

Dokumentets syfte

Fastighetsstrategin pekar ut riktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla mark, lokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.

Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, övriga nämnder och medarbetare som verkar inom fastighetsområdet

Inledning

Fastighetsstrategin utgår från Nacka kommuns vision ”Öppenhet och mångfald” samt den grundläggande värderingen ”Förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar”. Strategin utgår även från kommunens övergripande mål och kommunstyrelsens strategiska mål.

Fastighetsstrategin ska understödja arbetet att utveckla både Nacka stad och hela Nacka kommun. Aktuell befolkningsprognos indikerar att invånarantalet växer med cirka 50 procent fram till år 2030 och det genererar ett motsvarande behov av ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice.

Uppdrag

Nacka kommuns verksamheter inom fastighetsområdet ska

- tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för kommunala verksamheter.
- säkerställa en aktiv strategisk planering för mark-, bostads- och lokalförsörjning
- förvalta och utveckla kommunens fastighetsinnehav

Det sker genom att äga, hyra in, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.

Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ligger till grund för genomförande av uppdraget.

Inriktning

Nacka kommuns verksamheter inom fastighetsområdet ska arbeta med inriktning att

- andelen hyresgäster i kommunala verksamhetslokaler som är nöjda med kommunens förvaltning av lokalerna ökar årligen.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2014/847-290	2014-10-14	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	fastighetsdirektör

- energiförbrukningen och koldioxidutsläppen minskar årligen i ett jämförbart bestånd.
- i förhållande till liknande verksamheter ligga bland de 10 procent bästa vid jämförelser av nyckeltalskostnader
- öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om- till- och nybyggnation
- utveckla, avveckla, förvärva och försälja fastigheter och lokaler i linje med strategisk planering

Äga och hyra

Kommunen ska äga och förvalta mark, bostäder, lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter och fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse och därigenom bidrar till att följa inriktningen ovan. Fastigheter ägs direkt av kommunen.

Kommunen kan tillgodose bostads- och lokalbehov genom att hyra in bostäder och lokaler där det bedöms mest fördelaktigt med hänsyn till ekonomi och/eller strategisk betydelse.

I samverkan med privata fastighetsägare tillgodoses behov av bostadslägenheter och centralt belägna lokaler samt lokaler för tillfälligt behov.

Utveckla

Mark-, bostads- och lokalförsörjning

Kommunens nämnder ansvarar för att årligen i oktober redovisa sina mark-, bostads- och lokalbehov för kommande 15-årsperiod och bära kostnaderna för nyttjade fastigheter, bostäder och lokaler. Mark-, bostads- och lokalnyttjande verksamheter skall delta aktivt i försörjningsplanering, söka möjligheter att effektivisera mark-, bostads- och lokalanvändningen och medverka till att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.

För strategisk planering av mark-, bostads- och lokalförsörjning ska en kommunövergripande försörjningsplan hållas uppdaterad. Försörjningsplanen är en viktig del av kommunens översiktsplanering och strategiska samordning samt ger information till kommunens ekonomiska långtidsprognos. Försörjningsplanen redovisas årligen till kommunstyrelsen och ligger till grund för budgetförslag.

Ny-, till- och ombyggnation

Vid ny-, till- och ombyggnation ska kommunen tillse att kommunens projekt håller en hög miljö- och energiprestanda. Om lämpligt ska miljö- och eller energicertifieringar, exempelvis Green building eller Miljöklassad byggnad, eftersträvas.

Beslutsunderlag för projekt ska innehålla en livscykelkostnadsanalys. Som huvudregel ska ett objekts kapitaltjänst- och avskrivningskostnader från projekt, samt drift- och underhållskostnader under objektets tekniska livslängd täckas av löpande hyresintäkter.

Vid investeringsbedömningar prioriteras

- strategiska objekt
- objekt som bidrar till affärsmässighet, konkurrensneutralitet och mångfald

Kapacitet som inte kan tillgodoses inom befintligt bestånd eller inom angiven investeringsvolym tillgodoses istället genom samverkan med externa aktörer alternativt finansieras genom omstrukturering av befintligt fastighetsbestånd.

Förvalta

Mark

Kommunen arbetar aktivt med markförsörjningen och köper in mark som är av strategisk betydelse på både kort och lång sikt enligt kommunens översiktsplanering. Mark som saknar strategisk betydelse avyttras.

Förvaltningen av kommunens mark ska generera ett årligt överskott genom att avgälder och arrendeintäkter skall överstiga kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och kapitaltjänst.

Överlåtelse och upplåtelse av kommunal mark sker till marknadsmässiga priser och villkor. Det innebär att varje överlåtelse respektive upplåtelse ska utgå från en marknadsmässig bedömning av de aktuella förutsättningarna. Lika ärenden prissätts på samma sätt. Upplåtelse av kommunal mark ska ske på tid och villkor som möjliggör för arrendatorn att investera i marken.

Lokaler och bostäder

Kommunen levererar lokaler, bostäder och tjänster enligt hyreskontrakt och gränsdragningslista för angiven kapacitet.

Verksamheterna skall verka för en hög kundnöjdhet och ha en regelbunden dialog med hyresgästerna för att följa upp och utveckla lokalernas ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Förvaltningen av lokal- och bostadsbeståndet ska vara självfinansierad genom att hyresintäkterna skall täcka kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och kapitaltjänst.

Hyressättning ska ske enligt självkostnadsprincipen med hänsyn till affärsmässiga grunder och likabehandling. Vid uthyrning av lokal tillämpas lika villkor för privat och kommunal hyresgäst. Vid uthyrning av bostäder skall bruksvärdeshyra gälla som huvudregel.

För förskole- och grundskolelokaler sätts hyresnivå i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad internhyresmodell där lokalernas funktionalitet utifrån verksamhetens perspektiv är styrande. Den interna hyresmodellen skall stimulera till ett effektivt utnyttjande av lokalresurserna, skapa konkurrensneutralitet och fördela lokalkostnaderna.

Indexering av hyra ska över tid följa prognos för utveckling av självkostnaden och marknadens hyressättning.

Lokaler, bostäder och anläggningar förmedlas enligt uppdrag från nämnd eller till den hyresgäst som bedöms ge den största nyttan för Nackaborna eller bäst bidra till fördelningen mellan privata och kommunala aktörer.