

Budget 2016 med plan 2017-2018

Fastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1 Fastighetsnämnd	3
1.1 Inledning	3
1.2 Mål	3
1.3 Ekonomi (budget)	6
1.4 Förslag till budget 2016	11
1.5 Omprioriteringar för att nå nämndens mål	12
1.6 Utmaningar inför framtiden	12

1 Fastighetsnämnd

1.1 Inledning

Fastighetsavdelningen ser stora utmaningar och möjligheter i att utveckla och effektivisera fastighetsbeståndet. Kommunens planering för ett ökat bostadsbyggande kommer att ge ett större behov av lokaler för förskola, skola och äldreboenden. Det ökade mottagandet av nyanlända innebär på kort sikt en utmaning att skapa bostäder. På lång sikt finns däremot stora möjligheter att skapa fler behovsprövade bostäder i nya exploateringsområden.

Den kommunövergripande processen för lokalstrategi behöver, under kommande budgetperiod, utvecklas i samråd med förvaltningarna. Utvecklingsarbetet är också starkt efterfrågat från flertalet förvaltningar. En ny tjänst som lokalstrateg införs under perioden och med en ny kompetens på plats finns stora möjligheter till en spännande utveckling av den förvaltningsövergripande processen.

Inför upphandlingen av ett nytt avtal inom fastighetsdrift kommer fastighetsavdelningen att färdigställa den planerade driftcentralen. Denna kommer vara en bas för leverantören av fastighetsdrift, där teknisk dokumentation och utrustning i form av larm- och övervakningssystem tillhandahålls av kommunen. Fastighetsavdelningen fortsätter även att arbeta för en förbättrad dialog med hyresgästerna med fokus på återkoppling och information.

För att bibehålla en god leveransförmåga och ytterligare förbättra kvalitén i uppdragen måste tekniska kontoret fortsätta att värna om medarbetare, erbjuda individuella utvecklingsmöjligheter, samt tillse att nya medarbetare introduceras väl. Det är viktigt att kunna erbjuda marknadsmässiga individuella anställningsvillkor kopplat till förvaltningens uppdrag.

1.2 Mål

Inriktningsmål	2015	2016
Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskad energianvändning och ökad riskspridning mellan energikällor.	●	●
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.	◆	●
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser	●	●
Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.	◆	●
Danderyd har en god inomhusmiljö.	●	●
Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.	●	●
Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.	●	●

Fastighetsnämnden arbetar långsiktigt med energifrågor och har under flertalet år uppfyllt målet. Många större åtgärder är genomförda i fastigheterna men det kvarstår potential för ytterligare besparingar inom driftmedia. Vid nyproduktion är ambitionen att uppföra byggnaderna i enlighet med den svenska passivhusstandarden för att följa kommunens beslut om att uppföra nära-noll-energihus. Passivhusstandarden innebär strängare energikrav än nära-noll-energihus.

År 2016 och 2018 kommer fastighetsnämnden genomföra Nöjdkundindex-undersökning för att mäta att kommunens lokaler är ändamålsenliga. Tidigare mätning genomfördes 2014, där resultat väl uppfyllde målnivån. Identifierade förbättringsområden från NKI-undersökning 2014 har lett till

åtgärder inom kommunikation och återkoppling till hyresgäster. Åtgärder sker i samarbete med driftentreprenörer.

Inriktningsmålet att utveckla byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden arbetar fastighetsnämnden med genom att pröva möjligheten till flexibla lösningar i investeringsprojekt. Avstämning sker efter programskedet i investeringsprojekt.

För att uppnå inriktningsmålet om en hållbar resursanvändning och underliggande resultatmål om att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering budgeteras för en satsning i form av personalresurser och investeringsmedel.

Inriktningsmål:

1.2.1 Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskad energianvändning och ökad riskspridning mellan energikällor.

Fastighetsnämndens ambition är att ständigt arbeta målmedvetet mot en lägre och mer hållbar energianvändning.

Resultatmål:

1.2.1.1 Minska totala energianvändningen. Energianvändningen justeras med energiindex och redovisas som medelvärde per år över en femårsperiod.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Minskad energianvändning	4,7%	3%	3%	3%	3%

Resultatmål:

1.2.1.2 Över tid avveckla fossilbränsleanläggningar eller konvertera dem till miljövänligare alternativ.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Antal anläggningar	4	1	1	1	1

Resultatmål:

1.2.1.3 I programskedet för nyproduktion av byggnad med uppvärmd yta, prövas möjligheten att följa svensk passivhusstandard FEBY 12.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Avstämning efter programskedet	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

1.2.2 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.

