

Kommunstyrelsen

Förslag om erbjudande att kommunen övertar vissa konstgräsanläggningar

Ärende

På fem av kommunens idrottsplatser i Danderyd finns idag konstgräs som har anlagts av fem olika fotbollsföreningar genom av föreningarna ägda aktiebolag. Föreningarna har nyttjanderättsavtal med kommunen men konstgräset ägs av aktiebolagen. Kommunen borgar för de lån som föreningarna ha tagit för att konstgräsanläggningarna skulle komma till. Den utredning som kommunstyrelsen lät göra under 2020 visar att det sammantaget skulle kunna vara till fördel för både kommunen och föreningarna om kommunen tar över konstgräsanläggningarna. Såväl kultur- och fritidsnämnden som de berörda föreningarna delar principiellt den bedömningen.

Det är flera frågor som behöver hanteras i samband med ett sådant övertagande. För att lösa dessa frågor behövs dock att fullmäktige först tar ställning till 1) om kommunen ska göra ett erbjudande och 2) under vilka förutsättningar. I detta ärende föreslås därför att kommunfullmäktige bland annat ska slå fast att överlåtelse ska ske till tekniskt värde och att fullmäktige därefter uppdrar till kultur- och fritidsnämnden att ta fram ett fullständigt förslag om överlåtelse för varje fotbollsförening som tacka ja till erbjudandet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen noterar kultur- och fritidsnämndens yttrande över den remitterade översynen av Danderydsmodellen.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att under nedan angivna förutsättningar erbjuda de berörda fotbollsföreningarna att överta konstgräsanläggningarna på följande idrottsplatser.

- Danderydsvallen IP (Danderyds SK Fotbollsförening)
- Djursholms IP (FC Djursholm)

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

- Enebybergs IP (Enebybergs IF)
- Stockhagens IP (IFK Stocksund, Stocksunds IF)
- Danderyds gymnasium (IFK Stocksund)

För uppdraget gäller följande förutsättningar.

1. De ekonomiska fördelar som det innebär för fotbollsföreningarna att kommunen tar över konstgräsanläggningarna ska omsättas i sådan sänkning av medlems- eller andra klubbrelaterade avgifter att fotbollen blir tillgänglig för fler barn och unga.
2. Parterna kommer överens om att de nu gällande nyttjanderättsavtalen upphör när kommunen har tagit över äganderätten till konstgräsanläggningarna.
3. Parterna kommer överens om ett värde på anläggningen som motsvarat ett tekniskt värde oavsett hur mycket föreningen har i kommunal borgen från kommunen.
4. De ökade driftskostnaderna som följer av att kommunen tar över konstgräsanläggningarna ska kunna hanteras inom en maximal ökning av nämndens budgetram med 1,5 miljoner kronor.
5. Om ett övertagande i det enskilda fallet skulle medföra icke rimliga ekonomiska konsekvenser för kommunen ska övertagande inte ske.

Kultur- och fritidsnämnden ska under första halvåret 2022 återkomma till kommunfullmäktige med förslag om överlåtelseavtal för de föreningar som tackar ja till erbjudandet enligt ovan.

Kommunfullmäktige uppdrar till kultur- och fritidsnämnden att föreslå de justeringar i föreningsbidragen till fotbollsföreningar som följer av att föreningarna inte längre ansvarar för konstgräsanläggningen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 15 juni 2020 (§ 93) att uppdra åt kommunledningskontoret att genomföra en översyn av den så kallade Danderydsmodellen för upplåtelse av mark för idrottsanläggningar.

Med begreppet Danderydsmodellen avses en avtalskonstruktion där kommunen upplåter mark för vissa idrottsanläggningar till föreningar. Föreningarna ansvarar för tillkomsten av anläggningarna och har möjlighet att söka om att kommunen ingår borgensåtagande för lån för anläggningarna. Bedömningen när modellen kom till var att Danderyds kommun varken hade ekonomiska förutsättningar eller planeringskapacitet att bygga de anläggningar som det fanns ett behov av.

Kortfattat ser strukturen *bakom Danderydsmodellen för fotbollsverksamhet* ut på följande sätt.

