

Jonas Tingvall
Fastighetschef 08-124 57 236.
jonas.tingvall@ekero.se

Kopia av PM Tekniska nämnden Fastighetskontoret - Förslag till driftbudget 2020 med inriktning 2021-2022

Dnr TN19/83-021

Sammanfattning

I detta PM presenteras tjänstemannaförslag till budget 2020 med inriktning för åren 2021–2022. För 2020 är budgetramen -3 089 tkr, där det negativa resultatet är en effekt av att kostnaderna för lokalbanken belastar tekniska nämnden – fastighetskontoret. Exkluderat dessa kostnader är resultatet 810 tkr. I inriktningen för åren 2021 och 2022 är budgeten indelad i två alternativ, A samt B och där alternativ B innehåller ytterligare besparingar.

I alternativ A är inriktningen för budgetramen 2021 på -3 130 tkr samt för 2022 på -3 443 tkr.

I alternativ B presenterar fastighetskontoret ett förslag på 0 tkr för 2021, samt 0 tkr för 2022. Vilket är en följd av besparingar genom en minskning av externa hyreskostnader.

I samband med implementeringen av ett nytt internhyressystem från år 2020 så har verksamhetslokaler om 3 194 kvm, där tidigare andra förvaltningar har varit avtalsskrivande part, införlivats i internhyressystemet. För budgeten 2020 får det till följd att fastighetskontorets kostnader ökar med 6 731 tkr.

De objekt där det inte finns någon betalande hyresgäst har vid införandet av det nya internhyressystemet synliggjorts genom att presenteras i den s.k. Lokalbanken. Kostnaderna för dessa objekt återfinns hos tekniska nämnden – fastighetskontoret och är på 3 899 tkr för 2020.

Fastighetskontoret kommer under 2020 och framåt fortsätta det arbete som påbörjats under 2019 med att löpande omförhandla hyresavtal med de externa lokalhyresgästerna. Detta för att säkerställa att hyresnivåerna ligger på en marknadsmässig nivå på orten.



Besparingar på 1 500 tkr per år finns medräknade i fastighetskontorets totala kostnader men finns inte synliga då de är inkluderade med begränsad uppräknig av motsvarande summa i internhyrorna för de olika förvaltningarna.

Kompetensförsörjningen är en fortsatt risk. Verksamheten behöver förstärkas ytterligare, utöver liggande planering, för att kunna hantera pågående- och kommande stora investerings- och förvaltningsvolymerna. Risken finns att Fastighetskontoret inte kan rekrytera rätt kompetens eller att rekryteringen inte håller tidplanen. Konsekvenserna kan bli förskjutna tidplaner i projekt. I viss mån kan risken hanteras med konsultstöd.

Fastighetskontoret har fått två mål från KF för mandatperioden:

- Upprätta solceller på alla kommunens nyproducerade byggnader. Gäller bostäder och verksamhetslokaler där kommunen är fastighetsägare.
- Miljöanpassa kommunens verksamhetslokaler.

Kostnader för dessa två mål omhändertas i budgeten genom att kostnader specificerade för solceller är lagda som en egen kostnadspost i investeringsbudgeten. Att miljöanpassa verksamhetslokaler är involverade i planerade kostnader för byggprojekt och underhåll.

Förslag till driftbudget 2020		Tekniska nämnden, Fastighetskontoret						
med inriktning 2021-2022								
Summa [tkr]					ALT A		ALT B	
	Utfall 2018	Prognos 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2021	Budget 2022
Intäkter	214 042	220 332	220 332	215 566	222 212	228 416	222 212	228 416
Kostnader	-215 067	-209 532	-207 432	-218 655	-225 342	-231 859	-222 212	-228 416
Netto	-1 025	10 800	12 900	-3 089	-3 130	-3 443	0	0

Kostnader för politiska org. belastar Fastighetskontorets budget. Ingår i nettot i tabellen ovan.

