

Budget 2018 med plan 2019-2020

Fastighetsnämnd

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Mål	3
3 Ekonomi (budget)	8
3.1 Drift.....	8
3.2 Förslag till budget 2018.....	8
3.3 Investeringar	11
4 Utmaningar inför framtiden	15
5 Uppdrag	16
6 Tidplan	17

1 Inledning

Tekniska direktören 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.

Fastighetsbeståndet används i dagsläget fullt ut och många verksamheter har en mycket hög nyttjandegrad i lokalerna. Fastighetsavdelningen ser 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 nya kommunövergripande lokalförsörjningsplanen och lokalförsörjningsprocessen kommer att prövas och vidareutvecklas i samråd med förvaltningarna. Lokalförsörjningsprocessen inkluderar både lokaler i befintliga fastighetsbeståndet och anskaffning och utveckling i nya lokaler. Investeringsprocessen inkluderas i den nya lokalförsörjningsprocessen och den koordinerar väl med stadsbyggnadsprocessen, i syfte att skapa en effektiv process i kommunen.



En god kommunikation med hyresgäster och andra förvaltningar är en högaktuell fråga som tekniska kontoret sätter i fokus, men också en utmaning inför framtiden att ständigt förbättra. I den dagliga fastighetsdriften som våra hyresgäster möter, är återkoppling av både felanmälningar och andra frågor av största vikt att förbättra.

För att klara uppdraget och utveckla och förbättra verksamheten ser tekniska kontoret att det behöver göras en viss resursförstärkning. Utöver det kommer kontoret fortsätta det arbete som påbörjats av att utveckla förhållningssätt och samverkan med andra förvaltningar och verksamheter. Fokus kommer också vara på fortsatt utveckling av beställarrollen och samverkan med våra leverantörer för att säkerställa att uppdragen utförs enligt avtal.

Uppdraget ställer krav på att det dagliga arbetet präglas av ständiga förbättringar. För att lyckas med det krävs en kontinuerlig och stabil personalstyrka. Kontoret utvecklas i rätt riktning vilket också kan utläsas i resultatet från senaste medarbetarundersökningen. En fortsatt stor omsorg kommer att läggas på trivsel och motivation och fånga upp de förbättringsåtgärder som behöver genomföras. En viktig del är att fortsatt utveckla stödsystem och tydliggöra roller och ansvar.

2 Mål

Inriktningsmål	2017	2018
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	●	●

Inriktningsmål	2017	2018
Giffri miljö		

Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.

Resultatmål:

2.1.1 Nöjdhetsindex (NKI).

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
NKI	56	-	63	-	65

NKI kommer att mätas våren 2018. Mål 2018 är i samma nivå som mål för 2016.

Ambitionen under kommande budgetperiod är att förbättra nöjdhetsindex till samma nivå som målet 2016 (63). Till år 2020 är ambitionen att höja nivån ytterligare.

För gott resultat i nöjdhetsindexundersökning är våra stora driftleverantörers agerande och kvalitet i leveranser en betydande faktor. Fastighetsnämndens styrka är avtalet för drift av fastighetsmark där leverantören väl uppfyller avtal och är uppskattad av hyresgäster.

Svagheten är däremot förmågan till återkoppling gällande både felanmälan och byggprojekt.

Tekniska kontoret kommer under budgetperioden fokusera på samverkan, återkoppling och kommunikation med hyresgäster, andra förvaltningar och leverantörer för att förbättra måluppfyllelsen. Ett nytt felanmälanssystem som kommunen själva är huvudman för kommer att öka möjlighet till uppföljning och statistik för att bättre styra och leda verksamheten.

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

Ambitionen kommande budgetperiod är arbeta kostnadseffektivt och ta hjälp av livscykelkalkyler (LCC) som beslutsunderlag.

Styrkor hos fastighetsnämnden är kompetent och engagerad personal som genomför analyser inför beslutsförslag.

Svaghet men även utmaningen är vikten av att ha goda samarbetspartners i beställarrollen.

Fastighetsnämnden kommer att förbättra kvalitetsnivån i avtalsuppföljning av både driftavtal och ramavtal.

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

Resultatmål:

2.1.2 Införande av elektroniska passagesystem

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Antal anläggningar	10	10	10	10	10

Målet för elektroniska passagesystem avser access till samtliga driftutrymmen i ett objekt.

