



2017-11-03

Tid 2017-11-13, kl 19:00

Plats Kommunhuset i Tumba, plan 2, rum 2:3

Ärenden

Justering

- 1 Antagande av anbudsgivare för produktion av 3 förskolor (sekretessärende)
- 2 Ekonomisk uppföljning oktober (handlingar sänds ut senare)
- 3 Slutredovisning av Va-projekt Huddingevägen, projektnummer 3913
- 4 Slutredovisning av investeringsprojektet övriga fastighetsinvesteringar
- 5 Slutredovisning projektkonto 6178, Förskolan Granen
- 6 Slutredovisning av projektkonto 6166, evakueringspaviljonger i Norsborg (Vitsippan).
- 7 Förutsättningar och riktlinjer för lokaleffektivitet - lokalbank
- 8 Anmälningssärenden
- 9 Delegationsärenden
- 10 Frågor från förtroendevalda samt medskick till verksamheten

11 Förvaltningschefen informerar

Lena Ingren
Vice ordförande

Maria Ehrnfelt
Sekreterare

Gruppmöten:

(S), (V) och (MP) rum 2:3, kl 18:00

(M), (KD), (L) och (TUP) Stinsen kl 18:00

Anmäl eventuellt förhinder till Maria Ehrnfelt, tfn 070-536 15 79 eller
maria.ehrnfelt@botkyrka.se

**3****Slutredovisning av Va-projekt Huddingevägen,
projektnummer 3913 (Dnr TEF/2017:164)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av projekt Huddingevägen med projektnummer 3913.

Tekniska nämnden beslutar anmäla slutredovisningen av projekt Huddingevägen, projektnummer 3913, till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Trafikverket har planer på vägförbättringsåtgärder utmed Huddingevägen mellan Tullinge och Skyttbrink. Arbetet avser förbättring av GC-väg, ny GC-bro, nya skyddsräcken inom vattenskyddsområdet och förbättring av busshållplatser. Dessa arbeten har skjutits upp från i fjol då incidenten med E4 bron i Södertälje gjorde att Huddingevägen inte kunde stängas av till ett körfält.

I ett sent läge uppmärksammades att de nya skyddsräckenas grundläggning påverkar befintliga vatten- och spillvattenledningar. För att säkerställa dessa har vi nu förnyat dessa ledningar som var ca 55 år gamla.

Den tekniska lösningen var för spillvattenledningen en relining med flexibel foder (Inpipe). En stor kostnad var förbi pumpningen då det är stora flöden i ledningen.

För vattenledningen var den tekniska lösningen rörspräckning och en viss del av sträckan schakt och omläggning vid korsandet av Huddingevägen. För båda projekten (vatten respektive spillvatten) var avstängningen av ett körfält nödvändigt och en stor kostnad då flaggvakter måste anlitas. Flaggvakterna fungerade bra och användes mer än beräknad tid.

Det viktiga i detta projekt var kommunikationsplanen. I samråd med Trafikverket har information gått ut brevlades till allmänheten i Tumba/Tullinge,

2017-11-13

Dnr TEF/2017:164

information har funnits på hemsidan och både fasta och digitala informationstavlor har funnits utmed vägen.

Tack vare att vi valde att utföra arbeten under semesterperioden var det få klagomål och lite köbildning.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-10-19



2017-10-19

D:nr TEF
2017:164

Referens
Lars Lönnkvist

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av Va-projekt Huddingevägen, projektnummer 3913



Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av projekt Huddingevägen med projektnummer 3913.

Tekniska nämnden beslutar anmäla slutredovisningen av projekt Huddingevägen, projektnummer 3913, till kommunfullmäktige.

Bakgrund

Trafikverket har planer på vägförbättringsåtgärder utmed Huddingevägen mellan Tullinge och Skyttbrink. Arbetet avser förbättring av GC-väg, ny GC-bro, nya skyddsräcken inom vattenskyddsområdet och förbättring av busshållplatser. Dessa arbeten har skjutits upp från i fjol då incidenten med E4 bron i Södertälje gjorde att Huddingevägen inte kunde stängas av till ett körfält.

2016-17-19

Projektet

I ett sent läge uppmärksammades att de nya skyddsräckenas grundläggning påverkar befintliga vatten- och spillvattenledningar. För att säkerställa dessa har vi nu förnyat dessa ledningar som var ca 55 år gamla.

Den tekniska lösningen var för spillvattenledningen en relining med flexibelt foder (Inpipe). En stor kostnad var förbi pumpningen då det är stora flöden i ledningen.

För vattenledningen var den tekniska lösningen rörspräckning och en viss del av sträckan schakt och omläggning vid korsandet av Huddingevägen. För båda projekten (vatten respektive spillvatten) var avstängningen av ett körfält nödvändigt och en stor kostnad då flaggvakter måste anlitas. Flaggvakterna fungerade bra och användes mer än beräknad tid.

Det viktiga i detta projekt var kommunikationsplanen. I samråd med Trafikverket har information gått ut brevlades till allmänheten i Tumba/Tullinge, information har funnits på hemsidan och både fasta och digitala informations-tavlor har funnits utmed vägen.

Tack vare att vi valde att utföra arbeten under semesterperioden var det få klagomål och lite köbildning.

Medborgarens nytta

Vatten- och spillvattenledningarna på sträckan har förnyats och bör nu hålla i cirka 100 år. Genom att arbetet utfördes under semesterperiod blev störningarna relativt små för medborgarna.

Finansiell redovisning

Kalkyl/Budget	Entreprenadkostnad	Tillägg	Övrigt	Tot kostnad
5 506 000kr	5 397 930kr	423 670kr	128 740kr	5 949 888kr

Under arbetet uppmärksammades behov av kompletterande förnyelse av några ledningssträckor. Det var dels en servis och sedan den korsande ledningen från Tunnelbacken till Tullinge strand. Genom dessa tilläggsarbeten är samtliga gamla ledningar och ventiler utmed aktuell sträcka utbytt.

2016-17-19

Redovisning av tilläggsarbeten som avropades

- Omläggning av servis över Huddingevägen 85 520kr
- Omläggning av vattenledning dim 250 till Tunnelbacken 166 338kr
- Omläggning av vattenledning dim 200 till Tullinge Strand 171 813kr

Övriga kostnader är tryckkostnader och utskick av information, infoskyltar, hyra digitalskylt och extra farthinder på Sågstuguvägen.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Linda Evjen
Va-chef



4

Slutredovisning av investeringsprojektet övriga fastighetsinvesteringar (Dnr TEF/2017:131)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 3839 övriga fastighetsinvesteringar.

Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Samlingskonto för övriga fastighetsinvesteringar från 2010 till 2017 med varierande omfattning av åtgärder.

Projektet avser kompletteringsåtgärder på fastigheter av investeringskaraktär. Mindre anpassningar av investeringskaraktär.

Projektbudget överskreds med 270 802:- varav 104 558:- ska föras mot resultatet hos tekniska förvaltningen.

Kostnadsutfall avser från period 2010 till 2017

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-10-09



2017-10-09

Dnr TEF/2017:131

Referens
Lars ChaMottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojektet övriga fastighetsinvesteringar

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 3839 övriga fastighetsinvesteringar.
2. Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Samlingskonto för övriga fastighetsinvesteringar från 2010 till 2017 med varierande omfattning av åtgärder.

Bakgrund

Projektet avser kompletteringsåtgärder på fastigheter av investeringskaraktär. Mindre anpassningar av investeringskaraktär.

Medborgarens nytta

Eftersom projektet är en sammanföring av en mängd investeringsåtgärder har medborgaren nytta direkt eller indirekt av alla åtgärder. Nyttan framgår för vissa av objekten som självklar genom de kommentarer som redovisas i nedanstående tabell över åtgärderna.

Finansiell redovisning

Projektbudget överskreds med 270 802:- varav 104 558:- ska föras mot resultatet hos tekniska förvaltningen.

Kostnadsutfall avser från period 2010 till 2017. Nedan är sammanställning över de projekt som belastar projektkonto 3839.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
LOKALFÖRSÖRJNING OCH FASTIGHET

Projekt 3839			
Projekt	Utfall	Budget	Avvikelse
2010-2017	17 270 802	17 000 000	-270 802
Objekt			Åtgärder
71600	Nackdala	108 691	Larminstallation
72300	Gulan	1 759 337	Div. ombyggn HWC, handikappramp, fettavskiljare, mm inre ombyggnationer
72600	Skrävsta Gärd	10 379 789	Bla byte av ytterbelysning, reparationer
73300	Kommunalhuset	1 339 700	Bla reception
73700	Cirkushallen	378 331	Kyl- och värmepump
74200	Storvretsskolan	301 582	Markanläggningsarbeten
76900	Nyängsgården	218 534	Div. snickeriarbeten
79400	Botvidsgården	949 000	Byte av vattenburen värme
84700	Fittja Sporthall	1 042 083	Nya avloppsstammar, ny WC och div VVS arbeten
86200	Aspen	49 830	Solskydd över sandlådor
87200	Prästkragen	265 905	Markanläggningsarbeten, vattenlek m.m.
90600	Tullingeträdgårdsstadsskola	102 016	Markanläggningsarbeten, lekplats m.m.
92400	Nova	134 500	Snickeriarbeten
94600	Xenter	136 948	Larm
	Totalt	17 166 244	Aktiveras
92800	Silverkronan	18 300	Besiktning av brand- och sprinkleranläggning
84900	Tallidsskolan	43 218	Solskydd, pergola
74400	Malmsjöskola	43 040	Nytt staket
	Totalt	104 558	Resultatförs
	Totalt	17 270 802	Aktiveras och Resultatförs

Åsa Engvall
Förvaltningschef

Lars Cha
Byggchef

**5****Slutredovisning projektkonto 6178, Förskolan Granen
(Dnr TEF/2016:45)****Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 6178 förskolan Granen.

Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Förskolan Granen består av 7 avdelningar samt mottagningskök.

Förskolan Granen är startskottet för ytterligare 13 förskolor i norra Botkyrka som är föremål för förnyelse. Förskolans barn var evakuerade i Brunna paviljongerna, som även skall fungera som en evakueringslösning för några av de 13 förskolorna.

Byggnationerna startade april 2016 och slutbesiktningen utfördes i december 2016. Förskolan öppnade januari 2017

Genom nybyggnation av förskolan så har vi skapat ett effektivt klimatskal som ger en effektivitet med marginal i förhållande till Boverkets krav det vill säga energiåtgång på 20% under BBR. Vi har skapat 2 huvudentréer istället som tidigare 7 entréer. Vi har använt oss av miljövänliga och giftfria material i så utsträckning som möjligt, exempelvis ftalatfria mattor. Projektet valde även att bevara barnens naturliga plats lekplats, skogen.

Utbildningsförvaltningen beställde en upprustning av förskolan Granen 2014-07-24.

Utbildningsförvaltningen utökade sin beställning på grund av ökat barnbehov med en tillkommande avdelning samt finplaneringen.

2015-11-25 inkom anbudet och utvärderingsarbetet startade. Projektets budget var på 35 mkr, det saknades 15 mkr.

2017-11-13

Dnr TEF/2016:45

Medel för att anta anbudsgivaren räckte inte till och tilläggsmedel begärdes enligt nedanstående process:

Utbildningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse, 2016-02-18 om tilläggsmedel för nybyggnation av förskolan Granen.

Kommunstyrelsen lämnar ett förslag till beslut, 2016-03-07.

Ärendet lyfts på Utbildningsnämnden, 2016-03-08.

Kommunfullmäktige beviljar medel om 15 mkr, 2016-03-31.

Ordföranden i Tekniska nämnden, Dan Gahnström beslutar, 2016-04-05 om antagande av anbudsgivare för rivning och nybyggnation av förskolan Granen.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-10-16



Referens
Jakob Grigoriadis

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning projektkonto 6178, Förskolan Granen



Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 6178 förskolan Granen.
2. Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Förskolan Granen består av 7 avdelningar samt mottagningskök.

Förskolan Granen är startskottet för ytterligare 13 förskolor i norra Botkyrka som är föremål för förnyelse. Förskolans barn var evakuerade i Brunna paviljongerna, som även skall fungera som en evakueringslösning för några av de 13 förskolorna.

Byggnationerna startade april 2016 och slutbesiktningen utförs i december 2016. Förskolan öppnade januari 2017

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
LOKALFÖRSÖRJNING OCH FASTIGHET

Medborgarens nytta

Genom nybyggnation av förskolan så har vi skapat ett effektivt klimatskal som ger en effektivitet med marginal i förhållande till Boverkets krav det vill säga energiåtgång på 20% under BBR. Vi har skapat 2 huvudentréer istället som tidigare 7 entréer. Vi har använt oss av miljövänliga och giftfria material i så utsträckning som möjligt, exempelvis ftalatfria mattor. Projektet valde även att bevara barnens naturliga plats lekplats, skogen. Medborgarens nytta är att både barnen och pedagogerna trivs i deras nya lokaler och fina utemiljön.

Bakgrund

Utbildningsförvaltningen beställde en upprustning av förskolan Granen 2014-07-24.

Utbildningsförvaltningen utökade sin beställning på grund av ökat barnbehov med en tillkommande avdelning samt finplaneringen.

2015-11-25 inkom anbuderna och utvärderingsarbetet startade. Projektets budget var på 35 mkr, det saknades 15 mkr.

Medel för att anta anbudsgivaren räckte inte till och tilläggsmedel begärdes enligt nedstående process:

Utbildningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse, 2016-02-18 om tilläggsmedel för nybyggnation av förskolan Granen.

Kommunstyrelsen lämnar ett förslag till beslut, 2016-03-07.

Ärendet lyfts på Utbildningsnämnden, 2016-03-08.

Kommunfullmäktige beviljar medel om 15 mkr, 2016-03-31.

Ordföranden i Tekniska nämnden, Dan Gahnström beslutar, 2016-04-05 om antagande av anbudsgivare för rivning och nybyggnation av förskolan Granen.

Finansiell redovisning

	Budget	Utfall
6178 Förskolan Granen	50 000 000	49 344 000

Avvikelse: 656 000 kr

Internräntan är felaktigt belastad i projektet. Ekonomiavdelningen utreder internräntan. Preliminär uppskattning av internräntan från ekonomiavdelningen bör vara ca 300 000kr och ska belasta projektet. Ärendet ska återanmälas till tekniska nämnden när utfallet av internräntan är färdig utredd.

Åsa Engvall
Förvaltningschef

Jakob Grigoriadis
Byggprojektledare



6

Slutredovisning av projektkonto 6166, evakueringspaviljonger i Norsborg (Vitsippan). /Dnr TEF/2015:95)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 6166 förskolepaviljonger Vitsippan.

Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Förskolan Vitsippan är en evakueringslösning för Vallmons förskola tills nybyggnationen är genomförd. Vitsippans förskola har plats för 140 barn jämfört med Vallmons förskola på 160 barn.

Etablering av förskolepaviljonger i Hallunda skapar 140 förskoleplatser.

Förskolan Vallmons lokaler var i mycket dålig skick. Den aktuella förskolan ingår i projektet "13 förskolor", vilket innebär nybyggnation. Vallmon flyttades vecka 49, 2016 till Vitsippans lokaler.

Ärendet

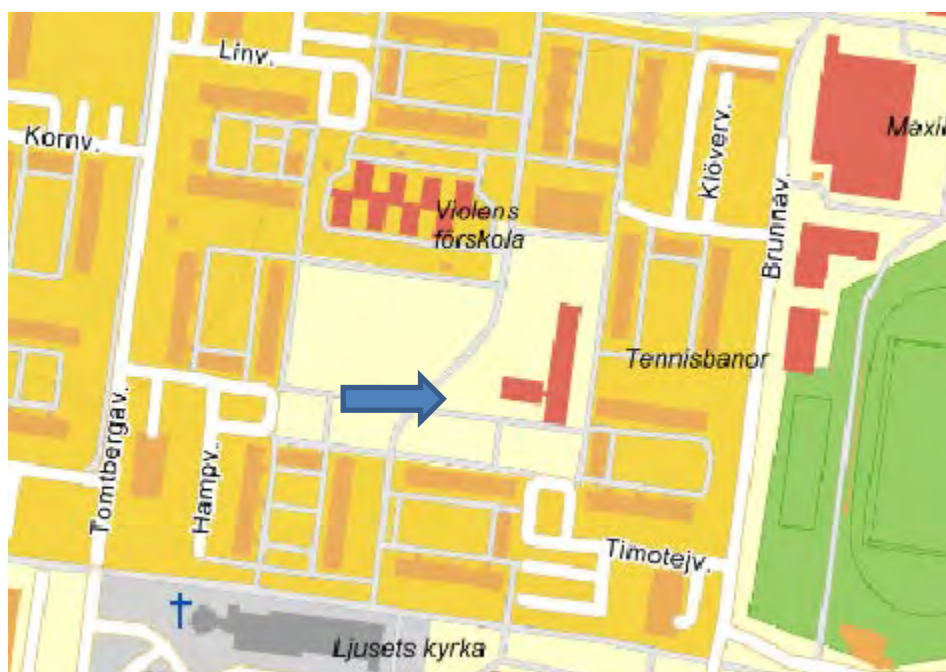
Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-09-28



Referens
Kenneth Aspemo

Mottagare
Tekniska nämnden

Slutredovisning av projektkonto 6166, evakueringspaviljonger i Norsborg (Vitsippan).



Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens slutredovisning av investeringsprojektkonto 6166 förskolepaviljonger Vitsippan.
2. Tekniska nämnden anmäler slutredovisningen till kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Förskolan Vitsippan är en evakueringslösning för Vallmons förskola tills nybyggnationen är genomförd. Vitsippans förskola har plats för 140 barn jämfört med Vallmons förskola på 160 barn.

Medborgarens nytta

Etablering av förskolepaviljonger i Hallunda skapar 140 förskoleplatser.

Bakgrund

Förskolan Vallmons lokaler var i mycket dålig skick. Den aktuella förskolan ingår i projektet ”13 förskolor”, vilket innebär nybyggnation.

Vallmon flyttades vecka 49, 2016 till Vitsippans lokaler.

Finansiell redovisning

	Budget	Utfall
6166 förskolepaviljonger i Norsborg	7 000 000	7 073 000

Avvikelse: -73 000 kr

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Kenneth Aspemo
Byggprojektledare

**7****Förutsättningar och riktlinjer för lokaleffektivitet – lokalbank
(Dnr TEF/2017:50)****Förslag till beslut**

1. Tekniska nämnden beslutar om införande av lokalbank samt antar riktlinjer för lokalbank.
2. Tekniska nämnden förordar att kostnaden för lokalbank bärs centralt inom kommunen.
3. Tekniska nämnden översänder ärendet till kommunstyrelsen för beslut.
4. Tekniska nämnden förordar att KS informerar samtliga nämnder om ärendet.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har i kommunalfullmäktiges beslut om mål och budget 2017 med plan 2018-2020, Dnr KS/2016:257 fått i uppdrag att skapa förutsättningar för verksamheterna inom utbildningsområdet så att de kan arbeta med lokaleffektivisering. Det kan till exempel handla om att skapa en ”lokalbank” och regler för en sådan, så att verksamheter ska kunna lämna delar av lokal eller hela lokaler.

Tekniska nämnden lämnade en första redovisning till kommunstyrelsen i samband med nämndens uppföljning av delår 1 2017 med Dnr TEF/2017:50.

En gemensam arbetsgrupp mellan utbildningsförvaltningen och tekniska förvaltningen har fortsatt utreda ärendet och föreslår nu i denna, nämndens andra rapportering av ärendet, att en lokalbank ska införas och att riktlinjer för lokalbank kan antas.

Tekniska nämnden förordar att kostnaden för lokalbank bärs centralt inom kommunen genom särskilda årliga anslag till tekniska nämnden.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2017-11-01

2017-11-02

Dnr /SammanträdespunktÄrende/



Referens
Frank Renebo

Mottagare
Tekniska nämnden

Förutsättningar och riktlinjer för lokaleffektivitet - lokalbank

Förslag till beslut tekniska nämnden

1. Tekniska nämnden beslutar om införande av lokalbank samt antar riktlinjer för lokalbank.
2. Tekniska nämnden förordar att kostnaden för lokalbank bärs centralt inom kommunen.
3. Tekniska nämnden översänder ärendet till kommunstyrelsen för beslut.
4. Tekniska nämnden förordar att KS informerar samtliga nämnder om ärendet.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har i kommunalfullmäktiges beslut om mål och budget 2017 med plan 2018-2020, Dnr KS/2016:257 fått i uppdrag att skapa förutsättningar för verksamheterna inom utbildningsområdet så att de kan arbeta med lokaleffektivisering. Det kan till exempel handla om att skapa en ”**lokalbank**” och regler för en sådan, så att verksamheter ska kunna lämna delar av lokal eller hela lokaler.

