

Verksamhetsplan 2021

Fastighetsnämnden

Innehåll

Inledning	3
Nämndens ansvar och uppgifter	3
Nämndens utvecklingsområden.....	3
Nämndens mål	3
Budget	4
Investeringar	5
Uppdrag	6

Inledning

Kommunens lokaler har ett behov av långsiktigt underhåll och en större budget för det planerade underhållet gör det möjligt att långsiktigt förbättra lokalernas status. Medel finns avsatta för att möjliggöra digitala system som underlättar planering och en effektivare förvaltning och kostnadseffektiva prioriteringar. Fokus kommer också vara på ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt vars arbete kommer kräva insatser från många kompetenser och pågå över flera år.

Den nya kommunövergripande lokalförsörjningsprocessen kommer fortsätta implementeras i samarbete med övriga förvaltningar med fokus på en effektiv lokalanvändning. En översyn av hyresintäkterna är inledd och arbetet kommer fortsätta under året.

Nämnden kommer att fortsätta satsningen på kommunikation och information till hyresgäster och verksamheten och den påbörjade utvecklingen av förvaltaruppdraget fortsätter under året. Arbetet med att ta fram fler jämförelsetal kommer också fortsätta för att ge ett bättre analysunderlag för fortsatta utvecklingsåtgärder. Under 2021 kommer framtagandet av en hyresmodell vara en central del i nämndens verksamhet.

Nämndens ansvar och uppgifter

Fastighetsnämnden ska

1. vara lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet som bedrivs i egen regi. Det innebär att nämnden förutom förvaltningen av kommunens egna fastigheter även svarar för inhyrning av de externa lokaler som används i den kommunala verksamheten,
2. bevaka att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt,
3. beakta energifrågorna vid byggande, underhåll och drift av kommunala bostäder, lokaler och anläggningar som faller inom nämndens ansvarsområde,
4. tillse att kommunen har både en lång- och kortsiktig planering av underhållet av kommunens fastigheter så att önskad funktion vidmakthålls över tid.
5. lägga fram förslag till stadgar, taxe- och avgiftsbestämmelser samt i övrigt utarbeta förslag som är påkallade inom nämndens ansvarsområde.

Nämndens utvecklingsområden

Kommunens lokaler har ett behov av långsiktigt underhåll och en större budget för det planerade underhållet gör det möjligt att långsiktigt förbättra lokalernas status. Medel finns avsatta för att möjliggöra digitala system som underlättar planering och en effektivare förvaltning och kostnadseffektiva prioriteringar

Fastighetsnämnden kommer under 2021 fokusera vidare med arbetet på att hyresgästerna är nöjda med lokalerna, att nämnden är kostnadseffektiv, att kommunens byggnader har en långsiktig hållbar utveckling samt att nämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.

Kommunens byggnader har en långsiktig hållbar utveckling genom att nämnden fortsätter fokusera på en minskad energianvändning. Parallellt med det tekniska energiarbetet behöver fokus även ligga på mjuka frågor där hyresgästen är mycket viktig. Tillsammans med hyresgästen kan tekniska kontoret sätta hållbarhet i fokus genom att teckna gröna hyresavtal.

Målet att nämnden stärker sin robusthet med utgångspunkt från säkerhet och klimatförändringar kommer fortsätta under 2021 och frågan om reservkraft prioriteras.

Arbetet sker med utgångspunkt från kommunens Risk- och sårbarhetsanalys i samverkan med kommunledningskontoret och berörda verksamheter.

Under 2020 har en projektmodul som arbetats fram i Hypergene börjat användas på fastighetsavdelningen. Planering görs även för att införa projektverktyget Antura på avdelningen. Syftet är att lättare kunna göra prognoser och uppföljningar i pågående projekt för bästa ekonomiska resultat.

