

Budget 2019 med plan 2020-2021

Fastighetsnämnd

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Mål	3
2.1 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.....	3
2.2 I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser.....	4
2.3 Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.....	4
3 Kommunens mål enligt miljöprogrammet	4
3.1 Frisk luft.....	4
3.2 Friskt vatten.....	5
3.3 God bebyggd miljö.....	6
3.4 Giftfri miljö.....	6
3.5 Ekonomi (budget).....	6
3.6 Drift.....	6
4 Förslag till budget 2019	9
5 Uppdrag	10

1 Inledning

Tekniska direktören har ordet.

Fastighetsnämnden ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Tekniska kontorets fastighetsavdelning rapporterar till fastighetsnämnden och uppdraget är att på kort och lång sikt förvalta och vårda kommunens tillgångar i form av fastigheter. Det förvaltade beståndet ägs till största delen av Danderyds kommun men även av kommunens bolag Djursholms AB. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Tekniska kontoret arbetar för att de kommunala verksamheterna såsom skolor, förskolor och äldreomsorg har tillgång till ändamålsenliga lokaler. Kontoret förvaltar även bostäder för kommunens sociala ändamål och pensionärer.

Under budgetperioden kommer kontoret ha ett antal gemensamma fokusområden som ska bidra till att nämndens mål nås, kvaliteten höjs och att verksamheten utvecklas. Särskilda insatser kommer att göras inom områdena kommunikation och bemötande, avtalsuppföljning, projektstyrning, uppföljning och trendanalyser. Fortsatt utveckling sker av beställarrollen och samverkan med kontorets leverantörer för säkerställandet att uppdragen utförs enligt avtal. Med en ny resurs på plats ser kontoret fram emot att kunna utvecklas och stärkas inom kommunikationsområdet.

Tekniska kontoret kommer under budgetperioden prioritera utveckling av underhåll och drift av fastighetsbeståndet. Ambitionen är att minska akuta drift- och underhållsåtgärder till förmån för planerade och förebyggande. Det är en utmaning och utvecklingen behöver ske systematiskt och över tid. Fortsatt utveckling kommer även ske av uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster.

De investeringar som har genomförts under tidigare år avseende energibesparingsåtgärder i kommunens fastigheter har gett positivt resultat och visar sig i minskade energikostnader på driften. Arbetet med att minska energianvändningen fortsätter under budgetperioden. Även verksamheterna har en stor påverkan på energianvändningen och kontoret kommer genomföra flera informationsinsatser under perioden. Även om minskade energikostnader ger större utrymme i driftbudgeten så ökar kapitalkostnaderna vilket är en utmaning, särskilt som budgetutrymmet är begränsat.

I juni 2018 beslutade kommunfullmäktige att införa en lokalförsörjningsprocess. Under 2019 kommer kontoret tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbeta fram den första lokalförsörjningsplanen som ska ligga till grund för budgetarbetet 2020.

Större investeringsprojekt under 2019 är ombyggnad av Mörbyskolan, ombyggnad av Svea 1 från förskola till LSS-boende, renovering av pensionärsbostäder i Enebyberg och nybyggnation av ett LSS-boende på Stationsvägen.

2 Mål

Inriktningsmål
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.
Förväntat resultat för budgetperioden Tekniska kontoret planerar att arbeta med utveckling av områden inom fastighetsförvaltningen som identifierades i kvalitetsmätning 2018. Detta är exempelvis uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster kring underhållsåtgärder.
Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden Utvecklingsarbetet kräver avsättning av tid och prioritering hos medarbetare på tekniska kontoret och driftleverantörer. För att få en god tillsyn och skötsel krävs att verksamheten får tillräckligt med resurser.
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser
Förväntat resultat för budgetperioden Budget i sin helhet redovisar hur verksamheten bedrivs kostnadseffektivt.
Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.
Förväntat resultat för budgetperioden Kontoret fortsätter arbetet med införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen men utökar även med passagesystem för verksamhetens entréer i syfte att öka trygghet och säkerhet. Kontoret är lyhörda för verksamheternas behov av verksamhetsanpassningar av lokalerna så deras funktionsbehov uppnås.
Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden Investeringsmedel för projekt.

Inriktningsmål:

2.1 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.

Förväntat resultat för budgetperioden

Tekniska kontoret planerar att arbeta med utveckling av områden inom fastighetsförvaltningen som identifierades i kvalitetsmätning 2018. Detta är exempelvis uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster kring underhållsåtgärder.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Utvecklingsarbetet kräver avsättning av tid och prioritering hos medarbetare på tekniska kontoret och driftleverantörer.

