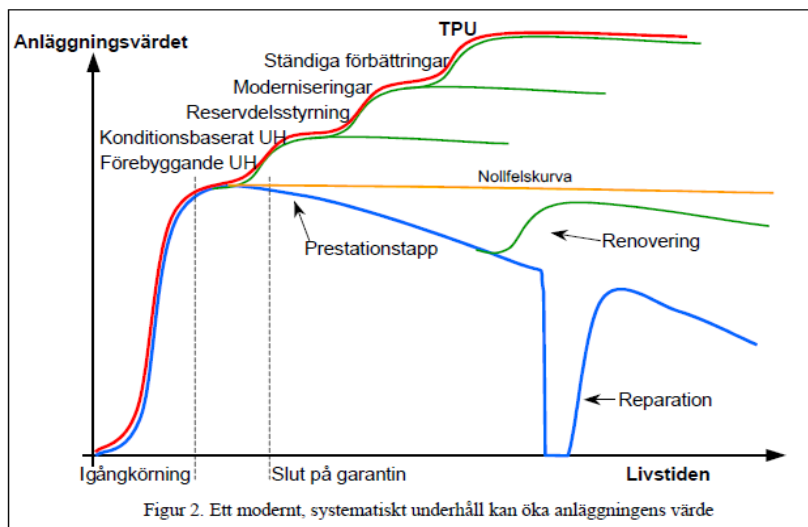
Teknisk livslängd hos olika anläggnings- och installationsdelar

En väsentlig faktor i den långsiktiga underhållsplaneringen är kännedomen om den tekniska livslängden hos anläggningens olika delar. Med teknisk livslängd avses den tidsrymd då anläggningen, anläggningsdelen eller den tekniska komponenten vid normalt slitage och med normalt underhåll, kan användas för sin avsedda funktion. Efter den tekniska livslängdens slut går det inte att garantera detta till fullo. Risken för att något kan gå sönder ökar. Vad som beräknas som normal teknisk livslängd med avseende på normal användning, slitage och miljö ligger till grund för de avskrivningstider som används vid komponentavskrivning.



Delarna av en byggnad eller anläggning slits på grund av tidens tand eller i vissa fall beroende på hur mycket de utnyttjas. De påverkande faktorerna är fler och påverkas av varandra. Det kan vara miljö, till exempel i lokaler med hög fuktighet som exempelvis simhallar, lokalernas skötsel och underhåll samt hur intensivt som lokalerna utnyttjas.

¹ Järn- och stålframställning, underhåll och driftsekonomi. Text ur utbildningspaket framtaget av Jernkontorets forskning.



Ovanstående figur, hämtad från industrin, illustrerar vad man vill åstadkomma med TPU, Totalt Produktivt Underhåll. Målet är att genom kvalitetskontroll samt förebyggande och förbättrande åtgärder, undvika haverier och felaktig funktion. Störningar i produktionen och den tekniska förvaltningen ska elimineras genom ett systematiskt arbetssätt där alla som arbetar med drift och underhåll engageras.

Om drift och underhåll genomförs korrekt och väl avvägda reinvesteringar görs, kan till och med anläggningens möjliga utnyttjandegrad öka. Illustrationsbilden tagen från den tidigare nämnda källan, men kan överflyttas till andra anläggningar, exempelvis en idrottsanläggning eller en kulturlokal som utnyttjas mer eller mindre dygnet runt.