Tekniska nämnden lämnade en första redovisning till kommunstyrelsen i samband med nämndens uppföljning av delår 1 2017 med Dnr TEF/2017:50. En gemensam arbetsgrupp mellan utbildningsförvaltningen och tekniska förvaltningen har fortsatt utreda ärendet och föreslår nu i denna, nämndens andra rapportering av ärendet, att en lokalbank ska införas och att riktlinjer för lokalbank kan antas.

Tekniska nämnden förordar att kostnaden för lokalbank bärs centralt inom kommunen genom särskilda årliga anslag till tekniska nämnden.

Ärendet

Bakgrund

Tekniska nämnden har i kommunalfullmäktiges beslut om mål och budget 2017 med plan 2018-2020 Dnr KS/2016:257 fått i uppdrag att skapa förutsättningar för verksamheterna inom utbildningsområdet så att de kan arbeta med lokaleffektivisering.

Det kan till exempel handla om att skapa en ”**lokalbank**” och regler för en sådan så att verksamheter ska kunna lämna delar av lokal eller hela lokaler.

Tekniska nämnden lämnade en första redovisning till kommunstyrelsen i samband med nämndens uppföljning av delår 1 2017 med Dnr TEF/2017:50. En gemensam arbetsgrupp mellan utbildningsförvaltningen och tekniska förvaltningen har fortsatt utreda ärendet och föreslår nu i denna, nämndens andra rapportering av ärendet, att en lokalbank ska införas och att riktlinjer för lokalbank kan antas.

Botkyrka kommun införde 1990 internhyra som ett medel att effektivisera lokalutnyttjandet. Att införa en lokalbank är ytterligare ett medel i effektiviseringen av lokalutnyttjandet och ska därför ses som en del av internhyresmodellen.

Beredning av ärendet

Utbildningsförvaltningen och tekniska förvaltningen har i en gemensam arbetsgrupp tagit fram förslaget till införande av lokalbank. Som stöd i utredningens inledande skede anlätade tekniska förvaltningen tidigare VD för Botkyrkabyggen, Ulf Nyqvist. Detta för att belysa historiken samt få ett mer vidgat perspektiv på möjligheter med att införa en ”lokalbank”. Denna utredning finns i tjänsteskrivelsens bilaga 2.

Vad är syftet med en lokalbank

En lokalbank ska uppmuntra verksamheter till att utnyttja lokaler effektivt och på så sätt leda till en bättre hushållning med lokaler. Detta medför att de krav som definieras för att en lokal ska kunna överföras till lokalbanken inte får vara alltför omfattande. Lokalbanken får annars ingen effekt. Å andra sidan leder en ”generös” lokalbank till att större kostnadsposter flyttas från verksamheterna till lokalbanken.

Eftersom syftet med lokalbanken är att effektivisera lokalutnyttjandet är det viktigt att överförande förvaltnings totala lokalyta minskar genom överföringen till lokalbanken. Annars är det inte en lokaleffektivisering utan lokalbanken används för att hantera en omställning av t ex elevkapacitet.

Finansiering av lokalbanken

Införande av lokalbank hanteras ofta med en justering av internhyran för att finansiera de kostnader som flyttas mellan verksamheter och lokalbank.

Haninge kommun höjde hyresnivån med 2 % för att finansiera de lokaler som överförs till lokalbanken. Under de första åren låg utfallet på 6 %. Haninge har valt att finansiera lokalbanken centralt.

I linje med förslaget från Ulf Nyqvist förordar vi att finansiering av lokalbank görs av kommunstyrelsen genom särskilda årliga anslag till tekniska nämnden. Inte via generell höjning av internhyran. Noteras ska att i bägge fallen blir ändå effekten att samtliga nämnder solidariskt bär kostnaden för lokalbank.

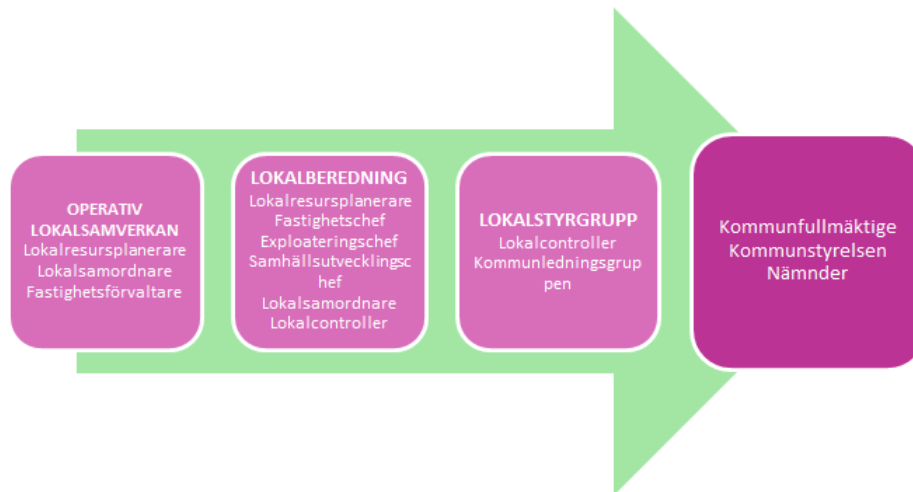
En höjning av anslaget till tekniska nämnden motsvarande 2 % motsvarar att tekniska nämnden tillåts göra ett negativt resultat motsvarande ca 16 mkr per år. Om överföring av lokaler till lokalbanken uppgår till 6 %, som det gjorde i Haninge kommun under de första åren, så innebär det en risk för negativt resultat på ca 48 mkr.

Utöver kostnaden för outhyrda lokaler tillkommer kostnader för att lokalanpassa de lokaler som går att hyra ut igen. Lokalanpassning samt kostnaden eller reinvesteringen för densamma föreslår vi ska bäras av lokalförsörjning och fastighet och finansieras av särskilda anslag till tekniska nämnden

Ett anslag motsvarande 2% skulle på helårsbasis motsvara 16 mkr.

Organisation

Lokalbanken administreras av lokalförsörjning och fastighet. Till dess att en ny organisation för lokalförsörjning beslutas föreslås att lokalbanken hanteras inom den tidigare beslutade organisationen:



Samtliga kommunala verksamhetslokaler ska omfattas av lokalbank.

Processen för överföring av lokaler till lokalbanken beskrivs i bilagda förslag till styrdokument. Bilaga 1: Riktlinjer för lokalbank.

Tidplan för införande

Ulf Nyqvist menar i sin utredning att en rimlig tidshorisont för den här typen av förändringar är 2 – 3 år. Detta för att man ska kunna få rutiner på plats och få medarbetare att verkligen arbeta efter de processer och rutiner man skapat.

Införande av lokalbank bör kombineras med översyn av internhyresmodellen.

Decentralisering av lokalhyror inom utbildningsförvaltningen bör genomföras i samband med att den nya internhyresmodellen är implementerad.

Det råder en stor osäkerhet om storleken på den kostnad som bör budgeteras för att finansiera lokalbank.

Sammantaget så föreslås att under 2018 så påbörjas ett införande utan ekonomisk påverkan. Detta skulle ge en fingervisning om budgeteringsbehovet inför 2019. 2019 införs lokalbanken fullt ut med minskning av hyran baserad på de lokaler som lämnas tillbaka under 2018.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Bilagor

1. Förslag till Riktlinjer för lokalbank
2. Utredning av Ulf Nyqvist: Internhyra och lokalkostnadsutredning Botkyrka kommun, daterad 2017-05-26

STYRDOKUMENT I BOTKYRKA KOMMUN

Riktlinjer för lokalbank



Strategi
Program
Plan
Policy
Riktlinjer
Regler

Diarienummer: TEF/2017...

Dokumentet är beslutat av: OT

Dokumentet beslutades den: skriv datum så här xx månad 20xx

Dokumentet gäller för: alla nämnder

Dokumentet gäller till den: skriv datum så här xx månad 20xx

**BOTKYRKA
KOMMUN**



Dokumentet ersätter: skriv dokumentnamn samt diarienummer. Om inget tidigare dokument, ta bort text i fältet

Dokumentansvarig är: fastighetschef

För revidering av dokumentet ansvarar: skriv namn på funktion eller politiskt organ

För uppföljning av dokumentet ansvarar: skriv namnet på funktion eller politiskt organ

Relaterade dokument: skriv namn på dokument som hänger ihop med detta. Om inga relaterad dokument, ta bort text i fältet

Riktlinjer för lokalbank i Botkyrka kommun

Inledning

Botkyrka kommun införde 1990 internhyra som ett medel att effektivisera lokalutnyttjandet. Att införa en lokalbank är ytterligare ett medel i effektiviseringen av lokalutnyttjandet och ska därför ses som en del av internhyresmodellen.

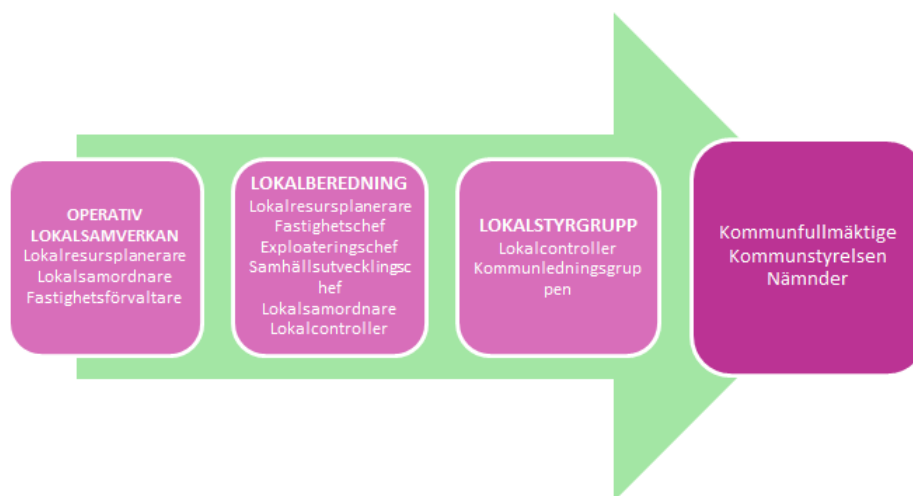
Begrepp

Lokalbank – med lokalbank menas en möjlighet för kommunala verksamheter att föra över lokaler man inte behöver till en lokalbank. Man premieras då genom att inte behöva bära hyreskostnaden för de överförda lokalerna.

Organisation

Lokalbanken administreras av Lokalförsörjning och fastighet. I övrigt hanteras lokalbanken inom den tidigare beslutade processen för lokalförsörjning som beslutades av kommunfullmäktige 2015-11-26, § 172. Dnr KS/2015:515.

Figur nedan är ett utdrag ur beslutsunderlaget för att schematiskt visa den tänkta organiseringen av lokalförsörjningsfrågor:



De kommunägda lokaler som överförs till lokalbanken ska i första hand erbjudas andra kommunala verksamheter, i andra hand hyras ut till externa verksamheter eller säljas. Finns ingen lämplig användare inom överskådlig tid så ska lokalen avvecklas.

Inhyrda lokaler som överförs till lokalbanken ska erbjudas andra kommunala verksamheter och om kommunens verksamheter saknar behov av aktuell inhyrd lokal ska inhyrningsavtalet sägas upp för avflyttning och upphörande.

Samtliga kommunala verksamheter ska omfattas av lokalbank.

Verksamhetsdrivande nämnder och förvaltningar ska inte hyra ut lokaler i andra hand. Ej behövda lokaler som fyller kriterierna för uthyrbarhet ska överföras till lokalbanken för vidare uthyrning.

Politiskt ansvar

Tekniska nämnden ansvarar för att finna användning för de tomma lokalerna.

Beslutsgång

Verksamheterna lämnar begäran om att överföra lokaler till lokalbanken till Lokalberedningsgruppen som efter beredning överlämnar begäran till Lokalstyrgruppen för beslut.

Ansökan om överföring av lokal till lokalbanken

En ansökan om att lämna tillbaka en lokal görs av verksamhetsansvarig efter samråd med lokalförsörjning inom aktuell förvaltning. Tillgänglighetseffekter av överlämnandet samt eventuella nödvändiga verksamhetsanpassningar för att möjliggöra överföringen beskrivs. Beslut i lokalstyrgruppen omfattar finansiering av anpassningar. Ansökan ska, om det är aktuellt, omfatta barnkonsekvensanalys samt avstämning med elevombud.

Kriterier för uthyrbarhet

Följande krav på lokalen ska uppfyllas eller skapas genom anpassning:

- Möjlig att avgränsa på ett kostnadseffektivt sätt.
- Tillgång till WC (RWC).
- Minimiyta 50 kvm.
- Inte bestå av enbart korridorer och hallar.
- Möjligt att larma separat.
- Överensstämna med tekniska system.
- Egen entré eller tillgång till gemensamma entrén.
- Brandsäkerhet och utrymningsvägar får inte påverkas.
- Lokalen ska vara tom, städad och inte uthyrd i andra hand.

Uppsägningstider

Ansökan om överföring av lokal till lokalbanken görs senast under juni månad varpå överföring görs efter nästkommande årsskifte

Uppsägningstiden är därför minimum sex månader. Under de tre första månaderna av uppsägningstiden ska överförande verksamhet tömma och städa lokalen. Får inte lokalen godkänt med avseende på tömning och städning efter tre månader, så förlängs utrymningstiden med tre månader. Godkännande ges av fastighetsförvaltaren.

Externt inhyrda lokaler får normalt inte överföras till lokalbanken i delar. De får överföras till lokalbanken med de uppsägningsvillkor som finns i gällande hyreskontrakt

Under uppsägningstiden svarar respektive nämnd för samtliga kostnader. Kan lokalerna hyras ut före uppsägningstidens utgång eller avvecklas på annat sätt ska verksamheten kompenseras genom motsvarande återbetalning av hyran.

Övriga riktlinjer

Det ska vara möjligt att överföra lokaler till lokalbanken både temporärt och permanent. Eftersom en överföring bör föregås av en ordentlig analys ska överföring av temporär karaktär definieras tydligt avseende tidpunkt när lokalen senast ska återgå till verksamheten. Vid temporär överföring är minimum tid för överföring ett år.

När en lokal överförd till lokalbanken ska återuthyras till annan intern eller extern hyresgäst ska kommunens avdelning för lokalförsörjning och fastighet samråda med befintlig verksamhet om de nya hyresgästernas lämplighet.

I första hand ska inhyrda lokaler överföras till lokalbanken. I linje med detta ska inhyrda paviljonger överföras innan lokaler i kommunägda byggnader får överföras till lokalbanken.

Vid överföring av ett flertal enstaka separerade lokaler ska omflyttning inom lokalerna göras innan överföringen så att en sammanhängande uthyrningsbar del bildas i lokalbanken.

Införandet av lokalbank premierar samnyttjande av lokaler. Samnyttjande av möteslokaler hanteras av kultur och fritidsförvaltningen enligt policy och riktlinje för möteslokaler i Botkyrka kommun KOF/2016:63.

Reducering av hyra

Överförs en del av en lokal till lokalbanken så regleras internhyresavtalet för att motsvara den nya omfattningen. Den nya utgående hyran reduceras med en schablon beräknad utifrån antalet överförda kvadratmeter för den aktuella lokalen.



Internhyra och Lokalkostnadsutredning i Botkyrka kommun

Inledning

Kommunfullmäktige lämnade 2016-11-24 vissa uppdrag till tekniska nämnden och utbildningsnämnden att se över hur hyressättningsystemet kan utvecklas. I kommunfullmäktiges protokoll § 209 Mål och budget 2017 med plan 2018-2020, står det bl. a följande:

”Tekniska nämnden får i uppdrag att skapa förutsättningar för verksamheterna inom utbildningsområdet så att de kan arbeta med lokaleffektivisering. Det kan till exempel handla om att skapa en ”lokalbank” och regler för en sådan så att verksamheter ska kunna lämna delar av lokal eller hela lokaler. En första redovisning görs till kommunstyrelsen i samband med delår 1 2017 och en slutlig rapportering sker i delår 2 2017.”

Samt: ”Utbildningsnämnden får i uppdrag att skapa förutsättningar och incitament för enhetschefer att arbeta med lokaleffektivisering. I uppdraget ingår att lägga ut lokalkostnaderna på enheterna. En första redovisning görs till kommunstyrelsen i samband med delår 1 2017 och en slutlig rapportering sker i delår 2 2017.”

Undertecknad har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tydliggöra hyressättningsfrågorna och lägga fram förslag till åtgärder. Kommunfullmäktiges uppdrag kan innebära flera vägar. Dels behöver tekniska förvaltningen (TEF) hitta ett enkelt sätt att beskriva ansvarsfrågorna mellan lokalhållande förvaltning och brukaren (verksamhetsdrivande förvaltningen). Dels behöver övervägningar göras om det går att hitta en balans i en ny hyresmodell mellan behoven av en effektiv och rationell fastighetsförvaltning och de totala kostnaderna för fastighetsförvaltning som finns idag.

Vilken hyresmodell som är den mest relevanta på kort och lång sikt, behöver också analyseras. Internhyror handlar om överenskommelser mellan parter, därför är det viktigt att analysera hur man ska kunna samarbeta för att hitta acceptans och samförstånd i en ny hyresmodell och vad som krävs för att modellen ska kunna införas. Troligtvis behöver den

nya hyresmodellen vara kostnadsneutral i förhållande till nuvarande totala kostnadsram för hyror.

Som en andra del bör uppdraget omfatta en analys kring behovet av en särskild lokalbank i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag i 2017 års budget. Utredningen behöver fokusera på vad som krävs för att få en lokalbank att fungera för både lokalhållande förvaltning och verksamhetsdrivande förvaltningar. En viktig fråga är också vem som ska finansiera en lokalbank.

Arbetet att få en fungerande och hållbar fastighetsförvaltning i Botkyrka kommun har påbörjats och en del av de förslag som presenteras här har på olika sätt initierats i den kommunala organisationen. Det är viktigt att komma ihåg att en förändring av internhyressystem, handläggning av hyreskontrakt, skapande av en professionell förvaltningsorganisation mm, är åtgärder som tar tid. En rimlig tidshorisont för den här typen av förändringar är 2 – 3 år, för att man ska kunna få rutiner på plats och få medarbetare att verkligen arbeta efter de processer och rutiner man skapat.

Sammanfattande förslag till åtgärder och beslut

- Mitt förslag i det kortare perspektivet är att skapa ett internhyressystem utifrån en självkostnadshyra, där man inkluderar alla kostnader som är kopplade till en "leverans" av en fungerande lokal. Det innebär en genomgång av gränsdragningslistan med en sådan utgångspunkt.
- Jag föreslår att fastighetsenheten tecknar alla externa avtal och hanterar de externa avtalen inom ramen för hyresdebiteringssystemet. Enda skillnaden är att de uppsägningstider som parterna kommit överens om, gäller för tredje part, dvs. för fackförvaltningen.
- Jag föreslår att Fastighetsägarnas standardavtal används, vilket bör innebära att de är utformade på samma sätt, både vad gäller interna och externa kontrakt.
- Jag tycker att det är naturligt att självkostnaden sätts utifrån att planerat underhåll, städkostnader och värmekostnader ingår i hyran. Det innebär att en del av de kostnader som ligger utanför dagens hyresmodell, bör bakas in i självkostnadshyran.
- Botkyrka kommun har en lokalsamordningsgrupp, men dess existens behöver förtydligas och den behöver ges tydliga mandat. Jag föreslår därför att en sådan grupp formaliseras genom ett tydligt beslut kring syfte, mandat och vilka som ska vara representerade i gruppen.
- Jag föreslår inrättande av en Lokalbank som hanteras av Tekniska förvaltningen, TEF. De vakanser som uppstår bör finansieras genom särskilda årliga ramanslag till Tekniska nämnden.

- Utbildningsnämnden bör ges större frihet och flexibilitet i sitt användande av lokaler. Om lokalytor inte behövs av utbildningsförvaltningen ska dessa kunna sägas upp i syfte att lokaleffektivisera.
- Utbildningsnämnden bör ha som krav att arbeta kontinuerligt med att utifrån elevunderlag och prognoser anpassa lokalanvändandet och minska de fasta kostnaderna.

Bakgrund

Den här utredningen ska försöka kartlägga hur dagens internhyressystem fungerar i Botkyrka kommun, vilka möjligheter enskilda förvaltningar har att inom ramen för internhyressystemet nå de uppsatta målen kring effektivt resursutnyttjande och om man inte upplever det, hur bör i så fall systemet förändras. I slutändan behöver Botkyrka kommun en internhyresmodell som kan accepteras och förstås av hyresvärd (Tekniska förvaltningens fastighetsenhet) och hyresgäster (Botkyrka kommuns verksamhetsdrivande förvaltningar) och som uppmuntrar till ett effektivt lokalutnyttjande, samt ha en effektiv modell för att ta hand om tomställda lokaler.

De flesta av landets kommuner har valt att placera sina fastigheter i en särskild fastighetsenhet. Det har inneburit att man skapat en enhetlig och centraliserad fastighetskompetens. Istället för direkta anslag till verksamheterna har man skapat en finansiering genom hyreskontrakt där förvaltningar betalar för att fastighetsenheten förvaltar fastigheterna. Då medel flyttas inom samma organisation (kommunen), kallas hyran för internhyra och omfattas inte rent juridiskt av hyreslagstiftningen. Istället kan man se det som en kommunlednings sätt att öka incitamentet för besparingar, ökat kostnadsmedvetande och att kostnaderna belastar de som faktiskt får nytta av lokalerna.

Internhyresmodeller finns i en mängd olika varianter beroende på historik, organisationsstorlek, ideologi, ekonomi mm. Grundläggande för alla dessa modeller är målet om effektivt resursutnyttjande och att det på något sätt ska finnas fungerande incitament för att avsäga sig lokalyta. På senare år har det också blivit viktigt med konkurrensneutralitet mellan offentligt- och privat driven verksamhet (med offentlig finansiering) som exempelvis skolverksamhet och omsorgsverksamhet. Den kanske viktigaste frågan att få svar på när det gäller internhyresmodeller, är vilken roll internhyran spelar för att nå de uppsatta målen om lokaleffektivitet och rättvisa.

Hyressättningsprinciper ur ett historiskt perspektiv

Det finns två huvudprinciper för hyressättning av lokaler avsedda för kommunal verksamhet; **Självkostnadshyra** och **Marknadshyra**.

Många kommuner tillämpar ofta båda principerna samtidigt. Byggnader med möjlig alternativ användning hyressätts ofta efter marknadshyresprincipen. Byggnader som är anpassade efter en specifik verksamhet och saknar alternativ användning hyressätts vanligen efter självkostnadshyresprincipen.

Under 80-talet och början av 90-talet fick lokalkostnaderna en allt större betydelse i kommunernas ekonomi. Med den kraftiga utbyggnad som skedde av barnomsorg och skolor under 70-talet, upptäckte kommunerna att fastighetskostnader inklusive avskrivningar, stod

för upp till en femtedel av den kommunala budgeten. Många kommuner hade inte lagt ut några lokalkostnader på de som brukade lokalerna utan dessa kostnader låg som gemensamma fastighetskostnader på centrala anslag. Andra kommuner lade enbart ut kapitalkostnaderna på objekten och lät övriga fastighetskostnader budgeteras hos en fastighetsenhet. Varianterna var många.

För att skapa incitament för ett effektivt lokalutnyttjande, började man ta fram olika former av hyressättningsprinciper, lokalbanker och incitament för ett effektivt lokalutnyttjande och lokalbesparingar. Det är mot den bakgrunden som olika former av hyresmodeller togs fram och där marknadshyresmodeller under 80- och början av 90-talet, blev vanligt förekommande.

Hyresmodeller

Marknadsbaserad hyra

Med dessa hyror är avsikten att efterlikna vad en likvärdig lokal skulle kosta att hyra på den öppna marknaden. Det kan dock vara svårt att hitta jämförbara lokaler på marknaden då kommunägda lokaler ofta är knutna till den aktuella verksamheten som bedrivs där. Marknadshyror delas därför ofta in i olika varianter och hyran baseras på antingen rådande marknadspris, uppskattat marknadspris eller bedömt pris hos en effektiv extern producent.

Kommuner som genomförde marknadsbaserade hyror på 90-talet hamnade ofta i ett läge där man såg att marknaden tog ut hyror som var högre än kommunens självkostnad för lokalen. Det innebar ofta att man fick "blåsa upp" lokalhyrorna för att de skulle likna marknaden. Kostnadsandelen i den enskilda förvaltningens budget som gick till hyra, ökade markant. Samtidigt fick fastighetskontoret, eller motsvarande ett avkastningskrav på sig att leverera in ett lika stort överskott till kommunen centralt, som motsvarade den uppblåsta budgeten. Det här systemet blev svårt att kommunicera och svårt att förstå för både tjänstemän och politiker. Därför kom det fram olika varianter och begränsningar i det marknadsbaserade hyressystemet. Med tiden blev undantagen och begränsningarna så omfattande att många kommuner valde att helt lämna det systemet och ersätta det med ett system som mer liknar självkostnadshyra.

Självkostnadsbaserad, eller kostnadsbaserad hyra

En självkostnadsbaserad hyra ska motsvara den faktiska kostnaden för drift, underhåll och förvaltning, samt kapitalkostnaden för den specifika lokalen. De kostnader som ingår i självkostnadshyra är oftast:

- ✓ Driftkostnader
- ✓ Underhållskostnader
- ✓ Kapitalkostnader (ränta på bokfört värde och avskrivningar)
- ✓ Försäkringskostnader
- ✓ Administrationskostnader
- ✓ Övriga kostnader

Styrkan med självkostnadshyra är att den är enkel och enkel att förstå. Nyttjaren av varje enskilt objekt betalar de faktiska kostnaderna som är knutna till objektet. Det innebär att det är lätt att fördela kostnaderna, vilket leder till liten administration. Problem finns dock. Exempelvis kan två likvärdiga lokaler med likvärdig standard ha helt olika hyresnivåer

beroende på att den ena fastigheten belastats med ”osynliga” investeringar i form av stambyte, takrenoveringar mm. Även lokalernas ålder spelar in där nyare lokaler är dyrare än gamla, utan att det behöver synas standardmässigt.

De inneboende och upplevda orättvisorna i det självkostnadsbaserade hyressystemet har i många kommuner lett till kompletterande anpassningar till självkostnadshyra. Det kan handla om extra lokalbidrag till nyare lokaler, att man gör om självkostnadshyran till en kostnadsbaserad hyra genom att ta fram en genomsnittlig självkostnad. Man kan också ha infört system där man låter exempelvis skolverksamheten betala samtliga sina enheters självkostnader, som därefter delar ut en lika stor ”hyrespeng” per elev, oavsett enhet. En variant som har utvecklats, för att komma till rätta med självkostnadshyrornas skevheter är en kostnadsbaserad hyresmodell som kallas *funktionshyra*.

Funktionshyresmodell

Utgångspunkten för funktionshyra är att verksamheten disponerar ett stort antal lokaler i kommunen, exempelvis en Utbildningsförvaltning som hyr flera lokaler till skol- och förskoleverksamhet. Den totala kostnaden för samtliga lokaler beräknas i ett första steg i enlighet med en självkostnadsbaserad hyressättning. I nästa steg fördelas denna kostnad på de olika lokalerna så att en bättre lokal får bära en större del av totalkostnaden i form av högre hyra. Genom denna hyressättningsprincip kan orättvisa kapitalkostnader neutraliseras och jämnare hyresnivåer uppnås. Vilka faktorer som tas hänsyn till när kommunen fördelar den totala hyran kan variera beroende på hur de vill definiera en ”bra” lokal.

Några exempel är:

- Underhållsfaktor, som avser lokalens tekniska standard.
- Verksamhetsfaktor, som avser hur väl lokalen är utformad ur verksamhets-synpunkt.
- Yteffektivitetsfaktor, som avser förhållandet mellan lokalens teoretiska maxkapacitet och lokalens yta.
- Inre- och yttre miljö

Grundtanken med funktionshyror är att hyran bättre ska spegla lokalernas värde för enheten och därmed kunna värderas hur funktionella lokalerna är ur ett verksamhetsperspektiv. Att man exempelvis lyfter in en yteffektivitetsfaktor och en verksamhetsfaktor, gör att lokalens funktionalitet kan värderas mot andra verksamhetslokaler.

Slutord hyressättningssystem

Det huvudsakliga syftet med att använda sig av ett internhyressystem är att tydligt visa vad lokaler kostar och på så sätt uppmuntra brukarna att inte använda sig av mer lokalyta än vad verksamheten kräver. För att denna kostnadsmedvetenhet faktiskt ska infinna sig till följd av internhyror krävs det genomtänkta hyressättningsprinciper. Undersökningar från bl a KTH visar dock att det är få ute i verksamheterna som faktiskt vet varför kommuner använder sig av internhyra, trots att det har tillämpats i många kommuner sedan en lång tid tillbaka.

Det som generellt eftersträvas är att nyttan för hela kommunen optimeras, genom att förvaltningarna har den uppsättning lokaler och tillhörande tjänster som krävs för att bedriva

verksamheterna på bästa sätt. Hyror generellt har en styrande funktion, deras uppgift kan sägas vara att skapa jämvikt mellan utbud och efterfrågan. Den blir mest tydlig för kommersiella lokaler där det inte finns några regleringar, utan strikt marknadshyra gäller. Om marknaden värderar hyran som för hög uppstår vakanser och hyran sänks för att jämvikt ska uppstå. Situationen är den motsatta om efterfrågan på lokaler är hög. Även internhyror är menade att ha en styrande funktion och fungera som ekonomiskt styrmedel för att uppnå dess syfte och skapa kostnadsmedvetenhet. Det som talar mot detta är att i de flesta offentliga verksamheter är hyreskonkurrensen långt ifrån perfekt och slutprodukterna i form av tjänster till kommuninvånarna är svårvärderade. Det finns ändå skäl att, med den här historiebegrundningen som grund, försöka landa i ett hyressättningssystem som bidrar till en bättre hushållning med lokalresurser.

Kartläggning av internhyressystemet i Botkyrka kommun

Samtal med Förvaltningschefen på Tekniska förvaltningen, TEF

Hur ser vägen framåt ut?

Det ska vara lätt att vara hyresgäst hos en fastighetsägare som är professionell och kompetent.

Vilken roll ska TEF ta i lokal och hyresfrågor?

Viktigt att inte dela upp ansvaret, kan bli sårbart. TEF ska ha kompetensen och vara det proffsiga stödet. Hindrar inte att facknämnderna har det avgörande beslutet för en investering eller hyreskostnad. Vi ska kunna vara en service till övriga i kommunen, inte tänka så fackorienterat. Är van fån tidigare arbetsplatser att inte tänka i ”stuprör.”

Behövs en lokalgrupp?

Helt klart. Vi behöver en grupp som kan diskutera lokaleffektiviseringar mm. Nuvarande investeringsråd under Kommunstyrelsen, kan utgöra beslutsgrupp som tar de avgörande besluten, eller för besluten vidare till kommunfullmäktige.

Intressant med externa nyckeltal?

Nyckeltal för Botkyrka kan tas fram av oss. Intressant att jämföra med exempelvis Haninge, Sollentuna, Göteborg och kanske till och med någon vänort (Brändby)

Vad är viktigt kring besluten?

Facknämnderna ska vara engagerade men ska inte ha fastighetskompetensen. Viktigt att samla alla kompetenser på ett ställe, förse med material till den nämnd som behöver hjälp. Modellen hos där man inte fördelar ut hyrorna leder till passiva människor. Viktigt att få med städkostnader och annat som en del i hyran, idag köps städning separat och ofta för lite. Facknämnderna ska ägna sig åt sin verksamhet och inte åt lokaler.

Det saknas en genomarbetad strategi kring hur man ska ta hand om utemiljöerna, de är ofta dåligt underhållna.

Projektmodell saknas för hur man fattar beslut i projekt.

Vi ligger tyvärr långt efter när det gäller införandet av komponentavskrivning. Kan ge en annan ekonomisk bild av fastighetskostnaderna och prioriteringarna framöver.

Intervjuer med nyckelpersoner vid några fackförvaltningar

Jag har gjort ett antal intervjuer med företrädare för fastighetsfrågor inom Utbildningsförvaltningen, Vård- och Omsorgsförvaltningen och A-Vux förvaltningen. Samma frågeställningar har diskuterats med de olika företrädarna var för sig.

Hur fungerar hyressättningsystemet i kommunen utifrån Ditt perspektiv?

Generellt tycker man att fastighetsägaren (dvs. TEF:s fastighetsenhet) tar ett för litet ansvar. Samtliga intervjuade anser att gränsdragningslistan som ska reglera vem som gör vad, inte fungerar. Vissa uppfattar att fackförvaltningen nästan alltid får betala. I något fall har det inneburit att man slutat använda sig av felanmälan, utan åtgärdar de flesta felen själva och tar kostnaderna för detta. En översyn av gränsdragningslistan bedöms som nödvändig.

Någon efterlyser fastighetsutvecklare snarare än förvaltare, då det krävs mer långsiktighet i förvaltningen. Vill också ha en bättre samordning mellan förvaltare och projektledare för nyproduktion och renovering.

Det är vanligt att projekten hamnar fel kostnadsmässigt och då står projekten stilla i avvaktan på beslut om mer pengar från den egna nämnden, från tekniska nämnden, eller i värsta fall, från kommunfullmäktige, vilket uppfattas som ohållbart. En fungerande projektstyrningsmodell saknas och exempelvis anser någon av de intervjuade att utredningar i tidiga skeden inte borde ingå i projekten, utan anslagsfinansieras. Man uppfattar också att det är oklart vad som är investeringar.

En del förvaltningar har både interna och externt inhyrda lokaler. Med externa lokaler jobbar man ofta helt självständigt mot privata fastighetsägare. Generellt så efterlyser man ett närmare samarbete mellan förvaltningarna och fastighetsenheten. Det gäller både kring lokalfunktionsprogram och i lokalförsörjningsprocessen. Exempelvis vet Vård- och omsorgsförvaltningen att man behöver ett LSS-boende per år framöver och ett äldreboende ungefär vart femte år. Det finns förutsättningar att hitta effektiva processer kring detta där fastighetsenheten och förvaltningen samarbetar aktivt för att nå gemensamma mål.

Idag är alla projektledare för externa projekt inhyrda konsulter, det gör att det blir oklara mandat. Alla ”drabbade” förvaltningar efterlyser ett närmare samarbete med TEF i dessa frågor. Förvaltningen är en svag part när det gäller hyresförhandlingar och fastighetsenheten inom TEF borde hålla ihop både interna och externa kontrakt.

Hur fungerar lokalförsörjningssystemet?

En fungerande lokalförsörjningsgrupp saknas i kommunen vilket försvårar den långsiktiga planeringen. Ofta dålig återkoppling på investeringsprogrammet från TEF:s sida. ”Har jag uppfattat det rätt?”-frågor saknas.

Lokalprogram finns hos respektive förvaltning och förefaller oftast fungera bra. Ibland för detaljerad, vilket leder till vissa svårigheter att få ihop projekten. Förvaltningarna vet ganska väl vad som behövs och hur det ska se ut. Bra samarbete med TEF och dess projektavdelning, speciellt i tidiga skeden. Man efterlyser att det skulle behövas någon från TEF som kan hålla i projekten i ett senare skede oavsett om det är internt eller externt.

Det har visat sig svårt att få fram vissa projekt på kommunal mark eftersom Samhällsbyggnadsförvaltningen hävdar att man måste bygga ”stadsmässigt” och då fungerar inte LSS-boende som bygger på egna separata enheter, ofta i två plan.

Verksamhetschefer gör, och kanske vill göra mycket själva. Ett tydligare ansvar borde lyftas över på fastighetsenheten. Flera menar att en enskild fackförvaltning egentligen ska beskriva

vad som behövs för att bedriva verksamhet och någon som är proffs på lokaler borde sköta resten.

Budgetsystemet – extra medel enbart på grund av demografi?

Man menar att det är ett otydligt system när det gäller uppsägning av lokaler. Finns ingen grupp som hanterar uppsägningar och hur de ska tas omhand. Även någon grupp som tar sig an etableringar i nya exploateringsområden, efterlyses. Budgetprocessen sker enbart en gång per år, fastighetsbudget som investeringar borde enligt någon av de intervjuade, hanteras mer löpande.

Alla menar att det saknas en helhetssyn, att det borde finnas en strategisk grupp som jobbar mer långsiktigt. Exempelvis köper kommunen LSS platser för drygt 20 Mkr per år hos andra kommuner. Det borde vara en tydlig väckarklocka för flera att utifrån ett ”koncernperspektiv” gemensamt försöka lösa behovet internt i kommunen.

Någon menar att expansion oftast beror på andra beslut än rent demografiska, då många verksamheter är kopplade till statliga medel och projekt.

Styrning genom nyckeltal?

Det finns en enighet kring att det är svårt att använda sig av nyckeltal idag. Vissa skolor står halvtomma medan det finns stark efterfrågan på andra ställen. Man behöver hålla ihop frågorna och jobba processinriktat. De intervjuade uppfattar att politiken har ganska klart för sig vad som behövs och vad som behöver göras, då befolkningsprognosen talar sitt tydliga språk. Ändå är uppfattningen att det händer ganska lite och att det behövs en gemensam syn på dessa frågor.

Styrkor med nuvarande system utifrån Ditt perspektiv

Samtliga anser att självkostnad är bra och att det finns en hyra per objekt, men vissa anser att det inte går att ta modellen rakt av. Även här påtalar de intervjuade att det är svårt med återkoppling och med gränsdragningslistan. Någon uppfattar att det blivit sämre och rörigare sedan man gick ifrån beställar- utförarorganisationen. (Ekvägen)

Marknadshyror gäller för inhyrda lokaler. Det som är positivt med externa kontrakt är att man vet vad som ingår, när kontraktet är omförhandlingsbart mm. Det är viktigt att betrakta alla kontrakt som omförhandlingsbara för att få in rutinen.

Svagheter

Flera påtalar att det inte finns några incitament i avtalen. Många verksamheter kanske sitter på för stora lokaler utan att man bryr sig. Någon menar att det finns en syn i hela kommunen att hyror är en fast kostnad, vilket är förödande för ekonomin.

En genomgående svaghet förefaller vara att det är svårt att veta vad som ingår i hyresavtalen och vad självkostnaden omfattar. Man menar att det finns en risk att man subventionerar annat. Skolan betalar troligen för skyddsrum som inte går att använda, vilket innebär att friskolor får för mycket betalt eftersom deras ersättning baseras på skolans totala lokalkostnader. Några av de intervjuade anser att man kanske har decentraliserat ansvaret för långt. Man påtalar att varje verksamhetschef har tillräckligt stor makt för att säga nej till samordning av lokaler, vilket gör det svårt att få en effektiv fastighetsförvaltning.

Som tidigare påtalats så anser flera att situationen när det gäller externa inhyrda lokaler fungerar dåligt. Fastighetsenheten borde ta ett helhetsansvar för både interna och externa lokaler. Fackförvaltningarna måste administrera egna entreprenörer till externa projekt vilket är tungt och som man menar, troligen ineffektivt.

Vad är viktigast i nuvarande system att bevara

Självkostnadsprincipen är bra om den är ”rättvis”, är en allmän reflektion.

Vad behöver förändras om Du fick bestämma

Här några synpunkter från de intervjuade:

- ✓ Tydligare incitament. Tydligare vilka villkor som gäller för hyreskompensation och vad förvaltningen själv ska stå för.
- ✓ En mer långsiktig plan och ett långsiktigt agerande vad gäller inre och yttre underhåll.
- ✓ Budgetprincipen för nyproduktion måste bli tydligare. ”Jag har ingen budget” mitt under produktion, får inte förekomma.
- ✓ Fastighetsenheten måste ställa krav på beställaren vad hen vill och kunna presentera hur det kan se ut. Måste också bestämma sig för vem man bygger för, en fungerande verksamhet, eller för att visa medborgarna något ” snyggt”. Inte alltid att det går hand i hand.
- ✓ Viktigt att få igång en lokalförsörjningsprocess för att tydliggöra rollerna i projekten, vem som gör vad. Förvaltningen är hyresgäst och bör bli betraktad som en sådan. Idag blir man alltmer inblandad i tekniska frågor mm. Enhetscheferna är erfarna i vad som behövs, men saknar tillräcklig kompetens i komplicerade projekt.
- ✓ TEF måste ändra sin grundinställning när det gäller stöd i externa projekt.
- ✓ Irriterande i projekt som drivs av TEF, men där pengarna tar slut. Förvaltningen fick slutföra projektet själv i ett projekt när det gällde utemiljön, trots att de som skulle bo där hade synsättningar. Inte acceptabelt.
- ✓ Det behövs en stark central organisation som tar ansvar som fastighetsägare. Finns en risk att självkostnadshyra blir kontraproduktivt, att man är nöjd med den kostnadsnivå som man producerar för. Det behövs ett tydligare resultatkrav på enheten.

