

Kommunstyrelsen

## **Mål- och budget 2019 för kommunstyrelsens fastighetsansvar**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen noterar fokusområden och resultatindikatorer för fastighetsverksamheten enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 11 september 2019.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen noterar föreslagen budgetram enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 11 september 2019, och i sin tur föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut därom.

### **Sammanfattning**

Det här ärendet omfattar yttrande gällande mål och budget för kommunstyrelsens ansvar för fastighetsverksamheterna för perioden 2020-2022. Förslagen utgår ifrån de ramar som kommunstyrelsen noterade den 17 juni 2019 med förslag på ändringarna att stadshuset undantas från den generella hyreshöjningen om 2 procent och att avkastningskravet på 1,5 procent tas bort vilket medför att fastighetsverksamheten får ett nollresultat.

### **Ärendet**

Inom fastighetsverksamheten finns två enheter under kommunstyrelsen. Enheten för fastighetsförvaltning som ansvarar för kommunens lokalförsörjning, bostadsförsörjning och markförvaltning och byggdelen inom enheten för bygg- och anläggning som främst ansvarar för produktion av de tillkommande lokaler som kommunen bygger själv.

Detta ärende omfattar förslag till mål och budget för kommunstyrelsens fastighetsverksamhet för perioden 2020–2022. Ärendet inleds med att redovisa fastighetsverksamheternas ansvar och uppgifter samt en kort beskrivning av utgångsläget. Därefter följer en redogörelse för arbete med att nå målen för de olika fokusområden och resultatindikatorer för budgetperioden, resursfördelning samt utmaningar och möjligheter.

Detta nämndyttrande avseende resursfördelning utgår ifrån de ramar som kommunstyrelsen noterade den 17 juni 2019 med förslag på följande ändringar.

Enheten för fastighetsförvaltning föreslår att Stadshuset undantas från den generella hyreshöjningen om 2%, och hyran sänks med -3 miljoner kronor.

Fastighetsverksamheten kommer få svårt att leverera ett avkastningskrav om 1,5 % med tanke på engångskostnader för paviljonger på Boo Gård (-6,5 miljoner kronor), sänkningen av stadshusets hyra (-3 miljoner kronor) och driftskostnader kopplat till evakueringslösningen på Stavsborgsskolan för 2020. Verksamheten räknar därmed med ett nollresultat 2020, givet att rivnings kostnader hanteras inom verksamheten medan saneringskostnader hanteras centralt

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget utgår ifrån de ramar som kommunstyrelsen noterade den 17 juni 2019. Huvudpunkterna i ramärendet för fastighets del var en tvåprocentig internhyreshöjning och ett avkastningskrav på 1,5 procent, vilket motsvarade ett resultat runt 10 miljoner kronor. Förändringen i ramen överskuggas dock av den, ur fastighetsverksamhetens perspektiv, viktigaste utmaning framgent nämligen finansieringen av befintligt och nytt bestånd av välfärds- och fritidsfastigheter. I takt med att nya fastigheter byggs eller ersätter befintliga blir denna fråga större och större. En del av problematiken är att den högsta hyran som finns i hyressystem ligger under den verkliga hyran för nya lokaler. Fastighetsverksamheten får därmed inte täckning för sina kostnader. En del av lösningen på detta är att hyressystemet behöver ses över och hyresnivåerna höjas.

Emellertid löses frågan om finansiering av välfärds- och fritidsfastigheterna bara delvis genom en översyn av hyresmodellen och en höjning av hyresnivåerna. Det krävs en mycket mer samlad planering och beslut kring välfärds- och fritidsfastigheter. Med avstamp i vad kommunen långsiktigt behöver och har finansiering för måste storlek, innehåll och kvalitet på lokaler prövas liksom var och när lokaler ska tillskapas och vem som tillskapar dem.

## Konsekvenser för barn

Fastighetsverksamhetens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Funktionella lokaler, effektiva förvaltning av fastigheter och bostäder samt en långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för hög kvalitet. Det gynnar alla kommunens medborgare.

## Bilaga

Bilaga 1. Yttrande mål och budget 2020-2022 avseende fastighetsverksamhet

Mats Bohman  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Ulrika Forsberg  
Controller  
Controllernheten

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg & anläggning