



Mål och budget 2024-2026

Fastighetsenheten

2024

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av utgångsläge	4
3	Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2024-2026	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.....	9
4	Agenda 2030	10
5	Jämförelser med andra kommuner	12
6	Resursfördelning	13
6.1	Ramärendet	13
6.2	Nämndyttrande.....	13
7	Checkar och avgifter	15
8	Riktade statsbidrag	16
9	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040	17
10	Motioner	19
11	Särskilda uppdrag.....	20

I Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga lokaler, anläggningar och utemiljöer för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Fastighetsenheten ansvarar för bostäder och lokaler för kommunens välfärdsverksamheter, projekt i tidiga skeden, byggprojekt 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 samt sälja fastigheter.

2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och en välordnad ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig nu i goda resultat. Lokalförvaltning genomför nöjd-kund-indexundersökningar varje år. Utifrån resultatet kommer en uppdaterad handlingsplan att tas fram för att säkerställa fortsatt ökning av kvalitén i verksamheten. Förvaltningsuppdraget omfattar både lokaler och utemiljöer. Bostadsförvaltning tillhandahåller bostäder för sociala ändamål och detta sker ständigt i dialog med verksamheten för att ha ett bestånd som motsvarar behovet på både kort och lång sikt.

Byggverksamheten arbetar med flera stora projekt för bland annat nya eller befintliga skolor, förskolor, idrottshallar och simhall. Mark- och fastighetsutvecklingsgruppen arbetar aktivt med många och komplicerade ärenden. Mark är den del inom enheten som levererar intäkter för arrenden och tomträtter vilket överstiger kostnaderna och därmed ger ett budgeterat överskott till kommunen. Fokus ligger fortsatt på att säkerställa marknadsmässiga avgifter och fokus ökar på utveckling av egenägd mark i takt med att gruppen förstärks.

3 Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2024-2026

3.1 Maximalt värde för skattepengarna

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd ska förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.

Indikatorer:

Ökade intäkter

Under 2024 sker fortsatt löpande översyn av de avtal som fastighetsenheten förvaltar. Avtalen omfattar upplåtelser av mark, lokaler och bostäder.

Målet är att samtliga marköverlåtelser och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser baserat på värderingar. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds aktivt att friköpa sina tomträtter. De nya principerna för tomträttsavgäld för småhus som föreslås beslutas hösten 2023 ger ökade intäkter och förväntas stimulera friköp. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

Omförhandlingar med externa hyresgäster som inte ingår i internhyresmodellen genomförs inför att dessa avtal löper ut för att säkerställa att hyresnivån speglar marknadshyra.

Hyresmodellen utgår från en kostnadshyresmodell som innebär att en fastighets totala kostnad utgör hyra (inklusive 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 redovisa faktiska kostnader per objekt. Det medför en ökad kostnadsmedvetenhet samt att ambitionsnivån i framtida produktioner anpassas till vad kommunen har råd med. Utvärderingen sker kontinuerligt och anpassningar fortsätter under 2024.

I bostadsbeståndet ligger fokus framgent på att se över hyresnivåerna och förhandla alla hyror för egenägda objekt som är kopplade till förhandlingsordningen med hyresgästföreningen. Hyror som inte är kopplade till förhandlingsordningen ska förhandlas med hyresgästerna. Arbete efter underhållsplaner sker löpande.

Nybyggnadsprojekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt

Genom att aktivt arbeta med en samlad portföljstyrning kan de ekonomiska fördelarna maximeras samtidigt som riskerna kan begränsas. Under 2024 kommer arbetet intensifieras i syfte att få förbättrad kontroll över projektens framdrift, samt resultatet i pågående och avslutade projekt. Portföljstyrningen underlättar samordning av projekt och resurstilldelning vilket kan leda till ett ökat antal projekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt.

Byggverksamheten arbetar redan regelbundet med uppföljning av beslutad budget, tidplan och produkt. Rapportering av projektportfölj sker månadsvis där tid, kvalitet, ekonomi mäts i form av stoppljus (grön, gul, röd) med tillhörande kommentarer kring status för respektive projekt. Att ta fram en ny rapporteringsstruktur i Antura kan vara ett sätt att underlätta detta arbete.