Hur lätt är det att lämna lokaler som man inte behöver

Den generella uppfattningen är att det inte är lätt idag, men ganska oprövat. Alla är medvetna om att det finns ettåriga kontrakt, men det finns inga klara regler om vad som gäller. Någon gissar att det troligen behöver vara ett samförstånd mellan förvaltningarna att man är överens om uppsägningen.

Med externa kontrakt finns det en tydlig uppsägningstid.

Hur skapar man incitament för energibesparingar

De som kommenterat frågan anser att det måste ligga på fastighetsägaren. Ju fler felanmälningar desto större och snabbare reaktion på att något måste åtgärdas. De anser att det måste fram en långsiktig plan, vad som ska rivas och byggas nytt och vad som ska renoveras.

Hur fungerar processen kring lokalanpassningar

Flera menar att man har egna medel för små anpassningar där man jobbar ihop med TEF och deras projektledare. Närmare samarbete mellan projektledare och förvaltare efterlyses.

Externa kontrakt innebär att man kan förhandla med fastighetsägaren om vem som ska ta kostnaden och hur det ska betalas. Nytt kontrakt eller tilläggsavtal.

Annat som är viktigt att ta upp?

- ✓ Bättre kommunikation mellan beställare utförare. Dålig kommunikation leder till förvirring vad som gäller. Viktigt att alla ser sina roller i sammanhanget, vi är en gemensam koncern som ska göra så bra som möjligt gemensamt.
- ✓ Viktigt att förstå vem jag är till för. Vi måste få till en plattare organisation där man vågar och kan fatta beslut längre ut i organisationen utan att man hela tiden måste fråga- och ibland skylla på någon "annan".
- ✓ Kloka förslag togs fram 2014 angående processer, har inte genomförts. Birgitta Persson som arbetar med tidiga skeden inom TEF är en nyckelperson som får det att fungera i den delen av processen.
- ✓ Fastighetsfrågor kan jämföras med IT, dvs det borde vara naturligt att man ser på det som en centralstyrd service till verksamheten att tillhandahålla en produkt. Man måste ha ett tydligt koncerntänk när det gäller fastigheter, det är till för kommunens bästa och med en hård styrning med nyckeltal mm så finns det en stor effektiviseringspotential.

Den här lite summariska SWOT-analysen tyder ändå på att det finns en gemensam ambition att det ska fungera bättre. Flera efterlyser ett tydligare ansvar från TEF och fastighetsenheten. Det finns ett stöd från ett par förvaltningar att självkostnad är ett bra system för att se och förstå sina kostnader för lokalerna, men att systemet behöver utvecklas. En lite udda men intressant synpunkt att fastighetsfrågor kan jämföras med IT. Att man tillhandahåller en produkt som ska fungera.

Internhyror i Botkyrka

Inledning

Internhyrornas allmänna syfte är trots allt att bidra till en bättre hushållning med lokalresurser. Vid införandet av internhyressystem är tanken i de flesta fall att det ska ge vissa möjligheter och få vissa konsekvenser. Bland annat vill man uppnå:

- **Ökad lokaleffektivitet**, eftersom hyrorna anses bidra till ökade incitament att lämna lokaler som verksamheten inte är i behov av. De återlämnade lokalerna ska kunna hyras ut externt eller säljas, vilket ökar intäkterna till fastighetsenheten.
- **Lättare att uppfylla sparmål**. Vid en minskning av verksamhetsanslag ska denna, tack vare de minskade lokalkostnaderna, inte behöva dra ner på personal eller andra viktiga utgifter. Skola, vård och omsorg handlar i debatten om andra saker än lokaler.
- **Mindre investeringar**, då verksamheterna i slutändan själv står för investeringskostnaderna, förväntas kraven på bättre och kanske främst större lokaler än vad verksamheten behöver, att minska.
- **Minskade kostnader drift- och underhållskostnader**. Genom internhyror ska en medvetenhet hos fackförvaltningarna om vad olika drift- och underhållsåtgärder kostar, förhoppningsvis skapas. Detta ökar motiven för verksamheterna att se till att åtgärderna sker på ett kostnadseffektivt sätt, så att internhyrorna sjunker i takt med att driftkostnaderna sjunker.

Hur pass väl den här något summariska beskrivningen stämmer på Botkyrka kommun beror i hög grad på vem man frågar, men man kan ändå konstatera att den här generella beskrivningen stämmer in på de flesta större kommuner som har en egen fastighetsorganisation.

Hyressättning

Nuvarande hyressättningssystem motsvarar inte riktigt vad som efterfrågas. Normalt finns en självkostnadshyra som grund för hyressättningen, men varianterna är många och gränsdragningen med vad som ingår i hyran och vad som belastar hyresgästen direkt, är många gånger oklar. Dessutom ingår inte de externa avtalen i fastighetsenhetens ansvar, utan avtalen är tecknade och många gånger förhandlade av fackförvaltningen. Jag kan också se att utbildningsförvaltningen inte fördelar ut sina hyror.

Kritik har också framkommit att städkostnaderna inte ingår i hyran. Å andra sidan anser ansvariga på TEF att lokalerna på vissa ställen blir misskötta då många verksamheter beställer för lite städning i förhållande till vad lokalerna kräver. Det leder till en snabbare förslitning än vad som är normalt. Flera efterlyser ett lite tydligare "facility management" tänk, när det gäller TEF:s lokalansvar som fastighetsägare. Det innebär att TEF tar ett större helhetsgrepp och i praktiken tar på sig ett totalansvar för en fungerande lokal som hyresgästen kan fungera i med sin verksamhet.

I mina intervjuer har framkommit att man från vissa enheter tycker att man får så lite ut av fastighetsenheten, att man har slutat göra felanmälan till enheten utan gör jobb med egen personal. Det är oklart vilken typ av arbete som avses, men rent generellt kan man säga att en skolvaktmästare måste hantera frågor som rör själva undervisningen, att lokalerna fungerar för skolverksamhet med de materiel, datorer, låssystem, mm som måste fungera. Att samtidigt engagera sig i avloppsstopp, dålig ventilation eller dragiga fönster, är troligen inte rätt prioritering. Detsamma gäller vaktmästare eller liknande i äldreboenden. Det är oklart om det verkligen förhåller sig på det här sättet generellt, men i och med att synpunkterna finns där så är det ett problem som bör hanteras.

Självkostnadshyra

Normalt ingår följande poster i självkostnadshyror och det kan också fungera som en mall för de fortsatta diskussionerna kring gränsdragningen mellan TEF och förvaltningarna.

1 Kapitalkostnader

Kapitalkostnader kan delas upp i avskrivningar och räntor. Avskrivning är den kostnad som varje verksamhetsförvaltning får betala för att kompensera för fastigheternas (lokalernas) minskade värde i takt med att de blir äldre och förslits. Ränta är den kostnad som verksamhetsförvaltningarna får betala på det kapital som är bundet i fastigheten/lokalen antingen genom lån eller genom skattefinansierad investering.

2 Administrationskostnader

Till administrationskostnader hör kostnader för

- Administration
- Fastighetsskatt
- Försäkringar
- Ev särskilda gemensamma kostnader

3 Driftskostnader

Till driftskostnader räknas:

- Förbrukningsavgifter, så som fjärrvärme, el och vatten

- Fastighetsskötsel
- Sophämtning
- Städning
- Särskilda driftskostnader

4 Underhållskostnader

Underhållskostnader består av:

- Akut underhåll
- Planerat underhåll

Gränsdragningen mellan vad som anses vara drift och underhåll är oklar, men till drift räknas de åtgärder med en periodicitet på mindre än ett år och underhåll till åtgärder med en periodicitet på längre än ett år. Till akut underhåll räknas åtgärder som vidtagits för att avhjälpa oförutsägbara, plötsliga fel och brister hos installationer eller byggnader.

Mitt förslag i det kortare perspektivet är att skapa ett internhyressystem utifrån en självkostnadshyra, där man inkluderar alla kostnader som är kopplade till en "leverans" av en fungerande lokal. Det innebär en genomgång av gränsdragningslistan med en sådan utgångspunkt (enligt ovan). Självkostnad innebär att hyran ska motsvara hyresvärdens självkostnad för lokalen. Det innebär att hyran blir unik för varje lokal och att hyresavtal upprättas för varje lokal. Jag föreslår att Fastighetsägarnas standardavtal används, vilket bör innebära att de är utformade på samma sätt, även externa kontrakt. Till avtalet läggs ritningar. I övrigt hänvisas till den gränsdragningslista som finns framtagen och som utgör någon form av ramavtal för verksamheterna. För de externa kontrakten gäller de åtaganden som framgår av respektive kontrakt.

Värmekostnader

En fråga som återkommer i många sammanhang när det gäller hyressättningssystem, är om värme och el-kostnader ska ingå i hyran eller om det är något som hyresgästerna ska ta ett direkt ansvar för. Då internhyressystemen skapades i början av 80-talet var det naturligt att ha ett synsätt att hyresgästen skulle ta ansvar för dessa kostnader genom att släcka ned lokaler som inte används, skruva ned elementen för att inte "elda för kråkorna" osv.

När det gäller hushållselen kan den argumentationen fortfarande vara hållbar. Värmen däremot, hanteras idag på ett helt annat sätt än för 30 år sedan. Anledningen till att Sverige lyckats så bra när det gäller att minska sina energikostnader är satsningen på rationella fjärrvärmeanläggningar i majoriteten av landets kommuner, samt att de flesta fastighetsägare har bakat in uppvärmningskostnaderna i hyran. Det gör att det finns tydliga incitament för fastighetsägarna att genomföra långsiktigt lönsamma investeringar för att minska energiförbrukningen i sina fastigheter.

I Botkyrka har värmekostnaderna och elkostnaderna betalats direkt av de som nyttjat lokalen eller fastigheten. Det har inneburit ett otydligt ansvar mellan fastighetsförvaltning och hyresgäst kring investeringar, var budgeten ska ligga och vem som ska dra direkt nytta av investeringen. Det finns en risk att den här typen av "osynliga" investeringar inte prioriteras av exempelvis en rektor, då det ur verksamhetssynpunkt är intressantare att satsa på direkt synliga åtgärder. Jag tycker att det finns mycket som talar för att uppvärmningskostnaderna är en del av de totala hyreskostnaderna, vilket innebär att fastighetsägaren (TEF) kan ta ett mer samlat grepp över de energibesparingar som anses nödvändiga för att man ska kunna få en mer hållbar fastighetsförvaltning. Elkostnader har inte lika stort behov av samordning. Här

gäller fortfarande att små åtgärder som beror på beteendet hos de som nyttjar lokalerna, ger bäst effekt på kostnadsutvecklingen. Investeringar i LED-belysning mm har ofta en mycket kort pay-off tid och kan med fördel ligga på hyresgästen att ta ansvar för.

