



IDROTTSFÖRVALTNINGEN
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR IDN 411/636/2011
DNR FSN 3.1-323/2011
SID 1 (13)
2011-09-06
IDN 2011-09-20
FSN 2011-09-27

Handläggare:

Kerstin Pravitz

Telefon: 08-508 27 690

Stefan Båmstedt

Telefon: 08-508 27 908

Till

idrottsnämnden

fastighetsnämnden

Överföring av idrottsanläggningar till fastighetsnämnden

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del förslag till överenskommelse om principer för internhyressättning.
2. Idrottsnämnden godkänner för egen del inhyrning av ingående idrottsanläggningar per 1 januari 2011.
3. Överföring samt inhyrning av markanläggningar godkännes
4. Idrottsnämnden godkänner i övrigt idrottsförvaltningens redovisning
5. Förslag till överenskommelse om principer för internhyressättning samt inhyrning av överförda idrottsanläggningar per 1 januari 2011 överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande.

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del förslag till överenskommelse om principer för internhyressättning.
2. Fastighetsnämnden godkänner i övrigt fastighetskontorets redovisning
3. Förslag till överenskommelse om principer för internhyressättning överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande.

Olof Öhman

Förvaltningschef

Juan Copovi-Mena

Förvaltningschef

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade i budget 2011 beslut om att överföra idrottsnämndens idrottsanläggningar till fastighetsnämnden samt att den förändrade organisationen skulle vara slutförd den 30 juni 2011 då samtliga gränsdragningsfrågor skulle vara klargjorda.

Under våren 2011 har idrottsförvaltningen och fastighetskontoret genomfört ett intensivt arbete med att klargöra ansvarsfördelning för underhåll, tillsyn och skötsel för fastigheterna samt med att ta fram gemensamma lösningar, processer och rutiner för den framtida förvaltningen och hanteringen av stadens idrottsanläggningar. Vidare har budgetjusteringar genomförts och underlag för internhyressättning tagits fram, överenskommelse om internhyresprinciper och om hantering av uthyrnings- och arrendeavtal har arbetats fram och respektive förvaltningsorganisation har anpassats till de nya förutsättningarna.

Bakgrund

Idrottsnämndens idrottsanläggningar överfördes till fastighetsnämnden den 1 januari 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i budget 2011. Syftet med överföringen är att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar inom en nämnd. Idrottsnämnden kommer fortsättningsvis att hyra idrottsanläggningarna och betala internhyra till hyresvärden fastighetsnämnden. Idrottsnämnden får därmed en beställarroll som hyresgäst gentemot fastighetsnämnden när det gäller investeringar och fastighetsfrågor för idrottsanläggningarna. Överföringen av idrottsanläggningarna ska vara kostnadsneutral och inte innebära ökade kostnader för staden.

I beslutet i kommunfullmäktiges budget för 2011 angavs vidare att den förändrade organisationen skulle vara slutförd den 30 juni 2011 då bland annat samtliga gränsdragningsfrågor skulle vara klargjorda.

Kommunfullmäktige gav i budget 2011 fastighetsnämnden i uppdrag att inleda en kategorisering av fastighetsbeståndet samt att utarbeta en ny avkastningsmodell för hela fastighetsbeståndet. Staden behöver utveckla och effektivisera nyttjandet av befintliga lokaler. Fastighetsnämnden har i uppdrag att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet samt att aktivt arbeta för att möjliggöra för entreprenörer att hitta nya näringsverksamheter vid anläggningarna som de kan driva.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har under våren 2011 arbetat intensivt med att ta fram gemensamma lösningar, processer och rutiner för den framtida förvaltningen och hanteringen av stadens idrottsanläggningar. Initialt träffade förvaltningarna en överenskommelse som i princip innebär att fastighetskontoret

