

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Antagande av fastighetspolicy

Ärendet

Hantering av kommunens fastighetsinnehav har diskuterats under en längre tid och en rad initiativ har tagits och flera uppdrag kring kommunens fastigheter har formulerats. Dock har ett övergripande strategiskt synsätt saknats vilket medfört att underlaget i varje enskild fråga eller ärende har varit svårbedömt, samtidigt som de övergripande konsekvenserna har varit otydliga sett ur kommunens övergripande ansvar. Med föreliggande ärende föreslås en policy med ett arbetssätt som syftar till att underlätta framtida enskilda beslut i relevanta forum för att optimera fastighetsverksamheten i kommunen. Utgångspunkter för policyn är kärnverksamheternas behov av lokaler och bostäder och en god ekonomisk hushållning.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar förslagen fastighetspolicy.

Bakgrund

En rad initiativ har tagits och flera uppdrag kring kommunens fastigheter har formulerats under senare tid. I många fall ägnas oproportionerligt mycket resurser till hantering av objekt som ger liten eller ingen nytta för Danderydsborna. Ett övergripande strategiskt synsätt underlättar beslutsfattandet i varje enskilt ärende. Även prioritering av arbetet med fastigheterna underlättas både för politiker och tjänstepersoner. Nyttan för Danderydsborna och en god ekonomisk hushållning lyfts i policyn fram som bärande utgångspunkter för kommunens agerande i fastighetsfrågor.

Tekniska kontoret har arbetet med ett flertal fastighetsrelaterade uppdrag de senaste åren vid sidan av det givna uppdraget att förvalta de objekt som används av kommunens primära verksamheter. Utifrån de erfarenheterna har tekniska kontoret formulerat den föreslagna policyn. Syftet är att klargöra det centrala i uppdraget att tillse att kommunens verksamheter har ändamålsenliga lokaler som förvaltas effektivt. Detta skiljt från perifera, ofta resursmässigt krävande, objekt som med fördel kan avvecklas från kommunens ägande eller där mer långsiktiga strategiska övervägande motiverar att de är kvar i kommunens förvaltning.

Tekniska kontorets utredning

Tekniska kontoret har i sitt utredningsarbete delat in fastighetsobjekten i nedanstående kategorier.

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Objekt som används i obligatorisk verksamhet

Denna kategori innehåller objekt som används av verksamhet som kommunen enligt lag har att bedriva. I princip är det inom utbildnings- och socialnämndens ansvar med verksamheter som är obligatorisk för en kommun.

Objekt som används i frivillig verksamhet

En del av en kommuns verksamhet är frivillig och bedrivs efter kommunens egna val och beslut. Här ligger till exempel verksamheter inom kultur- och fritidsområdena. Objekt som tillgodoser sådana av kommunen utpekade områden och som åtföljs av budget för förvaltning av objekten ligger inom förvaltningsuppdraget som tekniska nämnden ansvarar för.

Förvaltningsplaner

Förvaltningen av objekt inom kategorierna för obligatorisk och frivillig verksamhet skall behållas och utvecklas tekniskt, ekonomiskt och funktionellt med stöd av långsiktiga fastighetsplaner. Detta för att kunna möta verksamheternas över tid varierande behov och som underlag för den långsiktiga finansieringen och kostnadsfördelning via intern och extern hyressättning. Förvaltningsplaner är en förutsättning för en god långsiktig förvaltning av kommunens fastighetstillgångar.

Mark upplåten med arrende

Den mark som kommunen arrendera till verksamheter som bedöms var långsiktiga och som vid ursprunglig upplåtelse har ansetts och fortsatt anses väsentlig för Danderydsamhället skall behållas och fortsatt arrendera ut på marknadsmässiga villkor. Kategorin omfattar golfbanor, jordbruksmark, båtklubbar mm. Här kan även ingå viss mark som idag upplåts utan vederlag.

