

Program Plan Policy Riktlinje

Reinvesteringsplan Fastigheter

2024
med plan 2025-2029

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Datum och paragraf: X, § X

Dokumentansvarig: Tekniska förvaltningen

Revisionsdatum:

Dnr: 23KS193





Sammanfattning

Kommunfullmäktige har fastställt kommunstyrelsens ram för genomförande av reinvesteringar inom Askersunds kommuns fastighetsbestånd (*Budget och mål 2024 med plan för 2025–2027*, §105 19 juni 2023). Utifrån kommunens ekonomiska förutsättningar är planering av reinvesteringsåtgärder återhållsam under perioden och i synnerhet 2024.

Bilaga *Reinvesteringsplanering 2024 med plan 2025–2029* redogör för planerade reinvesteringsåtgärder i fastighetsbeståndet för perioden 2024–2029. Åtgärder delas in i två kategorier; åtgärder som upprätthåller värdet i byggnaden och verksamhetens behov för att lokaler ska vara funktionella i verksamheten. Behov har identifierats gemensamt av fastighetsägare (fastighetsingenjör), förvaltare (Askersunds bostäder) och hyresgäster (verksamheter).

Reinvesteringsbehov

Under några år har stora investeringar och reinvesteringsåtgärder genomförts i Askersunds kommuns fastighetsbestånd vilket resulterat i att majoriteten av de kommunala verksamhetslokalerna är i gott skick och anpassade utifrån verksamheternas behov.

Det finns dock ett antal byggnader, framför allt mindre förskoleenheter och kommersiella lokaler som börjar närma sig en ålder där behov av åtgärder kommer att behöva genomföras inom 5–15 år. Byggnadernas tekniska installationer såväl som inre- och yttre ytskick börjar närma sig slutet av sin förväntade livslängd. Dessa behov är ännu inte definierade utan arbete med att utveckla långsiktiga reinvesteringsplaner fortsätter under 2024.

Nämndernas pågående arbete med att identifiera långsiktiga behov av lokaler i respektive lokalförsörjningsplan kan påverka behov i reinvesteringsplaneringen. Vissa projekt kan utgå om verksamheten bedömer att lokalen inte behövs (tex nuvarande Åsen i Åsbro), andra projekt kan tillkomma om verksamheten visar på förändrade behov eller ställningstagande om upprustning (tex Rådhuset).

Reinvesteringsplanering 2024 med plan 2025–2029

Planerade åtgärder 2024 och uppskattade behov för 2025–2029 redogörs för i *Reinvesteringsplanering 2024 med plan för 2025–2029*. Av *Budget och mål 2024 med plan för 2025–2028*, framkommer att endast reinvesteringar som är absolut nödvändiga för att en funktionell verksamhet ska kunna utföras kan genomföras de kommande åren. Utifrån kommunens ekonomiska förutsättningar är planering av reinvesteringsåtgärder återhållsam under perioden och i synnerhet 2024.

Tabell 1. Sammanställning av tilldelad ram och planerade reinvesteringar 2024 - 2029

(tkr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
KF Beslut reinvestering	8 000	6 000	7 000	6 000	6000	-
Planerad summa reinvestering	4 135	6 020	7 970	4 600	3 150	8 550
Värdebevarande	2 960	2 070	5 470	1 100	1 950	5 150
Funktionsbehov	675	3 450	2 000	3 000	700	2 900
Ej planerade åtgärder	500	500	500	500	500	500



Under perioden planeras ett omfattande arbete för att fasa ut lysrör med kvicksilver i samtliga lokaler. Utfasning av kvicksilverarmaturer utgår från EU-beslut och utbytet kommer att minska elförbrukning.

Utöver planerade projekt avsätts en summa pengar årligen till ännu ej planerade mindre åtgärder. Ett känt behov under 2024 är översyn av solskydd på förskolegårdar utifrån ett tillsynsprotokoll från Sydnärkes miljö och byggnadsnämnd.

Åtgärder i reinvesteringsplanen är prioriterade 1–3:

1. Stor vikt att åtgärden genomförs planerat år. Om åtgärden inte genomförs kan det betyda att driftbesparingar uteblir, att byggnaden skick riskerar försämrats avsevärt eller att verksamhet inte kan bedrivas effektivt och ur ett arbetsmiljöperspektiv
2. Åtgärden är av stor vikt att den genomförs men kan flyttas i tid något eller några år.
3. Stort behov av åtgärden men har ingen direkt påverkan på driftsekonomi, byggnadens värde eller verksamhetens möjligheter bedriva effektiv verksamhet.

Planerade reinvesteringsåtgärder definieras i kategorin ”värde” eller ”funktion”

- Värde omfattar åtgärder som huvudsakligen syftar till att säkerställa byggnadens eller tekniska installationers livslängd, minskar behov av akuta åtgärder eller motverkar en ineffektiv drift. Till exempel byta en ineffektiv värmepump, byta gamla fönster eller säkerställa funktionella larmsystem. Åtgärder identifieras av fastighetsstrateg i dialog med förvaltare.
- Funktion omfattar åtgärder som huvudsakligen syftar till att lösa behov hos verksamheten för att de ska ha funktionella lokaler. Till exempel anpassningar för att en verksamhet har vuxit eller förändrat inriktning. Åtgärder identifieras av verksamhet i dialog med fastighetsstrateg och förvaltare. Ledning för respektive förvaltning som är hyresgäst ansvarar för att prioritera åtgärder och behov inom sitt verksamhetsområde samt att inkludera respektive facknämnd om behov finns.

Förvaltningsavtal

Mellan Askersunds kommun och Askersunds bostäder AB reglerar *Förvaltningsavtalet* (KF §152, 2 juni 2020) ansvarsfördelningen mellan parterna där Askersunds kommun är ägare och Askersunds bostäder genomför teknisk förvaltning av de kommunala fastigheterna som ingår i avtalet.

Askersunds bostäder hyr fastigheterna (blockhyra) av ägaren (Askersunds kommun).

Askersunds bostäder tar i sin tur ut hyra (bashyra) av andra-hands-hyresgästen, verksamheten som nyttjar lokalerna.

Blockhyran fastställs utifrån ägarens kostnader för kapitalkostnader, skatter och försäkringar.

Bashyran fastställs utifrån förvaltarens sammanlagda kostnader för blockhyra och kostnader för genomförande av uppdraget.

Av *Förvaltningsavtalet* framgår att förvaltarens uppdrag omfattas av

- Drift (el, värme, vatten och avlopp, avfall osv)
- Myndighetskrav (besiktningar och åtgärder som följer av besiktningar)
- Felanmälan (rutiner och system för funktionell felanmälan)
- Vandalism (vidta åtgärder omedelbart som särfaktureras hyresgäst)
- Jourverksamhet
- Löpande skötsel (tillsyn och felavhjälpande åtgärder)
- Planerat underhåll (ta fram plan för och genomföra åtgärder, tex golvbeläggning och målning)



- Mindre förändringar (beställning via fastighetsägare, särfaktureras hyresgästen)
- Administration

Askersunds kommuns ansvar i enlighet med *Förvaltningsavtalet* är att planera och genomföra reinvesteringsåtgärder vars syfte är att förlänga byggnadernas livstid och minska driftkostnader.

Modellen innebär att investeringsåtgärder kan medföra minskade kostnader för förvaltaren i tex drift, löpande skötsel eller planerat underhåll. En investerings ökade kostnader för kapitaltjänster kan därmed kompenseras av lägre kostnader hos förvaltaren. Förhandling av block och bashyra sker årligen utifrån statistik och genomförda åtgärder.

Fastigheter utanför förvaltningsavtal

Askersunds kommun äger även fastigheter som inte ingår i förvaltningsavtalet. Det är lokaler och byggnader som hyrs ut till privata näringsidkare (tex Hamnbodar, Hammagasinet, Citycamp), exploateringsfastigheter samt saner- och reglerfastigheter. I de fall det finns en byggnad på dessa fastigheter behöver byggnaden tas om hand för att säkerställa värde och hyresgästens behov i lokalen.

Genomförande av reinvesteringsplan

Planerade reinvesteringar 2024 planeras och genomförs av Tekniska förvaltningen i enlighet med redovisad plan.

Vid eventuellt behov av förändringar eller omprioriteringar inom planeringen ska dessa hanteras av kommunstyrelsen.

Uppföljning av genomförande görs vid delårsuppföljning och bokslut.

Bilagor

Reinvesteringsplanering 2024 med plan för 2025–2029