Hyresgästernas behov ska tillgodoses i möjligaste mån utifrån resurser och samordning inom kommunen.

Resultatmål:

1.2.2.1 Nöjdkundindex (NKI).

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
NKI	62	-	63	-	63

Mäts vartannat år.

Inriktningsmål:

1.2.3 I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser.

Målet är att utöka uppföljningen av befintliga driftentreprenader för att säkerställa att leveransen sker enligt avtal.

Inriktningsmål:

1.2.4 Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.

Möjligheten till flexibel användning av lokaler ska prövas och möjliggöras där så är lämpligt.

Resultatmål:

1.2.4.1 Införande av elektroniska passagesystem

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Antal anläggningar		5	5	5	5

Nytt mål 2015.

Resultatmål:

1.2.4.2 I programskedet för alla investeringsprojekt prövas möjligheten till flexibla lösningar som kan anpassas till samutnyttjande inom nuvarande verksamhet liksom framtida ändrad verksamhet.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Tillämplighet prövad.	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

1.2.5 Danderyd har en god inomhusmiljö.

Genom information om byggnaden öka hyresgästens kompetens och möjlighet att medverka till inverkan på inomhusmiljön.

Resultatmål:

1.2.5.1 Framtagning av hyresgästpärm för hyresgästens skötsel av lokaler.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Antal		5	5	5	5

Nytt mål 2015.

Inriktningsmål:

1.2.6 Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.

Verksamheter ska ges möjlighet till källsortering av avfall.

Resultatmål:

1.2.6.1 Erbjudna verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Antal objekt	2	7	10	20	20

Inriktningsmål:

1.2.7 Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.

Användningen av miljökontrollerade varor ska öka.

Resultatmål:

1.2.7.1 Vid upphandling skall miljö- och energieffektivitetskrav ställas där det är tillämpligt.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Tillämplighet prövas		Ja	Ja	Ja	Ja

Nytt mål 2015.

Resultatmål:

1.2.7.2 Vid underhåll av fastigheter samt vid om- och tillbyggnad väljs i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatabas.

Nyckeltal	Resultat 2014	Mål 2015	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018
Användande av miljödatabas		Ja	Ja	Ja	Ja

Nytt mål 2015.

1.3 Ekonomi (budget)

Införande av komponentavskrivning innebär att underhållsarbete som belastar driftsbudget överförs till investering. Det gäller framför allt stora komponenter såsom fasad, tak och

installationssystem. Små komponenter definieras som reparation och kommer därmed att belasta driftsbudgeten.

Parallellt med införande av komponentavskrivning planerar tekniska kontoret att anskaffa och implementera ett fastighetssystem för underhåll och drift, för att förbättra och ytterligare säkerställa informationen om objekten. Stödsystemet ska innehålla fastighetsdata och moduler för planerat underhåll och besiktningar.

1.3.1 Drift

Verksamhet	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS	Budgetförslag nämnd		
	2014	2015	2016	2016	2017	2018
Verksamhetens intäkter	237,1	241,8		247,8	250,3	250,3
Verksamhetens kostnader	-261,2	-253,4	-11,4	-249,4	-252,0	-255,0
Nettokostnader	-24,1	-11,6	-11,4	-1,6	-1,7	-4,7

Kommunstyrelsen lämnar i sina direktiv förslag på ram.

Detaljer

(belopp i tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budgetförslag 2016
INTÄKTER			
Interna hyror	156 845	160 000	162 520
Externa hyror	80 283	81 780	85 256
SUMMA INTÄKTER	237 128	241 780	247 776
DRIFTKOSTNADER			
Tillsyn och skötsel	57 616	72 780	69 950
Vinter			7 236
Garanti- och efterarbeten			200
Driftmedia	24 943	32 300	30 000
Underhåll	38 964	10 600	0
Externa hyror, försäkringar	44 889	41 700	43 800
Summa	166 412	157 380	151 186
ADMINISTRATIVA KOSTANDER			
Löner inkl. personalkostnader	10 379	12 030	9 982
Projektledning	-3 784	-4 200	-4 048
Konsulter/utredningar	1 121	1 170	2 116
Övriga administrativa kostnader	10 387	6 190	7 475
Summa	18 103	15 190	15 525
AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR	2 500		
Summa	2 500		
KAPITALTJÄNST- KOSTNADER	74 205	80 800	82 703

(belopp i tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budgetförslag 2016
Summa	74 205	80 800	82 703
SUMMA KOSTNADER	261 220	253 370	249 414
RESULTAT	-24 092	-11 590	-1 638

Vinterkostnad samt kostnader för garanti och efterarbeten särredovisas från och med 2016.