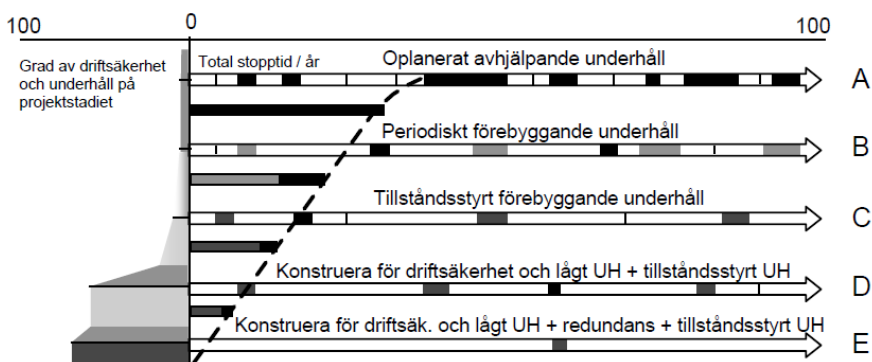
Som stöd för det planerade underhållet tas en långsiktig underhållsplan fram. Den ligger till grund för underhållsplanering på såväl kort som lång sikt samt för kommande års budgetarbete. Planeringshorisonten för arbetet sträcker sig tio år framåt i tiden och materialet används som underlag för att ta fram underhållsbudgeten i underlaget till budget för de närmaste tre åren och därefter i kommande års budgetar. En lämplig uppdelning är åtgärder som utförs inom 1-3 år, det vill säga, från nästkommande år i verksamhetsplan och de två påföljande åren, inom intervallet 4-10 år samt åtgärder som ligger längre fram i tiden än tio år.

Det planerade underhållet ska baseras på god kännedom om anläggningarna och deras tekniska status samt anläggningarnas tekniska livslängd. Behoven är därmed kända i förväg och kan planeras i tid, art och omfattning. Detta underhåll har stor betydelse för anläggningarnas funktion och driftsäkerhet. Det minimerar riskerna för oförutsedda händelser som kan påverka människors hälsa och miljön. Risken för kapitalförstöring undviks också. Åtgärder utförs då olika anläggningsdelar och installationer uppnått sin tekniska livslängd och återställer funktionen till den ursprungliga nivån. Då den tekniska livslängden är uppnådd kan man normalt inte längre garantera

att funktionen till fullt upprätthålls.

Att nå den nivå som illustreras i figur 2 ovan kräver en mängd insatser och ett kontinuerligt arbete. Nedanstående illustration visar den praktiska effekten av förbättrat arbete och resursutnyttjande. Den delen av linjerna nedan som är mellan noll-linjen och den streckade linjen visar stopptid, det vill säga den tid då fastigheten eller anläggningen inte kan utnyttjas som det planerats.

Återigen är illustrationen tagen från tillverkningsindustrin men linje C motsvarar gott och väl den typen av underhåll man måste göra på en fastighet för att långsiktigt bevara dess värde och för att den ska kunna utnyttjas optimalt. För de tillgångar fastighetskontoret förvaltar är linjerna D och E dock också intressanta, framför allt om man tänker ur perspektivet driftsäkerhet och redundans ska gälla för alla brukare och hyresgäster.



För vissa delar av fastighetsutrustningen handlar det om en successiv försämring då den tekniska livslängden passerats medan det för andra delar kan handla om ett abrupt slut genom haveri. Fastighetsägare och förvaltare tar en risk, kalkylerad eller ej, om inte det normala underhållet utförs i rätt tid och omfattning.

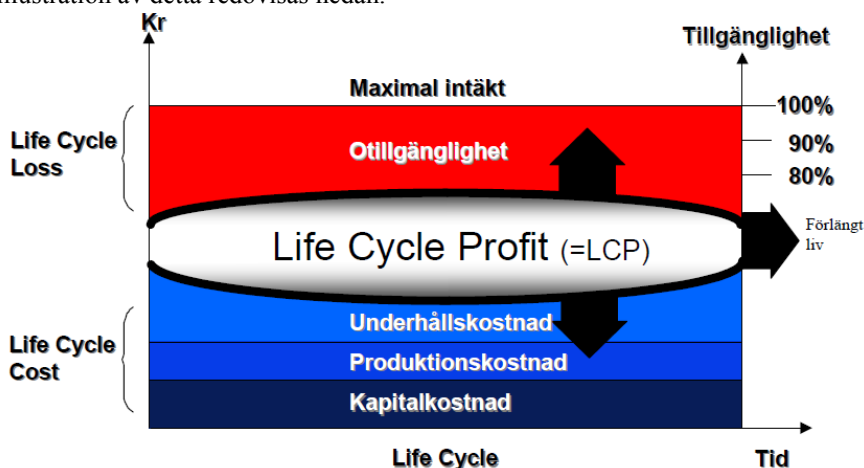
Teknisk livslängd och åtgärdsbehov som kan variera