Sammanfattning.....	1
1. Förslag till driftbudget 2020.....	4
1.1 Lokalbeståndet.....	6
1.1.2 Intäkter 2020.....	7
1.1.3 Kostnader 2020.....	7
1.2 Lokalbanken.....	10
1.3 Fastighetskontorets personal och organisation.....	10
1.4 Drift av lokaler och mark.....	11
1.5 Mediaförsörjning.....	11
1.6 Underhåll.....	12
2. Inriktning för 2021–2022.....	13
3. Verksamhetens mål.....	14
4. Riskbedömning och känslighetsanalys.....	15
5. Framåtblick.....	16

Bilaga 1 Resultatrapport - Förslag budget 2020 med inriktning 2021–2022

Bilaga 2A Förslag till budget år 2020, per verksamhet

Bilaga 2B Förslag inriktning budget 2021–2022, per verksamhet

Tabellbilaga 3 Förslag förändringar i budget 2020–2022

Textbilaga 3 Förslag förändringar i budget 2020–2022

Bilaga 4 Verksamhetsmätt 2020–2022

1. Förslag till driftbudget 2020

Budgetförslaget 2020 har en budgettram på -3 089 tkr inklusive kostnaderna för den politiska organisationen. Underskottet är en följd av att fastighetskontoret i det nya internhyressystemet bär kostnaden på 3 899 tkr för Ekerö kommuns lokalbank. Exkluderas kostnaderna för lokalbanken så skulle resultatet budgeten vara på 810 tkr för 2020. För mer detaljerad information se bilaga 1 och 2A.

Då det från år 2020 har införts ett nytt internhyressystem så har i samband med detta verksamhetslokaler om 3 194 kvm där andra förvaltningar har varit avtalsskrivande part införlivats i internhyressystemet. Det innebär att fastighetskontoret kommer att stå för kostnaderna till extern part och det kommer att utgå internhyra istället för att verksamheten själva betalar direkt till den extern parten. Detta är i linje med tidigare beslut att samtliga egna och inhyrda verksamhetslokaler ska tecknas av fastighetskontoret och lokalnyttjande verksamhet ska betala genom internhyra. För budgeten 2020 får det till följd att fastighetskontorets kostnader ökar med 6 731 tkr jämfört med om detta inte skulle ha genomförts.

De objekt där det inte finns någon betalande hyresgäst och som finns i lokalbanken har vid införandet av det nya internhyressystemet synliggjorts. Kostnaderna för dessa objekt återfinns hos tekniska nämnden – fastighetskontoret och är på 3 899 tkr, samt är på 3 757 kvm. För detaljerad information om vilka objekt som finns i lokalbanken se avsnitt 1.2. i detta PM. Fastighetskontoret kommer aktivt under budgetperioden att arbeta för att minska lokalbanken.

Besparingar på 1 500 tkr per år finns medräknade i fastighetskontorets totala kostnader men finns inte synliga då de är inkluderade med begränsad uppräknings av motsvarande summa i internhyrorna för de olika förvaltningarna. Dessa besparingar finns inom områdena administration (800 tkr), drift (350 tkr) och underhåll (350 tkr).