Aktiviteter:

Minska vakansgraden och tydliggöra ansvaret för vakanser

Att säkerställa uthyrning av vakanser är ett strategiskt arbete tillsammans med hyresgäster samt övriga verksamheter för att optimera uthyrning samt tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och bostäder. Både för lokaler och bostäder handlar det främst om att säkerställa uthyrning och minimera vakanser. Tätt samarbete och dialog med verksamheterna krävs för att kunna optimera matchningar kopplat till befintligt bestånd.

Kvalitetsgranska arrenden och tomträtter och förvalta dessa proaktivt

Under 2024 sker fortsatt löpande översyn av de avtal som enheten förvaltar, både vad gäller upplåtelse av mark och lokaler. Målet är att uppnå marknadsmässiga arrendeavgifter, tomträttsavgälder och hyror där så är möjligt och löpande utvärdera vad som är bäst och mest hållbar användning av kommunens markinnehav.

Digitalisering av fastighetsdrift och förvaltning med stöd av fastighetssystemet.

Fastighetsenheten arbetar med att utveckla befintligt fastighetssystem alternativt titta på nya lösningar i syfte att öka digitalisering med nya funktioner och moduler. Driftoptimering sker redan idag med hjälp av AI i ett pilotprojekt och mål är att utöka projektet.

Säkerställa strategiskt bostadsbestånd långsiktigt.

Målbilden är ett varierat bostadsbestånd genom att ha en bra mix av egenägda fastigheter, inhyrningar och ett fåtal bostadsrätter. Vidare ska det vara en geografisk spridning på bostäderna. Slutligen ska kommunen behålla det som är ekonomiskt motiverat och hållbart. Detta förutsätter ett nära samarbete med verksamheterna, arbets- och etableringsenheten samt omsorgsenheten.

Enhetsfokusområde	Indikatorer	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.	Ökade intäkter		5 %	5 %	5 %	5 %	
	Andel nybyggnadsprojekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt.		95 %	95 %	95 %	95 %	

3.2 Bästa utveckling för alla

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Indikator:

Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).

NKI (Nöjd-kund-index) omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll m m. NKI-undersökningar genomförs varje år. Utifrån resultatet kommer en uppdaterad handlingsplan att tas fram för att säkerställa fortsatt ökning av kvalitén i verksamheten.

Aktiviteter:

Fotbollsplaner i Nacka.

Vidare arbete med att verkställa möjliga fotbollsplaner enligt beslut fattat av KSSU juni 2023. Följande åtgärder föreslås hanteras vidare:

- Utöka 7-spelarplanen i Orminge till en 11-spelarplan med möjligt färdigställande under hösten 2024.
- Rusta upp och belägg platserna: Eknäs, Orminge och Hedvigslund med konstgräs vilka görs bokningsbara för föreningslivet två dagar i veckan. Möjligt färdigställande under hösten 2024.
- Rusta upp platsen vid Rudsjöparken till en 7-spelarplan med möjligt färdigställande under hösten 2024.
- Arbeta för en annan lokalisering för verksamheterna som bedrivs på fastigheten Duvnäs Utskog idag, i syfte att möjliggöra anläggning av 11-spelarplan.
- Medverka i en ny lokaliseringsutredning för kommunens snöhantering på Porsmossen i syfte att kunna

anlägga en II-spelarplan och parallellt utreda förutsättningar för att snötippen kan vara kvar jämte en ny II-spelarplan.

- Fortsätta dialog med Garantföreningen Hellas friluftshems utveckling av området, med förslag att utveckla ytan till en II-spelarplan.
- Arbeta vidare med alternativet med fotbollsplaner på platsen Dalkarsängen inom ramen för pågående stadsbyggnadsprojektet.
- Arbeta vidare enligt befintlig plan som pågår på Ramsmora för II-spelarplaner.
- Arbeta för att en II-spelarplan på Källtorp prövas.

LSS-bostäder prognos/planering

Bostadsgruppen har en tät dialog och samarbete med omsorgsenheten. I nuläget genomförs regelbundna avstämningsmöten kopplat till behovet i nutid och kommande behov. Arbete med eftersatt underhåll sker utifrån den underhållsplanering som är lagd. En del evakueringar och byten av boenden kommer att ske under 2024-2025.

