

# **Budget 2017 med plan 2018-2019**

---

Fastighetsnämnd

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Nämnd och administrativa avdelningen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Inledning .....	4
2.2 Ekonomi (budget) .....	4
2.3 Drift.....	4
2.4 Förslag till budget 2017 .....	5
2.5 Utmaningar inför framtiden .....	5
<b>3 Mål</b> .....	<b>6</b>
3.1 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter .....	6
3.2 Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden .....	7
3.3 Frisk luft.....	7
3.4 Friskt vatten .....	8
3.5 God bebyggd miljö .....	8
3.6 Giftfri miljö.....	9
<b>4 Ekonomi (budget)</b> .....	<b>9</b>
4.1 Drift.....	9
4.2 Investeringar .....	12
<b>5 Förslag till budget 2017</b> .....	<b>16</b>
<b>6 Omprioriteringar för att nå nämndens mål</b> .....	<b>16</b>
<b>7 Utmaningar inför framtiden</b> .....	<b>16</b>

# 1 Inledning

*Tekniska direktören har ordet:*

Fastighetsnämndens uppdrag är att på lång sikt förvalta och vårda kommunens fastigheter. Det ställer krav på att det dagliga arbetet präglas av ständiga förbättringar. För att klara av det uppdraget krävs en kontinuerlig och stabil personalstyrka.

Medborgarperspektivet måste alltid stå i fokus för att göra det allra bästa för medborgarna och arbetet ska präglas av hög kvalitet. Arbetet med förhållningssätt och attityder går vidare inom kontoret.

Rekryteringsläget är fortsatt mycket svårt inom tekniska yrken. För kontoret gäller att attrahera arbetskraft med andra förtecken än enbart lön. Lönestrukturen bör även ses över i syfte att detta ska medverka till att vi får behålla den personal som vi har. Det är viktigt att kunna erbjuda marknadsmässiga individuella anställningsvillkor kopplade till kontorets uppdrag. En särskild uppmärksamhet bör riktas till cheferna inom verksamheten.

Arbetet för en nystart för hela kontoret har påbörjats under 2016. Avsikten är att fullfölja detta arbete och med en ny tillträdande teknisk direktör har kontoret alla förutsättningar att lyckas med detta. Under 2016 har ett antal lyckade rekryteringar genomförts. Uppföljning av tidigare medarbetarundersökning kommer att genomföras årligen. Stor omsorg kommer att läggas på att öka personalens trivsel och motivation. Eftersom det är många nyanställda så kommer kontoret noggrant att följa upp nyanställningarna med ett program för detta. Allt med målet att personalen finner sig väl tillrätta och stannar länge på tekniska kontoret.

Arbetet med utvecklingsplaner för samtliga medarbetare kommer att intensifieras och uppföljning av åtgärder kommer löpande att genomföras. Utvecklingsplanerna tydliggör chefernas och den anställdes ansvar för en positiv utveckling av kontorets verksamhet och att målen uppfylls.

Danderyds kommun står inför en stor utmaning att möta förändringar som följer på en ökning av befolkningen i samband med nya exploateringsområden. Tekniska kontoret ser positivt på den samverkan som har inletts och kommer att aktivt ta initiativ för en fördjupad samverkan särskilt i tidiga skeden i planeringsprocessen.

*Fastighetschefen har ordet:*

Tekniska kontorets fastighetsavdelning ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Det innebär både förvaltning och utveckling av kommunens byggnader. Det förvaltade beståndet ägs till största delen av Danderyds kommun men även av kommunens bolag Djursholms AB. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad. Fastighetsavdelningen ser stora utmaningar och möjligheter i att utveckla och effektivisera fastighetsbeståndet. Kommunens planering för ett ökat bostadsbyggande kommer att ge ett större behov av lokaler för förskola, skola och äldreboenden. Det ökade mottagandet av nyanlända innebär på kort sikt en utmaning att skapa bostäder. Detta sker i nära samarbete med socialkontoret och plan- och exploateringsavdelningen. På lång sikt finns däremot stora möjligheter att skapa fler behovsprövade bostäder i nya exploateringsområden.

Den kommunövergripande lokalprocessen behöver, under kommande budgetperiod, vidareutvecklas i samråd med förvaltningarna. Lokalprocessen inkluderar både lokaler i befintliga fastighetsbeståndet och anskaffning och utveckling i nya lokaler. Lokalprocessen behöver även för vissa skeden kopplas samman med investeringsprocessen och stadsbyggnadsprocessen.

Utvecklingsarbetet som drivs av lokalstrategen är efterfrågat av förvaltningarna med lokalbehov.

Det finns även behov av översyn av den befintliga investeringsprocessen för att samarbetet med stadsbyggnadsprocessen och lokalprocessen ska löpa effektivt.

## 2 Nämnd och administrativa avdelningen

### 2.1 Inledning

Inom tekniska kontoret finns det fyra avdelningar, fastighetsavdelningen, anläggningsavdelningen, VA- och Avfallsavdelningen samt administrativa avdelningen. Tidigare benämnd som staben. Den administrativa avdelningen serverar övriga operativa verksamheter samt ansvarar för nämndadministration. Avdelningen bemannas av ett tiotal medarbetare med olika kompetenser inom ekonomi, redovisning, upphandling, registratur, verksamhetsutveckling samt vaktmästeri. Avdelningen leds av en administrativ chef. Samtliga avdelningschefer är direkt underställda teknisk direktör.

Den administrativa avdelningen står inför några utmaningar de närmsta åren. I och med att administrativ chef rekryteras kommer avdelningen att jobba intensivt med verksamhetsutveckling och öka stödet till respektive avdelning samt förbättra det inre samarbetet på kontoret.

För att göra det möjligt att utveckla upphandlingssidan behöver kontoret förstärkas med ytterligare en upphandlare. Dels handlar avdelningen fler och fler upphandlingar dels blir upphandlingsområdet mer och mer komplext och risken för överklaganden ökar. För närvarande handlar vi upp konsulter till stöd och en anställning är av många skäl att föredra. Kontoret behöver också bättre stöd system för att mer effektivt följa upp och kontrollera avtalen.

Arkivhanteringen på kontoret har flera tydliga brister och ett nytt närarkiv behöver hyras in eller att nuvarande arkiv byggs om för att kunna klara de krav som ställs på hanteringen av våra handlingar. Kostnaden för detta är inte medtaget i budgeten men frågan måste lösas för att säkerställa att kontoret kan ta ansvar hanteringen av arkivet. Detta löses centralt av Kommunledningskontorets arkivavdelning.

### 2.2 Ekonomi (budget)

#### 2.3 Drift

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2015	2016	2017	2017	2018	2019
Verksamhetens intäkter	14,6	14,5	13,5			
Verksamhetens kostnader	-15,2	-15,4	-14,2	-0,7	-0,7	-0,7
<b>Nettokostnader</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>

#### 2.3.1 Kommentarer till driftsbudget

Kostnader från avdelningen vidaredebiteras till övriga verksamheter inom tekniska kontoret enligt en förutbestämd fördelningsnyckel. Fördelningsnyckeln är fastställd utifrån antal tjänster inom de olika verksamheterna.

Tekniska kontorets administrativa omkostnader är budgeterad till 14,3 mnkr varav 0,7 mnkr härleds till nämnden och debiteras ej ut på verksamheterna. Således lämnar staben ett budgetförslag om en ram på 0,7 mnkr. Jämfört med den totala budgeten för 2016 har kostnaderna ökat med 0,4 mnkr. Ökningen härleds främst till lönekostnader.

## **2.4 Förslag till budget 2017**

I förslaget utökas stabens organisation med en tjänst, en upphandlare.















## **2.5 Utmaningar inför framtiden**

Den största utmaningen är att vidmakthålla de framsteg som avdelningen gjort och behålla den personal som är anställd. Ytterligare en utmaning är att stimulera och utveckla personalen.

Att bistå och stimulera avdelningarna med verksamhetsutveckling och ekonomistöd är avgörande för att nå framgång. Stödsystemen behöver utvecklas.

Att löpande hålla avdelningen à jour med nya krav och lagstiftning samt anpassa förändringarna på kontoret är ytterligare en utmaning.

### 3 Mål

Inriktningsmål	2016	2017
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.		
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser		
Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.		
Frisk luft		
Friskt vatten		
God bebyggd miljö		
Giffrö miljö		

\* Avseende mål om ändamålsenliga lokaler: Mätning sker vartannat år, nästa mätning sker 2018.

Det nya miljöprogrammet för 2016-2020, baseras på de fem områdena: frisk luft, friskt vatten, biologisk mångfald, god bebyggd miljö samt giftrö miljö. Mål och uppdrag i miljöprogrammets handlingsplan är inarbetade i verksamhetens målarbete.

Fastighetsnämnden arbetar långsiktigt med energifrågor och har under flertalet år uppfyllt målet. Med nytt avtal med leverantör inom fastighetsdrift sedan hösten 2016 kommer ny kompetens se byggnaderna och detta skapar möjligheter för ytterligare energibesparande åtgärder. Vid nyproduktion är ambitionen att uppföra byggnaderna i enlighet med den svenska passivhusstandarden för att följa kommunens beslut om att uppföra nära-noll-energihus. Passivhusstandarden innebär strängare energikrav än definitionen för nära-noll-energihus.

År 2018 kommer fastighetsnämnden genomföra Nöjdkundindex-undersökning för att mäta att kommunens lokaler är ändamålsenliga. Tidigare mätning genomfördes 2016, där resultat dock inte uppfyllde målnivån. Identifierade förbättringsområden från NKI-undersökning 2016 kommer genomföras under perioden.

För att uppnå inriktningsmålet om en hållbar resursanvändning och underliggande resultatmål om att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering fortsätter satsningen i form av konsultinsatser.

Inriktningsmål:

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

Resultatmål:

##### **3.1.1 Nöjdkundindex (NKI).**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
NKI	-	63	-	63	-

Inriktningsmål:

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

Resultatmål:

#### **3.2.1 Införande av elektroniska passagesystem**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal anläggningar	12	8	10	10	10

Resultatmålet avser access med elektroniska passagesystem in till driftutrymmen såsom undercentraler på objekten. Ca 30 objekt har elektroniska passagesystem och ca 80 objekt kvarstår att åtgärda.

Resultatmål:

#### **3.2.2 Framtagning av hyresgästpärm för hyresgästens skötsel av lokaler.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal	6	5	5	5	5

Resultatmålet avser överlämning av hyresgästpärm vid färdigställande av underhållsåtgärder samt om- och nybyggnadsprojekt.

Inriktningsmål:

### **3.3 Frisk luft**

Resultatmål:

#### **3.3.1 (Mprg 1.1.2) Energianvändningen i kommunägda byggnader ska årligen minska. Energianvändningen justeras med energiindex och redovisas som medelvärde per år över en femårsperiod.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Minskad energianvändning	6%	3%	3%	3%	3%

Resultatmål:

#### **3.3.2 (Mprg 1.2.1) Avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal anläggningar	2	1	2	4	4

Mål för avveckling innebär att samtliga fossilbränsleanläggningar i kommunens fastighetsbestånd är konverterade, förutom tre objekt, år 2020. Dessa tre objekt står inför planerade rivningar pga exploateringsprojekt eller utbyggnad av skola.

Resultatmål:

#### **3.3.3 Vid nyproduktion av byggnad med uppvärmd yta ska ambitionens vara att följa svensk passivhusstandard FEBY 12.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
-----------	---------------	----------	----------	----------	----------

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Avstämning efter programskedet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

### **3.4 Friskt vatten**

Resultatmål:

**3.4.1 (Mprg 2.3.2) Vid ny- och ombyggnation ska möjlighet prövas att anlägga gröna tak på kommunens fastigheter.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Tillämplighet prövad.			Ja	Ja	Ja

*Nytt mål i budget 2017.*

Inriktningsmål:

### **3.5 God bebyggd miljö**

Resultatmål:

**3.5.1 Ta fram plan för miljöklassning av byggnader.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Plan finns framtagen				Ja	Ja

*Nytt mål för budget 2017. Nyckeltal avser att plan finns för kommunens byggnader.*

Resultatmål:

**3.5.2 (Mprg 4.3.2) Erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till att sortera sitt avfall.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal objekt	2	7	10	20	5

*Resultatmålet berör ett 70-tal objekt. Flertalet objekt har idag en viss sortering med egen hämtning. Möjligheten till källsortering i fler fraktioner kan utökas hos en övervägande del av objekten. Inventering av status pågår.*

Resultatmål:

**3.5.3 (Mprg 2.7.2) Vid underhåll av fastigheter samt vid om- och tillbyggnad väljs i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatas.**

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Användande av miljödatas	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja



Inriktningmål:

### 3.6 Giffri miljö

Resultatmål:

3.6.1 (Mprg 2.7.1) Ta fram handlingsplan för att skapa en giffri miljö i kommunägda fastigheter.

Nyckeltal	Resultat 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Handlingsplan finns framtagen			5	30	30

Nytt mål i budget 2017. Nyckeltal avser antal handlingsplan för antal objekt

## 4 Ekonomi (budget)

Införande av komponentavskrivning innebär att underhållsarbete som belastar driftsbudget överförs till investering. Det gäller framför allt stora komponenter såsom fasad, tak och installationssystem. Små komponenter definieras som reparation och kommer därmed att belasta driftsbudgeten.

Parallellt med införande av komponentavskrivning planerar tekniska kontoret att anskaffa och implementera ett fastighetssystem för underhåll och drift, för att förbättra och ytterligare säkerställa informationen om objekten. Stödsystemet ska innehålla fastighetsdata och moduler för planerat underhåll och besiktningar.