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

- Kommunen upplåter genom ett nyttjanderättsavtal ett markområde vederlagsfritt till en fotbollsförening
- Fotbollsföreningen upplåter markområdet till ett av föreningen ägt aktiebolag som införskaffar och sedan äger en konstgräsanläggning på markområdet
- Aktiebolaget ”hyr” ut konstgräset till föreningen
- Fotbollsföreningen fördelar tider till sig själv och andra föreningar på konstgräsanläggningen
- Fotbollsföreningen ansvarar för det periodiska underhållet av konstgräset
- Kommunen svarar för och bekostar löpande underhåll och drift av konstgräset under det som är normalsäsong och som förutsätts omfatta tiden från vecka 14 till och med vecka 46.

Sammanfattning av översynen

Översynen är dokumenterad i den rapport som utgör bilaga 2 i handlingarna i detta ärende. Sammanfattningsvis visar rapporten följande.

Fotbollsföreningarnas synpunkter

De fotbollsföreningar som berörs är

- Danderyd SK Fotbollsförening (Danderydsvallen)
- Enebybergs IF (Enebybergs IP)
- FC Djursholms (Djursholms IP)
- IKF Stocksund (Stockhagens IP och Danderyds gymnasium)
- Stocksunds IF (Stockhagens IP)

Samtliga föreningar är positiva till en översyn av modellen. Att vara konstgräsägare ställer stora krav på varje enskild förening och tar värdefulla resurser och tid från kärnverksamheten, som är att bedriva en bra fotbollsverksamhet. Föreningar uppger att det är problematiskt och tungt att bära ansvaret för investeringar och re-investeringar i konstgräsanläggningar.

Enligt föreningarna fördyrar modellen det för kommunens barn och ungdomar att vara aktiva i en fotbollsförening i Danderyds kommunen. Efter vad som framförts under intervjuerna med föreningarna skulle en utfasning av modellen möjliggöra en sänkning av medlems- och spelaravgifter på upp till 2 500 kronor per år. Föreningarna ser också att lägre medlemsavgifter kan göra det möjligt för fler barn och unga att ägna sig åt flera idrotter samtidigt.

Samtliga föreningar vill att kommunen i samband med översynen presenterar en ”hemmaplans”-modell som en fördelningsprincip för fotbollsföreningar aktiva i kommunen. Den önskade modellen går ut på att ”hemmaföreningen” får 75 till 85 procent av tillgänglig plantid på sin hemmaplan. Övrig tid kan kommunen fördela, hyra ut till andra fotbolls-

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

föreningar verksamma i Danderyd. Varje hemmaförening skulle då få blocktider som de internt kan fördela på föreningens samtliga lag.

Verksamhetsmässiga aspekter

Kultur- och fritidsförvaltningen gjorde inom ramen för översynen en utredning av de verksamhetsmässiga aspekterna. Den visar att det finns fördelar ur ett verksamhetsmässigt perspektiv att samla ansvaret för underhåll och drift av konstgräsplanerna. Kommunen har den kompetens som behövs för att ta det ansvaret medan det för föreningarna är en verksamhetsfrämmande uppgift. Miljömässigt är det också en fördel med ett samlat ansvar. Om kommunen övertar konstgräsanläggningarna minskar föreningarnas kostnader. Det ska rimligen leda till att föreningarna kan sänka kostnaderna för de medlemmar som deltar i fotbollsverksamhet och även göra det ekonomiskt möjligt för fler att spela fotboll. Detta kan bidra till en bättre folkhälsa och harmoniserar med Riksidrottsförbundets *Strategi 2025*.