såsom fastighetsägare i huvudsak ansvarar för fastigheternas yttre underhåll medan idrottsförvaltningen såsom hyresgäst ansvarar för det inre underhållet. Utifrån denna överenskommelse har en gränsdragningslista arbetats fram. Vidare har ekonomiska frågor hanterats med bland annat budgetjusteringar och överföring av anläggningstillgångar. Arbete med att ta fram underlag för internhyressättning för de anläggningar som överförts vid årsskiftet och fördelning av ansvar för uthyrnings- och arrendeavtal har också genomförts. En central del i överföringsarbetet var initialt att forma och dimensionera respektive förvaltnings organisation utifrån de nya förutsättningarna för fastighetsförvaltningen. Tolv anställningar har överförts från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts gemensamt av idrottsförvaltningens stab för upphandling och avtal i samarbete med avdelningen för verksamhetsstöd samt av fastighetskontorets fastighetsavdelning i samarbete med ekonomiavdelningen och utvecklingsavdelningen.

Ärendet

Kommunfullmäktiges beslut att överföra ägandet av idrottsnämndens fastigheter till fastighetsnämnden innebär att cirka 160 idrottsanläggningar överfördes till fastighetsnämnden från och med den 1 januari 2011 (*bilaga 1*) i syfte att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar inom en nämnd. En självkostnadsbaserad internhyresmodell har införts. Överföringen av idrottsnämndens fastigheter innebär att fastighetsnämnden gentemot idrottsnämnden kommer att hantera investeringar och underhåll på motsvarande sätt som tillämpas mot övriga nämnder. I detta ärende redovisas den genomförda överföringen av idrottsanläggningarna från idrottsnämnden till fastighetsnämnden och de frågor som hantearats i samband därmed.

I ärendet redovisas följande:

- Ansvarsfördelning mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret
- Internhyressättning för idrottsfastigheterna
- Hyressättning vid investeringar i nya anläggningar och vid ombyggnation
- Uthyrnings- och arrendeavtal
- Ekonomiska konsekvenser
- Investeringsprocessen för ny- och ombyggnad i idrottsanläggningar
- Investeringar inom idrottsnämndens budget
- Ansvarsfördelning för markanläggningar
- Stadens ridanläggningar
- Ny avkastningsmodell för fastighetsbeståndet

Ansvarsfördelning mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har efter överföringen av ansvaret för idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden ett gemensamt ansvar för att idrottsfastigheterna är ändamålsenliga för den verksamhet som ska bedrivas. Den överenskomna ansvarsfördelningen mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret innebär att fastighetsnämnden såsom hyresvärd i huvudsak ansvarar för yttre underhåll medan idrottsnämnden såsom hyresgäst ansvarar för inre underhåll och underhåll av idrottsspecifika tekniska installationer. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har under våren 2011 arbetat fram en gränsdragningslista som mer i detalj reglerar respektive förvaltnings ansvar för tillsyn, skötsel och underhåll av idrottsanläggningarna (*bilaga 3*).

Internhyressättning för idrottsfastigheterna

Idrottsförvaltningen kommer från och med januari 2011 att betala internhyra till fastighetskontoret för idrottsanläggningarna. Hyressättningen utgår från självkostnadsprincipen vilket innebär att den hyra som hyresgästen ska betala ska motsvara hyresvärdens kostnader för idrottsanläggningarna.

För de anläggningar som överfördes vid årsskiftet har utgångspunkten varit att den sammanlagda internhyran 2011 ska motsvara de kostnader som idrottsnämnden som fastighetsägare skulle ha haft för kapitalkostnader, drift, underhåll och fastighetsadministration. I internhyran ingår även overheadkostnader för fastighetskontorets administrativa kostnader. För 2011 ska dessa i princip motsvara idrottsförvaltningens minskade kostnader för de anställningar som överförts till fastighetskontoret i samband med överföringen av fastigheterna och därtill hörande administrativa kostnader.

Överenskommelse om internhyressättning för idrottsanläggningar

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har gemensamt arbetat fram ett förslag om huvudprinciper för internhyressättning för idrottsanläggningarna (*bilaga 2*). Syftet med överenskommelsen är att klargöra grunderna för hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna. Överenskommelsen innehåller bland annat skrivningar om avtalslängd, hyreskonstruktion, upplåtelse i idrottsanläggningarna till annan part samt reglering av kapitalkostnader.

