

## TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

# Tertialbokslut I 2016 för fastighetsområdet

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 1 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

## Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 1 2016 är 19,2 mnkr och utgör ett överskott om 9,9 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på både på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. En utjämnings effekt kommer att ske under året. Även minskade kostnader för underhåll och kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen. Den reviderade årsprognosen T1 för resultatet är 40 mnkr vilket är 12 mnkr bättre än budgeterat resultat om 28 mnkr.

## Ärendet

Inriktningen inför 2016 blir att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till enheten för strategisk stadsutveckling. Det finns ett fortsatt behov av att prova nya sätt och utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av mark- bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet, särskilt kopplat till det utökade bostadssociala åtagandet. Fortsatt arbete med modernisering och underhåll av verksamhetslokaler pågår.

## Verksamhetsresultat

### Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling

Resultatet för lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 1 2016 är 19,2 mnkr och utgör ett överskott om 9,9 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på både på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. En utjämnings effekt kommer att ske under året. Även minskade kostnader för underhåll och kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen. Den reviderade årsprognosen T1 för resultatet är 40 mnkr vilket är 12 mnkr bättre än budgeterat resultat om 28 mnkr.

- Lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingens resultat för T1 2016 utgör ett överskott om 9,9 mnkr i jämförelse med budget 2016 (T1) om 9,3 mnkr.
  - Avvikelse *lokalenheten* om +7,6 mnkr: Differensen beror på ökade intäkter kopplat till kultur och fritidsnämnden, minskade kapitaltjänstkostnader samt minskade kostnader på åtgärder underhåll och skötsel.
  - Avvikelse *enheten för fastighetsutveckling* om +2,3 mnkr: Differensen beror till största delen på att intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) debiteras i början av året vilket kommer att jämnas ut under året.
- Årsprognosen för lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingens resultat har reviderat upp med 5 mnkr jämfört med uppskattad årsprognos i mars. Den nya årsprognosen för T1 uppskattas bli 40 mnkr jämfört med budget 2016 om 28 mnkr. De största förändringsposterna är följande:
  - Ökade *hyresintäkter* kopplat till kultur och fritidsnämnden om 2 mnkr
  - *Försäkringsersättning*, Långsjöns förskola om 3 mnkr
  - *Underhåll och skötsel*, minskade kostnader på åtgärder om 3 mnkr
  - *Kapitaltjänstkostnader*, lägre prognos, minskning om 4 mnkr

<i>Tkr</i>	Årsbudget 2016	Budget jan- april 2016	Utfall jan-april	Årsprognos mars 2016	Ny årsprognos T1 2016
<b>Lokalenheten</b>	23 000	7 600	15 300	30 000	35 000
<b>Byggverksamheten</b>	-3 000	-1 000	-2 500	-3 000	-3 000
<b>Markverksamheten</b>	8 000	2 700	6 400	8 000	8 000
<b>Summa</b>	<b>28 000</b>	<b>9 300</b>	<b>19 200</b>	<b>35 000</b>	<b>40 000</b>

## Investeringsredovisning

- Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till april 2016 uppgått till ca 31 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är;
  - Driftövervakningssystem skola/ förskola om 5 mnkr
  - Lokalanpassning Strandparkens förskola – bostäder om 5 mnkr
  - Förvärv bostadsrätter om 3 mnkr
  - Förskolan Lotsen om 2,8 mnkr
  - Långsjöns förskola återuppbyggnad om 2,7 mnkr

## Insatser inom lokal och enheten för fastighetsutveckling

### Lokalenheten

- Flera aktiviteter kopplat till enhetens sjunkande NKI och svårighet att behålla ny personal har påbörjats under början av året. Aktiviteterna är baserade på coaching av samtliga medarbetare, stöd i kunddialogen och internt stöd i egen intern dialog och uppbyggnad av en hemsida för fastighetsområdet. I planerna finns även en psykosocial mätning senare i vår.
- Två nyanställda förvaltare avslutade sina anställningar under januari och februari. Organisationsförändringar kopplat till detta påbörjades med genomförande under mars månad. Vidare har en förvaltare hyrts in under resterande del av året.
- Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper enligt fastställd plan.
- Flera boenden för nyanlända har skapats i tomställda skolor och bostadsrättsföreningar och inhyrningar av boenden från privatpersoner har kompletterat det stora behovet av bostäder.
- Graninge stiftsgård hyrdes in under november 2015 för ankommande flyktingar och kommer att avvecklas sommaren 2016.
- Ett boende för ensamkommande män har tillskapats i en tomställd villa och driftsattes i mars.
- Två bostadsrättslägenheter har inköpts under mars som bostäder till nyanlända
- Fortsatt planering av flera alternativa lösningar för att möta alla sorters behov av boende har pågått i samarbetsgrupper med flera enheter i Stadshuset, detta samarbete kommer att utvecklas gemensamt under året.
- Installation av nya utrymningslarm i förskolor fortlöper enligt plan
- Fortsatt implementering och driftsättning av fastighetsstödsystemet Pythagoras pågår med överläsning av fastighetsdata från det gamla systemet till Pythagoras. Systemet beräknas att vara i full drift under hösten 2016.



- En förvaltarassistent genomgår utbildning till förvaltare och tar examen i juni.
- Utökade obligatoriska ventilationskontroller (OVK) mätningar har gjorts i alla skollokaler under hösten och vintern där mätningarna syftar till att kunna redovisa hur många personer som kan vistas i lokalerna rumsvis
- Upphandling av entreprenör för avveckling av alla oljeanläggningar genomfördes i februari. Projektet kommer att pågå till hösten 2017 då alla fossila värmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd kommer att vara avvecklade

## Enheten för fastighetsutveckling

### Byggverksamheten

- Rekrytering av ny lokalstrateg är klar, Anna Adler tillträdde tjänsten i april 2016. Fler rekryteringar pågår, vi behöver mer kapacitet orsakat av det ökade behovet av sociala bostäder, samt de bedömda behoven av välfärdsfastigheter.
- Produktionen av förskolan Lotsen om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo är i slutfasen. Inflyttningen är planerad till augusti.
- I det nya avtalet för strategisk partnering har enheten under första halvåret arbetat med upphandling av resurser samt projektering av Myrsjöskolan/Rödmyran och Utskogens förskola, bägge under bygglovsprövning för byggstart till hösten. Avtalet omfattar även byggnation av sociala bostäder, där två lägen är under bygglovsprövning inför byggnation/leverans till hösten. Enheten arbetar även i tidiga skeden i stadsbyggnadsprojekten gällande Sickla skola samt nytt läge för Kristallens förskola i Centrala Nacka inom detta avtal. Samma bygglag som byggde om Strandparkens förskola till bostäder har nu påbörjat renovering och energieffektivisering av Myrsjöskolans befintliga sporthall.
- Fortsatta tidiga utredningar och förstudier kring lokalisering av nya simhallar samt fritidsanläggningar pågår i samverkan med Kultur & Fritid. (Näckenbadet, Myrsjö sportkluster, Velodrom Fisksätra, Multiarena Centrala Nacka)
- Långsjöns förskola – markarbeten pågår
- Myrsjöskolan ombyggnad skolkök – projektavslut pågår
- Provisorisk parkering Sickla skola- projektavslut pågår
- Enheten medverkar i olika stadsbyggnadsprojekt: t ex Centrala Nacka, Sickla, Älta och Saltsjöbadens centrum.
- Ett generellt lokalprogram för skolor tas fram parallellt med projekteringsverksamheten. Handlingen ska ses som ett hjälpmedel och underlag vid

ny- om- och tillbyggnad av skolor i Nacka kommun. Riktlinjer presenteras och beskriver ytor, funktioner, gestaltning och miljökrav vid planering och utveckling av skolverksamheternas inomhus- och utomhusmiljöer.

## Markverksamheten

- Under det första tertialet 2016 påbörjade den nya markstrategen sin anställning och i övrigt fortgår rekryteringen för tre markingenjörer.

## Upplåtelse samt köp och försäljning av mark

- Avtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Bo 2:1 och 2:2 har ingåtts avseende rätt att i tomtgräns uppföra en platsgjuten mur som har sin stödfot ut i kommunens fastighet med ca 85 cm.
- Nyttjanderättsavtal mellan Nacka kommun och NCC har tecknats, nyttjanderättsområdet skall av kommunen användas för parkändamål inkl. hundrastgård.
- Upplåtelse av fiskerätt i Järlasjö till med en avgift om 1 800 kr/år har skett.
- Servitutsavtal mellan Nacka kommun och AB Fortum Värme har tecknats. Servitutet avser rätt att anlägga, underhålla och förnya ett staket på den kommunala fastigheten Orminge 60:1.
- Överenskommelse om tillfällig upplag av vägmateriäl på fastigheterna Kummelnäs 1:43, 1:676, 1:840 och 11:118 (Porsemosseverket) har ingåtts mellan kommunen och Kummelnäs Vägörening. Avtalet gäller 2016-05-01 till och med 2016-10-15.
- Under det första tertialet har kommunen genom markgruppen förvärvat två bostadsrätter för socialnämndens behov.
- Fastigheten Älta 37:37 har varit upplåten med tomträtt för industriändamål och har under det första tertialet friköpts till ett pris om 1 270 000 kr.
- Älta 10:52 – tomträttsupplåtelse om 253 000 kr/år.
- Kummelnäs 6:22 – kommunen har förvärvat fastigheten för 9 200 000 kr.
- Fastighetsreglering på fastigheten Skarpnäs 7:10, fastighetsägaren har förvärvat mark till ett pris om 344 000 kr.
- Fastighetsreglering på fastigheten Skarpnäs 1:75, fastighetsägaren har förvärvat mark till ett pris om 240 000 kr.
- Fastighetsreglering avseende fastigheten Älta 10:49, tomträtten har utökats och genererar 75 000 kr/år i ökad TR-avgäld. Den totala avgälden efter regleringen kommer att uppgå till 168 000 kr. Intäkten kommer när förrättning vunnit laga kraft under våren 2016.
- Fastighetsreglering avseende fastigheten Älta 10:50, fastighetsägaren till Älta 10:50 har köpt till en del av en kommunalt ägd fastighet för 640 000 kr. Intäkten kommer när förrättningen vunnit laga kraft under våren 2016.

## Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

- Markgruppen har under T1 inlett arbetat med en inventering av kommunens markinnehav. Detta arbete ska utmynna i en markstrategi vilken kommer att färdigställas under hösten.

- Markgruppen medverkar i samordningsprojektet för Bergs gård.
- Markgruppen är fortsatt involverade i projekt rörande Nysätra Fastighets AB.
- Granskning av detaljplaner och start-PM har skett samt arbete med möjliga kommunala fastigheter vilka kan detaljplaneläggas och exploateras.

## **Strategiska mål**

Med koppling till kommunstyrelsens nya mål under 2016 kommer en ny struktur för nyckeltal och uppföljning att tas fram för samtliga fastighetsverksamheter. Målen ska vara mätbara, avgränsade och ha medborgarnas fokus. Lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingen återkommer med nya mål och nyckeltal som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016.

### **Nuläget på strategiskt mål**

För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklingens uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. De flesta målen mäts per årsbasis.

Utöver ovan nämnda mål finns även ett politiskt beslutat mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.

## **Rapportering av uppdrag riktad till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2016-2018**

### **Beslut 22, mål och budget 2016-2018**

*Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden.*

Införandet av ny gränsdragningslista som styr ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren (lokalenheten) pågår sen den 1 maj. Den nya gränsdragningslistan kommuniceras med varje kund och kommer också att läggas på fastighets hemsida på intranätet.

### **Beslut 23, mål och budget 2016-2018**

*Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en "giftfri förskola".*



Lokalenheten har som plan att planera in ett uppstartsmöte före juli månad tillsammans med miljöenheten och expertisstöd från KTH, gällande denna fråga.

### **Beslut 23, mål och budget 2016-2018**

*Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.*

Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Förslag till beslut beräknas läggas fram under hösten 2016.

*Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.*

Arbetet löper på och ett inledande möte med representanter för berörda enheter, bland annat enheten för strategisk stadsutveckling, har genomförts med fokus på upplägg framgent samt vad arbetet ska mynna ut i. En kartläggning har påbörjats i samtliga stadsdelar. Under hösten planeras kartläggningen och strategin att redovisas.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman  
Controller Fastighet  
Controllerenheten