



Fastighetsnämndens konsekvensbeskrivning

Sammanfattning

På uppdrag av Kommunstyrelsen redovisar tekniska kontoret konsekvensbeskrivning av vad föreliggande ramförslag år 2020 medför för effekter för verksamheten och måljusteringar som förslaget medför. Ramförslag för fastighetsnämndens driftbudget år 2020 är 8,5 mnkr.

| Nr. | Effekt 2020 | Kort beskrivning | Konse- kvens* |
|-----|----------------|--|------------------|
| 1 | -4,7 | Minska kostnader för tillsyn, skötsel och reparationer. | 1 |
| 2 | -1,0 | Minska förbrukningen av värme och vatten i kommunens lokaler. | 2 |
| 3 | | Inte genomföra de delar av utvecklingsarbetet för fastighetsförvaltning som innebär externa kostnader. | 2 |
| 4 | | Ingen marginal för vinterkostnad och oförutsedda kostnader. | 2 |
| 5 | | Påverkan fastighetsnämndens mål. | 3 |
| | -5,7 | TOTALT | |

* *Konsekvens: Det är nämndens bedömning av vilken konsekvens förslaget får enligt nedan skala. Nämnden har vägt in två olika perspektiv, externt och internt. Där externt är bland annat Danderydsborna, företagen och andra kunder till kommunen.*

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



Bakgrund

Danderyds kommun har de två senaste åren gått med underskott och om inget görs finns risk för att kommunen går med underskott även de två nästkommande åren. Med anledning av det tog kommunfullmäktige beslut den 4 mars 2019 om en åtgärdsplan. En del av åtgärdsplanen var att ge kommunstyrelsen och de andra nämnderna i uppdrag att ta fram konsekvensbeskrivningar (KS2019/105). Av beskrivningarna ska det framgå vad den föreslagna ekonomiska ramen år 2020 medför för effekter för respektive verksamhet.

Kommunfullmäktiges beslut var sänkt ram för fastighetsnämnden med 2 mnkr och ingen kompensation för pris- och löneuppräknings mm som motsvarar ca 0,4 mnkr.

| Kommunfullmäktiges ramförslag (mnkr) | Budget 2019 | Förslag 2020 | Sänkt ram jmf 2019 | Löner & Priser mm | Totalt |
|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|
| Fastighetsnämnden | 6,5 | 8,5 | - 2 | -0,4 | -2,4 |

Fastighetsnämndens analys

Nedan är nämndens analys till ekonomiska förändringar. Sammantaget blir det totala effektiviseringskravet på nämnden 5,7 mnkr. Det är ca 3,7 mnkr mer än fullmäktiges inriktningsförslag.

| Fastighetsnämndens bedömning (mnkr) | Löner & Priser | Vakanshyra | Paviljonger Hagaskolan | Index uppräknings hyror | Totalt |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------------------|-------------------------|--------|
| Fastighetsnämnden | -7,0 | -1,2 | -0,5 | +5 | -3,7 |

Löne- och prisökning

Tekniska kontoret beräknar löneökningar för 2019 till 0,5 mnkr.

Prisökningar kommer ske främst genom indexuppräknings i befintliga avtal inkl inhyrningar av lokaler och beräknas uppgå till ca 3,5 mnkr.

Marknadsläget för elpriset har höjts kraftigt och detta kommer påverka kommunens elkostnad. Elpriset är höjt med ca 15 öre/kWh jämfört med elpriset vid tidigare avropstillfälle. Fastighetsnämndens objekt förbrukar ca 20 000 000 kWh/år vilket ger en bedömd höjning av elkostnaden med 3 mnkr/år.

**Vakanshyra**

Prognosen för hyresintäkter 2019 är 1,4 mnkr lägre än budget på grund av vakanshyror enligt nedan, försenade projekt såsom renovering av Mörbyskolan och ombyggnation till LSS-boende på fastigheten Svea 1. På Mörbyskolan kommer hyran höjas till det högsta beloppet enligt internhyresmodellen när renovering och ombyggnation är färdigställd. För projekt som ingick i budgeten för 2019 men som inte genomförts minskar även driftkostnaden i motsvarande omfattning.

