

Bilaga 4, Förändringar Lokalförsörjningspolicy, riktlinjer och process

Inledning

Kommunstyrelsen antog 2020 en ny *Lokalförsörjningspolicy* med tillhörande *Riktlinjer för lokalförsörjning* och *Handlingsplan för effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning*. Sedan underlagen beslutades har ett gediget utvecklingsarbete skett inom kommunen. Flera av delarna i handlingsplanen är genomförda samtidigt som det har framkommit andra behov än vad som då var aktuellt. Samtidigt har en ny Fastighetspolicy med tillhörande riktlinjer beslutats och en revidering av Ramavtal hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter föreslås beslutas av kommunfullmäktige den 18 mars 2024. För att de styrande dokumenten ska harmoniera med varandra och för att tydliggöra de olika delarna inom lokalförsörjningen än mer behöver nuvarande Lokalförsörjningspolicy med tillhörande riktlinjer revideras.

Revideringarna i dokumenten har varit av omfattande karaktär vilket gör att det är svårt att visa ändringar i tabellformat. Nedan beskrivs därför ändringarna övergripande i rubrikformat.

Lokalförsörjningspolicy

Nuvarande lokalförsörjningspolicy redogör för ansvarsfördelning för kommunens lokalförsörjning. I förslag till ny lokalförsörjningspolicy har ansvarsfördelning reviderats och delvis kortats ner. Ett stycke om samverkan har lagts till.

I förslag till reviderad lokalförsörjningspolicy har även principer avseende förhyrning av befintliga lokaler och lokalresursplanering tillkommit.

Riktlinjer för lokalförsörjning

Riktlinjer för lokalförsörjning har strukturerats om med ny rubriksättning, främst utifrån att den tidigare lokalförsörjningsprocessen har delats upp i två processer. Nedan beskrivs ändringarna utifrån rubriksättningen i nuvarande riktlinjer.

Ansvar och roller i lokalförsörjningsprocessen

Förändringar som genomförts:

- Rubriken har ändrats till Ansvarsfördelning och roller och återfinns i reviderat förslag sist i dokumentet.
- Stycken avseende kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och nämnderna är helt borttagna då det återfinns i Lokalförsörjningspolicyn. Ansvar framgår även i processkartorna.
- Kommunstyrelsens förvaltning roll och ansvar är reviderat och nedkortat men till största del samma som tidigare. Noteras ska att punkter om att företråda kommunen som markägare är borttagen och ersatt av ny punkt

som anger att den strategiska lokalfunktionen ska delta som sakkunnig i lokalförsörjningsfrågor i samhällsbyggnadsprocessen. Detta då kommunstyrelsens förvaltning, samhällsbyggnadsavdelningen representerar kommunen som markägare och ansvarar för t.ex. detaljplanearbete och exploateringsavtal.

- Förvaltningarnas ansvar är omskrivet och utvecklat men i stort samma som tidigare. Gällande fastighetsaktiebolagen är texten omskriven i punktform och gäller endast Huddinge Samhällsfastigheter.

Beskrivning av lokalförsörjningsprocessen

Det har uppfattats som oklart vad som innefattas i begreppet lokalförsörjningsprocess. Ansvarsfördelningen har upplevts som otydlig och de olika stegen i lokalförsörjningsprocessen har inte varit helt kompatibla med politisk beslutsordning och budgetprocess.

Med anledning av att detta har en ny rubrik gällande Befintliga lokaler lagts till för att tydliggöra hantering och ansvarsfördelning gällande befintliga förhyrningar av verksamhetslokaler (från Huddinge samhällsfastigheter eller externa aktörer). Befintliga lokaler är således inte en del av processerna utan har koppling till befintliga hyresavtal.

Vidare har lokalförsörjningsprocessen delats upp i två processer i förslag till ny riktlinje. Processerna visualiseras i processkartor och punkterna utvecklas i riktlinjerna.

Innevarande rubrik har i reviderade riktlinjer delats upp i tre nya rubriker:

1. *Nya och förändrade lokalbehov*
2. *Efter beslut om lokalresursplan*
3. *Ny-, till- och ombyggnation i kommunal regi*

Nya och förändrade lokalbehov redogör för process för lokalförsörjning och beskriver det återkommande årshjulet kring framtagande av lokalresursplan.

Förändringar som genomförts:

- Årshjulet har tagits bort då det inte stämmer med processen. Årshjulet framgår nu i de övergripande pilarna i processkartan.
- Text gällande övergripande underlag som är en förutsättning för att lokalresursplaneringen ska fungera väl har lagts till.
- Punkt 1, Underhållsplan, har kompletterats med underlag om investeringsprognos.
- Punkt 2, Lokalbehovsprognos, har omformulerats och vissa delar har tagits bort för att istället återfinnas i årliga anvisningar.
- Punkt 3, Förslag på lösningar och utredningar, och punkt 5, Förslag till övergripande Lokalresursplan, har slagits ihop samt omformulerats och utvecklats för att tydligare beskriva syftet och omfattningen av lokalresursplanen. Rubriken är omdöpt till Sammanställning förslag till Lokalresursplan (ny punkt 3).
- Ny punkt 4, tillagd för att förtydliga att lokalresursplanen är en del av inriktningsärendet till mål- och budget.

- Punkt 7, Genomförande av uppdrag från lokalresursplanen, är borttagen ur processen men ersatt av nytt förslag på punkt 3 samt rubriken Efter beslut om lokalresursplan. Några av punkterna återfinns även i nya processkartor. Noteras ska dock att sista punkten om att kommunstyrelsens förvaltning ska arbeta med att hitta privata aktörer som är villiga att etablera sig i kommunen är borttagen. Detta förutsätts vara en del av samhällsbyggnadsprocessen som hanterar lokalprojekt med privat byggherre och privat drift (se rubrik Efter beslut om lokalresursplan).

Efter beslut om lokalresursplan är en ny rubrik som beskriver vad som händer efter det att inriktningsbeslut om huvudmannaskap är fattat i mål och budget. Syftet är att tydliggöra vem som har ansvaret för den fortsatta processen. Noteras ska att punkt 2 gällande hyresvårdsupphandlingar inte utvecklas i förslag till riktlinjer då nuvarande rättsläge är otydligt och under utredning.

Ny-, till- och ombyggnation i kommunal regi redogör för process för lokalprojekt och beskriver tillvägagångssättet och beslutsordningen för ett enskilt lokalprojekt som ska bedrivas i kommunal regi.

Förändringar som genomförts:

- Text om övergripande underlag som är en förutsättning för att lokalresursplaneringen ska fungera väl har lagts till.
- Processen är omarbetad för att stämma överens med mål- och budget, beslutsordning för inriktnings- och genomförandebeslut samt Huddinge samhällsfastigheters projektprocess.
- Punkt 8, Kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget, är borttagen då den framgår av process för lokalförsörjning.
- Punkt 9, Genomförandet av programuppdraget, och punkt 10, Nämnden beslutar lokalprogrammet, har ersatts av en ny punkt 1, Lokal- och funktionsprogram.
- Punkt 11, Kostnads kalkyl baserad på lokalprogram och förstudie har ändrats till punkt 2, Investeringskalkyl och hyresberäkning där ansvarig istället för kommundirektör är Huddinge Samhällsfastigheter.
- Punkt 12, Kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget är ersatt av punkt 3 och 4, Inriktningsbeslut lokalprojekt. Förändringen består i att inriktningsbeslut lokalprojekt syftar till att, utöver investeringsprognos i mål- och budget, synliggöra projektet som helhet i ett eget ärende för att utifrån det få politiskt beslut för fortsatt projektering.
- Punkterna 14-16 har ersatts av punkt 6 som utvecklats och förtydligar att ett reviderat inriktningsbeslut behövs i det fall tid, ekonomi och kvalitet avviker från preliminärt beslutsunderlag. Beloppsgränser anges gällande när revidering behövs utifrån ekonomiska aspekter. Här framgår även att reviderat inriktningsbeslut, om det tidsmässigt behövs, även kan omfatta genomförandebeslut
- Punkt 17, Kommunfullmäktige beslutar om investeringsbudget, är borttagen då den framgår dels i process för lokalförsörjning samt ny punkt 6.

- Punkt 18, Ny kalkyl efter marknadsprövning, är borttagen då den framgår av ny punkt 6. I det fall marknadsprövning skulle behövas sker även detta inom ramen för punkt 6.
- Punkt 19, Sammanställning av underlag för genomförandebeslut, punkterna gällande beloppsgräns är borttagna då lokalprojekt som omfattas av process för lokalprojekt inte bara ekonomi utan även tid och kvalitet och därmed alltid är av den karaktär att beslut från kommunstyrelsen anses behövas.
- Ny punkt 11 är tillagd i reviderade riktlinjer för att synliggöra överlämnandet av färdigt lokalprojekt från Huddinge Samhällsfastigheter till kommunen.

Tillämpning av processen för olika typer av projekt

Rubriken finns inte kvar i förslag till reviderat riktlinje. Stora delar av innehållet återfinns dock under beskrivningen i processerna.

Förändringar som genomförts:

- Nybyggnation och större underhållsprojekt är borttaget då de beskrivs i såväl processer som i lokalresursplan.
- Verksamhetsanpassningar har tagits bort men omhändertats och beskrivs i nämndernas lokalbehovsprognoser och i lokalresursplanen. Större lokalprojekt följer process för lokalprojekt medan mindre projekt hanteras under rubriken Befintliga lokaler och Mindre hyresgäst Anpassningar.
- Brådskande projekt är borttaget.
- Inhyrning av lokaler från andra fastighetsägare framgår under rubriken Befintliga lokaler.
- Ansvarsfördelning för arbetet med etablering av fristående aktörer är borttagen. Hantering av fristående aktörer beskrivs i process för lokalförsörjning samt under den nya rubriken Efter beslut om lokalresursplan.