Resultatmål:

2.1.3 Framtagning av hyresgästpärm för hyresgästens skötsel av lokaler.

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Antal	5		Ja	Ja	Ja

För 2018 justeras nyckeltalen från ett visst antal per år till att verksamheter i samtliga objekt som underhålls, byggs om eller byggs nya ska erhålla en hyresgästpärm. Informationen i hyresgästpärmerna ska ge hyresgästen information hur ytskikt och varor ska städas och skötas.

Resultatmål:

2.1.4 Nöjdhetsindex (NKI).

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
NKI	56	-	63	-	65

Ambitioner kommande budgetperiod är att förbättra informationen till hyresgäster om deras ansvar att sköta och vårda kommunens fastigheter.

Styrkan finns i kommunens långsiktiga ägande av fastigheterna där insatser från alla parter kan komma alla till gagn under lång tid.

Svagheter och svårigheter är att lyckas kommunicera och engagera så att överlämnad information om skötsel följs. Kommunen är även behöv av förbättrad återkoppling och systematisk dialog.

Genom den nya rollen som städcontroller i kommunen och åtgärder inom uppdraget kan fastighetsnämnden tillgodose att byggnader städas för ett långsiktigt förvaltande.

Frisk luft

Resultatmål:

2.1.5 (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 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Minskad energianvändning	4,5%	3%	3%	3%	3%

Resultatmål:

2.1.6 (Mprg 1.2.1) Avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ.

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Antal anläggningar	2	2	4	4	

Resultatmål:

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

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Avstämning efter programskedet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Ambitioner kommande budgetperiod är att vidmakthålla minskningen av energi- och mediaanvändning i kommunala fastigheter samt att vara fossilbränsleoberoende för uppvärmning av byggnader år 2020.

Styrkan är kompetens hos medarbetare och ett systematiskt arbete med drifteffektiviseringar sedan 2008.

Svaghet och utmaning är att de stora effektiviseringarna i befintlig fastighetsbestånd är genomförda och att vi nu står inför andra typer av åtgärder såsom närvarostyrning av belysning eller injusteringar av de tekniska systemen.

Fastighetsnämnden planerar att fortsätta avsätta medel för drifteffektiviseringar för att uppfylla målet under budgetperioden.

Friskt vatten

Resultatmål:

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

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Tillämplighet prövad.		Ja	Ja	Ja	Ja

Resultatmål:

2.1.9 (Mprg 2.3.2) Inventera behov av förbättrat omhändertagande av dagvatten på gårdar, samt genomför åtgärder.

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Genomförda åtgärder			2	2	2

Nytt mål från 2018. Åtgärder kan exempelvis vara att öka den genomsläppliga ytan av fastighetsmark eller uppföra en raingarden. Vid Ösbyskolan finns idag en raingarden.

Ambitioner kommande budgetperiod är att förbättra omhändertagande av dagvatten lokalt.

Styrka är att fastighetsnämnden har god erfarenhet av lokalt omhändertagande av dagvatten genom så kallade "raingardens" på exempelvis Ösbyskolan.

Svaghet och utmaning är att gröna tak kräver en något större driftinsats jämfört med ett traditionellt tak, i form av exempelvis gödning.

I samband med åtgärder i utemiljön på fastighetsmark kommer behov av åtgärd för lokalt omhändertagande av dagvatten att beaktas.

God bebyggd miljö

Resultatmål:

2.1.10 Ta fram plan för miljöklassning av byggnader.

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Plan finns framtagen			Ja		

Resultatmål:

2.1.11 (Mprg 4.3.2) Erbjudna verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till att sortera sitt avfall.

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Antal objekt	11	10	25		

Målet har justerats så att samtliga objekt ska erbjudas källsortering av sitt avfall under 2018.

Resultatmål:

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

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Användande av miljödatas	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja

Vid nytecknande av ramavtal för hantverkstjänster och byggkonsulttjänster ska målet ingå som ett skall-krav.

Ambitioner kommande budgetperiod är att se på möjligheten att arbeta med miljöklassning av byggnader i kommunen.

Styrka är erfarenhet som vi kan ta del av i samverkan med andra kommuner för att ta fram förslag till metod för Danderyds kommun.

Svagheter och utmaningar är att hitta en nivå för miljöklassning av byggnader som ger kombination av investeringsnivå, drifteffektivisering och nöjda hyresgäster.

Under budgetperioden kommer fakta och erfarenheter att samlas in för ett beslutsunderlag om hur kommunen föreslås arbeta med miljöklassning av byggnader.

Giffri miljö

Resultatmål:

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

Nyckeltal	Resultat 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020
Handlingsplan finns framtagen		5	20	20	

Åtgärder enligt handlingsplan påbörjas hösten 2017.

