

Planeringsförutsättningar 2021-2023

Inledning

Fastighetsnämndens uppdrag är att förvalta och utveckla kommunens lokaler och bostäder. Borträknat projektet för kommunens nya lokaler i Mörby Centrum ska fastighetsnämnden lämna ett positivt resultat om 8,8 mnkr. Hyresintäkterna för 2021 ökar enbart marginellt jämfört med 2020 på grund av förändringar i lokalbeståndet och vakanta lokaler. Kapitalkostnaderna ökar dock med 4 mnkr till 105 mnkr för 2021. Kapitalkostnadernas andel av den totala driftkostnaden om 265 mnkr uppgår till 40%.

Nämnden har de senaste åren genomfört stora besparingar. För att klara budgeten i planeringsförutsättningarna behöver ytterligare besparingar genomföras inom reparationer. Utrymmet för reparationer för budgetåret 2021 uppgår därmed till ca 65% av det utfall som nämnden hade 2017-2018.

Det finns en stor risk att detta ytterligare ökar behovet av det mer långsiktiga underhållet och att det uppfattas negativt av hyresgästerna.

Fastighetsförvaltningen har sedan 2019 påbörjat ett utvecklingsarbete. Det arbetet fortgår men i lägre takt på grund av att resurserna är begränsade. Satsning görs bland annat på att ta fram en reviderad hyresmodell, nytt fastighetssystem och långsiktiga underhållsplaner. Syftet är att öka nöjdheten hos nämndens hyresgäster.

Ekonomi

Fastighetsnämndens budget i planeringsförutsättningarna för 2021 uppgår till 1,2 mnkr (netto). Det innebär en oförändrad budget jämfört med budget 2020. Kapitalkostnaderna för fastighetsnämnden uppskattas bli 105 mnkr 2021 jämfört med 101 mnkr 2020. Kapitalkostnaderna ökar främst därför att olika investeringsprojekt har slutförts år 2020 t ex renovering av Mörbyskolan.

Hyresintäkterna bedöms öka med enbart 0,5 mnkr 2021 jämfört med 2020. Att hyreshöjningen inte bedöms bli högre trots de årliga hyreshöjningarna beror på flera förändringar i lokalbeståndet och vakanta lokaler.

Nämnd (mnkr)	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Nettokostnader	0,0	-1,2	-1,2	0,0	0,0
Förändring i mnkr		-1,2	0,0	1,2	0,0
Förändring i %			0%	-100%	0%

Nedanstående tabell visar fastighetsnämnden budget per verksamhet

	Utfall	Budget	Budget	Plan	Plan
Nettokostnad per verksamhet	2019	2020	2021	2022	2023
Fastighetsförvaltning	9,2	8,8	8,8	0,0	0,0
Mörby centrum flytt projekt	-3,5	-10,0	-10,0	0,0	0,0
Nettokostnader	5,7	-1,2	-1,2	0,0	0,0

Fastighetsnämndens budget för Mörby centrumflytten kommer att vara oförändrad 2021 jämfört med 2020. Likaså kommer budgeten för fastighetsförvaltningen att vara oförändrad 2021 jämfört med 2020.

Inom fastighetsförvaltningen ökar kostnaderna mest inom följande 2021 jämfört med 2020:

Kostnad (mnr)	Budget 2020	Budget 2021	Förändring
Kapitalkostnader	-101,2	-105,0	+3,8
Konsultkostnader	-1,8	-3	+1,2
IT-kostnader	-3,7	-4,9	+1,2
Totalt	-106,7	-112,9	+6,2

Kapitalkostnaderna ökar med 3,8 mnr 2021 jämfört med 2020 och det kan till stor del förklaras av att investeringsprojekt har slutförts inom Mörbyskolan. IT-kostnadsbudgeten ökar med 1,2 mnr 2021 därför att kontoret planerar inköp av fastighetssystem. Konsultkostnader ökar med 1,2 mnr 2021 utifrån att det finns ett behov av teknisk statusbesiktning och implementering av fastighetssystem.

Under 2021 ser fastighetsnämnden utvecklingsbehov inom systemstöd för projekt och förvaltning, samt satsning på teknisk statusbesiktning till en kostnad om ca 2 mnr. Under 2020 var motsvarande utvecklingsatsning ca 1 mnr.

