

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2022-001025

§ 90

## Uppdatering av fastighetsstrategi

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar reviderad fastighetsstrategi enligt bilaga 3 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 30 juni 2023.

### Sammanfattning av ärendet

Under 2021 granskade EY på uppdrag av kommunens revisorer kommunens strategiska arbete med lokalförsörjning. En av rekommendationerna i revisorernas rapport var att uppdatera den befintliga fastighetsstrategin så att den är förenlig med nuvarande arbete med lokalförsörjning.

Förslag på ny fastighetsstrategi syftar till att ange grunden för kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och ansvarig för tillhandahållande av välfärdsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder för sociala ändamål för kommunens verksamheter. Fastighetsstrategin utgår ifrån kommunens övergripande mål och anger att affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Fastighetsstrategin anger vidare att beståndet av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov och att verksamheternas lokaler ska bestå av en rationell mix mellan inhyrning och eget ägande. Fastighetsenheten ska bedriva en proaktiv förvaltning och arbeta på ett sådant sätt att miljö- och klimatmålen i kommunens vid var tid gällande Miljöprogram uppnås. Klimat- och miljökrav ska ställas i alla projekt för minskad klimatpåverkan, klimatanpassning ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar. Nacka ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret och fastighetsenheten daterad den 30 juni 2023

Bilaga 1 Yttrande revisionsrapport granskning av strategisk lokalförsörjning

Bilaga 2 Nuvarande fastighetsstrategi

Bilaga 3 Förslag på ny fastighetsstrategi

### Yrkanden

Cecilia Gardner Larsson (M) och Monica Brohede Tellström (L) yrkade bifall till förslaget från stadsledningskontoret m.fl.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) bifall till eget förslag till yttrande (se bilaga 1 till protokollet).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – det utsända förslaget från stadsledningskontoret m.fl. samt Johanna Kvists (S) förslag till yttrande enligt bilaga 1 till protokollet – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från stadsledningskontoret m.fl.

Desha Svenneborg (MP) deltog ej i beslutet.

## Reservationer

**Johanna Kvist reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraterna och ingav följande.**

”Nacka behöver en fastighetsstrategi som är långsiktigt hållbar både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. En viktig del i tillgången till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler är ett kommunalt fastighetsbolag. Genom ett kommunalt fastighetsbolag kan kommunen bättre styra tillgången av ändamålsenliga lokaler. Det är en viktig grund i att tillhandahålla Nackas invånare god samhällsservice samtidigt som kommunen enklare kan se till att vi har tillgång till de lokaler och bostäder som behövs. Att kommunen äger fastigheterna är oftast billigare i längden. På sikt är det därför viktigt att kommunen prioriterar att äga välfärdsfastigheter där man bedriver verksamhet i egen regi.”

## Protokollsanteckning

**Cecilia Gardner Larsson lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:**

”Den uppdaterade fastighetsstrategin är väl genomarbetad och möjliggör även fortsatt en långsiktigt god och kostnadseffektiv lokalförsörjning för förskolor, skolor, äldreboenden mfl verksamheter. Att Nacka ska inrätta ett kommunalt fastighetsbolag som skulle äga samtliga lokaler som S föreslår skulle motverka en flexibel och kostnadseffektiv lokalförsörjning. Det är enbart ett sätt att binda mycket kapital vilket leder till högre räntekostnader för kommunen och högre skatt och/eller besparingar i välfärden för Nackaborna. Det tycker inte vi moderater är klok politik då det inte är att värna om att Nackabornas skattepengar används så effektivt som möjligt.

Större vikt än tidigare läggs i den nya fastighetsstrategin på miljö och hållbarhet för att säkerställa att Nacka kommun ligger i framkant med att hitta innovativa lösningar och att arbeta systematiskt för att minska klimatavtrycket vilket är mycket positivt.”

**Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:**

”Nackalistan yrkar bifall till Socialdemokraternas förslag till ny fastighetsstrategi som bättre överensstämmer med vår politik. Vi tycker det är bra att kommunen tar fram en ny

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

22 augusti 2023

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

fastighetsstrategi och välkomnar det ökade fokuset på hållbarhet och ekonomi, till exempel att göra livscykelanalyser vid investeringar.

Nackalistan tycker dock att huvudregeln ska vara att kommunen själv äger välfärdsfastigheter för kommunal verksamhet. Endast när särskilda skäl finns så kan man under en kortare tid hyra in lokaler. Att äga lokaler ger en lägre totalkostnad på sikt. Nackalistan anser att målet med maximalt värde för varje skattekrone ska eftersträvas. Vi anser även att kommunens löpande tillsyn och underhåll av lokaler och bostäder som upplåts med sociala kontrakt måste förbättras. Underhållet är viktigt för att fastigheterna ska behålla sitt värde.

Försäljning av fastigheter bör ske på öppna marknaden till högstbjudande.”