Avtalslängd

Nu upprättade hyresavtal tecknas för en tvåårsperiod och kommer att gälla till och med 31 mars 2013. Till detta datum kan uppsägning ske för de eventuella villkorsändringar som parterna finner lämpliga. Kommande hyreskontrakt avses att

tecknas för en period av minst tre år. Parterna är också enligt de föreslagna huvudprinciperna överens om att årligen i samband med bokslut gemensamt följa upp och gå igenom fastighetsnämndens faktiska kostnader för idrottsanläggningarna.

Ingående hyreskostnad per 1 januari 2011

Fastighetskontoret har under våren 2011 arbetat fram ett underlag för internhyresättning och överlämnat internhyresavtal till idrottsförvaltningen under juni månad. Den föreslagna totala internhyreskostnaden för de idrottsanläggningar som överfördes till fastighetsnämnden den 1 januari 2011 uppgår 2011 till 194,3 mnkr. För de ridanläggningar som föreslås återgå till idrottsnämnden kommer internhyreskostnaden att uppgå till 12,5 mnkr. Sammanlagda hyreskostnader för idrottsnämnden uppgår således till 206,8 mnkr för 2011.

Huvuddelen av den internhyra som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden utgörs av kapitalkostnader, det vill säga kostnader för intern ränta och avskrivningar. Vidare ingår i hyran kostnad för drift och felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, försäkringar samt fastighetskontorets administrations- och overheadkostnader.

Hyresnivå 2012

Internhyreskostnaden 2012 jämfört med 2011 innebär enligt det hyresunderlag som fastighetskontoret har överlämnat till idrottsförvaltningen en ökad hyreskostnad med totalt 33,0 mnkr. Av den utökade hyresnivån ska 19,9 mnkr täcka de ökade satsningar på det yttre underhållet som fastighetskontoret såsom fastighetsägare bedömt som nödvändigt för att säkra fastigheternas värde och funktion. Resterande 13,1 mnkr avser ökade hyreskostnader för redan tidigare beslutade investeringar.

I det kompletterande underlag till budget 2012 som har lämnats till stadsledningskontoret i augusti har idrottsförvaltningen begärt utökad budget för att täcka den föreslagna ökade hyreskostnaden. Enligt överenskommelse mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret förutsätter den utökade hyresnivån för satsningar på yttre underhåll att idrottsnämnden får utökade budgetmedel för att täcka den ökade hyreskostnaden.

För att säkra fastigheternas värde och funktion kommer på sikt även att krävas utökade medel för det inre underhållet av fastigheterna. Ansvaret för det inre underhållet kvarstår hos idrottsförvaltningen.

Hyressättning vid investeringar i nya anläggningar och vid ombyggnation

Investeringar i nya idrottsanläggningar och ombyggnation av befintliga anläggningar medför ökade kapitalkostnader. Då idrottsnämnden tidigare såsom fastighetsägare investerat i ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar har idrottsnämnden fått täckning för de ökade kapitalkostnader som de beslutade investeringarna medfört.

Investeringar i idrottsanläggningarna kommer fortsättningsvis att innebära en ökad internhyreskostnad för idrottsnämndens del då de ökade kapitalkostnaderna istället betalas via internhyra till fastighetsnämnden.

Enligt den överenskommelse om internhyressättning som förvaltningarna träffat, och som respektive nämnd föreslås godkänna, ska hyreskostnaden påverkas årsvis då internräntekostnaden sjunker i takt med avskrivningarna. I den mån utrymme för ökade internhyror inte skapas genom att kapitalkostnader för tidigare gjorda investeringar på så sätt minskar ser idrottsförvaltningen små möjligheter att inom fastställd budget inrymma ökade hyreskostnader till följd av kommande investeringar. En förutsättning för att idrottsnämnden ska kunna beställa nya investeringar är att idrottsnämnden erhåller utökad budget för de ökade hyreskostnader som investeringarna medför.