Strategisk mark med trolig framtida ändrad användning

Sådan mark bör identifieras och därefter hållas i beredskap i avvaktan på att kommunens utveckling medger eller medför behov av en ändrad användning av den aktuella marken. Viktigt att medel avsätts för god skötsel av objekten så att eventuella byggnader inte förfaller okontrollerat eller att marken lämnas med ovårdat intryck.

Bostäder

Kommunens bostadsinnehav fokuseras på bostäder som tillgodoser socialnämndens behov för att möta lagstadgade krav. Övriga bostäder hanteras i särskild ordning.

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Övriga objekt

Resterande objekt förtecknas och aktivitetsplaner upprättas för avveckling eller fortsatt utredning. Förslag till konkreta åtgärder för varje objekt eller grupper av objekt kan läggas fram för politiska beslut förslagsvis minst en gång per år till exempel i samband med budget.

Djursholms AB, KS 2022-01-17 (§ 2)

Ett särskilt uppdrag, beslutat av kommunstyrelsen den 17 januari 2022 (§ 2), avseende objekt i bolaget med underskott ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast under november 2023. Uppdraget rör Berga gård, Enebybergs gård och bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40. Uppdraget har delrapporterats i bolagets styrelse under hösten.

Denna policy föreslås gälla för alla kommunens fastigheter oavsett ägarform och således också för Djursholms AB. Även om det juridiskt och styrningsmässigt skiljer sig åt är det samma ägare, finansiering och förvaltning som gäller för bolaget som för kommunen i övrigt. Bedömda konsekvenser av tillämpning av policyn på bolagets innehav analyseras och presenteras närmare i bolagets styrelse efter att fastighetspolicyn antagits.

Utöver tidigare kriterier i ägardirektiv om resultat på objektsnivå bör de skatteeffekter som överskott i bolaget innebär beaktas. Detta gäller i närtid men också kopplat till objekt som eventuellt kan få ändrad och mer värdefull användning i framtiden. Ett av kriterierna för bolagets framtida fastighetsinnehav bör vara att söka ett resultat som balanseras nära noll.

Inför nästa mandatperiod bör övervägas att lägga bolagets verksamhet som en resultatenhet inom ordinarie fastighetsverksamhet. Fortsatt redovisat som juridiskt och skattemässigt objekt men med minimerad administration vilket skulle innebära en minimal formell styrelse bestående av tjänstemän med rapportering på samma sätt som övrigt fastighetsinnehav.

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontoret menar att arbete efter den föreslagna policyn underlättar styrning och uppföljning av hur väl kommunen förvaltar sina tillgångar i fastigheter och att på bästa möjliga sätt tillgodoser obligatoriska och frivilliga verksamheters behov till lägsta möjliga kostnad.

En tydligare styrning och fokusering inom kommunens fastighetsförvaltning gynnar kvaliteten i kommunens leverans av lokaler, bostäder och anläggningar till de obligatoriska och frivilligt valda verksamheterna.

Konsekvenser för barn och unga

Inga direkta konsekvenser väntas för barn och unga. Däremot bör en tydlig inriktning för kommunens mest kapitalintensiva verksamheter öka

Tekniska kontoret
Dag Björklund

effektiviteten vilket särskilt på sikt gynnar framtida elever, deltagare i fritids- och kulturaktiviteter och så småningom också som skattebetalare i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Resurser som kan frigöras från objekt utanför kommunens kärnverksamhet kan överföras till prioriterad verksamhet. Ett större fokus på effektivare användning och förvaltning av kommunens fastigheter förbättrar kommunens årliga driftresultat.

Strategin förväntas också innebära att objekt kan säljas på den öppna marknaden. Varje intäktskrona minskar framtida lånebehov för de investeringar i fastigheter och annan infrastruktur som kommunen behöver göra. Detta bidrar till att minska de finansiella kostnaderna och därmed en relativ förbättring av kommunens årliga resultat.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av fastighetspolicy
2. Föreslagen fastighetspolicy
3. Kommunstyrelsens beslut, 2022-01-17 § 2

Expedieras
Tekniska nämnden