

§ 12: Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy

Delges:

Samtliga nämnder inom Gävle kommun, AB Gavlegårdarna AB Gavlefastigheter.

Dnr 19KS374

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag

att anta ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, samt

att godkänna utredningens återrapportering av uppdraget enligt beslut i kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

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 samt att uppdra till kommundirektören 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. Utredningen fick i uppdrag att återkomma med förslag på ny fastighetsstrategi, hyresmodell, lokalpolicy 2020, gränsdragningslista mellan fastighetsägare och hyresgäst samt eventuellt förändrat ägar-direktiv för Gavlefastigheter för beslut i kommunfullmäktige.

Utredningen har nu arbetat fram förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt en uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy för återrapportering till kommunstyrelsen. I beslutsunderlagen har hänsyn tagits till de remissyttranden som inkommit från kommunens nämnder och bolagen Gavlegårdarna och Gavlefastigheter.

Med den nya fastighetsstrategin skall kommunstyrelsen ges förutsättningar för en strategisk och aktiv styrning och uppföljning med en tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalade beslutsforum.

Justerare	Uppdragsbestyrkande

Inlägg i ärendet

Åsa Wiklund Lång (S), William Elofsson (M), Jan Myléus (KD), Mattias Eriksson Falk (SD), Patrik Stenvard (S) och Helene Åkerlind (L).

Yrkanden

Åsa Wiklund Lång (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

William Elofsson (M) yrkar:
att stryka meningen ”i andra hand ska kommunens verksamheter använda lokaler i fastigheter ägda av organisationer som erhåller kommunalt stöd”
på sidan fyra i "Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler."

Mattias Eriksson Falk (SD) stödjer William Elofsson (M) yrkande.

Jan Myléus (KD) yrkar:
att första punkten under Lokalpolicy på sidan 5 i Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler ändras till:

I första hand skall kommunens verksamheter överväga att använda lokaler som ägs av Gävle kommun eller något av de kommunala bolagen Gävle fastigheter alternativt Gavlegårdarna. (All extern inhyrning ska ju motiveras och prövas i enlighet med dokumentet.

Vi Kristdemokrater ställer oss också bakom yrkandet

att stryka andra punkten under Lokalpolicy på sidan 5 i Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler som lyder: ”i andra hand ska kommunens verksamheter använda lokaler i fastigheter ägda av organisationer som erhåller kommunalt stöd”

Vi vill även yrka på följande tillägg i slutet av tredje stycket under Lokalpolicy på sidan 5 i Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler.

att i denna prövning skall försäljning av egen ägd lokal utredas.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om Kommunfullmäktige bifaller William Elofsson (M) m.fl. yrkande.

Därefter frågar ordföranden om Kommunfullmäktige bifaller Jan Myléus (KD) yrkanden.

Slutligen frågar ordföranden om Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Justerare	Uppdragsbestyrkande

Reservationer

Moderaternas, Sverigedemokraternas och Kristdemokraternas ledamöter reserverar sig mot beslutet till förmån för sina yrkanden.

Beslutsunderlag

- §122 KS Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, dnr 19KS374-38
- Tjänsteskrivelse - Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, dnr 19KS374-36
- Fastighetsstrategi för Gävle växer, dnr 19KS374-31
- Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler, dnr 19KS374-32
- Bilaga 1 Nyckeltal och indikatorer, dnr 19KS374-33
- Bilaga 2 Lokalförsörjningsprocessen - reviderad 2020-06-08, dnr 19KS374-37
- Bilaga 3 Sammanställning och bearbetning av remissyttranden, dnr 19KS374-35

Justerare			Uppdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse - Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy

att godkänna utredningens återrapportering av uppdraget enligt beslut i kommunstyrelsen

Ärendet i korthet

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 *samt* att uppdra till kommundirektören 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. Utredningen fick i uppdrag att återkomma med förslag på ny fastighetsstrategi, hyresmodell, lokalpolicy 2020, gränsdragningslista mellan fastighetsägare och hyresgäst samt eventuellt förändrat ägar-direktiv för Gavlefastigheter för beslut i kommunfullmäktige.

Utredningen har nu arbetat fram förslag till ny Fastighetsstrategi för Gävle växer samt en uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy för återrapportering till kommunstyrelsen. I beslutsunderlagen har hänsyn tagits till de remissyttranden som inkommit från kommunens nämnder och bolagen Gavlegårdarna och Gavlefastigheter.

Med den nya fastighetsstrategin skall kommunstyrelsen ges förutsättningar för en strategisk och aktiv styrning och uppföljning med en tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalade beslutsforum.

Beslutsunderlag

Fastighetsstrategi för Gävle växer

Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler

Bilaga 1 - Nyckeltal och indikatorer

Bilaga 2 - Lokalförsörjningsprocessen

Bilaga 3 - Sammanställning och bearbetning av remissyttranden



2(2)

Datum 2020-05-24

Diarienummer: 19KS374

Dnr 19KS374-36

Kommunstyrelsen

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder inom Gävle kommun

AB Gavlegårdarna

AB Gavlefastigheter

Göran Arnell
Kommundirektör

Fastighetsstrategi för Gävle växer

Gällande särskilda boendeformer och lokaler för
kommunens egna verksamhetsändamål (dnr 19KS374)



Innehåll

Bakgrund.....	1
Avgränsning	1
Inledning	2
Styrning.....	3
Beställning.....	5
Utförande.....	6
Uppföljning.....	9

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2006-11-27 § 190, med utredningen ”Fastighetsstrategi för tillväxt” (05KS430-7) som underlag, om en förändrad struktur och organisation för ägande och förvaltning av kommunens samlade bestånd av verksamhetslokaler. Beslutet låg till grund för ett flertal fastighetsförsäljningar mellan Gävle kommun, AB Gavlegårdarna och Brynäs Byggnads AB som senare fick namnet Gavlefastigheter. Beslutet ligger till grund för den ägarstruktur kommunkoncernens verksamhetslokaler har idag. Gavlegårdarna äger kommunkoncernens samtliga särskilda boendeformer. Gavlefastigheter äger i princip resterande bestånd av koncernägda verksamhetslokaler som förskolor, skolor, administrativa lokaler samt kultur- och fritidsanläggningar. I kommunens ägo finns ett mindre antal fastigheter kvar bland annat på grund av momsskäl (fritidsanläggningar), att de utgör strategiska markinnehav eller är byggnader på allmän platsmark som smyckar staden.

Motiven till förändringarna som föreslogs i ”Fastighetsstrategi för tillväxt” var att

- kommunkoncernens fastighetsbestånd renodlas, aktiveras och utvecklas
- kommunkoncernens ägar-, förvaltar- och brukarroller förtydligas
- kommunkoncernens kompetens gällande fastighetsägande och fastighetsförvaltning breddas och fördjupas

För att förbättra förutsättningarna för att klara kommunens behov av vård och omsorgs- samt gruppboenden beslutade kommunfullmäktige den 17 december 2012 om ”Fastighetsstrategi för tillväxt med inriktning mot omvårdnad Gävles vård-, omsorgs- och gruppboenden” (12KS225). Beslutet innebar bland annat att kommunstyrelsen fick i uppdrag att besluta om val av upphandlingsform i varje enskilt fall då det blir aktuellt att bygga ett nytt eller bygga om ett vård-, och omsorgs-, eller gruppboende.

Dessa två beslut i kommunfullmäktige ligger till grund för hur ägar-, förvaltnings-, och lokalförsörjningsfrågor är organiserade inom kommunkoncernen samt hur ansvar och roller har utvecklats över tid.

Denna strategi förtydligar och ersätter tidigare strategidokument.

Avgränsning

Fastighetsstrategi för Gävle växer omfattar endast särskilda boendeformer och lokaler för kommunens egna verksamhetsändamål.

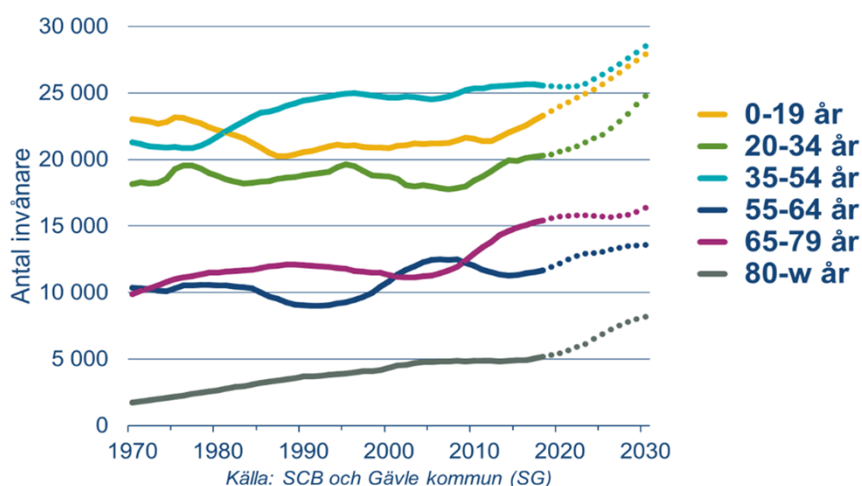
Fastighetsstrategin omfattar inte;

- avvecklings- och utvecklingsfastigheter med förvaltningsansvaret hos samhällsbyggnads-nämnden
- akut-, tränings-, och övergångslägenheter där socialnämnden hyr in lägenheter och upplåter i andra hand till enskilda personer eller familjer som inte kan få eget hyresavtal.

Inledning

Lokalkostnader är en tung kostnadspost i den kommunala ekonomin. För de flesta verksamheter är lokalkostnaderna den näst största, efter personalkostnader. I en växande stad med ett ökande invånarantal med tyngdpunkt på barn och unga upp till 19 år och de äldre innebär det ett utbyggnadsbehov av verksamhetslokaler för dessa åldersgrupper. Eftersom det rör sig om stora investeringsvolymerna och långsiktiga ekonomiska åtaganden är det viktigt att beslutsunderlagen är välgrundade, kostnadseffektiva och bygger på kommunkoncernens samlade kompetens.

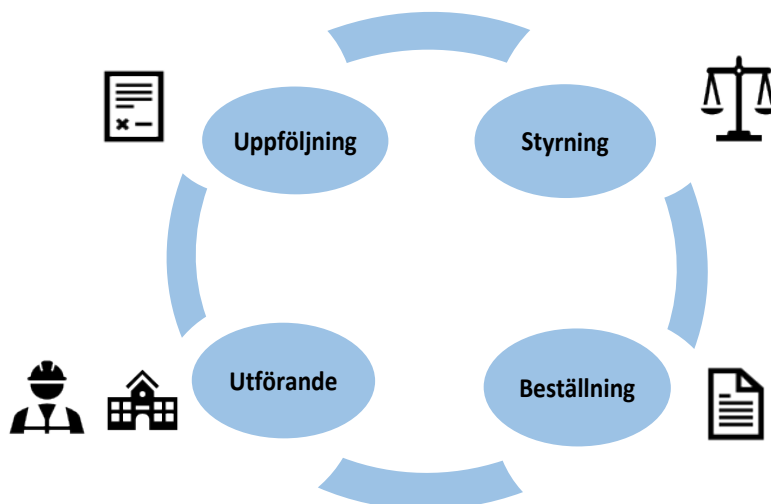
Prognos för Gävle kommun 2019-2030



Med en uppdaterad Fastighetsstrategi för tillväxt skapas förutsättningar för kommunstyrelsen att besluta om strategiska lokalförsörjningsfrågor. Beslut i lokalförsörjningsfrågor har stor påverkan på den kommunala ekonomin på både kort och lång sikt. Besluten utgör en betydande del i kommunkoncernens investeringsplan och därmed kostnaderna på längre sikt. Beslut om anskaffning av lokaler genom inhyrningar och tecknande av hyresavtal binder kostnader för kommunen över kortare eller längre tid. Val av strategier och upphandlingsform mm vid lokalförsörjning för kommunens verksamheter blir därmed en central och viktig fråga i styrningen.

