

Kommunstyrelsen

Fastighetsverksamhetens tertialbokslut I 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar tertialbokslut 1 2017 för fastighetsverksamheten till protokollet.

Sammanfattning

Resultatet för fastighetsområdet vid första tertialet slut är 7 miljoner kronor, vilket är en motsvarar en negativ avvikelse jämfört med budget på 4 miljoner. Avvikelsen beror på Hemsöaffären (lägre intäkter och högre driftkostnader) och en icke-budgeterad intäkt från utarrenderad täkt i Kovik.

Prognosen för fastighetsverksamheten på helåret sänks med netto 2,9 mnkr jämfört med budget. Skillnaden beror på effekter från Hemsöaffären, ökad volym inhyrda bostäder och högre kostnader för komponenter.

Inriktningen under 2017 är att fördela det ekonomiska ansvaret fullt ut på varje förvaltare, ett ökat kundfokus, utveckla det strategiska arbetet kring lokalförsörjning kopplat till stadsutvecklingen och att säkra leveranser enligt beslut om investeringar och startbesked. Det finns ett fortsatt behov av att utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av mark, bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet, särskilt kopplat till det utökade bostadssociala åtagandet. Arbetet med modernisering och underhåll av verksamhetslokaler pågår.

Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa mark-, bostads-, och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling. Enheterna tillgodoser kommunens behov av lokaler och bostäder genom att äga, bygga, hyra, upplåta, och utveckla objekten, ofta genom samarbeten med externa fastighetsägare. Upplåtelser och

förvaltning av mark som inte är egen tomtmark eller allmän plats sker genom en särskild markgrupp. Vid behov genomförs också köp och försäljningar av mark eller bostäder.

Inriktningen för organisationen under året är att fördela det ekonomiska ansvaret fullt ut på berörda medarbetare, att redovisningsrutiner väl stöttar förvaltare och projektledare, ett ökat kundfokus, utveckla det strategiska arbetet kring lokalförsörjning kopplat till stadsutvecklingen och leveransförmågan för bostäder inom välfärdsområdet. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan inom kommunen och med externa aktörer testats med framgång. Rekryteringar pågår för att bättre anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgångar.

Insatser inom verksamheten

Lokal- och bostadsförsörjning samt fastighetsutveckling

Det ekonomiska resultatet för fastighetsverksamheten vid tertialbokslut 1 2017 är 7 miljoner kronor, vilket är 3,9 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen motsvarar 2% av omsättningen.

(tusentals kronor)	Utfall tertial 1-2017			Budget tertial 1-2017		Helår 2017		
	Intäkter	Kostnader	Netto	Netto	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Lokalenheten	189 183	-184 397	4 786	10 097	-5 311	38 000	37 600	-400
Enheten för fastighetsutveckling	14 180	-11 688	2 492	1 098	1 394	3 000	500	-2 500
Summa	203 363	-196 085	7 278	11 195	-3 917	41 000	38 100	-2 900

Lokalenhetens negativa avvikelse uppgår till 5,3 miljoner kronor. Den består av lägre hyresintäkter som en följd av Hemsöaffären, högre drifts- och konsultkostnader samt lägre kapitaltjänstkostnader. I resultatet ingår även arrendeintäkter på drygt 2 miljoner kronor för Kovik, en intäkt som inte var budgeterad. Fastighetsförsäljningen till Hemsö genomfördes i slutet av 2016 och någon justering av årsbudgeten för 2017 har inte gjorts men en reell årseffekt bedöms vara i storleksordningen – 8 mnkr för 2017. Periodiserad reavinst från försäljningen redovisas centralt i kommunen och beräknas uppgå till cirka 17 mnkr för 2017.

Årsprognosen för lokalenheten justeras nedåt till 37,6 miljoner kronor. Det främsta skälet till att justera ner årsprognosen med 400 tkr är att konsultkostnader beräknas bli högre under 2017 än budgeterat.

Den positiva avvikelsen för enheten för fastighetsutveckling uppgår till knappt 1,4 miljoner kronor. Den största förklaringen är 1 miljoner kronor i lägre personalkostnader under årets första fyra månader. Markgruppens intäkter under januari-april är också högre än budget. Trots den positiva avvikelsen justeras årsprognosen nedåt med 2,5 miljoner kronor jämfört med årsbudget. Justeringen beror på högre konsultkostnader, främst för uppdraget att säkra



bostadsförsörjning för nyanlända. Debiteringsgraden i projekten sänks som en konsekvens av många nyanställda projektledare.

Under våren sker försäljningar av tomträtter på Henriksdalsberget. Försäljningarna på Henriksdalsberget ger fullt genomslag på intäktssidan från och med 2018, tomträttsupplåtelsen för Bergs gård är uppsagd till 2019. Fortsatt ekonomisk inverkan beror på pågående domstolsprocess. Intäkterna från tomträtter bedöms minska på längre sikt beroende på försäljningar och uppsägningar.

(mnkr)	Budget	Prognos	Utblick		
	2017	2017	2018	2019	2020
Tomträtter		21,6	19,7	17,3	17,4
Arrenden		6,3	6,4	6,5	6,7
Intäkter för arrenden och tomträtter	27	27,9	26,1	23,8	24,1

Lokal- och bostadsförsörjning

(mnk)	Budget 2017	Prognos 2017	Avvikelse
Hysesintäkter bostäder och lokaler	574	592	18
Drift och underhållskostnader	-361	-391	-30
Omkostnader Lokalenheten	-9	-12	-3
Kapital och leasingkostnader	-166	-151,4	14,6
Resultat Lokalenheten	38	37,6	-1,4

Hysesintäkter bostäder och lokaler (+18 miljoner kronor):

Lägre intäkter som en följd av försäljningen till Hemsö (-6)

Tillkommande intäkter för bostäder (+17)

Ökade intäkter övriga lokaler (+7)

Drift och underhållskostnader (-30 miljoner kronor):

Tillkommande hyreskostnader som en följd av försäljningen till Hemsö (-35)

Tillkommande hyreskostnader för bostäder samt övriga tillkommande objekt (-19)

Lägre drift och underhållskostnader till följd av komponenter som redovisats på tillgångssidan (+18). Minskade driftskostnader som en följd av försäljningen till Hemsö (+6).

Kapital och leasingkostnader (+14,6 miljoner kronor):

Minskning på grund av försäljning till Hemsö (+17)

Övrigt tillkommande, ex bostadsrätter (-2,4)

Hemsö

Enligt beslut i Kommunfullmäktige 14 november 2016, § 285 Dnr KFKS 2016/639, överlät kommunen 15 fastigheter och tre fastigheter under avstyckning som använts för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB.

En effekt av Hemsöaffären är att lokalenheten får ett minskat hyresnetto. Analysen inför affären och uppföljning efter indikerar en minskning av hyresnettot på cirka 8 mnkr. Före försäljningen genererade emellertid de sålda fastigheterna enligt redovisad budget ett överskott på 14,2 mnkr, se kolumn Budget 2017 nedan. Prognosticerat resultat för 2017 uppgår vid tertial ett till - 3,2 mnkr, se kolumn Prognos 2017 nedan. Totalt ger detta en negativ resultatpåverkan om 17,4 mnkr jämfört med budget. I utfallet ingår kostnader som ska vidarefaktureras.

(miljoner kronor)	Budget 2017	Prognos 2017	Avvikelse budget /prognos
Intäkter	39,7	33,9	-5,8
Hyreskostnader	0,0	-35,2	-35,2
Driftskostnader	-8,4	-1,9	6,5
Kapitaltjänstkostnader	-17,1	0,0	17,1
Vidarefakturering			
Totalt	14,2	-3,2	-17,4

Investeringsredovisning

Investeringar inom förvaltningsverksamheten har under året fram till april 2017 uppgått till 13,4 mnkr. De tre största pågående investeringarna under 2017 inom lokalenheten prognostiseras hålla sin budget och avser;

Konvertering värmeanläggning - Budget 20 mnkr, upparbetat 15,3 mnkr (jan-apr 1,9 mnkr) Konvertering av värmeanläggningar från fossila bränslen pågår vilket har en positiv inverkan på miljö och ekonomi. Utsläppen beräknas minska med ca 1 200 ton koldioxid per år. Projektet beräknas vara klart september 2017 när totalt 17 objekt konverterats, varav 8 stycken genomfördes redan 2016.

