

BILAGA 3

Sammanställning av inkomna remissyttranden avseende ”Förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy”, dnr 17KS374 - 13--17.

Inkomna yttranden är redovisade per nämnd och bolag i mittersta kolumnen. Yttranden är i de flesta fall kopplade till specifikt avsnitt i Fastighetsstrategin vilket i dessa fall anges i den vänstra kolumnen. I kolumnen till höger finns kommentarer till respektive yttrande diskuterade och förankrade i gruppering med kommundirektören, sektorchef styrning och stöd, chef för avdelningen för övergripande planering samt fastighetsstrategen.

Kommentarerna till yttrandena är kategoriserade genom färgkodning utifrån föreslagen hantering och återrapportering.

SVART = Inom ramen för Fastighetsstrategi för Gävle växer, inarbetas vid uppdateringen av Fastighetsstrategin

RÖD = En fråga om verkställighet, hanteras inom ramen för ett genomförande och en implementering av Fastighetsstrategin.

GRÖN = Löpande förvaltning.

BLÅ = Fråga att besvara, utanför strategin

20SON30/19KS374-29 Socialnämndens beslut:

20ON30/19KS374-27 Omvårdnadsnämnden beslut:

20AFN16 Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämndens beslut:

”Att anta yttrandet som sitt eget”. Det vill säga med synpunkter i tjänstemannayttrandet enligt redovisning i tabellen nedan.

”Remissmissivet har för kort svarstid för att nämndernas verksamheter skall hinna utarbeta ett genomarbetat konkret yttrande. För att uppnå önskad effekt bör förslaget omarbetas tillsammans med representanter från verksamheter för att få tydliga och hållbara processer.”

”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.”

Utdrag ut remisshandlingarna

Yttrande från nämnd

Kommentar Styrning och stöd

<p>A: ”Figuren ovan (sid 3 i fastighetsstrategin) 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.”</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Nuläge: Uppföljning sker endast genom ”Utblicksmöten”. Det finns inga utvecklade forum för samverkan. Inga planeringsfrågor tas upp, ingen proaktivitet från utförare/fastighetsägare. Välfärd Gävle får ingen återkoppling på beställningar eller själva utförandet. Otydliga roller, ansvar och styrning (inom kommunen och bolagen).2. Det blir problematiskt att det i dagsläget inte finns en känd och tydlig investeringsprocess för byggnadsinvesteringar, samt att beslutsunderlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Kommundirektören svarar för organisering inom förvaltningen d v s verkställigheten. Tidigare forum som lokalförsörjningsgruppen eller liknande kan fylla uttryckt behov och bör eventuellt återupptas. Mötesforum mellan utförare/fastighetsägare och beställaren/verksamheten behöver utvecklas. Nya arbets- och beslutsforum behöver skapas där ansvar, roller och mandat är tydliggjorda utifrån till reglemente och delegationsordningar. Beslutade processer för verkställighet skall beskrivas och kommuniceras i processkarta.2. Årshjulet för investerings- och lokalresursplanering följer upprättat årshjul för budget- och planeringsprocessen.
---	--	--

	<p>variera i kvalitet. Detta medför stor risk för att dåligt underbyggda beslut tas.</p> <p>3. En kontinuerlig dialog och samverkan mellan styrning, beställare och utförare måste upprättas.</p> <p>4. Kommundirektören 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 i dess interna Fastighetsråd. Representanter från Valfärd Gävles fastighetsråd tar frågan vidare upp i kommundirektörens beredande grupp för prioritering, vägledning och inriktningsbeslut ur ett kommunkoncernperspektiv som underlag till kommundirektörens beslut.</p> <p>5. Vilken typ av frågor ska lyftas till kommundirektörens beredningsgrupp?</p>	<p>Process för förankring och prioritering av investeringsäskanden framgår i upprättade processbeskrivningar.</p> <p>3. Se pkt 1 och 2 ovan.</p> <p>4. Se pkt 1 ovan.</p> <p>5. Se pkt 1.</p>
<p>B: "Förutsättningar och möjlighet finns dock att samla lokalförsörjningsansvaret för särskilda boendeformer hos ABG. En samlad lokalförsörjning hos ABG innebär att den samlade kompetensen om särskilda boendeformer, verksamhetsmässigt och fastighets- och förvaltningsmässigt samordnas." Sidan 6 i fastighetsstrategin.</p>	<p>1. 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 driftkostnaderna i förhållande till status på fastigheterna framgå.</p> <p>2. Ska hyresvärdansvaret för till exempel träningslägenheter, övergångslägenheter och akutlägenheter övergå till Gavlegårdarna? Valfärd Gävle</p>	<p>1. En fråga till agendan i aktuellt mötes- och samverkanforum mellan beställare/verksamhet och utförare/fastighetsägare.</p> <p>2. Fastighetsstrategin omfattar inte dessa lägenheter. Tydliggörs i uppdaterad fastighetsstrategi.</p>