Ambitioner kommande budgetperiod är att ta fram en handlingsplan för hur kommunens fastigheter ska bli giftfria samt att genomföra arbetet i samband med planerat underhåll och investeringsprojekt. Utgångspunkten är Boverkets material kopplat till det nationella miljömålet "en giftfri miljö". Detta mål avser inte eventuella akuta behov av sanering inom kommunens fastigheter.

Styrka är att genomföra utbyte av material i samband med planerade åtgärder för att arbeta kostnadseffektivt.

Svagheter är därmed att åtgärder i vissa byggnader kommer att behöva invänta samordning med planerat underhåll.

Förskolor är i fokus i arbetet med en giftfri miljö för att skapa en ännu tryggare miljö för kommunens yngsta medborgare. Förskolor är även i fokus i planerat underhåll kommande budgetperiod vilket kommer att förbättra måluppfyllelsen.

3 Ekonomi (budget)

3.1 Drift

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2016	2017	2018	2018	2019	2020
Verksamhetens intäkter	249,2	253,9		269,3	273,3	274,8
Verksamhetens kostnader	-246,1	-254,2	-1,0	-267,8	-272,8	-274,8
Nettokostnader	3,1	-0,3	-1,0	1,5	0,5	0,0

3.2 Förslag till budget 2018

Tekniska kontorets förslag till budget uppgår till 1,5 mnkr. Detta är 2,5 mnkr skillnad mot KS budgetram om – 1,0 mnkr.

Budgeten innehåller hyreshöjningar i färdigställda investeringsprojekt under perioden såsom Mörbyskolan och tillkommande objekt såsom modulbostäder och stödboende för ensamkommande barn. Budgeten för 2018 innehåller hyreshöjningar på cirka 15 mnkr varav cirka 4 mnkr avser indexhöjning och 11 mnkr avser tillkommande objekt samt hyreshöjning på grund av investeringar. Budgeten för år 2019 innehåller hyreshöjning på ytterligare cirka 4 mnkr baserat på index 1,5 procent. I övrigt är prognos ej justerad för pris- eller löneökningar.

Under kommande år planeras för införande av ny internhyresmodell för skolor och förskolor. Gällande budget är målet att fastighetsnämnden som förvaltare ska få täckning för kostnader och därmed gå mot en 0-budget. Införandet av ny internhyresmodell kommer att innebära behov av omförhandling av hyresavtal med externa hyresgäster, vilket är en process över flera år kopplat till respektive hyresavtal.

3.2.1 Detaljer

Detaljer (belopp i tkr)	Utfall 2016	Budget 2017	Budgetförslag 2018
INTÄKTER			
Interna hyror	164 892	162 961	176 294
Externa hyror	83 032	90 923	92 966
SUMMA INTÄKTER	247 924	253 884	269 260
DRIFTKOSTNADER			
Tillsyn och skötsel	75 281	68 492	74 300
Driftmedia	24 279	29 500	30 500
Externa hyror, försäkringar	43 547	47 000	46 100
Summa	143 107	144 992	150 900
ADMINISTRATIVA KOSTANDER			
Löner inkl. personalkostnader	10 608	11 994	13 764
Projektleddning	-2 330	-1 800	-2 200
Konsulter/utredningar	2 582	2 100	2 100
Övriga administrativa kostnader	8 369	8 430	8 200
Summa	19 229	20 724	21 864
KAPITALTJÄNST- KOSTNADER	82 477	88 514	95 028
Summa	82 477	88 514	95 028
SUMMA KOSTNADER	244 813	254 230	267 792
RESULTAT	3 111	-346	1 468

3.2.2 Kommentarer till driftsbudget

Intäkter

De interna hyrorna budgeteras till 176 mnkr och utgör 65 procent av fastighetsavdelningens intäkter. De interna hyresintäkterna ökar med 5 mnkr år 2018 exklusive indexuppräknning. Ökningen beror dels på nya modulbostäder vid Danderyds gymnasium, Båtsmanstorpet samt prognos för ytterligare tillkommande modulbostäder under 2018 och dels på prognos för nytt stödboende för ensamkommande barn. Även ombyggnationer och renovering av Mörbyskolan samt tillkommande paviljong bidrar till ökade hyresintäkter.

Externa hyror för bostäder, lokaler och markhyror beräknas uppgå till 93 mnkr. Detta är en ökning med 7 mnkr varav bostadshyror för nya modulbostäder beräknas utgöra cirka 6 mnkr och hyresintäkter för nytt LSS-boende inklusive bostäder på fastigheten Svea 1 (f.d. förskola) utgör 0,5

mnkr.

