

Titel: Riktlinjer för lokalförsörjning

Id nr: 2:6
Version: 1.0Typ: Riktlinje
Fastställt: KF 2007-11-14, § 113Giltighetstid: Tills vidare
Uppdateras:

Riktlinjer för lokalförsörjning

Innehållsförteckning

1. Omfattning
2. Mål för försörjning av lokaler/bostäder
3. Strategi för kommunens försörjning av lokaler och service
4. Lokalstyrgruppen
5. Fastighetssamordnare

Lokalkostnaderna är en stor post i kommunens totala budget och planering och nyttjande av dessa ska därför ges hög prioritet för att kontinuerligt effektivisera innehavet.

Kommunens lokaler förvaltas av extern förvaltare på uppdrag av kommunen, teknik- och serviceförvaltningen. I kommunens förvaltningsorganisation finns lokalstyrgrupp inrättad för att arbeta med långsiktiga fastighetsfrågor.

Som samordnare för detta arbete, liksom länk mellan teknik- och serviceförvaltningen, den externa fastighetsförvaltaren och nyttjare av lokalerna, ska finnas en fastighetssamordnare.

1. Omfattning

Riktlinjerna omfattar alla fastigheter, lokaler och bostäder, som kommunen äger, hyr eller arrenderar. Riktlinjerna gäller för kommunens nämndorganisation och ska i tillämpliga delar införas i direktiven till kommunens bolag och stiftelser.

2. Mål för försörjning av lokaler/bostäder

Kommunens egna och inhyrda lokaler är stödresurser till kommunens kärnverksamheter. Tillsammans med övrig verksamhetsservice ska lokalerna bidra till ändamålsenliga verksamhetsmiljöer. I detta ligger effektivitets-, kostnads-, kvalitets- och tillgänglighetsaspekter.

Målet är att över tiden kontinuerligt ha balans mellan kommunens tillgång till och behov av lokaler och bostäder.

3. Strategi för kommunens försörjning av lokaler och service

3.1 Ägande

Kommunen ska i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kommunens kärnverksamheter, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Undantag kan beslutas av kommunfullmäktige för fastigheter där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, t.ex. att fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde, strategiska skäl e.d.

3.2 Inhyrning

Inhyrning ska alltid prövas som ett alternativ till att äga fastigheter och väljas om det är mest ekonomiskt fördelaktigt eller om det råder osäkerhet om verksamhetens framtida innehåll, omfattning, utförande eller ekonomiska förutsättningar. Om inhyrning väljs p.g.a. att det råder osäkerhet får hyreskontrakt tecknas för högst tre år åt gången. Om en verksamhet har behov av ytterligare lokaler och lämpliga lokaler bedöms bli tillgängliga inom kommunens fastighetsbestånd inom fem år bör lokalbehovet lösas genom omdisponering eller inhyrning under mellantiden.

3.3 Nyttjande

Det åligger alla kommunala verksamheter att aktivt söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen och medverka till att beslutade lokaleffektiviseringar genomförs. Lokalanvändningen ska så långt det är möjligt disponeras så att lokaler som inte behövs kan frigöras för avyttring/avveckling.

3.4 Investeringar

Beslut om investeringar i fastigheter ska vara grundade på kommunens gemensamma lokalbehov över tiden. Investeringar i nya eller befintliga fastigheter får göras om de leder till mätbara kvalitetsförbättringar, effektiviseringar eller besparingar för kommunen. Byggnadstekniska investeringar för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tid som kommunen har ett dokumenterat behov av byggnaden eller till den tid som det finns beslut om att upprätthålla ett alternativvärde, t.ex. försäljningsvärde. Byggnadstekniska investeringar ska alltid medföra optimala drifts- och underhållskostnader.

Vid nyanskaffning eller ombyggnad av fastigheter ska lokaleffektivitet och flexibilitet prioriteras. Lokalerna ska så långt det är möjligt förberedast för framtida alternativ användning.

3.5 Underhåll

Underhåll för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tid som kommunen har dokumenterat behov av byggnaderna eller till den tid som det finns beslut om att upprätthålla ett alternativvärde, t.ex. försäljningsvärde. Undantag är underhåll av fastigheter som kommunen äger av särskilda skäl.

3.6 Lediga lokaler

Bostäder och lokaler som ej nyttjas redovisas kontinuerligt till lokalstyrgruppen. Förslag till hantering redovisas av teknik- och serviceförvaltningen till kommunstyrelsen. Kostnaderna för de lediga lokalerna bärs efter beslut av kommunstyrelsen.

3.7 Avyttring/avveckling

Fastigheter och lokaler som inte nyttjas eller som inte kommer att nyttjas inom närmsta tiden av kommunens verksamheter ska avvecklas. Undantag kan beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter där det finns särskilda skäl för ett fortsatt ägande, t.ex. på grund av fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde. Kostnaden för dessa ska då bäras av kommunstyrelsen.

3.8 Uthyrning

Lediga lokaler för vilka det finns ett dokumenterat behov av inom fem år bör hyras ut externt under mellantiden.

3.9 Samordning och planering

Samordningen och planeringen av lokaler ska se i samverkan mellan kommunledningen och de verksamhetsområden som tillhandahåller respektive nyttjar lokalerna. För samordningen av strategiska frågor svarar lokalstyrgruppen. För samordning av operativa frågor svarar fastighetssamordnaren.

4. Lokalstyrgruppen

Styrgruppen är underställd kommunchefen och har till uppgift att arbeta utifrån och verkställa kommundirektiven för försörjning med lokaler och bostäder.

I lokalstyrgruppen ingår representanter från Strömsunds Hyresbostäder AB, kommunens fastighetssamordnare, förvaltningscheferna från kommunledningsförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, socialförvaltningen, framtids- och utvecklingsförvaltningen samt teknik- och serviceförvaltningen.

I styrgruppens uppgifter ingår att:

- Ha ett samlat grepp om kommunens framtida behov av lokaler
- Följa upp nyttjandet, kvaliteten och kostnaderna för lokalerna
- Ta initiativ till samordning och effektivisering av lokalhanteringen
- Ta initiativ till utredningar och projekt med syfte att förbättra och effektivisera nyttjandet av lokalerna
- Prioritera mellan olika behov av önskemål om lokalerna
- Ta fram kvalificerat beslutsunderlag och föreslå vilka avskaffningar, investeringar, försäljningar och rivningar som ska genomföras

5. Fastighetssamordnare

Ansvarar för genomförandet av samordningen och planeringen. Samordnaren ska utifrån kommunledningens och kärnverksamhetens långsiktiga planering förutse framtida förändringar i behovet av lokaler och bostäder. Samordnaren ska också föreslå åtgärder för att förbättra lokalerna med syfte att nå balans mellan kommunens innehav och nyttjande av fastigheter.

I arbetsuppgifterna ingår att:

- Uppdatera och redovisa nyttjande av lokaler
- Svara för lokalresursplanering och genomföra erforderliga utredningar och analyser
- Genomföra lokalbehovsutredningar och lokalrevisioner
- Leda förstudier och lokalprojekt
- Utarbeta beslutsunderlag till styrgruppen
- Utveckla rutiner för samordning och samplanering av lokaler
- Vara kommunens representant mot den externa förvaltaren av fastighetsbeståndet