



Mål och budget 2020-2022

Kommunstyrelsens fastighetsansvar

2020

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av utgångsläge	4
3	Nämndens fokus och resultatindikatorer 2020-2022	5
3.1	Bästa utveckling för alla.....	5
3.2	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	5
3.3	Stark och balanserad tillväxt	6
3.4	Maximalt värde för skattepengarna.....	6
4	Jämförelser med andra kommuner	8
5	Resursfördelning.....	9
5.1	Ramärendet.....	9
5.2	Nämndyttrande.....	9
6	Checkar och avgifter.....	11
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040	12
8	Övriga uppdrag.....	13
9	Motioner.....	14

I Ansvar och uppgifter

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

Enheterna inom ansvarsområdet verkar genom att utveckla, bygga och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta, utveckla och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Efter två års arbete med att skapa robusta system och processer är verksamheten idag till stora delar väl fungerande. Inom lokalförsörjning finns en väl fungerande förvaltning och kontrollen över driftskostnaderna är god. Inom bostad har stora förbättringar skett. Nu finns system för förvaltning och uppföljning för varje enskild bostad. Inom markgruppen sker löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal. Privatpersoner som har tomträttsavtal erbjuds aktivt att friköpa sina tomter i samband att tomträttsavtalet omregleras.

Behovet av bostäder för sociala ändamål har minskat under 2019 och kommer att fortsätta att minska. En avyttring av ett flertal av kommunens bostadsrätter har skett under 2019 och kommer att fortsätta under 2020. Även det övriga beståndet av bostäder ses över för att anpassas utifrån framtida behov.

Arbetet med nya Sigfridsborgsskolan och Boo Gård skola har påbörjats, och olika alternativ för Sickla skola utreds och projekteras.

3 Nämndens fokus och resultatindikatorer 2020-2022

3.1 Bästa utveckling för alla

Arbete för att nå målet

Verksamheterna är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.

Under 2019 har en handlingsplan gällande prioriterade förbättringsområden för NKI (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) tagits fram. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019. Under 2020 kommer arbetet med att öka NKI för att öka kvalitén i verksamheten fortsätta. Arbetet med att se över kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå fortsätter. Underhållsplaner uppdateras och regelbundna möten med verksamheterna som hyr lokaler sker för att skapa inflytande, påverkan och långsiktighet.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Fokusområde från:
Verksamheterna är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.	Nöjd kundindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar		43 %	48 %	48 %	

3.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbete för att nå målet

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller.

Under 2019 har en handlingsplan gällande prioriterade förbättringsområden för NKI (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) tagits fram. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019. Under 2020 kommer arbetet med att öka NKI för att öka kvalitén i verksamheten fortsätta. Arbetet med att se över kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå fortsätter. Underhållsplaner uppdateras och regelbundna möten med verksamheterna som hyr lokaler sker för att skapa inflytande, påverkan och långsiktighet.

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdslokaler.

Ett särskilt uppdrag att presentera en plan för utfasning av fossilenergi från den egna verksamheten, till exempel genom installation av solpaneler fanns 2019. Arbetet avseende en plan för utfasning av fossilenergi i de lokaler som kommunen själv äger och förvaltar presenteras i årsredovisningen.

Fortsatt arbete sker under 2020 för att minska den totala energianvändningen.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Fokusområde från:
Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller	Nöjd kundindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar		43 %	48 %	48 %	
Klimatpåverkan ska minska genom att	Total energianvändning		120,1			Nämnd

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Fokusområde från:
miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter	i de egen ägda fastigheterna ska minska med 3,3% per kvadratmeter per år fram till 2020					

3.3 Stark och balanserad tillväxt

Arbete för att nå målet

Välfärdslokaler ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden.

Under 2019 genomfördes en översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar och rutin för hantering vid tomställning av lokaler togs fram och implementerades. Hyresgästmöten med verksamheterna infördes för att säkerställa lokalernas ändamålsenlighet.

Under 2020 kommer arbetet med att effektivisera användandet av lokaler att fortskrida i syfte att få en ökad kapacitet och fler användningsområden av samma lokal.

Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig.

Under 2020 sker fortsatt löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal. Samtliga marköverlåtelse och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser baserat på värderingar. Privatpersoner som har tomträttsavtal erbjuds aktivt att köpa sina tomter i samband att tomträttsavtalet omregleras. Fortsatt strategisk samverkan med ESSU och Exploatering sker.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Fokusområde från:
Välfärdslokaler ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden	Antalet kvadratmeter per elev ska inte öka					
Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig						

3.4 Maximalt värde för skattepengarna

Arbete för att nå målet

Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov.

Inom bostad har stora förbättringar skett under 2019. Nu finns system för förvaltning och uppföljning för varje enskild bostad. Genom samverkan med omsorgsenheten och etableringsenheten finns idag en effektiv förmedling av bostäder. Rutiner för uppföljning av hur bostäder sköts av hyresgäster, uppsägning vid utebliven hyra och besittningsskydd har förbättrats. Ett särskilt uppdrag avseende försäljning av bostadsrätter föreligger och uppdraget presenteras i årsredovisningen.

Under 2020 sker fortsatt arbete med att justera bostadsbeståndet inkluderande en avvecklingsplan som tas fram tillsammans med etableringsenheten och omsorgsenheten. Arbetet riktas in på att skapa en solid och effektiv löpande bostadsförvaltning och uthyrning med hög flexibilitet i

bostadsbeståndet och god kostnadskontroll.

Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning.

Under 2019 sker en översyn av modellen för internhyror i syfte att anpassa modellen till det lokalbestånd som finns idag och det som byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning. Under 2020 fortsätter arbetet med att implementera en ny modell från och med 2021.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Fokusområde från:
Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov	Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål		95 %	95 %	95 %	
	Kostnaderna för kommunens bostadsförsörjning ska effektiviseras					
Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning	Översyn av den internhyresmodellen för lokaler så att kostnadstäckning erhålls till 2021					Nämnd

4 Jämförelser med andra kommuner

I Kolada saknas idag nyckeltal med relevans för fastighetsverksamheten. För att benchmarka mot andra kommuner och fastighetsägare vad gäller arbetssätt, effektivitet m.m. krävs därför ett omfattande arbete.

Arbetet med att ta fram en ny hyresmodell kommer att underlätta jämförelser med andra kommuners och fastighetsägares kostnadsnivåer varför jämförelser kommer att bli möjliga framöver.

Senaste NKI-mätningen genomfördes våren 2018 och Nacka hade då ett relativt lågt NKI som ligger i den nedre kvartilen. Senaste benchmarken gällande NKI för kommunala fastighetsorganisationer i Stockholm län visar inte samtliga kommuners exakta NKI men jämförbara kommuner har ett högre medelvärde. Ett omfattande arbete gällande NKI har genomförts under 2018 och 2019 och ny mätning genomförs av Nacka under hösten 2019.

5 Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Inom fastighetsprocessen har fastighetsförvaltning en föreslagen ram om 16,6 mnkr för 2020 vilket ska jämföras med 26,8 mnkr för 2019. Förändringen, motsvarande cirka 10 mnkr, är relaterad till en nedjustering av det samlade överskottskravet till 1,5% av omsättningen.

Hyran för verksamhetslokaler föreslås höjas med 2% för 2020 vilket motsvarar KPI. Hyreshöjningen innebär ingen ambitionshöjning utan är för att anpassa intäkterna till de ökande kostnaderna vid nyproduktion och inhyrning som indexerats. Hyreshöjningen täcker dock inte de faktiska hyreskostnaderna vid nyproduktion. Hyresmodellen ses över under 2019-2020.

Hysesintäkterna täcker inte kostnader för rivning, provisorier, sanering och restvärden som inte kan tas inom ramen för investeringsprojekt.

Vid omförhandling av hyror för bostäder ska de ligga i nivå med rådande hyresnivåer i Nacka. Hysesintäkterna från stadshuset debiteras per medarbetare.

5.2 Nämndyttrande

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.

Nämnderna resursfördelning, nettoredovisning (tkr)

Anvisning

Nämndens ram specificeras enligt tabellen nedan. Använd den färdiga tabellen.

I kolumn Ramärende anges den volym som ramärendet är baserat på, i nästa kolumn Nämndyttrande är det ev förändring jämfört med ramärendet, uppdelat på volym och satsning. Dessa summeras sedan till kolumn Budget 2020. Använd den färdiga tabellen genom att dubbelklicka i tabellen öppnas excel.

Verksamhet (tkr)	Bokslut 2018	Budget 2019	Prognos 2019 T2	Förändring						Budget 2020			Skillnad 2019 och budgetram 2020	
				Ramärenden intäkter	Ramärenden kostnader	Volym intäkter	Volym kostnader	Satsning intäkter	Satsning kostnader	Intäkter	Kostnader	Netto	tkr	%
Fastighet	-3217	26800	6800	738400	-721760	0	0	0	-9840	738400	-731600	6800	-20000	-75%
Bygg	-7531	-6800	-6800	0	-6800	0	0	0	0	0	-6800	-6800	0	-
Summa	-10748	20000	0	738400	-728560	0	0	0	-9840	738400	-738400	0	-20000	-100%

Nämnderna resursfördelning, volymredovisning

(Antal) Verksamhet	Volymenhet	Ramärende	Nämndyttrande (Förändring)	Centraljustering	Budget 2020	Kommentar

6 Checkar och avgifter

7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Den överskuggande och viktigaste utmaningen ur fastighetsverksamhetsperspektiv, såväl idag som framgent, är finansieringen av befintligt och nytt fastighetsbestånd. 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. Lösningen på detta är att hyressystemet behöver ses över och hyresnivåerna höjas.

Emellertid löses frågan om finansiering av välfärdsfastigheterna 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.

Arbetet med att utveckla och effektivisera kommunens bostadsbestånd behöver fortsätta, genom en fortsatt minskning av beståndet och en effektiv hantering av det bestånd som finns. Målet är att ha en så låg vakansgrad som möjligt, utan att riskera att personer med behov av bostad inte kan få det och undvika att kommunen behöver använda dyra hotellalternativ.

En stor utmaning gällande byggprojekt framöver är att rätt projekt startas i rätt tid för att fylla rätt efterfrågan.

8 Övriga uppdrag

9 Motioner