



Tid Tisdagen den 22 november 2011 kl 16.30 – 17.25
Plats Stora Kollegiesalen, Stadshuset
Justerat Tisdagen den 22 november 2011

Madeleine Sjöstedt

Jakop Dalunde

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Madeleine Sjöstedt (FP) ordförande
Jakop Dalunde (MP) vice ordförande

Billy Östh (M)
Peter Jönsson (M)
Lennart Jansson (M)
Per Altenberg (FP)
Elisabeth Svensson (C) §§ 5- 14
Bengt Sandberg (S)
Sonja Pagrotsky (S)
Nicklas Nilsson (S)
Ewa Larsson (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Sten-Åke Larsson (M) för Anna Cederschiöld (M)
Martin Engman (S) för Mattias Ericson (V)
Erik Hafström (M) för Elisabeth Svensson (C) §§ 1-4

Ersättare:

Mikael Eskman (M) §§ 5-14
Petter Krönmark (M)
Johan Möller (M)
Tom Hedrup (M)
Lloyd Lindgren (Fp)
Jeanette Hemmingsson (S)
Daniel Almgren (MP)
Torkel Tigerschiöld (MP)

Tjänstemän

Tillförordnad förvaltningschefen Ingrid Gyllfors, Lena-Maria Karlsson, Anita Granlund, Tommy Waldnert, Daniel Öhman, Jonas Holmer, Karin Dyne –Wernberg, Birgita Andersson, Daniel Edenbergh, Pontur Werlinder. Borgarrådssekreteraren Jonas

Uebel samt personalföreträdarna Rolf Bodin och Lillemor Öhman.

§ 5

Förslag till ny avkastningsberäkningsmodell för fastighetskontoret

Dnr 2.5-260/2011

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt Madeleine Sjöstedts (FP), Billy Ösths m.fl. (M), Elisabeth Svenssons (C) och vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl. (MP) förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till kategorisering och modell för beräkning av avkastningskrav som bygger på analys per kategori.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar godkänna förslaget till beslutsgång gällande begäran om justerat avkastningskrav i samband med investerings- och försäljningsbeslut som har mycket stor avkastningspåverkan innevarande år.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar ge kontoret i uppdrag att använda avkastningsberäkningsmodellen i samband med framtagande av verksamhetsplan 2012 och som underlag för budget 2013 och kommande år.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att i samband med bokslutet för 2011 återredovisa kommunfullmäktiges uppdrag om modell för avkastningsberäkning avseende fastighetsnämnden.
- 4 Fastighetsnämnden beslutar att B kategorin ska definieras som följer: B-kategorier (exempelvis teatrar, museum, idrottsanläggningar, bergtrum, saluhallar), där marknadsdata saknas och egna historiska data används.
- 5 Fastighetsnämnden förklara ärendet omedelbart justerat.

samt därutöver anför följande:

Fastighetskontorets förslag till ny avkastningsberäkningsmodell är i huvudsak bra. Modellen kommer leda till att kontoret får bättre möjligheter att analysera inom vilka kategorier som det går att påverka driftnettot. Med modellen som grund ges också möjligheten att planera underhållet med god beredskap, vilket kommer att ge större möjligheter att optimera driften och sänka fastigheternas framtida kostnader.

Modellen tydliggör vilka kategorier som ger avkastning och vilka som går med underskott, samt ger Kommunfullmäktige och nämnden möjligheten att bedöma rimlighetsnivån i det i budgeten föreslagna avkastningskravet.

Men förslaget brister på en punkt. Modellen är förvisso ett utmärkt verktyg för kontoret att synliggöra inom vilka kategorier det finns möjligheter att förbättra avkastningen, men den är inget enkelt och lättillgängligt verktyg för fastighetsnämnden i dess kontroll och styrning av verksamheten. Därför bör kontoret, förslagsvis i samband med behandling av verksamhetsplan samt tertialrapport 1 och 2, redogöra avkastningskravet som en procentsats av det bokförda värdet för nämnden. Detta skulle förenkla en god styrning från nämndens sida då rimlighetsnivån i de avkastningskrav, som sedermera fastställs

i kommunfullmäktiges budget, skulle bli överblickbara för nämndens ledamöter. Detta var även en viktig aspekt i den rapport som PWC gjorde på uppdrag av staden.

Handlingar i ärendet

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 1 november 2011. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

- 1 Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till kategorisering och modell för beräkning av avkastningskrav som bygger på analys per kategori.
- 2 Fastighetsnämnden godkänner förslag till beslutsgång gällande begäran om justerat avkastningskrav i samband med investerings- och försäljningsbeslut som har mycket stor avkastningspåverkan innevarande år.
- 3 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att använda avkastningsberäkningsmodellen som underlag för budget 2013 och kommande år.
- 4 Fastighetsnämnden avser att i samband med bokslutet för 2011 återredovisa kommunfullmäktiges uppdrag om modell för avkastningsberäkning avseende fastighetsnämnden.
- 5 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP), Billy Östh m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Bengt Sandberg m.fl. (S) föreslår följande:

Fastighetsnämnden beslutar att

- I huvudsak godkänna fastighetskontorets förslag till beslut
- Ge kontoret i uppdrag att skapa rutiner för att utvärdera den nya modellens påverkan på underhåll av stadens fastigheter.
- Ge kontoret i uppdrag att skapa rutiner för att utvärdera den nya modellens påverkan på hyressättning, ur ett bostadsförsörjnings- samt ett näringslivsperspektiv
- Utöver detta anföra

Stadens fastigheter ger staden möjligheter. Välskött fastighetsbestånd är därför en god investering som kan tjäna såväl bostadspolitik som näringspolitik. Vi har sedan 2006 sett hur underhållet av stadens fastigheter prioriterats ned, vilket lett till en sämre kvalitet på flera av stadens fastigheter och i förlängningen använts som skäl för försäljning. Att missköta fastigheter för korta vinster i form av minskade utgifter för drift och underhåll är ingen politik för Stockholm, det är kapitalförstöring.

Det är viktigt att fastighetsnämnden inför en avkastningsmodell som motverkar, snarare än som tidigare uppmuntrar, till kapitalförstöring. Vi vill särskilt

understryka följande ur kontorets tjänsteutlåtande:

”Vissa fastigheter behöver förnyas genom stora underhållsinsatser eller investeringar. Dessa åtgärder är oftast helt avgörande för vilka hyresnivåer som kan erhållas. Många fastigheter har behov av större insatser för att kunna ge bättre driftnetton. En väl underhållen fastighet ger normalt en högre hyra och lägre kostnader för fel och reparationer. En fastighet där det planerade underhållet är eftersatt tar tid att fasa in i goda normalvärden för reparationer och felavhjälpande underhåll. Kostnader för drift och underhåll är påverkbara i ett kortare perspektiv men påverkar också kundernas vilja att acceptera omförhandlade och högre hyresnivåer. ”

Det är viktigt att fastighetsnämnden följer upp modellen och utvärderar den nya modellens påverkan på underhåll av stadens fastigheter. Det är också viktigt att nämnden följer upp och utvärderar den nya modellens påverkan på hyressättning, ur ett bostadsförsörjnings- samt ett näringslivsperspektiv.

Beslutsgång

Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl (MP).

Reservation

Bengt Sandberg m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

Vid protokollet
Lena-Maria Kalrsson

Rätt utdraget intygar:
