



Stefan Båmstedt
Fastighetsavdelningen
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-11-20

Möjligheten att låta privata entreprenörer bygga och äga idrottshallar som staden hyr. Svar på remiss

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden besvarar den rubricerade remissen från Finansroteln med fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Jonas Holmer
T f avdelningschef

Remissen

Fastighetskontoret har som remissinstans ombettas att till finansroteln svara på en skrivelse (dnr 319-1317-2012) från Karin Wanngård (S) och Maria Östberg Svanelind (S), om att undersöka möjligheterna att låta privata entreprenörer bygga och äga idrottshallar, som staden sedan hyr. Remisstiden sträcker sig till den 21 december 2012.

I skrivelsen anges att det i Stockholm idag råder stor brist på sim- och idrottshallar och att det finns ett behov av att staden bygger egna hallar. För att snabbt komma tillrätta med bristen finns också ett behov av att testa andra möjligheter menar man. Man vet att det finns privata entreprenörer som vill bygga idrotts- och simhallar, exempelvis med bostäder ovanpå, eller andra anslutande kommersiella lokaler och hyra ut lokalerna till Stockholms stad. I skrivelsen anges att staden har valt att inte ge några sådana markanvisningar, med hänvisning till att staden enligt gällande rätt inte kan ge subventioner till en enskild entreprenör.

I skrivelsen refererar till ett par juridiska fall exempelvis kring vad som kunde vara genomförbart eller inte. Till exempel om staden förbinder sig att hyra en anläggning i x antal år, är en rimlig tolkning att staden då ger en subvention likt exempelvis slopande av bygglovavgiften vilket inte är genomförbart enligt ett förhandsavgörande i EG-domstolen. Däremot menar man att det eventuellt skulle vara för staden att utlysa en markanvisningstävling i kombination med en upphandling, i syfte att ge markanvisning till en exploatör som får lov att bygga exempelvis studentbostäder och idrottshall, i utbyte mot den subvention som hyreskontraktet kan sägas vara.

Av skrivelsen framgår också vad som gäller enligt stadsstöds- och upphandlingsreglerna beträffande öppenhet, utnyttjande av konkurrens mm, vilket ställer stora krav på kommunens agerande. Men det menar man, behöver inte göra det omöjligt att samarbeta för att exempelvis få fler idrottshallar i Stockholm. Man refererar också till en skrift om "Offentlig-privat samverkan" där författarna skriver att det är rimligt att anta att arbeten som avser gemensamma anläggningar, ska upphandlas i konkurrens enligt EU:s direktiv. Det gör att det komplicerat men torde vara möjligt att låta privata entreprenörer bygga idrottshallar som staden kan hyra. Skrivelsen avslutas med att man vill att Stockholm ska vara en stad utan brist på studentbostäder och idrottshallar. Man vill därför att staden utreder hur det kan göras möjligt för staden att låta privata entreprenörer bygga idrotts- och simhallar för att hyra ut lokalerna till Stockholm stad, exempelvis genom markanvisningstävling i kombination med upphandling.

Fastighetskontorets synpunkter

Fastighetsnämnden har till uppgift att inom sitt verksamhetsområde, förvalta stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader, kulturbyggnader och idrottsanläggningar. I förvaltningen ingår att ta hand om upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt och handlägga servitutsfrågor. Fastighetsnämnden ska bistå andra nämnder och andra kommunala organ med lokaler och ta hand om förvaltning av byggnader på uppdrag av andra nämnder mot ersättning från den beställande nämnden.

Förutom att äga och förvalta idrottsanläggningar, så svarar fastighetskontoret också för genomförande av beslutade investeringar på uppdrag av idrottsförvaltningen enligt gällande beställare- och utförarprinciper. I korthet är det idrottsförvaltningen som i sin roll som beställare, prioriterar vad man vill ska utföras. Därefter uppdras åt fastighetskontoret att projektera, handla upp och genomföra investeringen, exempelvis att bygga en ny idrottshall.

Konceptet med offentlig-privat samverkan har diskuterats sedan flera år tillbaka. Direkt kan sägas att kostnaden för staden och dess skattebetalare blir betydligt högre med privat finansiering och ägande där staden sedan under kanske 20-25 år ska betala hyra. Görs en nuvärdeskalkyl där man jämför nuvärdet mellan detta och när staden bygger år sig själv blir skillnaden stor. Internräntan i staden är för 2013 bestämt till 2,85 procent.

Det innebär att om fastighetskontoret bygger en idrottshall som idrottsförvaltningen hyr till självkostnad beräknas kapitalkostnaden baserad på denna ränta samt 33 års rak avskrivning. Fastighetskontoret menar således att det inte bara handlar om att det finns privata entreprenörer som vill bygga, äga och hyra ut till staden. Det handlar i hög grad också om vilken hyra som staden är villig att betala. Fastighetskontoret hyr ut anläggningar till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra i vilken tillsammans med kostnader för drift, underhåll och gemensam administration, ingår stadens internränta. Om idrottsförvaltningen skulle hyra av en privat ägare är sannolikt den ränta som ingår som en del av hyran, betydligt högre.

Ett alldeles färskt exempel på en bedömning och beräkning av alternativa ägarformer redovisades nyligen i idrottsnämnden. Det gäller uppförande av en större idrottshall (dubbelhall) på Stora Mossens IP. Byggekostnaden för hallen beräknades till 20 000 kr/kvm bruttoarea (BTA) och driftkostnader bedömdes utifrån jämförelser med referensanläggningar. I byggekostnaden ingick inte projekteringskostnader eller tomtkostnader. Vid en nuvärdesberäkning på 33 år (normal avskrivningstid för en hall) enligt stadens modell, kan man konstatera att det blir väsentligt billigare för Stockholms stad om idrottsförvaltningen hyr en sådan hall av fastighetskontoret än om man gör det av en privat ägare.

En väsentlig och strategisk faktor i sammanhanget är också att om en privat entreprenör uppför och äger en anläggning på mark som upplåtes med tomträtt och hyr ut byggnaden till staden, så har entreprenören också besittningsrätt. Det innebär att om staden i framtiden vill att marken ska användas för annan verksamhet, måste lösa in densamma till marknadspris. Staden förlorar så att säga rådigheten över fastigheten jämfört med om man själv är ägare. En upplåtelse av tomtätt bör därför betraktas som att marken är borta för alltid.

Generellt kan sägas att om en anläggning behövs för en kortare tid, till exempel mindre än 5 år, kan det vara ekonomiskt lönsamt att eller lika dyrt att hyra lokalen av en privat entreprenör som både bygger och äger anläggningen. Detta är dock ett rent hypotetiskt resonemang. Fastighetsförvaltning är också en lågsiktig verksamhet. Om ett hyresavtal upprättas för längre tid, exempelvis 25 år som hyreslagen medger inom detaljplanelagt område, blir det mer ofördelaktigt ju längre tid som avtalet löper.

Fastighetskontoret är medvetet om att behovet av idrottshallar är stort i Stockholm och blir allt större i takt med att staden växer. En arbetsgrupp med representanter från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen håller för närvarande på att titta på om man inte också kan uppföra enklare och därmed också billigare hallar.

Alternativa modeller

Inom kontoret pågår också en undersökning av andra alternativa lösningar där staden långsiktigt behåller rådigheten av fastigheten, vilket innebär att staden förfogar över



marken då ett avtal löper ut. Kontoret återkommer i ärende när ett färdigt förslag finns framtaget.

Fastighetskontoret arbetar nu också med fokus på enklare och därmed billigare idrotts-hallar. Även detta skulle kanske kunna ingå som förutsättning i en markanvisningstävling. De synpunkter som kontoret anför i sitt svar på remissen handlar mycket om ekonomi, men också strategi inför framtiden om man frångår sig mark genom att upplåta tomträtt för byggande av idrottshallar.

Beträffande det förslag som framförs i skrivelsen om markanvisningstävling i kombination med upphandling, så låter det intressant men är inte något som fastighetskontoret har några synpunkter på. Det är en fråga som främst berör exploateringskontoret.

Planförutsättningar och utredningskostnader med mera

Inför byggandet av en ny idrottshall, kan planprocessen kan vara olika omfattande. Bygger staden själv en idrottshall inne på en idrottsplats på Y-mark (mark avsedd för idrottsändamål) och lokalytan inryms inom den byggrätt som finns enligt gällande plan, är det ett enklare förfarande jämfört med om det krävs ändringar i gällande plan för att tillåta byggnation. En annan aspekt som bör framhållas är att det i framtiden sannolikt blir betydligt svårare för staden att förändra en anläggning för ändrad verksamhet om staden hyr anläggningen jämfört med en som staden äger. Slutligen vad beträffar utredningen som sådan och det gäller kostnader för själva utredningen, när en sådana redan gjorts och som dessutom mycket entydigt visar att staden tjänar på att själv äga och hyra ut till stadens egna verksamheter. Det gäller exempelvis idrottshallar. Skillnaden i kostnad för staden mellan att äga och hyra ut internt inom staden jämfört med att hyra av privat ägare kan på 33 års sikt (normal avskrivningstid) för en större hall, vara så stor som 70-75 procent. Det vill säga eget ägande blir betydligt billigare för staden. Detta visar kalkyler som tagits fram.

Fastighetskontorets förslag

Med hänvisning till ovanstående anser kontoret att remissen är besvarad och föreslår att fastighetsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till Finansroteln som svar på remissen.

Slut