

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

En samlad strategi om stadens investeringar

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 319-389/2010).

Sammanfattning

Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till det samordnings- och strukturella arbete som den föreslagna metodiken för att utarbeta en investeringsstrategi innebär.

Koncernledningen anser att förslaget att införa ett systemstöd för hantering av stadens stora volyminvesteringar bör ge goda möjligheter att få en överblick och samordning av de större investeringsvolymerna på längre sikt. Investeringsstrategin kommer att utveckla beslutsunderlaget inför de prioriteringar som behöver göras när de finansiella resurserna kan komma att begränsas.

Koncernledningens tolkning är att systemstödet omfattar planeringsprojekt där utrednings- eller inriktningsbeslut fattats.

Inom bolagskoncernen omfattar systemstödet Micasas och SISAB:s stora investeringsprojekt som finansieras genom stadens egna förhyrningar. Syftet med att undanta övriga bolag är att fokusera på de projekt som inte är finansiellt avkastande inom kommunkoncernen. Rådigheten över projekt som finansieras inom bolagen måste kvarstå hos bolagen själva och deras styrelser, då dessa inte tär på stadens gemensamma finansiella utrymme. Övriga stora projekt som kan komma omfattas av beslutsstödet inom bolagssektorn är t ex stora projekt inom infrastruktur som inte kan finansieras inom det egna bolaget.

I samband med genomförandet av strategin är det angeläget att organisation och uppdrag för det föreslagna investeringssekretariatet förtydligas avseende periodicitet för sammankomster och arbetsformer.

Koncernledningen delar Stadsledningskontorets uppfattning att införande av investeringsstrategin bör ske stegvis för att bli verkningsfull. Det bör därför förtydligas att ärendets förslag initialt omfattar steg 1 och 2 i föreslagen investeringsstrategi. Dessa steg bör därefter utvärderas och eventuellt justeras i sin tillämpning inför kommande budgetberedning år 2011.

Ärendet

Finansroteln har remitterat *En samlad strategi om stadens investeringar* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat till

dotterbolagen Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande ”En samlad strategi för stadens investeringar” 2010-02-22 anges att investeringsfrågorna blir alltmer komplexa samtidigt som de finansiella resurserna är begränsade. Därmed behövs verktyg för att göra väl avvägda prioriteringar inom den finansiella ram som finns att tillgå. Som ett första steg antog Kommunfullmäktige i samband med budget för 2010 en ”Projektstyrningsmetodik”. I detta ärende föreslås ett beslutsstöd införas för att bättre kunna samordna och prioritera kommunkoncernens investeringar. Alla projekt inom kommunkoncernen, eller där staden står för en del av finansieringen, med en uppskattad totalutgift som överstiger 50 mnkr föreslås finnas med i beslutsstödet.

Investeringsstrategin föreslås införas, i samband med inledning i budget för 2011, genom att arbete i tre steg:

- Dialog och rangordning
- Beslutsstöd och finansieringsstrategi
- Slutgiltig investeringsstrategi

Den till ärendet bilagda rapporten redovisar ett förslag till beslutsstöd för prioriteringar i stadens projektportfölj. Därefter föreslås fortsatt arbete med en finansieringsstrategi som ytterligare en del av arbetet inför en övergripande investeringsstrategi. Stadsledningskontoret konstaterar också att en sådan måste implementeras stegvis.

Underremisser

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

SISAB är positiv till ett införande av en samlad strategi för stadens investeringar och införande av beslutsstöd. Bolaget finner ett långsiktigt mervärde för staden vid ett genomförande av förslaget, som även synes kunna ge en samlad bild av behoven. En ökad samordning av investeringsverksamheten bör kunna bli till stor nytta för staden samt underlätta prioritering och rangordning mellan tilltänkta investeringsprojekt (bilaga 1).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Micasa Fastigheter instämmer i att det behövs en samlad strategi för stadens investeringar. Det är också bra med ett beslutsstöd som kan hantera kommunkoncernens investeringar vad gäller informationsinsamling, rapportering m m.