Nämndens mål

1. Hög kvalitet

Danderyds kommun erbjuder service och tjänster av hög kvalitet. Detta innebär att kommunens invånare och näringsliv erbjuds ett gott bemötande, hög tillgänglighet och delaktighet i kontakt med kommunens verksamheter. Kommunen strävar efter öppen dialog där kommunens invånare, föreningar och organisationer ges möjlighet till inflytande. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service. En positiv utveckling av de kommunala kärnområdena skola, barn- och äldreomsorg skall sättas i fokus

1.1 Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.

Målet är att kundnöjdheten bibehålls över året. Mätning genomförs inte 2021 och kommer därför inte målsättas eller utvärderas under 2021. Dialog i samband med HR och verksamheter har skett under 2020. Arbete med hyresgästwebben fortsätter 2021 och samverkan med hyresgäster i kommunen fortlöper under 2021.

Nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2020	Mål 2021
Nöjd-kund-index (NKI) angivet i procent	61%	56%	-

-Genomförs vartannat år

2. Stor valfrihet

Danderyds kommun erbjuder stor valfrihet i kommunens service och tjänster. Detta innebär att kommunens invånare kan välja inom den kommunalt finansierade servicen utifrån individens önskemål och förutsättningar.

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

3. Hög attraktivitet

Danderyds kommun är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunen är trygg och säker och erbjuder goda möjligheter för hälsa och välbefinnande. Kommunen ger goda förutsättningar för ett varierat utbud av fritids- och kulturaktiviteter. Danderyds kommun är en attraktiv arbetsgivare som ger möjlighet för medarbetare och chefer att utvecklas

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

4. Hög effektivitet

Danderyds kommuns verksamheter samverkar och gör rätt prioriteringar för att nå effektivitet. God ekonomisk hushållning ska vara en vägledande princip för all kommunal verksamhet. Danderyds kommun ska ha en låg kommunalskatt

4.1 Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv

En viktig del för att nå målet är att minimera den tid vakanta lokaler står tomma. Kostnadseffektivitet gäller för hela kommunen, vilket också är en del i fastighetsnämndens målbild. Därför är det viktigt att arbeta för optimala lösningar för såväl beställarnämnd som fastighetsnämnd. Nyckeltalet för uthyrning av vakanta lokaler påverkas av flera olika faktorer.

Vid beslut om nedläggning eller flytt av viss kommunal verksamhet önskar beställarnämnden att lokalen kan avträdas vid utflyttning och inte då hyrestiden löper ut, för minsta ekonomiska påverkan. För att minimera vakanstiden för en lokal och arbeta effektivt ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunen, vill därför fastighetsnämnden ha möjlighet att starta upp arbetet med en ny uthyrning direkt efter uppsägning. En annan faktor som påverkar vakanstiden är att vissa av kommunens lokaler är attraktiva på hyresmarknaden medan andra lokaler har starkt begränsat användningsområde på grund av detaljplanens syfte. Behovet av en specifik verksamhet i kommunen kan även påverka möjligheterna till uthyrning. Nyckeltalets målvärde är ett genomsnittsvärde för året. Nämnden arbetar för att vara kostnadseffektiv genom att minska tiden för hur länge en lokal är vakant. En tydlig uthyrningsstrategi kommer presenteras under året och är viktig för en effektiv hantering av vakanta lokaler. Nämnden skapar god ekonomisk framförhållning med långsiktig planering av underhållet i kommunens fastigheter. 10-åriga underhållsplaner kommer arbetas fram under året där underlaget är tekniska statusbesiktningar. Besiktningarna utförs med expertstöd. Kontoret gör en prioritering i val av objekt som ska besiktigas, då arbetet behöver fördelas över flera år för att hålla budget.

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2021
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året	10	10
Vakant lokal uthyrd inom x år	0,95	1

5. Stark utveckling

Danderyds kommun utvecklar och förbättrar ständigt den service och de tjänster som kommunen erbjuder. Företag erbjuds goda förutsättningar att etablera sig och verka i kommunen. Danderyd präglas av en god och hälsosam miljö och kommunens verksamheter arbetar för en långsiktigt hållbar utveckling. Omvärldsanalys, utvärdering och digitalisering är grunden för innovativ utveckling i kommunens arbete.

