

## Tjänsteskrivelse

Handläggare  
Anna Åkerbris  
Tfn 026-17 80 00  
anna.akerbris@gavle.se

Omvårdnadsnämnden  
Socialnämnden  
Arbetsmarknads- och  
funktionsrättsnämnden

## Remissvar – Förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad Hyresmodell och lokalpolicy

### Förslag till beslut

Att anta yttrandet som sitt eget.

### Sammanfattning

Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden har anmodats yttra sig i förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad Hyresmodell och lokalpolicy.

Välfärd Gävle har utarbetat ett förslag till remissvar och sammanfattningsvis anser Välfärd Gävle att remissmissivet har för kort svarstid för att nämndernas verksamheter ska hinna utarbeta ett konkret genomarbetat yttrande. För att uppnå önskad effekt bör förslaget omarbetas tillsammans med representanter från inblandade verksamheter för att få tydliga och hållbara processer.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-19, dnr 19KS108, att till kommundirektören delegera rätten att fatta beslut om samtliga nämnders enskilda inhyrningar av verksamhetslokaler på kort sikt.

Kommundirektören uppdrogs även att genomföra en utredning av kommunens samlade lokalresursbehov på lång sikt med återredovisning till kommunstyrelsen för ställningstagande i sak.

En projektbeskrivning togs fram under 2019 och ett projektarbete startades upp. Detta har resulterat i förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt en uppdaterad Hyresmodell och lokalpolicy som underlag för en återrapportering till kommunstyrelsen.

Dessa handlingar har nu skickats ut på remiss till samtliga nämnder samt bolagen Gavlefastigheter och Gavlegårdarna för yttrande.

## Yttrande

Nedan följer Valfärd Gävles synpunkter på förslaget.

Valfärd Gävle vill påpeka att remissmissivet har för kort svarstid för att nämndernas verksamheter och bolag ska hinna lämna ett konkret genomarbetat yttrande. I det aktuella projektarbetet under 2019 borde representanter från nämndernas verksamheter och bolag bjudits in att delta. För att delge de idag fungerande processerna och belysa de delar som behöver förbättras eller saknas.

Verksamheternas delaktighet är ytterst viktig för att få tydliga, kostnadseffektiva och hållbara processer.

### ***”Lokalkostnader som är en tung kostnadspost i den kommunala ekonomin”***

(sidan 2 i fastighetsstrategin)

- Hur ska detta arbete fungera i framtiden, med tanke på att det reella incitamentet för att hålla nere lokalkostnaderna för sektorerna/nämnderna har upphört i och med att kompensation ges med ökat kommunbidrag för ökade lokal- /kapitalkostnader? Hur ska/kan ökade lokalkostnader motverkas? Utan tydliga processer kring detta är risken stor att det kan få motsatt effekt och att kostnaderna ökar istället.

### ***”Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-19 (Dnr 19KS108)***

- ***att till kommundirektören delegera rätten att fatta beslut om samtliga nämnders enskilda inhyrningar av verksamhetslokaler på kort sikt”***

(sidan 1 i promemorian till remissmissivet)

***”Kommunstyrelsen har fått en stärkt ställning i förhållande till andra nämnder såvitt gäller rätten att fatta beslut om nämnders verksamhet. Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen rätt att fatta beslut om samtliga nämnders lokalresurser både på lång och kort sikt.”***

(sidan 3 i fastighetsstrategin)

- Gäller beslutet på lång eller kort sikt? Och vad betyder i så fall kort sikt för kommundirektören? Kommer beslutanderätten att flyttas tillbaka till kommunstyrelsen i närtid?

***”Med en uppdaterad fastighetsstrategi för tillväxt skapas förutsättningar för kommunstyrelsen att besluta om strategiska lokalförsörjningsfrågor.***

***Förutsättningarna skall skapas genom***

- ***En strategisk och aktiv styrning och uppföljning mot uppsatta mål och indikationer***
- ***En tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalande beslutsforum***
- ***Tydliga och balanserade partsförhållanden***
- ***Tydliga, aktuella och väl kommunicerade styrdokument.”***

(sidan 2 i fastighetsstrategin)

- Vilken typ av delaktighet från verksamheterna/bolagen tänker sig kommunstyrelsen i dessa beslutsforum? Vem/vilken funktion företräder verksamheten?
- Hur ska besluts- och prioriteringsforum fungera praktiskt?  
Hur görs prioriteringar idag kring vad som bäst behövs på koncernnivå?  
Det finns idag inga kända uppbyggda beslutsprocesser/beslutsforum/ingen fastighetsprocess/ingen investeringsprocess för lokalförsörjningsfrågorna?
- Vad syftas på med balanserade partsförhållanden? Enligt detta förslag blir det svårt att se de balanserade partsförhållandena, när verkställigheten är flyttad till kommunstyrelsen.

***” Figuren ovan visar hur förutsättningarna för en strategisk och aktiv styrning skall skapas där funktioner med tydliga ansvar och roller skall samspela inom kommunkoncernen för att säkerställa en effektiv boende- och lokalförsörjning för kommunens verksamheter.”***

(sidan 3 i fastighetsstrategin)

- Nuläge: Uppföljning sker endast genom ”utblicksmöten”. Det finns inga utvecklade forum för samverkan. Inga planeringsfrågor tas upp, ingen proaktivitet från utförare/fastighetsägare. Valfärd Gävle får ingen återkoppling på beställningar eller själva utförandet. Otydliga roller, ansvar och styrning (inom kommunen och bolagen).
- Det blir problematiskt att det i dagsläget inte finns en tydlig och känd investeringsprocess för byggnadsinvesteringar, samt att beslutsunderlagen varierar i kvalitet. Detta medför stor risk för att dåligt underbyggda beslut tas.
- En kontinuerlig dialog och samverkan mellan styrning, beställare och utförare måste upprättas.

- Kommundirektör bör ha en beredande grupp för lokalfrågor. Kommunstyrelsen bör ha ordföranderollen med representanter från varje bolag och sektor. T.ex. Valfärd Gävle lyfter ett nytt ärende internt i dess interna Fastighetsråd. Representant från Valfärd Gävles Fastighetsråd tar frågan vidare upp i kommundirektörens beredande grupp för prioritering, vägledning och inriktningsbeslut ur ett kommunkoncernperspektiv som underlag till kommundirektören för beslut. Vilka typer av frågor ska lyftas upp till kommundirektörens beredningsgrupp?

***”Kommunstyrelsen fattar beslut om samtliga program. Respektive nämnd och styrelse ansvarar för framtagande av funktionsprogrammen.***

- ***Utbildningsnämnd - förskole- och skollokaler för de olika skolformerna***
- ***Omvårdnadsnämnd - vård- och omsorgsboenden samt gruppboenden och gruppboendestäder***
- ***Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnd – verksamhetslokaler samt skollokaler för vuxenundervisningen***
- ***Kultur- och fritidsnämnd – funktionsprogram avseende lokaler för kulturskoleverksamhet, kultur- och fritidsanläggningar***
- ***Kommunstyrelsen - funktionsprogram avseende administrativa lokaler ”***

(sidan 5 i fastighetsstrategin)

- Socialnämnden saknas i uppräknings ovan – de har 650 lägenheter.
- Omvårdnadsnämnden har endast ansvar för vård- och omsorgsboenden.
- Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden har ansvar för grupp- och serviceboendestäder/boenden.
- Det reella budgetansvaret för lokaler/boenden finns inte längre kvar på nämnderna. Hur är tanken att programmen ska revideras och när?

***”Förutsättningar och möjlighet finns dock att samla lokal försörjningsansvaret för särskilda boendeformer hos ABG. En samlad lokal försörjning hos ABG innebär att den samlade kompetensen om särskilda boendeformer, verksamhetsmässigt och fastighets- och förvaltningsmässigt samordnas.”***

(sidan 6 i fastighetsstrategin)

- Valfärd Gävle behöver få förvaltningsstatusrapporter från utföraren för att kartlägga nuläge - vilken status har fastigheterna som nyttjas idag? Idag

- saknas strukturerad återkoppling angående fastighetsstatus, vilket gör det svårt för Valfärd Gävle att bedöma det framtida behovet. I en statusrapport behöver även driftkostnader i förhållanden till status på fastigheterna framgå.
- Ska hyresvärdsansvaret för till exempel träningslägenheter, övergångslägenheter och akutlägenheter övergå till Gavlegårdarna? Valfärd Gävle är idag hyresvärd för alla särskilda boenden.
  - Innebär fastighetsstrategin att Gavlegårdarna också ska sköta hyresförhandling för särskilda boenden, som Valfärd Gävle idag sköter själva?

Valfärd Gävle anser att fastighetsstrategin har otydliga inslag och önskar därför förtydligande kring nedan;

(sidan 6 i fastighetsstrategin)

- Det förändrade lokalansvaret.
- Vilken påverkan har det förändrade lokalansvaret på den interna hyresmodellen?

#### Bilaga – Hyresmodell

- Hyresmodellen behöver ses över och förtydligas. Kommunstyrelsen bör särskilt se över styreffekten av hyresmodellen och att interna hyrestider framgår i den nya versionen. Samt hur långa hyrestider som ska tillåtas. I dagsläget skrivs onormalt långa hyresavtal.
- Valfärd Gävle behöver få tydligare underlag till alla hyreshöjningar som görs. Varför höjningarna görs och vad de baseras på.

#### Avslutningsvis

Valfärd Gävle deltar gärna i framtagandet av en tydlig process för att få en bättre fungerande samverkan som gynnar hela kommunkoncernen långsiktigt, ur ett ekonomiskt och lokalresursperspektiv.

*Magnus Höjjer*  
Sektorchef  
Valfärd Gävle

-----

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från Valfärd Gävles tre nämnder. Besluten om remissvar är fattade vid berörda nämnders sammanträden 24, 25 och 26 mars 2020.



Utredare Anna Åkerbris, Utveckling och stöd, har varit ansvarig handläggare i ärendet.

I den slutliga handläggningen har också följande personer deltagit:  
ekonomichef Anders Paulsen, lokalsamordnare Roger Karlsson,  
lokalförsörjningsstrateg Björn Saari och verksamhetschef Catrin Tranberg.