

## **Överföring av idrottsanläggningar till fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om huvudprinciper för internhyressättning gällande idrottsanläggningar, mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden, godkänns utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget.
2. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av detta utlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inhyrning av överförda idrottsanläggningar per 1 januari 2011 godkänns utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget.
2. Förvaltningscheferna för idrottsförvaltningen och fastighetskontoret ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av överenskommelsen, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

**Föredragande borgarråden Madeleine Sjöstedt och Regina Kevius** anför följande.

#### *Ärendet*

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 förvaltnings organisation har anpassats till de nya förutsättningarna.

#### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att idrottsnämndens och fastighetsnämndens förslag till hyresprinciper ligger i linje med det uppdrag som gavs i samband med kommunfullmäktiges budget 2011.

#### *Våra synpunkter*

Förslaget till hyresprinciper ligger i linje med det uppdrag som gavs i samband med kommunfullmäktiges budget 2011. Det är positivt att staden samlar sitt bestånd. Med en samlad organisation bör synergieffekter på sikt kunna uppnås. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets yttrande.

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Överförda anläggningar per 2011-01-01
3. Överenskomna huvudprinciper för internhyressättning gällande idrottsanläggningar
4. Gränsdragningslista skötsel och underhåll mellan Fsk och IdF 2011

5. Gränsdragning i investeringsprojekt mellan Idf och FSK
6. Förslag avseende överföring samt inhyrning av vissa markanläggningar
7. Förteckning över ansvarsfördelning för ingående uthyrnings- och arrendeaftal per 2011-01-01

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Karin Wanngård*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (alla S) enligt följande.

Förvaltningarna har i många stycken gjort ett gediget arbete i och med överförningen av idrottsanläggningar till fastighetsnämnden utifrån de snäva förutsättningar man givits av den politiska majoriteten.

I samband med besluten om överföringen yrkade vi på att idrottsförvaltningen löpande skulle utvärdera konsekvenserna av överföringen av fastigheterna till fastighetsnämnden. Därigenom skulle man kunna få en bild av risken för såväl ökade kostnader för verksamheten som risker i ett interndeberingssystem.

Yrkandena har avslagits av majoriteten.

Det är välkommet om underhållet förstärks i de många gånger alltför bristfälligt underhållna idrottsanläggningar som Stockholm har. Samtidigt är det viktigt att idrottsrörelsen inte drabbas ekonomiskt som en konsekvens av detta. Det förutsätter att idrottsnämnden fullt ut och varje år kompenseras för de kostnader som följer. Eftersom en orsak bakom det dåliga underhållet hittills står att finna i en budget som underinvesterar i idrott och hälsa, och en förvaltning som därför behövt täcka upp driftskostnader med uteblivet underhåll, finns det ett långsiktigt behov av att stärka nämndens budget.

På samma sätt är det när det gäller tillkommande investeringar. Budgetkompensationen till idrottsnämnden får inte enbart kompensera när investeringen görs utan måste också långsiktigt rymma ökade drift- och eventuella kapitalkostnader.

I samband med övergången är det viktigt att den kompetens som finns inom idrottsförvaltningen tas tillvara i driften av ofta komplicerade anläggningar.

Stockholms idrottsanläggningar är inte ett kontor vilket som helst. Det är en mötesplats för tusentals aktiva människor som arbetar ideellt. Det är därför viktigt att det engagemang som finns hos föreningsaktiva inte hindras i ett hyressättningssystem som inte tar hänsyn till det egna arbetet. Vi anser att idrottsnämnden återkommande bör hållas informerad om eventuella sådana konfliktytor.

För oss Socialdemokrater är det viktigt att aktiva idrottsutövare och föreningar hålls skadelösa och inte påverkas negativt av stadens interna system.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Idrottsförvaltningen har tidigare varnat för att löpande underhåll inte kommer att kunna upprätthållas, vilket är allvarligt eftersom eftersatt underhåll riskerar att medföra stora kostnader på sikt.

