



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

2003-09-16

Dnr 01-785-3408

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning av Stockholms stads sommargårdar och inventering av
upprustningsbehov under år 2004 till 2008**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisning inkl prioriteringsordning och inventering av upprustningsbehov samt upplåtelse av sommargårdar till Stiftelsen Barnens Dag

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

Behovet av sommargårdar har belysts i tjänsteutlåtande till gatu- och fastighetsnämnden enligt beslut 2003-03-11.

I ett längre tidsperspektiv kan det vara en ekonomisk fördel för staden att kunna ta ett aktivt ansvar för stadens samtliga sommargårdar, byggnader, mark/ vatten, om de finns i en organisation och som har uppdrag att aktivt förvalta egendom på affärsmässig grund och geografiskt samlat.

-
- Bilaga 1: Redovisning av Stockholms stads sommargårdar
Bilaga 2: Beräkning av underhållsbehov för år 2004 - 2008
Bilaga 3: Prioriteringordning vid försäljning av sommargårdar
Bilaga 4: Stiftelseurkund och stadgar för Stiftelsens Barnens Dag, Kfs 1980:34
Bilaga 5: Fördelningslista – gårdar och aktörer

I denna redovisningen av Stockholms stads sommargårdar, inkl underhållsbehov år 2004 - 2008, framgår att behoven av upprustning är stort för att komma till en nivå, så att ett skäligt underhållsarbete kan utföras. Den beräknade kostnaden för perioden är ca 35,0 mnkr, vilket ger ca 7,0 mnkr per år under 5 år. Upplåtelse av gårdarna kan göras till Stiftelsen Barnens Dag som i sin tur hyr ut till eventuella kolloentreprenörer.

Gårdar som inte kan nyttjas helår och/eller har relativt stora markområden i andra län utanför Stockholms län, bör ha en högre prioritet vid en eventuell försäljning. Gårdar som nyttjas året om kan eventuellt säljas i ett senare skede.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Allmän historik

Stockholms stads sommargårdar/barnkolonier har sitt ursprung i de kyrkliga församlingarna. 1977 kommunaliserades koloniverksamheten. Fram till 1994 hade socialnämnden ägar- och förvaltningsansvar. 1994 fick gatu- och fastighetsnämnden ägaransvaret för sommargårdarna. Under år 1999 drevs koloniverksamheten (barnverksamheten) av idrottsnämnden. Drift, underhåll, inventarier, tillsynsmän och fastighetsadministration av sommargårdarna låg också på idrottsnämnden. Gatu- och fastighetsnämnden hade ägaransvaret för gårdarna.

1999-12-31 förändrades huvudmannskapet för koloniverksamheten i staden. Stadsdelsnämnderna upphandlar kollooverksamhet av entreprenörer. Entreprenörerna ges möjlighet att hyra sommargård på helår från gatu- och fastighetsnämnden genom fastighetsförvaltningens affärsområde Egendom. Det finns i nuläget 25 gårdar för uthyrning. Efter återlämnande till en kyrklig församling återstår i nuläget 24 sommargårdar, se redovisning av Stockholms stads sommargårdar bilaga 1.

Staden har även genom Stiftelsen Barnens Dag tillgång till 21 gårdar på Barnens Ö och ca 9 stugor på Fiskeboda.

Försäljning och återlämnande av sommargårdar

De sommargårdar som har villkor i gåvobrev, vilket gör att staden inte kan sälja dessa, kommer att återlämnas till de kyrkliga församlingarnas sommargårdsföreningar eller till organ som särskilt bildats med hänsyn till ansvaret för församlingarnas förmögenhet.

Samråd

Gatu- och Fastighetskontoret, Fastighetsförvaltningen har haft samråd med stadsledningskontoret, finansavdelningen och Stiftelsen Barnens Dag.

Konsekvenser

Beräknat underhållsbehov för år 2004 till 2008

För att nå en acceptabel nivå, för att kunna underhålla sommargårdar i framtid på ett adekvat sätt, så har en beräkning/inventering utförts för varje gård (se underhållsbehov 2004 – 2008 bilaga 2). En del av kostnaderna tillhör eftersatt underhåll, vilket också kan beskrivas som en reinvestering.

Det totala underhållsbehovet är beräknat till ca 35,0 mnkr. Fördelat på 5 år så blir kostnaden 7,0 mnkr per år. Det innebär en kostnad på 294 kronor/kvm och år utöver driftkostnaden som är på 230 kronor/kvm och år. De gårdar som har störst behov av insatser enligt ovan och kan nyttjas enbart halva året har högst prioritet för försäljning enligt nedan.

Hyressättning

Hyran under år 2000, 2001 och 2002 har varit 150 kronor/kvm och år. För år 2003 är hyran 200 kronor/kvm och år och för år 2004 kommer hyran att bli 230 kronor/kvm och år, enligt beslut i GFN 2002-11-12.

Enligt nuvarande beslut kommer kontoret att bli tvunget att sälja någon gård varje år för att kunna täcka underskottet av driften. Hyran skulle behövas höjas till mer än det dubbla för år 2004, d.v.s. ca 524 kronor/kvm och år. Detta skulle innebära att det bli svårt att få hyresgäster. Endast 9 gårdar kan nyttjas året runt, kategori I. 16 gårdar kan bara nyttjas halva året, d.v.s 15 april till 15 oktober, kategori II, se prioriteringsordning bilaga 3.