1.3.1.1 Kommentarer till driftsbudget

Intäkter

De interna hyrorna budgeteras till 162,5 mnkr och utgör 65 procent av fastighetsavdelningens intäkter. De interna hyresintäkterna ökar år 2016, vilket beror på en aviserad höjning av hyror för förskolor samt färdigställandet av Fribergaskolan etapp 3-6 och en prognos för utökat antal paviljonger. En budget i balans för Fastighetsnämnden kräver att modellen för hyresdebitering förändras.

Kommunledningskontoret har i uppdrag att se över kommunens hyresmodell och frågeställningarna gällande tomställning av lokaler/delar av lokaler. Resultatet av översynen planeras införas år 2016. Externa hyror för bostäder, lokaler, markhyror och arrenden med mera beräknas uppgå till 85,2 mnkr.

Kostnader

Medel för planerat underhåll ligger i investeringsbudgeten, med anledning av införandet av komponentavskrivning.

Drift

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2016 beräknas den totala kostnaden bli 30 mnkr, 2,3 mnkr lägre än år 2015. Under den senaste 5-årsperioden har energianvändningen minskat med i genomsnitt 4 procent per år.

Fastighetsskötsel omfattar tillsyn och skötsel av mark och byggnad. Avtalet för fastighetsskötsel gäller till och med 2016-08-31. Arbete med ny upphandling av driftentreprenad pågår.

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 77,4 mnkr, motsvarande budget för år 2015 var 72,7 mnkr. Ökningen har skett med anledning av att kostnader för underhåll inom drift belastar delvis tillsyn och skötsel och delvis investeringsbudgeten.

Vinterkostnaderna har budgeterats till 7,2 mnkr enligt medianmodell. Verkligt utfall skall ej påverka budgettram utan hanteras som ett eventuellt över- eller underskridande.

Budgetpost för efterarbeten under garantitid avser kostnader för åtgärder av anmärkningar i avslutade investeringsprojekt. Fortsättningsvis föreslås att föregående års utfall kommer att utgöra kommande års budget.

Externa hyror (inhyrda lokaler/bostäder/paviljonger) beräknas uppgå till 42 mnkr, 2,1 mnkr högre än år 2015 beroende på prognos för ökat antal paviljonger och indexreglering.

Systematiskt brandskyddsarbete

Kommunen har under 2015 genomfört en inventering av samtliga objekt för att säkerställa den brandskyddstekniska nivån i samtliga objekt. I budget 2016 fortsätter satsningen på det systematiska brandskyddsarbetet. Personal- och konsultbudgeten förstärks för att stödja och lyfta fram brandskyddsarbetet hos hyresgäster.

Under 2016 planeras för utbildning inom systematiskt brandskyddsarbete för verksamheterna. Parallellt med utbildning planeras för ett införande av internkontroll av brandskyddsarbetet.

Administration

Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

Kommunen har behov av en utvecklad process för det lokalstrategiska arbetet. Processen sträcker sig över flertalet förvaltningar och kommer att inkludera olika verksamheter, lokaltyper och markfrågor. Arbetet avser lokalplanering på både kort och lång sikt. I budgeten för fastighetsnämnden ingår en tjänst för lokalstrateg. Tekniska kontoret planerar att ta fram processen i samråd med övriga förvaltningar under 2016.

Kapitaltjänst

Kapitaltjänstkostnaden omfattar avskrivningar och ränta (internränta 2,5 procent) och den kommer att öka 2017 och 2018 med anledning av att det planerade underhållet övergår till investeringsbudgeten, samt att flera större investeringar kommer att aktiveras under de närmaste åren.