	<p>är idag hyresvärd för alla särskilda boenden.</p> <p>3. Innebär fastighetsstrategin att Gavlegårdarna också ska sköta hyresförhandling för särskilda boenden, som Vålfärd Gävle idag sköter själva.</p>	<p>3. Har ej varit fallet hittills. Avstämning och dialog har förts inför eller under hyresförhandlingar. En fråga att träffa överenskommelse om mellan parterna att tydliggöras i strategin om vad som bör rymmas inom lokalförsörjningsuppdraget.</p>
<p>C: "Kommunstyrelsen fattar beslut om samtliga program. Respektive nämnd och styrelse ansvarar för framtagande av funktionsprogrammen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utbildningsnämnd - förskole- och skollokaler för de olika skolformerna • Omvårdnadsnämnd - vård- och omsorgsboenden samt gruppboenden och gruppboestäder • Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnd – verksamhetslokaler samt skollokaler för vuxenundervisningen • Kultur- och fritidsnämnd – funktionsprogram avseende lokaler för kulturskoleverksamhet, kultur- och fritidsanläggningar • Kommunstyrelsen - funktionsprogram avseende administrativa lokaler" Sid 5 i fastighetsstrategin 	<p>1. Socialnämnden saknas i uppräknigen ovan- de har 650 lägenheter.</p> <p>2. Omvårdnadsnämnden har endast ansvar för vård- och omsorgsboenden.</p> <p>3. Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden har ansvar för grupp- och servicebostäder, -boenden.</p> <p>4. Det reella budgetansvaret för lokaler/boenden finns inte längre kvar på nämnderna.</p> <p>5. Hur är tanken att programmen skall revideras och när?</p>	<p>Pkt 1-3 avser korrigeringar i remisshandlingen.</p> <p>4. Vad menas med reella budgetansvaret här? Åsyftas att inhyringsbeslut fattas av kommundirektören och att full kommunbidragstäckning utgår vid investeringar? Respektive nämnd ansvar för behovsplaneringen för boenden och lokaler.</p> <p>5. Befintliga program har tidigare uppdaterats efter erfarenheter från senast genomförda byggnation och/eller som en följd av nya lag- och myndighetskrav.</p>
<p>D: "Kommunstyrelsen har fått en starkt ställning i förhållande till andra nämnder såvitt gäller rätten att fatta beslut om nämnders verksamhet.</p>	<p>1. Gäller beslutet på kort eller lång sikt?</p>	<p>1. Kommunstyrelsen vill styra i frågor som gäller anskaffning av lokaler och i ställningstaganden som påverkar nämndernas lokalkostnader.</p>

<p>Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen rätt att fatta beslut om samtliga nämnders lokalresurser både på lång och kort sikt.” Sid 3 i Fastighetsstrategin</p> <p>”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.” Sid 1 i promemorian till remissmissivet.</p>	<p>2. Och vad betyder i så fall kort sikt för kommundirektören?</p> <p>3. Kommer beslutsrätten att flyttas tillbaka till kommunstyrelsen i närtid?</p>	<p>2. Angående delegation till kommundirektören och vad den omfattar. Vad föranleder frågan?</p> <p>3. Se punkt 1 ovan. Vad föranleder frågan?</p>
<p>E: ”Lokalkostnader som är en tung kostnadspost i den kommunala ekonomin”, sid 2 i Fastighetsstrategin.</p>	<p>1. Hur skall 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?</p> <p>2. Hur ska/kan ökade lokalkostnader motverkas? Utan tydliga processer kring detta är risken stor att det kan få motsatt effekt och att kostnaderna ökar i stället.</p>	<p>1. Frågan hör hemma i ett arbete med och eventuella förändringar i kommunens resursfördelningsmodell. Eftersöks en differentierad kommunbidragskompensation utifrån åtgärd?</p> <p>2. Beslutsprocess upprättas för tydlighet i kommunikation av konsekvenser/resultat vid omräkning av hyror till nya nivåer vart tredje år. Process upprättas för tydliggörande av beslutsgång och verkställighet vad gäller lokalanskaffning samt beslut om styrande dokument som t ex funktionsprogram. Resursfördelningsmodell och kommunbidragskompensation ses över?</p>