5.1 Danderyds kommuns byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.

Kommunens byggnader har en långsiktig hållbar utveckling genom att nämnden fortsätter fokusera på en minskad energianvändning. Parallellt med det tekniska energiarbetet behöver fokus även ligga på mjuka frågor där hyresgästen är mycket viktig. Tillsammans med hyresgästen kan tekniska kontoret sätta hållbarhet i fokus genom att teckna gröna hyresavtal. De drifteffektiviseringar som skett under de senaste 10 åren har minskat energianvändningen från 250 kWh/kvm till 150 kWh/kvm.

Nyckeltal	Mål 2020	Mål 2021
Energianvändning ska minska	3% per år i genomsnitt över en 5-årsperiod	3% per år i genomsnitt över en 5-årsperiod

5.2 Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.

Fastighetsnämnden ska stärka robustheten utifrån säkerhet- och klimatförändringar. Under 2020 har detta på grund av COVID-19 pandemin inte genomförts. Arbetet kommer fortsätta 2021 med utgångspunkt från kommunens Risk- och sårbarhetsanalys i samverkan med kommunledningskontoret och berörda verksamheter.

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2021
Behovsanalys reservkraft	-	1

Budget

Budget 2020 innebar en ram för fastighetsnämnden på -1,2 mnkr. Till budget 2021 förändras denna till ram om -4,5 mnkr. I kommunstyrelsens direktiv från juni 2020 sattes ramen till -3,8 mnkr. Kompensation ska ges för förändringar i kapitalkostnader. Då budgeten för kapitalkostnader ökat med 0,7 mnkr, ökar nettokostnadsramen till -4,5 mnkr. Budgeten inkluderar både fastighetsförvaltningen och driftanslag för kontorsomflyttning i Mörby centrum. Budgeten för 2020 innebar att fastighetsförvaltningen skulle gå med positivt resultat om 8,8 mnkr och budgeten för år 2021 innebär att fastighetsförvaltningen ska gå med överskott om 4,3 mnkr. Förslag till driftbudget 2022 och 2023 är nollresultat för fastighetsnämnden. En förutsättning för budget med nollresultat är att hyrorna ses över. Under 2020–2021 planeras en översyn av hyresmodellen. Införandet av denna nya hyresmodell kommer ske under en längre period eftersom vissa hyresavtal har en avtalsperiod på flera år. I framtiden, efter implementering av hyresmodellen kommer nämnden vara självfinansierad och hyrorna satta efter självkostnadsprincipen.

	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Nettokostnader (mnkr)	6,5	-1,2	-4,5	0	0
Förändring i mnkr		-7,2	-3,3	-4,5	0
Förändring i %		111%	275%	100%	0

Fastighetsnämndens budgetram för 2021 uppgår till 4,5 mnkr (netto). Nämndens nettokostnader ökar med 3,3 mnkr jämfört med budget 2020. Nettokostnadsökningen 2021 beror delvis på ökade kapitalkostnader och konsultinsatser för utveckling av IT-stöd men balanseras av 1,2 mnkr lägre kostnader för projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum. I fastighetsnämndens budget ingår driftmedel för projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum med 8,8 mnkr.

Intäkter: Hyrorna budgeteras till 272,8 mnkr. Detta är en minskning med 0,7 mnkr jämfört med budget 2020. Kommunens fastighetsbestånd har minskat då flertalet paviljonger har avetablerats och inhyrda lokaler har minskat. Totalt kommer intäktsvolymen minska med 5 mnkr i jämförelse mellan år 2020 och år 2021. I detta inkluderas fyra tomställda lokaler som tidigare fungerat som förskola. I förvaltningen av hyresavtal är hyreshöjningen kopplad till KPI (Konsumentprisindex). Både för hyresavtalen med kommunens egna verksamheter samt för hyresavtal med privata utförare baseras hyreshöjningen år 2021 på en prognostiserad indexhöjning på 1,6 procent. För bostäder beräknas hyreshöjningen till 1 procent. Verksamhetens intäkter 2022 och 2023 baseras endast på indexuppräknning. 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 totalt uppgå till 68 mnkr. Motsvarande budget för år 2020 var även den 67 mnkr. Inom driftkostnader har dock budgeten för det fasta driftavtalet ökat men budget för tillsyn och skötsel av mark samt reparationer har minskat. Istället föreslås en ökning av planerat underhåll inom investeringsbudgeten. Vinterkostnaderna har budgeterats till 2 mnkr i likhet med genomsnittligt utfall under perioden 2015 till 2019. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel. Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2021 beräknas den totala kostnaden bli 28,5 mnkr, jämfört med utfallet på 27 mnkr för år 2019. Ökningen av budget beror på prishöjning på elmarknaden. Dock motverkas prishöjningen till stor del av att kontoret genomfört långsiktiga strategiska drifteffektiviseringar under en dryg