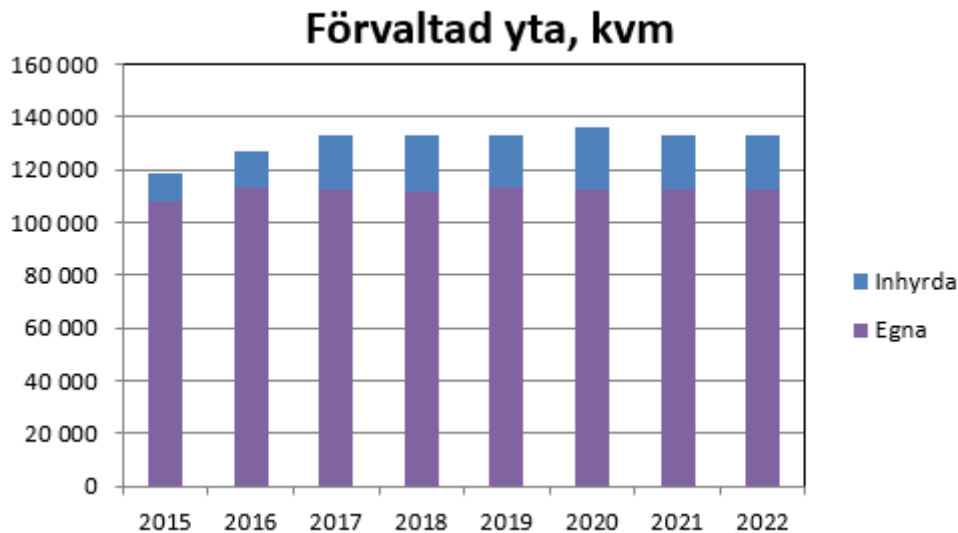
I prognosen för helåret 2019 har fastighetskontoret jämfört med nettobudgeten en negativ avvikelse på 2 100 tkr. Detta gör att nettoprognosen för 2019 är på 10 800 tkr. Avvikelsen består av kostnader av engångskaraktär för rivning och utrangering av balansposter för resterande delar av HVB Stenhamra.



Förslag till driftbudget 2020								
Tekniska nämnden, Fastighetskontoret								
med inriktning 2021-2022								
Summa [tkr]				ALT A		ALT B		
	Utfall 2018	Prognos 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2021	Budget 2022
Intäkter	214 042	220 332	220 332	215 566	222 212	228 416	222 212	228 416
Kostnader	-215 067	-209 532	-207 432	-218 655	-225 342	-231 859	-222 212	-228 416
Netto	-1 025	10 800	12 900	-3 089	-3 130	-3 443	0	0

Kostnader för politiska org. belastar Fastighetskontorets budget. Ingår i nettot i tabellen ovan.

1.1 Lokalbeståndet



Ovan tabell är baserad på inriktningsbudget alt B för åren 2021 och 2022.

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar lokaler för kommunens kärnverksamheter, d.v.s. skola, förskola, särskilt boende, omsorg och central administration. Det förvaltade lokalbeståndet uppgår till 136 046 kvm vid ingången av 2020. För åren 2021 och 2022 beräknas arean till 133 015 kvm vilket beror på att inhyrda objekt minskar med 3 031 kvm.

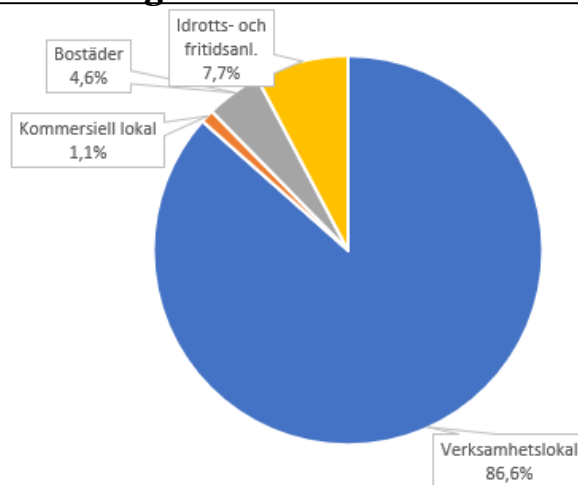
Kommunen står inför en omfattande positiv samhällsutveckling, vilket medför en markant ökad efterfrågan på kommunal service av olika slag. Under budgetperioden kommer flera större projekt att påbörjas, bl.a. med syfte att öka kapaciteten inom skol- och förskoleverksamheten. Även inom äldreomsorgen pågår planering för reinvesteringar och kapacitetsökningar.

Det är väsentligt att kommunen i samband med utvecklingen även analyserar möjligheten att avveckla (riva eller avyttra) byggnader som inte bidrar till att ge förvaltningarna förutsättningar för att nå sina mål och åtaganden, se vidare under avsnitt 3.

