

Tid Tisdagen den 13 december 2016 kl. 16.30 – 17.00
Plats Bandlerrummet, Kulturhuset
Justerat Tisdagen den 13 december 2016

Jan Valeskog

Richard Bengtsson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Jan Valeskog (S) ordföranden

Richard Bengtsson (L) vice ordföranden

Anders Göransson (S)

Maria-Elsa Salvo (S)

Åke Askensten (MP)

Mehdi Oguzsoy (V)

Henrik Sjölander (M)

Mikael Eskman (M)

Erika Wing (M)

Tomas Tetzell (M)

Helena Eklund (L)

Tjänstgörande ersättare:

Birger Kato (S)

för Margareta Stavling (S)

Sanna Sjögren (V)

för Hanna Begler (MP)

Ersättare:

Anna Forssell (S)

Elisabeth Hellström (M)

Leif Bokström (M)

Gunnar Würtz (L)

Hamid Ershad Sarabi (C)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Åsa Öttenius, Jenny Holmberg, Carina Jonsson, Christine Oljelund, Jenny Rydåker, Anna Wahlström och Pontus Werlinder samt personalföreträdarna Birgitta Andersson, Lawen Baderkhan och Reza Etemad §§ 1-24, 30, 31, och borgarrådssekreteraren Karin Kolk.

§ 10**Verksamhetsplan för 2017 för fastighetsnämnden**

Dnr 1.3-518/2016

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2017 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om bidrag för klimatinvestering på Östermalmshallen med 4 mnkr.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om medel för ersättningsinvesteringar på 6,2 mnkr avseende idrottsanläggningar.
- 4 Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 30,3 mnkr till 288,9 mnkr i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- 5 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 5 december 2016.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten (MP) och Mehdi Oguzsoy m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) föreslår att fastighetsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Stockholms stad behöver äga ett antal fastigheter för att förverkliga sina ambitioner för stockholmarnas välfärd. Fastighetsnämndens uppdrag är att med skicklighet, långsiktighet och hållbarhet, bygga, äga och förvalta de lokaler och den mark som inte naturligt passar in i något av stadens fastighetsbolags bestånd.

Det finns dock inget egenvärde för en kommun att äga och förvalta fastigheter och mark. Staden ska sälja sådant som inte

tillhör eller behövs för verksamheten. Därför ska fastighetsnämnden ha en aktuell försäljningsplan. Mark som fastighetsnämnden äger utanför kommungränserna ska avyttras. Det finns dock ett antal fastigheter med högt kulturhistoriskt värde såsom Sturehofs slott som staden ska äga långsiktigt och dessa ska förvaltas och utvecklas.

Nämnden har ett stort underhållsbehov och ett antal stora projekt bedöms ge negativ resultatpåverkan under ett antal år, vilket kan påverka den fortsatta förmågan att leverera resultat. Fastighetsnämnden ska därför fortsätta att utveckla en åtgärdsplan för att säkra en långsiktig hållbar utveckling av nivån på avkastning och resultat. Det är viktigt att den långsiktiga planeringen utgår från nämndens kärnuppdrag och fokuserar på en kostnadseffektiv och professionell förvaltning.

Det är viktigt att staden arbetar för att flytta ut förvaltningar från innerstaden till ytterstaden. Fastighetsnämnden ska gå vidare med projektet för ett nytt tekniskt nämndhus på tomten där Söderstadion tidigare låg, samt med projektet att flytta Utbildningsförvaltningen till Tensta. Majoriteten har valt att helt avbryta båda dessa projekt, vilket är problematiskt av flera anledningar. Söderstaden går miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge, sammanlagt 1200 arbetsplatser, och samtidigt stoppas de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city och till ytterstaden är dessutom ett konkret sätt att integrera staden. Nytt marknadsunderlag uppkommer dit förvaltningarna flyttar vilket ger möjligheter för en allmänt förbättrad lokal service. Staden visar också på det sättet tydligt sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna. Dessutom skapas möjligheter att bygga bostäder i det bostadsfattiga city vilket ger en mer levande och trygg stadskärna för alla.

I Stockholms kulturgårdar bedrivs viktig ideell verksamhet för bland annat personer med funktionsnedsättning och unga. Kulturgårdarna ger plats åt de som allra mest behöver det, som självhjälpsgrupper enligt AA och NA, samtidigt som de håller kulturgårdarna med deras unika kulturarvsvärde tillgängliga för offentligheten. Flera kulturgårdar ägs och förvaltas i dag av staden genom fastighetsbolaget Stadsholmen AB och får ett ekonomiskt stöd för sin verksamhet från kulturnämnden. Kulturgårdarna klarar med sin verksamhet inte av att betala en hyra som motsvarar den avkastning fastigheterna skulle kunna ge om de bedrev rent

kommersiell verksamhet. Efter Stadsholmens hyreshöjning har flera av gårdarna varnat för att de inte längre kommer att ha råd att bedriva verksamhet. Den hyreskompensation som majoriteten beviljade gårdarna var varken tillräcklig eller långsiktig. För några av kulturgårdarna räcker inte ens de föreslagna medlen för att täcka den upplupna hyresskulden föreningen redan har. Fastighetskontoret ska därför överta ägandet och förvaltningen av kulturgårdarna med uppdraget att de ska förvaltas på ett sådant sätt att nuvarande öppna, ideella verksamhet kan finnas kvar.