Tydliggör roller och mandat inom enheten och territoriet

Enheten har en stor och viktig roll med fyra olika verksamhetsinriktningar. Arbetet kräver många kontaktytor och daglig kontakt med olika verksamheter, kunder och expertorgan, såväl interna som externa. Många gånger är det otydligt vem som äger ett visst uppdrag eller har mandat att driva eller besluta i en fråga. Arbete med att tydliggöra rollbeskrivningar, processer och delegationsordningar kommer fortgå under 2024.

Implementera process för tidiga skeden

En bra grund för att gestalta och bygga en hållbar byggnad eller anläggning läggs i tidiga skeden, det vill säga redan under planeringsfasen. Behovsanalyser utgör tillsammans med tidig målinriktning viktiga utgångspunkter för ett lyckat projekt. En process är under revidering och planeras implementeras under 2024.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Fokusområde från:
Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.	Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).	58	55	57	60	60	

3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav.

Indikatorer:

Solceller. Egenproducerad förnyelsebar energi ska öka (installerad effekt kW).

Kommunen satsar på att bygga ut solceller genom ett särskilt uppdrag. Dessa solcellsanläggningar producerar förnyelsebar energi. Ett 30-tal kommunägda byggnader har identifierats som möjliga solcellsprojekt. 2022 var installerad effekt 335 kW. Målet är att öka den egenproducerade förnyelsebara energin där installerad effekt ökas med minst 50 kW/år. Utbyggnadsplanerna och genomförandet följs upp och rapporteras löpande.

Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%

Inköpt förnyelsebar energi sker genom upphandling. I nuläget har enheten avtal med tre leverantörer där

enheten redan köper 100% förnyelsebar el från två av leverantörerna. Från den tredje köper ca 85% förnyelsebar värme medan 15% kommer från kärnkraft (enligt EU klassat som grön energi). Målet är dock att samtliga avtal ska utgå från 100% förnyelsebar energi.

Nybyggnadsprojekt ska utgå från minst Miljöbyggnad nivå silver

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader med olika nivåer: brons, silver, guld. Nacka kommun har valt att utforma byggnader enligt Miljöbyggnad nivå silver. Nivå silver innebär att byggnaden presterar en bra bit över lagkrav och rekommendationer på miljöområdet. Miljöbyggnad innebär en lägre energitåg och fokus på en god innemiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria.

Minskad klimatpåverkan i våra välfärdsfastigheter (energiförbrukning kWh/kvm).

Energianvändning i kommunens egna byggnader har minskat från 174 till 120,3 kilowattimmar per kvadratmeter mellan 2009 och 2020. Ett nytt mål antogs från och med 2020 med fortsatta minskningar med minst tre procent per år fram till 2025 då målet är 100 kWh/kvm. För 2022 var energiförbrukningen 111,8 kWh/kvm vilket är i linje med uppsatt mål.

Aktiviteter:

Genomför ett pilotprojekt enligt passivhusstandard

Under 2023 påbörjade fastighetsenheten ett arbete med att höja kunskapsnivån kring passivhus genom att genomföra en utbildningsinsats där många av medarbetarna deltog.

Den nya Borgvallaskolans skolbyggnad byggs för 240 barn i årskurserna F-3 och kommer att byggas helt i trä. Samtidigt ser man över möjligheterna till passivhusstandard och ett beslut om inriktning tas första halvåret 2024.

Teckna ett antal gröna avtal

Grönt hyresavtal är en bilaga som tecknas mellan hyresgäst och hyresvärd för minskad miljöpåverkan från lokaler. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar. Grönt hyresavtal tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Idag har enheten ett pilotprojekt för gröna hyresavtal och målet är att ta fram ett avtal som är anpassat utifrån kommunens verksamheter. Målet är att samtliga lokalhyresavtal på sikt ska ha gröna bilagor.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav.	Solceller. Egenproducerad förnyelsebar energi ska öka (installerad effekt kW).	335	385	435	485	535	
	Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%.	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
	Minskad klimatpåverkan i våra välfärdsfastigheter	111,8	108,5	105,2	100	97	

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Fokusområde från:
	(energiförbrukning kWh/kvm).						

3.4 Stark och balanserad tillväxt

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och spegla behovet.

Indikatorer saknas

Inga lämpliga mätbara indikatorer är identifierade men aktiviteter som stödjer fokusområdet finns.

Aktiviteter:

Ta fram tydliga lokalprogram

Arbetet med de generella styrdokumenterna, lokalprogram och rumsfunktionsprogram samt lokalförteckning, som pågått under 2023 beräknas bli klart under 2024.

Följ upp och utvärdera hyresmodell






Internhyresmodellen har varit implementerad i några år och det finns behov att strategiskt utvärdera om den tjänat kommunen väl eller om den i mindre eller större delar behöver förfinas eller utvecklas. En fråga kopplat till denna är att skapa tydlighet i alternativa finansieringsformer för vakanser och åtgärder som inte är hyresgrundande.




Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och spegla behovet.	Aktiviteter utan indikator						

4 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige. Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet. Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Nedan presenteras kommande mål och aktiviteter som på sikt bidrar till de globala målen i Agenda 2030.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 7. Hållbar energi	 Pågående	<p>Installation solceller</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Egenproducerad förnyelsebar energi ökar</p> <p>Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p>Kommentar Fastighetsenheten</p> <p>Solceller finns i följande fastigheter: Sigfridsborgs skola och sporthall, Boo gårds skola, Nacka stadshus, Eklidens skola, Nacka Aula, Nacka konferenscenter, Nacka musikskola, Montessoriförskolan i Myrsjö.</p> <p>Pågående installationer i nybyggnationer: Järlahöjdens förskola, Sickla skola nya byggnad C som är färdigmonterade installationer. Pågående projekt är även Sickla skola byggnad D, Velamsunds ridanläggning, Multihallen i Fisksätra, Näckenbadet.</p> <p>Under en treårsperiod 2023-2025 finns planer på att installera solceller i åtminstone följande befintliga byggnader: Boo gårds förskola, Henriksdals förskola, Samskolan byggnad N och Pilens förskola där kabeldragning är påbörjad. Vidare projektering pågår på Universums förskola, Saltsjöbadens IP, Neglinge gårds förskola, Tellusvägen gruppboende, Kompassvägens gruppboende, Boovallens IP, Älta IP samt Myrsjö skola.</p> <p>I samband med nybyggnationer planeras solceller i följande fastighet: Borgvalla skola.</p> <p>För flera andra fastigheter utreds förutsättningarna för solceller och det sker en löpande uppdatering av planerna i takt med att tekniken utvecklas.</p> <p>Begränsande förutsättningar för solceller på vissa fastigheter är t ex tillfälliga bygglov, planerade rivningar, kulturmärkning, icke-bärande takkonstruktioner och begränsad nätkapacitet.</p>
	 Pågående	<p>Fortsatt kravställen i upphandling av förnyelsebar energi</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning</p> <p>Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p>Kommentar Fastighetsenheten</p> <p>100% Bra miljöval i upphandling är krav idag och fortsätter vara det i kommande upphandlingar.</p>
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	<p>Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering</p> <p>Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p>Kommentar Fastighetsenheten</p> <p>Det finns miljöklausuler till vissa arrenden. I samband med att markprogrammet ses över kommer även miljöfrågan belysas. I inhyrningsavtal finns i flera nytecknade avtal gröna bilagor. Det pågår ett arbete för att öka antalet gröna avtal i uthyrningen. När det gäller extern uthyrning tas detta i</p>

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
		beaktande i samband med omförhandling av befintliga avtal. När det gäller intern uthyrning pågår ett arbete med piloter för att hitta goda samarbetsformer med mål att successivt implementera villkoren för samtliga.
	 Pågående	<p>Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Lägre energianvändning, fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria</p> <p>Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p>Kommentar Fastighetsenheten Kommunen projekterar och bygger med ambition att nå Miljöbyggnad nivå silver i nybyggnadsprojekt. Byggprojekten är kopplade till kommunens åtagande kring gröna obligationer.</p>
	 Pågående	<p>Utbyte till led-armaturer</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Minska energianvändningen och kostnader i byggnader</p> <p>Övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p>Kommentar Fastighetsenheten Nacka följer energimyndighetens rekommendationer och fasar kontinuerligt ut äldre ljuskällor som innehåller kvicksilver och som är mindre effektiva. I dagsläget har utbyte till led-armaturer skett i ca 42 % av byggnaderna motsvarande ca 64 % av lokalarean. Även i bostäder och boenden sker utbyte till led-armaturer. Arbetet pågår kontinuerligt och är prioriterat.</p>