1.1.2 Intäkter 2020

Fastighetskontoret följer upp sina intäkter utifrån verksamheterna verksamhetslokaler, bostäder, kommersiella lokaler samt idrotts- och fritidsanläggningar. Fördelningen av intäkterna i helhet återges i nedan cirkeldiagram där verksamhetslokaler står för merparten av intäkterna. Av de totala budgeterade intäkterna så är 91,3 % (196 829 tkr) interna och 8,7 % (18 737 tkr) externa.

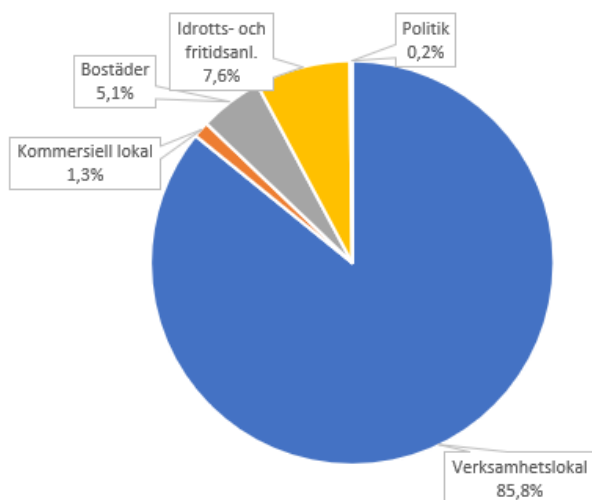
Fördelning av andel totala intäkter 2020



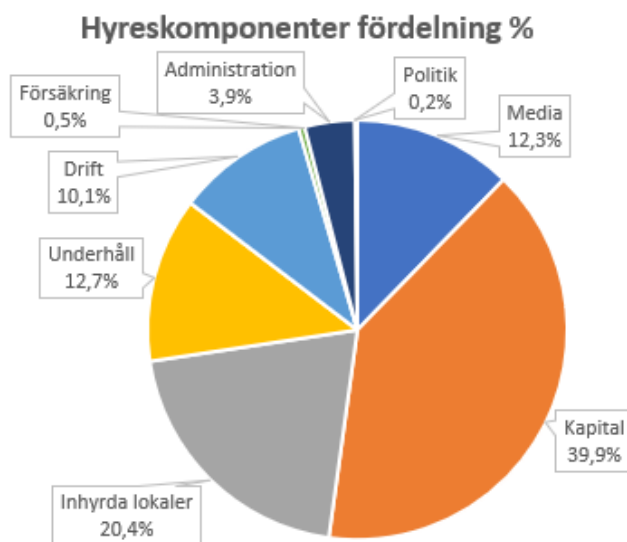
1.1.3 Kostnader 2020

Kostnader följs upp utifrån samma fyra verksamheter som intäkterna samt fastighetskontorets beräknade andel av kostnader för politik. Även här ser man att verksamhetslokaler står för merparten av kostnaderna.

Fördelning av andel totala kostnader 2020



I internhyressystemet är fastighetskontorets kostnader fördelade utifrån sju hyreskomponenter (kapital, inhyrda lokaler, media, underhåll, drift, administration och försäkring). Respektive hyreskomponent är en grupp som består av likartade kostnader. Utifrån dessa hyreskomponenter är sedan de olika förvaltningarnas internhyror beräknade. I nedan cirkeldiagram visas fördelningen av dessa sju hyreskomponenter samt kostnaden för politik (ej inkluderat i internhyran) utifrån de totala kostnaderna. Den största kostnadsposten är kapital vilken består av internränta och avskrivningar är med 39,9 % den största hyreskomponenten. Den näst största posten är inhyrda lokaler med 20,4 %.





Då kostnaderna för verksamhetslokaler står för majoriteten av kostnaderna så specificeras dessa i tabellen, både totalt och fördelat per kvadratmeter. Observera att samtliga verksamhetslokaler ingår, egna och inhyrda.

