

Verksamhetsplan 2010-2012

Antagen av fastighetsnämnden 2009-11-30



1. Ordförandens inledning

Under 2009 och 2010 genomför fastighetsnämnden en extraordinär upprustning av kommunens fastigheter. Kommunfullmäktige har anslagit 216 mkr för detta ändamål. Under årens lopp har beviljade medel för fastighetsunderhåll inte räckt till för att hålla kommunens fastigheter intakt.

En upprustning av fastighetsbeståndet höjer värdet på kommunens tillgångar varför beloppet - 216 mkr - inte skall ses som en kostnad utan en höjning av fastighetskapitalet.

Inför 2010 är drift- och förvaltarenhetens organisationsförändring genomförd med målsättning att vara en väl fungerande enhet när det gäller drift och underhåll av våra fastigheter. Fortsatt energibesparing är en av de prioriterade uppgifterna.

Under 2010 investerar fastighetsnämnden till ett belopp av ca 300-400 mkr inkl ombudgeteringar.

Nybyggnation av bl.a. förskolor och gruppboheter fortsätter i hög takt. Uppförandet av en ny Hallägraskola, kostnadsberäknad till 120 mkr, kommer att påbörjas.

I februari 2010 invigs den nya Arenahallen. Byggkostnaden budgeterades till 360 mkr och beräknas hålla, trots en överhettad byggmarknad när de stora upphandlingarna gjordes.

En fortsatt hög aktivitet planeras under 2010 och kommande år när det gäller förvärv av strategiska fastigheter och råmark. Härigenom säkras möjligheter för utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden.

Stora bostadsprojekt som arbetas vidare med är Ranagård i Söndrum och Sofieberg. En fortsatt utveckling av övriga orter i kommunen är viktig och fastighetsnämnden kan konstatera att i de flesta orter pågår eller planeras nya exploateringsområden.

2. Vision och värdegrund

Visionen bygger på Halmstad – staden med tre hjärtan. Till år 2020 ska Halmstad vara eller sträva mot att vara:

Halmstad- Hemstaden:

Vi är en kommun där människor möts - med trygghet, respekt och kärlek.

Halmstad - Kunskapsstaden

Vi bygger en stad där människor växer - genom utbildning, företagsamhet och nytänkande.

Halmstad - Upplevelsestaden

Vi skapar en atmosfär som ger livslust - genom aktivitet, gemenskap och livskvalitet

Värdegrund

Vår vision om Halmstad 2020 bygger på demokratiska värden. Alla halmstadsbor ska ha möjligheten till delaktighet och inflytande i de demokratiska processerna.

I Halmstad har alla människor lika värde och vår gemenskaps kännetecken är ömsesidig respekt. Alla medborgare som möter kommunens verksamhet ska känna att de har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Halmstads kommuns utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Detta innebär att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

3. Nämndens uppdrag

Inom Fastighetskontorets ansvarsområde ligger följande uppgifter vilka ingår i reglementet som antogs i kommunfullmäktige 2006-05-24:

- att ansvara för mark- och lokalförsörjning
- att ansvara för kommunalt byggande (utom gator, vägar, park, VA-anläggningar)
- att ansvara för kommunens exploateringsverksamhet
- att förvalta kommunens fastighetsbestånd
- att handlägga bostadsanpassningsbidrag

4. Analys utifrån nämndens uppdrag

4.1 Omvärld

Den ekonomiska situationen i vår omvärld är mycket oklar. Alla är ense om att prognoser för 2010 är mycket osäkra. Även om situationen för tillfället andas viss optimism finns även tecken på att en återhämtning kan bli långdragen och förenad med ökande arbetslöshet. Vikande skatteintäkter innebär påfrestningar på den kommunala ekonomin och alla nämnder och bolag genomför nu besparingar och rationaliseringar. Fastighetskontoret har en viktig roll i detta arbete genom att analysera och föreslå lokaleffektiviseringar, en särskild tjänst är nu avsatt för detta. Fastighetskontorets övertygelse är att genom effektiv lokalplanering kan kommunkoncernens lokalbehov minskas och eventuella överytor kan förräntas externt genom en effektiv uthyrningsprocess.

Prognoserna pekar dock på fortsatt inflyttning av företag och privatpersoner till Halmstad vilket genererar en efterfrågan på tomtmark för såväl bostäder som verksamheter. Kontoret måste därför tillse att exploateringsprojekt fortsatt drivs mycket effektivt och att vi kontinuerligt uppdaterar oss kring efterfrågan så att bostäder och verksamhetslokaler av rätt karaktär kan produceras. Oavsett konjunkturläge måste kommunen ha en tydlig markförsörjningsstrategi. Kommunens markreserv bygger till stor del på kloka investeringar som gjorts decennier tillbaka i tiden. Det är av stor vikt att förvaltningen, som ju ansvarar för kommunens markfrågor, tänker långsiktigt och även fortsättningsvis förvärvar strategiska markområden för att framtida generationer skall ha samma förutsättningar som vi att utveckla Halmstad.

En av förvaltningens uppgifter är att leverera byggprojekt i rätt tid, till rätt kostnad och med rätt kvalitet. Inom byggbranschen har under 2009 konstaterats tydliga tecken på avmattning med till viss del minskande byggpriser som följd. Prognoserna är osäkra kring om denna utveckling kommer att fortsätta. Kontoret har en viktig uppgift att ge besked om aktuellt marknadsläge som underlag till politiskt beslut om när olika investeringar skall starta.

Förändringar i lagstiftning, föreskrifter och andra myndighetsbeslut påverkar investeringar, underhållsplanering, mark- och lokalplanering. Egenkontroller inom arbetsmiljö, brandskydd, miljö, ventilation och inomhusmiljö samt förhållandet till försäkringsbolag innebär ökade insatser och på sikt ett förändrat arbetssätt. För att bevaka omvärlden deltar kontoret i diverse grupper tillsammans med privata aktörer. Det görs ständiga jämförelser med dessa och övriga kommuner.

4.2 Invärd

Kommunens fastighetsbestånd utgör stor del av kommunens förmögenhet och fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är en strategiskt viktig tillgångshantering. Att fastighetsfrågor (byggnader+mark) kan hanteras samlat är en fördel vid bl.a planering av kommunens lokalresurser. Inom Fastighetskontoret har man samlat kommunens fastighetskompetens för att undvika att varje förvaltning nödgas bilda sin egen fastighetsenhet.

Under 2010 kommer kommunens stora satsning på fastighetsunderhåll att pågå parallellt med beslutade energieffektiviseringsåtgärder. Detta innebär att under åren 2009/2010 kommer ca 350 Mkr investeras i fastighetsbeståndet för att trygga värdet för framtida generationer. Arbetet måste bedrivas i flera hundra små projekt i nära samarbete med nyttjarna vilket ställer väldigt höga krav på vår organisation.

Organisationsförändringen inom drift- och förvaltarenheten medför ett förtydligande av resultat- och driftsansvaret inom respektive område. Detta tillsammans med samlokalisering av kollektivanställda i strategiskt belägna och ändamålsenliga lokaler skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning. Dessutom kommer under 2010 det nya fastighetssystemet att vara i full drift.

Sannolikt kommer tre stora exploateringsprojekt att pågå under 2010. Kårarps verksamhetsområde kommer att byggas ut och öppnas för tomtföreljning, Söder Kaj kommer att bebyggas med hyres- och bostadsrätter och på Sofieberg kan utbyggnad av allmänna anläggningar ske som skapar förutsättningar för ca 300 bostäder. Vidare planeras för ett flertal strategiska markaffärer.

2010 kommer enligt ovan att bli ett mycket intensivt år för Fastighetskontoret. Som rättesnöre genom processerna använder vi oss av samma verksamhetsidé som antogs för 2009 samt av den nya personalpolitiska åtgärdsplan som fastställts. Vi konstaterar att inom fem år kommer ca ¼ av personalen på fastighetskontoret att uppnå pensionsålder. Det är därför av största vikt att den kommunala anställningen är så attraktiv att kompetent och duglig personal kan rekryteras så att den verksamhet vi vill bedriva fungerar och genomförs med den kvalitet vi önskar.

Fastighetskontorets verksamhetsidé

- *Vi förvaltar och utvecklar kommunens fastighetsbestånd.*
- *Vi tillgodoser kommunens behov av mark och lokaler*
- *Vi förser företag och invånare med tomter*
- *Vi tillhandahåller kvalificerade fastighetsrelaterade tjänster*
- *Vi har rätt kvalitet och arbetar långsiktigt och miljömedvetet*
- *Vi är engagerade, utvecklar oss ständigt och ligger steget före*
- *Vi utgår från helheten och var och en tar ansvar för sin del*
- *Genom tydlighet visar vi varandra respekt*
- *Vi är regionens mest attraktiva arbetsplats i branschen*

....dessutom har vi roligt på jobbet!!!

5. Mål

MÅLOMRÅDE	Målområde: Barn och utbildning
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Breda kompetensen avseende trygg fysisk miljö genom att initiera ett pilotprojekt.
Strategier	Att i ett brett projekt ge föräldrar, elever, byggnadskontor, polis, drift- & förvaltning, pedagoger etc. möjlighet att påverka en byggnads utformning. Lärdomarna dokumenteras i Fastighetskontorets kravspecifikation för byggnation, de tekniska anvisningarna.
Samverkan	Se ovan
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Tekniska anvisningar (kravspecifikation vid kommunalt byggande)
Uppföljning/utvärdering	Tillsammans med pilotprojektets samverkansparter 2011.

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Förstärka det ekologiska perspektivet vid kommunalt byggande
Strategier	Utveckla Fastighetskontorets kravspecifikation för byggnation genom konsultation av ekologisk expertis.
Samverkan	Expertis inom området
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Tekniska anvisningar (kravspecifikation vid kommunalt byggande)
Uppföljning/utvärdering	Nöjd kundindex, 2011

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Genom god och upplevelserik arkitektur skapa bättre förutsättningar för förnyad pedagogik i grundskolan som i sin tur bidrar till kreativitet och entreprenörskap.
Strategier	I samråd med BUF utforma en visionsskola där arkitekturen omdefinierar den traditionella bilden av en grundskola
Samverkan	BUF
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	Nöjd kundindex år 2012

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	Kommunen ska på ett långsiktigt hållbart sätt säkerställa tillgången till mark för bostadsbyggnation och verksamheter.
Verksamhetsmål	
Strategier	Upprätta en kommunal markstrategi som fastställs av kommunfullmäktige
Samverkan	SK, HFAB, ALF, HVF m.fl.
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	Markreservens utveckling

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	Kommunen ska på ett långsiktigt hållbart sätt säkerställa tillgången till mark för bostadsbyggnation och verksamheter.
Verksamhetsmål	Tillgodose kommunala verksamheters behov av tomtmark för att möta samhällets efterfrågan.
Strategier	Upprätta en markförsörjningsplan som bilaga till kommunal lokalförsörjningsplan
Samverkan	Alla förvaltningar
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	Årligen med start 2010

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	Kommunen ska löpande ha detaljplaner klara som möjliggör byggnation av 700 lägenheter – i villa, bostadsrätt och hyresrätt – per år.
Verksamhetsmål	
Strategier	Driva exploateringsprojekt som medför att erforderliga detaljplaner (enligt konkretiserat mål) upprättas samt teckna erforderliga avtal som möjliggör efterfrågad byggnation
Samverkan	BK, TK och SK
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Antal bostäder i produktion.
Uppföljning/utvärdering	I projektgrupp samt i bostadsförsörjningsprogram

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	Kommunen ska löpande ha detaljplaner klara som möjliggör byggnation av 700 lägenheter – i villa, bostadsrätt och hyresrätt – per år.
Verksamhetsmål	Öka genomströmningen i tomt- och småhuskän genom att årligen öka antalet erbjudna tomter. Från år 2011 skall 100-150 tomter årligen erbjudas tomtkän varav 50 genom exploateringsavtal
Strategier	Initiera och driva exploateringsprojekt som medför att erforderliga detaljplaner upprättas samt teckna erforderliga avtal som möjliggör efterfrågad byggnation
Samverkan	BK, TK och SK
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Antalet tomter som erbjuds till tomtkän.
Uppföljning/utvärdering	Sammanställning av erbjudna tomter till tomtkän.

MÅLOMRÅDE	Bygga och Bo
Konkretiserat mål	Kommunens tätorter skall ha möjligheter att expandera genom att mark planläggs för bostäder och verksamheter.
Verksamhetsmål	Fastighetskontoret skall årligen genomföra 2 – 3 strategiska markförvärv i Halmstads kommun inkl de mindre tätorterna
Strategier	Genom långsiktig planering och aktivt deltagande på den lokala marknaden.
Samverkan	SK
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Antal genomförda strategiska förvärv
Uppföljning/utvärdering	Kontinuerlig uppföljning

MÅLOMRÅDE	Demokrati och dialog
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Möjliggöra för medborgare att påverka det kommunala byggandet
Strategier	Att i en grundlig programstudie vid nybyggnation av en förskola ge barn, föräldrar, mor- och farföräldrar, pedagoger och övriga framtida intressenter möjlighet att framföra åsikter om utformningen.
Samverkan	Se ovan
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Dokumentation av framförda synpunkter.
Uppföljning/utvärdering	Tillsammans med deltagare

MÅLOMRÅDE	Demokrati och dialog
Konkretiserat mål	Varje nämnd och bolag skall – för att skapa en realistisk förväntan på kommunens service – 2009 formulera serviceåtaganden gentemot medborgarna.
Verksamhetsmål	Förenkla och öka allmänhetens tillgänglighet till tomtkän
Strategier	Lägga ut tomtkän på Internet
Samverkan	
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Antalet besök på hemsidan
Uppföljning/utvärdering	Å-sikten

MÅLOMRÅDE	Miljö och energi
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Skapa förutsättningar för att i nya exploateringsområden minska klimatpåverkan
Strategier	Genom intern och extern information och utbildning
Samverkan	SK, BK ,TK, HEM
Tidplan	Kontinuerligt
Nyckeltal/mätvariabel	Andelen nya bostäder som är anslutna till fjärrvärme.
Uppföljning/utvärdering	Slutrapport av exploateringsprojekt

MÅLOMRÅDE	Miljö och energi
Konkretiserat mål	Koldioxidutsläppen från energianvändning per invånare ska minska med 45% mellan år 1990 och 2010.
Verksamhetsmål	År 2010 ska användningen av olja för uppvärmning av kommunens fastigheter minska med 72% jämfört med år 2006.
Strategier	Ansöka om medel för att konvertera Skeppets fsk, Skavböke skola samt Slättåkra skola till pellets.
Samverkan	
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Förbrukad mängd olja (m3).
Uppföljning/utvärdering	Årligen

MÅLOMRÅDE	Miljö och energi
Konkretiserat mål	Koldioxidutsläppen från energianvändning per invånare ska minska med 45% mellan år 1990 och 2010.
Verksamhetsmål	Användningen av naturgas för uppvärmning av kommunens fastigheter skall minska.
Strategier	Plan upprättas för konvertering av naturgas till förnyelsebara bränslen.
Samverkan	HEM, HFAB
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Förbrukad mängd naturgas (m3)
Uppföljning/utvärdering	Årligen

MÅLOMRÅDE	Miljö och energi
Konkretiserat mål	Användningen av levererad energi i bostäder och lokaler avseende uppvärmning, tappvarmvatten och driftsel ska minska med 15% mellan 1995 och 2010 i det totala beståndet.
Verksamhetsmål	
Strategier	Genomförande av EPC-projekt samt att systematisera och kvalitetssäkra energiuppföljningen
Samverkan	Eneas Energy, WSP, SK, HEM
Tidplan	2011: EPC fas2- genomförande klar.
Nyckeltal/mätvariabel	Uppföljning av mängd sparad energi (kWh, kWh/m2)
Uppföljning/utvärdering	Årligen

MÅLOMRÅDE	Miljö och energi
Konkretiserat mål	Användningen av levererad energi i bostäder och lokaler avseende uppvärmning, tappvarmvatten och driftsel ska uppgå i snitt till högst 50 kWh/m ² köpt energi och år i nybyggnation 2010.
Verksamhetsmål	
Strategier	Initiera ett pilotprojekt som uppnår målet med hjälp av t.ex. solenergi
Samverkan	
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Förbrukning kWh/m ²
Uppföljning/utvärdering	Energiuppföljning

MÅLOMRÅDE	Näringsliv och arbetsmarknad
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Träffa reservationsavtal inom verksamhetsområden så att ca 50 – 100 nya arbetstillfällen årligen kan etableras i kommunen.
Strategier	Genom ett positivt bemötande och kontinuerligt bearbetande av marknaden
Samverkan	HNAB, TK, BK och SK
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	Antal nya arbetstillfällen i ett nyetablerat verksamhetsområde
Uppföljning/utvärdering	Slutrapport av exploateringsprojekt.

MÅLOMRÅDE	Omsorg och stöd
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Enkelt avhjälpna hinder i fastighetsbeståndet skall åtgärdas
Strategier	Följa fastlagd plan
Samverkan	Handikapprådet samt brukare
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	Uppföljning av plan för enkelt avhjälpna hinder

MÅLOMRÅDE	Omsorg och stöd
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Åtgärda hinder utöver enkelt avhjälpna
Strategier	Utreda resursbehov för identifiering och åtgärdande av tillgänglighetshinder
Samverkan	Handikappråd samt brukare
Tidplan	Resursbehovsutredning 2009, Åtgärdande 2010-2012
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	

MÅLOMRÅDE	Omsorg och stöd
Konkretiserat mål	
Verksamhetsmål	Vid exploatering och markanvisning aktivt arbeta för höga kvarboendemöjligheter
Strategier	Processbeskrivning arbetas fram som beskriver hur man i tidiga skeden av exploateringsprocessen ta med frågor om kvarboendemöjligheter.
Samverkan	SOC, HVF
Tidplan	2010
Nyckeltal/mätvariabel	
Uppföljning/utvärdering	Slutrapport av exploateringsprojekt

6. Övriga nyckeltal

Förslag till nyckeltal 2009

Stab

Personalpolitisk redovisning

Drift- och förvaltarenheten

BRA totalt

Intäkt per kvm totalt

Underhållsanslag kr per kvm

Vakansgrad

Energiförbrukning per kvm

Förbrukad mängd olja

Förbrukad mängd naturgas

Energikonverteringsprojekt besparing i kr

Minskning av koldioxidutsläpp till följd av konvertering till förnyelsebar energi i kg CO²

Antal kvm förhyrningar

Skadegörelse per område

Skogen

Produktiv skogsareal

Tillväxt i m³

Avverkning i m³

Byggenheten

Byggherrekostnad i projekt, utförandeentreprenad

Nybyggd grundskola 6-9 år, m²BTA/elev, exkl. gymnastik

3 avd förskolor med tillagningskök kr/avd kostnadsläge 2008

Gruppbestäder om 5 lgh m²/lägenhet

Gruppbestäder om 6 lgh m²/lägenhet

MEX

Tomträtter

Antal tomrättsupplåtelser

Antal ha tomträttsmark

Antal sålda tomträtter

Arrende

Antal arrendeupplåtelser

Varav jordbruksarrenden

Varav jaktarrenden

Varav övriga arrenden

Antal ha jordbruksarrenden

Antal ha jaktarrenden

7. Prioriteringar

Prioritering	Extraordinärt fastighetsunderhåll
Strategier	
Samverkan	
Uppföljning/utvärdering	

Extraordinärt fastighetsunderhåll:

Det har konstaterats att kommunens fastigheter har ett eftersatt underhåll. Ett eftersatt underhåll accelererar en byggnads förfall och urholkar fastighetens värde. En underlåtelse att genomföra åtgärder bedöms inte bara innebära accelererande framtida kostnader utan även påverka kommunens förmögenhet på sikt. Fastighetskontoret har i samarbete med utomstående experter genomfört en utredning som konstaterar vad som krävs för att återställa värdena i fastighetsbeståndet. Bedömd kostnad för åtgärden är 216 Mkr. Det skall understrykas att föreslagna åtgärder och kostnadsberäkningar endast avser återställande till en normalnivå och inte en generell standardhöjning. Insatserna skall betraktas som en strukturell åtgärd vars syfte bl.a. är att trygga kommunens egna kapital för framtida generationer. Åtgärderna har påbörjats under 2009 och insatsen skall fullföljas under 2010.

8. Internbudget

Se bif .xls

9. Uppföljning och utvärdering

Uppföljning till fastighetsnämnden avseende verksamhetsplanen kommer att ske i samband med delårsbokslut.

Bilagor

Bil 1

Internbudget