Prognosen för vakanshyror år 2019 är 0,2 mnkr, för år 2020 är 1,2 mnkr och för 2021 är den 2,9 mnkr. Prognosen baseras på uppsägningstid enligt hyresavtal eller överenskommelser i samband med nytecknande av hyresavtal.

Paviljonger Hagaskolan

Inom Enebybergs skola har verksamheten i januari 2019 lämnat den permanenta byggnaden Hagaskolan och flyttat till nya paviljonger. Anledningen var inomhusmiljöproblem i skolbyggnaden. Verksamheten har erhållit motsvarande funktion i paviljongerna och tidigare hyresnivå kvarstår. Tekniska kontoret får därmed inte täckning för hyran till paviljongleverantören och det uppstår en differens om 500 tkr/år. Detta ingick inte i budgeten för 2019.

Indexuppräknig hyresintäkter

Enligt hyresavtalen för privata hyresgäster justeras hyran varje år utifrån Konsumentprisindex, KPI. Enligt tidigare planeringsförutsättningar gäller samma nivå för kommunens verksamheter. En osäker prognos och bedömning av KPI för år 2020 hyreshöjningar är 2 %.

Processen för hyresjusteringar för bostäder är beskriven nedan under rubriken Bostäder.

Totalt bedömer tekniska kontoret att hyresintäkter ökar med 5 mnkr i budget år 2020 jämfört med år 2019.

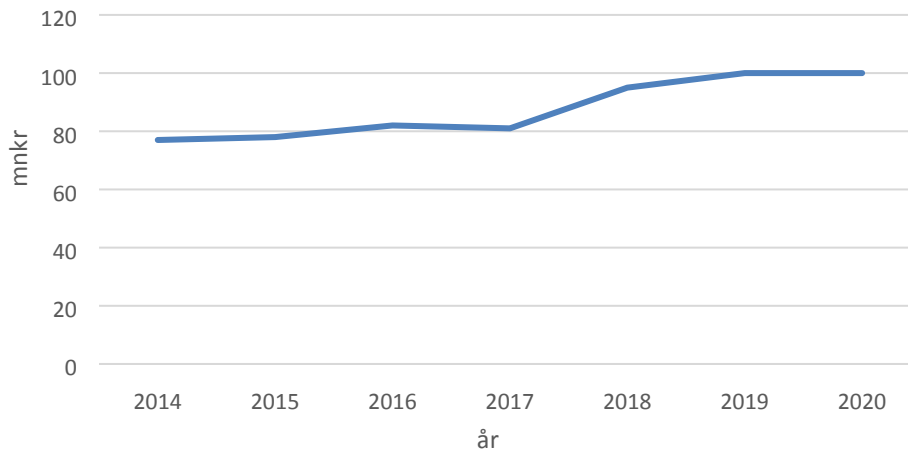
Andra ekonomiska förändringar***Kapitalkostnad***

Kapitalkostnaden kvarstår på samma nivå år 2020 som år 2019. För år 2019 ingår direktavskrivning av Hagaskolan pga rivning i kapitaltjänstkostnaden med 4,7 mnkr. För år 2020 tillkommer aktivering av Mörbyskolans renovering på 56 mnkr som en stor påverkande del.



Kapitaltjänstkostnaden utgör ca 40% av fastighetsnämndens kostnader.

Kapitalkostnader



Mellan åren 2017 och 2018 har kapitalkostnaden ökat med 14 mkr. Detta beror främst på färdigställande av flera projekt samt direktavskrivning vid försäljning av fastigheterna Embla och Svitiod.

| Färdigställda projekt | Kapitalkostnadsökning mellan 2017 och 2018 |
|-----------------------|--|
| Rinkebyvägen | 4,4 |
| Djursholms ridhus | 2,9 |
| Båtmanstorpet | 2,6 |
| Embla 10 | 1,1 |
| Svitiod | 0,8 |
| Övriga objekt | 2,2 |
| Totalt | 14 mkr |

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten minskar under 2019 med 35 % genom att flera projekt flyttas ett år framåt i tiden. Dock kvarstår behovet av att genomföra projekten och det skulle bli konsekvenser för kommunens verksamheter om genomförandet flyttas några år framåt i tiden.



I den föreslagna budgeten för 2019 avser 65 mnkr reinvesteringar, 40 mnkr projekt där både reinvesteringar och nyinvesteringar ingår, samt 23 mnkr rena nyinvesteringar.

Inom reinvesteringsprojekt såsom planerat underhåll och energi-effektiviseringsprojekt är det viktigt att budget kvarstår för att inte påverka driftbudgeten negativt. Behovet finns även att kommande år öka anslagen inom planerat underhåll för att vidmakthålla den tekniska statusen i kommunens fastighetsbestånd.

I investeringsbudgeten ingår inte investeringar i eventuella åtgärder som kan behövas med hänsyn till upprustning av civilt försvar.

Hysesmodell

Fastighetsnämndens intäkter baseras på hyresintäkter, dels från kommunens verksamheter och dels från externa hyresgäster. De externa hyresgästerna driver verksamheter såsom skolor, förskolor, vård- och omsorgsboende och kommersiella verksamheter eller är privata bostadshyresgäster. Hyrorna för verksamheter bygger på en internhyresmodell och är beräknade efter tekniska kontorets självkostnad dvs att resultatet för tekniska kontoret ska vara noll. Konsekvens att fastighetsnämnden ska ge ett positivt resultat är att servicenivån enligt den beräknade självkostnaden sjunker.

Internhyresmodellen bygger på likabehandling av kommunala och privata verksamheter. Hyressättning liksom pengsystemet från bildningsförvaltningen och socialkontoret är likvärdiga för kommunala och privata verksamheter. Hyressättning baseras på yta och skick. Hyressättningen 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. Verksamhetens hyra för tillfälliga paviljonger till verksamheter med anledning av utökning av antal elevplatser är något högre. Utbildningsnämnden står även för en hyra utöver detta då tekniska kontorets självkostnad för inhyrning är runt 2 500 kr/kvm.

Hyresavtalen med både kommunala och privata verksamheter är i de allra flesta fall tecknade för treårsperioder med uppsägning senast 9 månader för hyrestidens utgång. En uppsägning av en lokal just efter perioden om 9 månader har gått ut, innebär att hyrestiden gäller ytterligare tre år. Kommunens likabehandlingsprincip av kommunala och privata verksamheter innebär att även uppsägningar hanteras lika och enligt respektive hyresavtal för lokalen.

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.

Verksamhetsanpassningar

Hyresgäster kan vid behov beställa verksamhetsanpassningar av en lokal. Beställningen uppkommer oftast vid förändrad verksamhet eller utökning av verksamheten. Fastighetsnämnden har i budget en investeringsram för verksamhetsanpassningar. Vid beställning av verksamhetsanpassningen tecknas ett tillägghyresavtal där kostnaden för fastighetsnämnden fördelas efter avskrivningstid för investeringen. I tillägghyran ingår kapitalkostnad för investeringen och eventuellt tillkommande driftkostnad.

Vid uppsägningar av hyresavtal kontrollerar tekniska kontoret om det även finns tillägghyresavtal för lokalen med kvarvarande restvärde för verksamhetsanpassningar. Restvärdet kommer att debiteras verksamheten.

Bostäder

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 och brytdatum är 1 april. 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. Tekniska kontoret planerar för en analys av hyresnivå för bostäder som grund för en eventuell omförhandling av hyresnivå för bostäder. Vissa bostäder i fastighetsbeståndet har en låg hyresnivå.

Aktuella uppsägningar av lokaler

Uppsägningar har inkommit till tekniska kontoret för verksamhetslokaler under 2019 och analys visar att ytterligare kan inkomma. Önskad utflyttning är generellt sommaren 2019. Enligt hyresavtal är hyrestidens utgång upp till två och ett halvt år senare, varierande mellan avtalen, vilket innebär att verksamheterna kvarstår med hyreskostnad under ytterligare en period från önskad utflyttning. För de överlämnade uppsägningarna rör det sig totalt 5,1 mnkr exkl tilläggsavtal. Kostnaderna fördelas över åren 2019-2021 enligt följande:



| År | Hyra under perioden önskad utflyttning till hyrestidens utgång |
|--------------|--|
| 2019 | 1,8 mnkr |
| 2020 | 2,4 mnkr |
| 2021 | 0,9 mnkr |
| Summa | 5,1 mnkr |

Tilläggsavtal för verksamhetsanpassningar som är längre än hyrestiden kommer att debiteras hyresgästen som ett restvärde. För de uppsagda hyresavtalen rör det sig om ca 20 tkr i verksamhetsanpassningar och ca 450 tkr i avetablering av skolpaviljonger.