**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:**

”Vänsterpartiet invänder mot beslutet om att anta fastighetsstrategin. Det skrivs att det ska vara kostnadseffektiva lokaler och att kommunens skuldsättning för välfärdsfastigheter ska minska vilket låter rimligt som mål men verkligheten är att de långa bindande hyreskontrakten med uppräknning av hyran med konsumentprisindex är en mycket stor skuld som kommer belasta skattekollektivet. Den befintliga hyresmodellen samspelar dessutom negativt med kommunen höga lokalhyror genom att verksamheterna måste tomställa ytor som de inte fått budget för. Den kostnaden som verksamheterna inte betalar via hyresmodellen kommer kommunen ändå behöva betala för, så den nu beslutade fastighetsstrategin kommer samtidigt ge skattekollektivet höga kostnader och tomma lokaler som verksamheterna egentligen behöver för att bedriva en bra skola, fritidsgård eller äldreomsorg.”

**Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:**

XXX

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

## Bilaga I till protokoll KSSU 2023-08-22 § 90 Ärendenamn (Dnr. KFKS 2022–001025)

**Johanna Kvist (S) yrkade följande:** Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar följande fastighetsstrategi:

### Inledning

Kommunens tillväxttakt medför att behovet av kommunal service kommer att öka och förändras framöver. För att de kommunala verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder (välfärdsfastigheter) måste det finnas en balans mellan tillgång och efterfrågan.

En viktig del i tillgången till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler är ett kommunalt fastighetsbolag. Genom ett kommunalt fastighetsbolag kan kommunen bättre styra tillgången av ändamålsenliga lokaler. Det är en viktig grund i att tillhandahålla Nackas invånare god samhällsservice samtidigt som kommunen enklare kan se till att vi har tillgång till de lokaler och bostäder som behövs.

Att kommunen äger fastigheterna är oftast billigare i längden. På sikt är det därför viktigt att kommunen prioriterar att äga välfärdsfastigheter där man bedriver verksamhet i egen regi.

Kommunens fastighetsstrategi utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av fastigheter för kommunens behov.

- Kommunens fastigheter ska bibehålla sitt värde eller ha en värdeförbättring över tid, hålla en god kvalitet och bidra till kommunens behov för verksamheterna och ge samhällsnytta. Fastigheterna ska vara ändamålsenliga, väl underhållna och utvecklas med verksamhetens behov. Verksamheterna ska vara delaktiga och ha reellt inflytande över sina lokalbehov.
- Genom att tillhandahålla fastigheter i alla delar av kommunen i förhållande till det behov som finns och med långsiktig hållbarhet som grund nås målet om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.
- Kommunens resurser ska användas på bästa sätt. Utveckling av beståndet ska innebära en successivt förbättrad hushållning med resurserna med hög kvalitet på kommunens fastighetsbestånd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

## PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott  
2023-08-22

KFKS 2022–001025

### Inriktning

#### Övergripande inriktning

Kommunens behov av fastigheter ska tillgodoses på det sätt som ger bäst samhällsnytta. Det kan ske på flera sätt.

- Kommunen inrättar ett kommunalt fastighetsbolag
- Kommunen äger fastigheter själv där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen hyr vid behov in fastigheter där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet
- Privata aktörer äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda fastigheter där långsiktig social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är vägledande. Det ska finnas mål- och nyckeltal som gör det möjligt att följa upp fastighetsinnehavet och jämföra det med andra kommuner och fastighetsägare. Målsättningen är att vara bland de 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva i kommunala jämförelser. Egenägda fastigheter ska förvaltas och underhållas på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt. De ska även bidra till en god och hållbar miljö samt låg och klimatsmart energianvändning.

Kommunen ska ha effektiva och flexibla fastigheter som ska vara dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov. De fastigheter som kommunen äger och hyr in ska kännetecknas av att verksamheterna som använder lokalerna är nöjda. Fastigheter som hyrs in ska kännetecknas av en proaktiv dialog med hyresvärderna, för att kunna utveckla fastigheterna på både kort och lång sikt för att emotse verksamheternas behov.

Byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Nacka är en av Sveriges största och snabbast växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska sin påverkan på klimat och miljö. Nacka ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

Kommunens fastigheter ska bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka. Klimatförändringarna ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade. Klimatanpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

## PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

2023-08-22

KFKS 2022–001025

### **Inriktning strategisk planering**

För att säkerställa kommunens behov av fastigheter på både kort och lång sikt ska det finnas en strategisk övergripande planering som inkluderar såväl kommunala som privata verksamheter i både kommunalt och privat ägda lokaler. Planeringen ska ske tillsammans med berörda styrelser, nämnder och verksamheter, och ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos, så att framtida investeringsbehov och driftskostnader sker med god framförhållning. Planeringen ska även belysa behovet av nya likväl som avveckling av gamla fastigheter.

Fastigheter utgör en viktig del i byggandet och utvecklingen av kommunen. Behovet av fastigheter behöver utvecklas i takt med att kommunen växer och demografin förändras. Tillsammans med stadsutvecklingsprocessen finns möjlighet att skapa attraktiva livsmiljöer då fastigheterna är en viktig del i medborgarnas vardag. Kommunens fastighetsenhet ansvarar för att ta fram och hålla samman den strategiskt övergripande planeringen som uppdateras regelbundet.

Vid investeringsbedömningar och prioriteringar är inriktningen att objekt som bidrar till samhällsnytta, klimat- och miljönytta och mångfald prioriteras.

Kommunens planering ska i första hand utgå ifrån att utveckla befintligt bestånd av fastigheter. Lokalerna ska utnyttjas så effektivt som möjligt, vilket ibland kan innebära samnyttjande av olika aktörer (både kommunala och privata). Kommunen kan av strategiska skäl välja att tomställa fastigheter för kortare eller längre tid. Kostnader kopplat till dessa tomställningar täcks inte av hyresmodellen utan finansieras av en särskild budgetram under kommunstyrelsen.

Egenägda fastigheter som hyrs ut till privata aktörer kan övervägas att på sikt avyttras om de inte är av strategisk betydelse eller inte behövs på lång sikt. Detta genom att hyresgästen eller privata fastighetsägare köper dessa. Fastigheter som kommunen äger och som inte kan användas för att tillgodose behovet på längre sikt, ska säljas eller rivas om de är i för dåligt skick.

### **Inriktning bostäder för sociala ändamål**

Arbetet avseende sociala ändamål är ett samarbete mellan ett flertal enheter inom kommunen där fastighetsenheten anskaffar bostaden till de enheter vars målgrupper har behov av en social bostad. Detta är utförligt beskrivet i dokumentet Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Kommunens bestånd av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov – allt från ensamstående till större familjer. Nacka behöver återinrätta ett kommunalt fastighetsbolag så att det går att långsiktigt åstadkomma och planera för bostäder för sociala ändamål med rimliga hyror till låg kostnad för kommunen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

## PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott  
2023-08-22

KFKS 2022–001025

I väntan på upprättandet av ett kommunalt fastighetsbolag består beståndet av en bas av hyresrätter som kommunen hyr av privata fastighetsägare på långsiktiga kontrakt samt bostäder som kommunen själv äger. Till detta finns ett bestånd av bostadsrätter eller fastigheter där kommunen hyr in samtliga bostäder mer kortsiktigt som kan öka eller minska i antal över tid, beroende på hur behovet ser ut. Bostadsbeståndet ska löpande anpassas för att på bästa sätt kunna hantera kommunens uppdrag.

Kostnader för kommunens bostäder ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell.

### **Inriktning välfärdslokaler och idrottsanläggningar**

De kommunala verksamheterna bedrivs i både egna och inhyrda lokaler. Kommunen prioriterar eget ägande men hyr också lokaler vid behov. Vid beslut om eget ägande eller inhyrning ska behov av långsiktighet, rådighet samt flexibilitet beaktas, liksom ekonomiska konsekvenser på både kort och lång sikt. Tillkomsten av nya anläggningar ska alltid utgå ifrån medborgarnas behov.

Vid investering ska även livscykelanalys ligga till grund för beslut. Långsiktig hållbarhet ska genomsyra varje beslut inom både förvaltning och utveckling.

Fastighetsenheten ska bedriva en proaktiv förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Fastighetsenheten ska arbeta på ett sådant sätt att miljö- och klimatmålen i kommunens vid var tid gällande Miljöprogram uppnås. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter ska ske. Klimat- och miljökrav ska ställas i alla projekt för att få minskad klimatpåverkan, lägre energiförbrukning, god inomhusmiljö och byggmaterial som är sunda och miljövänliga, det kan till exempel ske i form av krav på Miljöbyggnad Guld. Vidare ska installation av solcellsanläggningar göras i allt nytt och i befintligt bestånd där det är lämpligt. Även andra energieffektiviseringar ska genomföras för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader. De hyresavtal som kommunen har ska vara gröna, både i det inhyrda och uthyrda beståndet.

Kommunen har antagit ett grönt finansieringsramverk, som ligger till grund för utfärdande av gröna obligationer. Fastighetsenheten ska arbeta enligt de riktlinjer för det gröna finansieringsramverket som kommunen antagit. Genom sitt arbetssätt och olika gröna insatser i fastigheterna ska enheten möjliggöra att betyget Medium Green bibehålls och att så många investeringar som möjligt kan finansieras med de gröna obligationer kommunen ger ut för att på så sätt sänka räntekostnaderna.

Kostnader för kommunens lokaler ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell. Internhyresmodellen ska vara utformad så att verksamheterna kan bedrivas

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

**PROTOKOLLSBILAGA I**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

2023-08-22

KFKS 2022–001025

med likvärdiga villkor. Externa utförare som bedriver verksamhet i kommunens lokaler omfattas inte av internhyresmodellen.

Hyresförhållandet regleras i hyreslagen och marknadsnivå ska råda för hyrorna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------