



Datum
2023-11-13

Diarienummer
KS-2022/1216.25

Handläggare
Thérèse Alven
Therese.Alven@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Policy och riktlinjer för kommunkoncernens fastighetsinnehav

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Förslag till *Fastighetspolicy för Huddinge kommun*, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 november 2023, antas.

Kommunstyrelsens beslut

2. Kommunstyrelsen beslutar, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkten 1, att
 - a. förslag till *Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun*, bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 november 2023, antas.
 - b. förslag till *Genomförandeplan*, bilaga 3 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 november 2023, antas.
 - c. kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att återkomma med förslag på alternativa lösningar på framtida förvaltningsorganisation, inklusive ekonomiska och juridiska konsekvenser, senast den 19 juni 2024.

Sammanfattning

Förslag till *Fastighetspolicy för Huddinge kommun* syftar till att definiera övergripande mål och principer för kommunkoncernens fastighetsinnehav utifrån gemensamma och långsiktiga perspektiv. Förslag till *Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun* är underställda policyn och ska utgöra kommunens övergripande styrdokument gällande förvaltning, utveckling, ansvarsfördelning och samverkan gällande fastighetsinnehavet. Förslag till genomförandeplanen sammanfattar det fortsatta utvecklingsarbete som behöver ske för att uppnå syfte och mål med de nya styrdokumenterna.

Varken policy eller riktlinjer anger vem det är som ansvarar för att utföra vad. Förslag till riktlinjer anger att parallella organisationer ska undvikas och att fastighetsförvaltning ska vara samlad, strukturerad och koncentrerad. Förslag till beslut omfattar därmed även ett uppdrag till kommunstyrelsens förvaltning att

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-11-13

Diarienummer
KS-2022/1216.25

återkomma med förslag på alternativa lösningar på framtida förvaltningsorganisation, inklusive ekonomiska och juridiska konsekvenser.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog, i samband med att en ny lokalförsörjningspolicy beslutades *Handlingsplan för effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning*. Ett av uppdragen i handlingsplanen var att ta fram en *Innehavsstrategi fastigheter*. Med anledning av detta har ett projekt genomförts under 2023 i syfte att definiera övergripande inriktning och ansvarsområden för kommunkoncernens fastighetsinnehav. För att bättre stämma överens med kommunens *Riktlinjer för styrdokument*, föreslogs dock att innehållsstrategin i stället skulle benämnas fastighetspolicy.

Beredning av ärendet

Förslag till fastighetspolicy och riktlinjer har tagits fram i ett projekt där representanter från kommunstyrelsens förvaltning, miljö- och bygglovsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB har varit en del av styrgruppen. Kommundirektören har varit beställare av projektet och ekonomidirektören har varit projektägare.

En nuläges- och behovsanalys har genomförts och utifrån analysen togs förslag till policy och riktlinjer fram som sedan diskuterades och förankrades vid en workshop med styrgruppen. Aktiviteter till en kommande genomförandeplan har även ställts samman. Ytterligare två workshops har genomförts avseende en fördjupad diskussion gällande organisation för förvaltningsuppdraget. Även beställaren deltog på dessa workshops.

Fastighetspolicyns syfte och innehåll

Fastighetspolicyns syfte är att definiera övergripande mål och principer för kommunkoncernens fastighetsinnehav (äggande, förvaltning och utveckling) utifrån kommunkoncernens gemensamma och långsiktiga perspektiv.

Utifrån kommunens tre övergripande målområden social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet är målet med policyn att kommunkoncernen säkerställer en aktiv strategisk planering där fastighetsinnehavet förvaltas och utvecklas så att det stödjer en hållbar utveckling.

Riktlinjernas syfte och innehåll

Riktlinjerna är underställda *Fastighetspolicy för Huddinge kommun* och utgör kommunens övergripande styrdokument gällande förvaltning, utveckling, ansvarsfördelning och samverkan gällande kommunkoncernens fastighetsinnehav.



Datum
2023-11-13

Diarienummer
KS-2022/1216.25

Syftet med riktlinjerna är att på ett tydligt sätt beskriva utgångspunkterna för ägande, förvaltning och utveckling av kommunkoncernens fastighetsinnehav samt hur ansvarsfördelning och samverkan inom kommunkoncernen ska ske.

Genomförandeplan

Projektet har tagit fram ett förslag till genomförandeplan, bilaga 3.

Genomförandeplanen sammanfattar det fortsatta utvecklingsarbete som behöver ske för att uppnå syfte och mål med de nya styrdokumenterna.

Genomförandeplanens åtgärder syftar till att klargöra mer detaljerade regler gällande styrningen och förvaltningen av de kommunägda fastigheterna.

Organisation förvaltningsuppdrag

Begreppet fastighetsförvaltning är ett arbetsområde som omfattar flera, var för sig, omfattande områden; teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning. Den tekniska förvaltningen avser den dagliga driften på plats, det vill säga tillsyn och skötsel och underhåll av byggnaden och dess tekniska installationer. Den administrativa förvaltningens ansvarsområde avser den regelbundna kontakten med hyresgästen vilket kan handla om hyresförhandlingar, kontraktsskrivning eller kravhantering. Den ekonomiska förvaltningen hanterar fakturor, tar hand om den löpande redovisningen och gör budget och bokslut. Det gemensamma är att de alla är viktiga pusselbitar för att förvaltningen av fastighetsbeståndet ska vara välfungerande.