Samskolan ventilation - Budget 12 mnkr, upparbetat 4,7 mnkr (jan-apr 4,7 mnkr) Ombyggnad av ventilationssystemet för att öka lufttillförseln i byggnaden. Projektet bidrar även till en möjlig energibesparing. Åtgärderna omfattar alla ventilationskomponenter på G-huset och beräknas pågå t o m augusti 2017.

Driftövervakningssystem - Budget 15 mnkr, upparbetat 6,5 mnkr (jan-apr 1,2 mnkr) Den grundläggande avsikten med energiövervakningsprojektet är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020. Ett delmål är 5 % besparing per enskild fastighet/år



fram till år 2020. Installationen av ett webbaserat driftövervakningssystem i de berörda kommunägda förvaltningsobjekten beräknas fortsätta även under 2017. Inom fastighetsutveckling har investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv uppgått till 149,4 mnkr under året fram till april 2017. De tre största pågående investeringarna under 2017 inom fastighetsutveckling prognostiseras hålla sin budget och avser;

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr, upparbetat 59,6 mnkr (jan – apr 20 mnkr)

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Nya skolbyggnaden byggs utifrån kraven för Miljöbyggnad silver. Skolans matsal kommer även kunna nyttjas av nackaborna utanför skoltid samt att del av skolan kan nyttjas av musikskolan och för övernattnings vid idrottsevenemang. Elever och personal kommer få en modern skola anpassad för rätt antal elever. Beräknad inflyttning är augusti 2018.

Utskogens förskola - Budget 72,5 mnkr, upparbetat 39,9 mnkr (jan-apr 14,8 mnkr)

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld. Inflyttning för barnen sker hösten 2017.

Ältadalens förskola - Budget 65 mnkr, upparbetat 15,7 mnkr (jan-apr 10,8 mnkr)

Den nya förskolan ersätter befintliga lokaler som idag är samlokaliserade med Sigfridsborgs skola. Med sina 8 avdelningar ökas kapaciteten från dagens ca 80 till ca 160 förskolebarn för att tillmötesgå det ökade behovet på grund av bostadsexpansionen i området. Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad silver. Beräknad inflyttning är april 2018.

Verksamhetsresultat

Lokal- och bostadsförvaltning

I mars sju sattes en ny organisation med nya förvaltarområden och som är mer anpassad till det förändrade uppdraget med fler inhyrda lokaler och en kraftig ökning av bostäder. Under mars har felanmälan tagits hem från driftsentreprenören och har nu kommit igång efter mindre problem i uppstarten.

Arbetet med att förbättra NKI (nöjd-kund-index) kommer att drivas internt med kommunikatör och en projektledare. Samordning med externa hyresvärdar för jämförande mätning görs inför hösten.

Arbetet med giftfria yttre miljöer är startat, flera skolgårdar kommer att saneras från olämpligt material under året. Återstående oljeanläggningar för uppvärmning konverteras till bergvärme under våren. Därefter är Nacka kommun oljefritt vad gäller uppvärmning av egna byggnader. Projektet beräknas under 2017 ge en besparing om ca 1,2 mnkr.



Nuvarande hyresmodell har varit i funktion sen 2012. En genomlysning påbörjas under 2017 för att kartlägga effekterna i den befintliga modellen med den expansion av nya lokaler som sker, samt att ta fram underlag för en revidering av modellen. Under våren påbörjades ett särskilt arbete med att gå igenom kontraktsstocken med avsikt att förnya och revidera de avtal och rätta till felaktigheter där sådana upptäcks.

Bostadsförsörjning för sociala ändamål

Under perioden 1 januari till 30 april 2017 tog Nacka kommun emot 80 nyanlända på anvisning av Migrationsverket. Av dessa var 36 vuxna och 44 barn. Hittills under året har anskaffningen av bostäder räckt till för behovet.

Behovsdriven planering för bostäder

Det behov som arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden uttrycker är utgångspunkten för planering och agerande. Utgångspunkt är framförallt antalet personer som är i behov av bostad och storleken på hushåll. Det finns ett särskilt stort behov av bostäder för ensamhushåll vilket möts med särskilda insatser. Det handlar om exempelvis inneboendelösningar i inhyrning från privatpersoner, korridorsboende som planlösning vid inhyrning från kommersiella aktörer samt förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum.

Av totalt beviljade medel för bostadsförsörjning, 368 mnkr, återstår 86,4 mnkr. Medlen har fördelats enligt nedan.

<i>(mnkr)</i>	Antal	Förbrukat
Bostadsrätter	67	200,8
Boenden, tillfälligt bygglov	3	58,3
Villa, permanent bygglov	1	6,5
Lokal- och hyresgästpassningar	9	16,0
Summa förbrukade och ianspråktaga medel		281,6
<i>Totalt beviljad ram (3 huvudprojekt)</i>		<i>368,0</i>
<i>Återstående medel</i>		<i>86,4</i>

Från 2018 är bedömningen att bostäder kommer att bli tillgängliga för nya hyresgäster då flera hyresgäster beräknas flytta vidare till eget boende. För åren 2019 och 2020 innebär effekten att det tillkommande behovet i huvudsak kan tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer.

Fastighetsutveckling

Det bedrivs ett nära samarbete med behovsnämnderna och enheten för strategisk stadsutveckling. Stor del av de ökade behoven har sitt ursprung i den pågående stadsutvecklingen. Enheten för fastighetsutveckling arbetar både i och vid sidan av dessa



projekt, som rådgivare i planprocessen, byggherre eller kravställare i genomförandefasen. Rollen som kravställare i olika fastighetsutvecklingsprocesser kommer sannolikt att växa när de externa inhyrningarna ökar.

Det pågår ett antal stora projekt för att säkra antalet skol- och förskoleplatser. Sickla skola, Boo Gårds skola och Sigfridsborgsskolan är tre projekt i olika behovsområden, samtliga inom kommunens strategiska samarbete med NCC. Större projekt som avser förskolor är Oxelvägens och Ältadalens förskolor i Älta samt Kristallens förskola i centrala Nacka. Även dessa projekt bedrivs inom ramen för kommunens strategiska samarbete med NCC.

Upplåtelse samt köp och försäljning av mark

Markgruppen arbetar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om t ex markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid t ex borring för bergvärme.

Kommunfullmäktige beslutade i mars om att försälja tre fastigheter vid Henriksdalsberget till respektive tomträttsinnehavare, tre bostadsrättsföreningar. Köpeskillingarna uppgår till 141 mnkr för Sicklaön 78:1, 186 mnkr för Sicklaön 78:2 och 208 mnkr för Sicklaön 78:6. Samtliga tillträden sker under kvartal två 2017.

Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

Inventeringen av kommunens mark utanför tomtmark, stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat är färdig och markgruppen ska tillsammans med enheten för strategisk stadsutveckling sammanställa nuläget. Arbetet ska leda fram till att marken ska kunna värderas utifrån olika parametrar och matchas mot aktuella eller kommande kommunala behov.

Markgruppen arbetar också med markfrågor i ett flertal stadsbyggnadsprojekt, exempelvis projektområdet centrala Nacka, tunnelbaneprojektet, överdäckning av 222:an och projektområdet Sickla-Plania. Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att kommunen ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark.

Strategiska mål

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att bearbetas och förslag till en reviderad struktur och innehåll kommer inför mål och budget 2018. Förslaget kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2017.



För lokalenhetens och enhetens för fastighetsutveckling uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna.

Rapportering av uppdrag riktad till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2017/2019

Beslut 26, mål och budget 2017-2019

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i särskilt uppdrag att under 2017 samordna arbetet för att underlätta och simulera byggandet av fler Attefallhus som kan användas för nyanlända.

De erbjudanden för inhyrning kommunen fått från privatpersoner har ofta visat sig ge en boendekostnad som överstiger den inriktning kommunen jobbar efter. Bostäderna är även generellt sett för små för att åstadkomma flera separata sovrum som möjliggör att flera hushåll kan dela bostad. Efterfrågan på boende för två- eller trepersonershushåll är liten varför det ger liten effekt att hyra in denna typ av byggnader från privatmarknaden. Under våren undersöks emellertid möjligheten att via professionella samarbetspartners hyra in mindre småhus (motsvarande komplementbostadshus – Attefallshus) i första hand på mark som kommunen arrenderar ut.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostic
Controller
Controllerenheten