Fastighetsförvaltningen anser dock att driftverksamheten av sommargårdarna borde finansieras via ökade hyror.

Nuläge

I nuläget finansieras driftverksamheten av sommargårdarna enligt nedanstående.

Gatu- och fastighetskontorets redovisningssystem kontra donationsbestämmelserna

En förenklad administration har sedan år 2001 skapats genom att sommargårdarna särredovisas och fått en egen uppföljning och redovisning. När en försäljning är gjord och kontoret erhållit en försäljningsintäkt, kvarstannar denna på gatu- och fastighetskontoret fram till bokslut, då kunskap finns om hur stort underskottet för året blir för sommargårdarna.

Efter detta överför gatu- och fastighetskontoret försäljningsintäkten till stadsledningskontoret, med angivande av att beloppet tillfaller donationsfonderna. Stadsledningskontoret meddelar gatu- och fastighetskontoret om hur donationsstiftelsernas medel sedan delas ut.

Ekonomi

Det är skäligt ur administrativ och ekonomisk aspekt att genomföra försäljningar, då försäljningsintäkter ger möjlighet till ökad avkastning som effektivt kan komma barnen tillgodo.

Underhållsbehovens storlek i form av eftersatt underhåll/reinvestering, ca 35 mnkr under 5 år, talar för att det är skäligt att sälja gårdarna inom en snar framtid. Detta för att kapitalförstöringen inte skall förvärras ytterligare.

I nuläget är det staden som står för risktagningen när det gäller uthyrning av sommargårdar. Entreprenörerna har en mycket låg riskbild genom att de preliminärbokar i november/december och lämnar definitivt svar i april/maj. De kan lämna tillbaka gårdar så sent som i maj. Detta är ej acceptabelt i en framtid.

Uthyrning av sommargårdarna till Stiftelsen Barnens Dag

Gatu- och fastighetskontoret upplåter sommargårdarna till Stiftelsen Barnens Dag, SBD. SBD ansvarar för att gårdarna är ändamålsenliga och att upprustningsbehoven tillgodoses. De har tillgång till gårdarna på helår och hyr för kolloverksamhet på somrarna.

Villkoren för uthyrningen från gatu- och fastighetskontoret till Stiftelsen Barnens Dag, skall bygga på ett avkastningskrav motsvarande 6,0 kronor/kvm och år avseende bruksarea, BRA. SBD står för samtliga kostnader för byggnader och mark/vatten när det gäller drift, underhåll, inventarier, tillsyn, fastighetsadministration. De hyr ut till kollo-entreprenörer under enbart den tid entreprenörerna bedriver kolloverksamhet på sommaren och eventuell annan tid. Under övrig tid hyr SBD ut till hyrgrupper, skolklasser, läger, föreningar m m. SBD har redan i dag ett etablerat bokningssystem för att hyra ut gårdarna på Barnens Ö och Fiskeboda. Resurser finns även för att administrera och handlägga uthyrningsverksamheten.

Tillgängligheten ökar, för de grupper som vill hyra en sommargård, genom att en bokningscentral används och staden kan samla samtliga sina sommargårdar i en organisation som har i uppdrag att förvalta egendom, se Stiftelsens Barnens Dags urkund, bilaga 4.

Genom den ökade volymen av sommargårdar, tillgången till fler antal möjliga gästdygn, bör även förutsättningarna kunna förbättras för Stiftelsen Barnens Dag att få en budget i balans.

Sommargårdar, vilka ägs av Stockholms stad och som ej är ändamålsenliga eller ej är attraktiva för någon förhyrare längre, skall återlämnas till gatu- och fastighetskontoret för försäljning.

Finansiering av framtida upprustningsbehov

Bedömning görs att möjlighet till finansiering av upprustningsbehov kan få en större framgång hos SBD dels genom fördelen med koncentrationen av sommargårdar på Barnens Ö och Fiskeboda och dels genom den ökade volymen, upplåtelsen av Stockholms stad sommargårdar.

Försäljning

Sommargårdar som ej är eller kommer att vara ändamålsenliga t.ex. brister i brandskydd, hygienutrymmen, kök- matsalsbyggnad, dricksvatten- och av-

loppsanläggning säljs enligt prioriteringsordning, se bilaga 3. Försäljning kommer att ske genom anbudsförfarande.

Några gårdar har villkor som gör att de eventuellt skall återlämnas till respektive församling. Detta utreds i samverkan med stadens juridiska avdelning.

Tidplan

Genomförandet av de föreslagna förändringarna får enligt gatu- och fastighetskontorets uppfattning genomföras successivt de närmaste åren, eftersom försäljning kan ta tid.

Uthyrning till Stiftelsen Barnen Dag kan ske från 1 januari 2004.

Omstruktureringskostnader

Det är skäligt att sommargårdar som säljs följer tidigare ändamålsbestämmelser i och med att sommargårdsverksamheten har sitt ursprung i dessa donationer. Försäljningskostnader täcks ur försäljningsintäkterna.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar ovanstående redovisning inkl prioriteringsordning och inventering av upprustningsbehov samt upplåtelse av sommargårdar till Stiftelsen Barnens Dag.

SLUT