Huvuddelen av kommunens fastighetsägande har organiserats via de kommunala bolagen och inom dessa har kompetens byggts upp för fastighetsförvaltning av såväl lokaler som bostäder. Inom kommunen delas fastighetsförvaltningen mellan miljö- och bygglovsförvaltningen som ansvarar för naturvårdsfastigheter och arrendegårdar och kommunstyrelsens förvaltning som ansvarar för exploateringsfastigheter och bostadsrätter. Båda förvaltningarna har egna förvaltningsorganisationer men kommunstyrelsens förvaltning köper den tekniska förvaltningen av Huddinge Samhällsfastigheter.

Organisationsstrukturen med en delad förvaltning inte är optimalt vare sig ur personell resurshänsyn eller ekonomiska aspekter. Riktlinjerna anger därför att parallella organisationer ska undvikas och att kommunen ska sträva efter att hanteringen av fastighetsförvaltning avseende såväl lika typer av objekt som likartade arbetsuppgifter ska vara samlad, strukturerad och koncentrerad. Riktlinjerna anger dock inte vem det är som ansvarar för att utföra vad. Det är därmed av stor betydelse att även ansvars- och rollfördelning förtydligas för att implementering och efterlevnad av styrdokumenterna ska ske på bästa sätt.

Med anledning av detta har workshops genomförs under hösten 2023 för att ta fram förslag till framtida organisation. De alternativa lösningar som har diskuterats är följande:

1. Fastighetsförvaltning internt inom kommunen
2. Fastighetsförvaltning hos de kommunala bolagen



3. Fastighetsförvaltning hos upphandlad extern aktör

Alternativ 1 innebär att den förvaltning av exploateringsfastigheter, bostadsrätter, naturvårdsfastigheter och arrendegårdar som idag är delad mellan kommunstyrelsens förvaltning och miljö- och bygglovsförvaltningen ensas inom en kommungemensam förvaltningsorganisation.

Alternativ 2 innebär att kommunen delegerar fastighetsförvaltningen till och tecknar förvaltningsavtal med något av eller båda bolagen. Kommunen har det formella fastighetsägaransvaret och har en strategiskt beställande roll gällande fastighetsförvaltningen.

Alternativ 3 innebär att upphandling av fastighetsförvaltning sker och att förvaltningsavtal tecknas med en extern aktör. Kommunen har det formella fastighetsägaransvaret men delegerar förvaltningen till den externa aktören och har därmed endast en strategiskt beställande roll.

Fortsatt utredning kring de tre alternativen behöver genomföras där fokus ligger på hur förvaltningen ska hanteras rent praktiskt men även vilka ekonomiska och juridiska konsekvenser de olika alternativen medför.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning anser att det är viktigt att kommunkoncernen kan tillhandahålla kostnadseffektiva, väl underhållna och ändamålsenliga fastigheter utifrån nuvarande och kommande behov. Då kommunens fastighetsinnehav är betydande behöver även organisation och arbetsätt i förhållande till de behov som kommunen står inför kontinuerligt ses över. Kommunstyrelsens förvaltning anser att förslagen till fastighetspolicy och riktlinjer bidrar till att säkerställa att fastighetsinnehavet utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv och att planerade investeringar och underhållsåtgärder kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk.

Kommunstyrelsens förvaltning förslår att kommunfullmäktige antar *Fastighetspolicy för Huddinge kommun* och att kommunstyrelsen antar *Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun* samt *Genomförandeplan*.

Kommunstyrelsens förvaltning ser även positivt på att det skapas en strukturerad och koncentrerad fastighetsförvaltning och föreslår att förvaltningen får i uppdrag att återkomma med förslag utifrån de ovan presenterade alternativa lösningarna på framtida förvaltningsorganisation, inklusive ekonomiska och juridiska konsekvenser.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms i sig inte medföra några ekonomiska konsekvenser. Förvaltning och utveckling av fastigheter görs inom ramen för vid var tid



Datum
2023-11-13

Diarienummer
KS-2022/1216.25

beslutad budget. Eventuella ekonomiska konsekvenser vid en förändrad förvaltningsorganisation får redovisas i separat uppdrag.

Genomförandeplanens föreslagna åtgärder bedöms rymmas inom ramen för den årliga budgetprocessen.

Genom fastighetspolicy och riktlinjer för fastighetsinnehav synliggörs det fastighetsrättsliga ansvaret kring frågor som köp, hyra och arrende av fastighet enligt Jordabalken (1970:994) och det fastighetsägaransvar som kommer med lagstiftningen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Fastighetspolicy för Huddinge kommun
- Bilaga 2. Riktlinjer för fastighetsinnehav i Huddinge kommun
- Bilaga 3. Genomförandeplan

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder och bolag