Underlag budget 2020 med inriktning för åren 2021-2022	Utfall 2018	Prognos 2019	Budget 2019	Budget 2020	ALTA		ALTB	
					Inriktning 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2021	Inriktning 2022
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	132 984	134 686	132 947	136 046	136 046	136 046	133 015	133 015
Verksamhetslokaler	111 741	113 399	111 685	114 599	114 599	114 599	113 389	113 389
Kostnad verksamhetslokaler	179 683	181 220	179 120	187 683	195 167	201 061	194 413	200 056
Verksamhetslokaler kr/m2	1 608	1 598	1 604	1 638	1 703	1 754	1 715	1 764

1.2 Lokalbanken

Lokalbank	Verksamhetsmått 2020-2022				Tekniska nämnden Fastighetskontoret	
	Utfall 2018-12-31	Prognos 2019-12-31	Budget 2019-12-31	Budget 2020-12-31	Inriktning 2021-12-31	Inriktning 2021-12-31
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	3 188	3 757	4 460	3 757	3 757	3 757
Fd Henkel	30	30	255	30	30	30
Stranden	72	72	90	72	72	72
Bryggavägen 5	73	73	73	73	73	73
Kulturhuset	54	54	54	54	54	54
Kuskbostaden Ekebyhovsparken	60	60	60	60	60	60
Orangeriet Ekebyhovsparken	54	54	54	54	54	54
Färingsöhemmet	1 860	1 860	1 855	1 860	1 860	1 860
Sundsgården	965	965	965	965	965	965
Husby gamla skola			340			
Traktorgarage Ekebyhovsparken	20	20	20	20	20	20
Stenhamra fd fsk 2/3 HVB		569	569	569	569	569
Bryggavägen 110			125			

Fastighetskontoret administrerar och budgeterar för kommunens vakanta verksamhetslokaler, dessa sammanställs i den s.k. lokalbanken. Dessa har vid införandet av det nya internhyressystemet synliggjorts kostnadsmissigt i budgeten. Areamässigt beräknas lokalbanken för budgetperioden 2020-2022 vara i nivå med prognos för 2019-12-31.

1.3 Fastighetskontorets personal och organisation

Kommunens positiva utveckling medför behov av utökade förvaltningsinsatser i ett växande lokalbestånd. Arbetsbelastningen inom Fastighetskontoret är fortsatt mycket hög inom projekt, förvaltning och administration.

Under hösten 2019 kommer en fastighetsförvaltare att påbörja sin anställning. Rekryteringar har genomförts enligt gällande plan, en planering för ytterligare kompetensbehov ska genomföras.

Viktiga insatser behöver göras för att kompetensutveckla personal och utveckla verksamheten. Fortsatta vidareutbildningsinsatser kommer under budgetperioden genomföras inom olika fackområden.

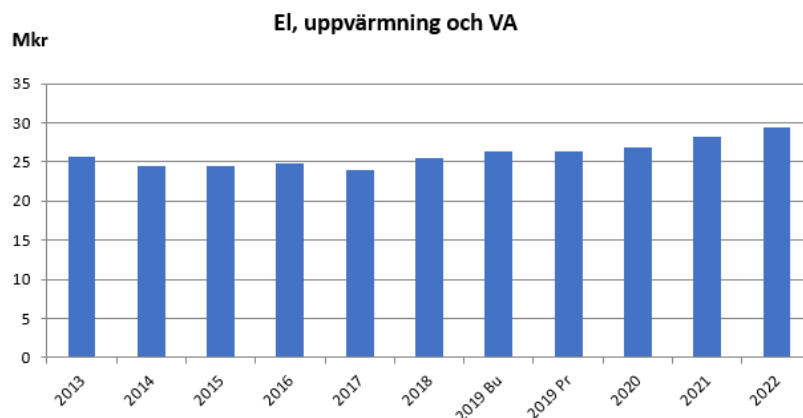
1.4 Drift av lokaler och mark

Avtal för driftentreprenad för byggnader har löpt i cirka tre år och en option om förlängning i två år har nu utlösts. Stor vikt har lagt vid att reda ut otydligheter i avtal och att etablera en god kommunikation. Fokus ligger nu på att följa upp att avtalet följs.

En förnyad upphandling av avtal för markskötsel kommer att påbörjas eftersom befintlig leverantör ej kan uppfylla avtalade åtaganden.

1.5 Mediaförsörjning

Kostnader för mediaförsörjning (Uppvärmning, el, VA) är kopplat till beståndets storlek och standard, samt kostnadsutvecklingen för respektive mediaslag (brukarpåverkan ej beaktat). Kostnadsökningen under budgetperioden är budgeterad till 2,6% årligen utifrån index från SKL.



Under budgetperioden kommer den av kommunen delägda närvärmeanläggningen att tas i bruk. Centralt inom Ekerö belägna kommunalägda byggnader kommer då att anslutas till närvärmenätet, även andra fastighetsägare kommer att ha möjlighet att ansluta sig. Närvärmen kommer att få betydande påverkan inom flera områden. Äldre värmeanläggningar kommer att kunna fasas ut, vilket gynnar kommunens miljömål. På sikt kan "totalkostnaden" för uppvärmning förväntas minska då behovet av drift- och underhåll samt reinvesteringar i befintliga uppvärmningsanläggningar minskar. Vissa anpassningar och installationer i byggnaderna måste göras för att ge förutsättningar för att ansluta byggnaden till närvärmenätet.

Ett nytt avtal för elleverans gäller fr.o.m. 2019-01-01 t.o.m. 2021-12-31. Elpriset bands för 2019 på en hög prisnivå. En justering nedåt under budgetperioden förväntas ske. Prissäkring pågår löpande för år 2020 och 2021.

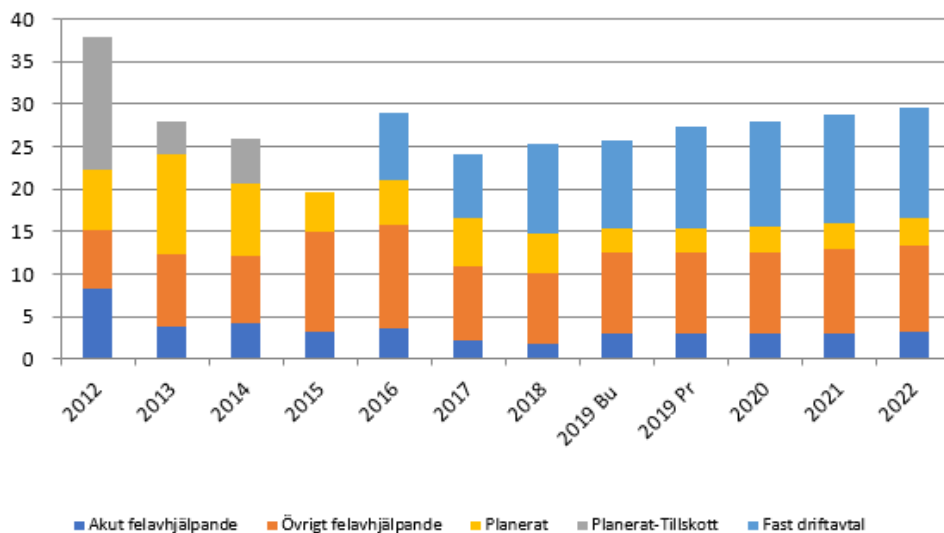
1.6 Underhåll

Underhållsåtgärder i byggnadsbeståndet är ett prioriterat område. Behovet av en underhållsplan är stor. Ett förnyat arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan och tillhörande systemstöd kommer att prioriteras.

Arbetet med att styra mot planerade- och proaktiva underhållsinsatser fortsätter. Med en aktiv långsiktig underhållsplanering kan nivåerna av akut- och felavhjälpande underhåll ytterligare förväntas minska.

