

Kommunstyrelsen

Uppdatering av fastighetsstrategi

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

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

Sammanfattning

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).

Ärendet

Bakgrund

Under 2021 granskade EY på uppdrag av kommunens revisorer kommunens strategiska arbete med lokalförsörjning. Syftet med granskningen var att bedöma om det finns en ändamålsenlig och effektiv process för lokalplanering ur ett kommunövergripande perspektiv. Granskningen sammanställdes i en rapport den 3 november 2021 med fem rekommendationer varav en var att uppdatera den befintliga fastighetsstrategin så att den är förenlig med nuvarande arbete med lokalförsörjning.

Rapporten/rekommendationerna besvarades genom ett yttrande till revisorerna som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2022 (se bilaga 1). I yttrandet angavs bland annat att den gällande fastighetsstrategin har flera år på nacken och att den ska uppdateras under 2022.

Nuvarande fastighetsstrategi

Nuvarande fastighetsstrategi (se bilaga 2) antogs av kommunstyrelsen den 27 oktober 2014 (KFKS 2014/847-290). Sedan dess har det skett omfattande förändringar och utveckling inom såväl fastighetsverksamheten som andra verksamheter inom kommunen. Arbetet med att uppdatera strategin har avsiktligt fått vänta under det att den nya hyresmodellen tagits fram och införts. Behovet av en ny uppdaterad fastighetsstrategi som stämmer överens med nuvarande verksamhet och den utveckling kommunen står inför är därmed stort.

Förslag på ny fastighetsstrategi

I takt med att kommunen växer kommer behovet av kommunal service öka. För att de kommunala verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder (välfärdsfastigheter) måste det finnas en balans mellan tillgång och efterfrågan. Förslag på ny fastighetsstrategi (se bilaga 3) 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. Detta innebär att välfärdsfastigheterna ska bibehålla sitt värde eller ha en värdeförbättring över tid, hålla en god kvalitet, och därmed bidra till målet om maximalt värde för skattepengarna. Vidare ska bäst utveckling för alla nås genom att välfärdsfastigheterna är ändamålsenliga, väl underhållna och motsvarar verksamhetens behov. Verksamheterna ska vara delaktiga och ha reellt inflytande avseende sina förhyrningar. Genom att tillhandahålla välfärdsfastigheter i alla delar av kommunen i förhållande till det behov som finns nås målet om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Slutligen ska kommunens resurser användas på bästa sätt och utveckling av beståndet ska innebära en successivt förbättrad hushållning med resurserna så att vi får minskade kostnader och skuldsättning räknat per användare respektive invånare. Detta bidrar till målet om stark och balanserad tillväxt.

Fastighetsstrategin har en övergripande inriktning som anger att affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Den strategiska långsiktiga planeringen ska ske tillsammans med berörda nämnder och verksamheter och ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos för att framtida investeringsbehov och driftskostnader sker med god framförhållning.



Kommunens bestånd av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov. De kommunalt finansierade verksamheternas lokaler ska bestå av en rationell mix mellan eget ägande och inhyrning. 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 med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter ska ske och ska 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 att få minskad klimatpåverkan, lägre energiförbrukning, god inomhusmiljö och byggmaterial som är sunda och miljövänliga, det kan t ex ske i form av krav på Miljöbyggnad Silver. Kommunen ska vidare bidra till att Sverige ska uppnå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (netto nollutsläpp av växthusgaser).

Fastighetsenheten föreslår att kommunstyrelsen antar reviderad fastighetsstrategi enligt bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att arbeta på det sätt som beskrivs i fastighetsstrategin påverkas kommunens ekonomi positivt.

Konsekvenser för barn

Barn är de som spenderar störst tid i kommunens välfärdslokaler. En välplanerad och effektiv utveckling av kommunens välfärdsfastigheter i enlighet med fastighetsstrategin är således positivt för barnen.

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Yttrande revisionsrapport granskning av strategisk lokalförsörjning |
| Bilaga 2 | Nuvarande fastighetsstrategi |
| Bilaga 3 | Förslag på ny fastighetsstrategi |

Poa Hellqvist
 Trafik- och fastighetsdirektör
 Stadsledningskontoret

Emelie Bjurå
 Enhetschef
 Fastighetsenheten

Erik Wiberg
 Fastighetsstrateg
 Fastighetsenheten