Kommunen har idag ett stort behov av utveckling av ny hyresmodell. Arbetet föreslås drivas från tekniska kontoret i nära samverkan med övriga förvaltningar med lokalbehov. En stor del av arbetet bedöms kunna utföras med kommunens interna resurser.

Investeringar

Pågående projekt	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Upparbetat 2019-12-31	Beräknad totalutgift
Korttidsboende Ginnungagap	-3	*	*	-0,5	*
Enebybergs skola	-3	*	*		*
Summa pågående projekt	-6	*	*	-0,5	*

Planerade projekt	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023		Beräknad totalutgift
Ram, drifteffektiviseringar	-10	-10	-10		-30
Ram, inomhusmiljö	-12	-12	-12		-36
Ram, myndighetskrav	-10	-10	-10		-30
Ram, verksamhetsanpassningar	-2	-2	-2		-6
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	-1	-1	-1		-3
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	-2	-3	-3		-8
Ram, säkerhet och klimatförändringar	-1	-3	-3		-7
Planerat underhåll	-57	-55	-55		-167
Kevingskolan	-5	*	*		*
LSS-boende, ny placering	-20	0	0		-20
Enebybergs pensionärsbostäder	-11	-11	-11		-33
Mörbybadet	-20	0	0		-20
Stocksundsskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder	-5	*	*		*
Summa planerade projekt	-156	-107*	-107*	0	-360*
Summa investeringar	-162	-107*	-107*	-0,5	-360*

*För projektet har genomförandebeslut ej tagits och totalbudget saknas därmed.

Förslag till investeringsbudget 2021 är 154 mnkr. Detta överstiger ramen på 134 mnkr, med 20 mnkr. Avvikelsen beror på ett stort behov av underhållsåtgärder för Mörbybadet. Hittills har mindre åtgärder genomförts för att bibehålla funktion under en kortare tidsperiod tills nytt bad finns på plats. Med ändrade förutsättningar för det nya badet ser kontoret ett ökat behov att genomföra renoveringsåtgärder för att bibehålla funktion en längre tidsperiod. Innan projektet kan påbörjas behöver utredning genomföras och genomförandebeslut fattas.

Inom ramen för myndighetskrav föreslår kontoret att medel avsätts för förbättrat brandskydd i fastighetsbeståndet och utbyte av fettavskiljare.

Inom ramen för åtgärder för skydd mot hot och våld föreslår kontoret att arbetet fokuseras på skalskyddet i skolor och förskolor.

Inom säkerhet och klimatförändringar kommer fokus ligga på att tillskapa ytterligare reservkraft för att öka möjligheten att säkra upp vid elavbrott i fler objekt.

Inom planerat underhåll ser kontoret behov av uppgradering och utveckling av utemiljön på förskolor. Arbetet kommer att utföras i nära samverkan med bildningsförvaltningen. Hissar i kommunens fastighetsbestånd är i behov av upprustning och i vissa fall utbyte. Verksamheterna i kommunen blir hårt drabbade då hissar blir stillastående under en tid pga svårigheten att leverera reservdelar till ålderstigna hissar. Under kommande år behöver investeringar göras och för perioden föreslås 9 mnkr läggas på renovering och utbyte av hissar.

Uppdraget att tillskapa ytterligare LSS-boende ingår i budgeten och nämnden inväntar inriktningsbeslut med anvisning om ny placering.

Kontoret planerar att fortsätta eller starta upp programarbete inför genomförandebeslut i flera investeringsprojekt såsom Stocksundsskolan, Kevingskolan, Enebybergs skola och korttidsboende på fastigheten Ginnungagap.

Risker

Vid försäljning av bebyggda fastigheter belastas fastighetsnämndens driftbudget med restvärdet på anläggningstillgångar i fastigheten. Dessa restvärden ingår inte i budgeten och försäljning av fastigheter ligger inte inom fastighetsnämndens verksamhetsområde.

Det finns risk för nya vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. I samband med att kommunens förvaltningar ser över kostnader såsom lokalhyra har hyresavtal sagts upp och risk finns att ytterligare hyresavtal kommer att sägas upp. Kontoret arbetar intensivt med uthyrning av uppsagda lokaler, men olika omständigheter påverkar möjligheten till uthyrning. Detta kan vara att användningsområdet för byggnaden enligt detaljplanen är begränsande eller att samordning om framtida nyttjande behöver göras mellan tekniska kontoret och kommunens andra förvaltningar innan lokalen kan förhyras till ny hyresgäst. Ett av nämndens mål är att uthyrning av vakant lokal ska ske inom ett år från uppsägning.

Fastighetsnämnden har för hyresintäkter i budgeten räknat med KPI om 2 procent enligt planeringsförutsättningar. Med anledning av den ekonomiska situationen i världen finns risk att KPI kommer vara betydligt lägre, vilket påverkar hyresintäkterna.

En extra kall och snörik vinter påverkar nämndens driftkostnader i form av vinterkostnader för snöröjning och halkbekämpning samt förhöjda uppvärmningskostnader.

Tekniska kontoret är en ren beställarorganisation. Personalomsättningen är hög vilket innebär risk för att förmågan att genomföra projekt, utredningar och hantera frågor inom den tidsram som förväntas påverkas.

Det finns ett stort behov av att fortsätta utveckla fastighetsförvaltningen, införskaffa system som underlättar planering samt genomföra större utredningar likt ny hyressättningsmodell mm. Utvecklingsprojekten syftar till att öka kundnöjdheten (NKI), effektivisera kontrollen av att myndighetskrav efterlevs och ge tydliga underlag för att kunna rätt prioriteringar inom underhåll av fastigheter. De begränsade ekonomiska ramarna och till viss del också personalomsättningen påverkar takten för genomförande.

Effektivisering

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 105 mnkr och fastavtal för fastighetsdrift 17,5 mnkr. Rörliga kostnader är ca 38 mnkr och utgörs exempelvis av de löpande kostnaderna för tillsyn och skötsel, reparationer, skadegörelse, utredningar och utveckling. De rörliga kostnaderna kan delvis påverkas men åtgärderna är nödvändiga för en fungerande verksamhet.

Fastighetsnämnden kommer för 2021 få 4 mnkr i ökade kapitalkostnader. Budgetramen täcker inte denna kostnadsökning och nämnden behöver hitta effektiviseringar och besparingar om budgeten given i planeringsförutsättningarna ska hållas. Detta trots ökade hyresintäkter enligt sedvanlig uppräknings. Att hyresintäkterna enbart bedöms öka med 0,5 mnkr beror på den stora förändring som nu sker i lokalbeståndet med vakanta lokaler. Flera av dem räknar kontoret få hyra för men inte alla.

De senaste åren har nämnden genomfört flera besparingar vilket påverkat bland annat ramen för drift och underhåll. För att klara budgetramen i planeringsförutsättningarna måste ytterligare besparingar göras. Besparingar planeras främst att göras med 2,5 mnkr inom reparationer och 0,5 mnkr inom löpande skötsel av mark. Budgeten för reparationer minskar från 15,8 mnkr 2020 till 13,5 mnkr 2021. Åren 2017 och 2018 låg utfallet på reparationer på 19,9 mnkr respektive 18,4 mnkr.

Konsekvenserna blir att tekniska kontoret kommer vara mer restriktiva i beställning av åtgärder för tillsyn och skötsel samt reparationer utöver fasta avtalet. 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 blir att besparingarna kan komma att uppfattas som en försämrad servicenivå för hyresgästerna. 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. Behovet av ökat planerat underhåll p g a besparingarna kommer att öka med drygt det belopp som sparas in på reparationer, dvs ca 3,0 mnkr för år 2021.

Behov och möjlighet till effektiviseringar finns inom automatisering av fakturahantering, vidarefakturerings och beställningsmodulen i ekonomisystemet. Detta skulle innebära en stor tidsbesparing för tekniska kontoret särskilt inom fastighetsförvaltning där fakturahantering är en tidskrävande arbetsuppgift. Då systemförvaltningen för ekonomisystemet finns inom kommunledningskontoret behöver arbetet med föreslagna effektiviseringar ske i samverkan mellan förvaltningarna.