

Fastighetsverksamhetens tertialbokslut 2 år 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 år 2017 för fastighetsverksamheten till protokollet.

Sammanfattning

Resultatet för fastighetsverksamheten vid augusti månads slut är 22,4 miljoner kronor och utgör en negativ avvikelse om 4,9 miljoner kronor i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna på lokalenheten beror i huvudsak på lägre intäkter och högre driftkostnader i jämförelse med budget som en följd av försäljningen av fastigheter till Hemsö. Avvikelsen på enheten för fastighetsutveckling beror på ej budgeterad intäkt från utarrenderad täkt i Kovik samt ökande kostnader knutna främst till bostadsförsörjningen för sociala ändamål.

Prognosen för fastighetsverksamheten på helåret är oförändrad från T1 då den justerades med 2,9 miljoner kronor jämfört med budget. Skillnaden beror till största delen av effekter från Hemsöaffären och ökad volym bostäder.

Inriktningen under 2017 är att stärka kundfokus, utveckla det strategiska arbetet kring lokalförsörjning kopplat till stadsutvecklingen och att säkra leverans 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 fastighetsverksamheten 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 bostadsrätter.

Inriktningen för 2017 är att stärka kundfokus, det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen och leveransförmågan när det gäller objekt för välfärdsområdet. Rekryteringar pågår för att bättre anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgångar. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer prövats.

Insatser inom verksamheten

Lokal- och bostadsförsörjning samt fastighetsutveckling

Resultatet för fastighetsverksamheten vid tertialboksut 2 2017 är 22,4 mnkr vilket är 4,9 mnkr sämre än periodiserad budget, detta motsvarar ca 1,2 % av omsättningen.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2017			Ack budget 2017		Helår budget och prognos 2017		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokalenheten	388 119	-368 960	19 160	25 333	-6 174	38 000	37 600	-400
Enheten för fastighetsutveckling	29 067	-25 865	3 202	2 000	1 202	3 000	500	-2 500
Summa	417 186	-394 824	22 362	27 333	-4 972	41 000	38 100	-2 900

Avvikelserna beror dels på lägre intäkter (-3,9 mnkr), högre driftkostnader (-19,2 mnkr) och lägre kapitaltjänstkostnader (11,7 mnkr) dvs totalt -11,3 mnkr som följd av försäljningen till Hemsö i jämförelse med periodiserad budget. Högre intäkter än budget (9,1 mnkr), till följd av utökning av bostäder för sociala ändamål, samt felbudgeterade omkostnader (-4,4 mnkr) utgör tillsammans +5,1 mnkr. Inom enheten för fastighetsutveckling har ej budgeterad intäkt för främst täkt i Kovik (2,9 mnkr) samt ökande kostnader knutna främst till anskaffning av bostäder för sociala ändamål (-1,7 mnkr) tillkommit.

Årsprognosen har justerats. Den nya årsprognosen för T2 ligger i linje med den anvisade prognosen i T1 och bedöms till 38,1 mnkr jämfört med budgeten för 2017 på 41 mnkr. Bakgrund till justeringar framgår nedan.

Prognosen för enheten för fastighetsutveckling har justerats till 0,5 mnkr i jämförelse med budget på 3 mnkr. Avvikelserna beror dels på ökade konsultkostnader som en del av uppdraget att anskaffa bostäder, främst för nyanlända. Utöver detta har även den möjliga debiteringsgraden i projekten sänkts främst på grund av många nyanställda projektledare.

Intäkterna från tomträtter bedöms minska på längre sikt beroende på försäljningar och uppsägningar. 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.



Lokal- och bostadsförsörjning

(mink)	Budget 2017	Prognos 2017	Avvikelse
Hyresintäkter 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	-0,4

Hyresintäkter bostäder och lokaler (+18):

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

Felbudgeterade intäkter lokaler (+7)

Tillkommande intäkter för bostäder (+17)

Drift- och underhållskostnader (-30):

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

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

Kostnader avseende komponenter som tidigare gått på driften flyttats till balansen (+18)

Minskade driftskostnader som en följd av försäljningen till Hemsö (+6)

Kapital- och leasingkostnader (+14,6):

Minskning på grund av försäljning till Hemsö (+17)

Övrigt tillkommande, ex bostadsrätter (-2,4)



Hemsö

Enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 285, 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.

