



Jämförelse av fastighetspolicy från 2017 och förslag till ny lokalförsörjningspolicy 2023

1. Omfattning

Fastighetspolicyen från 2017 innehåller många delar som är ersatta i förslag till ny lokalförsörjningspolicy 2023. De delar av fastighetspolicyen som inte längre finns med i lokalförsörjningspolicyen är hanteringen av mark inom kommunen, dvs. fastigheter utan byggnader. Hanteringen av mark bör ses över separat och samordnas med kommunens övriga riktlinjer och beslut avseende användning av mark, som t.ex. riktlinjer för kommunal markanvisning m.m.

Den största delen som är ny i lokalförsörjningspolicyen jämfört med den tidigare fastighetspolicyen är att det finns en dokumenterad lokalförsörjningsprocess i lokalförsörjningspolicyen. Den beskriver hur kommunen ska arbeta i lokalstrategiska frågor i flera steg, något som saknas i fastighetspolicyen från 2017 även om den tar upp lokalförsörjningsplanen som ett viktigt dokument.

Fastighetspolicyen från 2017 knyter inte heller an till olika riktlinjer som mer på djupet går igenom de olika steg som finns i kommunens lokalförsörjningsprocess.

Lokalförsörjningspolicyen är mer omfattande och mer detaljerad för lokaler, och har fler bakomliggande riktlinjer som gör helheten klart mer genomarbetad.

I lokalförsörjningspolicyen finns ett krisspår med vilket inte finns i den tidigare fastighetspolicyen.

2. Äga eller hyra

I fastighetspolicyen från 2017 står det att kommunen ska äga lokaler etc. i möjligast mån, långsiktigt och av ekonomiska skäl. Vidare framgår att kommunen i stället kan hyra in sig om det bedöms mest fördelaktigt med hänsyn till tidsaspekt, ekonomi och/eller strategisk betydelse. Lokalförsörjningspolicyen är i stora delar lik den tidigare fastighetspolicyen. Enligt lokalförsörjningspolicyen ska kommunen i första hand äga lokaler som beräknas behövas i minst 20 år. Likt policyen från 2017 kan kommunen i stället hyra in lokaler om det är mest ekonomiskt fördelaktigt, eller om andra omständigheter gör att inhyrning är att föredra.

Den enda egentliga skillnaden är att i den nya lokalförsörjningspolicyen står det att inhyrning på grund av andra omständigheter kräver en särskild motivering i varje enskilt fall.

Vidare tar båda policyerna upp att det kan finnas strategiska eller kulturella lokaler som kommunen ska äga, alternativt inte behöver sälja även om de inte har någon nytta för verksamheten (någon verksamhet inom Trelleborgs kommun).

I den nya lokalförsörjningspolicyn framgår att lokaler som verksamheten inte har någon användning för ska avyttras, hyras ut eller rivas. Det står inte med i fastighetspolicyn från 2017.

3. Hyresmodell och hyresfrågor

Fastighetspolicyn från 2017 tar upp hyresfrågor och hur vi ska arbeta med dessa. Den nya lokalförsörjningspolicyn beskriver mer detaljerat verksamhetsansvaret med dialog med hyresgästerna och uppföljning av lokalerna. Minskning av miljöpåverkan, vattenförbrukning och energianvändning tas också upp. I lokalförsörjningspolicyn framgår det att en funktion ska arbeta med dessa frågor. Det framgår dock inte i policyn samma detaljnivå utan detta ska täckas in och beskrivas i riktlinjen för internhyra alternativt riktlinjen för fastighetsförvaltning.

Enligt båda policyerna ska hyressättning ske enligt självkostnadsprincipen. Den enda skillnaden är att i den nya lokalförsörjningspolicyn är media utbrutet som en egen kostnad från driftskostnaden, men totalt är det samma kostnader för hyra i båda policyerna.

Båda policyerna hänvisar till en av kommunfullmäktige beslutad internhyresmodell, där det kan bli aktuellt med en ny internhyresmodell, men det påverkar inte skillnaden på policyerna.

I den nya lokalförsörjningspolicyn tas det upp mer i detalj avseende förvaltning av våra lokaler inom några områden. Det framkommer klart att det är kommunens fastighetsfunktion som ansvarar för inhyrning och hyresfrågor i kommunen. Det framkommer vilken nivå kommunen vill ha på sina lokaler utifrån drift och underhåll. Det framkommer att kommunen ska ha kontroll över kommunens lokaler utifrån tekniska frågor och att kommunen ska upprätta underhålls- och investeringsplaner samt redovisa dessa frågor i lokalförsörjningsplanen. Detta står inte med i den tidigare fastighetspolicyn från 2017.

4. Kvalitetsfrågor

Den tidigare fastighetspolicyn hänvisar till kommunens projekthänvisningar och den nya lokalförsörjningspolicyn arbetar på samma sätt. Fastighetspolicyn har inriktningsmål och indikatorer specificerade men inte hur dessa ska arbetas med. I arbetet under 2023 kommer liknande att finnas med i riktlinje för byggprojekt eller i riktlinje för fastighetsförvaltning.

I den tidigare fastighetspolicyn finns krav på att verksamheterna ska arbeta med effektiviseringar och samutnyttjande, något som den nya lokalförsörjningspolicyn tar upp övergripande i lokalförsörjningsprocessen eller i de underliggande riktlinjerna.

5. Sammanfattning

Fastighetspolicyn från 2017 är kortare och innehåller fler övergripande delar än den nya lokalförsörjningspolicyn.

Policyn från 2017 innefattar mark medan den nya policyn är begränsad till enbart lokaler.

Båda policyerna är väldigt lika avseende äga eller hyra.

Båda policyerna är väldigt lika avseende hyra och hyresmodell.

Den nya lokalförsörjningspolicyn går mer på djupet avseende lokaler, och tar upp följande som inte finns i den tidigare fastighetspolicyn:

- Vilken kvalitet vi ska förvalta våra lokaler med.
- Att kommunen ska ha underhålls- och investeringsplaner och att dessa ska redovisas.
- En lokalförsörjningsprocess finns med ”från ax till limpa”.
- Policyn är övergripande och hänvisar till en rad riktlinjer för att beskriva detaljer.
- Policyn har med ett krisspår för oförutsedda akuta lokalbehov.