

# Fastighetsstrategi för Borgholms kommun

---

## Dokumentets syfte

Fastighetsstrategin pekar ut riktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla verksamhetslokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.

## Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, övriga nämnder och medarbetare som verkar inom fastighetsområdet

## Inledning

Kommunens fastighetsstrategi ska följa och harmoniera med de övergripande mål och kärnvärden som är beslutade av kommunfullmäktige.

Vidare ska fastighetsstrategin kunna kopplas till de beslut som formuleras i budget- och planarbetet varje år.

Fastighetsstrategin ska stödja arbetet med att utveckla både Borgholms stad och Borgholms kommun.

## Uppdrag

### Borgholms kommun ska;

- som första alternativ äga sina egna verksamhetslokaler.
- fastigheterna ska förvaltas med god kostnadseffektivitet och framförhållning.
- optimera lokalanvändandet i syfte att inte använda större yta än gällande behov.
- verka för ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö, samt energieffektiva lokallösningar och att miljövänligt material och inventarier prioriteras.
- verka för medinflytande och delaktighet vid planering av verksamhetslokalernas användning genom användargrupper och fackliga organisationer.
- investera och underhålla med egen finansiering.
- ha en långsiktig underhållsplan för varje fastighet.

- ha en långsiktig lokalförsörjningsplan som omfattar samtliga fastigheter.
- åtgärdsbehov rörande fastigheterna vara tydligt beskriven i plan- och budgetprocessen.
- ha ett tydligt kostnadsansvar och att redovisningen visar full transparens.
- införa internhyresmodell under 2018.

Affärmässighet och konkurrensneutralitet ligger till grund för genomförande av uppdraget.

## **Äga och hyra**

Kommunen ska äga och förvalta verksamhetslokaler och anläggningar för kommunala verksamheter och fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse och därigenom bidrar till att följa inriktningen ovan. Verksamhetsfastigheterna ägs direkt av kommunen.

Kommunen kan tillgodose bostads- och lokalbehov genom att hyra in bostäder och lokaler där det bedöms mest fördelaktigt med hänsyn till ekonomi och/eller strategisk betydelse.

I samverkan med privata fastighetsägare tillgodoses behov av bostadslägenheter och centralt belägna lokaler samt lokaler för tillfälligt behov.

## **Utveckla**

### **Lokalförsörjning**

Kommunens nämnder ansvarar för att årligen i samband med budgetprocessen redovisa sina lokalbehov för kommande 5-årsperiod. Verksamheterna ska delta aktivt i lokalförsörjningsplanering, söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen och medverka till att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.

För strategisk planering av lokalförsörjning ska en kommunövergripande lokalförsörjningsplan hållas uppdaterad. Lokalförsörjningsplanen är en viktig del av kommunens översiktsplanering och strategiska samordning samt ger information till kommunens ekonomiska långtidsprognos. Lokalförsörjningsplanen redovisas årligen till kommunstyrelsen och ligger till grund för budgetförslag.

### **Ny-, till- och ombyggnation**

Vid ny-, till- och ombyggnation ska kommunen se till att kommunens projekt håller en hög miljö- och energiprestanda.

Beslutsunderlag för projekt ska innehålla en livscykelkostnadsanalys. Som huvudregel ska ett objekts kapitaltjänst- och avskrivningskostnader från projekt,

samt drift- och underhållskostnader under objektets tekniska livslängd täckas av löpande hyresintäkter.

Kapacitet som inte kan tillgodoses inom befintligt bestånd eller inom angiven investeringsvolym tillgodoses istället genom samverkan med externa aktörer alternativt finansieras genom omstrukturering av befintligt fastighetsbestånd.

## **Förvalta**

### **Lokaler och bostäder**

Kommunen levererar lokaler, bostäder och tjänster enligt hyreskontrakt och gränsdragningslista för angiven kapacitet.

Förvaltning av lokal- och bostadsbeståndet ska vara självfinansierad genom att hyresintäkterna skall täcka kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och kapitaltjänst.

Hyressättning ska ske enligt självkostnadsprincipen med hänsyn till affärsmässiga grunder och likabehandling. Vid uthyrning av lokal tillämpas lika villkor för privat och kommunal hyresgäst. Vid uthyrning av bostäder skall bruksvärdeshyra gälla som huvudregel.

För verksamhetslokaler sätts hyresnivå i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad internhyresmodell där lokalernas funktionalitet utifrån verksamhetens perspektiv är styrande. Den interna hyresmodellen skall stimulera till ett effektivt utnyttjande av lokalresurserna, skapa konkurrensneutralitet och fördela lokalkostnaderna.

Indexering av hyra ska över tid följa prognos för utveckling av självkostnaden och marknadens hyressättning.

Lokaler, bostäder och anläggningar förmedlas enligt uppdrag från nämnd eller till den hyresgäst som bedöms ge den största nyttan för medborgarna i Borgholms kommun eller bäst bidra till fördelningen mellan privata och kommunala aktörer.

-----