

Samhällsbyggnadsavdelningen åtgärdsplan 2025 – 2026 och inför 2027

Verksamhetsmål - ekonomi

- Samtliga avdelningar ska inför 2027 ha en budget som bidrar till att kommunen når ett budgeterat resultat på minst en procent av generella skatte- och statsbidragsintäkter.
- Samtliga avdelningars utfall ska för 2025 understiga tilldelad budget, när sparbetinget exkluderas.

Åtgärdsplanerna utgör en grundförutsättning för de ramar som tas fram till juni 2025 inför kommande kommunplan.

Behov av revidering

Efter att det nationella utfallet för 2024 enligt RS är klart, kommer omräkning av sparbetinget att göras. Även andra faktorer kan bidra till att åtgärdsplanerna behöver revideras.

Sparbeting (2025) för att nå en ekonomi i balans:

- Samhällsbyggnadsavdelningen – 9 901 tkr
- Vård- och socialavdelningen – 7 407 tkr
- Skol- och barnomsorgsavdelningen – 8 205 tkr

Därutöver tillkommer ytterligare behov för att nå minst en procent av generella skatte- och statsbidragsintäkter med cirka 5 356 tkr inför 2027.

Uppföljning från 2024 och förändringar av åtgärdsplanen under 2025

Affärsverksamhet

Bräcke kommuns nettokostnad per invånare för affärsverksamhet ligger fortsatt högt i jämförelse med liknande kommuner. Dessa siffror och jämförelser är hämtade från Kolada och bygger på SCB:s räkenskapssammandrag som samtliga kommuner lämnar in årligen. Trots att Bräcke ligger högt i förhållande till liknande kommuner har nettokostnaden sjunkit med 23% från 2022 till 2023. Att nettokostnaderna sjunkit med så pass mycket förklaras till stor del av att kommunens interna lokaler fram till 2022 har redovisats under området affärsverksamhet. Från 2023 ligger utfallet från de interna lokalerna i stället inom området gemensamma lokaler och nettot för dessa fastigheter har därmed fördelats ut på kommunens verksamheter.

Energieffektiviseringar

Fastighetsenheten behöver prioritera arbetet med energieffektiviseringar under de kommande åren, dels för att uppnå nya lagkrav på offentlig sektor, dels för att sänka driftkostnader. En energikartläggning pågår och utifrån det ska behoven ses över och åtgärderna prioriteras efter vilka investeringar som leder till störst besparingar.

Uppdaterade underhållsplaner / periodiskt underhåll

Under 2025 ska underhållsplanerna för fastigheterna färdigställas och läggas in i fastighetssystemet, systemet kommer därefter kunna beräkna hur underhållsskulden ser ut i siffror. Underhållsplanerna kommer bli ett viktigt verktyg i den fortsatta planeringen av investeringar och underhållsåtgärder, det kommer att ge en helt annan bild över kommande behov och kan på så vis hjälpa till att förebygga oväntade kostnader. Det förändrade arbetssättet som möjliggörs genom underhållsplanerna har gjort att driftbudgeten för fastigheterna har dragits ned med ca 500 tkr inför 2025.

Minska vakansgraden inom bostadsbeståndet

Vakansgraden inom bostadsbeståndet ligger på höga nivåer i Bräcke och Kälarne, totalt sett är vakansgraden i mars ca 12 %. Nedbrutet ortvis är vakansgraden ca 14 % i Bräcke, 5 % i Gällö och 17 % i Kälarne för motsvarande period. Avdelningen ser inga andra utvägar att nå målet om en vakansgrad på 5% än att riva eller avyttra fastigheter till aktörer som ska bedriva annan verksamhet än uthyrning av bostadslägenheter.

Hyresnivåerna i kommunens fastighetsbestånd är inte låga i förhållande till grannkommunerna. Anledningen till att bostadsverksamheten inte går ihop förklaras inte enbart av vakansgraden utan också av att kostnaderna för reparation och underhåll är höga på grund av eftersatt underhåll.