Många fastighetsägare gör okulärbesiktningar och funktionskontroller innan man fattar beslut om åtgärder för till exempel en maskin som nått sin tekniska livslängd. Ofta är det en kombination av statusbesiktning och ny prövning som föregår ett eventuellt beslut om att avvakta med en åtgärd. De använda begreppen i de redovisade figurerna ovan för detta är tillståndsstyrt underhåll och förhindrar ett driftstopp på grund av haveri som skulle innebära stora problem med långa leveranstider av nya delar. Man utnyttjar också anläggningen så länge som möjligt på detta sätt.

Det innebär alltså att även om det finns en planerad tidpunkt för ett genomförande tar man förnyat beslut om detaljer och exakt tidsplanering när utbyte eller renovering av anläggningsdelar eller hela fastigheter ska ske. Konsekvensen av detta är att även om det finns en långsiktig planering över 10 år kommer den kortsiktiga planeringen över 3 år och framför allt 1 år ständigt att optimeras för att insatserna ska ske på rätt ställe och ge så stor funktionsförbättring och avkastning som möjligt.

LCC - Life Cycle Cost tillämpad på fastighetsförvaltning

Underhållskostnaden för en byggnad under dess livslängd brukar klassiskt beskrivas med en badkarsliknande kurva, vissa kostnader i början trots att anläggningen är ny men det bara finns underhållsmedel att tillgå, men framför allt i slutet med stigande kostnader för underhållet. Ett modernare sätt i investeringssammanhang är att tala om LCP-Life Cycle Profit där man också tar hänsyn till vad anläggningen skapar. En illustration av detta redovisas nedan.



Kurvan i den ovanstående illustrationen visar en badkarskurva kompletterat med area för otillgänglighet, alltså den tid då anläggningen inte kan utnyttjas. Det intressanta området för ägarens och brukarnas del är den cigarrformade ytan i mitten, som man vill göra så stor som möjligt genom att optimera underhållskostnader och samtidigt öka tillgängligheten i fastigheten eller anläggningen. Det är också önskvärt att dra ut på längden, det vill säga utnyttja anläggningen så lång tid som möjligt. Man måste dock vara medveten om att en gammal anläggning minskar i tillgänglighet och ökar kostnadsmissigt.

Underhålls- och reinvesteringsbehov

Budgeten för fastighetsunderhållet har varierat under åren och speglar inte det absoluta underhållsbehovet aktuellt år, utan utgör den summa som varit möjlig att anslå inom den totala driftbudgeten. Privata fastighetsägare har möjlighet att göra avsättningar i reparationsfonder, i syfte att bygga upp en ekonomisk buffert för kända kommande underhållsbehov.

Det kan inte kommunal verksamhet göra, utan alla underhållsåtgärder måste finansieras inom ramen för den årsbudget som kan avsättas eller som en reinvestering och ska då ställas mot nyinvesteringar i en växande stad.

Exempel på underhålls- och reinvesteringsåtgärder kan vara stambyten, takomläggningar, upprustning av fasader och byten av fönster samt yttre VA-arbeten som brukar vara särskilt kostnadskrävande och som kräver en längre planeringshorisont än

ett år. Bland annat av detta skäl är det viktigt att ha en årsbudget för underhållet som inte varierar alltför mycket över tiden, för även om den exakta tidpunkten för en insats kan flyttas i tid enligt det som beskrivits ovan som tillståndsbaserat underhåll, kommer det över ett så stort bestånd ständigt finnas stora behov.

Med god framförhållning och god kunskap om anläggningarnas tekniska status går det att på ett bra sätt planera in rätt åtgärder på rätt anläggningar i rätt tid och omfattning. Härmed minskar risken för kapitalförstöring som annars kan vara svårt att ta igen utan en kraftigt ökad underhållsbudget efterföljande år. En del åtgärder kan skjutas upp något år, men om det blir en vana ökar risken för kapitalförstöring eller att funktionen hos anläggningen inte kan upprätthållas. Ett flerårigt eftersatt underhåll leder ofelbart till bristande funktion och driftstörningar, som kommer att påverka den primära verksamheten som hyresgästen bedriver i lokaler och anläggningar och upplevas som något negativt av besökare och medborgare. Att nå den planeringen är en ständigt pågående process som kräver idogt arbete.

Modell för kommande underhåll och reinvesteringar

Uppgifterna från genomförda statusinventeringar har lagts in i databaser och den detaljerade planeringen sker i fastighetsinformationssystem L.E.B., modulen för planerat underhåll. Uppgifterna läggs i första skedet in som en bruttolista utan prioritering eller angelägenhetsgradering. Detta sker senare utifrån tillgängliga besiktningsdata och de kunskaper som förvaltare och tekniker har skaffat sig.

Prioriteringar sker bland annat efter följande kriterier:

- Säkerställa att anläggningarna uppfyller ställda krav på säkerhet och god hälsa för besökare och personal.
- Tillgodose gällande myndighetskrav.
- Säkerställa anläggningarnas funktion och goda driftekonomi.
- Undvika kapitalförstöring genom eftersatt underhåll.

Kostnaderna uppskattas därefter, som underlag för begäran av medel inom ramen för underlag till budget för de närmaste tre åren och underhållsplanen för nästkommande år. Kostnaderna beräknas utifrån erfarenhet och genom jämförelser med tidigare utförda åtgärder. Inför budgetarbetet går förvaltningen sedan igenom behoven och summerar åtgärderna och får fram ett budgetunderlag för det planerade underhållet. Till detta kommer det av erfarenhet uppskattade budgetbehovet för felavhjälpande underhåll. Behovet summeras ihop kategorivis enligt en förvaltningsanpassad struktur som bygger på byggbranschens standard Administrativa föreskrifter för fastighetsförvaltning – AFF. Behoven angelägenhetsgraderas och summeras för den närmaste tioårsperioden.

Förslag till långsiktig underhållsplan

Det samlade underhållsbehovet den kommande tioårsperioden för nämndens anläggningar redovisas per anläggningstyp i tabellform, se bilaga 1.

Det totalt bedömda behovet för 10-årsperioden bedöms alltså till 3,1 miljarder varav cirka 1,3 miljarder (135 mnkr per år utgör åtgärder som kan definieras som

planerat underhåll.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att nämnden på ett bra sätt gjort en genomgång om hur den arbetar med underhållsplanering. I ärendet har nämnden även visat en matris med totalbelopp för underhåll per fastighetskategori och år. Nämnden har ett stort fastighetsbestånd och att säkerställa aktualitet i statusinventeringar är ett omfattande arbete som behöver göras metodiskt och kontinuerligt. Med en bra långsiktig underhållsplan kan nämndens treårsplanering i kommande underlag för budget stärkas.

Nämnden har dock i rapporten enbart redogjort för totalbelopp per fastighetskategori och år. Stadsledningskontoret anser att rapporten "Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar" saknar en tydlig specifikation av vad det är för åtgärder som avses per fastighetskategori. Därför anser stadsledningskontoret att nämnden bör komplettera sin rapport. Nämnden bör i underhållsplanen specificera åtgärder inom 1-3 år, 4-10 år samt längre fram i tiden än 10 år, samt redogöra för hur prioritering och optimering sker i den kortsiktiga planeringen på det sätt som beskrivs i ärendet. Stadsledningskontoret kan med det material som bifogats ärendet inte uppskatta om det har gjorts eller inte.

Stadsledningskontoret anser också nämnden bör komplettera rapporten med en redogörelse för planerad finansiering av underhålls- och reinvesteringsbehoven. Nämnden bör visa vilka behov som kan finansieras genom ökade hyresintäkter och hur prioritering ska ske mellan åtgärder som inte har finansiering.

I kommunfullmäktiges budget 2016 framgår att fastigheternas underhåll långsiktigt ska hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och en adekvat hyressättning. Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt nämndens långsiktiga underhållsplan. Underhållsplanering ska utgå från de faktiska behoven, de faktiska kostnaderna och när i tid åtgärderna planeras. Det framgår också att nämnden i underhållsplanen bör specificera de åtgärder som behöver utföras inom på kort och lång sikt, samt redogöra för hur prioritering och optimering sker i den kortsiktiga planeringen för år 1-3. Därtill framgår att planläggning av kommande underhållsbehov ska kunna följas per fastighetskategori och att fastighetsnämnden och idrottsnämnden har ett ansvar att arbeta vidare med en gemensam underhållsplanering, samt att fastighetsnämnden ska komplettera sin underhållsplan med åtgärder och

prioriteringsordning som ryms inom befintlig respektive utökad budget. Fastighetsnämnden ska under mandatperioden ansvara för en kraftig satsning för att möta det uppdämda behov som finns av såväl nya idrottsanläggningar som upprustning av befintliga. I kommunfullmäktiges budget för 2016 framgår också att fastighetsnämnden ska bistå kommunstyrelsen att utreda hyressättningsystem som utgår från ett driftskostnadsperspektiv för lokaler som hyrs av idrottsnämnden.

Fastighetsnämnden kommer att behöva förhålla sig till den långsiktiga investeringsplanen som den ser ut i stadens budget när avvägningar mellan investeringar, reinvesteringar och underhåll görs. Nämndens faktiska prioritering mellan behoven kommer att framgå av nämndens treårsplanering. Stadsledningskontoret anser därför också att fastighetsnämnden bör, i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget, komplettera rapporten med åtgärder och prioriteringsordning som ryms i befintlig budget, eftersom redogjorda belopp i rapportens bilagda matris, med nämndens behov över en tioårsperiod, överskrider nämndens budget för reinvesteringar. Om prioriteringsordning skiljer sig, vid befintlig budget mot om nämnden skulle få en utökad budget, bör nämnden redogöra för varför prioriteringsordningen skiljer sig.

Den 7 september 2015 återremitterade kommunfullmäktige ”Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar” med stöd av reglerna om minoritetsåterremiss. Minoritetsåterremissen ställer sig bakom innehållet och prioriteringsordningen i planen men lyfter fram att planen ”i princip saknar finansiering” samt att resonemang om samverkan med andra aktörer saknas i ärendet. Minoritetsåterremissen vill också att idrottsnämnden och fastighetsnämnden ges i uppdrag att undersöka vilka effektiviseringsvinster som är möjliga att uppnå genom att exempelvis upphandla flera anläggningar samtidigt och därmed få ned kostnaderna. Därtill föreslås att kommunen inte ska bygga alla idrottsanläggningar på egen hand. Det anförs också att det saknas resonemang om hur staden kan underlätta för externa finansiärer att investera i idrottsanläggningar i Stockholms stad.

Stadsledningskontoret föreslår i detta ärende att fastighetsnämnden ska komplettera underhålls- och reinvesteringssplanen med vad som framkommer av tjänsteutlåtandet. I och med detta och att fastighetsnämnden har i uppdrag i kommunfullmäktiges budget för 2016 att komplettera sin underhållsplan med åtgärder och prioriteringsordning som ryms inom budget och att tydliggöra driftkostnadsperspektivet för idrottsnämndens lokaler, bedömer stadsledningskontoret att de aspekter som framkommer av ovanstående minoritetsåterremiss kommer att omhändertas av fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens rapport ”Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar”, samt besluta att fastighetsnämnden ska komplettera underhålls- och reinvesteringssplanen med vad som framkommer i tjänsteutlåtandet.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Stadens fastigheter, byggnader och anläggningar är en viktig tillgång. Alliansens har under sina åtta år vid makten gjort ett gediget arbete med att samla ihop fastighetsbeståndet, och skapa förutsättningar för en långsiktig, systematisk fastighetsförvaltning. Det är glädjande att vi nu har den översikt av det samlade reinvesterings- och underhållsbehov som vi tog initiativ till att skapa. Genom inventeringar och tekniska statusbesiktningar har vi nu alla förutsättningar att systematiskt hantera våra prioriteringar med rätt kunskapsunderlag.