Utvecklingen av underhållskostnaderna 2020–2022 och dess fördelning på underhållstyper framgår av följande graf och tabell

Underhållskostnader, mnkr



Underhållskostnader [tkr]						
Samtliga fastigheter						
	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Budget 2021	Prognos 2022
Totalt	25 223	25 789	27 378	27 855	28 670	29 621
Fast ersättning driftentreprenad	10 504	10 399	11 988	12 361	12 743	13 124
Varav akut	1 777	2 970	2 970	2 989	3 073	3 182
Varav övr felavhj	8 337	9 460	9 460	9 524	9 791	10 140
Varav planerat	4 605	2 960	2 960	2 981	3 063	3 175
Andel akut	12%	19%	19%	19%	19%	19%
Andel övr felavhj	57%	61%	61%	61%	61%	61%
Andel planerat	31%	19%	19%	19%	19%	19%

2. Inriktning för 2021-2022

I inriktningsbudgeten för åren 2021 och 2022 är budgeten indelad i två alternativ, A samt B där alternativ B innehåller ytterligare besparingar. I alternativ A är inriktningen för budgetramen 2021 på -3 130 tkr samt för 2022 på -3 443 tkr, se bilaga 2B.

På samma sätt som för 2020 finns för åren 2021 och 2022 årliga besparingar på 1 500 tkr per år medräknade i fastighetskontorets totala kostnader men dessa är inte synliga då de är inkluderad med begränsad uppräknig av motsvarande summa i internhyrorna. I inriktningsbudgeten återfinns dessa besparingar inom områdena administration, drift och underhåll på motsvarande belopp som för år 2020.

I alternativ B presenterar fastighetskontoret ett förslag på 0 tkr för 2021, samt 0 tkr för 2022. Vilket är en följd av besparingar genom en minskning av externa hyreskostnader då ett antal avtal för externa inhyrningar upphör under budgetperioden. Underlag för dessa besparingar finns i tabellbilaga 3 och textbilaga 3.

Kostnadsutvecklingen under åren 2021 och 2022 är för den största kostnadsposten kapital prognosticerad utifrån framtida bedömda aktiveringar av investeringsprojekt, samt att internräntan bedöms vara oförändrad över budgetperioden. Kostnad för inhyrda lokaler är beräknade utifrån externa hyresavtal samt indexuppräknig utifrån SKL:s siffror. Övriga kostnader är i stort baserade på indexuppräknig utifrån kostnaderna som finns i budgeten för 2020.

För intäkterna så följer de interna intäkterna kostnadsutvecklingen för interna lokaler i enlighet med internhyressystemet. De externa intäkterna från bostäder och lokaler bedöms utvecklas i nivå med index ifrån SKL utifrån de intäkter som finns i budgeten för 2020.

3. Verksamhetens mål

Fastighetskontoret har fått två mål från KF för mandatperioden:

- Upprätta solceller på alla kommunens nyproducerade byggnader. Gäller bostäder och verksamhetslokaler där kommunen är fastighetsägare.
- Miljöanpassa kommunens verksamhetslokaler.

Kostnader för dessa två mål omhändertas i budgeten genom att kostnader specificerade för solceller är lagda som en egen kostnadspost i investeringsbudgeten. Miljöanpassning av verksamhetslokaler ska i ett första steg genomföras genom tilläggsisolering av vindsbjälklag och underhåll av fönster. Kostnaderna hanteras inom budget för bygg- och underhållsprojekt.

Utöver dessa två mål kommer fastighetskontoret att prioritera följande:

- Framtagning av underhållsplan med tillhörande systemstöd
- Minska kostnader och omfattning av outnyttjade lokalresurser
- Utveckla kunddialogen, från strategiska behov till operativa lokalfrågor.
- Kompetensförsörjning

Planerat underhåll av skollokaler och utemiljöer är prioriterat. Syftet är både av vikt för att få trivsamma och funktionella utbildningsmiljöer men också för att uppnå en långsiktig, ekonomiskt effektiv förvaltning av objekten. Därav är framtagande av en underhållsplan prioriterat.

Fastighetskontoret ska bidra till att styra lokalanvändningen mot effektiva lokaler, sett ur verksamhetens perspektiv, ett ekonomiskt perspektiv samt ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv. Ett aktivt arbete med objekt i den s.k. lokalbanken prioriteras. En utveckling av kunddialogen bidrar till att uppfylla detta mål men också för att fånga upp behov av lokalanpassningar, underhåll och utökade lokalbehov.

Kompetensförsörjningen av Fastighetskontoret är av största vikt för att kunna leverera lokalfunktioner, stöd och service. Samtliga mål är beroende av att Fastighetskontoret är rätt bemannat med rätt kompetens.

4. Riskbedömning och känslighetsanalys

Kompetensförsörjningen är en fortsatt risk, även om flera rekryteringar till olika nyckelfunktioner har skett enligt planering. Verksamheten behöver förstärkas ytterligare för att kunna hantera pågående och kommande stora investerings- och förvaltningsvolymerna. Risken finns att Fastighetskontoret inte kan rekrytera rätt kompetens eller att rekryteringen inte håller tidplanen. Konsekvenserna kan bli förskjutna tidplaner i projekt. I viss mån kan risken hanteras med konsultstöd.

I ett läge där många kommunala lokalbehov ska hanteras inom en viss tidshorisont så kommer flera funktioner av "lokalförserjningskedjan" att belastas hårt, inte minst inom Fastighetskontoret. Det finns en risk att beslut om att exempelvis investeringar tas utifrån analyser som fullt ut inte har beaktat helhetsperspektivet på lång sikt. Ett sätt att minska risken är att utveckla tydligare strategier och arbetssätt inom lokalförserjningsområdet. Fastighetskontoret tar ett ansvar för lokalförserjningsarbetet genom att förbättra rutinerna lokalförserjningskedjan (se avsnitt 3), en målsättning i det längre perspektivet är att ha en tydlig och förankrad lokalförserjningsprocess.

Beslut om överföring av investeringsmedel från olika saknämnder till Tekniska nämnden har i flera fall dragit ut på tiden. Det finns en uppenbar risk att detta försenar projekten med konsekvenser för berörda förvaltningar och i förlängningen den kommunala servicen.

Flera stora investeringar kommer att påbörjas under budgetperioden. En utmaning är att flera projekt tidsmässigt är i samma planeringsfas vilket belastar olika funktioner i processen, inte minst interna. En hög belastning kan medföra arbetsmiljöproblem som noggrant behöver bevakas. Ett sätt att minimera riskerna är ett fortsatt fokus på kompetensförsörjningen (se ovan). Risker med fördröjningar i tidplan i projekt kan i slutändan medföra negativa verksamhetsmässiga- och ekonomiska konsekvenser. Risken omhändertas i projektplaneringen inom respektive projekt.

5. Framåtblick

En kommunal lokalförsörjningsstrategi och lokalförsörjningsplan bör utvecklas för att bl.a. säkerställa att investeringsbeslut baseras på korrekta analyser och indata.

Strategin kan omfatta styrning/riktlinjer för fastighetsförvaltningen och lokalplaneringsarbete inom kommunen samt roller och forum för att kvalitetssäkra uppkomna lokalbehov. En lokalstrategiresurs bör övervägas att rekryteras till kommunen. Analyserade och beslutade lokalbehov bör samlas i en lokalförsörjningsplan som omfattar alla kommunala förvaltningars behov.

En lokalförsörjningsstrategi och lokalförsörjningsplan kan bidra till att styra användningen till rätt lokaler och att fokus ökar för att avveckla mindre effektiva lokaler. Arbetet är väsentligt, inte minst med anledning av de framtida ökade kostnaderna för verksamhetslokaler.

Fastighetskontoret har genomfört ett kvalitetssäkringsarbete som omfattar fastighetsinformation och hyresavtal. Under budgetperioden är målsättningen att utveckla ett fastighetssystem för att hantera information och planering.

Investeringstakten som planeras kommer att medföra en ökad förvaltningsvolym och ökade kostnader i kommunens driftbudget för budgetperiod efter 2022.