Inom fastighetsnämndens bestånd, liksom inom flera av stadens fastighetsbolags bestånd, t.ex. SISAB, finns lokaler som under delar av dygnet står tomma trots att de skulle kunna användas till medborgarnas nytta. Staden har via idrottsförvaltningen ett bokningssystem för dessa lokaler som måste utvecklas på flera sätt. Lokalbokningssystemet måste bli mer känt av föreningslivet och allmänheten, det måste fungera bättre och det måste innefatta alla tillgängliga lokaler på alla realistiskt fungerande tider. Fastighetsnämnden ska tillsammans med stadens övriga lokalförvaltande bolag utreda vilka av deras lokaler som skulle kunna nyttjas mer flexibelt över dygnet. En sådan utredning behöver dels klarlägga hur sådana hyresavtal skulle kunna utformas på ett fungerande sätt, dels hur idrottsförvaltningens bokningssystem kan utvecklas på ett sådant sätt att stadens lokaler tas tillvara till fullo.

Satsningen på upprustning av stadens simhallar som beslutades i och med Stimulans för Stockholm ska fortsätta. Staden har anslagit betydande belopp för reinvesteringar i dessa anläggningar där simhallarna i Farsta, Åkeshov, Vällingby och Västertorp har lyfts fram som prioriterade. Ett antal simhallar måste byggas fram till 2030 för att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Som ett första steg ska arbetet påbörjas med att utreda placering och utformning av ytterligare en simhall i och med årets budget, med målet att den ska kunna färdigställas under nästa mandatperiod.

I övrigt hänvisar vi till Liberalernas budgetreservation i kommunfullmäktige.

- 3) Henrik Sjölander m.fl. (M) föreslår att fastighetsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Stockholm stad har behov av ändamålsenliga byggnader för sin verksamhet. Fastighetsnämnden ska vara en aktiv

fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver. Nämnden ska tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.

En överföring av fastighetsnämndens bestånd till bolagsform vore konsekvent med hur staden i övrigt organiserar sitt fastighetsinnehav för egna verksamheter. Bolagsformen skulle också bättre möjliggöra ett renodlat affärsmässigt förhållningssätt och därmed en förbättrad kostnadseffektivitet.

Övergripande fokus

- Fastighetsnämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Den ska i första hand tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter och endast i undantagsfall för enbart externa hyresgäster.
- Kostnadskontrollen hos fastighetsnämnden måste bli betydligt bättre under hela processen från utrednings- till inriktnings- och genomförandebeslut.
- Fastighetsnämnden ska renodlas till den nämnd inom staden som tillhandahåller, förvaltar och underhåller fastigheter.
- Fastighetsnämnden ska bidra till att Stockholm är en trygg, ren och trivsamt stad.

Aktiv fastighetsförvaltare

Fastighetsnämnden ska genomföra en inventering av fastigheterna i nämndens bestånd i syfte att identifiera fastigheter som ska behållas inom nämnden och vilka som lämpligen överläts till andra nämnder eller avyttras. Fastigheter som endast har externa hyresgäster bör generellt inte tillhandahållas av staden utan bör avyttras.

De tre kommunala saluhallarna är populära verksamheter och har en naturlig plats i staden. Det ligger dock inte i stadens kärnuppdrag att tillhandahålla kommersiella lokaler likt dessa. Fastighetsnämnden ska därför verka för att avyttra Hötorgshallen, Östermalmshallen och Söderhallarna.

Fastighetsnämnden ska som god hyresvärd leda arbetet med att säkerställa att stadens nämnder har moderna, yt- och energieffektiva lokaler. En del i detta är att fortsätta det viktiga arbetet med att stadens lokaler ska kunna användas till olika ändamål, på olika tider på dygnet. På det viset tillgängliggörs fler sociala mötesplatser utan att ta mer yta i anspråk, eller att behöva bygga nya lokaler för varje enskild verksamhet.

Vidare ska fastighetsnämnden, tillsammans med övriga berörda nämnder, verka för en flytt av Tekniska Nämndhuset till Söderstaden.

Kostnadskontroll

Prognossäkerheten hos fastighetsnämnden måste öka. Nämnden måste i ett tidigt skede av alla projekt försäkra sig om viktiga förutsättningar för projektens genomförande såsom markförhållandena. Dessa har i flera fall lett till stora utgiftsökningar.

Fastighetsnämnden ska tillsammans med idrottsnämnden och kommunstyrelsen se över incitamentsstrukturerna för idrottsinvesteringar i syfte att förbättra prognoserna. Idag saknar fastighetsnämnden tydliga incitament för att hålla kostnaderna nere, vilket resulterat i svag prognossäkerhet på investeringssidan.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska tillsammans ansvara för att analys av drift- och underhållskonsekvenser i samband med investeringsbeslut förbättras för att tydliggöra den långsiktiga påverkan på stadens ekonomi.