För att få en god tillsyn och skötsel krävs att verksamheten får tillräckligt med resurser.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Nöjd-kund-index (NKI)	-	63	-	63	
Kommentar NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet 2016 var 56 och i halvåret 2018 var det 61.					

Inriktningsmål:

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Budget i sin helhet redovisar hur verksamheten bedrivs kostnadseffektivt.

Inriktningsmål:

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Kontoret fortsätter arbetet med införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen men utökar även med passagesystem för verksamhetens entréer i syfte att öka trygghet och säkerhet. Kontoret är lyhörda för verksamheternas behov av verksamhetsanpassningar av lokalerna så deras funktionsbehov uppnås.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Investeringsmedel för projekt.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen, antal objekt	10	10	10	10	10
Kommentar	Passagesystem i verksamhetsutrymmen införs efter behov och efterfrågan.				
Nöjd-kund-index (NKI)	-	63	-	63	
Kommentar	NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet var 5 år 2016.				

3 Kommunens mål enligt miljöprogrammet

3.1 Frisk luft

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Tekniska kontoret planerar att fortsätta arbetet för att minska energianvändningen. Detta kommer att ske genom investeringar i drifteffektivisering och kontroll av den dagliga driften. Verksamheterna har även en stor påverkan genom hur byggnaderna används och tekniska kontorets informationsinsatser är viktiga.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Kontoret behöver fortsätta arbetet med att informera verksamheter om hur de kan bidra med för att minska energianvändningen i sina lokaler.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Minskad energianvändning	4%	3%	3%	3%	3%

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

Förväntat resultat för budgetperioden

År 2020 är samtliga fossilbränsleanläggningar konverterade med undantag för ett fåtal strategiska anläggningar.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Investeringsmedel för drifteffektiviseringar inkluderar konvertering av fossilbränsleanläggningar.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Antal anläggningar	3	4	4	0	0

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Målet kommer att ses över i samband med framtagande av plan för hur tekniska kontoret ska arbeta med att följa krav enligt modellen miljöanpassat byggande.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Investeringsmedel för specifika nybyggnadsprojekt där passivhuskrav inkluderas.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Avstämning efter programskedet	Ja	Ja	Ja		

3.2 Friskt vatten

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Inventering är underlag för beslut om åtgärder. Åtgärder kan involvera både byggnad och mark, ex grönt tak eller raingarden. Det finns ett behov av att göra en utredning för att bedöma vilka åtgärder som är möjliga att genomföra samt kostnader för dessa åtgärder.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Investeringsmedel för åtgärder

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Genomförda åtgärder		2	2	1	1

3.3 God bebyggd miljö

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Under 2019 förväntas arbetet övergå från mål till att drivas enligt rutin.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Användande av miljödatabas	Ja	Ja	Ja		

3.4 Giffri miljö

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

Förväntat resultat för budgetperioden

Giffri miljö är i första hand kopplat till invändiga ytskikt. Prioriterade objekt är förskolor och ytskikt där barn har direktkontakt.

Genomförda åtgärder enligt handlingsplan i fem objekt förväntas ske under perioden.

Resursbehov för att uppnå förväntat resultat för budgetperioden

Investeringsmedel för planerat underhåll samt ram myndighetsåtgärder.

Nyckeltal	Resultat 2017	Mål 2018	Mål 2019	Mål 2020	Mål 2021
Handlingsplan finns framtagen	6	20	5	5	5

3.5 Ekonomi (budget)

3.6 Drift

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2017	2018	2019	2019	2020	2021
Verksamhetens intäkter	254 939	269 260	265 900	265 900	270 402	275 810
Verksamhetens kostnader	-245 457	-254 991	-259 400	-259 400	-264 588	-269 880
Nettokostnader	9 482	14 269	6 500	6 500	5 814	5 930

Detaljer

(belopp i tkr)

	Utfall 2017	Budget 2018	Budgetförslag 2019
INTÄKTER			
Hyror	254 939	269 260	265 900
SUMMA INTÄKTER	254 939	269 260	265 900
DRIFTKOSTNA DER			
Tillsyn och skötsel	68 609	65 100	69 100
Driftmedia	24 313	31 500	27 500
Externa hyror, försäkringar	46 039	46 100	46 200
Summa	138 961	142 700	142 800
ADMINISTRATI VA KOSTNADER			
Löner inkl. personalkostna der	11 255	12 463	12 850
Projektleddning	-1 052	-2 200	-2 800
Konsulter/utred ningar	3 410	3 200	1 100
Övriga administrativa kostnader	7 330	8 200	7 950
Förgäveskostna der	4 520		0
Summa	25 463	21 663	19 100
Summa			
KAPITALKOST NADER	81 033	90 628	97 500
Summa	81 033	90 628	97 500
SUMMA KOSTNADER	245 457	254 991	259 400
RESULTAT	9 482	14 269	6 500

3.6.1 Kommentarer till driftsbudget

Intäkter

Hyrorna budgeteras till 265,9 mnkr. Detta är en minskning jämfört med budget 2018. Minskningen beror på att nya modulbostäder, nytt LSS-boende inklusive bostäder på fastigheten Svea 1 blev försenade.

I förvaltningen av hyresavtal är hyreshöjningen kopplat till KPI (Konsumentprisindex). Både för hyresavtalen med kommunens egna verksamheter, interna hyresavtal, samt för avtal med privata utförare baseras hyreshöjningen år 2019 på en prognosticerad indexhöjning på 2 procent.

Verksamhetens intäkter 2019 och 2020 baseras endast på indexuppräkning. Hyreshöjningar i samband med färdigställande av investeringsprojekt ingår inte.

Kostnader

Driftkostnader

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 67 mnkr, motsvarande budget för år 2018 var 63,6 mnkr. Skillnaden beror på en alltför optimistisk budget avseende tillsyn och skötsel mark och vinterkostnader 2018 samt ökat behov av IT i kommunala byggnader.

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2019 beräknas den totala kostnaden bli 28 mnkr, 2,4 mnkr lägre än budget för år 2018. Sänkningen av budget kan genomföras tack vare långsiktiga strategiska drifteffektiviseringar. Under den senaste 5-årsperioden har energianvändningen minskat med i genomsnitt 4 procent per år.

Vinterkostnaderna har budgeterats till 1,7 mnkr enligt modell med jämförelse av utfall tidigare 5 år. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel. Verkligt utfall skall ej påverka budgetram utan hanteras som ett eventuellt över- eller underskridande.

Externa hyror (inhyrda lokaler/bostäder/paviljonger) beräknas uppgå till 45 mnkr, 1 mnkr högre än år 2018 beroende på ombyggnationer i fastighetsbeståndet och indexreglering. Utfall 2017 för externa hyror var 44,9 mnkr.

Administrativa kostnader

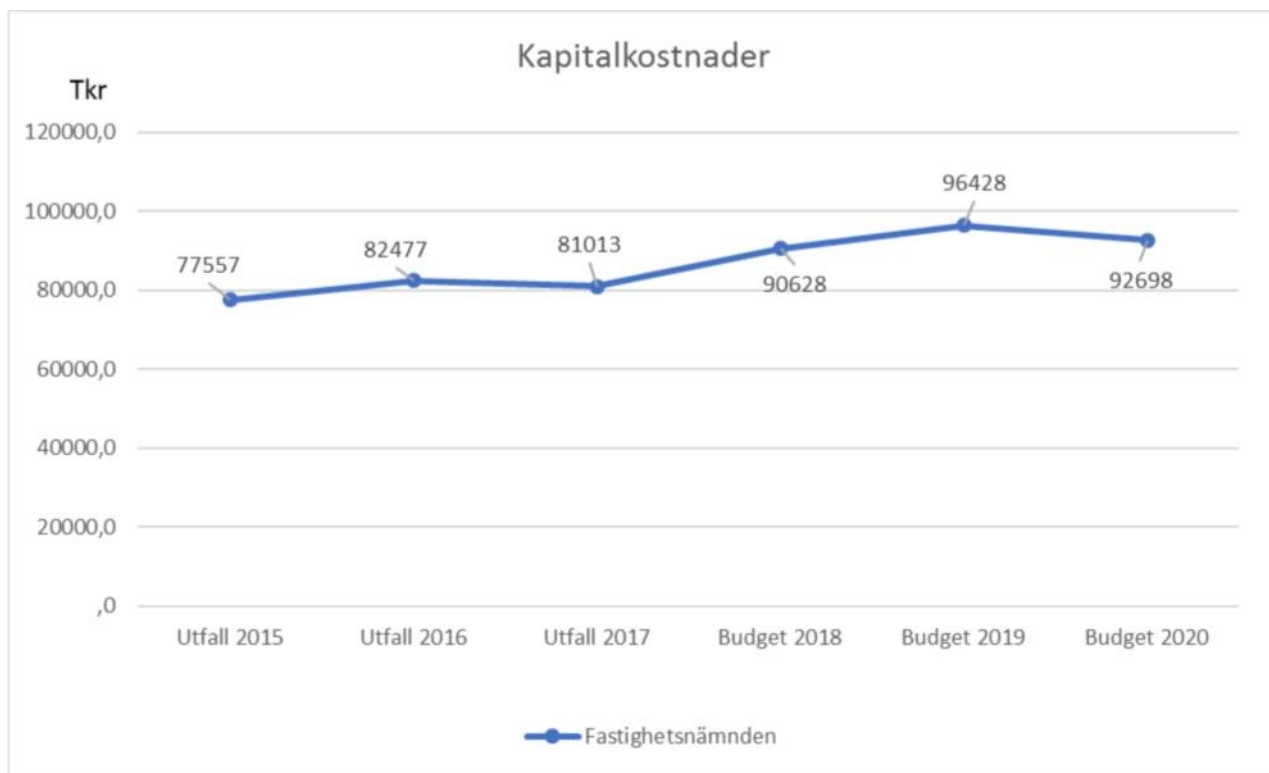
Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 5,2 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

I budgeten ingår inte externa kostnader för internhyresmodell eller kontorsomflyttningar i Mörby centrum. Medel för detta projekt kommer att överföras ifrån Kommunstyrelsen till fastighetskontoret. Driftkostnad för kontorsomflyttning i Mörby C beräknas till 2 mnkr för 2019 och därefter 1 mnkr per år 2020 och 2021. Kommunledningskontoret har uppdrag att ta fram en internhyresmodell och arbetet planeras att fortskrida i nära samarbete med fastighetsavdelningen.

Kapitaltjänstkostnader

Kapitaltjänstkostnaden omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,5 procent, minskad med 0,25 procentenheter jämfört med 2018). Den kommer att öka med 7,5 mnkr med anledning av att flera större investeringar har aktiverats under 2018.

3.6.2 Kapitalkostnader



Grafen visar kapitalkostnadernas förändring över tid, med utfallen för 2015 till 2017 och prognos för 2018 till 2020.

Kapitalkostnaden har ökat från 2018 till stor del med anledning av modulbostäderna på Rinkebyvägen och vid Båtsmanstorpet. Husen är uppförda med tillfälligt bygglov och avskrivningstiden anpassad efter detta. Kapitaltjänstkostnaden under kommande 10-årsperiod blir därför påverkad.

3.6.3 Investeringar

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2017	2018	2019	2019	2020	2021
Verksamhetens intäkter						
Verksamhetens kostnader	132 672	210 650	209 500	166 300	163 500	436 000
Nettokostnader	132 672	210 650	209 500	166 300	163 500	436 000

Större projekt under 2019 är ombyggnad av Mörbyskolan, ombyggnad av Svea 1, renovering av pensionärsbostäder i Enebyberg och nybyggnation av ett LSS-boende på Stationsvägen. En detaljerad redovisning av investeringsbudgeten redovisas i bilaga 1.

4 Förslag till budget 2019

Tekniska kontorets förslag till budget uppgår till ett positivt resultat på 6,5 mnkr, vilket är lika med den budgetram kommunstyrelsen beslutat om.

Intäkterna från hyror 2019 budgeteras till 265,9 mnkr. Detta motsvarar samma nivå som prognostiserat resultat för 2018 som redovisats i bokslut för kvartal 2. Efter beslut i kommunstyrelsen höjs externa och interna hyror med 2 % vilket motsvarar Konsumentprisindex

(KPI). Budgeten för 2020 innehåller hyreshöjning på ytterligare cirka 2 % baserat på KPI.

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.

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
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.	Beslut inkommit.
			🟢 Detaljplaneprocess pågår för LSS-boende på Stationsvägen. Programprojektering är genomförd.	
Uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan för att tillgodose lokalbehovet	KS 2013/0019 Fastighetsnämnden, som lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet, skall i samarbete med barn- och utbildningsnämnden och socialnämnden, uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan som är framtagna för att tillgodose lokalbehovet för olika verksamheter.	Pågående	❗ Pågår i samråd med KLK, BUN, Soc och UKK.	Översyn av lokalförsörjningsprocessen pågår under ledning av kommunledningskontoret.
			🟢 Lokalförsörjningsprocessen är beslutad av kommunfullmäktige. Implementering kvarstår.	