Förändringarna påverkar lokalenheten och består främst av minskade hyresintäkter och ökade driftskostnader. Före försäljningen genererade de sålda fastigheterna ett överskott på 14,2 mnkr, se kolumn *Budget 2017* i tabellen nedan. Efter försäljningen är förhållandena mellan intäkt och kostnad de motsatta, det vill säga kostnadsmassan är högre än hyresintäkterna vilket resulterar i ett negativt resultat på 3,2 mnkr, se kolumn *Prognos 2017* i tabellen nedan. Totalt ger detta en negativ resultatpåverkan om 17,4 mnkr.

Resultatet för de inhyrningar från fastigheter som numera tillhör Hemsö kommer att förbättras under kvartal fyra. Detta beror dels på att en del underhållsinsatser kommer att vidarefaktureras till Hemsö samt att vissa kostnader kommer att lyftas mot reserven. Vilken inverkan detta kommer att ha på årets resultat är ännu inte klart.

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



Investeringsredovisning

Investeringar inom lokalenheten har under året fram till augusti 2017 uppgått till 51 mnkr. De tre största pågående investeringarna under 2017 avser;

Samskolan ventilation - Budget 12 mnkr, upparbetat 8,3 mnkr (jan-aug 8,3 mnkr)

Ombyggnad av ventilationssystemet för att öka lufttillförseln i byggnaden. Projektet bidrar även till en möjlig energibesparing. Åtgärderna omfattar 100% av ventilationskomponenterna på G-huset och beräknas pågå t o m september 2017.

Driftövervakningssystem - Budget 15 mnkr, upparbetat 7,5 mnkr (jan-aug 2,2 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 2020. Installationen av ett web-baserat driftövervakningssystem i de berörda kommunägda förvaltningsobjekten beräknas vara klart till december 2017.

Björknäs ishall isolering - Budget 8,8 mnkr, upparbetat 0,5 mnkr (jan-aug 0,4 mnkr)

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. Värme och kyla kommer att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftkostnader.

Inom enheten för fastighetsutveckling har investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv uppgått till 308,8 mnkr under året fram t o m augusti 2017. De tre största pågående investeringarna under 2017 avser;

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr, upparbetat 79,4 mnkr (jan – aug 79,4 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 54,7 mnkr (jan-aug 29,7 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. Invigning av skolan kommer att hållas under vecka 45. Inflyttning för barnen sker hösten 2017.

Ältadalens förskola - Budget 65 mnkr, upparbetat 28 mnkr (jan-aug 23 mnkr)

Den nya förskolan ersätter befintliga lokaler som idag är samlokaliserade med Sigfridsborgs skola. Med sina åtta 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 sjosattes 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. Fokus har legat på bostadsförvaltningen där man har utökat med en administratör.

Felanmälan har tagits hem från driftsentreprenören och har nu kommit igång efter mindre problem i uppstarten. Implementering har skett på samtliga lokaler och bostäder under sommaren. Detta arbetssätt medför tydlighet för kunden som numera bara har en kontaktyta samt möjlighet att följa sitt ärende.

Upphandling av ny driftsentreprenör samt nya årsentreprenörer har genomförts under perioden. Dessa upphandlingar har i kontrakten kopplats till felanmälningsprocessen för ökad kontroll och kvalitet av de arbeten som beställs.

Arbetet med att förbättra NKI har planlagts med förslag till att förändra organisationen för att uppnå en stegvis högre kundnöjdhet. Vidare utförs ett arbete med att tydligare möta kunden i fastigheten och byggnadens underhålls- och utvecklingsfrågor.

Arbetet med giftfria yttre miljöer är startat på förskolor med avslutad inventering och kravställande på vilka material som skall saneras bort och återställas med giftfria naturmaterial. Saneringen kommer att pågå fram till årsskiftet. Kopplat till saneringen av yttre miljöer på skolor har en återställningsplan tagits med fram med tre pilotprojekt som visar vilken standard yttre miljön är tänkt att utformas till. Ett samarbete med Movium, Välfärd skola samt Grüne macht schule i Berlin har inletts under våren med målsättningen att bygga upp lärande och utvecklande skolmiljöer i hela Nacka kommun. Hemsö har anslutit sig till projektet med samma målsättning. Projektet kommer att starta under första halvåret 2018 med några pilotskolor i det egna beståndet.

Inventering av konst har gjorts i skolor och förskolor. Syftet är att kunna rusta upp, bevara och höja värdet på de konstföremål kommunen har i sin ägo.