De upphandlingar som genomförs vid fastighetsinvesteringar måste ses över. Vid åtskilliga tillfällen har inga eller endast mycket få anbud kommit in, vilket har lett till dyrare investeringar än prognostiserat. Upphandlingar ska endast innehålla krav som är relevanta för investeringen. Vita jobbmodellen ska inte användas vid upphandlingar.

För att hålla kostnaderna nere samt möta det växande behovet av fullstora idrottshallar ska idrottsnämnden och fastighetsnämnden fortsätta samarbetet kring enklare hallar. Utgångspunkten är att samtliga hallar ska byggas som koncepthallar samt att berörda nämnder har dialog med byggbranschen redan under planeringsskedet.

Renodlad fastighetsverksamhet

I syfte att samla stadens byggnader och anläggningar under en nämnd, och i linje med tidigare beslut, ska fastighetsnämnden och kyrkogårdsnämnden i samråd med kommunstyrelsen utreda en överföring av fastighetsägaransvaret från kyrkogårdsnämnden till fastighetsnämnden för att optimera stadens förvaltning av byggnader och anläggningar.

I linje med tidigare beslut om överföring av idrottsanläggningar från idrottsnämnden till fastighetsnämnden ska fastighetsnämnden och

idrottsnämnden i samråd med kommunstyrelsen utreda en överföring av det inre underhållsansvaret från idrottsnämnden till fastighetsnämnden.

Trygg, ren och trivsamt stad

Nämnden ska verka för att fler av stadens byggnader blir adekvat belysta. Trafiknämnden ansvarar för utveckla och förbättra stadens belysningsprogram. Förutom att öka tryggheten så syftar programmet även till att öka trivseln. Fastighetsnämnden ska bistå trafiknämnden inom projektet Stockholm light night som syftar till att belysa flera av stadens byggnader och broar över hela Stockholm inklusive märkesbyggnader som exempelvis Stadshuset.

Trots sitt utmärkta läge upplevs Järnvägsparken idag som bortglömd och otrygg, en plats människor enbart passerar istället för att stanna till på. Fastighetsnämnden ska verka för att utveckla Järnvägsparken till en mer levande stadspark – stockholmarnas temapark. Detta ska ske i dialog med medborgarna genom en idéävling.

I övrigt hänvisar vi till Moderaternas budgetreservation i kommunfullmäktige.

Beslutsgång

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten (MP) och Mehdi Oguzsoy m.fl. (V).

Reservation

Vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Henrik Sjölander m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten (MP) och Mehdi Oguzsoy m.fl. (V) enligt följande:

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. Stadens fastighetsförvaltning ska genom ett ansvarsfullt förvaltande av fastigheter och strategiska energieffektiviseringar bidra till en långsiktig hållbar utveckling för människor, miljö och stadens ekonomi.

Fastighetsnämnden har ett stort underhållsbehov och ett antal stora projekt bedöms ge negativ resultatpåverkan under ett antal år, vilket påverkar den fortsatta förmågan att leverera resultat. Nämnden ska därför för att säkra en tryggad ekonomi fortsätta arbetet för en långsiktig hållbar utveckling av nivån på avkastning och resultat.

I fastighetskontorets investeringar avseende fastighetsnämndens verksamhet summerar de planerade investeringarna för 2017 till 902,5 mnkr vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 115 mnkr. Fastighetskontoret har dock ett investeringsbehov som motsvarar kommunfullmäktiges budget. En stor del av medlen är specificerade till genomförande av Larsboda där fastighetskontorets plan för 2017 nu är avsevärt lägre. Fastighetskontoret bör därför för år 2017 överväga att överföra medel från Larsboda till andra projekt och därmed lägga en investeringsbudget i nivå med kommunfullmäktiges budget om 1 115 mnkr. Detta innefattar bland annat att särskilt angelägna underhållsåtgärder och projekt som Grow Smarter, Fagerlid parklek, utveckling av Stiftelsen 1, parklek Jackproppen och renovering av brandstationer kan fortsätta enligt plan.

Investeringar i solenergi blir allt lönsammare, inte bara ekologiskt utan även ekonomiskt. Solpaneler sjunker i pris och ökar i effektivitet. Regeringen har även aviserat kraftiga skattesänkningar för el från solceller den 1 juli 2017. Skatten för egen produktion föreslås sänkas från 29,2 öre per kWh till 0,5 öre. Investeringar föreslås också gynnas genom att effektgränsen ska räknas per solcellsanläggning istället för per juridisk person/organisations-nummer vilket gäller i dag.

Ett av årsmålen i verksamhetsplanen är en produktion av 300 MWh energi baserad på sol-energi. Det är viktigt att fastighetskontoret når detta mål och andra klimatmål och därvid prövar att ansöka om pengar i stadens klimatomiljard och regeringens satsning Klimatklivet.

Vid protokollet
Jenny Holmberg

Rätt utdraget intygar: