

Kommunstyrelsen

Internbudget 2019 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer internbudget, indikatorer och målvärden för år 2019 avseende verksamheterna inom kommunstyrelsens fastighetsansvar.
2. Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internkontrollplan enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 12 november 2018.
3. Kommunstyrelsen noterar investeringssammanställningen för 2019-2021.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har fastställt driftsbudget för fastighetsverksamheten till 20 miljoner kronor. Kommunfullmäktige beviljade nya investeringsmedel om 59 miljoner kronor till fastighetsområdet. Komponentutbyten sker om 50 miljoner kronor för 2021 samt 9 miljoner kronor till investeringar i Nyckelviken och Velamsund fördelat över åren 2019-2021.

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 kommunala behov.

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

2. Utgångsläget inför 2019

Den nya helårsprognosen för 2018 för hela enheten är -7,8 mnkr, vilket är -46,8 mnkr sämre än budget. Avvikelserna beror bland annat på underskott i bostadsförsörjningen som är

ofinansierad, högre kostnader för inhyrd personal för att stärka organisationen samt nödvändiga processförändringar.

Avvikelser som påverkar resultat och som bidrar till att årets beslutade ram inte kan nås är främst:

- Minskade intäkter på grund av tomställda lokaler, cirka 9 mnkr
- Ökade kostnader för nyproduktion, cirka 9 mnkr
- Kostnader för externt hyrda lokaler där internhyresnivån inte täcker kostnaden, cirka 4 mnkr
- En förstärkt organisation som krävs för att få kontroll och kunna effektivisera lokalanvändning och drift
- Bostadsförsörjningens underskott, cirka 32 mnkr
- Lägre intäkter än budgeterat avseende Bygg, cirka 4,2 mnkr.

Tabell för Budget och prognos för 2018

	Budget 2018	Prognos 2018	Diff	Budget 2019
Lokal	51 855	22 000	-29 855	18 800
Bostad	-12 855	-32 000	-19 145	-4 000
Mark	6 800	12 000	5 200	12 000
Bygg	-6 800	-9 800	-3 000	-6 800
Total	39 000	-7 800	-46 800	20 000

3. Mål för 2019

Övergripande inriktning och insatser för verksamheterna inom fastighetsområdet är följande för kommande år:

Bäst utveckling för alla		
Fokusområde	Indikatorer	Mål 2019
Verksamheten är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.	Nöjd kundindex (NKI)	< 5%

Attraktivare Livsmiljöer		
Fokusområde	Indikatorer	Mål 2019
Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller.	Nöjd kundindex (NKI)	< 5%
Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter.	Total energianvändning i de egen ägda fastigheterna ska minska med 3,3% per år fram till 2020	>3,3%
Välfärdsfastigheter byggs med rätt kvalitet med tanke på funktion, effektivitet och kostnad.	Alla projekt följs upp med tanke på funktionalitet, effektivitet och kostnad	Ska mätas

Stark och balanserad tillväxt		
Fokusområde	Indikatorer	Mål 2019
Välfärdslokaler ska användas effektivare med ökad kapacitet och fler användningsområden.	Genomlysning av kapacitet och användningsområden. Stickprovsmätning hur pass effektivt lokaler används per dygn	Mätvärde tas fram T1 2019
Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig.	Indikator för att mäta marknadsmässigheten får tas fram under T1	T1 2019

Maximalt värde för skattepengarna		
Fokusområde	Indikatorer	Mål 2019
Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov.	Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål.	<95%
	Kostnaderna för kommunens bostadsförsörjning ska effektiviseras.	5% till 2021
Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning.	Översyn av den internhyresmodellen för lokaler så att kostnadstäckning erhålls till 2020.	Översyn genomförs 2019

4. Resursfördelning

4.1 Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med 2018.

Fastighetsverksamhetens resursfördelning, (mnkr)

Tabell för Budget 2019 mot 2018

Verksamhet	Bokslut 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Förändring			Budget 2019	Skillnad budget 2018 och ny ram 2019	
				Ramärende	Nämnd- yttrande	Majoritets- förslag		tkr	%
Enheten för fastighetsförvaltning, Lokal	53 562	51 855	22 000				18 800	-33 055	-64%
Enheten för fastighetsförvaltning, Bostad	-33 708	-12 855	-32 000				-4 000	8 855	69%
Enheten för fastighetsförvaltning, Mark	11 364	6 800	12 000				12 000	5 200	76%
Enheten för bygg och anläggning, Bygg	-8344	-6 800	-9 800				-6 800	0	0%
Summa	22 874	39 000	-7 800	0	0	0	20 000	-19 000	-49%

Inom fastighetsprocessen har fastighetsförvaltning och bygg (inom Enheten för bygg & anläggning) en gemensam ram om 20 mnkr för 2019 att jämföras med 39 mnkr för 2018.

Bygg har motsvarande budget som 2018, medan fastighetsförvaltningens ram är justerad från 45,8 mnkr till 26,8 mnkr för 2019. Givet dessa förutsättning vidtas ett antal åtgärder inom de olika delar inom fastighetsområdet.

- *Lokalförsörjning*: Arbete med uppföljning av kostnader och kvalitet i insatser på objektsnivå. Ingen höjning för de interna hyrorna
- *Bostadsförsörjning* - Ny hyressättning med kostnadstäckning av bostäder inom området ”bostäder för sociala behov” för arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden
- *Markförvaltning* - Kontinuerlig genomgång av arrenden eller tomträtter
- *Byggverksamheten* – Intäkter och kostnader ska ligga i nivå med budgetramen från kommunstyrelsen.

4.2 Investeringar

4.2.1 Enheten för fastighetsförvaltning

Nya investeringsmedel tillförs avseende två projekt inom fastighetsförvaltning:

- Komponentinvesteringar kompletterades med 50 mnkr för 2021. Investeringsmedel för komponentprojekt är beviljade med 50 mnkr årligen 2019 - 2021.
- För investeringar avseende utveckling av Nyckelviken och Velamsund beviljades totalt 9 mnkr, 3 mnkr årligen 2019 - 2021.

Investeringssammanställning för 2019 - 2021

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos 2022 =>
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2018	2019	2020	2021	
Utveckling Nyckelviken	Mycket angeläget	0	0	0	0	-9 000	-9 000	0	-9 000	-9 000	0	-3 000	-3 000	-3 000	0
Komponenter 2021	Mycket angeläget	0	0	0	0	-50 000	-50 000	0	-50 000	-50 000	0	0	0	-50 000	0
Summa nya investeringar		0	0	0	0	-59 000	-59 000	0	-59 000	-59 000	0	-3 000	-3 000	-53 000	0

4.2.2 Enheten för bygg & anläggning (Bygg)

Färdigställda investeringar under 2018

Under 2018 har ett antal större investeringsprojekt inom bygg slutförts:

- Myrsjöskolans skolbyggnad (F-6) färdigställdes till sommaren och inflytt skedde till höstterminen 2018. Arbete med skolgården pågår fram till årsskiftet.
- Myrsjöskolans sporthall
- Ältadalens förskola
- Kocktorpsvägens boende
- Ersättningsbassängen för Näckenbadet

Innan året är slut kommer nedan byggprojekt att slutföras:

- Björknäs ishall
- Svärdsjö boende



Fortsatta investeringar under 2019

Under 2019 kommer en förskola att färdigställas och tas i drift samtidigt som arbetet med ett antal skolor och sporthallar intensifieras för att färdigställas först inom några år.

- Oxelvägens förskolan – Budget 75 mnkr, inflytt sommaren 2019
- Sigfridsborgsskolan – Budget 282,5 mnkr, inflytt HT 2021
- Boo Gård skola – Budget 327 mnkr, inflytt sommaren 2021
- Sickla skola – Förstudie, programarbete, arbete pågår med att ta fram tidplan
- Stavsborgsskolan – Förstudie, programarbete
Planering av evakueringslösning, utredning av kostnader, tider, hyresavtal m.m. pågår och beräknas vara klart innan årsskiftet. Kostnad för evakueringen finns inte med i projektet.

5. Möjligheter och utmaningar – framåtblick 2035

För 2019 kommer utvecklingsarbete inom fastighetsprocessen fortsätta för att skapa en långsiktig fastighetsförvaltning. Det kommer främst ske genom att skapa robusta system och processer som säkerställer korrekt information i berörda fastighetsprocesser. Detta ger förutsättningar för att skapa långsiktig planering och förbättra samarbetet med de verksamheter som har nytta av lokaler och bostäder. Organisationen har förstärkts inom lokal och bostadsförsörjningen under 2018, vilket kommer säkerställa en bättre förvaltning av lokal- och bostadsbeståndet. Under 2019 kommer enheten fortsätta att minska andelen konsulter till förmån för egenanställd personal.

Det finns ett fortsatt behov av att pröva nya sätt och utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av mark, bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Stort fokus bör läggas på att skapa kostnadseffektiva lösningar för bostäder för sociala ändamål och att optimera användningen av kommunens bestånd. Behovsprognosen visar i nuläget att inga nya bostäder behöver skapas under 2019, eftersom behovet tillgodoses genom att delar av beståndet frigörs när till exempel nyanlända hyresgäster flyttar ut efter etableringsperioden om två år samt mer effektivt nyttjande av samtliga bostadslösningar inom bostadsbeståndet. Justeringar av bostadsbeståndet görs, i syfte att öka effektiviteten och att hyra ut bostäder som är mer anpassade till användningen. Dock finns utmaningar, då exempelvis information om storlek på hushåll som ska flytta in i många fall finns tillgänglig först två månader innan inflyttning.

Möjligheter

- En än mer professionell hantering av mark-, bostads- och lokalförsörjningen med en effektivisering av välfärdslokaler och bostadsbeståndet samt en marknadsmässig markförsörjning förväntas ge en positiv effekt på intäktssidan.
- Minskad klimatpåverkan genom satsning på förnybara energisystem som solceller, solfångare och värmepumpsanläggningar för att säkerställa minskad energiförbrukning.



- Att förvaltningsekonomi vägs in i högre utsträckning i utvecklingen av stadsutvecklingsprojekt
- Att bygga nya fastigheter med rätt kvalitet utifrån tänkta funktion och livslängd för att skapa hållbara byggnader.

Utmaningar

- Säkerställa en effektivare användning av välfärdslokaler med ökad kapacitet och fler användningsområden
- Genomlysning av kommunens olika hyresmodeller för att bibehålla en korrekt prissättning mot såväl interna som externa hyresgäster.
- Ett differentierat bostadsbestånd med många ”olika” lösningar, där både lösningarna och förvaltningen av dessa behöver effektiviseras
- Att på ett effektivt och kontrollerat sätt genomföra byggprojekten genom att tidigt identifiera aktiviteter och utmaningar i projekten för att sätta genomförbara tidplaner och budgetar.

Bilaga

1. Internkontrollplan

Mats Bohman
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Therese Alvé
Tf Enhetschef
Fastighetsförvaltning

Åsa Lundmark
Bitr Enhetschef
Bygg & Anläggning