I ovanstående summering antas att en förskola hyrs ut till ny verksamhet direkt i anslutning till utflyttning. Nuvarande verksamhet blir därför hyresbefriade från utflyttningsdagen.

På Sätträngsvägen 8 plan 2 har företaget Vårlljus fram till mars 2019 drivit HVB-hem på uppdrag av socialkontoret. Vårlljus lägger ner företaget på grund av vikande efterfrågan. Avtalet mellan Vårlljus och socialkontoret innebär inte att kommunen kan fortsätta att debitera hyra till Vårlljus. Det externa avtalet med Ikano Bostad AB gäller till augusti 2020 och det interna avtalet mellan socialkontoret och tekniska kontoret speglar hyrestiden. För lokalen har även verksamhetsanpassningar genomförts med tilläggshyra fram till samma slutdatum. Hyran för socialkontoret är 2,3 mnkr/år där ca 1,3 mnkr/år avser verksamhetsanpassning och ca 1 mnkr/år avser det externa hyresavtalet. Tekniska kontoret utreder för närvarande en alternativ användning för lokalen för att minimera hyresförlusten för kommunen.

Tekniska kontoret ansvarar för att utreda användning av uppsagd lokal och att göra detta skyndsamt. Detta är tillkommande arbetsuppgift för kontoret och organisation och rutiner håller på att arbetas fram. Arbetsgruppen för lokalförsörjningsprocessen hanterar frågan och en bedömning av behov i respektive förvaltning genomförs. En ny användning kan innebära förhyrning av annan förvaltning, en privat hyresgäst eller en bedömning att det inte finns behov av lokalen. Alternativen rivning eller försäljning utreds och beslutas politiskt.

I de fall detaljplanens användning för fastigheten är styrd till specifik användning såsom skola eller gruppbofäder krävs en djupare analys. I några fall är skollokal uppsagd där detaljplanen medger ”Allmänt ändamål”. En sådan tomt kan användas för olika kommunala ändamål och eventuellt kommersiella ändamål, men inte bostäder. Exempel på alternativa lösningar



är ändring av detaljplan, tillfälligt bygglov för att på kort sikt använda lokalen till annat ändamål, samt att riva eller bevara byggnaden för framtida strategiska behov av marken. Förskolan Norra Åsgård är ett exempel på ett objekt där en djupare analys krävs.

En tomställd lokal innebär viss reduktion i löpande driftkostnader men flera fasta kostnader kvarstår såsom fastighetsförsäkring, fastighetsskatt, viss uppvärmning och regelbunden tillsyn av lokalen. För vakanta lokaler år 2020 bedöms kostnadsreduktionen vara ca 100 tkr.

Personal

Tekniska kontorets fastighetsavdelning har 15 medarbetare varav en person delas med va-avfallsavdelningen. Personalkostnaderna motsvarar ca 7 % av de totala kostnaderna för fastighetsnämndens driftbudget.

Fastighetsavdelningen får även stöd av Tekniska kontorets administrativa avdelning med ekonomi, upphandling, registratur mm vilket ingår i personalkostnaderna.

Kontoret har en tjänst vakant, projektledare installationer. Projekten genomförs istället med extern konsult och kostnaden läggs därmed i investeringsprojekten.

I det tidsmässiga glapp som ofta uppstår mellan att personal säger upp sig och en ny rekrytering kan vara på plats har kontoret tidigare år tagit in inhyringskonsult. Denna kostnad finns inte i budget år 2019.

Konsekvensen är att de allra viktigaste arbetsuppgifterna tillfälligt fördelas till befintlig personal med följden att de får en större arbetsbörda. Vissa arbetsuppgifter kommer att utföras först när ny rekrytering är på plats.



Nämndens förslag till effektiviseringar och konsekvenser för dessa

Nedan beskrivs de förslag som nämnden har tagit fram. Nämnden ska sträva efter att förslagen som nämnden lämnar ska vara högre än kommunfullmäktiges ramförslag.

| Nr. | Effekt 2020 | Kort beskrivning | Konsekvens* |
|-----|-------------|--|-------------|
| 1 | -4,7 | Minska kostnader för tillsyn, skötsel och reparationer. | 1 |
| 2 | -1,0 | Minska förbrukningen av värme och vatten i kommunens lokaler. | 2 |
| 3 | | Inte genomföra de delar av utvecklingsarbetet för fastighetsförvaltning som innebär externa kostnader. | 2 |
| 4 | | Ingen marginal för vinterkostnad och oförutsedda kostnader. | 2 |
| 5 | | Påverkan fastighetsnämndens mål. | 3 |
| | -5,7 | TOTALT | |

Nr. 1 – Minska kostnader för tillsyn, skötsel och reparationer

För driftkostnader kommer besparingar behöva ske i de löpande kostnaderna för tillsyn och skötsel av både byggnad och tomtmark, samt reparationer av byggnad. Besparingarna är ca 4,7 mnkr för år 2020. Detta är 12 % lägre jämfört med 2019 års nivå. Även denna budget var reducerad jämfört med tidigare år. Besparingen kommer att märkas av hyresgästerna i form av exempelvis lägre nivå på skötsel av växtligheten och 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 är att besparingarna kan komma att uppfattas som en försämrad servicenivå för hyresgästerna. Hyresavtalens gränsdragningslista med hur ansvars- och kostnadsfördelning av fastighetsrelaterade frågor kommer även att följas upp med större noggrannhet för både lokaler och



bostäder. Tekniska kontoret har tidigare ofta tolkat gränsdragningslistan till hyresgästens fördel men kommer behöva göra striktare bedömningar. Risk finns att detta påverkar fastighetsnämndens mål negativt där de mäts genom Nöjdhetsindex-enkät. Dock kommer tekniska kontoret att fortsätta arbeta för förbättringar inom kommunikation och återkoppling till hyresgästen som med utvecklingspotential.

Byggnader och tomt kommer att få en försämrad kvalitetsnivå med dessa besparingar och underhållsbehovet kommer att öka snabbare jämfört om byggnader och tomt vårdas löpande med en högre kvalitet. Besparingarna är därför inte önskvärda i ett längre perspektiv. Detta är kopplat till investeringskostnad för planerat underhåll. Behovet bedöms öka kommande år från dagens nivå på 35 mnkr och till en bedömd nivå på ca 50 mnkr, vilket motsvarar en ökning från ca 175 kr/kvm till ca 250 kr/kvm.

För att minska driftkostnader föreslår tekniska kontoret samverka med hyresgäster med gemensam översyn och analys av energi- och driftkostnader.

Nr. 2 – Minska förbrukningen av värme och vatten i kommunens lokaler

För att minska driftkostnader bedömer tekniska kontoret att 1,0 mnkr kan minskas jämfört med budget 2019. Detta baseras på utfall av kostnader för uppvärmning och vatten 2018.

Minskningen i kostnader innebär att förbrukning av värme och vatten måste kvarstå på samma nivå som 2018. Flera faktorer spelar in såsom hur hyresgästen använder lokalen, samverka mellan hyresgäst och tekniska kontoret om optimal nivå för värme, tekniska kontorets och driftentreprenörens insats vid fel i uppvärmningssystem eller vattenläckor i fastigheten, samt de långsiktiga strategiska investeringarna för att energieffektivisera fastighetsbeståndet.