Konvertering av oljeanläggningar är inne i sin slutfas och målbilden är att alla oljeanläggningar är stängda per den 1 oktober 2017. 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 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. Projektet beräknas vara klart i slutet på 2018.

Bostadsförsörjning för sociala ändamål

Under perioden 1 januari till 31 aug 2017 tog Nacka kommun emot 235 nyanlända på anvisning av Migrationsverket. Av dessa var 100 vuxna och 135 barn. Prognosen för behovet av bostäder under helåret är bostad för 568 personer, vilket innefattar bostäder som hyrs ut till nyanlända nackabor såväl som till övriga målgrupper som tillfälligt får stöd i form av bostad från kommunen. Hittills under året har anskaffningen av bostäder skett i takt med behovet av bostäder.

Behovsdriven planering

Det behov som arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden uttrycker är utgångspunkten för planering och agerande. I detta tas hänsyn till generellt bedömda kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer. Utgångspunkt är framförallt antalet personer som är i behov av bostad. Planeringen utgår från prognostiserad storlek 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, korridor-boende som planlösning vid inhyrning från kommersiella aktörer, förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum och så vidare.

Nya bostäder under året

Under året har lägenheter hyrts in från bostadsbolag, bostadsplatser hyrts in från privatpersoner och bostadsrätter förvärvats. Inhyrda bostadslösningar står för mer än 50 % av de bostadslösningar som tillkommit under året. De nybyggnationsprojekt, flerbostadshus på tidsbegränsat lov, som planerats under året har försenats och beräknas klara för inflyttning först under 2018.

Nya bostäder inom bostadsförsörjning sociala ändamål fördelar sig mellan bostadskategorierna som följer:

Bostadskategorier	% av tot
Inhyrning kommersiell aktör	35 %
Inhyrning privatperson	19 %
Förvärv av bostadsrätter	46 %

Initiativ för bostäder under kommande år

Ett initiativ för att skapa förutsättningar för inhyrning av bostäder under de kommande åren har tagits då kommunen har identifierat tre tomter för möjlig nybyggnation för tidsbegränsat lov, samt genomfört en upphandling för att engagera externa aktörer i att arrendera tomt, bygga flerbostadshus och hyra ut bostäder till kommunen som hyr ut dem vidare i sin tur.

Av totalt beviljade medel för bostadsförsörjning, 468 mnkr, återstår 88,4 mnkr. Medlen har fördelats enligt nedan.



(mnkr)	Antal	Förbrukat
Bostadsrätter	95	297,8
Bostäder, tillfälligt bygglov	3	58,3
Villa, permanent bygglov	1	6,5
Lokal- och hyresgäst Anpassningar	9	16
Summa förbrukade och ianspråktaga medel		378,6
Totalt beviljad investeringsram (3 huvudprojekt)		468
Återförda medel		1,1
Återstående medel		88,4

Från 2018 kan ett flertal av bostäderna komma att frigöras då hyresgäster beräknas flytta vidare till eget boende. Bostäderna blir då tillgängliga för nya hyresgäster. För åren 2019 och 2020 bedöms det tillkommande behovet kunna tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer.

Fastighetsutveckling

Strategisk planering och byggverksamhet

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 kommunens strategiska samarbete med NCC.

För att kvalitetssäkra arbetsmetoden har en digital processbeskrivning arbetats fram under våren och kommer att implementeras under hösten. En digital projektportfölj kommer att införas som ett första steg i väntan på att projektsystemet PortN är fullt utvecklat och redo att användas även för fastighetsutvecklings projekt.

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 tomträttsavgifter, samt grannmedgivande vid t ex borring för bergvärme.



Kommunfullmäktige beslutade i mars om att försälja tre fastigheter vid Henriksdalsberget till respektive tomträtthavare, 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 skedde under kvartal två 2017.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 februari 2017, § 25, att försälja fastigheten Erstavik 26:608 (Saltsjö Pir) till tomträttsinnehavaren. Köpeskillingen uppgår till 24 510 000 kr. Tillträde sker under kvartal fyra 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.

Vidare arbetar markgruppen 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 fastighetsverksamheten kommer att omarbetas och ersättas av förslag till en reviderad struktur 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. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år, omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.



Rapportering av uppdrag riktade 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 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. Under våren undersöks möjligheten att bygga mindre småhus (motsvarande komplementbostadshus – Attefallshus) i första hand via samarbetspartners på mark som kommunen arrenderar ut.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostic
Controller
Controllerenheten