

2017-11-08
Reviderad 2017-11-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/19

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Internbudget 2018 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar nedanstående skrivning om fastighetsverksamheten att inarbetas i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar inför behandling i kommunstyrelsen i december.

Sammanfattning

Förutsatt att kommunfullmäktige fastställer förslag till mål och budget 2018-2020 kommer driftsbudget för fastighetsverksamheten uppgå till 39 miljoner kronor. I samma beslut föreslås kommunfullmäktige även bevilja nya investeringsmedel om 998,2 miljoner kronor till fastighetsverksamheten. De största projekten är Boo Gårds skola med sporthall på 311,5 respektive 51,5 miljoner kronor. Sigfridsborgs skola med sporthall på 267 respektive 34,5 miljoner kronor. För projektet förskolan Kristallen har en utökning på 88,5 miljoner kronor begärts. För sociala bostäder ansöks 60 miljoner kronor och för komponentutbyten 150 miljoner kronor varav 15,5 öronmärks till förskole- och skolgårdar.

Skrivning i ärendet antas för inarbetning i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar för år 2018.

Ärendet

1. Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar och lokaler för kommunalt finansierade verksamheter samt bostäder för sociala ändamål.

Enheterna inom ansvarsområdet verkar genom att utveckla, bygga och förvalta kommunens egna fastigheter och genom ett väl utvecklat samarbete med externa fastighetsägare för inhyrda objekt. Vid behov förekommer även förvärv och försäljning av fastigheter och bostadsrätter.

2. Väsentliga områden 2018-2020

Övergripande inriktning och insatser för att nå målen kommande år för verksamheterna inom fastighetsområdet är:

- Säkerställ professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet genom Nackas hela tillväxtperiod
- Modernisera och underhåll egna verksamhetslokaler med tillhörande utemiljö
- Utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler
- Professionell samverkan med externa hyresvärdar för verksamhetens bästa
- Hantera momentan ökning av behovet av bostäder genom kommunens försorg och normalisera hanteringen av den större volymen över tid
- Satsa på förnybara energisystem som solceller, solfångare och värmepumpsanläggningar för minskad energiförbrukning
- Genomlysning av samtliga hyresavtal med fokus på hyresnivåer, gränsdragningslistor och avtalsuppbyggnad med förväntad positiv effekt på intäkterna
- Effektivare användning av befintliga processer och system

3. Kortfattad beskrivning av utgångsläget

a. Verksamhetsresultat och insatta resurser – utgångsläge

Prognosen för fastighetsverksamheten på helåret 2017 är oförändrad från T1 då resultatet justerades ned med 2,9 miljoner kronor jämfört med budget. Skillnaden beror till största delen av effekter från Hemsöaffären 2016 och ökad volym bostäder.

Från 1 oktober 2017 är enheterna omorganiserade varför hela fastighetsverksamhetens prognostiserade resultat här redovisas uppdelat på fastighetsförvaltning lokaler och bostäder, fastighetsförvaltning mark och byggprojektverksamheten inom enheten för bygg och anläggning.



Verksamhet	Budget 2017	Prognos för 2017 tertial 2	Skillnad budget 2017 och prognos 2017	
			tkr	%
Enheten för fastighetsförvaltning	38 000	37 600	-400	1%
Enheten för fastighetsförvaltning, markverksamheten	8 015	8 900	885	11%
Enheten för bygg och anläggning, byggverksamheten	-5 000	-8 400	-3 400	68%
Summa	41 015	38 100	-2 915	7%

b. Arbetet 2018-2020 och strategiska mål

Arbetet med att förbättra NKI har planlagts med mätning av kundnöjdhet även hos de större leverantörerna av inhyrda lokaler. Arbetet med tidigare förändring av den interna organisationen för att uppnå en stegvis högre kundnöjdhet kommer att fortsätta och intensifieras. Vidare fortsätter arbetet med att tydligare möta kunden i fastigheten även om frågor som rör byggnadens underhåll och utvecklingsfrågor.

Inventering av kommunens samtliga förskolors inomhus- och utomhusmiljö utförs som ett led i att nå en giftfri skolmiljö 2020. Arbetet med giftfria yttre miljöer är startat på förskolor med genomförd inventering och kravställande på vilka material som skall saneras bort och ersättas med giftfria naturmaterial.

Särskild fokus ligger på att bidra till att en mark-, bostads-, och lokalförsörjning i balans säkerställs under Nacka kommuns tillväxt. Högt prioriterat är planering av skolkapacitet och fritidsanläggningar inom kommunen. Arbetet bedrivs i nära samarbete med den övergripande strategiska planeringen inom stadsbyggnad. Särskilt fokus krävs även kring hur kommunen på ett bra sätt ska erbjuda bostäder för nyanlända.

Nuvarande hyresmodell har varit i funktion sedan 2012. Ett arbete har påbörjats för att kartlägga effekterna i den befintliga modellen av den kraftiga expansion som förutses samt att ta fram underlag för eventuell revidering av modellen. Under 2017 påbörjades ett särskilt arbete med att gå igenom kontraktstocken med avsikt att förnya och revidera avtal och rätta till felaktigheter där sådana upptäcks.

Nuläget på strategiskt mål

För verksamhetens uppföljning och förbättring finns tre mål:

- i) Nöjd kund index (NKI) som ska höjas med 5 steg/år,
- ii) Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 5 % per år
- iii) Skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar ska vara inventerade och åtgärdade avseende särskilt farliga ämnen. År 2020 ska 20 % vara åtgärdade, 2025 60 % och 2030 100 %.

Utöver ovan nämnda mål finns även ett politiskt beslutat mål rörande energimål driftoptimering, av 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 fastighetsverksamheterna.

c. Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med 2017.

Enheten för fastighetsförvaltning, *bostäder och lokaler*

- Ingen höjning för de interna hyrorna
- Mediakostnader bedöms fortsätta minska genom löpande energibesparingsprojekt och konvertering från oljeeldade anläggningar till bergvärme.
- Nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering bedöms vara ca 2 mnkr per år.

Enheten för fastighetsförvaltning, *markverksamheten*

- Intäkterna från tomträtter bedöms minska på längre sikt beroende på försäljningar och uppsägningar. Försäljningarna under 2017 på Henriksdalsberget ger fullt genomslag på intäktssidan från och med 2018.

Enheten för bygg och anläggning, *byggverksamheten*

- Verksamheten utan intäkter från mark går med underskott. En orsak har varit konsultkostnader som en del av uppdraget att anskaffa bostäder, främst för nyanlända, men också att det lokalstrategiska arbetet som numera sker inom strategisk stadsutveckling har belastat resultatet. Arbetet har initierats från ny ledning att styra mot ett nollresultat.



Fastighetsverksamhetens resursfördelning, (mnkr)

Verksamhet	Bokslut 2016	Budget 2017	Prognos för 2017 tertial 2	Förändring			Budget 2018	Skillnad budget 2017 och ny ram 2018	
				Ramärende	Nämndyttrande	Majoritets förslag		tkr	%
Enheten för fastighetsförvaltning	38 178	38 000	37 600				39 000	1 000	2,6%
Enheten för fastighetsförvaltning, markverksamheten	13 096	8 015	8 900				6 800	-1 215	15%
Enheten för bygg och anläggning, byggverksamheten	-4 793	-5 000	-8 400				-6 800	-1 800	36%
Summa	8 303	41 015	38 100				39 000	-2 015	4,9%

5.2 Investeringar

Större pågående investeringar

Pågående investeringar som tas i bruk under 2018.

Myrsjösolan - 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.

Myrsjö sporthall – Budget 48,5 mnkr

Inflyttning augusti 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.

Bostadsförsörjning sociala behov - Återstår 88,4 mnkr (+ 60 mnkr)

Nuvarande budget är 300 mnkr, av dessa återstår 88,4 mnkr. Ytterligare 60 mnkr söktes T2 2017. Total budget är 360 mnkr, av dessa återstår 148,4 mnkr som kommer att tas i anspråk 2017-2018.

Nya investeringar

Projekt, tkr	Förslag nytt beslut	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos 2021 =>
		2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	
Boo Gårds sporthall	-51 500	-1 000	-1 000	-1 000	-30 000	-18 500
Komponentutbyte 2018-2020	-1 50 000	0	-50 000	-50 000	-50 000	0
Anläggning av konstgräs på Fisksätra	-11 000	0	-6 000	-5 000	0	0
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra	-4 000	-1 700	-1 500	-800	0	0
Nyckelviken - garage, WC och förråd	-2 000	0	-2 000	0	0	0
Summa nya investeringar	-2 18 500	-2 700	-60 500	-56 800	-80 000	-18 500



Utökade investeringar

Projekt, tkr	Tidigare beslutat	Förslag nytt beslut	Ny projektbudget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
				2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Nybyggnation av Boo gård skola	15 500	311 500	327 000	20 000	68 000	134 000	105 000	0
Nybyggnation av Sigfridsborgsskola	15 500	267 000	282 500	13 000	57 000	115 000	97 500	0
Nybyggnation av förskolan Kristallen	10 500	88 500	99 000	8 000	48 000	43 000	0	0
Bostadsförsörjning sociala behov	300 000	60 000	360 000	115 500	60 000	0	0	0
Sigfridsborgs sporthall	20 000	34 500	34 500	0	2 000	3 000	15 000	34 200
Isolering av Björknäs ishall	8 800	6 200	15 000	1 000	14 000	0	0	0
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	0	0	0
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	2 000	4 000	6 000	1 500	2 500	2 000	0	0
Utbyggnad östra stadshuset	700	3 000	3 700	25	2 975	0	0	0
Summa tilläggsinvesteringar	378 000	779 700	1 137 700	164 025	259 475	297 000	217 500	34 200

d. Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Bidra till att säkerställa bostäder, lokaler och mark för välfärdsverksamhet genom hela tillväxtperioden
- Öka kundnöjdheten både i egna och inhyrda lokaler
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler
- Hantera ökade behovet av bostäder genom kommunens försorg och normalisera hanteringen av en större verksamhet

Möjligheter

- Fortsatt satsning på förnybara energisystem tex. solceller, solfångare och värmepumpsanläggningar som kommer att ge oss minskad elförbrukning.
- Genomlysning av samtliga hyresavtal med fokus på hyresnivåer, gränsdragningslistor och avtalsuppbyggnad. Detta förväntas ge en positiv effekt på intäktssidan.
- Effektivisering genom effektivare användning av nyligen introducerade processer och system

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostić
Controller
Controllerenheten