Tecknande av nya och utökade hyreskontrakt

Inhyrning av nya lokaler och vid om-, ny- eller tillbyggnad ska i vissa fall även godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott som hanterar frågor om lokalför-sörjning och lokalhantering å kommunstyrelsens vägnar. Enligt nu gällande regler ska ekonomiutskottet besluta vid följande beloppsgränser:

- Inhyrning av nya lokaler där årshyran överstiger 1 mnkr eller där årshyran överstiger 0,5 mnkr och hyrestiden är längre än 5 år ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Motsvarande gäller vid beslut om ny-, om- eller tillbyggnad av lokaler om årshyran överstiger 1 mnkr och/eller investeringen överstiger 10 mnkr.
- I ärenden som medför en beräknad investering som överstiger 50 mnkr och/eller en årlig hyreskostnadsökning som överstiger 5 mnkr ska samrådske med kommunstyrelsens ekonomiutskott innan nämndbeslut.

Regelverket innebär att flertalet ärenden i de fall där idrottsförvaltningen kommer att hyra in tillkommande anläggningar samt vid förändrad hyra efter om- och tillbyggnad även ska godkännas av ekonomiutskottet.

Uthyrnings- och arrendeavtal

Idrottsförvaltningen hyr i andra hand ut lokaler och ytor i idrottsanläggningarna. Huvudsakligen riktar sig denna uthyrning till föreningar för olika idrottsändamål. Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick antalet hyres- och arrendeavtal till cirka 350. Därutöver har idrottsförvaltningen även ett antal drift-, nyttjande- och samverkansavtal med mera som berör nämndens anläggningar.

Överenskommelse har träffats med fastighetskontoret om den fortsatta hanteringen av dessa hyres- och arrendeavtal. Utgångspunkten för ansvarsfördelningen har varit att idrottsförvaltningen svarar för andrahandsuthyrning till föreningar, skolidrottsverksamhet med mera medan avtal av mer kommersiell natur överförs till fastighetskontoret. I vissa fall har mer praktiska överväganden i nuläget avgjort ansvarsfrågan. Detta gäller framförallt för lokaler som är insprängda i anläggningarna och inte klart kan avgränsas från övriga ytor.

Följande grupper av avtal förs över till fastighetskontoret:

- Avtal om arrende för parkeringsanläggningar
- Avtal om arrende för basradiostationer, antennenläggningar m m för mobiltelefoner
- Vissa fristående anläggningar som saknar idrottsanknytning
- Hyreslägenheter
- Verksamhet som klart kan separeras från övriga delar av anläggningen och som är av mer kommersiell natur
- Avtal med AB Stokab avseende nyttjanderätt för ledningsdragning
- Arrenden för campingverksamhet

Ansvaret för följande grupper av avtal kvarstår hos idrottsförvaltningen:

- Avtal om uthyrning av kanslilokaler, föreningslokaler, förråd m m
- Markarrende till föreningar för idrottsverksamhet
- Ridanläggningar
- Avtal för verksamhet av kommersiell natur som är insprängd i anläggningarna (t ex mindre utrymme för naprapat, sjukgymnast m m samt vissa serveringar)
- Lokaler för skolidrottsverksamhet

Förteckning över ansvarsfördelning för ingående uthyrnings- och arrendeavtal redovisas i *bilaga 6*.

Överföringen av vissa hyres- och arrendeavtal till fastighetskontoret avses att gälla från och med 1 januari 2012. I samband med verksamhetsplan för 2012 kommer nämnderna att begära justering av intäktsbudgeten.

Ekonomiska konsekvenser

Idrottsnämndens budget för den del av ansvaret för underhåll, teknisk drift och administration av idrottsfastigheterna som har överförts till fastighetsnämnden samt budget för avskrivningar och intern ränta omvandlas i och med överföringen av fastigheterna till budget för de internhyreskostnader som ska betalas till fastighetsnämnden. Inom idrottsnämndens budget kvarstår även kostnader för förvaltning, underhåll och teknisk tillsyn av anläggningarna enligt överenskommen gränsdragning samt kapitalkostnader för inventarier och maskiner. I redovisningen nedan berörs endast de ekonomiska konsekvenserna av överföringen av fastigheterna som görs 2011. Grundprincipen för överföringen av idrottsanläggningarna är att denna ska vara kostnadsneutral och inte innebära ökade kostnader för staden. Den internhyra som idrottsnämnden som hyresgäst betalar ska på sikt motsvara och täcka de kostnader som fastighetsnämnden som hyresvärd har för idrottsanläggningarna.