Förutsättningarna skall skapas genom

- en strategisk och aktiv styrning och uppföljning mot uppsatta mål och indikatorer
- en tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalade beslutsforum
- tydliga och balanserade partsförhållanden
- tydliga, aktuella och väl kommunicerade styrdokument



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. Styrdokument, rutiner och samverkansformer skall präglas av tydlighet och enkelhet liksom de underlag och redovisningar som efterfrågas i uppföljningskedet. Processerna för lokalresursplanering och investeringsplanering skall vara synkroniserade med gemensamma beslutstillfällen för en effektiv årshjulsplanering med leverans till de koncernövergripande budget- och uppföljningsprocesserna.

Kommunstyrelsen ansvarar för strategisk beslutsnivå, styrning och uppföljning. Med beställaren avses lokalbrukaren/hyresgästen i form av nämnder vars ansvar är att inför kommunstyrelsens beslut definiera förändrade lokalbehov till följd av demografiska förändringar, verksamhetsförändringar som påverkar lokalernas utformning mm. Med utförare avses kommunkoncernens fastighetsbolag Gavlefastigheter (GFAB) och Gavlegårdarna (ABG) vars ansvar är att tillhandahålla egna eller inhyrda verksamhetslokaler i enlighet med beslut fattade av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. De olika rollerna och parterna i dessa definieras närmare nedan.

Styrning

I kommunstyrelsens reglemente beskrivs kommunstyrelsen uppdrag under §1 enligt följande.

”Kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan. Den har ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunstyrelsen skall leda kommunens verksamhet genom att utöva en samordnad styrning och därvid också leda arbetet med att ta fram styrdokument för kommunen (styrfunktion).

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.”

Kommunstyrelsen har därmed ansvaret att fatta beslut om nämndernas lokalbeställningar som beskriver respektive sektors förändrade lokalbehov.

Kommunstyrelsen ansvarar för beslut om styrning och uppföljning på en strategisk nivå och förbereder investeringsplanen i kommunstyrelsen.

Investeringar i lokalresurser är exempel på sådana strategiska beslut. Därför skall kommunstyrelsen besluta om funktionsprogram (funktionskrav och ambitionsnivåer) och motsvarande styrdokument som avser kommunala verksamhetslokaler eftersom de direkt påverkar investeringsnivåerna. Syftet är att lyfta beslut från egen nämnd till överordnad nivå där beslut fattas utifrån helhetssyn, prioritering, ambitionsnivå och ekonomi.

Processerna för lokalresursplanering och investeringsplanering skall vara synkroniserade med gemensamma beslutstillfällen vilket möjliggör en förankrings- och beslutsprocess där ställningstagande om ambitionsnivåer, funktionskrav och val av upphandlingsform skall ske parallellt och samordnat med beslut om investeringars nivåer och inbördes prioriteringar, bilaga 2.

Sektor styrning och stöd ansvarar för och fattar beslut om analys och behovsbedömning av framtida mark- och planberedskap för utbyggnad av kommunal service.

Övriga kompletterande styrdokument som skall beslutas av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige är;

- Ägardirektiv – uppdrag och förväntningar på respektive bolags leveranser.
- En samlad boende- och lokalresursplan inklusive mark- och planberedskap.
- Hyresmodell – regelverk för hyressättning av kommunens verksamhetslokaler.
- Lokalpolicy - regelverk och förfaringssätt vid anskaffning av verksamhetslokaler.
- Modell för kostnadsberäkning av förvaltningsavtal avseende kommunägda fastigheter.
- Nyckeltal och indikatorer för uppföljning över tid, bilaga 1.
- Befolkningsprognoser – kommunövergripande prognoser med särredovisning på områdesnivå samt för olika åldersintervall. Prognoserna utgör underlag för vidare bearbetning av respektive beställare utifrån det kommunala uppdraget.

Kommunstyrelsen är ansvarig för samordningen inom kommunkoncernen då uppdatering av styrdokument skall genomföras och då uppdrag ges att arbeta fram nya styrdokument.

Beställning

I Gemensamt reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Gävle kommun anges bl a styrelsens och nämndernas ansvar vad gäller uppföljning, utvärdering, och kvalitetssäkring av verksamheten samt krav på långsiktig planering och strategisk utveckling av densamma. Allt inom ramen för antagen budget.

Nämnderna är därmed ansvariga för beskrivning och behovsframställan av framtida lokalresurser i egenskap av hyresgäst och lokalbrukare. Respektive beställare ansvarar för att arbeta fram och uppdatera de underlag som skall ligga till grund för bedömning av framtida behov av verksamhets-lokaler och boenden samt de dokument som beskriver de funktionskrav som beställaren ställer. Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om funktionsprogram (krav- och ambitionsnivåer vid om-, till- och nybyggnad) och all lokalanskaffning och inhyrning av lokaler, oavsett vem som är fastighetsägare. I egenskap av beställare är det dock nämndens ansvar att teckna hyresavtal med respektive utförare.

Till grund för beskrivningen av framtida lokalbehov skall bland annat följande handlingar finnas.

- *Kapacitetsbedömningar* – En kapacitetsbedömning visar hur väl respektive nämnd nyttjar sina lokalresurser och hur väl befintliga lokalresurser möter framtida lokalbehov. Kapacitetsbedömning visar även vilka lokalresurser och tekniska förutsättningar som är begränsande för möjligheten att öka lokalernas kapacitet. Detta underlag ligger till grund för lokalutredningar som redovisar åtgärdsbehov och investeringsbehov för att öka kapaciteten i lokalbeståndet. Detta förfarande kan appliceras på samtliga lokalkategorier men har hittills framför allt utförts på grundskolor.
- *Behovsprognoser* utifrån bl a demografi – Respektive nämnd ansvarar för att bearbeta de befolkningsprognoser som är framtagna av sektor styrning och stöd utifrån beställarens uppdrag. Respektive beställare ansvarar för analys och bearbetning av befolkningsprognosen till behovet av framtida förskoleplatser, elevplatser, antal boendeplatser i särskilda boendeformer eller tillskott av anläggningar för kultur- och idrott.
- *Boende- och lokalresursplaner* – Respektive nämnd ansvarar för framtagande av en strategisk lokalresursplan som grundar sig på befintliga lokalresurser, utförda kapacitetsdömningar samt en analys av framtida efterfrågan på platser inom förskola, skola och boenden etc som grundar sig på befolkningsprognoser vilka kommunstyrelsen ansvarar för. Hänsyn skall även tas till externa aktörers etableringar, befintliga och planerade.
- *Funktionsprogram* – Ett funktionsprogram skall beskriva de kvaliteter, funktioner och samband som skall skapas vid om-, till- och nybyggnad av kommunens verksamhetslokaler så att det ges förutsättningar för respektive nämnd att bedriva verksamhet på ett optimalt sätt nu och i framtiden. Målet är att lokalerna ska uppfylla verksamhetens krav på ändamålsenliga, säkra och trygga miljöer. Funktionsprogrammet skall skapa likvärdighet i kvalitet, användbarhet och ambitionsnivå i kommunens olika lokalprojekt.

Funktionsprogrammet skall alltså stödja tillskapandet av verksamhetslokaler på ett sätt som är hållbart utifrån funktion, miljö och ekonomi för kommunen över tid.

Kommunstyrelsen fattar beslut om samtliga program. Respektive nämnd och styrelse ansvarar för framtagande av funktions-programmen.

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

Framtagande av funktionskrav skall ske där kompetens, verksamhets- och budgetansvar finns d v s i respektive nämnd. Programmen skall innehålla olika mätetal som krav ställda till beställaren. Dessa skall vara möjliga att utvärdera i uppföljningsfunktionen. Mätetal som anger ambitionsnivå eller kvalitetsmätt skall bidra till styrningens krav på måluppfyllelse och skall redovisas i relation till jämförbara kommuners mätetal. Ett läge som innebär ekonomisk hållbarhet över tid och i ett livscykelperspektiv. Funktionsprogrammen skall följas i samtliga om- till- och nybyggnadsprojekt och rymmas inom projektets tilldelade ekonomiska ramar.

- *Verksamhetsknutna nyckeltal och indikatorer*
Beställarfunktionen ansvarar för framtagande av nyckeltal och indikatorer som skall ligga till grund för val av lokalförsörjningsstrategier och nivå på ambitions- och funktionskrav i funktionsprogrammen (exempel, se bilaga 1).

Utförande

Ansvariga utförare inom kommunkoncernen är de två fastighetsbolagen Gavlefastigheter (GFAB) och Gavlegårdarna (ABG).

GFAB har som bolag uppdraget att i huvudsak äga och förvalta kommunkoncernens verksamhetslokaler förutom särskilda boendeformer samt att förvalta kommunägda fastigheter på uppdrag av kommunen. GFAB har även ett utvidgat lokalförsörjningsuppdrag. Att se möjligheter till samordning av verksamheter, att lägga lokalpussel och föreslå lokalbyten, för att frigöra och minska behovet av lokalyta, ligger inom ramen för det lokalförsörjningsuppdraget.

När bolaget inte kan tillgodose sektorernas lokalbehov inom ägt fastighetsbestånd har GFAB uppdraget att verkställa kommunstyrelsens beslut att hyra in lokaler från privata fastighetsägare och upplåta lokalerna i andra hand till aktuell sektor. Hur detta skall ske regleras i lokalpolicyn. Inhyrning och utökning av hyrd lokalyta eller nytecknande av hyresavtal under pågående hyresförhållande, oavsett fastighetsägare, skall alltid föregås av kommunstyrelsens beslut.

Med den nya Fastighetsstrategi för Gävle växer utökas GFABs ansvar vad gäller den lokalförsörjande funktionen. GFAB får ett utökat uppdrag gentemot sektor välfärd och dess nämnder som stöd i lokalförsörjning av särskilda boendeformer.

Stödet från GFAB ges i form av

- förhandlingskompetens inför och vid hyresförhandlingar med nämndernas olika hyresvärdar
- upphandlingskompetens vid upphandling av byggentreprenader (då blivande fastighetsägare och hyresvärd inte är ABG)
- fastighetskompetens i diverse mötesforum med sektor välfärds olika hyresvärdar
- fastighetskompetens i olika uppkomna fastighetsfrågor med hyresvärdar

Med det utökade lokalförsörjningsuppdraget skapas förutsättningar för det stöd som sektor välfärds nämnder efterfrågar i sina remissyttranden. GFAB ger stöd i form av kompetens och struktur i möten med hyresvärdarna samt stöd i hantering av fastighets- och hyresfrågor. Det utökade uppdraget innebär en delvis återgång till den samlade lokalförsörjningsfunktion som fanns inom Tekniska kontoret t o m år 2006. Här skall det dock förtydligas att GFABs uppdrag är att ge ett stöd i lokalförsörjningen. Vad detta innebär förtydligas i punkterna nedan.

1. Gällande hyresavtal fortsätter att löpa mellan nämnderna inom sektor välfärd och dess hyresvärdar d v s nämnderna kvarstår som förstahands-hyresgäst i samtliga hyresavtal.
2. Omvårdnadsnämnden och arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden tecknar även fortsättningsvis hyresavtal gällande särskilda boendeformer med ABG och privata fastighetsägare, liksom idag.
3. Sektor välfärd håller register för samtliga inhyrningar av särskilda boenden för bevakning av hyrestider för uppsägning, avflyttning, omförhandling av hyra etc, liksom idag.
4. Sektor välfärd ansvarar fortsatt för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen. Samtliga masterfiler och -data äger och ansvarar sektor välfärd för, liksom idag.
5. Sektor välfärd ansvarar fortsatt för tecknande av hyresavtal och fakturering av hyra till boende i särskilda boendeformer, liksom idag.
6. Sektor välfärd upprättar och respektive nämnd beslutar om dess boendeplan, liksom idag.
7. Sektor välfärd ansvarar för hantering av och in- och uthyrning av akut-, tränings- och övergångslägenheter. Socialnämnden tecknar hyresavtal med hyresvärd och upplåter i andra hand till privatpersoner och familjer, liksom idag. Dessa lägenheter omfattas inte av Fastighetsstrategi för Gävle växer, som tidigare angivits under rubriken ”Avgränsning” på sid 1, men redovisas här för förtydligandet av ansvar.

Gavlegårdarna (ABG) äger idag kommunkoncernens olika typer av särskilda boendeformer som vård- och omsorgs-boenden, gruppboenden/gruppboendestäder samt ett antal förskolor och kontorsfastigheter. Med den uppdaterade Fastighetsstrategi för Gävle växer äger ABG även fortsättningsvis sina särskilda boenden, d v s inga fastighetsöverlåtelser skall genomföras inom kommunkoncernen till följd av den nya strategin.

Val av upphandlingsform vad gäller vård- och omsorgs- eller gruppboende skall föregås av beslut i kommunstyrelsen. Den framtida utbyggnaden av olika särskilda boendeformer som beslutas ske inom kommunkoncernen skall utföras inom ABG, liksom idag. Hos ABG finns då även fortsatt det samlade fastighetsbeståndet och kompetensen vad gäller olika former av särskilda boenden.

Där ABG är eller beslutas bli fastighetsägare och hyresvärd av särskilda boendeformer skall hyresavtal även fortsatt upprättas direkt med omvårdnadsnämnden eller arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden som hyresgäst.

Bolagen GFAB och ABG har olika förutsättningar för att agera hyresvärd och lokalförsörjare till kommunen och därför kan hänsyn behöva tas till detta vid t ex upprättande av kompletterande styrdokument. ABG har som allmännyttigt bostadsbolaget kravet att agera enligt affärsmässiga principer oavsett om det handlar om kommunkoncerninterna relationer eller mot extern part. Detta regleras i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolagen är mottagare av de *boende- och lokalresursplaner* som är beslutade i kommunstyrelsen och vilka anger när och var åtgärder skall utföras i form av utveckling och avveckling av verksamhetslokaler alternativt behovet av lokalutredningsuppdrag. *Lokalpolicyn* reglerar hur lokalanskaffningen skall ske. *Funktionsprogram* ligger till grund för planering och projektering för om- till- och nybyggnad. *Hyresmodellen* styr hur bolagen kan kompensera sig för förvaltnings- och driftkostnader.

Bolagen skall redovisa och följa upp redovisa nyckeltal (exempel i bilaga 1) för egna jämförelser över tid men även med jämförelser med andra aktörer med likvärdigt uppdrag. Det är extra viktigt då hyressättning sker enligt självkostnadsprincipens grunder och där bolagen själva är hyressättande. Utföraren ansvarar för och tillhandahåller uppdaterade projektlednings- och kvalitetssystem, instruktioner, mallar och rutiner för de egna processerna. Utföraren håller systemstöd för avtalshantering och bevakning av de hyresavtal där bolaget är hyresvärd med kommunens nämnder som hyresgäst.

Uppföljning

Kommunstyrelsen är ansvarig för uppföljning. Kommunstyrelsen är mottagare av resultaten av beslutade måttal genom redovisning av nyckeltal och indikatorer.

Kommunstyrelsen följer upp och analyserar hur väl resultaten av planerings- och lokalförsörjningsprocesserna uppfyller förväntningar och uppsatta mål. Förslag till förändringar och effektiviseringar för ökad måluppfyllelse arbetas fram i form av uppdragsbeställningar.

Uppföljningen skall ske enligt principen enkelt, effektivt och efterfrågat. Måttal som nyckeltal och indikatorer skall vara väl förankrade och väl kommunicerade för att uppfylla detta.

Uppdrag, mål och indikatorer med koppling till det fastighetsstrategiska arbetet beslutas i anslutning till kommunplanen.

Redovisning av uppföljning och analys sker som ett delavsnitt i årsredovisningen för Gävle kommunkoncern.

Hyresmodell och lokalpolicy

FÖR KOMMUNALA VERKSAMHETSLOKALER



Gäller fr.o.m. 2020



Gavlegårdarna



INNEHÅLL

Bakgrund	4
Syfte och målsättning	4
Lokalpolicy	5
Vilka berörs av hyresmodellen?	6
Delegation - vem äger rätt att teckna och säga upp interna hyresavtal?	6
Avtalsvillkor	6
- Inhyrda lokaler	6
- Ändrade avtalsvillkor	7
- Övergångsregler	7
Modellens grundläggande principer	8
- Definition av hyra	8
- Vad ingår i hyran?	9
- Definition till diagram	10
- Inhyrda lokaler	10

BAKGRUND

Under 2009 togs en ny hyresmodell fram i en arbetsgrupp med representanter för dåvarande Kommunledningskontoret, Gavlegårdarna och Gavlefastigheter. Arbetet förankrades i en referensgrupp bestående av ekonomichefer och lokalansvariga från de stora lokalbrukande förvaltningarna, dåvarande Barn & Ungdom, Utbildning & Arbete, Socialtjänsten, Omvårdnad samt Kultur & Fritid.

Från och med 2020-01-01 ersätter denna hyresmodell tidigare gällande modell.

SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

- Hyressättningen ska vara enkel, lätt att förstå samt vara kostnads-effektiv på sikt.
- Modellen ska klargöra riktlinjer och regler om hur Gavlefastigheter, Gavlegårdarna och de kommunala sektorerna skall agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor.
- Modellen skall uppmuntra till effektivt utnyttjande av kommunens verksamhetslokaler samt stimulera till en långsiktig lokalplanering.

LOKALPOLICY

Vid anskaffning av verksamhetslokaler hänvisas de kommunala sektorerna till Gavlefastigheter alternativt Gavlegårdarna.

- I första hand ska kommunens verksamheter använda lokaler som ägs av Gävle kommun eller något av de kommunala bolagen Gavlefastigheter alternativt Gavlegårdarna.
- I andra hand ska kommunens verksamheter använda lokaler i fastigheter ägda av organisationer som erhåller kommunalt stöd.

När nytillskott av lokaler påfordras, dvs. om det inte finns lämpliga lokaler att tillgå enligt ovanstående principer, ska den för Gävle kommun total-ekonomiskt bästa lösningen eftersträvas för det aktuella lokalbehovet.

Om behovet är kortsiktigt och/eller en eget ägd lokal kräver stora anpassningar kan det vara motiverat att hyra in en lokal. Detta ska prövas från fall till fall.

Behov av extern inhyrning ska motiveras av verksamheten och lyftas för beslut hos kommundirektören.



VILKA BERÖRS AV HYRESMODELLEN?

Hyresmodellen gäller kommunala sektorer med kommunbidragsfinansierade verksamheter i såväl kommunägda som inhyrda lokaler. Modellen gäller även när kommunen hyr ut lokaler till de kommunala bolagen. Lokaler med externa hyresgäster, dvs. icke kommunal verksamhet omfattas ej av modellen.

DELEGATION - VEM ÄGER RÄTT ATT TECKNA OCH SÄGA UPP INTERNA HYRESAVTAL?

De kommunala sektorerna äger endast rätt att teckna interna hyresavtal med de kommunala bolagen. Tecknande och uppsägning av interna hyresavtal görs av behörig person i enlighet med respektive sektors/bolags delegationsordning.

AVTALSVILLKOR

I huvudsak ska treårsavtal tecknas med nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning. En investering i form av nyproduktion eller ombyggnation kan föranleda en längre hyrestid än tre år. En kortare hyrestid än tre år kan medges i undantagsfall.

Inhyrda lokaler

I de fall den förhyrda lokalen ägs av annan än kommunen eller dess bolag överförs hyrestiden på lokalbrukaren. Hyresgästen erhåller en extra uppsägningsmånad för att ge Gavlefastigheter och Gavlegårdarna möjlighet att i sin tur säga upp hyresavtal med extern fastighetsägare i rätt tid.

Exempel: Uppsägningsvillkor för inhyrda lokaler
Hyresvillkor: 2020-01-01 -- 2023-12-31
Nio månaders uppsägningstid mot extern fastighetsägare.
Tio månaders uppsägningstid i interna hyresavtalet.

Ändrade avtalsvillkor

Samtliga nu gällande tillsvidareavtal med sexmånadersregeln som tecknats före 2010-01-01 övergår till att bli treårsavtal med nio månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid.

Exempel 1: Tillsvidareavtal som övergår till tre årsavtal
Hyresvillkor: 2005-01-01 -- tillsvidare, sex månaders uppsägningstid.
Nya hyresvillkor: 2010-01-01 -- 2012-12-31, nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Samtliga avtal som löper på bestämd tid och har sex månaders uppsägningstid erhåller nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Exempel 2: Avtal på bestämd tid med förändrade uppsägningsvillkor
Hyresvillkor: 2005-01-01 -- 2014-12-31, sex månaders uppsägningstid.
Nya hyresvillkor: 2005-01-01 -- 2014-12-31, nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Övriga interna hyresavtal som löper på bestämd tid och har annan uppsägningstid än sex månader fortsätter att löpa enligt avtalsvillkoren.

Indexreglerade interna hyresavtal omfattas av och hyressätts i enlighet med hyresmodellen från och med 2010-01-01.

MODELLENS GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER

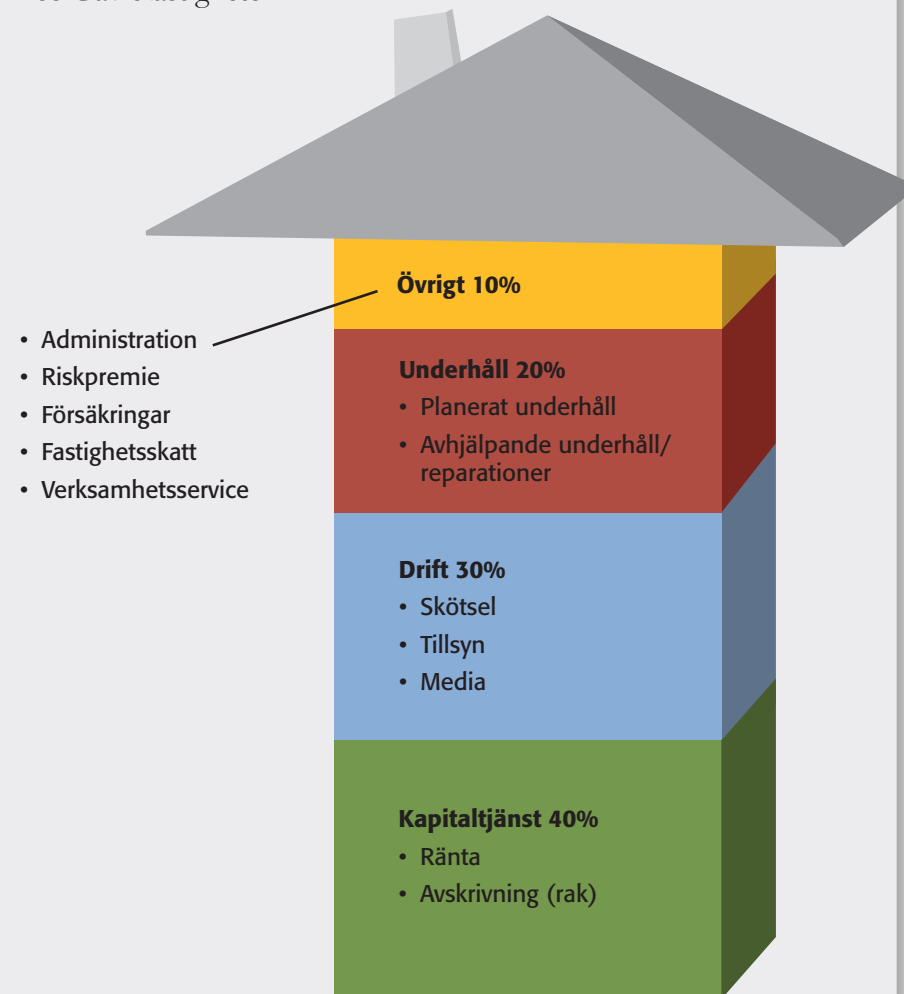
- Den fakturerade hyran ska motsvara en kalkylerad kostnad för det aktuella objektet. Avstämning görs vart tredje år.
- Hyran justeras årligen med konsumentprisindex (KPI oktobermånad är bastal). Justering av hyran kan ske under innevarande treårsperiod i de fall faktisk kostnad skiljer sig markant från kalkylerad kostnad.
- Investeringar som överstiger 100 000 kr per objekt och år resulterar i ett hyreställag som löper under innevarande treårsperiod. Hyreställaget inkluderas sedan i internpriset under nästkommande hyresperiod. Vid beräkning av hyran inför en ny treårsperiod inkluderas dock kapitaltjänstkostnaderna för samtliga gjorda investeringar på objektet, även de som understiger 100 000 kr. Gavlegårdarna skriver löpande tilläggsavtal.
- Hyresavtalets hyrestid är beroende av investeringens storlek.
- Ett nytt hyresavtal upprättas vid förändrad yta samt när investeringar överstiger en miljon kronor per objekt och år.
- Återbetalningsskyldighet kan föreligga i de fall hyresgästen säger upp en lokal innan investeringen är avbetald.

Definition av hyra

I hyran ingår kostnader för drift, underhåll, kapitaltjänst och övrigt. Dessa kostnader ska vara motiverade ur ett företagsekonomiskt perspektiv vid affärsmässig drift av verksamheten. Gavlefastigheter och Gavlegårdarna ska tillhandahålla prisvärda, ändamålsenliga och hållbara verksamhetslokaler samt särskilda boenden.

Vad ingår i hyran?

Husdiagrammet visar hur kostnaderna som ligger till grund för hyran generellt fördelar sig på kommunens verksamhetslokaler hos Gavlefastigheter.



Definition till diagram

- **Media**
Mediakostnaden avser el, värme, komfortkyla, vatten och avlopp.
- **Riskpremie**
Gavlefastigheter och Gavlegårdarna finansierar uppsagda lokaler inom ramen för hyran med en kostnadspost, kallad riskpremie. Riskpremien innefattar kostnader för tomställda lokaler och evakueringskostnader. Med tiden kan kostnaden för riskpremien förändras för att bättre spegla sektorernas avveckling av lokalytor. Kostnaden för riskpremien fördelas utifrån vilka kostnader som förväntas belasta respektive lokalkategori under kommande hyresperiod.
- **Verksamhetsservice**
Under hyrestiden kan fastighetsägaren i vissa fall, efter särskild överenskommelse eller ändring i gränsdragningslistan, överta alternativt överlåta ansvaret och kostnaden för verksamhetsanknutna tjänster. När gränsdragning och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst förändras ska principen vara att faktisk kostnad ligger till grund för beräkning av ny hyra.

Inhyrda lokaler

- Gavlefastigheters och Gavlegårdarnas ansvar och kostnader gentemot externa fastighetsägare påförs andrahandshyresgästen, dvs. lokalbrukaren. Principen gäller även förhyrningar mellan bolagen.
- Kostnad för riskpremie inkluderas inte i hyran.
- En administrativ kostnad inkluderas i hyran.



För ytterligare information angående hyresmodellen kontakta:

Ekonomi- och finanschef, Gavlegårdarna, 026-17 27 00

Lokalförsörjningschef, Gavlefastigheter, 026-17 82 60

NYCKELTAL OCH INDIKATORER - UTKAST OCH FÖRSLAG TILL REDOVISNING OCH UPPFÖLJNING

Urval skall ske enligt följande principer

skall vara hållbara och intressanta att följa över tid.

skall jämföras över tid inom den egna organisationen

skall vara utformade så att de går att jämföra med andra kommuner, i SKLs öppna jämförelser och i Kolada.

skall redovisas i respektive organisation och vara en del av den återrapportering och redovisning som görs i underlag till kommunens års- och koncernredovisning

Med "ägd" menas koncernägd, med hyrd avses privatägt lokalbestånd.

Verksamhetslokaler	Förskola (ägd, hyrd bostadsrätt)	Grundskola (ägd, hyrd)	Gymnasium 1) (ägd, hyrd)	Administrativa lokaler (ägd, hyrd)	Verksamhetslokaler inom Vårdförvaltning exkl boenden (ägd, hyrd) <small>(EDV, AME, Soc tj etc)</small>
Strategisk planering, mark- och planberedskap (kommunstyrelsen)					
Antal kvm total kommunal verksamhetsyta per kommuninvånare					
Andel av planerade objekt för vilka det finns mark reserverad	X	X	X	X	X
Andel av planerade objekt för vilka det finns detaljplanelagd mark reserverad	X	X	X	X	X
Lokalförsörjning och lokalresursplanering (berörd nämnd)					
Produktionskostnad per lokalkategori definierat i enlighet med andra jämförbara kommuner 2)	X	X	X	X	X
Antal kvm aktivitetsyta / barn eller elev	X	X	X		
Antal kvm friyta / barn eller elev	X	X			
Hyreskostnad / barn eller elev	X	X	X		
Antal kvm bostadsyta / boendeplats					
Hyreskostnad (netto) / boendeplats 2)					
Hyreskostnad (netto) / vård dygn 2)					

Andelen bostadsyta i förhållande till totalt förhyrd yta

Hysesintäkter i förhållande till nettokostnad 2)

Antal kvm lokalyta / kontorsarbetsplats

X X

Antal kvm effektiv lokalyta / kontorsarbetsplats

X X

Andel verksamhetsyta av total yta

X X

Förvaltnings- och driftorganisationen (bolagen)

Förskola
(ägd, hyrd
bostadsrätt)

Grundskola
(ägd, hyrd)

Gymnasium 1)
(ägd, hyrd)

Administrativa
lokaler
(ägd, hyrd)

Verksamhetslokaler
inom Valfärd exkl
boenden (ägd, hyrd)
(EDV, AME, Soc tj etc)

Hyra/ kvm ytenhet

X X X X X

Mediakostnad- och eller förbrukning / kvm

X X X X X

Planerat underhåll / kvm

X X X X X

Administrativ kostnad / kvm

X X X X X

Administrativa kostnaders andel av total kostnad

X X X X X

1) För gymnasium krävs särredovisning för vissa program där det utgår interkommunala ersättningar. Ligger Gävle högre eller lägre i kostnader per elevplats än andra kommuner?

2) Nyckeltalsjämförelser möjliggörs i nätverk där kommunerna definierar hur redovisning skall ske för att göra nyckeltalen jämförbara.

3) Med nettokostnad menas här hyra efter avdrag för sk Ludvikamoms inkl de driftkostnader för vilka kommunen har abonnemang (el, sophämtning etc)

bilaga 1

Vård- och omsorgsboenden (ägd, hyrd)	Gruppboenden / -bostäder (ägd, hyrd)	Sporthallar/ gymnastiksalar (ägd, hyrd)
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	
X	X	
X	X	

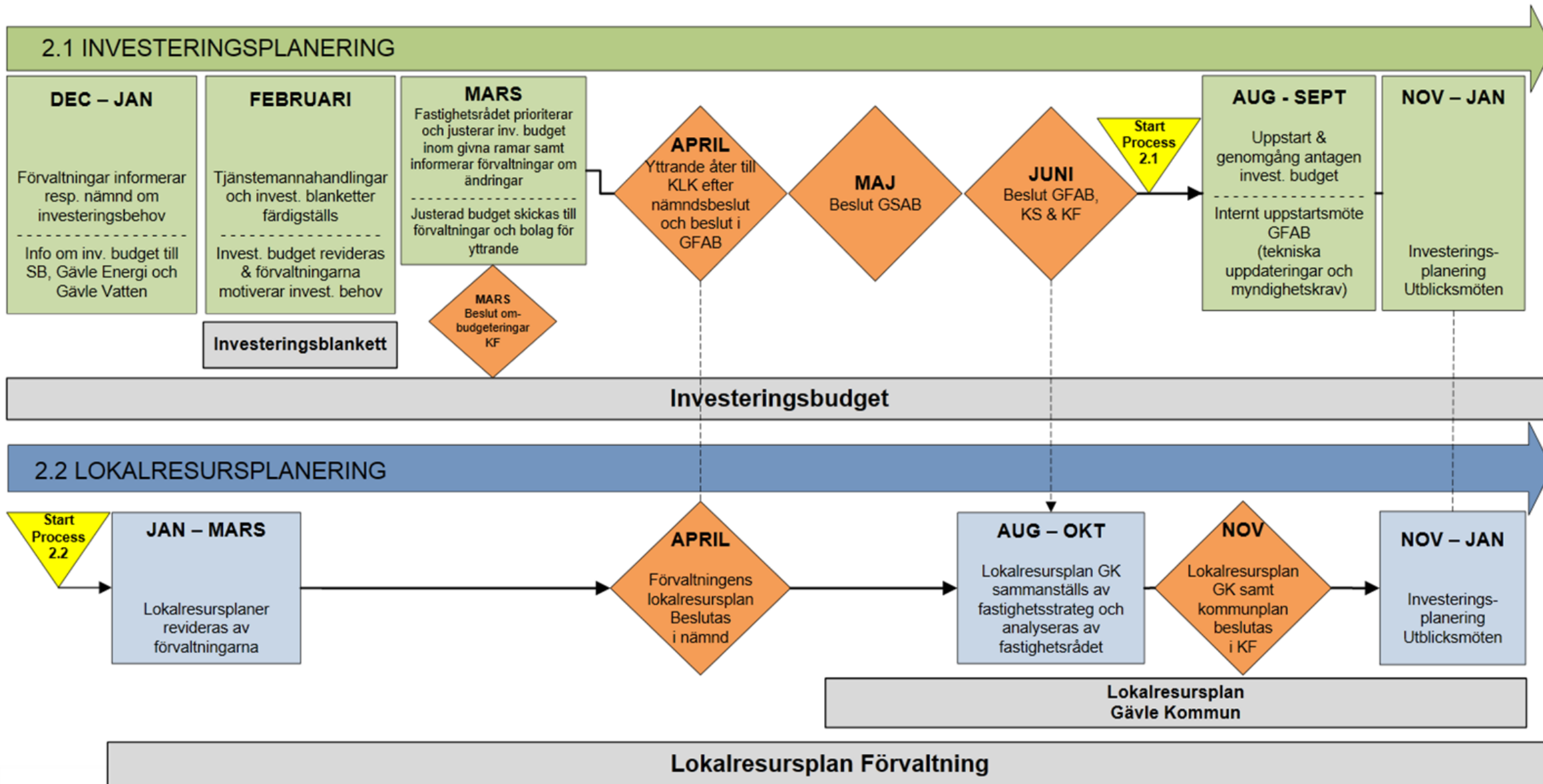
X	X
X	X

Vård- och omsorgsboenden (ägd, hyrd)	Gruppboenden / -bostäder (ägd, hyrd)	Sporthallar/ gymnastiksalar (ägd, hyrd)
---	---	--

X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X

Lokalförsörjningsprocessen

Bilaga 2



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 hyresvärdsansvaret 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 remisshandling.</p> <p>4. Vad menas med reella budgetansvaret här? Åsytas 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. <p>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.</p> <p>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>
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>
--	---	--

Lokalförsörjningsprocessen (under bearbetning)

Bilaga 2