Ekonomiska aspekter identifierade i översynen

Översynen visade att om kommunen skulle köpa konstgräsanläggningarna för fotbollsverksamhet kan kommunens kostnader öka med cirka 0,9 miljon kronor och föreningarna i sin tur få cirka 0,9 miljon kronor lägre kostnader. Utöver köpeskilling för de befintliga konstgräsanläggningarna kan investeringar behöva göras för nyanläggningar av konstgräsplaner på cirka 15 till 20 miljoner kronor totalt sett under de tre till fem år framåt i tiden. Investeringarna bör dock inte betyda att kapitalkostnaderna ökar nämnvärt framöver. Ingångsvärdet eller det värde som kommunen köper anläggningen för speglar anläggningens resterande livslängd. När livslängden på exempelvis konstgräset är slut upphör även kapitalkostnaderna för exempelvis det uttjänta konstgräset. Detta gör att kapitalkostnaderna för det nya konstgräset matchar i princip kapitalkostnaderna för det uttjänta konstgräset. Det kan dock finnas en risk att priset på att köpa och anlägga ett nytt konstgräs har ökat i pris och därför kan en viss ökning av kapitalkostnader ske som å andra sidan nämnden får full kompensation för helt enligt de nya ekonomistyrningsreglerna.

Beräkningarna i översynen byggde på en värdering i nivå med därefter beräknade tekniska värden och det föreningarna hade redovisat om sin ekonomiska ställning.

Yttrande från kultur- och fritidsnämnden

Kommunstyrelsens arbetsutskott remitterade den 25 januari 2021 (§ 2) översynen till kultur- och fritidsnämnden. Nämndens yttrande finns i sin helhet i bilaga 3 i handlingarna i ärendet.

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

Sammanfattningsvis så är nämnden positiv till att kommunen tar över äganderätten till och ansvaret för konstgräsanläggningarna. Nämnden lyfter, sammanfattat, följande aspekter att beakta i det fortsatta arbetet.

Kultur- och fritidsnämnden förväntar sig att fotbollsföreningarna genom en avveckling av Danderydsmodellen tar ut en väsentligt lägre träningskostnad för barn- och ungdomar. På så sätt kan träningskostnaderna bli betydligt mer humana och ge fler möjligheter både att delta och att utöva fler idrotter.

Den ökade rådigheten och kontrollen över anläggningarna för att kommunen kan erbjuda en bättre likabehandling och en mer rättvis fördelning av tränings- och speltider. Samtidigt är både maskinpark, kompetens och kunskap betydligt högre hos kommunen, vilket är en fördel både drift- och underhållsmässigt. På längre sikt är det totalt sett betydligt mer ekonomiskt gynnsamt.

Kommunal drift ger också större möjligheter till ett enhetligt och hållbart miljöarbete. Kommunen kan styra vinterfotboll/-drift av vinterplaner på ett sätt som gynnar en minskad spridning av mikroplaster. Det blir en enda huvudman som ansvarar för att miljögifter inte sprids ut i natur och till vattenförekomster.

Kultur- och fritidsnämnden behöver kompenseras i budgeten för de beräknade ökade kostnaderna för drift och underhåll, som inte täcks av att de bidrag som föreningarna i dag får för att de har egna planer, utgår.

Kultur- och fritidsnämnden lyfter att det behöver göras ytterligare utredning kring hur konstgräsplanerna ska värderas innan ett slutligt ställningstagande till om och hur modellen kan avvecklas.

Kommunledningskontorets utredning och förslag

En av de väsentligaste frågorna i detta ärende är hur köpeskillingen för konstgräsanläggningarna ska fastställas. Eftersom det är svårt att avgöra marknadsvärdet på begagnade konstgräsanläggningarna gör kommunledningskontoret bedömningen att det rimliga sättet att bestämma köpeskillingen är utifrån respektive anläggnings tekniska värde.

En teknisk värdering innebär i korta drag att kommunen beräknar hur mycket det skulle kosta att göra en motsvarande anläggning där markarbetet, konstgräset med mera ingår. Värdet reduceras sedan beroende på ålder på anläggningen med ett så kallat åldersavdrag. Slutligen kommer kommunen fram till ett tekniskt värde på anläggningen. Exempelvis;

- det skulle kosta 10 miljoner kronor att anlägga en konstgräsplan med markarbete
- konstgräsplanen har en genomsnittlig avskrivningstid på 10 år
- anläggningen är 5 år gammal,

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

då blir det tekniska värdet 5 miljoner kronor (*10 miljoner kronor / 10 år x 5 år gammal*).