I samband med tertialrapport 1 för 2011 överfördes budget om 17,5 mnkr netto avseende fartyget af Chapman och de fem ridanläggningarna till fastighetsnämnden. Den nu träffade överenskommelsen mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret, som innebär att idrottsnämnden ska hyra ridanläggningarna, medför att nämnderna i samband med tertialrapport 2 kommer att begära att 12,2 mnkr netto återförs till idrottsnämnden. För 2012 beaktas budgetjusteringen i kommunfullmäktiges budget för 2012.

Under 2011 beräknas hyreskostnaden uppgå till totalt 206,8 mnkr. Efter budgetjustering med 12,2 mnkr för ridanläggningarna i tertialrapport 2 överstiger den beräknade hyreskostnaden idrottsnämndens befintliga budget med 7,7 mnkr. Av ökningen avser 5,0 mnkr den del av idrottsförvaltningens fastighetsavdelnings kostnader som genom tidredovisning tidigare belastade investeringsbudgeten. Övriga 2,7 mnkr avser i huvudsak förgävesprojektering, som tidigare bokfördes som investeringar och direktavskrivningar, samt ej tidigare utfört systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som enligt gällande hyresavtal debiteras utöver hyran.

Enligt idrottsförvaltningens bedömning kommer de överskjutande kostnaderna inte att kunna inrymmas inom idrottsnämndens budget 2011. Idrottsförvaltningen kommer därför att begära budgetjustering i samband med tertialrapport 2 för 2011.

I tabellen nedan redovisas en specifikation av tillkommande internhyreskostnader med anledning av överföringen samt beräknad kostnadsutveckling för dessa kostnader under åren 2011-2014. Tabellen är upprättad utifrån förvaltningarnas budgetunderlag för 2012 och med en antagen oförändrad investeringsvolym för de närmaste tre åren på ca 190 mnkr. Hyran har anpassats till faktiska kapitalkostnader för respektive år. Nivån på fastighetsunderhållet 2011 är satt med hänsyn till budget.

Specifikation hyreskostnader för idrottsnämnden

<i>mnkr</i>	2011	2012	2013	2014
Drift inkl försäkring*	12,4	12,4	12,4	12,4
Fastighetsunderhåll **	7,8	27,2	27,2	27,2
Gemensam adm (OH)	7,0	7,5	7,4	7,3
Avskrivningar	119,2	125,3	133,2	138,4
Intern ränta	60,4	67,4	82,2	83,7
Summa hyreskostnad	206,8	239,8	262,4	269,0
<i>Kostnadsökning</i>		33,0	22,6	6,6

* I drift ingår även kostnad för felavhjälpande underhåll

** Avser det planerade fastighetsunderhåll som fastighetsnämnden ansvarar för. 41,8 mnkr finns avsatt i idrottsnämndens budget för det planerade underhåll som idrottsnämnden ansvarar för.

Fastighetskontorets hyresunderlag innebär utöver ökade kostnader 2011 en ökning med 33,0 mnkr 2012, ytterligare 22,6 mnkr 2013 och 6,6 mnkr 2014. Kostnadsökningen avser dels ökat yttre fastighetsunderhåll från och med 2012 med sammanlagt 19,9 mnkr, dels tilläggshyror med anledning av tidigare beslutade investeringar i anläggningarna. Enligt idrottsförvaltningens mening kan kostnadsökningar i den storleksordningen inte inrymmas inom idrottsnämndens budget utan omfattande besparingar inom den befintliga verksamheten. En utökning av idrottsnämndens budget behöver därför beaktas i kommunfullmäktiges budget för 2012 och kommande år.

Som ett alternativ till den i tabellen ovan redovisade underhållsnivån för kommande treårsperiod 2012-2014 har, inom samma totalkostnad om 81 mnkr, nyligen diskuterats en trappstegsvis höjning som för 2012 utgår från en lägre nivå. Fastighetskontoret återkommer till detta i samband med budgetarbetet.