Nr. 3 – Inte genomföra de delar av utvecklingsarbetet för fastighetsförvaltning som innebär externa kostnader

Kontoret har under vintern 2019 genomfört en analys av utvecklingsbehov inom fastighetsförvaltningen som resulterar i en handlingsplan. Här har det framkommit flera poster som kräver externt konsultstöd eller inköp och utveckling av datasystem. År 2019 och 2020 kommer kontoret se över frågan kring fastighetssystem och analysen visar att kontoret i första hand bör utveckla och nyttja befintliga system i högre grad genom påbyggnad av nya moduler istället för upphandling av helt nytt system. Även det kommer kräva utvecklingsmedel och interna resurser. Konsekvensen av besparingar i



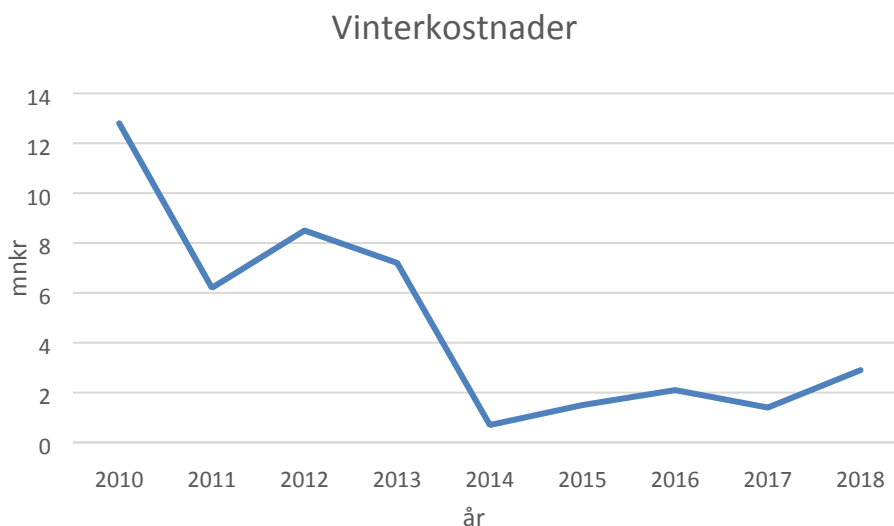
budget är att utvecklingen inte kan göras i den takt kontoret önskar utifrån behov.

I analysen av utvecklingsbehov har även framkommit att kontorets underhållsplan behöver bli än mer långsiktig. För detta utvecklingssteg behöver en teknisk statusbesiktning genomföras. Detta är en konsultinsats som finansieras av driftkostnad. Tjänsten kommer att upphandlas och totalkostnaden uppskattas i dagsläget till ca 2 mnkr. Detta ryms inte i sin helhet inom 2019 års budget utan arbetet behöver fördelas till 2020 - 2021. Det hade varit önskvärt att kunna göra denna statusbesiktning i snabbare takt för att höja nivån och träffsäkerheten i bedömning av det långsiktigt planerade underhållet med ett 10 årsperspektiv. Idag har kontoret underhållsplan för kommande treårsperiod.

Nr. 4 – Minska marginal för vinterkostnad och oförutsedda kostnader

Vinterkostnader

Vinterkostnaden ingår i driftkostnaden och inkluderar snöröjning och halkbekämpning. Budgeten baseras på fem års tidigare utfall. Enligt driftavtalet genomförs snöröjning vid ett visst snödjup och ett avtalat fast belopp debiteras per tillfälle. Budgeten för vinterkostnader har en inbyggd stor osäkerhetsfaktor på grund av vädret.



Oförutsedda kostnader

I denna budget med besparingskrav finns ingen marginal för oförutsedda tekniska händelser i fastigheterna såsom fuktskador eller större inomhusmiljöproblem. Risken finns att det uppkommer sådana behov



utifrån erfarenhet. Det finns heller inte budget för tillkommande utredningar eller externt konsultstöd.

Nr. 5 – Påverkan fastighetsnämndens mål

Fastighetsnämndens mål att ”Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter” samt målet att ”Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden” mäts genom kundenkäten Nöjdhetsindex (NKI). En konsekvens av besparingar inom skötsel och reparationer kan vara att NKI sjunker inom dessa områden och att fastighetsnämnden inte kan uppnå målet i sin helhet. Stor påverkansfaktor på resultatet av NKI har kommunikation och återkoppling till hyresgäster. Detta område kommer tekniska kontoret fortsätta fokusera på trots besparingar.