

Kommunstyrelsen

Internbudget 2017 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer internbudget för verksamheter inom kommunstyrelsens fastighetsansvar 2017.

Sammanfattning

Årsprognosen 2016 för kommunstyrelsens ansvar för fastigheter indikerar ett resultat om 30 mnkr, budgeterat resultat för året är 28 mnkr. Budgeterat resultat för 2017 är, i enlighet med ramärendet, ett resultat om 41 mnkr. Lokalenhetens resultat är budgeterat till 38 mnkr och enhetens för fastighetsutvecklings resultat är budgeterat till 3 mnkr.

Ärendet

I. Ansvar och uppgifter

Syftet med fastighetsprocessen är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och sociala bostäder till Nackaborna.

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

2. Väsentliga områden 2017-2019

Övergripande inriktning kommande år för verksamheterna inom fastighetsområdet är:

- stärka och anpassa organisationen för att möta kraftigt utökat uppdrag, akut för bostadsförsörjning, men också för att klara det långsiktiga behovet av välfärdsfastigheter via externa aktörer.
- verksamhetsutveckling – ständiga förbättringar för god kvalitet med inriktning mot utmärkelsen Svenska kvalitet.
- stärkt kommunikation intern och externt, för samverkan och relationsbygge.
- stärkt koppling till övergripande mål i beslutsunderlag och uppföljning.
- utveckla uppföljning med fokus på kund, verksamhet, medarbetare och ekonomi.
- stödja genomförandet av stadsutvecklingen genom att utveckla, avveckla, förvärva och försälja fastigheter och lokaler.

3. Kortfattad beskrivning av utgångsläget

a. Verksamhetsresultat och insatta resurser – utgångsläge ■ BRA

Årsprognosen vid tertialbokslut 2 pekar på ett resultat i linje med budgeten 2016. Däremot är den kraftigt justerad nedåt i jämförelse med tertialbokslut 1 som en följd av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bära. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorps.

Driftredovisning (mnkr)	Budget 2016	Årsprognos T1	Årsprognos T2	Avvikelse T2 – T1	Avvikelse T2 – B 2016
Lokalenheten	23	35	36	1	13
Enheten för fastighetsutveckling	5	5	-6	-11	-11
Summa	28	40	30	-10	2

4. Arbetet 2017-2019 och strategiska mål



En primär inriktning är att stärka och anpassa organisationen för att möta kraftigt utökat uppdrag, akut för bostadsförsörjningen, men också för att klara det långsiktiga behovet av välfärdsfastigheter via externa aktörer.

Fortsatt fokus 2017 är att uppnå en ökad kundnöjdhet. Arbetet med det nya fastighets-system som implementeras under 2016 fortsätter. Målsättningen är att skapa ett bättre understöd till förvaltningen med hyreskontrakt, hyresavisering, stöd för underhållsplanering etc. och en bättre koppling till system för ekonomistyrning. En kundportal och en samarbetsyta kommer att utvecklas på kommunens nya hemsida, kunderna kan här hitta information om sin fastighet men även göra felanmälningar.

Inventering av kommunens samtliga förskolors inomhus- och utomhusmiljö utförs som en led i att nå en giftfri skolmiljö 2020.

År 2016 intensifierades arbetet med att utveckla värmeanläggningar med fossilt bränsle som beräknas vara färdigställt i slutet på år 2017. För kommunens samtliga fastigheter, ska energiförbrukning minska med 5 % årligen. Under 2016 installerades solceller på stadshuset som ett pilotprojekt, detta arbete som att följas upp och utvärderas under 2017.

Ett viktigt område är att säkerställa att mark-, bostads-, och lokalförsörjning sker i balans under Nacka kommuns tillväxt. Särskilt fokus krävs kring hur kommunen på ett bra sätt ska erbjuda bostäder för nyanlända, samt hur vi kan samarbeta med externa fastighetsägare för att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Högt prioriterat är planering av skolkapacitet och fritidsanläggningar inom kommunen.

Fortsatt utvecklingsarbete kommer att ske kring roller, processer, rutiner och systemstöd för verksamheterna inom fastighetsprocessen. Arbetet med att samordna arbetet med enheten för strategisk stadsutveckling intensifieras.

Nuläget på strategiskt mål

För enheternas uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförvaltning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Utöver ovan nämnda målen finns ett politiskt beslutat mål beträffande energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta för ett normalår

- Mål 2017, 132,9 kWh/m²/år
- Mål 2018, 128,5 kWh/m²/år
- Mål 2019, 124,3 kWh/m²/år

Utifrån Kommunstyrelsens beslutade Fokusområden och Resultatindikatorer pågår nu ett arbete med att ta fram relevanta mål och nyckeltal för fastighetsprocessen. Detta arbete kommer att slutföras innan årsskiftet och presenteras som en bilaga till Tertialbokslut 1.

5. Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med ramärendet 2017.

Lokalenheten

- Hyreshöjning för år 2017 är föreslagen till en halv procent för verksamhetslokalerna.
- Hyreshöjning för bostäder enligt förhandling.
- Försäljning av objekt till Hemsö har inte tagits med i beräkningen för år 2017
- Kapitalkostnaderna är högt budgeterat då fler investeringsprojekt förskjutits fram i tiden.
- Mediekostnader bedöms minska ytterligare då energibesparingsprojekt och konvertering från oljeuppladdade anläggningar till bergvärme pågår. Från och med 2017 bedöms nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering vara ca 2 mnkr per år.

Enheten för fastighetsutveckling, projekt

- Förgäves- och utranteringskostnader i projektet är svåra att förutspå och kan komma att påverka resultatet.
- Byggverksamheten arbetar aktivt med att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet.
- Fortsatt arbete med att fördjupa samarbetet med NCC (Nacka Kommuns strategiska partneringavtal).

Enheten för fastighetsutveckling, mark

- För att lösa behovet av bostäder för nyanlända kan det bli aktuellt för kommunen att arrendera mark från andra fastighetsägare eller iordningställ kommunal mark. Detta kommer att medföra ökade kostnader.
- En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala framtida behoven av markytor.
- Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbaneprojektet, överdäckning av 222:an och Sickla-Plania.
- Kostnader för kommunens gatukostnadsersättning samt kostnader för iordningställande av mark i samband med stadsbyggnadsprojekt belastar

markgruppen. Markgruppen har inget inflytande över dessa kostnader och ingen möjlighet att förutse dem. Detsamma gäller för saneringskostnaderna.

- Arbetet med rekrytering av två markingenjörer till markverksamheten pågår.

Tabell Fastighetsprocessen resursfördelning, (mnkr)

Verksamhet	Bokslut 2015	Budget 2016	Prognos för 2016 tertial 2	Förändring			Budget 2017	Skillnad budget 2016 och ny ram 2017	
				Ramärende	Nämndyttrande	Majoritetsförslag		tkr	%
Lokalenheten	40 500	23 000	36 000	3 000			38 000	15 000	65 %
Enheten för fastighetsutveckling, Strategisk planering och byggverksamheten	- 2 500	- 3 000	- 3 000				- 5 000	- 2 000	67 %
Enheten för fastighetsutveckling, markverksamheten	8 700	8 000	- 3 000				8 000	0	0 %
Summa	46 700	28 000	30 000	3 000			41 000	13 000	46 %

5.2 Investeringar

Tabell 1) Pågående investeringar

Pågående investeringar (mnkr)	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 Och senare
Skolor	107	73	0	14,2
Förskolor	143	37	17,5	64
Sociala behov	61,5	15	15	0
Fritidsanläggningar	106	36,5	0	8
Övrigt Lokalenheten	63,5	10,5	1	61,5
Mark	0	0	0	0
Summa	481	172	33,5	147,7



Större pågående investeringar

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

Ältadalens förskola utred. 8 avd. - Budget 65,5 mnkr

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

Utskogens förskola Nybyggnation - Budget 72 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksal i Rödmyran).

Tabell 2) Nya investeringar

Nya investeringar (mnkr)	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Sociala behov*	10	130	120	70
Fritidsanläggningar	0	20	20	10
Mark	76	14	15	0
Summa	86	164	155	80

*KS har beslutat att tilldela Fastighetsprocessen 100 mnkr för projektet kopplade till sociala behov.



6. Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Säkerställa bostäder, lokaler och mark för välfärdsverksamhet i närtid och genom hela tillväxtperioden
- Samordning av kapacitetsbehov, likviditetsvolym och exploateringsverksamhet
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler

Möjligheter

- Stärkt strategisk planering
- Stärkt samverkan med externa aktörer och med verksamheter inom stadsbyggnadsprocessen
- Stärkt genomförandekraft

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Nickolina Kostic
Controller Fastighet