

Åtgärdsplan per 2020-03-30

Fastighetsnämnden

Bakgrund

Kommunstyrelsen har bestämt att när en nämnd som helhet lämnar en negativ prognos, oavsett belopp, mot budget ska det skrivas en åtgärdsplan. Åtgärdsplanen ska bifogas som en bilaga till den aktuella budgetuppföljningen (ekonomiska rapporten). Om det inte är möjligt ska en åtgärdsplan tas fram till nästkommande budgetuppföljning.

Syftet med åtgärdsplanen

Åtgärdsplanen syftar till att följa upp de nämnder som prognostiserar en negativ avvikelse mot budget.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunstyrelsen och den nämnd som prognostiserar en negativ avvikelse mot budget:

- Kommunstyrelsen begär åtgärdsplan i samband med en negativ prognos.
- Nämnden beslutar om åtgärdsplan och ansvarar för genomförande av åtgärder.
- Nämnden skicka åtgärdsplanen till kommunstyrelsen. Nämndens ordförande och verksamhetschef ska föredra åtgärdsplanen för kommunstyrelsen.
- Kommunstyrelsen följer upp att åtgärdsplan är genomförd.

1. Vilka orsaker finns till den negativa prognosen? Är det av engångskaraktär?

Ekonomisk prognos

Fastighetsnämnden ska för budgetåret 2020 ge ett överskott på 8,8 mnkr, exkl Mörby centrums flyttprojekt. Det innebär att hyresintäkter från interna och externa hyresgäster som i grunden baseras på självkostnad ska vara 8,8 mnkr än förvaltningens driftkostnader.

Fastighetsförvaltningen (exklusive Mörby centrums flyttprojekt) prognostiserar en negativ avvikelse mot budget på 3 mnkr. Främsta orsaken till avvikelsen beror på att intäkterna blir lägre än budgeterat. Det kan delvis förklaras av att hyrorna prognostiserades med hyreshöjningar om 2 procent i budget. Det faktiska utfallet för hyreshöjningar baserat på KPI blev 1,6 procent vilket motsvarar ca 1 mnkr lägre intäkter. Dessutom blir intäkterna för Mörbyskolan 1,4 mnkr lägre än vad som först budgeterades. I budget beräknades maxhyra för hela skolans yta. Efter dialog med skolan bedömdes maxhyra endast avse del av yta där omfattande renoveringar utförts.

Uteblivna hyresintäkter i bostadsbeståndet bedöms till 0,5 mnkr högre än budget på grund av stambyten i en bostadsrättsförening i Mörbylund och övertagandet av ansvar för vakanser i modullägenheter som hyrs ut via bostadsförmedlingen. Ombyggnaden till LSS-boende på kvarteret Svea är försenat på grund av överklagan av bygglov vilket påverkar hyresintäkterna negativt.

Utfallet på kostnadssidan under perioden har varit lägre än budget, framförallt gällande kapitalkostnader och vinterkostnader. Under året kommer investeringsprojekt att aktiveras som innebär att prognosen för årets kapitalkostnader är i linje med budget. Vinterkostnader har för första kvartalet varit lägre än budget, men osäkerheten i behov av snö- och halkbekämpning under årets sista kvartal gör att prognosen inte avviker från budget.

Budgetavvikelsen är inte av engångskaraktär. Fastighetsnämnden ser att avvikelsen beror på en förändring av hyresintäkterna som är svår att balansera med att minska driftkostnader i samma utsträckning i en mycket begränsad budget.

2. Påverkar den negativa prognosen även nästkommande år?

Fastighetsnämnden bedömer att även budgeten enligt planeringsförutsättningar 2021 är mycket snäv och risken är stor för en negativ prognos även under 2021. Bilden som beskrivs under avsnittet nedan speglar även bilden för 2021. Den långsiktiga åtgärdsplanen hanterar åtgärder för eventuella avvikelser kommande år.

Hyresintäkterna kommer att påverkas negativt kommande år på grund av förändringar i fastighetsbeståndet, vakanser och att KPI för uppräknings av hyran påverkas av det ekonomiska läget.

Fastighetsnämnden gör prognosen att fastighetsbeståndet kommer att minska. Flera förskolelokaler kommer under 2020 tomställas där detaljplanens ändamål är bostad. Planen är att nämnden lämnar fastigheterna till kommunstyrelsen för inriktningsbeslut där ett möjligt alternativ till beslut är att fastigheten säljs. Under denna beslutsprocess ansvarar fastighetsnämnden för lokalen och den allra största delen av driftkostnader kvarstår. Det är exempelvis kapitalkostnader, försäkring, el och värme, samt tillsyn.

Vid planering av kommande års budgetar och uppräknings av hyresintäkter är det av stor vikt att minskningen av fastighetsbeståndet beaktas.

Hyresintäkter kommer även att påverkas av eventuella vakanser i fastighetsbeståndet, båda lokaler och bostäder.

KPI (Konsumentprisindex) påverkas av inflation och det ekonomiska läget i både världen och i Sverige. Med rådande pandemi och ekonomiska situation finns risken att KPI kommer vara nära 0 flera år framöver. Detta innebär då att hyresnivå för både privata och kommunala verksamheter inte ökar. Fastighetsnämndens ökade kapitalkostnader kommer inte kunna balanseras av ökade hyresintäkter.

3. Vilka åtgärder och på vilket sätt kommer de motverka den negativa prognosen?

Fasta och rörliga kostnader

Fastighetsnämndens kostnader är till stor del icke påverkbara. Av nämndens totala kostnad på 265 mnkr är ca 227 mnkr helt eller delvis icke påverkbara kostnader. Exempelvis är kapitalkostnaden 101,7 mnkr och fastavtal för fastighetsdrift 17 mnkr. Rörliga kostnader är ca 38 mnkr vilka exempelvis utgörs av de löpande kostnaderna för tillsyn och skötsel, reparationer, skadegörelse, utredningar och utveckling. På kort sikt är det de rörliga kostnaderna som delvis kan påverkas men åtgärderna är samtidigt nödvändiga för en fungerande verksamhet.

Kortsiktig åtgärdsplan

1. Reparationer

De senaste åren har nämnden genomfört flera besparingar vilket påverkat ramen för drift och underhåll. Den rörliga kostnadsposten reparationer har under de senaste fyra åren påverkats kraftigt. Budgeten för reparationer är 15,8 mnkr 2020. Prognosen för reparationer har i budgetavstämning mars 2020 sänkts med 1,5 mnkr till 14,3 mnkr. Åren 2017 och 2018 låg utfallet på reparationer på 19,9 mnkr respektive 18,4 mnkr.

Fastighetsnämnden genomför vartannat år en Nöjd-Kund-Index-undersökning i form av en enkät som samtliga lokalhyresgäster har möjlighet att svara på. Resultat av årets NKI-undersökning visar bland annat att hyresgästernas bedömning av lokalernas skick och inre skötsel har sjunkit jämfört med 2018. Minskningen av budgeten för reparationer visar sig ge negativa konsekvenser för kundernas nöjdhet.

I den kortsiktiga åtgärdsplanen gör fastighetsnämnden sänkning i kostnadsposten för reparationer med ytterligare 1,5 mnkr och den nya prognosen är därmed 12,8 mnkr.

Konsekvenserna blir att tekniska kontoret kommer vara än mer restriktiva i beställning av åtgärder för tillsyn och skötsel samt reparationer utöver det fasta avtalet. Besparingen kommer att märkas av hyresgästerna bland annat genom att reparationer för att bibehålla nivå på ytskikt i lokalen minskar. Kontoret kommer fokusera på åtgärder för att bibehålla en god funktion, säkerhet för brukaren och arbetsmiljö.

Konsekvensen blir att besparingarna kan komma att uppfattas som en försämrad servicenivå för hyresgästerna. Detta kommer att påverka fastighetsnämndens mål negativt där de mäts genom Nöjdhetsindex-enkät. NKI-resultatet för 2020 visar att hyresgästerna ser en försämring i inre skötsel jämfört med 2018. Detta är en konsekvens av tidigare besparingar.

Byggnader kommer att få en försämrad kvalitetsnivå med dessa besparingar och underhållsbehovet kommer att öka snabbare jämfört med om byggnader vårdas löpande med en högre kvalitet. Besparingarna är därför inte önskvärda i ett längre perspektiv. Behovet av ökat planerat underhåll på grund av besparingarna kommer att öka med drygt det belopp som sparas in på reparationer.

2. Minska förbrukningen av värme och el i kommunens lokaler

För att minska driftkostnader bedömer tekniska kontoret att 1,0 mnkr kan minskas jämfört med budget 2020. Detta baseras på utfall av kostnader under första kvartalet tack vare den mycket varma vintern. Fastighetsnämnden har dock minimala marginaler för ökade värmekostnader vid kall väderlek.

3. Vinterkostnader

Tack vare den snöfattiga vintern har utfallet för vinterkostnader i form av snö- och halkbekämpning varit lågt under de första fyra månaderna. Prognosen för vinterkostnader har i budgetavstämning mars 2020 sänkts med 1,5 mnkr till 1,5 mnkr. En försiktig bedömning är att ytterligare 0,3 mnkr kommer kunna sparas in på vinterkostnader. Prognosen blir då 1,2 mnkr. En viktig förutsättning är att årets sista månader inte blir krävande vädermässigt och inte medför ett extra stort behov av snö- och halkbekämpning. Fastighetsnämnden har inga marginaler.

4. Kostnader för vakanta lokaler under KS beslutsprocess

Fastighetsnämnden har under 2019 överlämnat fastigheten Segelbåten 6, Baldersvillan till kommunstyrelsen, då nämnden inte ser behov av lokalen inom kommunens verksamhetsområden. Trots att lokal inte nyttjas kostar lokalen varje månad i form av försäkring, kapitalkostnad, tillsyn, el, vatten, värme mm. Detta utgör ca 250 tkr/år.

Genom att kommunstyrelsen tar beslut i ärendet kan fastighetsnämnden frigöras från dessa kostnader. Motsvarande situation kan komma att gälla för ytterligare tre fastigheter under året 2020.

5. Bostadshyror – marginellt ökade intäkter

Hyran för bostäder i kommunens fastighetsbestånd är satt efter bruksvärdesmodellen i linje med kommunala bostadsbolag. Hyreshöjning sker en gång per år vid förhandling med Hyresgästföreningen. Förhandlingen mellan Danderyds kommun och Hyresgästföreningen utgår från resultatet av Hyresgästföreningens förhandling med de kommunala bostadsbolagen. Hyreshöjning kan även ske för enstaka lägenheter eller byggnader efter större renoveringar eller om hyressättningen behöver justeras för att ligga i linje med bruksvärdesmodellen. Det pågår ett arbete med förhandling med Hyresgästföreningen för vissa bostäder i fastighetsbeståndet har en låg hyresnivå. Den totala föreslagna hyreshöjningen för dessa bostäder inom kommunens fastighetsbestånd är dock marginell i detta sammanhang och kommer inom tre års tid ge ca 0,3 mnkr i höjning för aktuella objekt.

6. Mörbyskolan – hyreshöjning

En alternativ åtgärd för att hantera fastighetsnämndens avvikelse är att genomföra hyreshöjning för Mörbyskolan enligt plan i budget. Det skulle innebära en höjning på 1,4 mnkr från dagens hyra på ca 9,2 mnkr. På grund av konsekvenserna för utbildningsnämndens budget rekommenderas inte denna åtgärd.

7. Mörby centrum kontorsomflyttning - omprioritering

Fastighetsnämnden har för 2020 tilldelats 10 mnkr för driftkostnader för kontorsomflyttningsprojektet i Mörby centrum. Årsprognosen för projektet per den 12 maj är 8 mnkr. Fastighetsnämnden ser det som ett alternativ att nyttja 1,5 mnkr av den positiva avvikelsen på 2 mnkr som en del i denna åtgärdsplan.

Samlad rekommendation

Tekniska kontoret föreslår att åtgärderna 2, 3, 4, 5 och 7 genomförs i första hand. Om alternativ 7 Mörby centrum kontorsomflyttning - omprioritering inte är möjlig, föreslår tekniska kontoret att besparingar sker inom ramen för reparationer.

Nr.	mnkr	Kortsiktig åtgärdsplan	Konsekvens*
1	-1,5	Minska kostnader för reparationer	1
2	-1,0	Minska förbrukningen av värme och el i kommunens lokaler.	3
3	-0,3	Minskade vinterkostnader	3
4	-0,1	Kostnader för vakanta lokaler under KS beslutsprocess	4
5	-0,1	Höjda bostadshyror	2
6	-1,4	Mörbyskolan - hyreshöjning	1
7	-1,5	Mörby centrum kontorsomflyttning - omprioritering	4

* *Konsekvens: Det är nämndens bedömning av vilken konsekvens förslaget får enligt nedan skala för hyresgäster.*

1 = Mycket negativa konsekvenser, 2 = Negativa konsekvenser, 3 = hanterbara konsekvenser på kort sikt, 4 = hanterbara konsekvenser på lång sikt

Långsiktig åtgärdsplan – 2021 och 2022

Kapitalkostnader

Fastighetsnämnden kommer för 2021 få 4 mnkr i ökade kapitalkostnader. Budgetramen täcker inte denna kostnadsökning och nämnden behöver hitta ytterligare effektiviseringar och besparingar om budgeten given i planeringsförutsättningarna ska hållas. Detta trots ökade hyresintäkter enligt sedvanlig uppräknig. Hyreshöjningarna baseras på förändringar i KPI och de hyreshöjningar som är beräknade för 2021 baseras på en KPI om 1,6%. Den förändring som nu sker i lokalbeståndet får konsekvenser för hyresvolymen och gör att intäktsförändringen är svår att beräkna. Hyresintäkterna bedöms i nuläget enbart öka med 0,5 mnkr. Utöver det finns en stor risk att KPI för 2021 blir betydligt lägre än de 1,6% som nu ligger till grund för bedömningen.

Enligt Planeringsförutsättningar för 2021 anges att höjningar i posten kapitalkostnader hanteras centralt, vilket då skulle innebära en lättnad för fastighetsnämnden.

Hyressubventioneringar

Historiskt har vissa föreningar, organisationer och kulturverksamhet inom Danderyds kommun erbjudits föreningslokaler till en subventionerad hyra. I flera fall hyr tekniska kontoret ut lokal till Kultur och fritidsförvaltningen, som i sin tur hyr ut lokalen med subventionerad hyra till hyresgästen. Några föreningar hyr lokal av Djursholms AB. I andra fall hyr fastighetsnämnden ut en lokal till subventionerad hyra direkt till hyresgästen.

I dagsläget är det sju lokalhyresgäster som erhåller en hyra med subvention via fastighetsnämnden. Hyresintäkterna för dessa lokaler är idag ca 85 000 kr/år. En marknadsmässig hyra för dessa lokaler är ca 250 000 till 300 000 kr/år.

Hyresmodell

Tekniska kontoret tillämpar en internhyresmodell där hyresnivåerna för verksamheter ska motsvara kontorets självkostnader, dvs att resultatet ska vara noll. Dagens internhyresmodell är ca 20 år gammal och bygger på likabehandling av kommunala och privata verksamheter. Hyressättning liksom pengssystemet från bildningsförvaltningen och socialkontoret är likvärdiga för kommunala och privata verksamheter. Internhyresmodellen bygger på olika grupper av hyreskollektiv såsom grundskolor, förskolor och vård- och omsorgsboenden. Hyreskollektivet gemensamt bär på utjämning av kostnader för lokaler med en hög självkostnad. En hög självkostnad beror oftast på nybyggnation eller större renovering.

Hyresnivåerna för exempelvis grundskolor varierar från ca 1 200 kr/kvm till ca 1 500 kr/kvm. Den högre hyran gäller vid nybyggnation eller efter större renovering. Det finns också ett tak som begränsar ett högre hyresuttag även om kostnaderna är högre.

Verksamheternas hyra för tillfälliga paviljonger med anledning av utökning av antal elevplatser är något högre. Utbildningsnämnden står även för en hyra utöver detta då tekniska kontorets självkostnad för inhyring är runt 2 500 kr/kvm.

Kommunstyrelsen har i planeringsförutsättningar för budget 2020 (KS 2019/0017) gett fastighetsnämnden i uppdrag att tillsammans med kommunledningskontoret utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Utgångspunkten för översynen ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt

konkurrensneutralitet. Som en utveckling av detta uppdrag har behovet att se över den befintliga hyresmodellen identifierats. Syftet med översynen är att utreda om en reviderad modell, alternativt införande av en ny modell, kan ge positiva konsekvenser i form av transparens, ekonomiska fördelar för både hyresvärd och hyresgäst, samt en rättvis hyressättning. En ny hyresmodell måste utformas så att incitamentet för ett effektivt lokalnyttjande förstärks och uppmuntras. Hyresnivåerna måste kunna motiveras för det enskilda objektet och förstås och accepteras av hyresgästerna.

Det är uppenbart att dagens modell och hyresnivåer behöver ses över. Befintliga hyresnivåer baseras på lokalernas skick, ändamålsenlighet och ytor så som de såg ut för över 20 år sedan. En ny översyn av tekniska kontorets faktiska självkostnad för objekten och de hyresnivåer som föreligger kommer att innebära att en fördelning av drift- och underhållspengar kan fördelas mer rättvist och göra större nytta där det behövs som mest. För hyresgästerna behöver en ny modell förstärka sambandet mellan möjlighet till intäkter (verksamhetsyta) och hyran. På så sätt kan acceptansen för hyran och kostnadsmedvetenheten förstärkas. Sammantaget är målsättningen att en ny hyresmodell ska utmynna i ett mer kostnadseffektivt, ändamålsenligt och flexibelt lokalnyttjande, både för hyresvärd och hyresgäst.

När ska aktiviteterna vara klara?

Åtgärder enligt den kortsiktiga åtgärdsplanen kan genomföras under 2020. Åtgärderna som föreslås under den långsiktiga åtgärdsplanen får eventuell effekt tidigast 2022.

4. Vilka resurser kommer det att kräva?

Utveckling av hyresmodellen kommer framförallt att innebära prioritering av interna resurser till projektet. Det kan därmed innebära att andra utvecklingsprojekt eller utredningar inom lokalförsörjning behöver nedprioriteras.