

Helena Meier

Kommunstyrelsen

Ställningstagande till fastighetsförvaltningsavtal mellan Djursholms AB och fastighetsnämnden

Ärende

Kommunstyrelsen gav den 18 januari 2021 (§ 3) kommunledningskontoret i uppdrag att inom kommunstyrelsens uppsikts- och samordningsansvar säkerställa att förslag till ett självkostnadsbaserat fastighetsförvaltningsavtal mellan Djursholms AB och fastighetsnämnden tas fram, som ger Djursholms AB erforderliga underlag för styrning av bolagets verksamhet och ett för fastighetsnämnden tydligt uppdrag. I uppdraget ingick att väga in omfattningen på VD-funktionen. Kommunstyrelsen ska kunna ta ställning till huvudpunkterna i avtalet vid kommunstyrelsens sammanträde den 26 april.

De principiella frågorna har identifierats till att vara betalningsmodell, omfattning på den ekonomiska fastighetsförvaltningen, mekanism för att säkerställa att uppdraget utförs enligt avtalet och avtalstid. När det gäller omfattningen på VD-funktionen görs bedömningen att nuvarande nivå bör kvarstå.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen noterar utkastet till avtal mellan Djursholms AB och fastighetsnämnden om fastighetsförvaltning till protokollet och fastställer följande huvudpunkter.

- Som prismodell ska en årlig ersättning användas.
- Den ekonomiska förvaltningen ska definieras enligt kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 26 mars 2021
- Mekanism för att säkerställa att uppdraget utförs enligt avtalet ska utformas i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 26 mars 2021
- Avtalet ska löpa som längst till och med den 31 december 2025. Det ska kunna förlängas med ett år i taget, dock högst tre gånger.

Helena Meier

Kommunstyrelsen förutsätter att avtal ingås mellan parterna senast under augusti 2021.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 15 juni 2020 (§ 94)¹ kommunledningskontoret i uppdrag att utreda kommunens ägande av fastigheter genom Djursholms AB. Utredningen redovisades till kommunstyrelsens sammanträde den 18 januari 2021 (§ 3). Kommunledningskontoret fick utifrån den redovisningen bland annat följande uppdrag:

”Kommunledningskontoret får i uppdrag att inom kommunstyrelsens uppsikts- och samordningsansvar säkerställa att förslag till ett självkostnadsbaserat fastighetsförvaltningsavtal mellan Djursholms AB och fastighetsnämnden tas fram, som ger Djursholms AB erforderliga underlag för styrning av bolagets verksamhet och ett för fastighetsnämnden tydligt uppdrag. Kommunstyrelsen noterar därvid att omfattningen på VD-funktionen behöver vägas in. Kommunstyrelsen ska kunna ta ställning till huvudpunkterna i avtalet vid kommunstyrelsens sammanträde den 26 april.”

Idag gäller ett avtal från 1998, som förlängs ett år i taget sedan 2001. Avtalet bifogas som handling i ärendet.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontoret har tillsammans med företrädare för avtalsparterna tagit fram ett utkast till avtal som ska uppfylla kommunstyrelsens direktiv. Huvudpunkterna som kommunstyrelsen ska ta ställning till har identifierats till följande.

- Prismodell
- Omfattning på ekonomisk fastighetsförvaltning
- Mekanism för att säkerställa att uppdraget utförs enligt avtalet
- Avtalstid

Utkastet ingår som en handling i föreliggande ärende i syfte att kommunstyrelsen kan ta del av helheten även om kommunstyrelsen inte tar ställning till avtalet som sådant.

Prismodell

De diskuterade alternativen har varit en procentsats av hyran eller en årlig kostnad. Då det kan bli svåröverblickbart om procentsatsen medför ett självkostnadsbaserat avtal har kommunledningskontoret och parterna kommit fram till att en årlig ersättning är en bättre lösning. Avtalet innehåller därför att det ska vara en årskostnad för uppdraget såsom det är definierat i avtalet,

¹ Dnr KS 2020/0274

Helena Meier

med möjlighet till anknytande fastighetsförvaltande åtgärder inte definierade i avtalet som ersätts med en kostnad per timme. Årskostnaden och timersättningen är inte med i bifogat utkast till avtal utan kommer att preciseras av parterna i de fortsatta förhandlingarna. Ersättningsnivån kommer att räknas upp med SCB:S allmänna konsumentprisindex.

Omfattning på ekonomisk fastighetsförvaltning

Det är i det befintliga inte tydligt vilken ekonomisk redovisning som ska kunna tas fram kring fastighetsbeståndet. Kommunledningskontoret och företrädare för parterna bedömer att följande definition ger erforderlig tydlighet för båda parter och ett gott underlag för bolagets ekonomiska styrning av verksamheten.

§ Ekonomisk fastighetsförvaltning

Uppdraget ska utföras så att kostnader och intäkter kan följas per förvaltningsobjekt. Det innebär att det för varje förvaltningsobjekt som minst ska finnas

- driftnettokalkyl per förvaltningsobjekt omfattande
 - hyresintäkter för innevarande år
 - vakansgrad i procent av hyresintäkter per år
 - samtliga driftskostnader
 - fastighetsskatt
 - OH-kostnader eller liknande förvaltningskostnader
- budget och en flerårsprognos för minst 3 år framåt i tiden med utgångspunkt i gällande hyresavtal.
- Kassaflödesanalys per förvaltningsobjekt omfattande
 - betalnetto (driftnetto och eventuella finansiella kostnader)
 - anskaffningsvärde
 - värdeökning efter reparation eller likande åtgärd
- investeringsplan med utgångspunkt i underhållsplanering och kända verksamhetsanpassningar

§ Tillhandahållande av handlingar och uppgifter

Fastighetsnämnden ska tillhandahålla DJAB

- underlag för ekonomisk och driftsuppföljning per förvaltningsobjekt tre veckor inför sammanträde för styrelsen i DJAB. Årlig sammanträdesplan levereras Fastighetsnämnden senast 1 december för nästkommande år.

Fastighetsnämnden ska ge DJAB tillgång till

- projektredovisningar och verifikationer för DJAB:s löpande granskning

Helena Meier

Mekanism för att säkerställa att uppdraget utförs enligt avtalet

Avtalsstyrning bygger på att det finns mekanismer som säkerställer att uppdraget utförs på det sätt det är definierat i avtalet. Dessa kan se ut på olika sätt men kommunledningskontoret har stannat för att föreslå att vite ska utgå om vissa brister skulle uppstå. Att enbart säga att rättelse ska ske inom viss tid är inte styrande. Uppsägning i förtid och hävning är slutgiltiga och för med sig kostnader som i slutändan drabbar kommunkoncernen. Vite ger incitament till att lösa eventuellt förekommande oenigheter om vad en bestämmelse i avtalet innebär i en given situation.

Kommunledningskontoret har i förslaget vägt in att bolaget inte har någon egen personal och att dess verksamhet i princip helt utförs genom detta avtal. Brister i utförandet får svårhanterliga konsekvenser för styrningen av verksamheten.

Avtalstid

Det nuvarande avtalet är 23 år gammalt och har förlängts med ett år i taget sedan 2001. Den ursprungliga avtalstiden var tre år.

Kommunledningskontoret bedömer att en första avtalstid till och med den 31 december 2025 är rimlig, tillsammans med en möjlighet till förlängning.

Som förlängningstid föreslås ett år och att förlängning kan ske högst tre gånger. Sedan upphör avtalet automatiskt. Det ger incitament att se över om avtalet är ändamålsenligt utifrån de förändringar som kan ha skett.

Kommunledningskontorets förslag

Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ska fastställa att de ovan redovisade huvudpunkterna ska följas i avtalet samt uttala en förväntan att avtal ingås senast augusti 2021, då det befintliga avtalet inte ger någondera av parterna vad den behöver.

I arbetet med att ta fram ett underlag för avtal har kommunledningskontoret övervägt omfattningen på VD-funktionen. Det föreslagna avtalet ger inte anledning att föreslå några förändringar i denna.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig medför inte några ekonomiska konsekvenser.

Johan Lindberg
KommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef



Helena Meier

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Ställningstagande till fastighetsförvaltningsavtal mellan Djursholms AB och fastighetsnämnden
2. Nu gällande avtal
3. Avtalsutkast

Expedieras

Djursholms AB

Fastighetsnämnden