10 årsperiod. Externa hyror (gällande inhyrda lokaler, bostäder och paviljonger) beräknas uppgå till 46,1 mnkr, jämfört med utfallet på 47,9 mnkr för år 2019. Differensen beror främst på minskad inhyrning av paviljonger vid Mörbyskolan, Enebybergs skola, Stocksundsskolan, Kevingskolan och Enebydungen förskola, samt minskad inhyrning av externa lokaler.

Administrativa kostnader

Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4,6 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader, jämfört med utfallet för år 2019 var andelen densamma. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration. Under 2021 ser fastighetsnämnden utvecklingsbehov inom systemstöd för projekt och förvaltning, samt satsning på teknisk statusbesiktning till en budgeterad kostnad om ca 3 mnkr. Under 2020 var motsvarande utvecklingssatsning ca 1 mnkr. 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.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är 105,7 mnkr och omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,25 procent). Kapitalkostnaden kommer att öka med 4,5 mnkr med anledning av aktivering av genomförda investeringar under år 2020. Kapitalkostnaden 2021 utgör 38 procent av driftbudgeten. Åren 2022 och 2023 utgör kapitalkostnaden 40 procent av driftbudgeten.

Plan 2022 och 2023

Förslag till driftbudget 2022 och 2023 är nollresultat för fastighetsnämnden. En förutsättning för budget med nollresultat är att hyrorna ses över. Under 2020–2021 planeras en översyn av hyresmodellen. Införandet av denna nya hyresmodell kommer ske under en längre period eftersom vissa hyresavtal har en avtalsperiod på flera år. I framtiden, efter implementering av hyresmodellen kommer nämnden vara självfinansierad och hyrorna satta efter självkostnadsprincipen.

År: 2021 **Konto: RR** **Enhet: Mnkr (vänt tecken)**

Ansvar	Budget 2020	Budget 2021
Fastighetsförvaltning	-1,2	-4,5
Summa Fastighetsnämnd	-1,2	-4,5

Investeringar

Investeringar Investeringsprojekt inom fastighetsnämnden för 2021–2023 består dels av ramprojekt och dels av investeringsprojekt för ett visst objekt. ☒

Ram, drifteffektiviseringar. Projektet innehåller utbyte och modernisering av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller samt installation av LED-belysning med närvarostyrning.

Ram, inomhusmiljö. Under året planeras bland annat för nyinstallationer inom ventilation för att flexiblare nyttjande av lokaler.

Ram, myndighetskrav. Projektet ska åtgärda myndighetskrav. Under året kommer fokus ligga på brandsäkerhet, hissar samt fettavskiljare.

Ram, verksamhetsanpassningar. Projektet anpassar lokaler utifrån verksamhetens uppdrag och finansieras genom tilläggshyra. ☒

Ram, tillfälliga lokaler och bostäder. Avser exempelvis tillfälliga skollokaler för utökning av kapacitet och tillfälliga bostäder.

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 2021 för åtgärder för exempelvis förstärkning av skalskydd och insynsskydd.

Ram, säkerhet och klimatförändringar. Fastighetsnämnden föreslår att avsätta medel för att stärka robustheten i fastigheternas reservsystem vid el- och fjärrvärmeavbrott samt skydd mot klimatförändringar. Här ingår även kostnader för utredning och projektering.

Planerat underhåll. Budgeten för planerat underhåll av byggnader och utemiljö föreslås att öka jämfört med 2020. Istället minskas driftbudgeten för reparationer. Detta bedöms som ett mer långsiktigt och kostnadseffektivt nyttjande av kommunens resurser.

Kevingskolan. Investeringsprojektet är pausat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut väntas.

LSS-boende, Stationsvägen. Investeringsprojektet är avslutat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut inväntas gällande ny lokalisering av LSS-boende. ☒

Enebybergs pensionärsbostäder. I Enebybergs pensionärsbostäder finns stort behov av takreovering och efterfrågan hos hyresgäster på luftvärmepump är stort. Beslut i kommunstyrelsen inväntas om fortsättning.

Stocksundsskolan. Investeringsprojektet är pausat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut inväntas. I detta projekt inkluderas en eventuell kapacitetsökning i Långängsskolan, Stocksund. ☒

Korttidsboende Ginnungagap. Programarbete fortsätter i en nära dialog med byggherren för det intilliggande vård- och omsorgsboendet samt medborgare kommer att fortsätta under 2021. Programarbetet resulterar i underlag för Kommunfullmäktiges genomförandebeslut. Enebybergs skola. Programarbete för att ersätta paviljonger med permanenta skolbyggnader och se över idrottshallen fortsätter under året. Programarbetet resulterar i underlag för Kommunfullmäktiges genomförandebeslut.

Mörby centrum Projektet med nya kontorslokaler för vissa av kommunens förvaltningar kommer att färdigställas under 2021.

I planeringsförutsättningarna aviserades det att Mörbybadet var i behov av omfattande underhållsåtgärder. Vid en ny uppdatering bedömdes att behovet är betydligt mindre och inkluderas i rambudgeten för planerat underhåll. Uppdraget var att Mörbybadet skulle behålla sin funktion i fem år till.

	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Pågående projekt (mnkr)					
Korttidsboende Ginnungagap	2	4	3	0	0
Enebybergs skola		2	4	1	0
Summa pågående projekt	2	6	7	1	0
Planerade projekt (mnkr)					
Ram, drifteffektiviseringar	9	11	10	10	10
Ram, inomhusmiljö	9	15	12	12	12
Ram, myndighetskrav	1	6	10	10	10

Ram, verksamhetsanpassningar	1	5	2	2	2
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	2	5	1	1	1
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld		2	2	3	3
Ram, säkerhet och klimatförändringar		2	1	3	4
Planerat underhåll	30	45	57	55	55
Mörbycentrum		25			
Kevingskolan	4	3	2	2	1
LSS-boende, ny placering	9	2	10	10	0
Enebybergs pensionärsbostäder		11	11	11	11
Svea LSS	5	15			
Mörbyskolan	31	5			
Danarö	6				
Långångsskolan		15			
Stocksundsskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder	4	5	2	2	1
Övrigt	11				
Förvärv av lägenheter i Östra Mörbylund			35		
Summa planerade projekt	122	172	155	121	109
Summa investeringar	124	178	162	122	109

Uppdrag

Under 2021 fortsätter uppdrag från kommunfullmäktige att ta fram programhandlingar inför genomförandebeslut för nybyggnad av skollokaler inom Brageskolan samt för ny- och ombyggnad av skollokaler inom Enebyskolan, liksom bebyggelseförslag och erforderliga utredningar som underlag till ny detaljplan för Orren 30 m fl. Uthyrningsstrategi antogs av kommunfullmäktige under 2020 och kommer implementeras vidare under 2021. Programarbete för korttidsboende på fastighet Ginnungagap fortsätter under 2021. Arbetet med översyn av kommunens pensionärsbostäder fortsätter i samråd med socialnämnden. Uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut LSS-boende (Lyckovägen) på fastigheten Agronomen 7 fortsätter under 2021. Fastighetsnämnden kommer under 2021 riva byggnad Baldersvillan i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag.