

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Magnus Fridell

Tekniska nämnden

Svar på motion om fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning

Ärendet

Miljöpartiet har till kommunfullmäktige inkommit med en motion angående fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning. Miljöpartiet yrkar att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utreda frågor rörande kommunens arbete med långsiktig underhållsplanering och lokalförsörjning.

Kommunfullmäktige beslutade den 10 juni 2024 (§ 101) att remittera motionen till kommunstyrelsen för beredning. Kommunstyrelsen har remitterat motionen till tekniska nämnden med anmodan om svar senast 10 december 2024.

Samhällsutvecklingsförvaltningen anser att verksamheten i detta avseende har fungerande processer och bedrivs med en långsiktig medvetenhet på ett sätt som hushåller med kommunens resurser. Det sker också löpande ett systematiskt effektiviserings- och förbättringsarbete i specifika delar av kommunens fastighetsförvaltning, bland annat vad gäller objektsvisa förvaltningsplaner. Samhällsutvecklingsförvaltningen ser därför inget behov av att särskilt utreda kommunens fastighets- och lokalförsörjningsplanering i enlighet med motionärens yrkande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden fastställer föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på motionen.

Bakgrund

Miljöpartiet har till kommunfullmäktige inkommit med en motion angående fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning. Miljöpartiet yrkar att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag,

- att utreda om det avsätts medel i nivå med fullmäktiges mål för fastighetsunderhåll som anger att värde, funktion och skick ska bevaras (det som tidigare benämndes bevarandet av kommunens realkapital)
- att utreda hur en långsiktig underhållsplan ska kunna kopplas ihop med en långsiktig lokalförsörjningsplan med syfte att säkerställa att underhållsåtgärder utförs på ett effektivt sätt

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Magnus Fridell

- att utreda om kommunstyrelsen har tillräcklig kunskap om underhållsbehovet i kommunens fastigheter för att kunna göra en långsiktig planering av lokalförsörjningen
- att utreda om det finns tydliga roller och mandat inom ramen för lokalförsörjningsprocessen

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

I den del av tekniska nämndens driftbudget som avser fastighetsförvaltning inkluderas bedömda kostnader för tillsyn och skötsel samt reparationer. Medlen för tillsyn och skötsel budgeteras utifrån en ambition att genomföra löpande rondering och felavhjälpning, serviceåtgärder samt optimeringar i fastighetsobjekten och dess tekniska installationer. Medlen för kommande reparationer är svårare att bedöma och det faktiska utfallet styrs av flertalet faktorer såsom exempelvis teknisk ålder, allmänt slitage, oförutsedda skador, samt yttre påverkan från väder och vind. Det är dock viktigt att poängtera att tillsyn och skötsel och reparationer är driftbudgetposter som ska täckas av budgeterade hyresintäkter. Planerat underhåll eller reinvesteringar utgör en del av kommunens investeringsbudget och är således inte en restpost inom driftbudgeten.

Samhällsutvecklingsförvaltningens fastighetsavdelning arbetar löpande med framtagande av förvaltningsplaner på objektsnivå. I förvaltningsplanen inryms bland annat en bedömning av objektets tekniska status, kommande års investeringsbehov med utgångspunkt i att behålla funktion och värde. I förvaltningsplanen inlemmas även verksamhetsperspektivet där en bedömning görs utifrån objektets framtida nyttjande och eventuella antaganden om förändrad verksamhet. Förvaltningsplanen är en viktig beståndsdel för att på ett effektivt sätt kunna upprätta objektsbundna investeringsplaner och samtidigt skapa ett flerårigt underlag till driftbudget inkluderande kommande års kapitaltjänstkostnader.

Samhällsutvecklingsförvaltningens fastighetsavdelning utarbetar årligen en underhållsbudget för nästkommande budgetår. Underhållsplanen kopplas således samman med långsiktig lokalförsörjning i förvaltningsplanen dock finns stora osäkerhetsfaktorer för objekt där det framtida nyttjandet är ovisst.

Kommunens försörjning av lokaler för de kommunala kärnverksamheterna bör i första hand utgå från funktionella behov. Tekniskt skick och underhållsbehov hos befintliga lokaler kan vara beaktansvärda och vägledande faktor i lokalförsörjningsplaneringen, det är dock inte planerade och genomförda reinvesteringar specifikt som driver på förändringar vad gäller nyttjandet av kommunens lokaler. För en effektiv lokalförsörjning är det avgörande att kärnverksamheterna har aktuella prognoser och beskrivningar vad gäller lokalbehoven. Eventuella osäkerheter rörande lokalefterfrågan och därmed vilka lokaler som över tid kommer att nyttjas för de kommunala kärnverksamheterna kan i sin tur medföra otydligheter när det kommer till reinvesteringssplaneringen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Magnus Fridell

Det är generellt svårt att bedöma vad som är en rimlig underhållsnivå då det är många parametrar som ska vägas samman, där beståndets ålder, karaktär och skick är några. Vidare är den faktiska konjunkturen styrande för hur mycket värde som kan uppnås för avsatta medel. Vidare är det viktigt att notera att i princip alla reinvesteringar inom det kommunala beståndet sker under hyresgästernas pågående verksamhet, vilket ställer stora krav på samordning och koordinering för att inte störa den kommunala kärnverksamheten mer än nödvändigt. Det är således inte alltid säkert att de teoretiskt nödvändiga reinvesteringarna är praktiskt genomförbara och att upparbetning därför blir lidande. Det som kan noteras är att investeringsvolymen till reinvesteringssåtgärder i kommunens fastighetsbestånd över tid har ökat i Danderyds kommun. Som en jämförelse över tid kan noteras att reinvesteringarna från 2018 fram till 2023 har ökat från 18 mnkr till 76 mnkr

För det löpande samarbetet kopplat till såväl operativt lokalnyttjande som framtida strategiska överväganden finns en tillämpad arbetsmodell. Arbetsmodellen syftar till att sortera uppkomna frågor till rätt forum för att hanteringen ska överensstämja med berörda rollers ansvar. Arbetsmodellen har tydliga forum dit frågor kanaliseras för att uppnå effektivitet och för att långsiktiga frågor bereds över förvaltningsgränser för att uppnå adekvat tidsplanering och samordning. I Danderyds kommun finns även en av kommunfullmäktige antagen lokalförsörjningsmodell för processen kopplad till större investeringsprojekt.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Ovan utgör en redogörelse för samhällsutvecklingsförvaltningens verksamhet och arbete gällande löpande fastighetsförvaltning och lokalförsörjning. Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att verksamheten i detta avseende har fungerande processer och bedrivs med en långsiktig medvetenhet på ett sätt som hushåller med kommunens resurser.

Det sker också löpande ett systematiskt effektiviserings- och förbättringsarbete inom specifika delar av kommunens fastighetsförvaltning, bland annat vad gäller framtagandet av objektsvisa förvaltningsplaner.

Förvaltningen ser därför inget behov av att särskilt utreda kommunens fastighetsunderhålls- och lokalförsörjningsplanering, i enlighet med motionärens yrkande.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Magnus Fridell

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Svar på motion om fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning
2. Förslag till yttrande Svar på motion om fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning
3. Motion om fastighetsunderhåll och strategisk lokalförsörjning
4. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-06-10 (§ 101)

Expedieras
Kommunstyrelsen