Under 2025 ska fastighetsenheten förhandla med Hyresgästföreningen om att införa standardhöjande hyressättning, vilket innebär att standardhöjande renoveringar ska kunna påverka hyresnivån och göra det möjligt att ta ut högre hyra för en lägenhet med bättre standard.

Bostadsförsörjningsplan & lokalförsörjningsplan

Under 2025 ska både en bostadsförsörjningsplan och en lokalförsörjningsplan utarbetas. Planerna ses som strategiskt viktiga dokument för kommunens fastighetsförvaltning på både kort och lång sikt. Befolkningsutveckling och demografi är viktiga delar i dessa planer. Den ekonomiska effekten går inte att beräkna men planen ger förutsättningar för bättre grundade beslut exempelvis inför investeringar.

SBO

Under hösten 2024 inledde SBO, på initiativ av Bräcke kommun, en försäljningsprocess av fastigheten Lokatten. Den mäklare som SBO anlitat för ändamålet värderade fastigheten till 19 miljoner. Kommunen har bjudit 10 miljoner kronor vilket SBO förkastat och meddelat att 16 miljoner kronor är minimikravet för en förhandling. Att köpa fastigheten för 16 mkr vore inte ekonomiskt lönsamt och därför kommer inte kommunen att lägga fler bud. Hyresavtalet med SBO löper på till och med juli 2030, därefter sjunker blockhyran med 0,9 mkr per år.

Kortsiktiga åtgärder som går att verkställa "direkt" (verkställighet eller genom delegation)

Löpnr	Åtgärd	Genomförande (vad och vilka?)	Tidplan (när?)	Ansvarig chef	Uppföljning (hur ofta, när)	Ekonomisk helårseffekt (tkr)
1	Effektiviseringar inom avdelningens olika verksamhetsområden	Samhällsbyggnadsavdelningen	2025–2027	Avdelningschef	Löpande	1 500 tkr
2	Minska fastighetsbeståndet	Samhällsbyggnadsavdelningen	2025–2027	Avdelningschef	Löpande	3 000 tkr
3	Energieffektiviseringar	Fastighetschef	2025–2027	Avdelningschef	Löpande	500 tkr

Åtgärder som kräver utredningar och/eller politiska beslut (ks eller kf)

Löpnr	Åtgärd	Genomförande (vad och vilka?)	Tidplan (när?)	Ansvarig chef	Uppföljning (hur ofta, när)	Ekonomisk effekt (tkr)
4	Utreda kommunens hotellverksamhet i Kälarne	Samhällsbyggnadsavdelningen	2026	Avdelningschef	2026	300 tkr
5	Minskade anslag till idrotts- och fritidsanläggningar	Samhällsbyggnadsavdelningen	2026-2027	Avdelningschef		500 tkr
6	Utreda avdelningens verksamheter utifrån ambitionsnivå	Kommunstyrelsen / kommundirektör	2025-2027	Kommundirektör		3 300 tkr
7	Utöka investeringsbudget för energieffektiviseringar och fastighetsunderhåll	Samhällsbyggnadsavdelningen	2025-2027	Avdelningschef		Behöver utredas

Åtgärder tidsplan

Löpnr	Åtgärd	2026	2027	Totalt
1	Effektiviseringar inom avdelningens olika verksamhetsområden	750 tkr	750 tkr	1 500 tkr
2	Minska fastighetsbeståndet	1 000 tkr	2 000 tkr	3 000 tkr
3	Energieffektiviseringar	250 tkr	250 tkr	500 tkr
4	Utreda kommunens hotellverksamhet i Kälarne	150 tkr	150 tkr	300 tkr
5	Minskade anslag till idrotts- och fritidsanläggningar		600 tkr	600 tkr
6	Utreda avdelningens verksamheter utifrån ambitionsnivå		4 000 tkr	4 000 tkr
7	Utöka investeringsbudget för energieffektiviseringar och fastighetsunderhåll			Behöver utredas
Summa				9 900 tkr

Ytterligare information

Åtgärd 1. Effektiviseringar inom avdelningens olika verksamhetsområden

Inom samhällsbyggnadsavdelningen finns det besparingspotential genom effektivare organisationsformer, bättre nyttjande av resurser samt smartare schemaläggning. Förväntad besparing ca 1 500 tkr.

Åtgärd 2. Minska fastighetsbeståndet

Kommunen äger, utöver bostadsbeståndet på ca 60 byggnader, ett tiotal fastigheter där ingen egen verksamhet bedrivs. Avdelningen ser stora möjligheter till besparingar genom att avyttra en del av dessa fastigheter. Genom att minska fastighetsbestånd sjunker kostnader för drift och underhåll, men även kostnader för kommande investeringsbehov och kapitalkostnader. På sikt leder även ett minskat fastighetsbestånd till lägre overheadkostnader. Varje avyttring kommer att gå som enskilda politiska ärenden, Samhällsbyggnadsavdelningen kommer under 2025 och 2026 att föreslå ett antal fastigheter för avyttring. Förväntad besparing uppgår till ca 3 miljoner kronor.

Åtgärd 3. Energieffektiviseringar

Det arbete som påbörjats inom energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet fortgår. Förväntad besparing ca 250 tkr årligen.

Åtgärd 4. Utredda kommunens hotellverksamhet i Kälarne

På Östjemten i Kälarne bedriver kommunen hotellverksamhet vilken inte bär sina egna kostnader. Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att hotellverksamheten ska utredas för att svara på om de resurser som läggs där är till nytta för kommunen ur ett ekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv.

Åtgärd 5. Minskade anslag till idrotts- och fritidsanläggningar

Kommunens kostnader för idrotts/fritidsanläggningarna uppgår till ca 5 mkr per år. De tre största anläggningarna kostar årligen ca 2,5 mkr (skidtunneln och investeringar exkluderat). Sett till kostnad per invånare sticker inte Bräcke kommun ut jämfört med andra kommuner, men samhällsbyggnadsavdelningen vill ändå belysa att detta är en prioriteringsfråga. Som besparingsåtgärd föreslås att föreningarna som bedriver verksamhet på kommunens anläggningar får ta ett större ekonomiskt ansvar, och anslagen från kommunen minskas med 600 tkr per år.

Åtgärd 6. Utredda avdelningens verksamheter utifrån ambitionsnivå

Inom samhällsbyggnadsavdelningen bedrivs flera verksamheter som inte är lagstadgade och där politikerna styr vilka ambitionsnivåer kommunen ska ha. Genom en utredning av verksamheten som bedrivs inom de olika områdena tydliggörs ambitionsnivåer och politikerna ges möjlighet att ta ställning till vilka prioriteringar de vill sätta framåt ur ett ekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv.

Åtgärd 7. Utöka investeringsbudgeten för energieffektiviseringar och fastighetsunderhåll

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår en utökning av budgeten för energieffektivisering och fastighetsunderhåll av fastigheter. Med stöd av underhållsplaner och energikartläggningar kan fastighetsenheten få ett helhetsgrepp över fastigheternas underhållsbehov och energianvändning. Det finns ett flertal olika åtgärder som kan vidtas för att energieffektivisera en fastighet. Många gånger är energieffektiviserande åtgärder inte lönsamma då de genomförs enskilt, men genom ett helhetsgrepp på fastigheterna finns det möjlighet att samordna nödvändiga underhållsåtgärder med energieffektiviserande och på så vis få en bättre ekonomisk effekt av investeringarna. Exempelvis att göra åtgärder kopplat till värme-/ventilationssystem i samband med nödvändiga klimatskalsåtgärder kan ge en helt annan påverkan på energianvändningen än att göra enbart värme-/ventilationsåtgärder. Den ekonomiska effekten är svår att uppskatta och kommer att variera mellan olika projekt.