

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS-2022-01025	2023-09-04	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Trafik- och fastighetsdirektören
Fastighetsstrategi	Välfärdsfastigheter			

Dokumentets syfte

Fastighetsstrategin anger grunden för kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla välfärdsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder för sociala ändamål som behövs för kommunens verksamheter.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

Inledning

Kommunens tillväxttakt medför att behovet av kommunal service kommer att öka och förändras framöver. För att de kommunala verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder (välfärdsfastigheter) måste det finnas en balans mellan tillgång och efterfrågan.

Kommunens fastighetsstrategi utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår ifrån kommunens övergripande mål och bidrar till att dessa nås:

- Kommunens välfärdsfastigheter ska bibehålla sitt värde eller ha en värdeförbättring över tid, hålla en god kvalitet, och därmed bidra till målet om *maximalt värde för skattepengarna*.
- *Bästa utveckling för alla* nås genom att välfärdsfastigheterna är ändamålsenliga, väl underhållna samt motsvarar och utvecklas med verksamhetens behov. Verksamheterna ska vara delaktiga och ha reellt inflytande avseende sina förhyrningar.
- Genom att tillhandahålla välfärdsfastigheter i alla delar av kommunen i förhållande till det behov som finns och med långsiktig hållbarhet som grund nås målet om *attraktiva livsmiljöer* i hela Nacka.
- Kommunens resurser ska användas på bästa sätt och utveckling av beståndet ska innebära en successivt förbättrad hushållning med resurserna så att vi får minskade kostnader och skuldsättning räknat per användare respektive invånare. Detta bidrar till målet om *stark och balanserad tillväxt*.

Inriktning

Övergripande inriktning

Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter.

Kommunens behov av välfärdsfastigheter ska tillgodoses på det sätt som ger maximalt värde för verksamheter och skattepengar. Det kan ske på flera sätt.

- Kommunen äger fastigheter själv där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen hyr in fastigheter där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet
- Privata aktörer äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande. Det ska finnas mål- och nyckeltal som gör det möjligt att följa upp fastighetsinnehavet och jämföra det med andra kommuner och fastighetsägare. Målsättningen är att vara bland de 10 procent bästa och 25 procent kostnadseffektiva i kommunala jämförelser. Egenägda välfärdsfastigheter ska förvaltas och underhållas på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt. De ska även bidra till en god och hållbar miljö samt låg och klimatsmart energianvändning.

Kommunen ska ha effektiva och flexibla välfärdsfastigheter som ska vara dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov. De välfärdsfastigheter som kommunen äger och hyr in ska kännetecknas av att verksamheterna som använder lokalerna är nöjda. Fastigheter som hyrs in ska kännetecknas av en proaktiv dialog med hyresvärden, för att kunna utveckla fastigheterna på både kort och lång sikt för att emotse verksamheternas behov.

Byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Nacka är en av Sveriges största och snabbast växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska sin påverkan på klimat och miljö. Nacka ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

Kommunens fastigheter ska bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka. Klimatförändringarna ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade. Klimatanpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar.

Inriktning strategisk planering

För att säkerställa kommunens behov av välfärdsfastigheter på både kort och lång sikt ska det finnas en strategisk övergripande planering som inkluderar såväl kommunala som privata verksamheter i både kommunalt och privat ägda lokaler. Planeringen ska ske tillsammans med berörda nämnder och verksamheter, och ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos, så att framtida investeringsbehov och driftskostnader sker med god framförhållning. Planeringen ska även belysa behovet av nya likväl som avveckling av gamla välfärdsfastigheter.

Välfärdsfastigheter utgör en viktig del i byggandet och utvecklingen av kommunen. Behovet av välfärdsfastigheter behöver utvecklas i takt med att kommunen växer och demografin förändras. Tillsammans med stadsutvecklingsprocessen finns möjlighet att skapa attraktiva livsmiljöer då välfärdsfastigheterna är en viktig del i medborgarnas vardag. Kommunens fastighetsenhet ansvarar för att ta fram och hålla samman den strategiskt övergripande planeringen som uppdateras regelbundet.

Vid investeringsbedömningar och prioriteringar är inriktningen att objekt som bidrar till samhällsnytta, affärsmässighet, konkurrensneutralitet, klimat- och miljönytta och mångfald prioriteras.

Kommunens planering ska i första hand utgå ifrån att utveckla befintligt bestånd av välfärdsfastigheter. Lokalerna ska utnyttjas så effektivt som möjligt, vilket ibland kan innebära samnyttjande av olika aktörer (både kommunala och privata). Kommunen kan av strategiska skäl välja att tomställa välfärdsfastigheter för kortare eller längre tid. Kostnader kopplat till dessa tomställningar täcks inte av hyresmodellen utan finansieras av en särskild budgetram under kommunstyrelsen.

Egenägda välfärdsfastigheter som hyrs ut till privata aktörer kan övervägas att på sikt avyttras om de inte är av strategisk betydelse eller inte behövs på lång sikt. Detta genom att hyresgästen eller privata fastighetsägare köper dessa.

Välfärdsfastigheter som kommunen äger och som inte kan användas för att tillgodose behovet på längre sikt, ska säljas eller rivas om de är i för dåligt skick.

Inriktning bostäder för sociala ändamål

Arbetet avseende sociala ändamål är ett samarbete mellan ett flertal enheter inom kommunen där fastighetsenheten anskaffar bostaden till de enheter vars målgrupper har behov av en social bostad. Detta är utförligt beskrivet i dokumentet Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Kommunens bestånd av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov – allt från ensamstående till större familjer. Beståndet består av en bas av hyresrätter som kommunen hyr av privata fastighetsägare på långsiktiga kontrakt samt bostäder som kommunen själv äger. Till detta finns ett bestånd av bostadsrätter eller fastigheter där kommunen hyr in samtliga bostäder mer kortsiktigt som kan öka eller minska i antal över tid, beroende på hur behovet ser ut. Bostadsbeståndet ska löpande anpassas för att på bästa sätt kunna hantera kommunens uppdrag.

Kostnader för kommunens bostäder ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell.

Inriktning välfärdslokaler och idrottsanläggningar

De kommunala verksamheterna bedrivs i både egna och inhyrda lokaler. Kommunen ska ha en rationell mix mellan eget ägande och inhyrning. Vid beslut om eget ägande eller inhyrning ska behov av långsiktighet, rådighet samt flexibilitet beaktas, liksom ekonomiska konsekvenser på både kort och lång sikt. Vid investering ska även livscykelanalys ligga till grund för beslut. Långsiktig hållbarhet ska genomsyra varje beslut inom både förvaltning och utveckling.

Fastighetsenheten ska bedriva en proaktiv förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Fastighetsenheten ska arbeta på ett sådant sätt att miljö- och klimatmålen i kommunens vid var tid gällande Miljöprogram uppnås. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter ska ske. Klimat- och miljökrav ska ställas i alla projekt för att få minskad klimatpåverkan, lägre energiförbrukning, god inomhusmiljö och byggmaterial som är sunda och miljövänliga, det kan t ex ske i form av krav på Miljöbyggnad Silver. Vidare ska

installation av solcellsanläggningar göras i allt nytt och i befintligt bestånd där det är lämpligt. Även andra energieffektiviseringar ska genomföras för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader. Kommunen ska sträva efter att öka andelen gröna hyresavtal, både i det inhyrda och uthyrda beståndet. Kommunen har antagit ett grönt finansieringsramverk, som ligger till grund för utfärdande av gröna obligationer. Fastighetsenheten ska arbeta enligt de riktlinjer för det gröna finansieringsramverket som kommunen antagit. Genom sitt arbetssätt och olika gröna insatser i fastigheterna ska enheten möjliggöra att betyget Medium Green bibehålls och att så många investeringar som möjligt kan finansieras med de gröna obligationer kommunen ger ut för att på så sätt sänka räntekostnaderna.

Kostnader för kommunens lokaler ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell.

Externa utförare som bedriver verksamhet i kommunens lokaler omfattas inte av internhyresmodellen. Hyresförhållandet regleras i hyreslagen och marknadsnivå ska råda för hyrorna.