<p>F: "Med en uppdaterad fastighetsstrategi för tillväxt skapas förutsättningar för kommunstyrelsen att besluta om strategiska lokalförsörjningsfrågor. Förutsättningarna skall skapas genom</p> <ul style="list-style-type: none"> • En strategisk och aktiv styrning och uppföljning mot uppsatta mål och indikatorer. • En tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalade beslutsforum. • Tydliga och balanserade partförhållanden. • Tydliga, aktuella och väl kommunicerade styrdokument." 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vilken typ av delaktighet från verksamheterna/bolagen förväntar sig kommunstyrelsen i dessa beslutsforum? 2. Vem/vilken funktion företräder verksamheten? 3. Hur skall besluts- och prioriteringsfunktioner fungera praktiskt? 4. Hur görs prioriteringar idag kring vad som bäst behövs på koncernnivå? 5. Det finns idag inga kända uppbyggda beslutsprocesser/ beslutsforum, ingen fastighetsprocess, ingen investeringsprocess för lokalförsörjningsfrågorna? 6. Vad syftas på med balanserade partförhållanden? Enligt detta förslag blir det svårt att se de balanserade partförhållandena, när verkställigheten är flyttad till kommunstyrelsen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommundirektören svarar för organiseringen inom förvaltningen d v s verkställigheten. Process och processbild upprättas för tydlighet och kommunikation. Skapa nya eller hänvisa till befintliga beslutsforum. 2. Se pkt 1 3. Se pkt 1, samt behov av att tydliggöra befintliga fastighetsrådets representation, funktion och roll satt i ett sammanhang. När, var och hur skall den politiska diskussionen och förankringen ske inför beslutsprocessen? I vilket forum skall vilka frågor lyftas? Kommunstyrelse, samhällsbyggnadsutskottet och/eller finansutskottet. 4. Se punkt 3. Fråga att besvara utanför detta ärende. 5. Kommunicera resultatet av pkt 1 och 3. Budgetprocess är beslutad, processbild tas fram. Process och -bild för lokalresurs- och investeringsplanering skall uppdateras så den harmonierar med budgetprocessens process- och beslutpunkter. 6. Kommunstyrelsen har en vilja att stärka styrningsfunktionen vad gäller lokaler. Styrmodellen tydliggör vem som ansvarar
---	---	--

		för styrning, beställning respektive utförande.
G: Avslutningsvis	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valfärd Gävle deltar gärna i framtagandet av en tydlig process för att få en bättre fungerande samverkan som gynnar kommunkoncernen långsiktigt, ur ett ekonomiskt och lokalresursperspektiv. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommundirektören svarar för verkställigheten d v s organisering för ökad samordning och samverkan. "Att göra" - punkter bör in i en handlingsplan alternativt att det utreds och utförs inom ramen för ett XLPM-uppdrag.
H: Bilaga - Hyresmodellen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hyresmodellen behöver ses över och förtydligas. 2. Kommunstyrelsen bör särskilt se över styreffekten av hyresmodellen och att interna hyrestider framgår i den nya versionen. Samt hur långa hyrestider som skall tillåtas. I dagsläget skrivs onormalt långa hyresavtal. 3. Valfärd Gävle behöver få tydligare underlag till alla hyreshöjningar som görs. Varför höjningarna görs och vad de baseras på. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vad anses otydligt? Se punkt 2 nedan. 2. En större översyn av hyresmodellen föreslås med förändringar att gälla fr o m kommande treårsperiod efter hyresomräkningen, d v s fr o m år 2023. Se koppling till resursfördelningsmodellen. Stora ekonomiska åtaganden för kommunen speglas i hyrestidens längd. 3. Mottagande och beredande gruppering utses? Process upprättas med beredning och beslut i ett årshjul som harmonierar med budgetprocessen. Upprätta processbild.
I: Valfärd Gävle anser att fastighetsstrategin har otydliga inslag och önskar därför förtydliganden kring nedan; sidan 6 i fastighetsstrategin.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det förändrade lokalansvaret? 2. Vilken påverkan har det förändrade lokalansvaret på den interna hyresmodellen? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avses förslaget att utöka ABGs lokal-försörjningsansvar? 2. Interna hyresmodellen påverkas inte. Menas hyressättningen/hyresnivån? Om resursförstärkning krävs hos ABG kommer de vilja kompensera sig för den ökade kostnaden inom ramen för höjd hyresnivå enligt hyresmodellen. Jmfr med GFAB.

