

# Verksamhetsplan 2019

---

Fastighetsnämnd

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Nämndens ansvar och uppgifter .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Nämndens utvecklingsområden.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Mål.....</b>	<b>5</b>
4.1 Hög kvalitet .....	5
4.2 Hög effektivitet .....	5
<b>5 Budget .....</b>	<b>6</b>
<b>6 Investeringar .....</b>	<b>6</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: energi- och klimatmål fastighetsnämnden 2019*

## 1 Inledning

Fastighetsnämnden ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Tekniska kontorets fastighetsavdelning rapporterar till fastighetsnämnden och uppdraget är att på kort och lång sikt förvalta och vårda kommunens tillgångar i form av fastigheter. Det förvaltade beståndet ägs till största delen av Danderyds kommun men även av kommunens bolag Djursholms AB. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Tekniska kontoret arbetar för att de kommunala verksamheterna såsom skolor, förskolor och äldreomsorg har tillgång till ändamålsenliga lokaler. Kontoret förvaltar även bostäder för kommunens sociala ändamål och pensionärer.

Under året kommer nyproduktion av ett LSS-boende på Stationsvägen att påbörjas. Ombyggnation av förskolan på fastigheten Svea 1 till LSS-boende kommer också genomföras. På Mörbyskolan renoveras klassrum, storkök och tillgänglighetsåtgärder utförs. Programarbete för Kevingskolan och Stocksundsskolan fortsätter under 2019.

Internt kommer en satsning att genomföras för att stärka och utveckla fastighetsförvaltningen.

## 2 Nämndens ansvar och uppgifter

### Fastighetsnämndens ansvar och uppgifter

Fastighetsnämnden förvaltar kommunens bebyggda fastigheter och lokaler och utvecklar dessa på uppdrag av kommunfullmäktige.

Fastighetsnämnden ska

1. vara lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet som bedrivs i egen regi. Det innebär att nämnden förutom förvaltningen av kommunens egna fastigheter även svarar för inhyrning av de externa lokaler som används i den kommunala verksamheten
2. bevaka att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt
3. beakta energifrågorna vid byggande, underhåll och drift av kommunala bostäder, lokaler och anläggningar som faller inom nämndens ansvarsområde
4. tillse att kommunen har både en lång- och kortsiktig planering av underhållet av kommunens fastigheter så att önskad funktion vidmakthålls över tid.
5. lägga fram förslag till stadgar, taxe- och avgiftsbestämmelser samt i övrigt utarbeta förslag som är påkallade inom nämndens ansvarsområde.

Fastighetsnämnden får även

1. inom sitt ansvarsområde upphandla entreprenader, tjänster, material, inventarier och maskinell utrustning inom ramen för beviljade anslag,
2. träffa avtal om uthyrning av bostäder och lokaler i fastigheter som tillhör kommunen och som förvaltas av fastighetsnämnden. Korttidsuthyrning och andrahandsupplåtelse av lokaler handläggs av den verksamhetsansvariga nämnden
3. träffa avtal om inhyrning av externa lokaler för den kommunala verksamheten. Vid inhyrning av nya lokaler ska kommunstyrelsens godkännande inhämtas om inhyrningen överstiger 15 miljoner kronor i årshyra,
4. upprätta och teckna avtal samt övriga överenskommelser inom nämndens ansvarsområde,
5. avge yttranden över och besvara remisser inom sitt ansvarsområde.

## Organisation.

Tekniska kontoret har uppdraget att leda nämndens arbete. Kontoret leds av en teknisk direktör och har fyra avdelningar, varav fastighetsavdelningen är direkt underställd fastighetsnämnden. Tekniska nämnden har personalansvaret för tekniska kontorets samtliga medarbetare och organisationen beskrivs nedan. Kontoret har ca 50 medarbetare varav en kommunikatör som tillhör kommunledningskontoret men är placerad på tekniska kontoret.



## Styrdokument

Fastighetsnämnden styrs av reglemente, delegationsordning, dokumenthanteringsplan samt ett antal lagar och förordningar.

Fastighetsnämndens budget med mål för verksamheten styr över prioriteringar inom verksamheten.

## 3 Nämndens utvecklingsområden

Framöver kommer kontoret ha ett antal gemensamma fokusområden som ska bidra till att nämndens mål nås, kvaliteten höjs och att verksamheten utvecklas. Särskilda insatser kommer att göras inom områdena kommunikation och bemötande, avtalsuppföljning, projektstyrning, uppföljning och trendanalyser. Fortsatt utveckling sker av beställarrollen och samverkan med kontorets leverantörer för säkerställandet att uppdragen utförs enligt avtal. Med en ny resurs på plats ser kontoret fram emot att kunna utvecklas och stärkas inom kommunikationsområdet.

Tekniska kontoret kommer framöver att prioritera utveckling av underhåll och drift av fastighetsbeståndet. Ambitionen är att minska akuta drift- och underhållsåtgärder till förmån för planerade och förebyggande. Det är en utmaning och utvecklingen behöver ske systematiskt och över tid. Fortsatt utveckling kommer även ske av uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster.

De investeringar som har genomförts under tidigare år avseende energibesparingsåtgärder i kommunens fastigheter har gett positivt resultat och visar sig i minskade energikostnader på driften. Arbetet med att minska energianvändningen fortsätter under kommande perioder. Även verksamheterna har en stor påverkan på energianvändningen och kontoret kommer genomföra flera informationsinsatser under perioden. Även om minskade energikostnader ger större utrymme i driftbudgeten så ökar kapitalkostnaderna vilket är en utmaning, särskilt som budgetutrymmet är begränsat.

I juni 2018 beslutade kommunfullmäktige att införa en lokalförsörjningsprocess. Under 2019 kommer kontoret tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbeta fram den första lokalförsörjningsplanen som ska ligga till grund för budgetarbetet 2020.

Större investeringsprojekt framöver är ombyggnad av Mörbyskolan, ombyggnad av Svea 1 från förskola till LSS-boende samt nybyggnation av ett LSS-boende på Stationsvägen.

## **4 Mål**

### **4.1 Hög kvalitet**

Danderyds kommun erbjuder service och tjänster av hög kvalitet. Detta innebär att kommunens invånare och näringsliv erbjuds ett gott bemötande, hög tillgänglighet och delaktighet i kontakt med kommunens verksamheter. Kommunen strävar efter öppen dialog där kommunens invånare, föreningar och organisationer ges möjlighet till inflytande. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service. En positiv utveckling av de kommunala kärnområdena skola, barn- och äldreomsorg skall sättas i fokus

#### ***4.1.1 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.***

##### **Förväntat resultat för budgetperioden**

Tekniska kontoret planerar att arbeta med utveckling av områden inom fastighetsförvaltningen som identifierades i kvalitetsmätning 2018. Detta är exempelvis uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster kring underhållsåtgärder. Målet för Nöjdhetsindex (NKI) är att uppnå 64.

### **4.2 Hög effektivitet**

Danderyds kommuns verksamheter samverkar och gör rätt prioriteringar för att nå effektivitet. God ekonomisk hushållning ska vara en vägledande princip för all kommunal verksamhet. Danderyds kommun ska ha en låg kommunalskatt

#### ***4.2.1 Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.***

##### **Förväntat resultat för budgetperioden**

Kontoret fortsätter arbetet med införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen men utökar även med passagesystem för verksamhetens entréer i syfte att öka trygghet och säkerhet. Elektroniska passagesystem installeras på tio objekt. Kontoret är lyhörda för verksamheternas behov av verksamhetsanpassningar av lokalerna så deras funktionsbehov uppnås. Målet för Nöjdhetsindex (NKI) är att uppnå 64.

#### ***4.2.2 I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser***

##### **Förväntat resultat för budgetperioden**

Budget i sin helhet redovisar hur verksamheten bedrivs kostnadseffektivt.

## **5 Budget**

Under kommande år planeras för start av arbetet av ny internhyresmodell för skolor och förskolor. Gällande budget är målet att fastighetsnämnden som förvaltare ska få täckning för kostnader.

Verksamhetens intäkter baseras på indexuppräknings samt hyreshöjningar i samband med färdigställande av investeringsprojekt.

Hyrer beräknas öka beroende på ombyggnationer i fastighetsbeståndet och indexreglering.

Kapitalkostnaden omfattar avskrivningar och ränta. Den kommer att öka framöver med anledning av att flera större investeringar har aktiverats under 2018 samt att investeringsvolymen ökar. Kapitalkostnaderna står för ca 1/3 av verksamhetens totala driftbudget. Det krävs ett arbete med kontinuerliga effektiviseringar som genomförs för att minska kostnaderna för drift och skötsel av våra fastigheter.

## **6 Investeringar**

Större projekt framöver är ombyggnad av Mörbyskolan, ombyggnad av Svea 1 och nybyggnation av ett LSS-boende på Stationsvägen. Programarbete för Stocksundsskolan samt Kevingskolan pågår.