Investeringsprocessen för ny- och ombyggnad i idrottsanläggningar

I och med överföringen av idrottsanläggningarna kommer idrottsnämndens roll när det gäller investeringar i nya idrottsanläggningar och ombyggnader att ändras från utförare till beställare gentemot fastighetsnämnden.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har gemensamt arbetat fram en överenskommelse om gränsdragning och process för hur investeringsprojekten fortsättningsvis ska bedrivas.

Den ekonomiska avsikten med överenskommelsen om hantering av investeringsprojekten är att samtliga investeringsprojekt ska vara kostnadsneutrala för fastighetsnämnden samtidigt som prognossäkerheten vad gäller hyreskostnader för idrottsnämnden ska förbli god.

Den överenskomna processen (*bilaga 4*) beskriver ansvarsfördelningen mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret när det gäller planering, beställning, beslut och genomförande av investeringar i idrottsanläggningarna. Inriktnings- och genomförandebeslut enligt stadens regler för investeringar kommer att behandlas i båda nämnderna. Utöver beslut om investeringen ska idrottsnämnden i samband med inriktningsbeslut godkänna den hyreskostnad som investeringen beräknas medföra, och medge att förvaltningen tecknar ett preliminärt hyresavtal med fastighetskontoret. För tillkommande hyreskostnader gäller stadens regler för förhyrning av lokaler, vilket innebär att hyreskostnaden i vissa fall ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Efter genomförandebeslut ansvarar fastighetskontoret för genomförande och slutredovisning av projekten. Om kostnadsförändringar har skett under genomförandefasen justeras hyresnivån i det tidigare tecknade hyresavtalet. Processen i de fall där den slutliga hyran väsentligt överstiger beslutad hyresnivå kan behöva klargöras.

Investeringar inom idrottsnämndens budget

Idrottsnämndens budget för 2011 och plan för 2012 -2013 innefattar ett investeringsanslag på 10 mnkr årligen för investeringar i de anläggningar som kvarstår hos idrottsförvaltningen samt för inventarie- och maskinanskaffning. I förvaltningens underlag till budget 2012 redovisades ett behov om en utökning av investeringsbudgeten till 20,0 mnkr för att utöver inventarier och maskiner även kunna inrymma åtgärder inom sportfält, motionsspår med mera där ansvaret ligger kvar på idrottsnämnden.

Ansvarsfördelning för markanläggningar

I samband med överförandet av idrottsanläggningar vid årsskiftet 2010/2011 kom förvaltningarna överens om att vissa markanläggningar skulle ligga kvar hos idrottsnämnden och att utredning om den fortsatta hanteringen av dessa skulle genomföras under 2011. Berörda markanläggningar är framförallt campingplatser och sportfält. Förvaltningarna är nu överens om ett förslag som innebär att anläggningar som i gällande detaljplan är markerade som y-mark, det vill säga mark som är avsatt för idrottsändamål, överförs till fastighetsnämnden (*bilaga 5*). Detta innebär att följande anläggningar överförs till fastighetsnämnden.

- Bredängs camping
- Flaten camping
- Ängby camping
- Skarpnäcks sportfält
- Hässelby tennisbana
- Nälsta base- och softbollplan
- Riksby bollplan/SALK tennisbana
- Årsta sportfält

Anläggningar som inte är belägna på y-mark kvarstår hos idrottsnämnden.

Markägare till Stora Sköndal handikappbad är Stiftelsen Stora Sköndal. Idrottsnämnden har gjort stora investeringar i badet vilket återinvigdes den 16 juni 2011. Fastighetskontoret har för närvarande en pågående diskussion med nuvarande markägare om tecknande av avtal som innebär att fastighetsnämnden övertar ägandet av byggnaderna inom det område som nyttjas av badet och tecknar ett servitutsavtal med stiftelsen rörande badet. Idrottsnämnden hyr från och med den 1 juli 2011 anläggningen av fastighetsnämnden enligt samma principer som tillämpas för övriga idrottsanläggningar.

Överförandet av markanläggningarna från idrottsnämnden till fastighetsnämnden föreslås ske vid årsskiftet 2011/2012. Budgetjustering med anledning av överföringen kommer att begäras i samband med nämndernas verksamhetsplaner för 2012. Under 2011 svarar idrottsnämnden för alla drift- och underhållskostnader på dessa anläggningar.

Stadens ridanläggningar

I samband med överföringen av idrottsanläggningarna vid årsskiftet 2010/2011 kom idrottsförvaltningen och fastighetskontoret initialt överens om att ansvaret för stadens fem ridanläggningar i sin helhet skulle överföras till fastighetsnämnden.

Idrottsnämnden skulle därmed inte vara hyresgäst när det gäller ridanläggningarna. I tertialrapport 1 begärde därför idrottsnämnden att 17,5 mnkr skulle överföras till fastighetsnämnden. I beloppet ingick även nettokostnad för af Chapman.

Nuvarande hyresavtal med arrendatorerna inrymmer inte möjligheter för fastighetsnämnden att öka hyran vid investeringar i ridanläggningarna. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är därför överens om att ägandet av ridanläggningarna ska kvarstå hos fastighetsnämnden enligt tidigare överenskommelse men att idrottsnämnden träder in som förstahandshyresgäst tills nu gällande hyresavtal kan omförhandlas. För ridskolorna sker därmed inga förändringar under kvarvarande avtalsperioder. Idrottsförvaltningen har i tertialrapport 2 begärt att 12,2 mnkr för ridanläggningarna 2011 återförs till idrottsnämnden.

Under hösten 2011 görs en utredning i samråd mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Utredningen syftar till att belysa vad eventuella ändringar i nuvarande hyresvärds- och hyresgästroll skulle innebära. Uppdraget ska också belysa konsekvenserna av framtida investeringar och utreda några alternativa ersättningsmodeller för driftbidrag och verksamhetsstöd.

Ny avkastningsmodell för fastighetsbeståndet

Fastighetskontoret har under våren genomfört uppdraget att inleda en kategorisering av fastighetsbeståndet och utarbeta en ny avkastningsmodell för hela fastighetsbeståndet. I den genomförda kategoriseringen avses idrottsanläggningarna utgöra en egen kategori.

Förvaltningarnas förslag

I kommunfullmäktiges uppdrag till idrottsnämnden och fastighetsnämnden angavs att den förändrade organisationen skulle vara slutförd den 30 juni 2011 då bland annat samtliga gränsdragningsfrågor skulle vara klargjorda.

Förvaltningarna har nu efter ett intensivt arbete under våren 2011 klargjort gränsdragnings- och organisationsfrågor och därmed lagt grunden till det fortsatta samarbetet kring fastighetsfrågorna för idrottsanläggningarna. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommer framöver gemensamt att verka för en utveckling av stadens idrottsanläggningar. Fastighetskontoret kommer att kunna fokusera på att effektivisera sin roll som fastighetsförvaltare med uppgift att tillhandahålla ändamålsenliga, funktionella och energieffektiva anläggningar. Idrottsförvaltningen kan som hyresgäst, utöver det fortsatta ansvaret för idrottsanläggningarnas inre underhåll och tekniska installationer, fokusera på sin roll att utveckla idrotts- och friskvårdsverksamheten.

När den nu genomförda organisationsförändringen har satt sig räknar förvaltningarna med att kunna uppnå effektiviseringsvinster kring förvaltning och nyttjande av idrottsanläggningarna samt ett förbättrat samarbete med näringsliv och externa utförare för att hitta nya näringsverksamheter som varit ett av målen med överförandet av anläggningarna.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret föreslår att respektive nämnd godkänner denna redovisning av det genomförda arbetet med överföringen av fastigheter-
na samt i ärendet framlagda förslag.

Bilagor

1. Överförda anläggningar per 2011-01-01
2. Överenskomna huvudprinciper för internhyressättning gällande idrottsanläggningar
3. Gränsdragningslista skötsel och underhåll mellan Fsk och IdF 2011
4. Gränsdragning i investeringsprojekt mellan Idf och FSK
5. Förslag avseende överföring samt inhyrning av vissa markanläggningar
6. Förteckning över ansvarsfördelning för ingående hyres- och arrendeavtal per 2011-01-01