Det är viktigt att de medel som avsatts i idrottsnämndens budget år 2012 täcker de hyreshöjningar som krävs för att fastighetskontoret ska kunna satsa på yttre underhåll.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om huvudprinciper för internhyressättning gällande idrottsanläggningar, mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden, godkänns utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget.
2. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av detta utlåtande.

**Kommunstyrelsen** beslutar för egen del följande.

1. Inhyrning av överförda idrottsanläggningar per 1 januari 2011 godkänns utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget.
2. Förvaltningscheferna för idrottsförvaltningen och fastighetskontoret ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av överenskommelsen, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

Stockholm den 22 februari 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt Regina Kevius

*Ylva Tengblad*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Roger Mogert, Tomas Rudin* och *Olle Burell* (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Rent principiellt har vi inget emot att stadens fastigheter samlas under ett tak. Det finns säkert en hel del synergieffekter att vinna med ett sådant koncept. Med all sannolikhet kan stadens fastigheter skötas på ett mer professionellt/rationellt sätt. Detta får emellertid inte påverka idrotts- och föreningslivet på ett negativt sätt utan vi förutsätter att de vinster som uppstår kommer de berörda nämnderna till del.

## ÄRENDET

I syfte att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar under en nämnd beslutade kommunfullmäktige i samband med budget 2011 att överföra ansvaret för idrottsnämndens anläggningar till fastighetsnämnden. I uppdraget låg att anläggningarna per den 1 januari 2011 skulle föras över till fastighetsnämnden samt att de anpassningar och organisationsförändringar som krävdes skulle vara slutförda senast den 30 juni 2011. Samtliga gränsdragningsfrågor, som till exempel vad som ska ingå i arrende- och hyresavtal gällande idrottsplatser, bollplaner samt vilket ansvar som åligger verksamheten i badanläggningar med mera, skulle då vara klargjorda.

Av kommunfullmäktiges budget för 2011 framgår vidare att hyresförhållande och investeringsfrågor ska organiseras som ett beställare- och kundförhållande, men att idrottsnämnden har ett fortsatt ansvar för prioriteringen av investeringar i nya idrottsanläggningar. Den beslutsordning med beloppsgränser som gäller för stadens lokaler, ska gälla för nya hyres- och arrendeavtal som tillkommer efter överföringen.

Syftet, vilket ligger i linje med tidigare beslut, med överföringen av idrottsanläggningarna till fastighetsnämnden är att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar under en nämnd och därmed uppnå synergieffekter. I budget 2012 preciseras att idrottsnämnden och fastighetsnämnden i sina verksamhetsplaner ska ta fram åtgärder för att åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling av lokalkostnaderna samt en effektiv förvaltning av stadens idrottsanläggningar.

### **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 27 september 2011 att:

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

### **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 september 2011 att:

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.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) med instämmande av Mehdi Oguzsoy (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åsa Jernberg (MP), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 6 september 2011 har i huvudsak följande lydelse.

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, här bilaga 2*) 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 hanterats 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 idrotts-specifika 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, här bilaga 4*).

#### **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, här bilaga 3*). 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 internhyres-

sättning 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 idrotts-

nämnden 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 lokalförsörjning 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 samråd ske 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 mobiltelefoni
- 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

Ansvar 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 (här bilaga 7)*.

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 tertiärrapport 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 tertiärrapport 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 tertiärrapport 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 tertiärrapport 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>               | <b>2011</b>  | <b>2012</b>  | <b>2013</b>  | <b>2014</b>  |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 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         |
| <b>Summa hyreskostnad</b> | <b>206,8</b> | <b>239,8</b> | <b>262,4</b> | <b>269,0</b> |
| <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, här bilaga 5*) beskriver ansvarsfördelning-

en 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 ekonomiskutskott.

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, här bilaga 6*). 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 tertiärrapport 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 tertiärrapport 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 fastigheterna samt i ärendet framlagda förslag.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att idrottsnämndens och fastighetsnämndens förslag till hyresprinciper ligger i linje med det uppdrag som gavs i samband med kommunfullmäktiges budget 2011. Gränsdragningsfrågorna är i stort lösta och ett förslag till hyresprinciper som bygger på självkostnad har godkänts av idrottsnämnden respektive fastighetsnämnden.

#### **Hyresprincip**

Idrottsnämndens och fastighetsnämndens överenskommelse om principer för internhyressättning är i linje med andra avtal inom staden, och mellan staden och stadens bolag, som reglerar hyresförhållanden baserade på självkostnad. Nämnderna uppmanas dock att i samverkan vidareutveckla och precisera avtalet ytterligare då det i vissa delar kan uppfattas som otydligt.

Stadsledningskontoret anser att drift- och underhållsschabloner bidrar till ökad transparens samt bättre förutsägbarhet vad gäller idrottsnämndens kostnadsutveckling vid bland annat nyinvesteringar. Fastighetsnämnden uppmanas därför att arbeta fram schabloner för olika avtalskategorier.

Det är också otydligt hur eventuella tomställningar vid ombyggnader ska hanteras samt hur ansvaret utifrån gränsdragningslistan och hyreskostnaden är kopplad till ansvaret för fastighetsförsäkringar. Det bör tydligt framgå vilka försäkringar som ingår i hyran samt vilka delar som idrottsnämnden ansvarar för att själva försäkra. Stadsled-

ningskontoret anser att om det råder osäkerhet i frågan bör detta klargöras omgående.

Stadsledningskontoret konstaterar att idrottsnämnden hemställt om att kommunstyrelsen godkänner inhyrda anläggningar per den 1 januari 2011. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner inhyrningen utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget.

Vidare har idrottsnämnden överlämnat förslag till överenskommelse om principer för internhyressättning till kommunstyrelsen för godkännande. Stadsledningskontorets uppfattning är att överenskommelsen har sådan betydelse för berörda nämnder och staden i övrigt att ett godkännande av kommunfullmäktige fordras. Följdriktigt kan överenskommelsen endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Nämnderna, genom förvaltningscheferna, bör dock ha möjlighet att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av överenskommelsen, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

### **Ekonomi**

Stadsledningskontoret kan konstatera att överföringen av idrottsanläggningarna inte i dagsläget är helt kostnadsneutral för staden. Det är dock rimligt att under en övergångsperiod acceptera ökade kostnader till följd av en dubbel bemanning inom vissa områden för att säkerställa kompetensnivån inom fastighetsförvaltningen under den tid det tar att helt implementera den nya organisationen. Stadsledningskontorets uppfattning är dock att en sådan övergångsperiod ska vara begränsad i tid samt att fastighetsnämnden inom två till tre års sikt ska kunna uppvisa väsentliga samordningsvinster till följd av ett samlat ansvar för stadens fastighetsförvaltning.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har äskat utökad budgetram i tertiärrapport 2 2011 samt i samband med budget för 2012. Justeringarna avser anpassning av idrottsnämndens budget till ökade hyreskostnader motsvarande kapitalkostnader hos fastighetsnämnden för nya idrottsanläggningar samt en utökad underhållsnivå och ökade kostnader för brandskyddsarbete. En justering har också äskats för arbetskostnader som tidigare kostnadsförts via investeringsbudgeten inom idrottsnämnden vilken nu är överförd till fastighetsnämndens budget.

Budgetjusteringar till följd av överföring av vissa arrendevtal till fastighetsnämnden kommer genomföras i samband verksamhetsplan för 2012. Stadsledningskontoret bedömer att detta kommer att bli kostnadsneutralt för staden då justeringen endast innebär en omfördelning av medel mellan nämnderna.