### 4.1 Drift

Verksamhet	Bokslut 2015	Budget 2016	Budgetförslag KS 2017	Budgetförslag nämnd		
				2017	2018	2019
Verksamhetens intäkter	239,6	245,1		248,2	250,0	251,7
Verksamhetens kostnader	-241,1	-249,3	-4,0	-252,2	-254,2	-257,1
<b>Nettokostnader</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-5,4</b>

#### Detaljer

(belopp i tkr)

	Utfall 2015	Budget 2016	Budgetförslag 2017
<b>INTÄKTER</b>			
Interna hyror	160 023	160 220	162 961
Externa hyror	79 557	84 921	85 256
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>239 580</b>	<b>245 141</b>	<b>248 217</b>
<b>DRIFTKOSTNA DER</b>			
Tillsyn och skötsel	72 681	77 354	62 292

(belopp i tkr)	Utfall 2015	Budget 2016	Budgetförslag 2017
Vinter			6 800
Garanti- och efterarbeten			200
Driftmedia	26 118	30 000	29 500
Underhåll	11 863		
Externa hyror, försäkringar	39 602	43 800	45 800
<b>Summa</b>	<b>150 264</b>	<b>151 154</b>	<b>144 592</b>
<b>ADMINISTRATIVA KOSTANDER</b>			
Löner inkl. personalkostnader	7 967	10 432	12 219
Projektledning	-2 470	-4 048	-3 600
Konsulter/utredningar	1 113	2 116	2 100
Övriga administrativa kostnader	6 641	7 020	8 390
<b>Summa</b>	<b>13 251</b>	<b>15 520</b>	<b>19 109</b>
<b>AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR</b>			
<b>Summa</b>			
<b>KAPITALTJÄNSTKOSTNADER</b>	77 557	82 703	88 514
<b>Summa</b>	<b>77 557</b>	<b>82 703</b>	<b>88 514</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>241 072</b>	<b>249 377</b>	<b>252 215</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 492</b>	<b>-4 236</b>	<b>-3 998</b>

*Vinterkostnad samt kostnader för garanti- och efterarbeten särredovisas från och med 2016.*

#### 4.1.1 Kommentarer till driftsbudget

##### Intäkter

De interna hyrorna budgeteras till 163 mnkr och utgör 65 procent av fastighetsavdelningens intäkter. De interna hyresintäkterna ökar med 0,5 mnkr år 2017. Ökningen beror på ny tjänst från tekniska kontoret som innebär hämtning av fler avfallsfraktioner hos hyresgästerna. För hyresgästerna kommer hyran att öka men istället kommer verksamhetens egna kostnad för hämtningsavgift att utgå.

Externa hyror för bostäder, lokaler, markhyror och arrenden med mera beräknas uppgå till 85 mnkr.

Kommunledningskontoret har i uppdrag se över och revidera internhyresmodellen. Arbetet är påbörjat under ledning av kommunledningskontoret. Övriga inblandade är produktionskontoret och tekniska kontoret. Detta kan påverka framtida hyresintäkter och hyreskostnader.

De privata utförarna har enligt avtal med fastighetsnämnden en årlig hyreshöjning som följer index, alltmedan de kommunala utförarna i den egna produktionen haft en årlig generell hyreshöjning med 1,5 procent. Då index de senaste fem åren i stort sett varit noll har de kommunala utförarna varit förlorare i nuvarande internhyresmodell. I ett första steg i arbetet att göra modellen konkurrensneutral är att de kommunala utförarna övergår, likt de privata utförarna, till en årshyressättning som följer index (KPI). Prognosen 2017 är en ökad KPI med 0,7 procent. Det bygger på utfallet av landets KPI 2015 samt förväntat utfall 2016. Fastighetsnämndens budget för år 2017 baseras på en hyreshöjning med nuvarande index på 0,7 procent.

Verksamhetens intäkter 2018 och 2019 baseras endast på indexuppräknning. Hyreshöjningar i samband med färdigställande av investeringsprojekt ingår inte.

## **Kostnader**

### Drift

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2017 beräknas den totala kostnaden bli 29,5 mnkr, 0,5 mnkr lägre än budget för år 2016. Under den senaste 5-årsperioden har energianvändningen minskat med i genomsnitt 4 procent per år.

Tillsyn och skötsel omfattar skötsel av mark och byggnad. Nytt avtal för drift och avhjälpande underhåll av kommunens fastigheter har tecknats från och med 2016-09-01.

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 62 mnkr, motsvarande budget för år 2016 var 77,4 mnkr. Skillnaden beror på ny struktur i driftavtalet. Åtgärder upp till 5 000 kr ingår i leverantörens fasta pris. I tidigare driftavtal har detta inte ingått. Fastpriset för fastighetsskötsel har däremot budgeterats till drygt 13 mnkr, 6 mnkr högre än 2016 års budget.

Nuvarande driftavtal för mark gäller till hösten 2017. Arbete med upphandling av nytt driftavtal för markskötsel kommer att genomföras under perioden. I budgeten finns marginal för nytt driftavtal med 1 mnkr högre än 2016.

Vinterkostnaderna har budgeterats till 6,8 mnkr enligt medianmodell. Verkligt utfall skall ej påverka budgetram utan hanteras som ett eventuellt över- eller underskridande.

Budgetpost för efterarbeten under garantitid avser kostnader för åtgärder av anmärkningar i avslutade investeringsprojekt.

Externa hyror (inhyrda lokaler/bostäder/paviljonger) beräknas uppgå till 46 mnkr, 2 mnkr högre än år 2016 beroende på prognos för ökat antal paviljonger och indexreglering.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Kommunen har under 2016 genomfört en satsning på det systematiska brandskyddsarbetet med bland annat utbildning inom systematiskt brandskyddsarbete för verksamheterna. Under 2017 kommer projektet gå in i en förvaltningsfas.

### Administration

Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4,8 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

Kommunen har behov av en utveckling av städupphandling men främst kontrollarbete av

leveranser. I samråd med kommunledningskontoret och produktionskontoret planerar och budgeterar tekniska kontoret att införa en ny fast tjänst med placering på fastighetsavdelningen. Rollen som städcontroller ska arbeta kommunövergripande, med samtliga förvaltningar med lokalbehov. Verksamheterna ska även i fortsättningen ansvara för städavtal. I städcontrollerns roll ingår att stödja verksamheterna.

Den nya bosättningslagen från 1 mars 2016 innebär att alla kommuner efter anvisning ska kunna ta emot nyanlända för bosättning. Detta innebär en ökad efterfrågan på bostäder i kommunen och ett ökat resursbehov inom tekniska kontoret för bostadsförvaltning. Tekniska kontoret planerar och budgeterar initialt för en visstidsanställning under 2017 som förvaltarassistent. Rollen innebär förvaltning av bostäder för nyanlända och även genomförande av boskola för nyanlända i kommunen.

De nya tjänsterna städcontroller och förvaltarassistent innebär att budgetramen behöver utökas med 0,7 mnkr respektive 0,5 mnkr, totalt 1,2 mnkr.

#### Kapitaltjänst

Kapitaltjänstkostnaden omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,75 procent) och den kommer att öka 2017 och 2018 med anledning av att det planerade underhållet övergår till investeringsbudgeten, samt att flera större investeringar kommer att aktiveras under de närmaste åren.

## 4.2 Investeringar

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2015	2016	2017	2017	2018	2019
Verksamhetens intäkter						
Verksamhetens kostnader	139,3	168,5	183,2	223,7	277,5	245,4
<b>Nettokostnader</b>	<b>139,3</b>	<b>168,5</b>	<b>183,2</b>	<b>223,7</b>	<b>277,5</b>	<b>245,4</b>

#### Detaljer

Projekt		Bokslut	Budget	Budgetförslag lag KS	Budgetförslag nämnd		
Namn	Nummer	2015	2016	2017	2017	2018	2019
Investeringsram				183 200			
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8054	11 485	10 640		10 000	10 000	10 000
Ram, inomhusmiljö	8100-8109	14 421	12 000		12 000	12 000	12 000
Ram, myndighetskrav	8107-8108	4 273	4 000		2 000	2 000	2 000
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	3 593	8 000		10 000	8 000	8 000
Enmansväg, bostadspaviljonger	8180	288	15 000				
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	8200	751	11 000		80 000	16 000	5 000
Ram, utrymme källsortering avfall	8300		4 000		6 000	6 000	2 000

Projekt		Bokslut	Budget	Budgetförs lag KS	Budgetförslag nämnd		
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld					1 500	1 500	
Planerat underhåll investering	8204	18 697	29 231		30 000	30 000	30 000
Brageskolan	8229	46	456		0	0	0
Eleverket	8232	51	0		0	0	0
Fribergaskolan etapp 3-6	8234	61	0		0	0	0
Skogsglantan	8235	102	0		0	0	0
Brageskolan, idrottshall	8241	251	3 000		2 000	23 000	30 400
Vårdboende	8243	0	0		0	0	0
Djursholms ridhus	8244	10 745	34 000		22 400	0	0
Kevingskolan	8245	1 448	4 600		11 800	80 000	80 000
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	68 293	7 336		0	0	0
LSS gruppboende	8249	30	7 500		9 000	24 000	0
Pensionärsbostäder, Enebyberg	8250	524	10 500		0	0	0
Nya skolplatser, västra Danderyd	8251	106	1 000		0	0	0
Reservkraft Djursholms slott	8256	1 971	-150		0	0	0
Mörbyskolan, renovering	8260	324	3 000		2 000	40 000	16 000
Mörbybadet, renovering	8262	394	2 324		10 000	15 000	0
Kevingskolan paviljonger	8263	1 170	30		0	0	0
Stocksundsskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder	8265		1 000		4 000	10 000	50 000
Grindstugan	8266				11 000	0	0
Div mindre projekt	8**	285	0				
<b>Nettokostnader</b>		<b>139 309</b>	<b>168 467</b>	<b>183 200</b>	<b>223 700</b>	<b>277 500</b>	<b>245 400</b>

Budget 2016 avser reviderad budget

## Översikt projekt totalt över år

Projekt (tkr)	Nr	Utfall	Tilldelade medel	Prognos	Avvikelse
Brageskolan, idrottshall	8241	653	1 000	56 000	-55 000
Djursholms ridhus	8244	27 915	68 200	70 000	-1 800
Kevingskolan	8245	3 675		330 000	-330 000
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	89 157	85 000	88 200	-3 200
Stationsvägen, gruppboende	8249	1 329	2 500	34 000	-31 500
Mörbyskolan	8260	2 358	2 000	83 000	-81 000

Projekt (tkr)	Nr	Utfall	Tilldelade medel	Prognos	Avvikelse
Mörbybadet	8262	439	2 000	25 000	-23 000
Stocksundsskolan	8265	129	500	164 000	-163 500
Grindstugan	8266	10	0	11 000	-11 000

Utfall från projektstart fram till och med juni 2016.

#### 4.2.1 Kommentarer till investeringsbudget

Investeringsbudgeten inkluderar även de projekt där beslut från fullmäktige inte tagits.

Den totala investeringsbudgeten ökar markant 2018 på grund av att flera stora projekt bedöms vara i byggproduktionsfasen. Detta gäller Bragehallen, Kevingskolan, Mörbybadet, Mörbyskolan och Stocksundsskolan.

- 8000-8054 - Ram, drifteffektiviseringar. Under 2017 planeras bland annat utbyte av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller, installation av LED-belysning, tilläggsisolering av vindar, konvertering från olja till RME, samt passerkontrollsystem till driftutrymmen.
- 8100-8109 - Ram, inomhusmiljö. Under 2017 planeras bland annat för nyinstallationer inom ventilation, värmeåtervinning, värmepumpar samt informationsinsats till hyresgäster om hur de kan inverka positivt till bättre inomhusklimat.
- 8108 - Ram, myndighetskrav. Åtgärder för förbättring av tillgänglighet pågår. Åtgärder kopplat till det nationella miljömålet och kommunens miljömål om en giftfri miljö beräknas starta under perioden.
- 8110-8199 - Ram verksamhetsanpassningar. Budget inkluderar åtgärder i Vasaskolans storkök. Nya rutiner för att identifiera kommande behov av verksamhetsanpassningar finns framtaget.
- 8200 - Ram tillfälliga lokaler och bostäder. Ramanslag avser bostäder för nyanlända på kort sikt (75 mnkr) och tillfälliga lokaler för verksamheter (5 mnkr). Med anledning av den nya bosättningslagen kommer kommunen att ta emot 32 % fler nyanlända under 2017 jämfört med 2016, dvs runt 169 nyanlända. Detta medför ett kraftigt ökat behov av bostäder. Enligt socialkontorets bedömning uppstår ett behov av 140 enrumslägenheter under 2017. Flertalet personer är ensamstående och beräkningen bygger på att ensamstående erhåller en egen enrumslägenhet. Nyttjandet av lägenheter ska kunna vara flexibelt och exempelvis även kunna användas till studentbostäder. Budgeten inkluderar köp och uppställning av bostadsmoduler baserat på kostnadsförslag från kommunens samverkansentreprenör och uppgår till drygt 0,5 mnkr/enrumslägenhet. Prognos för 2018 baseras på en bedömning av behov av 20 lägenheter i bostadsmoduler. Projekt inom ramen drivs i ett nära samarbete med plan- och exploateringsavdelningen och socialkontoret.
- 8300 - Ram, utrymme källsortering av avfall. Under 2017-2019 planeras att möjliggöra för verksamheter i kommunens lokaler att källsortera enligt förpackningsinsamlingen. Projektet startades 2016.
- Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld. Med anledning av kommunstyrelsens beslut om åtgärder för att hantera hot och våld i skolor och förskolor budgeteras för åtgärder för exempelvis förstärkning av skalskydd och insynsskydd.
- 8204 - Planerat underhåll för byggnader och utemiljö enligt plan. Planerat underhåll är åtgärder som är planerat till tid, art och omfattning och syftar till att återställa en funktion. Kommunens mål är att förvalta och utveckla anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls och att "underhållsskulden" inte ökar. Med denna målsättning och

med ett antagande av att ”normalvärde” bör budgeteras för planerat underhåll gällande kommunens fastigheter, konstateras att budgeten för planerat underhåll år 2017 om 30 mnkr motsvarar cirka 167 kronor per kvadratmeter. Enligt REPAB Fakta's nyckeltalsdata 2016 (branschfakta) är riktvärde för skolfastighet cirka 168 kronor per kvadratmeter BRA.

- 8241 - Orren 30 och 31, Blåklockan 1, Brageskolan, idrottshall. Beslut inväntas från kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Programarbete beräknas starta år 2017. Prognos baseras på placering där icke permanent byggnad finns.
- 8243 - Vårdboende. Inget uppdrag har inkommit. Huvudman för korttidsboende är ej fastställt.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Etappvis byggproduktion under åren 2015-2017. Byggnationen följer tidplan och slutbesiktning planerad till april 2017. Efter detta ska återställning av provisorier och slutförande av yttre markarbeten ske, vilka planeras färdigställda under Q2 2017. Prognoshöjning beror på utökad sprängning av berg samt ökad tillgänglighetsanpassning till lilla manegen.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Programarbete för nyproduktion av skola f-6 för ca 500 elever pågår parallellt med detaljplanearbete. Detaljplanearbetets framskridande krävs för att programarbetet skall kunna färdigställas. Produktionstidplan kan fastställas efter beslut om detaljplan och genomförande av program. Budgetram för programarbete är 2500 tkr.
- 8247 - Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6. Projektet slutbesiktigt och inflyttat.
- 8249 - Stationsvägen gruppboende. Prognos för projektet inkluderar anpassning för gravt funktionsnedsatta, passivhus och uppförande av enplansbyggnad. Byggproduktion planerad till 2017 förutsatt godkänd detaljplan.
- 8250 - Plogen 11-13, Skrindan 1 och Tröskan 22. I Enebybergs pensionärsbostäder har första etappen färdigställts. Beslut inväntas om fortsättning, men bedöms för budgeten som negativ då området delvis ingår i uppdraget för ny detaljplan Östra Eneby torg.
- 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan, renovering. Programarbete genomfört och beslut inväntas från kommunfullmäktige om genomförande av projektet.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renovering. Inkommet uppdrag till kommunledningskontoret och tekniska kontoret att utreda tre alternativ, kommer efter förtydligande på tjänstemannanivå endast att rapporteras till kommunstyrelsen. Budget om 25 mnkr inkluderar en renovering av befintligt bad, och är ett prioriterat urval av åtgärder enligt förstudie. Syftet är att hålla Mörbybadet i gott skick under kommande 5-10 år.
- 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra tillbyggnad av skolans lokaler för att ersätta tillfälliga paviljonger. Budgeten beaktar programarbete 2017, samt projektering och produktion 2018-2020. Prognos för projektet avser tillbyggnad, renovering av den befintliga skolan samt trafikåtgärder.
- 8266 - Svea 1, Grindstugan förskola. Förslag till ombyggnad till LSS-boende. Beslut inväntas av kommunstyrelsen.

## 5 Förslag till budget 2017

Tekniska kontorets förslag till budget uppgår till -4,0 mnkr i linje med KS budgetram om -4,0 mnkr.

Budgeten innehåller hyreshöjningar i färdigställda investeringsprojekt under perioden såsom Djursholms ridhus och LSS-boende på Stationsvägen. Budgeten för 2017 innehåller hyreshöjningar på cirka 0,4 mnkr och prognosen för år 2018 innehåller hyreshöjning på ytterligare cirka 1,8 mnkr baserat på index 0,7 procent. I samband med färdigställande av dessa investeringsprojekt kommer även kostnader för kapitaltjänst och drift öka under kommande år. I övrigt är prognos ej justerad för pris- eller löneökningar.

## 6 Omprioriteringar för att nå nämndens mål

De två nya tjänsterna som städcontroller och förvaltarassistent innebär en ökning av personalresurser.

Tjänsten städcontroller innebär dels lägre resursbehov av upphandlingfunktionens personal och dels lägre konsultkostnader för verksamheterna. Idag köps städcontrollerrollen som en konsulttjänst av respektive verksamhet. Kostnaden för tjänsten som helhet bedöms inte öka. Fördelen med en fast städcontroller är att kunskapen om upphandling och våra objekt som helhet kommer att öka och därmed även effekten och kvaliteten av controllerarbetet. Med utförda städtjänster som följer lokalernas och verksamheternas behov kommer även ytskikten och främst golven i kommunens lokaler att hålla längre och behovet underhållsinsatser minska.

Tjänsten förvaltarassistent kommer att fokusera på förvaltning av bostäder för nyanlända inklusive boskola. Med den nya bostättningslagen, där kommuner efter anvisning ska kunna ta emot nyanlända för bosättning, ökar resursbehovet inom tekniska kontoret och även socialkontoret.

## 7 Utmaningar inför framtiden

Kommunens process för lokalstrategiskt arbete planeras att förfinas och utvecklas under kommande år. Lokalstrategiens kommunövergripande arbete innehåller utveckling av lokalförsörjningsplan och den lokalstrategiska processen. I utvecklingsarbetet av processen ingår även utvärdering och erfarenhetsåterföring. Behovet av dessa stöd är stort då kommunens bostadsbyggande och antal invånare beräknas att öka. Under den kommande femårsperioden prognostiseras en kraftig ökning av antalet barn i grundskoleåldern. Samtidigt visar prognosen en nedåtgående trend inom barnomsorgsåldrarna innevarande budgetperiod.

Den ökade efterfrågan på bostäder för nyanlända och inflyttningen till kommunen kommer att ställa krav på arbete med integrering och resurser inom flera förvaltningar och kommunen som helhet. Tekniska kontoret samverkar med socialkontoret inom bostäder för nyanlända och att genomföra boskola i syfte att ge de nyinflyttade förutsättning för en god integrering i Danderyd.

Med utökad budget för en ny tjänst som städcontroller finns förutsättningarna för en effektiv kontroll av kommunens inköpta städtjänster. Här finns utmaningen att tillse att Danderyds kommuns miljöprogram inarbetas som en del tillsammans med en tydlig kravbild i kommande städupphandling. Genom kontroll att kraven efterlevs i kommunens lokaler får kommunen nöjdare verksamheter och längre hållbarhet av våra lokaler.

Leverantör för avtal drift och avhjälpande underhåll tillträdde i september 2016. Avtalet innehåller mål för leverantörens uppdrag, vilka ligger till grund för avtalsuppföljning och utvärdering. Målen hanterar bland annat energi och miljö, kostnadsreducering, rapportering/dokumentation och kundnöjdhet. Genom tjänsten som driftcontroller och god uppföljning av driftavtalet ser tekniska kontoret stor potential att förbättra resultatet i nöjd kundundersökningen NKI (Nöjd Kund Index).

Upphandling av driftavtal för skötsel av fastighetsmark kommer genomföras under 2017. Löptiden planeras att vara tre år med möjlighet till två förlängning med två år i taget. I driftavtalet är det viktigt att säkerställa rätt kvalitetsnivå, att åtagande enligt hyresavtal upprätthålls och att driftentreprenören kan bemöta hyresgästernas behov. Inte minst viktigt är att säkerställa ett fortsatt gott resultat i nöjd kundundersökningen NKI (Nöjd Kund Index).

Effektiviseringar av drift och satsningar på god inomhusmiljö kommer att fortsätta i nivå med tidigare år. Investeringar inom drifteffektivisering genomförda mellan 2008-2014 återbetalades redan under år 2014 till ca 80 % med sänkta energikostnader. Budget för driftmedia har mellan 2015 och 2016 sänkts med 2,3 mnkr. För budget 2017 föreslås en minskning med 0,5 mnkr jämfört med 2016 års nivå. Ett fortsatt arbete med drifteffektivisering är väl investerade medel i både lägre driftkostnader och nöjdare hyresgäster.



Fastighetsnämnden fortsätter tidigare års satsning på införande av källsortering av avfall för verksamheter i kommunens lokaler. Utmaningen är att hitta effektiva utrymmen för källsorteringen som uppfyller krav på tillgänglighet och storlek för verksamheten, samt avfallshämtarens säkerhetskrav.

Ett fastighetssystem har under sommaren 2016 köpts in. Initialt innehåller fastighetssystemet moduler för fastighetsdatabas, felanmälan, planerat underhåll och besiktningar. För 2017 förväntas fastighetssystemet stödja arbetet med driftkontroller, ett strukturerat arbete och en långsiktig kvalitetssäkring av data om fastigheterna.

Klimat- och sårbarhetsanalysen 2013 för Danderyds kommun visar på ett antal utredningar för fastighetsnämnden under 2016-2018. Utredningar kommer både genomföras med egna resurser och med hjälp av specialistkonsulter. Ett exempel på genomförd åtgärd under 2016 är att utreda och utrusta kommunens befintliga lokaler för särskilt boende med kylsystem.

Fastighetsavdelningen samverkar med andra kommuner genom att erbjuda studiebesök och genom att delta i olika kommungemensamma forum. Inom fastighetsavdelningen har informella samarbeten inom lokalstrategiskt arbete och byggprojektledning startat under 2016 och planeras att utvecklas under budgetperioden. Genom medlemskap i exempelvis "Föreningen Kommunala Fastighetsförvaltare i Stockholms län" sker ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte.