

# Verksamhetsplan 2020

---

**Status:** Påbörjad **Rapportperiod:** 2019-10-31 **Organisation:** Fastighetsnämnd

## Innehåll

Inledning .....	2
Nämndens ansvar och uppgifter .....	2
Nämndens utvecklingsområden.....	2
Mål .....	3
Budget.....	5
Investeringar .....	6
Uppdrag .....	6

### Inledning

Det ekonomiska läge kommunen befinner sig i sätter ett än större fokus på en effektiv förvaltning och kostnadseffektiva prioriteringar. Arbetet ska präglas av hög kvalitet och ständiga förbättringar.

Den nya kommunövergripande lokalförsörjningsprocessen kommer fortsätta implementeras i samarbete med övriga förvaltningar med fokus på en effektiv lokalanvändning. Förvaltningen fortsätter sitt arbete med att se över rutiner och processer för vakanta lokaler. En översyn av hyresintäkterna är inledd och arbetet kommer fortsätta under året.

Budgeten för 2020 innebär fortsatta besparingar inom reparationer och tillsyn och skötsel av kommunens bebyggda fastigheter. En fortsatt satsning planeras dock för att fortsätta arbetet med att ta fram en teknisk statusbesiktning. Inventeringen ligger till grund för arbetet med att ta fram mer långsiktiga underhållsplaner.

Nämnden kommer att fortsätta satsningen på kommunikation och information till hyresgäster och verksamheter, bland annat byggs en särskild informationssida på webben. En utveckling av förvaltaruppdraget inleddes under 2019 och fortsätter under året. Arbetet med att ta fram fler jämförelsetal kommer också fortsätta för att ge ett bättre analysunderlag för fortsatta utvecklingsåtgärder.

### 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**

Fastighetsnämnden kommer under 2020 fokusera 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.

Nöjd Kundindexundersökning kommer att genomföras, långsiktiga underhållsplaner samt en uthyrningsstrategi ska tas fram.

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 under 2020 prioriteras i frågan om reservkraft. Arbetet sker med utgångspunkt från kommunens Risk- och sårbarhetsanalys i samverkan med kommunledningskontoret och berörda verksamheter.

Under 2020 kommer en projektmodul som arbetats fram i Hypergene börja 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.

## 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 då budgeten år 2020 minskas jämfört med år 2018. NKI (NöjdKundIndex) år 2020 ska vara minst 61% dvs lika år 2018.

Med den kommande informationssidan för hyresgäster på danderyd.se och genom att hålla en löpande och god kommunikation med hyresgäster fokuserar nämnden på att bibehålla nöjda hyresgäster. Mätning av nyckeltalet NKI kommer att ske våren 2020.

Nyckeltal	Utfall 2018	Mål 2020
NKI angivet i procent	61%	61%

#### Beskrivning:

Kundnöjdhet mäts genom Nöjd Kundindexundersökning. Denna genomförs vartannat år, nästa år 2020. Målet kan variera över tid kopplat till utrymme i budget.

### 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	Mål 2020
Vakant lokal uthyrd inom x år	1 år
<b>Beskrivning:</b> En vakant lokal ska vara uthyrd inom målvärdet. Detta gäller för lokaler inom fastighetsnämndens uppdrag och mätpunkten är uppsägningsdatumet.	
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året	10

#### 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 Danderyd 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
Energianvändning ska minska	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 prioriteras frågan om reservkraft. Arbetet sker med utgångspunkt från kommunens Risk- och sårbarhetsanalys i samverkan med kommunledningskontoret och berörda verksamheter.

Nyckeltal	Mål 2020
Behovsanalys reservkraft	1

## Budget

Fastighetsnämnden har en driftbudget på - 1,2 mnr (där kostnaderna är 1,2 mnr högre än intäkterna). Där ingår 10 mnr i driftskostnader under år 2020 för nya lokaler i Mörby centrum. Fastighetsnämndens budget för övriga fastighetsförvaltning uppgår till 8,8 mnr (en budget där intäkterna är 8,8 mnr högre än kostnaderna).

Hyrorna budgeterades till 273,4 mnr i september 2019 utifrån en prognos för KPI på 2,4 procent. Detta är en höjning med 7,5 mnr jämfört med budget 2019. KPI har senare fastställts till 1,6 procent vilket innebär att Fastighetsnämnden kommer att få 2 mnr lägre i hyresintäkter.

## Driftkostnader

Den fasta avtalsbundna driftkostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 65 mnr. Motsvarande budget för år 2019 var 67 mnr. Skillnaden beror på minskad budget för tillsyn och skötsel av mark och byggnader samt reparationer. Fastighetsavdelningen kommer att tillämpa stramare riktlinjer för åtgärder i kommunens fastigheter för att klara budget. Vinterkostnaderna har budgeterats till 3 mnr i likhet med genomsnittligt utfall under perioden 2014 till 2018. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel.

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2019 beräknas den totala kostnaden bli 28,2 mnr, jämfört med 27,5 mnr 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 10 årsperiod och minskat energianvändning från 250 kWh/kvm till 150 kWh/kvm.

Externa hyror (gällande inhyrda lokaler, bostäder och paviljonger) beräknas uppgå till 48,3 mnr, jämfört med 45 mnr för år 2019. Differensen beror främst på förändrad inhyrning av paviljonger vid Mörbyskolan, Enebybergs skola, Stocksundsskolan och Enebydungens förskola, samt hyreshöjning för inhyrning av Odinslunds vård- och omsorgsboende.

## Administrativa kostnader

Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4,7 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader, jämfört med år 2019 då andelen var 5,2 procent. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

## Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är 101,2 mnkr och omfattar avskrivningar och ränta. Kapitalkostnaden kommer att öka med 3,5 mnkr jämfört med 2019 med anledning av aktivering av genomförda investeringar under år 2019.

	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022
Nettokostnader (mnkr)	10,7	6,5	-1,2	-1,8	-1,8
Förändring i mnkr		-4,2	-7,7	-0,6	0

Ansvar (mnkr)	Budget 2019	Budget helår 2020	Förändring Budget
Fastighetsförvaltning	6,5	-1,2	-7,7
<b>Summa Fastighetsnämnd</b>	<b>6,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-7,7</b>

## Detaljerad driftsbudget Fastighetsförvaltningen exklusive nya lokaler Mörby centrum

(tkr)	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
Intäkter	269 259	265 900	273 400
Drift	-144 000 *	-142 800 *	-144 650 *
Personal	-10 263	-10 700	-9 760
Övriga administrativa kostnader	-13 700	-8 400	-9 000
Kapitalkostnader	-90 628	-97 500	-101 190
Totalt	10 668	6 500	8 800

\* Budget för driftskostnader inom fastighetsförvaltningen exklusive nya lokaler Mörby centrum består av flera olika kostnadsposter och nedanstående är de vanligast förekommande (i tkr).

	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
Reparation, tillsyn och skötsel	-36 800	-35 000	-31 300
Hyreskostnader	-44 700	-45 000	-48 300
El	-21 300	-19 800	-21 000
Drift Fastavtal	-17 800	-16 300	-17 000

## Investeringar

Den totala investeringsbudgeten för fastighetsnämnden 2020 är 168,5 mnkr. För planerat underhåll är det avsatt 45 mnkr år 2020. Budgeten är ökad jämfört med 2019 då nivån var 35 mnkr. Fastighetsnämnden kommer fortsätta det långsiktiga energiarbetet och lägger 10 mnkr på rambudget drifteffektiviseringar. Även inomhusmiljö är i fokus genom budget på 12 mnkr på ram inomhusmiljö. Det finns även avsatt 11 mnkr på ombyggnation av fastigheten Svea 1 till LSS-boende.

## Uppdrag

Fastighetsnämnden fick i samband med planeringsförutsättningarna för budget 2020 i uppdrag att tillsammans med kommunledningskontoret utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Utgångspunkten för översynen ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet.

Uppdraget är påbörjat och kommer fortsätta under 2020. Riktlinjer är framtagna för vad som gäller om behov av del av lokal behöver frånträdas. Arbete med att ta fram strategier för uthyrning som ser till behov ur ett verksamhetsperspektiv, ekonomiska perspektiv och som bidrar till en effektiv lokalförsörjning pågår.