



Mål och budget 2023-2025

Fastighetsenheten

2023

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av utgångsläge	4
3	Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2023-2025	5
3.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3.2	Bästa utveckling för alla.....	6
3.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	6
3.4	Stark och balanserad tillväxt.....	7
4	Jämförelser med andra kommuner	9
5	Resursfördelning	10
5.1	Ramärendet	10
5.2	Nämndyttrande.....	10
6	Checkar och avgifter	12
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040	13
8	Motioner	14
9	Särskilda uppdrag.....	15
10	Agenda 2030	16

I Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov.

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa bostäder och lokaler för kommunens välfärdsverksamheter, projekt i tidiga skeden, byggprojekt samt förvaltning av kommunägd mark. Enheten verkar för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter men även för samarbetet med externa fastighetsägare vilket sker genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva samt sälja fastigheter.

2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och i grunden stark ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig nu i goda resultat. Nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls har förbättrats. Tillhandahållandet av bostäder för sociala ändamål har nått det mål som funnits för att ha ett bestånd i nivå med det behov som finns. Markgruppen har många och komplicerade ärenden att hantera samtidigt som gruppen under en lång tid har varit och är fortfarande underbemannad. Markgruppen är dock den del inom enheten som levererar det budgeterade överskottet (intäkter för arrenden och tomträtter). Byggverksamheten är sedan mitten av 2022 en del av enheten och arbetar med flera stora projekt för bland annat nya skolor, idrottshallar och en simhall.

Den snabba förändringen i inflationstakten samt ökade el- och byggkostnader innebär en utmaning framöver med risk att enheten inte kommer kunna leverera utefter förväntat överskott.

3 Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2023-2025

3.1 Maximalt värde för skattepengarna

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder och mark) ska förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt. Detta innebär:

Bostadsbeståndet är anpassat utifrån verksamheternas uttalade behov

Bostad ska ha ett bostadsbestånd som matchar kommunens behov med en effektiv bostadsförvaltning och uthyrning med flexibilitet och kostnadskontroll. Utgångspunkten är etableringsenhetens och omsorgsenhetens uttalade behov av bostäder. Inom bostadsförsörjningen kommer arbetet med förbättringarna som påbörjats under tidigare år att fortgå under 2023, bland annat avseende underhåll.

Markinnehavet ska förvaltas proaktivt över tid

Under 2023 sker fortsatt löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal. Målet är att samtliga marköverlåtelse och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser baserat på värderingar. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds aktivt att friköpa sina tomträtter. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

Internhyresmodellens hyror motsvarar fastighetens totala kostnader

Hyresmodellen utgår från en kostnadshyresmodell som innebär att en fastighets totala kostnad utgör hyra (förvaltning och administration). Modellen avser enbart de fall där kommunen är verksamhetsutförare och internhyresgäst. För externa hyresgäster och verksamheter tillämpas marknadshyra. Syftet med hyresmodellen är att skapa transparens och därmed redovisas faktiska kostnader per objekt, vilket ska medföra en ökad kostnadsmedvetenhet samt att ambitionsnivån i framtida produktioner anpassas till vad kommunen har råd med. Utvärderingen sker kontinuerligt och anpassningar kommer att behöva ske även under 2023.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder och mark) ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.	Bostadsbeståndet är anpassat utifrån verksamheternas uttalade behov (antal bostäder).			95 %	95 %	95 %	
	Markinnehavet ska förvaltas proaktivt över tid (säkerställa ökade intäkter).			5 %	5 %	5 %	
	Internhyresmodellens hyror motsvarar fastighetens totala kostnader.						

3.2 Bästa utveckling för alla

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter. Detta innebär:

Verksamheterna är nöjda med dialogen kring projekt/bostäder/lokaler

Merparten av de av kommunen egenägda eller inhyrda lokalerna nyttjas av kommunens egna verksamheter och byggprojekten som genomförs är kopplade till direkta beställningar från kommunens verksamheter. Som ett led i detta kommer årliga utvärderingar av samarbetet mellan fastighetsenheten och verksamheterna att genomföras med start 2023.

Kundorienterad verksamhet

NKI (Nöjd-kund-index) omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll m.m. NKI-undersökningar genomförs varje år. Utifrån resultatet kommer en uppdaterad handlingsplan att tas fram för att säkerställa fortsatt ökning av kvalitén i verksamheten.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter.	Verksamheterna är nöjda med dialogen kring projekt/bostäder/lokaler			75	80	85	
	Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).			55	57	60	

3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt och hållbart innehav. Detta innebär:

Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka

Egenproducerad förnyelsebar energi kommer från solcellsanläggningar. Ett 30-tal kommunägda byggnader har identifierats som möjliga solcellsprojekt. Målet är att öka den egenproducerade förnyelsebara energin med 15% per år.

Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%

Inköpt förnyelsebar energi sker genom upphandling. I nuläget har enheten avtal med tre leverantörer där enheten redan köper 100% förnybar el från två av leverantörerna. Från den tredje köper ca 85% förnybar värme medan 15% kommer från kärnkraft (enligt EU klassat som grön energi). Målet är dock att samtliga avtal ska utgå från 100% förnyelsebar energi.

Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd

Grönt hyresavtal är en bilaga som tecknas mellan hyresgäst och hyresvärd för minskad miljöpåverkan från lokaler. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar. Grönt hyresavtal tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för

att minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Idag använder enheten sig inte av gröna hyresavtal. Under hösten 2022 inleds emellertid ett arbete gällande detta för att ta fram ett avtal som är anpassad utifrån kommunens verksamheter. Målet är att samtliga lokalhyresavtal på sikt ska ha gröna hyresavtal som en bilaga.

Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader med olika nivåer: brons, silver, guld. Nacka kommun har valt att utforma byggnader enligt Miljöbyggnad nivå silver dock utan att certifiera. Nivå silver innebär att byggnaden presterar en bra bit över lagkrav och rekommendationer på miljöområdet. Miljöbyggnad innebär lägre energiåtgång och fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt och hållbart innehav.	Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka (minska klimatavtrycket, hållbarhet).			15 %	15 %	15 %	
	Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100% (minska klimatavtrycket, hållbarhet).			100 %	100 %	100 %	
	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd.			5 %	5 %	5 %	
	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver.						

3.4 Stark och balanserad tillväxt

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden. Detta innebär:

Investeringar i egenägda fastigheter kopplas till kommunens långtidsprognos

Kommunens innehav av välfärdsfastigheter ska säkerställa att de kommunala verksamheterna har ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder. För att säkerställa kommunens behov av välfärdsfastigheter på lång sikt ska det finnas en övergripande planering som ska ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos så att framtida investeringsbehov med följande driftskostnader sker med god framförhållning. Fastighetsenheten ansvarar för att ta fram och hålla samman den strategiska planeringen som ska uppdateras årligen.

Nybyggnadsprojekt följer beslutad budget, tidplan och produkt

I den löpande uppföljningen av projekt läggs stor vikt dels vid avstämning mot beslutad budget, tidplan och produkt men även på att hitta besparingar som inte ändrar den upplevda slutprodukten. Besparingsförslagen

hanteras sedan vidare i organisationen tillsammans med förvaltning, drift och olika verksamheter. Effektiv och minskad energiförbrukning ska prioriteras. Genom att projekten genomförs inom den beslutade tidsplanen säkerställer det utvecklingen av kommunens välfärdsfastigheter och därmed kommuninvånarnas behov av framtida anläggningar.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden.	Investeringar i egenägda fastigheter kopplas till kommunens långtidsprognos.						
	Andel nybyggnadsprojekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt.			95 %	95 %	95 %	

4 Jämförelser med andra kommuner

NKI (Nöjd-kund-index) genomförs årligen och omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll m.m. NKI-undersökningen möjliggör benchmarking med andra fastighetsägare.

SCB genomför också en årlig medborgarundersökning som bland annat innehåller frågor kring kommunen sköter byggnader med kommunal verksamhet.

Fastighetsenheten behöver dock utveckla nyckeltal för att ytterligare kunna följa upp kommunens fastighetsverksamhet men även för att kunna jämföra verksamheten med andra fastighetsägare. Enheten har därmed initierat ett forum för samverkan med andra kommuner och privata fastighetsägare gällande nyckeltal och allmän benchmark, vilket inleddes hösten 2022.

5 Resursfördelning

5.1 Ramärendet

I ramärendet beräknades hyror utifrån regelverket för den beslutade internhyresmodellen vilket innebär en kostnadshyra. Förutsättningarna vid beräkningarna i ramärendet var en förväntad inflation på 5,3% medan den senaste förväntade inflationen ligger på 8,0%. Den nya inflationsförväntan kan komma innebära att kostnadstäckning inte uppnås. Till detta kommer dessutom kraftigt ökade elkostnader som troligtvis kommer påverka förväntat resultat.

Kommunens markinnehav genererar ett överskott genom intäkter för arrenden och tomträtter. Överskottet ska bidra till enhetens positiva resultat. Med hänsyn taget till vad som nämns i stycket ovan kan resultatöverskottet minska.

Projektrelaterade kostnader hanteras av kommunens övergripande verksamhet, exempelvis nettokostnaden för evakueringar, saneringskostnader, rivningskostnader samt restvärden.

5.2 Nämndyttrande

En uppskattning av budgeten för Bygg gjordes i vårens ramärende och sattes till -2,7 miljoner kronor. Ökningen jämfört med ramen uppgår till -1 miljoner kronor i kostnad vilket beror på en växling från investering till driftbudget för såväl komponentprojekt som projekt i tidiga skeden. Ny budget blir -3,7 miljoner kronor.

Internhyror för Bostad och Lokal beräknades i ramärendet utifrån nollbudget. Ökningen jämfört med ramen uppgår till -13 miljoner kronor vilket beror på ökad inflation och ökade elkostnader. Ny budget för Bostad blir -2 miljoner kronor och för Lokal -11 miljoner kronor.

Mark- och fastighetsutveckling kvarstår med en budget på +23 miljoner kronor.

Ovanstående innebär ett förväntat resultat för 2023 med +6,3 miljoner kronor vilket innebär en avvikelse mot ramärendet med -14 miljoner kronor.

Nämndens resursfördelning, nettoredovisning (mnkr)

Verksamhet (mnkr)	Bokslut 2021	Budget 2022	Prognos 2022 T2	Förändring/satsning						Budget 2023			Skillnad 2022 och budgetram 2023	
				Nämndyttrande		Volym		Satsning		Intäkter	Kostnader	Netto	mnkr	%
				Ramärendet intäkter	Ramärendet kostnader	intäkter	kostnader	intäkter	kostnader					
Bostad	-5,3	0	-1,0	84,7	-84,7			0	-2,0	84,7	-86,7	-2,0	-2,0	
Lokal	8,4	0	-10,0	572,0	-572,0			0	-11,0	572,0	-583,0	-11,0	-11,0	
Mark- och fastighetsutveckling	27,3	23,0	21,0	51,3	-28,3			0	0	51,3	-28,3	23,0	0	
Projektrelaterat & övrigt	-2,2	0	2,0	0	0			0	0	0	0	0	0	
Bygg	ej t	ej t	ej t	0	-2,7			0	-1,0	0	-3,7	-3,7	ej t	
Summa	28,2	23,0	12,0	708,0	-687,7			0	-14	708,0	701,7	6,3	-13,0	

ej t: Ej tillämpligt eftersom Bygg ingick i Bygg och anläggning 2021-2022 och inte redovisades separat.

Nämndens resursfördelning, volymredovisning

Ej aktuellt

6 Checkar och avgifter

Ej aktuellt

7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Den snabba förändringen i inflationstakten samt ökade el- och byggkostnader innebär en utmaning framöver med risk att enheten inte kommer kunna leverera utefter förväntat överskott.

En stor utmaning ligger även i att hantera såväl komponentprojekt som de stora fastighetsprojekt som planeras och ska genomföras under de kommande åren. Framförallt eftersom materialkostnader har ökat och även för att leveranstider är osäkra.

Bostadsgruppen behöver, tillsammans med verksamheterna, säkerställa att bostadsbeståndet för sociala ändamål ligger i nivå med behoven.

Lokalgruppen behöver fortsätta arbeta proaktivt med utvecklingen av felavhjälpning och underhåll samt arbeta vidare med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader.

Mark- och fastighetsutvecklingsgruppen behöver säkerställa personella resurser för att kunna hantera den stora mängd ärenden som finns.

Bygggruppen behöver säkerställa resurser och kompetens för att kunna möta behovet av nyproduktion av välfärdsfastigheter.

8 Motioner

9 Särskilda uppdrag

10 Agenda 2030

Mål- och budget: Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige. Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet.

Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Nedan följer en kort summering av läget i nämnden.

Fastighetsenhetens verksamhet är kopplat till flera av FN:s globala mål för en hållbar utveckling. De mest relevanta målen bedöms vara:

- 7. Hållbar energi
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna

Prioriterat globalt mål enligt Agenda 2030	Planerade aktiviteter (korta exempel)	Hur bidrar detta till det globala målet?	Koppling till övergripande mål enligt Nackas styrmodell
7. Hållbar energi	Installation solceller	Egenproducerad förnyelsebar energi ökar	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
7. Hållbar energi	Fortsatt kravställande i upphandling av förnyelsebar energi	Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
11. Hållbara städer och samhällen	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver	Lägre energiåtgång, fokus på en god inommiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
11. Hållbara städer och samhällen	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd	Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
13. Bekämpa klimatförändringarna	Utbyte till led-armaturer	Minska energianvändningen och kostnader i byggnader	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka och Maximalt värde för skattepengarna