



## Nämndsinitiativ: Behov av ökad framförhållning av fastighetsbeståndets ägande och utveckling

---

Servicenämnden förvaltar ett betydande fastighetsbestånd: 1,8 miljoner kvm förvaltningsyta till ett vekligt värde runt 30 Mdkr. Beståndet har växt fram över lång tid och är mycket mångfacetterat med avseende på kategorier av verksamheter och hyresgäster. De flesta fastigheter är specialanpassade för kommunal verksamhet medan en mindre del är mer allmängiltiga.

Kommunen har också stora förhyrningar: 0,5 miljoner kvadratmeter till en årshyra om ca 620 Mkr.

Organiseringen av stadens ägande vilar på flera händer:

- Tekniska nämndens är fastighetsägare och redovisar marken i balansräkningen
- Servicenämnden har förvaltningsansvaret och redovisar byggnadsvärdet i sin balansräkning. Under Servicenämnden sorterar också LOPE.
- Kommunstyrelsen organiserar lokalbehovsplanering, kapitalanskaffning, kapitalisering och principer för interndebitering av hyror.
- Facknämnderna definierar som hyresgäst behov och funktionalitet. Hyresgästerna har stark ställning och kontrakten har oftast mycket lång löptid.

För att åstadkomma ett effektivt fastighetsägande krävs rätt struktur för underhåll och drift, framförhållning av lokalbehoven samt policy för vilka fastigheter som skall ägas respektive förhyras.

I fråga om underhåll beslutade Servicenämnden 2020-04-28 att uppdra åt förvaltningen att framöver analysera fastighetsunderhållet i årsbudgeten i syfte att öka framförhållningen så att kapitalet kan säkras och effektiva egen- och förbättringsinvesteringar genomförs. Planering av lokalbehoven har nyligen fått ny organisatorisk form liksom expertmedverkan vid extern förhyring (f d LIMA). Däremot saknas systematik över fastighetsägandet.

De flesta argument talar för att det är kostnadseffektivare för staden att själv äga fastigheter man har långsiktigt behov av: lägre kapitalkostnad, kontroll över funktionen i specialanpassade lokaler, incitament för driftoptimering och val av komponenter med lägst livscykelkostnad. Det betyder dock inte att alla stadens idag ägda fastigheter automatiskt innehåller dessa fördelar. Vid nyproduktion är ofta ett eget ägande mest effektivt medan fastigheter som håller på att bli föråldrade, t ex genom slitage eller bristande funktionalitet, ändras logiken i kalkylerna, där eget ägande inte självklart är fördelaktigast.

Ovanstående ger vid handen att ansvarstagandet för vilka fastigheter som skall ägas är otydligt och därigenom finns inte heller någon samlad bild över vilka omdispositioner som bör övervägas. Det pågår en utredning inom GFK och Stadsfastigheter om hur processen skall se ut vid avyttring, förvärv och hantering av tomma objekt (SN 2020-05-26). Oavsett vad denna utredning kommer fram till krävs mer analys.

För att förstå magnituden av de frågor servicenämnden står inför föreslår vi att nämnden uppdrar åt förvaltningen att årligen ta fram ett underlag som besvarar följande frågor:

1. Vilka fastigheter håller på att bli så föråldrade - inom en tioårsperiod - att det krävs djupare utredning för att utröna huruvida dessa bör avyttras eller anpassas till annan användning? Med föråldrad avses till exempel nersliten, bristande funktionalitet eller utgående behov.
2. Finns det andra objekt – förutom de som avses under punkt 1 ovan - som skulle kunna övervägas att avyttras i syfte att effektivisera kapitalanvändningen – och utan att för den skull förlora värdefullt inflytande för verksamheten? Alla fastigheter vidlåder inte fördel av låga kapital- och/eller förvaltningskostnader. Finns det fastigheter där det väger ekonomiskt jämt mellan eget ägande och förhyrning?
3. Finns det befintliga förhyrningar som – inom en tioårsperiod - bör övervägas övergå till egna fastigheter (befintliga eller genom förvärv/nyproduktion) därför att detta är mer effektivt av kapital-, drift och verksamhetsskäl?

Eftersom behov och andra förutsättningar ändras fortlöpande är det viktigt att en genomgång enligt punkt 1-3 ovan görs årligen och att inriktningen får växa fram över tid. Vi efterlyser ingen flerårsplan, utan en översikt där frågeställningarna renodlas och storheter definieras som underlag för en inriktningsdiskussion. Beslut om eventuella omdispositioner skall naturligtvis tas i separata objektärenden.

David Blomgren (M)

Haqvin Svensson (M)

Bengt Nilsson (C)

Katarina Kasmarvik (M)

Med instämmande av:

Hans Banke (M)

Peter Arvebro-Sjöo (M)

Filip Berggren (M)

Axel Friberg (C)