Tyvärr har Micasa Fastigheter inte kunnat sätta sig in i alla detaljer i remissärendet då bolaget inte ingått i utredningsskedet så som övriga berörda förvaltningar och bolag.

I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och i utredningen framgår inte tydligt när i beslutsprocessen som prioriteringar av olika projekt ska ske. Det står att modellen kommer att prövas i samband med budgetarbetet för 2011. Det framgår t ex inte om projekt som staden redan beslutat om och som både staden och bolaget påbörjat kommer att omprövas eller prioriteras i den modell som nu föreslås. För Micasa Fastigheter berör

det t ex omvandling av 10 servicehus till trygghetsbostäder samt projekt inom eftersatt underhåll.

Micasa Fastigheter anser att det är viktigt att prioriteringarna och samordningen av projekten sker på ett tidigt stadium. Bolaget anser därför att detta måste ske hos stadens verksamheter innan beställningen kommer till Micasa Fastigheter. Av utredningen framgår inte vad som ska ske med ett projekt som påbörjats.

Om prioriteringar av projekt sker i ett läge där Micasa Fastigheter redan har påbörjat ett projekteringsarbete måste det framgå vem som ska ta eventuella kostnader ifall ett projekt skjuts på framtiden eller läggs ned.

Idag finns ett ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter som reglerar hyror men även hur investeringsprocessen ska hanteras. Om beslutsordningen ändras enligt förslaget i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande måste också den investeringsprocess som finns angiven i ramavtalet revideras/ändras.

Micasa Fastigheter menar därför att ett underlag för prioritering endast kan tas fram av beställande enhet d v s stadsdelsnämnd samt socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnd och inte av Micasa Fastigheter. När nämnden beslutar om att beställa en om- eller nybyggnad hos Micasa Fastigheter måste den ha föregåtts av den föreslagna prioriteringsordningen.

Idag sker prioriteringar vid om- och tillbyggnader av vård- och omsorgsboenden i en referensgrupp för äldreboendeplanering. Denna referensgrupp består av representanter från äldreförvaltningen, stadsdelsnämnder, stadsledningskontoret m fl. En liknande grupp, genomförandegruppen, finns för utbyggnad av LSS-boenden. Dessa har idag uppdraget att ge stöd och vara rådgivande i de investeringar som planeras. Vidare görs också en bedömning/prioritering i samband med beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Det framgår inte av förslaget vilka roller dessa referensgrupper och besluten i KS ekonomiutskott får i prioriteringsarbetet eller hur de ska samordnas med den ”referensgrupp för investeringar” som föreslås ska inrättas.

Micasa Fastigheter tolkar och utgår ifrån att projekten som ska samordnas och prioriteras avser investeringar som är beslutade av stadens verksamheter och att det är därför de övriga bolagen inom koncernen, förutom SISAB, är undantagna från den samlade strategin. Micasa Fastigheter utgår därför ifrån att även investeringar inom Micasa Fastigheter, avseende ombyggnader i trygghets- och seniorbostäder samt beställningar från privata vårdentreprenörer, undantas från denna samordning och prioritering av projekt inom staden (*bilaga 2*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att förslaget att införa ett systemstöd för hantering av stadens stora volym investeringar är bra, liksom det tidigare beslutade projektstyrningsmetoden för förbättrad samordning av stadens stora investeringsprojekt. Inom koncernen omfattas

planeringsprojekt där ännu inte genomförandebeslut tagits i beslutsstödet och detta bör förtydligas. Koncernledningen anser, liksom Micasa, att i ett genomförandeskede kan projekt inte omprioriteras eller stoppas utan att det blir ekonomiska och beslutsmässiga konsekvenser som inte är önskvärda. Avgränsningen av vilka projekt som skall omfattas bör förtydligas, då det formuleras varierande i ärendet och i den bilagda rapportens olika delar. Redan idag sker en prövning av projekten, avseende genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser genom bl.a. planprocessen samt olika andra instanser som exempelvis stadens ekonomiutskott m.fl.

Inom koncernen omfattas Micاسas och SISAB:s stora projekt som finansieras genom stadens egna förhyrningar. Syftet med att undanta övriga bolag är att fokusera på de projekt som inte är finansiellt avkastande inom kommunkoncernen. Rådigheten över projekt som finansieras inom bolagen måste kvarstå hos bolagen själva och deras styrelser, då dessa inte tär på stadens gemensamma finansiella utrymme. Övriga stora projekt som kan komma omfattas av beslutsstödet inom bolagssektorn är t ex stora projekt inom infrastruktur som inte kan finansieras inom det egna bolaget.

Utredningen föreslår att ett investeringssekretariat skall inrättas, med representanter från investerande nämnder och bolag samt att beslutsstödsystemet skall uppdateras kontinuerligt. Koncernledningen anser att organisationen för detta sekretariat måste förtydligas avseende periodicitet för sammankomster, beslutsmässighet och arbetsformer. Vid utarbetandet av ett sådant förslag är det av absolut största vikt att detta besluts- och analysforum inte får påverka tidsaxeln för beslutsprocessen i samband med projektplanering och genomförande. Genomförandet av stora projekt har redan idag långa genomförandetider och kring vissa beslutsskeden samt vid tecknande av entreprenad-, överlåtelse- och exploateringsavtal kan ytterligare förlängning av beslutsprocessen vara kostnadsdrivande och försämra stadens förhandlingsläge.

Koncernledningen anser liksom Stadsledningen att införande av investeringsstrategin bör ske stegvis för att bli verkningsfull och det bör förtydligas att förslaget endast omfattar ett steg 1 och 2 i en investeringsstrategi som bör utvärderas och eventuellt justeras i sin tillämpning i budgetberedningen inför 2011. Utarbetandet av en övergripande investeringsstrategi återstår och bör beslutas av Kommunfullmäktige i särskilt ärende. Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till det samordnings- och strukturella arbete som den föreslagna metodiken för att utarbeta en investeringsstrategi innebär.

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB

Dnr: 270-2010

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg

105 35 STOCKHOLM

Stockholm 2010-04-22

**Remissen om en samlad strategi för stadens investeringar,
dnr 319-389/2010**

Finansroteln har remitterat rubricerat ärende till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns ett stort behov av en övergripande strategi för kommunkoncernens investeringsverksamhet och att en heltäckande strategi måste implementeras stegvis. Strategin föreslås, med inledning i budget 2011, införas genom ett arbete i tre steg:

- Dialog och rangordning
- Beslutsstöd och finansieringsstrategi
- Slutlig investeringsstrategi

SISAB är positiv till ett införande av en samlad strategi för stadens investeringar och införande av beslutsstöd. Bolaget finner ett långsiktigt mervärde för staden vid ett genomförande av förslaget, som även synes kunna ge en samlad bild av behoven. En ökad samordning av investeringsverksamheten bör kunna bli till stor nytta för staden samt underlätta prioritering och rangordning mellan tilltänkta investeringsprojekt.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Johan Castwall

Bilaga 2



Remissvar (Dnr 2010/0111-2)

Datum
2010-04-23

En samlad strategi för stadens investeringar

Micasa Fastigheter har från Stockholms Stadshus AB mottagit en underremiss avseende "En samlad strategi för stadens investeringar – Anmälan av slutrapport för projektet SPIS (Samordning och Prioritering av Investeringsprojekt inom Stockholms stad)", dnr 319-389/2010. Remisstiden är satt till den 26 april 2010.

Detta yttrande har inte behandlats av bolagets styrelse men kommer att anmälas i efterhand.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande "En samlad strategi för stadens investeringar" 2010-02-22 anges att investeringsfrågorna blir alltmer komplexa samtidigt som de finansiella resurserna är begränsade. Därmed behövs verktyg för att göra väl avvägda prioriteringar inom den finansiella ram som finns att tillgå. Ett beslutsstöd föreslås införas för att bättre kunna samordna och prioritera kommunkoncernens investeringar. Alla projekt inom kommunkoncernen eller medfinansiering med en uppskattad totalutgift som överstiger 50 mkr föreslås finnas med i beslutsstödet.

Strategin föreslås införas, i samband med inledning i budget för 2011, genom att arbete i tre steg:

- Dialog och rangordning
- Beslutsstöd och finansieringsstrategi
- Slutgiltig investeringsstrategi

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter instämmer i att det behövs en samlad strategi för stadens investeringar. Det är också bra med ett beslutsstöd som kan hantera

kommunkoncernens investeringar vad gäller informationsinsamling, rapportering m m.

Tyvärr har Micasa Fastigheter inte kunnat sätta sig in i alla detaljer i remissärendet då bolaget inte ingått i utredningsskedet så som övriga berörda förvaltningar och bolag.

I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och i utredningen framgår inte tydligt när i beslutsprocessen som prioriteringar av olika projekt ska ske. Det står att modellen kommer att prövas i samband med budgetarbetet för 2011. Det framgår t ex inte om projekt som staden redan beslutat om och som både staden och bolaget påbörjat kommer att omprövas eller prioriteras i den modell som nu föreslås. För Micasa Fastigheter berör det t ex omvandling av 10 servicehus till trygghetsbostäder samt projekt inom eftersatt underhåll.

Micasa Fastigheter anser att det är viktigt att prioriteringarna och samordningen av projekten sker på ett tidigt stadium. Bolaget anser därför att detta måste ske hos stadens verksamheter innan beställningen kommer till Micasa Fastigheter. Av utredningen framgår inte vad som ska ske med ett projekt som påbörjats.

Om prioriteringar av projekt sker i ett läge där Micasa Fastigheter redan har påbörjat ett projekteringsarbete måste det framgå vem som ska ta eventuella kostnader ifall ett projekt skjuts på framtiden eller läggs ned.

Idag finns ett ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter som reglerar hyror men även hur investeringsprocessen ska hanteras. Om beslutsordningen ändras enligt förslaget i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande måste också den investeringsprocess som finns angiven i ramavtalet revideras/ändras.

Micasa Fastigheter menar därför att ett underlag för prioritering endast kan tas fram av beställande enhet d v s stadsdelsnämnd samt socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnd och inte av Micasa Fastigheter. När nämnden beslutar om att beställa en om- eller nybyggnad hos Micasa Fastigheter måste den ha föregåtts av den föreslagna prioriteringsordningen.

Idag sker prioriteringar vid om- och tillbyggnader av vård- och omsorgsboenden i en referensgrupp för äldreboendeplanering. Denna referensgrupp består av representanter från äldreförvaltningen, stadsdelsnämnder, stadsledningskontoret m fl. En liknande grupp, genomförandegruppen, finns för utbyggnad av LSS-boenden. Dessa har idag uppdraget att ge stöd och vara rådgivande i de investeringar som planeras. Vidare görs också en bedömning/prioritering i samband med beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Det framgår inte av förslaget vilka roller dessa referensgrupper och besluten i KS ekonomiutskott får i prioriteringsarbetet eller hur de ska samordnas med den ”referensgrupp för investeringar” som föreslås ska inrättas.

Micasa Fastigheter tolkar och utgår ifrån att projekten som ska samordnas och prioriteras avser investeringar som är beslutade av stadens verksamheter och att det är därför de övriga bolagen inom koncernen, förutom SISAB, är undantagna från den samlade strategin. Micasa Fastigheter utgår därför ifrån att även investeringar inom Micasa Fastigheter, avseende ombyggnader i trygghets- och seniorbostäder samt beställningar från privata vårdentreprenörer, undantas från denna samordning och prioritering av projekt inom staden.

Anders Nordstrand
VD