Kommunledningskontoret har därför låtit göra en teknisk värdering av de fem aktuella konstgräsanläggningarna. Den sammantagna summan visar att kommunen totalt kommer att betala konstgräsföreningarna cirka 27 miljoner kronor.

Inför värderingen begärde kommunen in olika handlingar från föreningarna som behövdes för att göra värderingen. När kommunledningskontoret presenterade den färdiga värderingen för de berörda föreningarna visade det sig att några av föreningarna har ytterligare underlag som behöver vägas in för att värdera den enskilda konstgräsanläggningen. Kommunledningskontoret kommer därför, om fullmäktige beslutar enligt förslag i detta ärende, att förfina värderingen så att det blir ett så korrekt tekniskt värde i vart enskilt fall. På en aggregerad nivå kan dock cirka-värdet på 27 miljoner användas som underlag för att beräkna de ekonomiska konsekvenserna av ett beslut att erbjuda föreningarna att kommunen tar över konstgräsanläggningarna.

Fotbollsföreningarnas inställning

De berörda fotbollsföreningarna har samtliga uttryckt att de ställer sig positiva till att fortsatt diskutera att kommunen köper konstgräsanläggningarna till det tekniska värdet.

Kommunledningskontorets förslag

Såväl samlat för kommunen som för de enskilda föreningarna finns dock ytterligare som måste lösas innan ett färdigt förslag med överlåtelseavtal kan tas fram för beslut av kommunfullmäktige. Det arbete som krävs är dock inte rimligt att göra utan att kommunfullmäktige principiellt har tagit ställning till om kommunen ska erbjuda fotbollsföreningarna att ta över konstgräsanläggningarna. Därför föreslår kommunledningskontoret att kommunfullmäktige ska uppdra till kultur- och fritidsnämnden att utifrån nedan angivna förutsättningar ge föreningarna ett sådant erbjudande. Tackar föreningarna ja tas överlåtelseavtal fram, som förs till kommunfullmäktige för beslut.

De förutsättningar som föreslås är:

1. De ekonomiska fördelar som det innebär för fotbollsföreningarna att kommunen tar över konstgräsanläggningarna ska omsättas i sådan sänkning av medlems- eller andra klubbrelaterade avgifter att fotbollen blir tillgänglig för fler barn och unga.

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

2. Parterna kommer överens om att de nu gällande nyttjanderättsavtalen upphör när kommunen har tagit över äganderätten till konstgräsanläggningarna.
3. Parterna kommer överens om ett värde på anläggningen som motsvarat ett tekniskt värde oavsett hur mycket föreningen har i kommunal borgen till kommunen.
4. De ökade driftskostnaderna som följer av att kommunen tar över konstgräsanläggningarna ska kunna hanteras inom en maximal ökning av nämndens budgetram med 1,5 miljoner kronor.
5. Om ett övertagande i det enskilda fallet skulle medföra icke rimliga ekonomiska konsekvenser för kommunen ska övertagande inte ske.

I förslaget ingår att kultur- och fritidsnämnden under första halvåret 2022 ska återkomma med förslag om överlåtelseavtal för de föreningar som tackar ja till erbjudandet enligt.

Kommunledningskontoret föreslår vidare att kultur- och fritidsnämnden ska få i uppdrag att föreslå de justeringar i föreningsbidragen till fotbolls-föreningar som följer av att föreningarna inte längre ansvarar för konstgräs-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser om kommunen tar över konstgräs-anläggningarna

Kommunledningskontorets förslag baserar sig på följande ekonomiska beräkningar.

Kommunen betalar ut totalt cirka 1,1 miljoner kronor i olika former av bidrag till fotbollsföreningarna som är kopplat till konstgräsanläggningarna. Det är cirka 0,7 miljon kronor i bidrag för att de har ett eget ansvar för anläggningarna, driftbidrag om cirka 0,3 miljon kronor och skolslitagebidrag om 0,1 miljon kronor.