”Samhällsbyggnadsnämnden antar yttrandet från Livsmiljö Gävle som sitt eget.”

Yttrande över förslaget

<p>J: Att ”Fastighetsstrategi för Gävle växer” föreslås ersätta ”Fastighetsstrategi för tillväxt” i sin helhet.</p>	<p>Den föreslagna ”Fastighetsstrategi för Gävle växer” kan inte ersätta tidigare strategidokument i den del som avser ”Fastighetsstrategi för tillväxt”, dels då inte har genomförts fullt ut och dels för att det nya förslaget för ”Fastighetsstrategi för Gävle växer” inte berör de tre punkterna som anges i motiven för ”Fastighetsstrategi för tillväxt”, se nedan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommunkoncernens fastighetsbestånd renodlas, -aktiveras och utvecklas, - kommunkoncernens ägar-, förvaltar- och brukarroller förtydligas - kommunkoncernens kompetens gällande fastighetsägande och fastighetsförvaltning breddas och fördjupas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vad behöver förtydligas? 2. Efterfrågas en avrapportering av ”Fastighetsstrategi för tillväxt” där avstamp tas till ”Fastighetsstrategi Gävle växer”? 3. Är strategin läst utifrån nya reglementen?
<p>K: Synpunkter på strategins namn utifrån vad utkast till fastighetsstrategin omfattar.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. Förtydliga i Fastighetsstrategin att den omfattar lokaler och boenden för kommunens egna verksamhetsändamål. Förtydliga även vilka fastigheter strategin inte omfattar.

<p>L: Hyresmodellens omfattning och användning inom koncernen.</p>	<p>”Kommunfullmäktige skall besluta om den Hyresmodell och lokalpolicy som styr hur bolagen Gavlefastigheter och Gavlegårdarna skall hyresberäkna sina verksamhetslokaler och boenden vid uthyrning till kommunens nämnder”.</p> <p>Livsmiljö Gävle ställer sig frågande till om denna beräkningsmodell även gäller omvänd ordning när Gävle kommun upplåter lokaler till nämnda bolag.</p>	<p>1. Det skall förtydligas att hyresmodellen gäller i båda riktningar d v s även om kommunen skulle upplåta byggnad eller lokal till något av bolagen.</p>
<p>M: Önskan om kompletterande styrdokument</p>	<p>Under ”Övriga kompletterande styrdokument ” anser Livsmiljö Gävle att det saknas direktiv gällande huruvida kommunens fasta tillgångar, bundna i fastigheter, ska förvaltas.</p>	<p>1. Avses det som regleras i förvaltningsavtal mellan parterna? 2. Avses endast bebyggda fastigheter?</p> <p>I fastighetsstrategin skrivs in att modell för kostnadsberäkning av förvaltningsavtal skall upprättas.</p>

20KFN36/19KS374-23 Kultur- och fritidsnämndens beslut:

”Att anta nedanstående yttrande som sitt eget.”

Synpunkter från Livsmiljö Gävle

Livsmiljö Gävle har inget att invända mot förslaget till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad Hyresmodell och lokalpolicy.

20UN45/19KS374-30

Delegationsbeslut enligt vidaredelegation till utbildningsnämndens ordförande.

N: Fastighetsstrategi för Gävle växer, förslaget	<ol style="list-style-type: none">1. Förslaget till fastighetsstrategi är tydlig men beskriver inte hur Utbildning Gävles lokalförsörjning fungerar.2. Förslaget till fastighetsstrategi handlar i stora delar om hur KS ska kontrollera och styra arbetet.	<ol style="list-style-type: none">1. Avsikten är inte att beskriva hur respektive nämnds lokalförsörjningsarbete genomförs. Det framgår att det är respektive nämnds ansvar, oavsett vem som utreder och skriver fram beslutsunderlag2. Enligt KS reglemente är dess roll att styra, samordna och utföra kontroll och uppföljning. Det är det som förtydligas i styrmodellen.
O: Kapacitetsbedömningar och funktionsprogram	<ol style="list-style-type: none">1. Finns framtagna för förskola och grundskola och som uppdateras kontinuerligt.2. Lokalbehov inom gymnasiet skiljer sig mycket och är beroende av program- och inriktningsutbudet.3. Bör inte vara ett krav för alla verksamhetstyper utan endast där behovet kan motiveras eftersom det är tidskrävande att ta fram och uppdatera.4. Ändringar i funktionsprogrammet beslutas idag av sektorchef vilket underlättar hanteringen.5. Avsteg från funktionsprogrammet beslutas av verksamhetschef som ingår i sektorchefens ledningsgrupp. Ändringar görs i samband med mål- och verksamhetsbeskrivningar. Beslut i KS skulle ge en tidskrävande hantering.	<ol style="list-style-type: none">1. Beslutsordning framgår i fastighetsstrategin, d v s KS beslutar om styrdokument. 2-3. Vissa funktionsprogram skall finnas uppdaterade då om- till- och nybyggnad sker kontinuerligt. Funktionsprogram för t ex specifika gymnasieprogram eller inriktningar tas fram inför specifik planerad utbyggnad som sker mer sällan. Annars riskerar funktionsprogrammen snabbt bli inaktuella. 4-5. Tiden är ej överordnad ekonomiska ställningstaganden. Syftet är att lyfta beslut från egen nämnd till överordnad nivå där beslut tas utifrån helhetssyn, prioritering, ambitionsnivå och ekonomi.
P: Uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, förslag	<ol style="list-style-type: none">1. Utbildning Gävle har inga kommentarer.	OK

AB Gavlegårdarna, dnr 19KS374-25 och -26.

”Vårt remissyttrande är ett tjänstemannayttrande vars innehåll presenterades för styrelsen 2020-03-13.”

<p>Q: Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det är viktiga styrdokument för kommunens framtida hantering av kommunala verksamhetslokaler och hade med fördel kunnat arbetas fram genom bredare samarbete mellan kommunens fastighetsbolag samt styrning och stöd. Det är dock positivt att modellen och policyn presenteras i en sådan här populärversion och det är också bra att riktlinjer och regler om hur Gavlefastigheter, Gavlegårdarna och de kommunala sektorerna skall agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor klargörs. 2. För att kunna implementera modellen och policyn så vill vi betona vikten av att beakta de olika särslagstiftningar som styr bolagen vilket i sin tur ger vissa begränsningar. 3. Ägarstyrning av bolagen ska ske genom ägardirektiv vilket också ska beaktas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Viktiga styrdokument som är framtagna men dialog efterfrågas. 2. Modeller och regelverk som upprättas mellan kommunen och bolaget skall utformas så att de överens stämmer med särslagstiftning för allmännyttan. 3. I ägardirektiven anges de styrdokument som berör bolaget och hur efterlevnad skall ske.
<p>R: Specifika kommentarer till Hyresmodellens och lokalpolicyns innehåll</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avseende lokalpolicyns beskrivning av beslutsfattande vid extern inhyrning (sid 4 sista stycket) d v s beslut ska tas av kommundirektören så kan detta inte gälla för AB Gavlegårdarna. Beslut om extern inhyrning i AB Gavlegårdarna fattas av AB Gavlegårdarnas VD och Styrelse. 2. Avseende Hyresmodellens/lokalpolicyns rekommenderade avtalsvillkor (sid 6, 3e stycket) behöver det förtydligas att en investering i nyproduktion eller ombyggnation behöver längre hyreskontrakt i syfte att inte ge orimliga hyresnivåer. 3. Avseende bild som syftas till att definiera vad som ingår i hyran (sid 9) så ger den inte en korrekt bild för fastigheter som AB Gavlegårdarna upplåter. I AB Gavlegårdarna varierar detta mellan upplåtna 	<ol style="list-style-type: none"> 1. I fastighetsstrategin förtydligas att den endast omfattar inhyrning av lokaler för kommunens egna verksamhetsändamål? 2. I hyresmodellen förtydligas att investeringens storlek påverkar hyrestidens längd. 3. Bilden är en idéeskiss – bilden visar hur genomsnittlig fördelning av kostnaderna

	<p>fastigheter beroende på hyreskontraktets utformning.</p> <p>4. Avseende uppställningen av nyckeltal saknar vi det, i vårt tycke, relevanta nyckeltalet <i>Hyra per m2</i>.</p>	<p>ser ut hos GFAB. Detta förtydligas i bildtext.</p> <p>4. Komplettera bilaga 1, nyckeltal efter avstämning.</p>
<p>T: Förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer</p>	<p>1. Det är viktiga styrdokument för kommunens framtida hantering av kommunala verksamhetslokaler och hade med fördel kunnat arbetas fram genom bredare samarbete mellan kommunens fastighetsbolag samt styrning och stöd. Det är dock positivt att strategin revideras och det är också bra att hur ägar-, förvaltnings, och lokalförsörjningsfrågor är organiserade inom kommunkoncernen ytterligare förtydligas.</p> <p>2. För att kunna implementera strategin så vill vi betona vikten av att beakta de olika särslagstiftningar som styr bolagen vilket i sin tur begränsar vissa möjligheter. Ägarstyrning av bolagen ska ske genom ägardirektiven vilket också ska beaktas.</p>	<p>1. Viktiga styrdokument som är framtagna men dialog efterfrågas. Ett förtydligande av organisation, roller och ansvar är välkommet.</p> <p>2. Utformning av uppdrag och regelverk skall ske så de överensstämmer med särslagstiftning för allmännyttan.</p>
<p>U: Specifika kommentarer till strategins innehåll</p>	<p>1. Avseende formulering avsedd att förklara vad som avses med utförare (sid 3, 2a stycket) så behöver det förtydligas att beslut om att tillhandahålla egna eller inhyrda verksamhetslokaler i enlighet med beslut fattade av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige fattas av AB Gavlegårdarnas VD eller styrelse.</p> <p>2. Avseende Utförande (sid 6) och beskrivning av förutsättningar för AB Gavlegårdarna att ta på sig ett samlat lokalförsörjningsansvar för särskilda boendeformer så gör AB Gavlegårdarna bedömningen att detta är fullt möjligt men att det då behöver ske utifrån affärsmässiga principer. AB Gavlegårdarna konstaterar att ett behov av resursförstärkning skulle uppstå i bolaget med ett sådant upplägg.</p> <p>3. AB Gavlegårdarna har inget att anföra mot kraven att redovisa och följa upp nyckeltal för egna jämförelser över tid och för jämförelser med andra aktörer med likvärdigt uppdrag, sid 7. 2a stycket. Kopplingen till hyressättning enligt självkostnadsprincipens grunder måste däremot tas bort eftersom AB Gavlegårdarnas verksamhet utgår från affärsmässiga principer.</p>	<p>1. I fastighetsstrategin förtydligas att det är endast lokaler som omfattar kommunens egna verksamhetsändamål som avses.</p> <p>2. Pkt 2-3 Hyressättning utgår från affärsmässiga principer i allmännyttiga bostadsbolag. Förtydligas i hyresmodellen.</p> <p>Om kommunen och bolaget träffar överenskommelse om utökat uppdrag eller ändrar gränsdragningen mellan hyresvärd och hyresgäst förändrar det grunden för hyressättningen och därmed hyresnivån.</p>

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, dnr 19KS374-22

Har inkommit med svar på remiss gällande Fastighetsstrategi för Gävle växer (Dnr 19KS374)

<p>V: Gavlefastigheters bedömning:</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Bra att fastighetsstrategin uppdateras.2. Strategin omfattar inte alla områden där lokalförsörjning sker inom kommunen.3. Kommunstyrelsen skall styra, samordna och följa upp. För tydlighetens skull borde det uttalas vilka tjänster som skall arbeta med lokalförsörjning.4. Bakgrunden skulle kunna tas bort från strategidokumentet.5. Fastighetsstrategin, sid 4, ”Kommunstyrelsen är ansvarig för samordning inom kommunkoncernen då uppdatering av styrdokument skall genomföras och då uppdrag ges att arbeta fram nya styrdokument.” Vad ska KS samordna. Hur skall kommunstyrelsen samordna t ex när lokalresursplaner uppdateras?6. Gavlefastigheter anser inte att alla verksamhetstyper måste ha en kapacitetsbedömning eller ett funktionsprogram. Det är tveksamt om det ger ett mervärde att arbeta fram för t ex gymnasium, kontor eller bibliotek. Det borde därför inte vara ett krav. <p>Motivering: - För gymnasier beror mycket på vilket program som bedriver verksamhet i lokalerna.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Viktigt med aktuella styrdokument.2. Avsikten är inte att beskriva hur respektive nämnds lokalförsörjningsarbete genomförs. Det framgår att det är respektive nämnds ansvar, oavsett vem som utreder och skriver fram beslutsunderlag.3. Kommundirektören svarar för organisering för verkställigheten. Detta förtydligas i processbeskrivningar, struktur för mötesformer mm.4. Bakgrunden är kvar för att ge ett sammanhang.5. Samordning är inte aktuellt annat än i tiden för att harmoniera med övriga nämnder och överordnade styrprocesser.6. Vissa funktionsprogram skall finnas uppdaterade då om-, till-, och nybyggnad sker kontinuerligt. Funktionsprogram för t ex specifika gymnasieprogram eller inriktningar tas fram inför specifik planerad utbyggnad som sker mer sällan. Annars riskerar funktionsprogrammen snabbt bli inaktuella.
---	---	--

	<p>-Behov av en ny gymnasieskola uppstår så sällan att förutsättningarna i ett funktionsprogram blir inaktuella.</p> <p>-Behov av kontorsyta kan också se väldigt olika ut beroende på verksamhet. Det skulle hellre finnas allmänna riktlinjer att förhålla sig till.</p> <p>7. Gavlefastigheter anser att respektive nämnd bör äga beslutet om funktionsprogram.</p> <p>Motivering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerlig uppdatering av funktionsprogram. Beslutas idag av sektorschef. - Avsteg görs i samband med mål- och verksamhetsbeskrivning. Beslutas idag av verksamhetschef (ingår i sektorns ledningsgrupp). -Att lyfta till kommunstyrelsen ger inget mervärde och är administrativt tidskrävande. - Funktionsprogrammen syftar till att följa upp resultaten (finns ej idag). Vem ska sätta dessa måttal och sedan följa upp dem? -Erfarenheten säger att det är svårt att jämföra nyckeltal med andra. Det är dock viktigt att det finns framtagna nyckeltal och måttal på rätt nivå för uppföljning över tid. <p>8. I remisshandlingen står att GFAB har ett utökat lokalförsörjningsansvar. Om kommunen vill få en samlad lokalförsörjningsfunktion bör detta förtydligas.</p>	<p>Här avses renodlade administrativa lokaler med kontorsarbetsplatser som är och bör vara hyresgästoberoende i sin utformning.</p> <p>7. Syfte är att lyfta beslut från egen nämnd till överordnad nivå där beslut tas utifrån helhetssyn, prioritering, ambitionsnivå och ekonomi.</p> <p>Antaganden, uppdateringar, beslut och uppföljning av avsteg från beslutade program är en verkställighets- och genomförandefråga där handlägningsrutiner skall fastställas.</p> <p>Nyckeltal som är värda att följa upp över tid tas fram i samråd mellan parterna.</p> <p>8. GFABs roll och lokalförsörjningsansvar skall framgå av Fastighetsstrategin.</p> <p>9. ABGs roll och lokalförsörjningsansvar skall framgå av Fastighetsstrategin.</p>
--	--	--

	<p>9. Det står också att förutsättningar och möjlighet finns att samla lokalförsörjningsansvaret för särskilda boendeformer hos ABG. Det bör förtydligas i strategin att ABG får ett utökat lokalförsörjningsansvar.</p> <p>10. Det står inget om Mark- och exploaterings roll och hur fastigheter som "ägs av" Mex ska hanteras.</p> <p>11. Strategin skulle också kunna kompletteras med kommunens strategi för ägande. Vilka fastigheter bör kommunen äga på lång sikt respektive hyra in.</p>	<p>10. I fastighetsstrategin skrivs in att modell för kostnadsberäkning av förvaltningsavtal skall upprättas.</p> <p>11. Detta framgår av Hyresmodellen som inkluderar lokalpolicyn. Hyresmodellen uppdateras vart tredje år inför ny hyresomräkningsperiod.</p>
--	---	--