### **Investeringar och investeringsprocessen**

Stadsledningskontoret kan konstatera att investeringar i nya idrottsanläggningar kommer att innebära en ökad hyreskostnad för idrottsnämnden, framför allt till följd av ökade kapitalkostnader. Idrottsnämnden har tidigare haft full budgetkompensation för ökade kapitalkostnader och stadsledningskontoret anser att det är rimligt att idrottsnämnden fortsättningsvis i samband med upprättande av budget tillförs kompensation för ökade kapitalkostnader, men i form av ett ökat anslag för lokalhyra. Principen innebär att istället för att idrottsnämnden ges kompensation för kapitalkostnader ges motsvarande kompensation för ökade hyreskostnader på samma nivå. Kapitalkostnaderna hamnar istället hos fastighetsnämnden som kompenseras via ökade intäkter från

idrottsnämnden. Denna princip bedöms bli kostnadsneutral för staden jämfört med nuvarande princip.

Stadsledningskontoret poängterar vikten av att såväl idrottsnämnden som fastighetsnämnden i sitt budgetunderlag för respektive år redovisar beräknad hyreskostnadsutveckling samt hur idrottsnämnden avser att hantera eventuella kostnadsökningar till följd av nyproduktion av idrottsanläggningar. Det är inte önskvärt att idrottsnämnden begär budgetjusteringar under innevarande år på grund av tillskott av nya anläggningar som kunnat prognostiseras i budgetunderlaget. Stadsledningskontoret avstyrker därför fastighetsnämndens och idrottsnämndens skrivning i förslag till hyresprinciper att ”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.”

I samband med nämndernas förslag till hyresprinciper har även rutiner för ansvarsfördelning mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden arbetats fram vad gäller investeringsprocessen. Ansvarfördelningen innebär att inriktning- och genomförandebeslut kommer att behandlas i respektive nämnd och att idrottsnämnden i samband med inriktningsbeslut ska godkänna den hyreskostnad som investeringen beräknas medföra. Inhyrning av nya lokaler och vid om-, ny- eller tillbyggnad ska i vissa fall där, kommunfullmäktige fastställda beloppsgränser, godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnderna inte tagit upp frågan om hur utredningsbeslut för stora investeringsprojekt över 300 miljoner kronor ska hanteras. I budget 2010 beslutade kommunfullmäktige om en projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. För stora investeringsprojekt där utgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor ska ett utredningsbeslut fattas. Beslutet ska anmälas till kommunstyrelsen. I tertialrapport 1 för 2010 gav kommunstyrelsen i sin tur kommunstyrelsens ekonomiutskott i uppdrag att behandla anmälan om utredningsbeslut. Stadsledningskontorets uppfattning är att denna rutin också behöver klargöras mellan fastighetsnämnden och idrottsnämnden. Ett utredningsbeslut i idrottsnämnden ska dock, enligt stadsledningskontorets uppfattning, utöver den information som ska anges i enlighet med stadens investeringsregler, även innehålla information och analys av driftskostnadspåverkan i form av hyra.

#### **Reglementesändringar**

Idrottsnämnden har den 14 juni 2011 beslutat om förslag till ändring av idrottsnämndens reglemente samt överlämnat förslaget till kommunfullmäktige för godkännande. Idrottsnämnden har bland annat föreslagit ändringar till följd av beslut i kommunfullmäktiges budget 2011 om ändrat ansvar mellan fastighetsnämnden och idrottsnämnden. Förslagen till ändringar rör bland annat ansvar för camping samt upplåtelse av lokaler och anläggningar för stadens idrotts- och föreningsliv.

Kommunfullmäktige har ännu inte behandlat ärendet om idrottsnämndens reglemente.

## Utveckling

Idrottsnämndens och fastighetsnämndens överenskommelse om principer för internhyressättning är i linje med andra avtal inom staden, och mellan staden och stadens bolag, som reglerar hyresförhållanden baserade på självkostnad. Nämnderna uppmanas dock att i samverkan vidareutveckla och precisera avtalet ytterligare då det i vissa delar kan uppfattas som otydligt. En ökad transparens kan enligt stadsledningskontorets mening uppnås genom att drift- och underhållsschabloner arbetas fram. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden uppmanas också att, som komplement till de nyckeltal som fastställts av kommunfullmäktige, ta fram nyckeltal som möjliggör en uppföljning över tid över nedlagda drift- och underhållskostnader för olika typer av idrottsanläggningar. Dessa bör redovisas i samband med tertialrapport 1.

Stadsledningskontoret kan konstatera att överföringen av idrottsanläggningar inte initialt är ett nollsummespel för staden då överföringen har inneburit att idrottsnämndens budget har förstärkts. Målet är dock att på sikt erhålla en kostnadseffektivisering. Det bör framgå hur idrottsnämnden avser att prioritera inom befintlig budget samt hur fastighetsnämnden genom en effektivare förvaltning avser att minska kostnaderna för fastighetsdrift- och underhåll. Av ärendet framgår att fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedömer att effektiviseringsvinster kring förvaltning och nyttjande av idrottsanläggningar ska uppnås. Stadsledningskontoret anser att fastighetsnämnden och idrottsnämnden i budgetunderlaget för 2013 ska konkretisera effektiviseringspotentialen

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges budget för 2012 innebär en förstärkning på underhållet jämfört med tidigare år då idrottsnämnden gjort besparingar på underhåll till följd av effektiviseringskrav på nämnden. Stadsledningskontoret anser att idrottsnämnden bör göra en översyn av verksamheten för att hitta effektiviseringsmöjligheter som inte belastar underhållsnivåerna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelse om huvudprinciper för internhyressättning gällande idrottsanläggningar, mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden, utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen för egen del beslutar godkänna inhyrning av överförda idrottsanläggningar per 1 januari 2011 godkänns utifrån de budgetramar som preciseras i kommunfullmäktiges budget samt att förvaltningscheferna för idrottsförvaltningen och fastighetskontoret ges i uppdrag, att när så är påkallat, överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av överenskommelsen, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

## RESERVATIONER M.M.

### **Idrottsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) med instämmande av Mehdi Oguzsoy (V) enligt följande.

Det är svårt att överblicka alla de konsekvenser överföringen till fastighetsnämnden kommer att innebära. Det är viktigt att idrotts- och föreningslivet hålls skadeslösa och inte på något sätt drabbas negativt av stadens interna ommöbleringar. Vi påpekade redan då verksamhetsplanen fastställdes att det finns många oklarheter om vad konsekvenserna av att fastigheterna flyttas från idrotts- till fastighetsnämnden blir bl.a. för nämndens budget. Vi menar att det är oerhört viktigt att löpande utvärdera konsekvenserna av överföringen av fastigheterna till fastighetsnämnden.

Vi ser en risk att det uppstår intressekonflikter kring hur man hanterar olika fastigheter när alla ligger under samma nämnd. Exempelvis föreslog fastighetsnämnden i augusti att använda grusplaner som ej nyttjas ändamålsenligt till att bygga tillfälliga bostäder, samtidigt som staden har en stor brist på konstgräsplaner. Självklart måste situationen för de bostadslösa studenterna lösas omgående, men att ställa barn och ungas behov av lek och god hälsa mot studenternas bostadsbehov är inte en särskilt klok väg. Vid sådana tillfällen får det inte finnas någon tvetydighet kring vem som har rätt att besluta kring vilka idrottsytor som kan avvaras exempelvis.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åsa Jernberg (MP) enligt följande.

Idrottsförvaltningen har tidigare varnat för att löpande underhåll inte kommer att kunna upprätthållas, vilket är allvarligt eftersom eftersatt underhåll riskerar att medföra stora kostnader på sikt. Det är ett oansvarigt sätt att hantera stockholmarnas egendomar på.

Det är således viktigt att medel avsätts i idrottsnämndens budget år 2012, som täcker de hyreshöjningar som krävs för att fastighetskontoret ska kunna satsa på yttre underhåll.