En översyn av nuvarande hyresmodell har påbörjats våren 2017. Uppdraget är att skapa en modell som medför rättvis hyressättning, är konkurrensneutral, främjar ekonomi i balans och lokaleffektivitet samt inkluderar även nybyggnation. Modellen kommer successivt att implementeras och nuvarande hyresavtal fasas ut. Beroende på det slutliga förslaget kommer sannolikt övergångsregler att gälla och modellen kommer vara fullt införd först i slutet av budgetperioden 2018-2020.

I förvaltningen av hyresavtal med externa aktörer är hyreshöjningen kopplat till KPI (Konsumentprisindex). För hyresavtalen med kommunens egna verksamheter, interna hyresavtal, har tidigare hyreshöjningen beslutats i planeringsförutsättningar för årets budget. De närmaste åren tillbaka har detta inneburit att hyreshöjningen för de interna hyresavtalen varit högre än för de externa hyresavtalen, då KPI varit låg. Ett första steg att göra hyresmodellen konkurrensneutral är att de kommunala utförarna övergår, likt de privata utförarna, till en årshyressättning som följer prognos för index (KPI). Prognosen 2018 är en ökad KPI med 0,7 procent. Det bygger på utfallet av landets KPI 2016 samt förväntat utfall 2017. Fastighetsnämndens budget för privata utförare år 2018 baseras på en hyreshöjning med index på 2 procent. Skillnaden i index beror på att prognostidpunkten för kommunala respektive privata utförare skiljer sig åt. Detta kommer att ses över för kommande år och även hanteras i nya internhyresmodellen.

Verksamhetens intäkter 2019 och 2020 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 2018 beräknas den totala kostnaden bli 30,5 mnkr, 1 mnkr högre än budget för år 2017. Ökningen beror på höjning av nätavgift med 1 mnkr. Tillkommande objekt påverkar kostnaden för mediaförsörjningen negativt under perioden men genomförda drifteffektiviseringar påverkar istället kostnadsbilden positivt. 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 fastighetsmark har tecknats från och med 2017-10-01. Tidigare leverantör kvarstår som driftleverantör i nytt avtal. Nytt fastpris för markskötsel ligger i samma nivå som priset i föregående avtal.

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 68 mnkr, motsvarande budget för år 2017 var 60 mnkr. Skillnaden beror på tillkommande objekt med högt bedömt behov av tillsyn och skötsel på grund av korta hyreskontrakt, en alltför optimistisk bedömning av utfallet av avtal för fastighetsdrift i 2017 års budget, en pågående diskussion med leverantör för fastighetsdrift avseende avtalstolkning, samt ökat behov av IT i kommunala byggnader.

Vinterkostnaderna har budgeterats till 4,5 mnkr enligt modell med jämförelse av utfall tidigare 5 år. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel. Verkligt utfall skall inte påverka budgetram utan hanteras som ett eventuellt över- eller underskridande.

Externa hyror (inhyrda lokaler/bostäder/paviljonger) beräknas uppgå till 44,7 mnkr, 0,5 mnkr högre än år 2017 beroende på prognos för ökat antal paviljonger och indexreglering. Utfall 2016 för externa hyror var 42 mnkr.

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.

I posten för konsulter/utredningar finns avsatt medel för konsultstöd i arbetet med ny internhyresmodell. Kommunledningskontoret har uppdrag att ta fram en ny internhyresmodell och arbetet planeras att fortskrida i nära samarbete med fastighetsavdelningen.

I dagsläget tar tekniska kontoret hjälp av externa konsulter för vissa uppdrag. Det är en viktig möjlighet att både att kunna stärka med specialkompetens och få in fler resurser vid behov. Nackdelen med att anlita konsulter är att kompetensen och erfarenheten blir mer flyktig. Under flera år har konsulter anlåtats för att genomföra investeringsprojekt inom ramanslag för drifteffektiviseringar och inomhusmiljö. Omfattningen av konsultstödet motsvarar i stort en heltidstjänst. Tekniska kontoret föreslår nu att förstärka med egen personal i form av en projektledare med teknisk kompetens inom installationer och energieffektivisering, istället för att anlita konsulter. Med en anställd person bevarar kontoret kompetensen om projekten och våra objekt. Möjlighet finns även att denna person finns tillgänglig för vissa projekt inom Bildnings- och omsorgsförvaltningens idrottsanläggningar.

Vår omvärld, Danderyds kommun och våra verksamheter ställer allt högre krav på snabb kvalificerad informationshantering. För tekniska kontoret speglar sig detta bland annat i hyresgästkontakter, hantering av ärenden och felanmälningar. Som arbetsgivare behöver vi tillgodose att fastighetsförvaltarna kan lägga mer tid på god kommunikation med våra hyresgäster. Därför föreslår tekniska kontoret en ny förvaltartjänst, för avlastning av befintliga fastighetsförvaltare. Denna nya fasta tjänst ska även hantera förvaltning av bostäderna för nyanlända. Detta har till och med 2017 hanterats i en visstidsanställning. Bosättningslagen från 1 mars 2016 innebär att alla kommuner efter anvisning ska kunna ta emot nyanlända för bosättning. För 2018 innebär detta en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i kommunen och ett resursbehov inom tekniska kontoret för bostadsförvaltning.

Tekniska kontoret erbjuder från sommaren 2017 källsortering enligt förpackningsinsamlingen för våra hyresgäster. Avtal för hämtning av källsorterat avfall är upphandlat. För att säkerställa en väl fungerande drift kommer avtalsuppföljning genomföras av avtalsansvarig. Tekniska kontoret föreslår bemanna rollen genom samordning mellan fastighetsavdelningen och VA-avfallsavdelningen avfallsplanerare med specialistkunskap. I fastighetsnämndens budget ingår 30 % av en sådan tjänst.

Kapitaltjänst

Kapitaltjänstkostnaden omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,75 procent, oförändrad jämfört med 2017). Den kommer att öka med 6,5 mnkr med anledning av att flera större investeringar kommer att aktiveras under året och att investeringar för modulbostäder under 2017 har en relativt kort avskrivningstid.

3.3 Investeringar

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS 2016	Budgetförslag nämnd		
	2016	2017	2018	2018	2019	2020
Verksamhetens intäkter	4,7					
Verksamhetens kostnader	-135,1	-226,8	-277,5	-194,1	-209,5	-368,0
Nettokostnader	-130,4	-226,8	-277,5	-194,1	-209,5	-368,0

3.3.1 Detaljer

Projekt		Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
Namn	Num mer	2016	2017	2018	2018	2019	2020
Investeringsram				277 500			
Ram,drift- effektiviseringar	8000- 8097	9 972	10 660		10 000	10 000	10 000
Ram,inomhusmiljö	8100- 8106, 8109	12 418	12 000		12 000	12 000	12 000
Ram,myndighetskrav	8107- 8108, 8113	1 752	2 000		2 000	1 000	1 000
Ram,verksamhets- anpassningar	8110- 8199	1 885	10 000		9 000	5 000	5 000
Enmans väg, bostadspaviljonger	8180	14 950	50		0	0	0
Ram,tillfälliga lokaler och bostäder	8200	-28	80 000		10 000	5 000	5 000
Ram,utrymme källsortering avfall	8300	302	6 000		4 000	2 000	0
Ram,åtgärder för skydd mot hot och våld	8400	0	1 500		1 500	0	0
Planerat underhåll	8204	29 524	30 470		33 000	34 000	35 000
Brageskolan, idrottshall	8241	227	4 700				
Djursholms ridhus	8244	37 312	22 400				
Kevingskolan	8245	888	6 000		2 700	20 000	200 000
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	9 756	0				
LSS gruppboende Stationsvägen	8249	1 111	9 000		13 000	18 500	0
Pensionärs-bostäder, Enebyberg	8250	-24	0		11 000	11 000	11 000
Mörbyskolan	8260	1 783	3 200		50 000	2 000	0
Mörbybadet	8262	132	5 000		5 000	5 000	5 000
Nyponet 8, lokalanpassning HVB-hem	8264	4 300	0				
Stocksundskolan,till- byggnad och trafikåtgärder	8265	355	4 600		4 000	84 000	84 000
Svea 1, ombyggnad	8266	91	11 000		16 000	0	0
Ombyggnadstorkök Vasaskolan	8268	35	4 500		4 500	0	0
Ekologen1, kompletterande lgh	8269	20	3 000		2 800	0	0
Svea 1, köp	8270	4 979	0				
Stockholmsvägen 40B, Grindstugan	8272	0	0		4 100	0	0

Projekt		Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
Div. mindre projekt	8*	-1 324					
Nettokostnader		130 416	226 080	277 500	194 600	209 500	368 000

