



Mål och budget 2022-2024

Enheten för fastighetsförvaltning

2022

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av utgångsläge	4
3	Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2022-2024	5
3.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3.2	Bästa utveckling för alla.....	6
3.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	7
3.4	Stark och balanserad tillväxt.....	8
4	Jämförelser med andra kommuner	9
5	Resursfördelning	10
5.1	Ramärendet	10
5.2	Nämndyttrande.....	10
6	Checkar och avgifter	11
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040	12
8	Motioner	13

I Ansvar och uppgifter

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

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa bostäder och lokaler för kommunens välfärdsverksamheter, projekt i tidiga skeden samt förvaltning av kommunägd mark. Enheten verkar för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter men även för samarbetet med externa fastighetsägare vilket sker genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och sälja fastigheter.

2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Enheten för fastighetsförvaltning har ett gott utgångsläge. De senaste årens arbete med att få ordning och reda på processer, arbetssätt och ekonomi har givit resultat. Enheten levererar det fastställda överskottet på 20 mkr. Den nya hyresmodellen är till stora delar införd, och fungerar väl. Hyresintäkterna matchar i stort de kostnader enheten har för lokaler, egna och inhyrda. Nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls har förbättrats, och ligger nu i nivå med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Överskottet av bostäder för sociala ändamål som kommunen hade för två år sedan är idag mer anpassat till det behov som finns. Markförvaltningens intäkter för arrenden och tomträttsavgälder marknadsanpassas och ökar i takt med att kommunen växer. Under året har nya Boo gårds skola och Sigfridsborgsskolan blivit klara. Enheten har flera stora fastighetsprojekt på gång avseende lokaler för såväl förskola, skola, kultur som idrott. Enheten är på god väg att nå bättre förutsättningar avseende bemanning för att arbeta med projekt i både tidiga skeden och i genomförande.

3 Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2022-2024

3.1 Maximalt värde för skattepengarna

Arbete för att nå målet

Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov.

Bostad strävar efter att nå ett bostadsbestånd som matchar kommunens behov med en effektiv bostadsförvaltning och uthyrning med en god flexibilitet och en god kostnadskontroll.

Målet med anpassningen av bostadsbeståndet är att nå ett bostadsbestånd som är anpassat efter kommunens och verksamhetens behov. Utgångspunkten är etableringsenhetens och omsorgsenhetens uttalade behov av bostäder.

Inom bostadsförsörjningen kommer arbetet med förbättringarna som påbörjats under tidigare år därmed att fortgå under 2022. En strategisk kartläggning över bostadsbeståndet har genomförts och under 2021 och 2022 pågår åtgärder för att nyttjandet av lokaler och ytor i egenägda fastigheter ska maximeras på ett mer kostnadseffektivt sätt. Flera stora omflyttningar har skett under 2021 och arbetet fortgår i syfte att effektivisera bostadsbeståndet.

Förbättring och förfining av systemet pågår även för att få fram så långsiktiga rapporter som möjligt i syfte att jobba än mer proaktivt avseende behovet av bostäder från omsorgsenheten och etableringsenheten.

Parallellt pågår försäljningar av bostadsrätter. Fram till augusti 2021 har 114 bostadsrätter sålts totalt sedan 2019. Bland annat har de första av de tidigare lägenhetsförskolorna på Jarlaberg gjorts om till bostadsrätter som sålts med god förtjänst. Trots rådande pandemi har därmed försäljningar gått enligt plan och ytterligare försäljningar kommer att pågå fram till 2021 års slut och fortsätta under 2022.

Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning.

Ny hyresmodell som utgår från en kostnadshyresmodell infördes i januari 2021. Kostnadshyra innebär att en fastighets totala kostnad utgör hyra (förvaltning och administration). Modellen avser enbart de fall där kommunen är verksamhetsutförare och internhyresgäst. För externa hyresgäster och verksamheter tillämpas marknadshyra.

Syftet med hyresmodellen är att skapa transparens och därmed redovisa faktiska kostnader per objekt vilket ger en ökad kostnadsmedvetenhet samt att ambitionsnivån i framtida produktioner anpassas till vad kommunen har råd med.

En uppföljning av hyresmodellen har gjorts under 2021 tillsammans med hyresgästerna för att säkerställa genomförandet och resultatet. Uppföljningen har visat att den schabloniserade hyresuträkningen totalt sett har medfört en för hög internhyra vilket kommer medföra en återbetalning till hyresgästerna under 2021. Utvärderingen har även gett underlag för hyresjusteringar inför 2022.