Fastighetsenhetens verksamhet är kopplat till flera av FN:s globala mål för en hållbar utveckling. De mest relevanta målen bedöms vara:

- 7. Hållbar energi
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna

Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030 har sex miljömål kopplade till nio hållbarhetsmål i Agenda 2030. Dessa är (*mest relevanta för Fastighetsenheten);

1. Begränsad klimatpåverkan*
2. Frisk luft*
3. Giftfri miljö*
4. Rent vatten
5. God bebyggd miljö*
6. Ett rikt växt och djurliv

Genom att sänka direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser minskar klimatpåverkan. Detta sker bl a genom solcellsutbyggnad och minskning av energianvändningen i fastighetsbeståndet. Målet 100 kWh/kvm nås med 3 % minskning per år till 2025 - i befintligt bestånd genom energieffektiviseringsåtgärder och i nytt bestånd genom kravställning i nybyggnadsprojekt att energianvändningen ska vara lägre än gällande myndighetskrav, bl a genom Miljöbyggnad Silver. För att nå en cirkulär ekonomi krävs dessutom en ökad återanvändning och återvinning.

5 Jämförelser med andra kommuner

NKI (Nöjd-kund-index) genomförs årligen och omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll m m. NKI-undersökningen möjliggör benchmarking med andra fastighetsägare.

SCB genomför också en årlig medborgarundersökning som bland annat innehåller frågor kring hur kommunen sköter byggnader med kommunal verksamhet.

Fastighetsenheten har som ambition att utveckla nyckeltal för att ytterligare kunna följa upp fastighetsverksamheten men även för att kunna jämföra verksamheten med andra fastighetsägare. Enheten har initierat ett forum för samverkan med andra kommuner och privata fastighetsägare gällande nyckeltal och allmän benchmark.

6 Resursfördelning

6.1 Ramärendet

I ramärendet har internhyror beräknats utifrån regelverket för den beslutade internhyresmodellen vilket innebär en självkostnadshyra som motsvarar förväntade kostnader. Förutsättningarna i ramärendet var en förväntad inflation för 2023 på 8,9%. I 2023 års mål och budget beräknades en hyresjustering på inflationsförväntan 2022 på 5,3% medan utfallet i oktoberindex 2022 blev 10,9% och årssnittet för inflationen 8,4%. Inhyringskostnaderna styrs av oktoberindex medan många andra kostnader påverkas av inflationens årssnitt. Detta innebär att förutom årets inflationsförväntan finns det även en eftersläpning av inflationsutfallet från 2022. Samtidigt sker en höjning av internräntan från 1,25% till 2,5% 2024 vilket påverkar kapitaltjänstkostnaderna hos de egenägda objekten. Det innebär att både inhyrda och egenägda objekt får en snittökning av hyran på ca 15% även om hyresjusteringen varierar mellan objekten.

Kommunens markinnehav genererar ett överskott genom intäkter för arrenden och tomträtter. Överskottet bidrar till enhetens positiva resultat. Även markinnehavet påverkas av höjningen av internräntan varför överskottet blir lägre än föregående år.

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

Särskilda fastighetsobjekt ligger budgetmässigt utanför Fastighetsenheten och är ett gemensamt ansvar för fastighets- och ekonomiprocesserna.

6.2 Nämndyttrande

I förhållande till ramärendet har den förväntade inflationen minskat från 8,9% till 8,7%. Det sker även en teknisk justering för interndebiteringar. Tillsammans påverkar dessa effekter fastighetsenheten med minskade kostnader på 3 miljoner kronor.

Flera satsningar planeras göras inom enheten med tanke på ökade krav och behov. Det gäller bland annat utveckling av fastighetssystemet, administrativ resurs för att hantera leasingregister, projektledning för hållbarhetsutveckling, projektledning för passivhus samt olika markfrågor. Dessa insatser planeras ske i form av konsultstöd med kompetens inom respektive område. Totalt motsvarar detta 3 miljoner kronor i ökade kostnader.

Nettobudget för fastighetsenheten föreslås vara samma som i ramen. Det innebär en ökning jämfört med 2023 från 6,3 miljoner kronor till 9 miljoner kronor 2024.

Nämndens resursfördelning, netto redovisning (mnkr)

Verksamhet (mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2023	Prognos 2023 T2	Förändring/satsning						Budget 2024			Skillnad budget 2023 och 2024	
				Nämndyttrande		Intäkter	Kostnader	Netto	mnkr	%				
				Ramärende intäkter	Ramärende kostnader						Volym intäkter	Volym kostnader	Satsning intäkter	Satsning kostnader
Lokal	5	-11	-11	574,6	-585,6	84,7	-73,7	0	0	659,3	-659,3	0	11	-100%
Bostad	0,6	-2	-2	89,2	-91,2	8,8	-11,8	0	0	98	-103	-5	-3	150%
Mark och fastighetsutveckling	22,2	23	23	50,7	-27,7	1,4	-5,9	0	0	52,1	-33,6	18,5	-4,5	-20%
Bygg	-	-3,7	-3,7	0	-3,7	0	-0,8	0	0	0	-4,5	-4,5	-0,8	22%
Övrigt	2,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Summa	30,1	6,3	6,3	714,5	-708,2	94,9	-92,2	0	0	809,4	-800,4	9	2,7	43%

Nämndens resursfördelning, volymredovisning

Ej tillämpligt

7 Checkar och avgifter

Ej tillämpligt

8 Riktade statsbidrag

Inga riktade statsbidrag

9 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och bedriva en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Kommunens behov av välfärdsfastigheter ska tillgodoses på det sätt som ger maximalt värde för verksamheter och skattepengar.

Välfärdsfastigheter utgör en viktig del i byggandet och utvecklingen av kommunen och behovet utvecklas i takt med att kommunen växer och demografin förändras.

Den snabba förändringen i inflation samt ökade el- och byggkostnader innebär en risk att verksamheten inte kommer kunna leverera förväntat överskott. Även internhyrorna påverkas av prisökningarna.

Internhyresmodellen har varit implementerad i några år och behöver strategiskt utvärderas om den tjänat kommunen väl eller om den i mindre eller större delar behöver förfinas eller utvecklas. En fråga kopplat till denna är att skapa tydlighet i alternativa finansieringsformer för inte hyresgrundande åtgärder och vakanser.

En stor utmaning ligger i att hantera komponentprojekt och de stora fastighetsprojekt som planeras genomföras under de kommande åren. Framför allt materialkostnader har ökat och leveranstider är osäkra. En minskad efterfrågan på byggmarknaden kan dock påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtal och vid upphandlingar. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

De kommunala verksamheterna bedrivs i både egna och inhyrda lokaler. Kommunen ska ha en rationell mix mellan eget ägande och inhyrning. Vid beslut om eget ägande eller inhyrning ska behov av långsiktighet, rådighet samt flexibilitet beaktas, liksom ekonomiska konsekvenser på både kort och lång sikt. Vid investering ska även livscykelanalys ligga till grund för beslut.

Fastighetsverksamheten ska bedriva en proaktiv förvaltning och utveckling av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Samarbetet är viktigt med de fastighetsägarna vars fastigheter hyrs in för kommunens verksamheter.

Med anledning av det förändrade säkerhetsläget i Sverige kommer verksamheten att prioritera förebyggande risk- och säkerhetsarbete i syfte att förbättra förmågan att förebygga, motstå och hantera kriser.

Enheten behöver säkerställa personella resurser för att kunna hantera den stora mängden ärenden som finns, samt möta behovet av förvaltning och nyproduktion av välfärdsfastigheter.

För att kunna attrahera och behålla rätt kompetens behöver kommunen vara en attraktiv arbetsgivare och ett systematiskt arbete bedrivs i ledningsgrupperna.

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). Fastighetsverksamheten arbetar vidare med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader. Fastighetsverksamheten ingår som en viktig del i en framtida Smart Stad Nacka och ett utvecklingsarbete kring att med digitala hjälpmedel bygga en funktionell, hållbar och trygg stad.

Kommunens fastigheter ska även bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka. Klimatförändringar ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade och anpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar. Skolgårdar, förskolegårdar och annan kvartersmark kring kommunal verksamhet har en stor betydelse i den lokala grönstrukturen och för att stärka lek-, aktivitets- och rekreationsstråk.

Fastighetsenheten samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens fastigheter. Fokus fortsätter att vara på nöjda kunder och god dialog.

10 Motioner

Ej tillämpligt

I I Särskilda uppdrag

Redovisas i internbudgeten