* Utfallet avser flera mindre investeringsprojekt i avslutningsskede

3.3.2 Översikt projekt totalt över år

Projekt (tkr)	Nr	Utfall	Tilldelade medel	Prognos
Enmans väg, bostäder paviljonger	8180	15 487	15 000	15 900
Brageskolan idrottshall	8241	1 136	1 000	1 000
Djursholms ridhus	8244	67 872	68 200	71 500
Kevingskolan	8245	1 994	2 500	
LSS gruppboende Stationsvägen	8249	1 513	2 500	34 000
Mörbyskolan	8260	3 382	56 000	56 000
Mörbybadet	8262	585	5 000	25 000
Stocksundsskolan	8265	359	2 500	175 000
Svea 1, Grindstugan, ombyggnad	8266	232	1 000	16 000
Modulbostäder, Gymnasiet 1*	8267	734	38 400	38 400
Vasaskolan, ombyggnad storkök (total finansiering)	8268	92	4 500	12 000
Ekologen 1, kompletterande lägenhet	8269	51	3 000	3 000
Modulbostäder Båtsmanstorpet*	8271	27	40 000	40 000
Stockholmsvägen 40B	8272	0	5 000	5 000

Utfall från projektstart fram till och med juni 2017.

* Budget härrör från ramanslag, tillfälliga lokaler och bostäder

3.3.3 Kommentarer till investeringsbudget

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

Kostnadsökning 2020 beror på beräknad produktionsstart av ny Kevingskola.

- 8000-8097 - Ram, drifteffektiviseringar. Under 2018 planeras arbetet att fortsätta med bland annat utbyte och modernisering av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller, installation av LED-belysning med närvarostyrning, tilläggsisolering av vindar, konvertering från olja till RME, samt passerkontrollsystem till driftutrymmen.
- 8100-8106, 8109 - Ram, inomhusmiljö. Under 2018 planeras bland annat för nyinstallationer inom ventilation för att flexibla nyttjande av lokaler och åtgärder för att kunna nyttja värmepumpanläggningar för kylning sommartid.
- 8107-8108, 8113 - Ram, myndighetskrav. Åtgärder för förbättring av tillgänglighet samt åtgärder kopplat till mål om en giftfri miljö, kommer att fortgå under budgetperioden.
- 8110-8199 - Ram verksamhetsanpassningar. Budget inkluderar kostnader i samband med flytt av kommunens kontorslokaler inom Mörby centrum. Medel inom verksamhetsanpassningar för åtgärder i Vasaskolans storkök under 2018 med 4,5 mnkr återfinns under projektnummer 8268. Prognoshöjning i projektet med 4 mnkr föreslås

finansieras inom denna ram.

- 8200 - Ram tillfälliga lokaler och bostäder. Ramanslag avser markarbeten och etablering av bostäder för nyanlända på kort sikt (5 mnkr) och tillfälliga lokaler för verksamheter (5 mnkr). Med anledning av den nya bostättningslagen kommer kommunen att ta emot nyanlända även under 2018. Fastighetsnämnden planerar att hyra in moduler för ca 48 lägenheter. Projekt drivs inom denna ram, i ett nära samarbete med plan- och exploateringsavdelningen och socialkontoret.
- 8300 - Ram, utrymme källsortering av avfall. Under 2018-2019 fortsätter projektet att möjliggöra för verksamheter i kommunens lokaler att källsortera enligt förpackningsinsamlingen. Projektet startades 2016.
- 8400 - 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 även under 2018 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 2018 om 33 mnkr motsvarar cirka 180 kronor per kvadratmeter. Enligt REPAB Fakta's nyckeltalsdata 2017 (branschfakta) är riktvärde för skolfastighet cirka 172 kronor per kvadratmeter BRA. Budgeten för planerat underhåll föreslås öka med 3 mnkr jämfört med 2017 med anledning av satsning på höjning av underhållsnivån i kommunens förskolor i samverkan med att uppnå målet en giftfri miljö.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Detaljplanearbete, där tekniska kontoret är delaktiga, för fastigheten beräknas pågå under 2018. Fastighetsnämndens programarbete inväntar detaljplaneprocessen och beräknas till 2019. År 2020 kan preliminärt byggproduktion starta. Nytt uppdrag inkom från kommunfullmäktige 19 juni 2017 och avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall. Detta motsvarar ca 18 400 kvm och inkluderar då även ytor för parkeringsgarage och kommersiella lokaler i markplan mot Golfbanevägen. Total prognos för projektet är ännu ej bedömd.
- 8249 - Stationsvägen gruppboende. Prognos för projektet inkluderar anpassning för gravt funktionsnedsatta, passivhus och uppförande av enplansbyggnad. Byggproduktion planerad till start 2018 förutsatt godkänd detaljplan.
- 8250 - Plogen 11-13, Skrindan 1 och Tröskan 22. I Enebybergs pensionärsbostäder har första etappen färdigställt. Behov av takrenovering och efterfrågan hos hyresgäster på luftvärmepump är stort. Beslut i kommunstyrelsen inväntas om fortsättning.
- 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan, renovering. Byggproduktion är beräknad att genomföras under 2018.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renovering. Budget om 5 mnkr per år 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, tills nytt bad är på plats.