1.3.2 Investeringar

<i>(Mnkr)</i>	Bokslut	Budget	Budgetförslag KS 2016	Budgetförslag nämnd		
				2016	2017	2018
Verksamhet	2014	2015	2016			
Nettokostnader	59,3	161,5	209,0	144,5	183,0	202,0

Detaljer

<i>(Tkr)</i>		Bokslut	Budget	Budgetförs lag KS	Budgetförslag nämnd		
Projekt					2014	2015	2016
Namn	Nr				2016	2017	2018
Ram KS				209 000			
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8054	9 374	11 600		10 000	10 000	10 000
Ram, inomhusmiljö	8100-8109	11 697	13 648		12 000	12 000	12 000
Ram, myndighetskrav	8108	2 009	3 000		2 000	2 000	2 000
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	10 380	10 000		10 000	10 000	10 000
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	8200	33	5 000		6 000	6 000	6 000
Ram, utrymme källsortering avfall					4 000	6 000	6 000
Planerat underhåll investering	8204	5 768	21 231		28 000	28 000	28 000
Div färdigställda projekt	82XX	4 293	600				
Brageskolan, idrottshall	8241	146	2 217		0	30 000	13 000
Vårdboende	8243	0	2 000		0	0	0
Djursholms ridhus	8244	1 453	19 692		32 000	14 000	0
Kevingskolan	8245	1 024	6 023		0	20 000	70 000

(Tkr) Projekt		Bokslut	Budget	Budgetförs lag KS	Budgetförslag nämnd		
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	4 684	58 366		5 000	0	0
Stationsvägen gruppboende	8249	12	2 935		11 000	18 000	0
Pensionärsbostäde r, Enebyberg	8250	1 986	1 000		10 500	10 000	0
Nya skolplatser, västra Danderyd	8251	160	1 000				
Reservkraft Djursholms slott	8256	3 521	971		0	0	0
Mörbyskolan, renovering	8260	303	2 197		3 000	3 000	25 000
Mörbybadet, renovering	8262	0	0		10 000	10 000	0
Stocksundsskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder					1 000	4 000	20 000
Förskolan Pärlan	8261	2 500					
Nettokostnader		59 343	161 480	209 000	144 700	183 200	202 200

Översikt projekt totalt över år

(Tkr) Projekt	Nr	Utfall	Tilldelade medel	Prognos	Avvikelse
Brageskolan, idrottshall	8241	279	1 000	49 000	-48 000
Djursholms ridhus	8244	5 137	56 300	68 200	-11 900
Kevingskolan	8245	3 203	116 000	205 000	-89 000
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	46 465	70 000	85 000	-15 000
Stationsvägen, gruppboende	8249	316	0	30 000	-30 000
Pensionärsbostäder, Enebyberg	8250	3 441	2 300	3 500	-1 200
Mörbyskolan	8260	357	2 000	60 000	-58 000

Utfall från projektstart fram till och med juni 2015.

1.3.2.1 Kommentarer till investeringsbudget

Investeringsbudget utgår från de, för förvaltningen idag kända behov samt av fullmäktige fattade beslut.

- 8000-8054 - Ram, drifteffektiviseringar. Under 2016 planeras bland annat installation av solceller, konvertering från olja till RME, passerkontrollsystem RCO till driftutrymmen och installation av bergvärmepump.
- 8100-8109 - Ram, inomhusmiljö. Under 2016 planeras bland annat förbättringar och nyinstallationer inom ventilation, värmeåtervinning och värmepumpar.
- 8108 - Ram, myndighetskrav. Åtgärder för förbättring av tillgänglighet och förbättring av taksäkerhet pågår. Andra idag okända myndighetskrav kan uppkomma.
- 8110-8199 - Ram verksamhetsanpassningar. Sänkt budget jämfört tidigare år på grund av minskad efterfrågan hos hyresgäster. Nya rutiner för att identifiera kommande behov av verksamhetsanpassningar tas fram i samråd med verksamheterna.
- 8200 - Ram tillfälliga lokaler och bostäder. Ramanslag avser även bostäder för nyanlända

på kort sikt.

- Nytt - Ram, utrymme källsortering av avfall. Under 2016-2018 planeras att möjliggöra för verksamheter i kommunens lokaler att källsortera enligt förpackningsinsamlingen.
- 8204 - Planerat underhåll för byggnader och utemiljö enligt plan. Planerat underhåll är åtgärder som är planerat till tid, art och omfattning och syftar till att återställa en funktion. Kommunens mål är att förvalta och utveckla anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls och att "underhållsskulden" inte ökar. Med denna målsättning och med ett antagande av att "normalvärde" bör budgeteras för planerat underhåll gällande kommunens fastigheter, konstateras att budgeten för planerat underhåll år 2016 om 28 mnkr motsvarar cirka 155 kronor per kvadratmeter. Enligt REPAB Fakta's nyckeltalsdata 2015 (branschfakta) är riktvärde för skolfastighet cirka 166 kronor per kvadratmeter. För statistik inom planerat underhåll och reparationer kommer det under en övergångsperiod inte vara helt jämförbara mellan fastighetsägare på grund av komponentavskrivningar.
- 8241 - Orren 30 och 31, Blåklockan 1, Brageskolan, idrottshall. Programarbete beräknas starta år 2016. Medel från 2015 förväntas ombudgeteras till 2016.
- 8243 - Vårdboende. Inget uppdrag har inkommit.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Etappvis byggproduktion under åren 2015-2017. Medel från 2015 planeras att ombudgeteras till 2016. I budget ingår ansökta medel om tilläggsanslag.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingeskolan. Fördjupat programarbete är godkänt. Enligt beslut i fastighetsnämnden är projektet vilande. Ärendet är skickat till kommunstyrelsen för anvisning om eventuell fortsatt utredning ur flera perspektiv. Medel från 2015 planeras att ombudgeteras till 2016. Budgeten beaktar utredning och programarbete 2016-2017, samt byggproduktion 2017-2019.
- 8247 - Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6. Projektstarten är förskjuten med anledning av försenad start av etapp 1-2. Slutkostnadsprognos visar på ett överskridande på 15 mnkr, beroende på flertalet punkter såsom ökat antal elever och lärare jämfört med program samt oförutsedda kostnader. I budget 2016 ingår 5 mnkr av sökta medel för tilläggsanslag. Skolbyggnaderna beräknas färdigställt årsskiftet 2015/2016. Arbete med konstgräsplan planeras att utföras år 2016.
- 8249 - Stationsvägen gruppboende. Uppdrag har inkommit från kommunstyrelsen om start av projektering för LSS-boende på Stationsvägen. Prognos för projektet inkluderar tidigare prognos för uppförande av tvåplansbyggnad på kvarteret Diskusen samt tillägg för anpassning för gravt funktionsnedsatta, passivhus och uppförande av enplansbyggnad.
- 8250 - Plogen 11-13, Skrindan 1 och Tröskan 22. I Enebybergs pensionärsbostäder har första etappen färdigställts. I budget för tilldelade medel ingick ej moms. Moms ska ingå då det är bostäder. Efter utvärdering av etapp 1 hösten 2015, tas beslut om fortsatt produktion. Kostnader ska omfördelas på 40 % investering och 60 % underhåll.
- 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan, renovering. Programarbete planeras till 2015-2016. Medel från 2015 förväntas ombudgeteras till 2016.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renovering. Utredning om byggteknisk status pågår 2015, vilket kan påvisa ytterligare behov av renovering. Budgetförslag baseras på tidigare statusutredning från 2013.
- Nytt - Skolan 20, Stocksundsskolan. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra tillbyggnad av skolans lokaler för att ersätta tillfälliga paviljonger. Budgeten beaktar förstudie och program 2016-2017, samt projektering och produktion 2018-2019. Prognos för projektet avser 35 000 kr/kvm och 1000 kvm vilket är motsvarande yta för uppställda paviljonger på skolan, samt trafikåtgärder.

1.4 Förslag till budget 2016

Tekniska kontorets förslag till budget uppgår till -1,6 mnkr jämfört med KS budgetram om - 11,4

mnr.

Sänkningen i förslaget härrör från att 6 mnr för planerat underhåll ingår i investeringsbudget. Användning av driftmedia beräknas minska med 2,3 mnr, tack vare resultatet av ett långsiktigt strategiskt arbete med drifteffektiviseringar. Vinterdriftkostnader är budgeterade enligt medianmodell med tidigare år som underlag, vilket ger en kostnadsökning om 1 mnr i jämförelse med förslag på driftram lämnat av Kommunstyrelsen. Även ökade hyresintäkter med anledning av färdigställande av Fribergaskolan samt indexjustering av övriga hyror om cirka 2,5 mnr påverkar förslag till budgetram.

Prognos för år 2017 och år 2018 är justerad för hyreshöjningar i färdigställda investeringsprojekt under perioden såsom Djursholms ridhus och LSS-boende på Stationsvägen. År 2017 är dessa hyreshöjningar cirka 2,5 mnr och 2018 cirka 2,9 mnr. I samband med färdigställande av dessa investeringsprojekt kommer även kostnader för kapitaltjänst och drift öka under kommande år. I övrigt är prognos ej justerad för pris- eller löneökningar.

1.5 Omprioriteringar för att nå nämndens mål

Uppdraget inom drifteffektivisering innebär främst utvecklingsarbete för befintliga byggnaders energiprestanda och dess stödsystem. Det löpande arbetet med kontroll av byggnader, installationer och mediaanvändning är viktigt för att bibehålla en god energiprestanda och kommer att ingå i upphandlingen av nytt driftavtal. Det nya driftavtalet kommer att innefatta ett större ansvar att kontrollera, kvalitetssäkra, analysera och följa upp drift- och mediaanvändning i samtliga objekt.

Nivån för det planerade underhållet följer målet att vidmakthålla önskad funktion och att underhållsskulden inte ska öka.

1.6 Utmaningar inför framtiden

Fastighetsnämndens inriktningsmål om att främja en god resurshushållning innebär bland annat en satsning på källsortering av hushållsavfall. För kommunens verksamheter har detta fram till nu, främst inneburit insamling av matavfall, medan vissa verksamheter själva har satsat på källsortering. För att samtliga verksamheter ska erbjudas denna möjlighet föreslår tekniska kontoret en satsning på källsortering för samtliga hyresgäster i kommunens fastighetsbestånd. Servicen med hämtning av fler fraktioner kommer då att inkluderas i hyresavtalet för respektive verksamhet. I budget för 2016-2018 finns detta beaktat i ökad konsulttid och investeringsram för om- eller nybyggnation av utrymme för källsortering.

Upphandling av avtal för fastighetsdrift kommer genomföras under 2016. Löptiden planeras att vara tre år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. I driftavtalet är det viktigt att säkerställa rätt kvalitetsnivå, att åtagande enligt hyresavtal upprätthålls och att driftentreprenören kan bemöta hyresgästernas behov. Inte minst viktigt är att säkerställa ett fortsatt gott resultat i nöjd kundundersökningen NKI (Nöjd Kund Index).

Effektiviseringar av drift och satsningar på god inomhusmiljö kommer att fortsätta i nivå med tidigare år. Investeringar inom drifteffektivisering genomförda mellan 2008-2014 återbetalades redan under år 2014 till ca 80 % med sänkta energikostnader. Budget för driftmedia kan sänkas med 2,3 mnr jämfört med 2015, ett resultat av tidigare insatser. Ett fortsatt arbete med drifteffektivisering är väl investerade medel i både lägre driftkostnader och nöjdare hyresgäster.

Ett fastighetssystem förväntas möjliggöra ett strukturerat arbete och en långsiktig kvalitetssäkring av data om fastigheterna. Ett fastighetssystem med moduler för fastighetsdatabas, planerat underhåll och besiktningar planeras att implementeras under 2016. Modul för planerat underhåll ger exempelvis stöd till att prissätta underhållsposterna. En modul för myndighetsbesiktningar innehåller exempelvis besiktningar inom obligatorisk ventilationskontroll (OVK), hissar, el-

revision och lekplatser. Fastighetssystemet ger fastighetsägare ett lättanvänt verktyg för uppföljning och kvalitetssäkring.

Klimat- och sårbarhetsanalysen 2013 för Danderyds kommun visar på ett antal utredningar för fastighetsnämnden under 2016-2018. Utredningar kommer både genomföras med egna resurser och med hjälp av specialistkonsulter. Ett exempel på åtgärd är att utreda och utrusta vissa av kommunens byggnader med kylsystem och då i första hand prioritera särskilda boenden.

Kommunens process för lokalstrategiskt arbete planeras att förfinas och utvecklas under kommande år. Grundprocessen planeras att tas fram under 2016 under ledning av den nya lokalstrategen. I utvecklingsarbetet av processen ska det även finnas möjlighet till utvärdering och erfarenhetsåterföring.

Fastighetsavdelningen samverkar med andra kommuner genom att erbjuda studiebesök och genom att delta i olika kommungemensamma forum. Genom medlemskap i exempelvis "Föreningen Kommunala Fastighetsförvaltare i Stockholms län" sker ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte.