



## **Dokumentets syfte**

Trelleborgs fastighetspolicy pekar ut riktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla mark, lokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.

## **Dokumentet gäller för**

Kommunstyrelsen, övriga nämnder och medarbetare som verkar inom fastighetsområdet

## **Dokumentflöde**

Denna policy är kommunens övergripande dokument och är överordnat övriga dokument inom fastighetsområdet, såsom till exempel;

- Riktlinjer för mark- och lokalresursplanering
- Mark- och lokalförsörjningsstrategi (plan)

## **Dokumentägare**

Kommunfullmäktige som antagit dokumentet 2017-xx-xx.

## **Dokumentrevision**

Dokumentet revideras vid behov eller senast 2022-03-31.

# FASTIGHETSPOLICY

Trelleborgs kommuns fastighetspolicy utgår från visionen att ”Trelleborg ska vara en framgångskommun med hög livskvalitet och en långsiktigt hållbar tillväxt”, vår värdegrund ÖRA, öppenhet, respekt och ansvar samt vår verksamhetsidé.

För att utveckla staden i enlighet med ovanstående vision ska det fastighetsstrategiska arbetet genomföras utifrån de politiska inriktningsmålen och i samklang med näringslivsarbetet samt med utgångspunkt för kommunens hållbarhetsarbete med fokus på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

## Innehållsförteckning

<b>1.0 Syfte</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Inriktning</b>	<b>3</b>
2.1 Äga eller hyra i en rationell mix .....	3
2.2 Mark-, bostads- och lokalförsörjning ska bygga på långsiktig planering .....	3
2.3 Ny-, till- och ombyggnation ska hålla hög kvalitet och.....	4
2.4 Förvaltning ska ske med hög kvalitet och utifrån god ekonomisk hushållning.....	4
2.4.1 Mark .....	4
2.4.2 Lokaler och bostäder .....	4
<b>3.0 Inriktningsmål och indikatorer</b>	<b>5</b>

## 1.0 Syfte

Trelleborgs kommun ska arbeta för att;

- tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för kommunala verksamheter.
- säkerställa en aktiv strategisk planering för mark-, bostads- och lokalförsörjning
- förvalta och utveckla kommunens fastighetsinnehav

Det sker genom eget ägande, inhyrning, upplåtelse, fastighetsutveckling och att vid behov förvärva och försälja fastigheter.

## 2.0 Inriktning

### 2.1 Äga eller hyra i en rationell mix

Kommunen ska långsiktigt och av ekonomiska skäl i möjligaste mån äga fastigheter och förvalta mark, bostäder, lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter. Kommunen ska även aktivt äga fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse och därigenom bidra till att följa inriktningen ovan.

Med strategisk betydelse avses att;

- det finns ett långsiktigt behov av fastigheten eller
- fastighetens placering är av betydelse för annan verksamhet
- fastigheten utgör minnesvärd byggnad eller annars är av kulturell och/eller historisk betydelse för Trelleborgs kommun

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

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

### 2.2 Mark-, bostads- och lokalförsörjning ska bygga på långsiktig planering

Mark-, bostads- och lokalnyttjande verksamheter skall delta aktivt i mark-, bostads- och lokalresursplaneringsarbetet för försörjningsplaneringen att därigenom kunna redovisa mark-, bostads- och lokalbehov för kommande 20-årsperiod, samt säkerställa att nämnderna kan bära kostnaderna för nyttjade fastigheter, bostäder och lokaler. Verksamheterna ansvarar även för att inom sitt ansvaras område arbeta för att söka möjliga effektiviseringar av resursanvändningen och därigenom skapa förutsättningar till att utrymmen kan samutnyttjas, avvecklas eller frigöras för annan användning. Möjligheten att samutnyttja grönområden och utveckla grönområden för att möjliggöra förtätning ingår i detta ansvar. Genom att aktivt medverka till

resurseffektivitet och samlokalisering minskar kostnader för lokaler som i stället kan användas till kvalitetshöjning inom kärverksamheten.

För strategisk planering av mark-, bostads- och lokalförsörjning ska en kommunövergripande mark- och lokalförsörjningsstrategi (plan) årligen upprättas. Mark- och lokalförsörjningsstrategin (planen) är en viktig del av kommunens översiktsplanering och strategiska samordning, samt ger information till kommunens långsiktiga ekonomiska budget/prognos. Mark- och lokalförsörjningsstrategi (plan) redovisas årligen till kommunstyrelsen och ligger till grund för budgetförslag.

## **2.3 Ny-, till- och ombyggnation ska hålla hög kvalitet och**

Vid ny-, till- och ombyggnation ska kommunen tillse att kommunens projekt håller en hög miljö- och energiprestanda; minst i nivå med Miljöbyggnad silver. Om lämpligt ska miljö- och eller energicertifieringar, exempelvis Green building eller Miljöbyggnad, eftersträvas.

Beslutsunderlag för projekt ska innehålla en livscykelkostnadsanalys utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Därmed kan högre investeringar leda till totalt sett lägre kostnader sett ur ett större sammanhang. Dessutom ska placering och utformning av nybyggnation värderas utifrån ett hållbarhetsperspektiv i beslutsunderlag där olika alternativa placering kan framgå.

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.

## **2.4 Förvaltning ska ske med hög kvalitet och utifrån god ekonomisk hushållning**

### **2.4.1 Mark**

Kommunen arbetar aktivt med markförsörjningen och köper in mark som är av strategisk betydelse på både kort och lång sikt enligt kommunens översiktsplanering. Mark som saknar strategisk betydelse avyttras.

Förvaltningen av kommunens mark ska generera ett årligt överskott genom att avgälder och arrendeintäkter skall överstiga kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och kapitaltjänst. Förvaltningen ska ske i enlighet med gällande miljömålsprogram för Trelleborgs kommun.

Överlåtelser och upplåtelser av kommunal mark sker till marknadsmässiga priser och villkor. Det innebär att varje överlåtelse respektive upplåtelse ska utgå från en marknadsmässig bedömning av de aktuella förutsättningarna. Lika ärenden prissätts på samma sätt. Upplåtelse av kommunal mark ska ske på tid och villkor som möjliggör för arrendatorn att investera i marken.

### 2.4.2 Lokaler och bostäder

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

Verksamheterna skall verka för en hög kundnöjdhet och ha en regelbunden dialog med hyresgästerna för att följa upp och utveckla lokalernas ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Förvaltningen av lokal- och bostadsbeståndet ska vara självfinansierad genom att hyresintäkterna skall täcka kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och kapitaltjänst. Förvaltare och hyresgäster ska genom god samverkan minska miljöpåverkan, energianvändningen och vattenförbrukningen i kommunens lokaler och fastigheter.

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 kommunala verksamheter 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.

## 3.0 Inriktningsmål och indikatorer

Trelleborgs kommuns fastighetsverksamhet ska;

<u>Inriktningsmål</u>	<u>Indikator</u>
• tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.	NKI index
• tillhandahålla kostnadseffektiva lokaler (följs upp inom respektive typ av verksamhet då förutsättningarna är olika).	kr/kvm
• tillse att lokalerna har en låg energiförbrukning.	kwh/kvm & år
• tillse att lokalerna har en låg vattenförbrukning. m <sup>3</sup> /år	
• Kommunens lokaler ska ha en hög nyttjandegrad.	%