- 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra tillbyggnad av skolans lokaler för att ersätta tillfälliga paviljonger. Budgeten beaktar projektering och produktion 2018-2020. Prognos för projektet avser tillbyggnad, reovering av den befintliga skolan samt trafikåtgärder.
- 8266 – Svea 1, Grindstugan ombyggnad. Detaljplanearbete pågår. Kommunstyrelsen har godkänt förstudie och gett uppdrag om att genomföra program- och projekteringsarbete för ombyggnation till LSS-boende samt lägenheter.
- 8268 - Ombyggnad storkök Vasaskolan. Finansiering sker med medel från verksamhetsanpassning om 4,5 mnkr, planerat underhåll om 2 mnkr, drifteffektivisering om 0,8 mnkr samt ram för utrymme källsortering om 0,5 mnkr. Projektering och kalkylarbete har genomförts som ger indikation på prognoshöjning om 4 mnkr till totalt 12 mnkr. Förslag till finansiering är ytterligare 4 mnkr inom ram verksamhetsanpassning, se denna budget.
- 8269 – Ekologen 1, kompletterande lgh. Förstudie pågår för att utreda möjlighet att komplettera befintligt LSS-boende med ytterligare en lägenhet.
- 8272 - Stockholmsvägen 40B, Grindstugan. Uppdrag har inkommit om rivning av befintligt hus och nyproduktion av liknande hus. Inflyttning beräknas ske under 2018.
- Orren 30-31, Brageskolan - Beslut om nytt uppdrag för förstudie avseende skol- och idrottslokal inväntas. Detaljplanearbete och projektering är beräknade att ske under 2018-2019. Byggproduktion påbörjas under 2020.
- Korttidsboende, Ginnungagap är beräknad att genomföras under budgetperioden. Beslut om uppdrag inväntas.

4 Utmaningar inför framtiden

Utmaning inför framtiden för fastighetsnämnden är att möta det ökade behovet av skolor och förskolor i Danderyd som uppstår i och med exploateringar av nya bostadsområden. Inom den närmaste framtiden är det främst i centrala Danderyd som nya bostäder växer fram. Lokalstrategen har en viktig roll och har hjälp av lokalförsörjningsplanen och en lokalprocess med god samordning mellan förvaltningar.

I tekniska kontorets beställarroll är väl fungerande avtal och samarbete med entreprenörer, leverantörer och konsulter mycket viktigt. Uppföljning av ramavtal och driftavtal är därmed en central fråga. Förvaltningens införande av stödsystem kommer underlätta ett systematiskt arbete med avtalsuppföljning.

Objekt ägda och förvaltade av Danderyds kommun planeras att 2020 vara fossilbränsleberoende för uppvärmning. Med denna pågående omställning öppnas också möjligheter för att utreda och pröva alternativa energikällor såsom solenergi. Idag finns solanläggningar för både produktion av värme och el i kommunen. Dessa ska utvärderas i syfte att använda goda erfarenheter för vidareutveckling inom kommunen. Arbetet kommer ske inom ram för drifteffektivisering.

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 2017 sänkts med 2,8 mnkr. För budget 2017 föreslås dock en höjning med 1 mnkr jämfört med 2016 års nivå på grund av höjd nätavgift. Ett fortsatt arbete med drifteffektivisering är väl investerade medel i både lägre driftkostnader och nöjdare hyresgäster.


Tekniska kontoret ser fram emot ett väl fungerande fastighetssystem till stöd i såväl det dagliga arbetet som långsiktig strategisk planering. Fastighetssystemet kommer vara ett stöd i vårt fortsatta arbete att fokusera på planerat underhåll med en långsiktig plan, i syfte att minska behovet av reparationer och akuta insatser.

En god kommunikation med hyresgäster och andra förvaltningar är en högaktuell fråga som tekniska kontoret sätter i fokus, men också en utmaning inför framtiden att ständigt förbättra. I den dagliga fastighetsdriften som våra hyresgäster möter, är återkoppling av både felanmälningar och andra frågor av största vikt att förbättra. Utmaning är att i nära samarbete med driftleverantörer skapa en god och hög kvalitet på tillsyn och skötsel, för att medverka till färre felanmälningar och därmed nöjdare kunder.

Fastighetsavdelningen samverkar med andra kommuner genom att erbjuda studiebesök och genom att delta i olika kommungemensamma forum. Inom fastighetsavdelningen pågår informella samarbeten inom lokalstrategiskt arbete och byggprojektledning, vilka planerade att utvecklas under budgetperioden.

5 Uppdrag

Uppdrag	Beskrivning	Status:	Åtgärd	Senaste kommentar
Försäljning av lägenhet Mörbydalen 26	Kommunstyrelsen beslutar ge tekniska nämnden (nuvarande fastighetsnämnden) i uppdrag att vid lämplig tidpunkt på den öppna bostadsmarknaden försälja lägenheten Mörbydalen 26, 4tr.	Pågående	🟢 Inväntar lämplig tidpunkt.	Nyttjas av socialkontoret
KF 2012-03-12 Byggnad för reservkraft	KF ger FN i uppdrag att inom anvisade medel uppföra byggnad för reservkraft med reservaggregat samt byggnad för sophantering. Beslutet gäller under förutsättning av att statsbidrag för den del som avser investering i ledningsplats beviljas av MSB.	Pågående	✅ Produktion pågår.	Projektet genomfört och slutredovisat.
KS 2011/0056 Behov av fastigheter för gruppboenden och särskilda boenden	KS ger FN i uppdrag att i samarbete med SN utarbeta en programhandling och söka bygglov för ett nytt gruppboende vid Korsövägen samt att ta fram kalkyl- och beslutsunderlag så att KF kan fatta beslut att tilldela medel för genomförande av projektet.	Pågående	❗ Fastighetsnämnden har erhållit bygglov på Korsövägen för gruppboende i två plan. Uppdraget ligger på Exploateringskontoret att hitta lämplig tomt för boende i ett plan. 🟢 Detaljplaneprocess pågår för LSS-boende på Stationsvägen. Programprojektering är genomförd.	Beslut inkommit.
Uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan för att tillgodose	KS 2013/0019 Fastighetsnämnden, som lokalförsörjningsansvarig	Pågående	❗ Pågår i samråd med KLK, BUN, Soc och UKK.	Översyn av lokalförsörjningsprocessen pågår under ledning av kommunledningskontoret.

Uppdrag	Beskrivning	Status:	Åtgärd	Senaste kommentar
lokalbehovet	för all kommunal verksamhet, skall i samarbete med barn- och utbildningsnämnden och socialnämnden, uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan som är framtagen för att tillgodose lokalbehovet för olika verksamheter.		 Lokalförsörjningsprocessen bereds för beslut hösten 2017.	

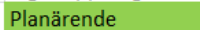

















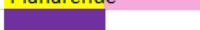




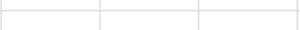









6 Tidplan

Fastighetsavdelningens investeringsprojekt år 2018-2019

Översiktlig preliminär tidplan

Projektprocessens olika faser:

1. Förstudie	
2. Program	
3. Projektering	
4. Upphandling	
5. Byggande	
6. Färdigställande	
7. Planerad slutredovisning	

Projekt	PL	År 2018				År 2019			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Drifteffektivisering	CE	Består av flera delprojekt							
Inomhusmiljö	CE	Består av flera delprojekt							
Verksamhetsanpassningar	Förvaltare	Består av flera delprojekt							
Myndighetskrav	Förvaltare	Består av flera delprojekt							
Tillfälliga lokaler	AH, US, BJ	Består av flera delprojekt							
Planerat underhåll investering	Förvaltare	Består av flera delprojekt							
Brageskolan, idrottshall	AH	Avslutat, inväntar nytt uppdrag							
Vårdboende, korttidsboende	KÅ	Inget uppdrag							
Kevingskolan	AH								
LSS-boende, Stationsvägen	AH								
Pensionärsbostäder, Enebyberg	KÅ	Inväntar uppdrag							
Mörbyskolan	AH								
Mörbybadet, underhåll	AH								
Stocksundsskolan	BJ								
Svea 1, Grindstugan	BJ								
Modulbyggande, DaGy	BJ								
Modulbyggande, Båtsmanstorpet	BJ								
Grindstugan, Stockholmsvägen 40 B	BJ	