Parallellt med implementering av ny hyresmodell har även delar av avtalskonstruktionen setts över för att bli mer tydlig, transparent och marknadsanpassad avseende regelverk, ansvarsfördelning etc. Arbetet med justeringar kommer att fortgå under 2022.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Fokusområde från:
Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov	Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål		95 %	95 %	95 %	95 %	
	Kostnaderna för kommunens bostadsförsörjning ska effektiviseras						
Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning	Justering hyresmodell genomförs 2022 för att uppnå korrekt hyresnivå						Nämnd

3.2 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 2020 togs en handlingsplan fram gällande prioriterade förbättringsområden för NKI (Nöjd-kund-index som innefattar felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll mm) tagits fram och en NKI-undersökning genomfördes hösten 2020. Ingen NKI-mätning genomförs under 2021 utan fokus under året har varit att implementera ny hyresmodell och nytt fastighetssystem samt fortsätta översynen av felanmälanprocessen. Under 2022 kommer en ny NKI-mätning genomföras för att utifrån resultatet uppdatera handlingsplanen för att säkerställa fortsatt ökning av kvaliteten i verksamheten.

Arbetet med att se över kostnader, driftsnetto, nyckeltal och resultat på objektsnivå fortsätter under 2022. Underhållsplaner har uppdaterats och regelbundna hyresmöten med verksamheterna som hyr lokaler sker för att skapa inflytande, påverkan och långsiktighet.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Fokusområde från:
Verksamheterna är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.	Nöjd-kund-index NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar (mäts vartannat år)	49		52		52	

3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbete för att nå målet

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller.

Respektive fastighets underhållsplan uppdateras årligen för att säkerställa fastighetens framtida behov av underhåll. Underhållsplanen är en del av den långsiktiga fastighetsförvaltningen och sker i samförstånd med verksamheten som nyttjar lokalen. Regelbundna hyresmöten med verksamheterna som hyr lokaler sker därmed för att skapa inflytande, påverkan och långsiktighet. Under 2022 kommer en ny NKI-mätning genomföras för att utifrån resultatet uppdatera handlingsplanen gällande prioriterade förbättringsområden för NKI för att säkerställa fortsatt ökning av kvaliteten i verksamheten. Arbetet med hållbara utemiljöer (Agenda 2030 mål 3 – Hälsa och välbefinnande), trygga toaletter och omklädningsrum fortsätter även under 2022.

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdslokaler.

Ett särskilt uppdrag att presentera en plan för utfasning av fossilenergi är genomfört. Inom eget fastighetsbestånd finns idag ingen fastighet som värms upp med fossila bränslen som huvudsaklig uppvärmningskälla. Dock finns uppvärmning med fossilt bränsle som spetsvärme vid extrem kyla, vilket är normalt.

Fortsatt arbete sker under 2022 för att minska den totala energianvändningen främst genom att intensiviera arbetet med att inventera och montera av solpaneler, främst genom att installera solpaneler inom kommunen pågående och planerade nybyggnadsentreprenader, men även inom befintligt fastighetsbestånd. Investeringsmedel om 8 miljoner kronor har äskats för nyinstallation av solceller på utvalda byggnader under 2022. Parallellt pågår även ett arbete avseende ökad takt i utbyggnaden av laddinfrastruktur. (Agenda 2030 mål 13 – bekämpa klimatförändringar)

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Fokusområde från:
Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller	Nöjd-kund-index NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar (mäts vartannat år)	49		52		52	
Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter	Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 3% per kvadratmeter och år fram till 2025	120	116	113	110	107	Nämnd

3.4 Stark och balanserad tillväxt

Arbete för att nå målet

Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig.

Under 2021 har fortsatt löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal genomförts. Målet är att samtliga marköverlåtelse och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser baserat på värderingar. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds aktivt att friköpa sina tomträtter. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall. Under 2021 har fokus legat på processer och rutiner i syfte att möjliggöra mer proaktiv markförvaltning, ett arbete som kommer fortsätta under kommande budgetperiod. Implementering av nytt fastighetssystem kommer också bidra till effektivare arbetssätt.

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

Under 2021 har arbetet med att effektivisera användandet av lokaler fortskridit i syfte att få en ökad kapacitet och fler användningsområden av samma lokal. Ett särskilt projekt avseende samnyttjande av lokaler initierades och planeras rapporteras under hösten 2021. Den nya hyresmodellen, implementering av nytt fastighetssystem och uppdaterade underhållsplaner kommer under 2022 förbättra möjlighet till än mer ändamålsenliga lokaler.

Kommunen har ett flertal större kommande projekt kopplade till kommunens lokalbehov som behöver kompetens i tidiga skeden för att kunna säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet. Detta omfattar både projekt men även större inhyrningar. Arbetet innebär beställarstöd till verksamheterna samt tidiga utredningar och förstudier för överlämning till genomförandeorganisation. Som ett led i detta har två fastighetsutvecklare anställts hos mark- och fastighetsutveckling 2021 för att säkerställa fortsatt framdrift i projekt i tidiga skeden (t.ex. Nacka gymnasium och stall Velamsund).

De projekt som är i planerings- eller genomförandeskede avseende främst förskolor och skolor utgår även från ett framtida effektivt nyttjande av lokalerna där lokaler kan samnyttjas mellan olika verksamheter (t.ex. nya Borgvallaskolan och Stavsborgsskolan). Lokalerna blir därmed mer kostnadseffektiva.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Fokusområde från:
Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig							
Välfärdslokaler ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden	Antalet kvadratmeter per elev ska inte öka						

4 Jämförelser med andra kommuner

Det saknas i nuläget jämförande nyckeltal med relevans för fastighetsverksamhet i Kolada. För att benchmarka mot andra kommuner och fastighetsägare vad gäller arbetssätt, effektivitet m.m. krävs därför ett omfattande arbete. Den nya hyresmodellen och det fastighetssystem som är under implementering under hösten 2021 kommer att underlätta ett framtida jämförande arbete.

I den senaste NKI-mätningen lyftes Nackas fastighetsverksamhet från ett relativt lågt NKI i den nedre kvartilen med hela 6 enheter. NKI är dock inte så högt som önskat och jämförbara kommuner har ett något högre medelvärde. En plan har satts för att höja NKI på sikt och ny mätning ska genomföras hösten 2022.

5 Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Hyresmodellen innebär att varje fastighets kostnadsbild analyseras utifrån ett kostnadsperspektiv för att säkerställa en kostnadshyra. För såväl bostadsförsörjningen som lokalförsörjningen innebär hyresmodellen ett nollresultat.

Markförvaltningen genererar ett större överskott. Detta gör att enheten för fastighetsförvaltning kan generera ett överskott om 20 miljoner kronor.

Projektrelaterade kostnader hanteras av kommunens övergripande verksamhet, exempelvis nettokostnaden för evakueringar, saneringskostnader, rivningskostnader samt restvärden.

5.2 Nämndyttrande

Nämndens resursfördelning, nettoredovisning (tkr)

Verksamhet (tkr)	Bokslut 2020	Budget 2021	Prognos 2021 T2	Förändring/satsning						Budget 2022			Skillnad 2021 och budgetram 2022	
				Ramärende		Nämndyttrande							tkr	%
						Volym		Satsning						
				Intäkt	Kostnad	I	K	I	K	Intäkt	Kostnad	Netto		
EFF	26 960	20 000	38 000	673 000	653 000					673 000	653 000	20 000	0	0
Summa	26 960	20 000	38 000	673 000	653 000					673 000	653 000	20 000	0	0

Nämndens resursfördelning, volymredovisning

(Antal) Verksamhet	Volym-enhet	Ram-ärende	Nämnd-yttrande (Förändr)	Central-justering	Budget 2022	Kommentar

6 Checkar och avgifter

7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Enhetens största utmaning ligger i att hantera de stora fastighetsprojekt som ska planeras och byggas under de kommande åren. Enheten, som varande ägare av projekt, måste följa upp och säkra att det som är planerat levereras även om genomförande av projekten ligger på enheten för bygg och anläggning. Projekt i närtid är nya Näckenbadet och Sickla skola, 2023 kommer nya skolan i Duvnäs Utskog (ersätter Borgvallaskolan) och förskolan på Järlahöjden. På längre sikt finns om- och tillbyggnaden av Nacka gymnasium, där det idag pågår ett arbete i tidigt skede.

Bostadsgruppen behöver, tillsammans med verksamheterna, säkerställa att bostadsbeståndet för sociala ändamål ligger i nivå med behoven.

Lokalgruppen behöver fortsätta arbeta proaktivt med utvecklingen av felavhjälpning och underhåll samt arbeta vidare med projekt som trygga toaletter och omklädningsrum och solceller. Regler för ett gott samnyttjande av lokaler ska beslutas och införas.

Mark- och fastighetsutvecklingsgruppen behöver utveckla processer och arbetssätt för att hamna i fas med den stora mängd ärenden man har.

8 Motioner