Kultur- och fritidsnämnden beräknas således få lägre bidragskostnader på cirka 1,1 miljoner kronor, högre intäkter från planhyran om 1,3 miljoner kronor samt högre driftkostnader om 0,3 miljoner kronor. Om kommunen övertar driften från IFK Stocksund ökar kommunen kostnader med motsvarande. Sammantaget innebär det att kultur- och fritidsnämnden får ökade kostnader med cirka 0,9 miljoner kronor för att ha övertagit fem föreningars konstgräsanläggningar. *(1,1 mnkr lägre bidragskostnad + 1,3 mnkr planhyror – 3 mnkr kapitalkostnader – 0,3 mnkr högre driftkostnader)*

Sammanfattningsvis innebär de ovan sagda att om kommunen köpa dessa fem konstgräsanläggningar kan kommunens beräknas få ökade kostnader med cirka 0,9 miljoner kronor. Föreningarna kostnader beräknas minska med cirka 0,9 miljoner kronor per år, vilket är i princip samma belopp som kommunens kostnader skulle öka.

Helena Meier

Datum
2021-10-05
*Rev. 2021-10-11***Diarienummer**
KS 2020/0275

Det sammanlagda tekniska värdet på konstgräsanläggningarna är omkring 27 miljoner kronor, vilket skulle innebära att kommunens likviditet minskar med motsvarande. Om kommunen skulle låna upp motsvarande belopp skulle det kosta omkring 0,1 miljoner kronor per år (*27 mnkr x 0,3%*).

Utöver köpeskilling för de befintliga konstgräsanläggningarna kan investeringar behöva göras för nyanläggningar av konstgräsplaner på cirka 15 till 20 miljoner kronor totalt sett under de tre till fem år framåt i tiden. Investeringarna bör dock inte betyda att kapitalkostnaderna ökar nämnvärt framöver, eftersom det tekniska värdet speglar anläggningens resterande livslängd. Det kan dock finnas en risk att priset på att köpa och anlägga ett nytt konstgräs har ökat i pris och därför kan en viss ökning av kapitalkostnader ske som å andra sidan nämnden får full kompensation för helt enligt de nya ekonomistyrningsreglerna.

Beräkning av tekniskt värde

De tekniska värdena har tagits fram av en extern konsult. Förutom uppgifter från kommunen bygger värderingarna i huvudsak på följande;

- a) Okulär kontroll vid platsbesök
- b) Flygfoto från Eniro och Google Maps
- c) Kontakter med konstgräslieferantörer
- d) Tekniska bedömningar av planuppbyggnader
- e) Uppgifter från Danderyds Kommun
- f) Kompletterande uppgifter erhållna efter 2021-06-30

Konsulten har vidare angett att vid bedömning av värdet på konstgräsmatta och eventuellt underliggande sviktpad har företaget använt följande bedömningskriterier.

- a) Konstgräs som är äldre än 10 år och är så slitet att ytan i stort består av splittade strån, bedöms som uttjänt. Detta innebär att den som övertar en 10 år gammal plan får en kostnad av 38 kronor per kvadratmeter för rivning och deponering av konstgräset. För eventuell tillhörande uttjänt sviktpad tillkommer en kostnad av 16 kronor per kvadratmeter. Detta innebär att för en 11-spelsplan (med sviktpad) med spelyta 105 x 65 meter (konstgräsyta 7 881 kvadratmeter görs ett avdrag av (7881 kvadratmeter x 54 kronor) cirka 425 000 kronor.
- b) Sviktpad av god kvalitet, som endast legat som underlag för en konstgräsmatta, bedöms ha ett värde motsvarande 50% av värdet vid nyinstallation.

Johan Lindberg
KommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef



Handlingar i ärendet

1. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 5 oktober 2021, reviderat den 11 oktober 2021
2. Rapport från översyn av Danderydsmodellen för idrottsanläggningar
3. Kultur- och fritidsnämndens yttrande den 30 mars 2021
4. Kommunstyrelsens beslut om översyn av Danderydsmodellen för idrottsanläggningar

Expedieras
Kultur- och fritidsnämnden
Berörda fotbollsföreningar