Planerat underhåll och hyra

En annan tvistefråga när det gäller självkostnadshyra är om det planerade underhållet ska ingå i hyran eller inte. Jag tycker att det är naturligt att självkostnaden sätts utifrån att planerat underhåll ingår i hyran och, som argumenterats ovan, där även energiinvesteringar ingår. Det planerade underhållet genomförs i vissa lokaler vissa år, vilket innebär att majoriteten av lokalerna inte får något planerat underhåll under ett verksamhetsår.

Det bör finnas en viss balans mellan det planerade underhållet och det akuta- eller avhjälpande underhållet. Ju mer eftersatt det planerade underhållet är, desto högre tenderar det avhjälpande underhållet att bli. I Botkyrka kommuns Årsbokslut för 2015 kan man utläsa att det planerade underhållet landade på ett utfall på 88 kronor per kvm, medan det avhjälpande underhållet låg på 114 kronor per kvm.

Branschens riktvärde är att 70 procent av underhållsinsatserna bör vara planerat underhåll och 30 procent ska vara att betrakta som akut eller avhjälpande underhåll. Botkyrka kommun har den i sammanhanget ovanliga fördelningen 44 procent planerat underhåll och 56 procent avhjälpande underhåll, vilket tyder på hårt nedslitna lokaler med delvis eftersatt underhåll.

Man kan fråga sig om den totala nivån på 202 kronor per kvm är normal eller inte. Frågan är svår att svara på. SKL, Sveriges kommuner och landsting, gör inte längre mätningar eller sammanställningar av kommunernas kostnader för underhållet i fastigheter. Riktvärden som konsultföretaget REPAB kommit fram till när det gäller skollokaler inkl. förskolor, visar på ett underhållsbehov på 160 kr/kvm i planerat underhåll. Stockholms läns landsting visar i en undersökning som gjordes för några år sedan, på ett underhållsbehov för planerat underhåll på mellan 115 och 140 kr. Deras undersökning visade också att om kostnaderna för planerat underhåll var lägre än 115 kr/kvm så tenderade driftkostnaderna dvs. det akuta eller avhjälpande underhållet att öka. Om man låg över 140 kr så påverkades inte driftkostnaderna nämnvärt.

Andra undersökningar som revisorer gjort i olika kommuner, pekar på att en nivå runt 200 kr/kvm för de samlade underhållskostnaderna, är en hög nivå. En nivå runt 150 konor verkar vara mer normal. För Botkyrkas del förefaller det som om det planerade underhållet behöver tryckas upp till en nivå som ligger någonstans mellan 125 kr och 150 kr och att det avhjälpande underhållet måste tryckas ned till 60 -70 kr för att hamna på en mer realistisk nivå.

Det mest rationella är alltså att planerat underhåll ingår med ett visst antal kronor per kvm som en generell kostnad i hyresavtalet. Det planerade underhållet ska ju garantera det samlade fastighetsbeståndets överlevnad på sikt och bör spegla det reinvesteringsbehov som krävs för att fastigheterna ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom TEF och Tekniska nämnden inte genomfört det s.k. K3-regelverket, med komponentavskrivning för fastighetsinvesteringar, är det svårt att säga hur stor den samlade underhållsbudgeten är eller borde vara.

Komponentavskrivning och K3-regler

Med de krav på komponentavskrivning som finns i de nya redovisningsreglerna, K3, kommer en större andel av det planerade underhållet att belasta kommunens balansräkning och tas upp som en avskrivning och eventuellt ökad räntekostnad/amortering i resultaträkningen. En mindre del än idag kommer att belasta resultaträkningen direkt.

Komponentavskrivning innebär att man ger enskilda komponenter egna avskrivningstider, baserat på hur lång tid man bedömer att komponenten kommer att fungera. Med komponent menas delar av byggnaden, exempelvis betongstomme, fönster, papptak osv. Idag görs en generell avskrivning på kommunala fastigheter på 33 år, medan komponentavskrivningen exempelvis innebär att betongstommar i en byggnad skrivs av på 100 år, fasader och fönster med exempelvis 40 år osv. Historiskt i fastighetsekonomin för offentliga och allmännyttiga fastigheter, kan man kortfattat beskriva att en stor del av de delar (komponenter) i en fastighet som förslits och måste ersättas, tas upp som en kostnad i resultaträkningen och belastar årets driftbudget. Ett utslitet papptak ersätts med ny papp, en sönderrostad rörstam ersätts med en ny stam av plast osv.

Om man istället ersatte den utslitna delen med en standardhöjning så har man tagit upp den kostnaden som en investering i balansräkningen och avskrivning av komponenten tas upp i resultaträkningen året efter investeringen. Ett typexempel kan vara att man ersätter ett utslitet platt papptak med ett sadeltak med betongpannor, eller att man kompletterar bytet av rör stam med att kakla upp ett badrum som tidigare bestod av ett annat ytskikt.

I praktiken innebar det här systemet att fastigheter generellt hade låga bokförda värden, eftersom det som ersattes inte togs upp i balansräkningen, samtidigt som man hade höga marknadsvärden. Det innebar också att man hade svårt att utnyttja de övervärden som fanns i fastigheterna och samtidigt så var man tvungen att avstå nödvändiga reinvesteringar eftersom det belastade det årliga resultatet alldeles för hårt. I samband med att Bokföringsnämnden tog beslut om att alla större bolag och koncerner i Sverige skulle följa de nya K3-reglerna i sin bokföring, ändrades regelverket.

Övergången till komponentavskrivning kan innebära att den genomsnittliga kostnaderna som tas upp i driftbudgeten (resultaträkningen) minskar. Här kan man gå två vägar. Antingen kan man sänka den generella hyresnivån på grund av lägre årliga totalkostnader. Eller också kan man öka det planerade underhållet för att hantera ett eftersatt underhåll. För Botkyrkas del tror jag att det senare är aktuellt. Som jag tidigare redovisat har Botkyrka kommun uppenbarligen problem med eftersatt underhåll i vissa delar av sitt bestånd.

Hur mycket slår komponentavskrivningen då? Rent teoretiskt kan man säga att ett bestånd som har bokförda anskaffningsvärden på 1 000 miljoner kronor och skrivs av på 33 år, behöver ta upp en kostnad på 30,3 miljoner årligen som avskrivningar (värdeminskning). Om avskrivningstiden genom komponentavskrivning landar på 40 år innebär det en årlig avskrivningskostnad på 25 miljoner kronor och på 50 år 20 miljoner kronor. Det innebär alltså en möjlighet att få ut mer medel till underhåll utan att den totala budgeten försämras.

Botkyrka kommun har s.k. verksamhetsfastigheter till ett anskaffningsvärde av 5 200 000 tkr enligt Årsredovisningen 2015. Med en avskrivning på 33 år får man en årlig avskrivning på ca 160 000 tkr. Skulle avskrivningsbehovet enligt komponentavskrivningsmodellen landa på 40 år så skulle avskrivningarna uppgå till 130 000 tkr per år med nuvarande bestånd, alltså 30 miljoner kronor lägre. Observera att det är teoretiska modeller, vi vet inte hur

komponentavskrivningen kommer att slå förrän man har gått igenom alla poster. (Det kan mycket väl vara så att 30 - 35 år är en rimlig nivå.)

Den stora förändringen kommer dock ske med en ökad belastning av balansräkningen. I och med att man sätter ett värde på enskilda komponenter i en fastighet kan man även betrakta sådant som tidigare inte var avskrivningsbart som en utgift i balansräkningen. Som redovisats ovan så innebar det gamla regelverket att endast kostnader som tillförde ett mervärde till fastigheten fick tas upp i balansräkningen som en tillgång och skrivas av årligen.

De nya reglerna innebär att även komponenter som ersätter en gammal komponent i vissa fall kan tas upp i balansräkningen. Eftersom Botkyrka inte har gått igenom regelverket för komponentavskrivning, är det svårt att idag se hur det skulle slå. En viss jämförelse kan göras med Botkyrkabyggen som genomförde komponentavskrivning för några år sedan. Där kunde ca 60 % av de underhållskostnader som tidigare låg i resultaträkningen, överföras till balansräkningen. I det korta perspektivet innebär det att man kan öka underhållet eftersom en stor del av investeringskostnaderna kommer att periodiseras. I ett längre perspektiv kommer de totala kostnaderna att utjämnas, eftersom avskrivnings- och eventuellt ränte- och amorteringskostnaderna succesivt kommer att öka.

Hyra på längre sikt

På längre sikt bör en funktionshyra införas, framförallt i pedagogiska lokaler. För förskolor, grundskolor och gymnasieskolor är min bedömning att funktionshyra är lättare att acceptera än en ren självkostnadshyra. Om det finns en tydlig koppling mellan lokalens funktion och den hyra som exempelvis grundskolan ska betala, kommer den att upplevas som mer rättvis. Basen ska fortfarande vara självkostnad, men hyran ska tydligare spegla vilka lokaler som kan användas för verksamhet och vilka ytor som är övriga ytor.

En enskild lokal bedöms utifrån ett poängsättningssystem där man exempelvis kan ge ändamålsenlighet vikten 65 %, inre miljö 20 % och yttre miljö 15 %. Varje verksamhetslokal måste inventeras för att man ska kunna arbeta efter poängsättningssystemet, men den sammantagna hyran för samtliga grundskolor blir oförändrad, men varierar mellan skolorna beroende på den bedömda funktionen. På så sätt räknas det fram en bashyra för varje skola.

Poängvärderingen för respektive utbildningslokal skapar en bättre kunskap om vilka lokaler som behöver upprustning och investering och vad som ur ett fastighetsägarperspektiv behöver prioriteras först. En skola med låga poäng är sannolikt behov av investeringar och underhåll i förhållande till en skola med höga poäng. Över tid kan man få en ganska tydlig bild av på vilken nivå som underhållet bör ligga på.

Sammanfattning av internhyresmodell och hyressättning

Sammanfattningsvis bör Botkyrka i det kortare perspektivet skapa ett internhyressystem utifrån en självkostnadshyra, där man inkluderar alla kostnader som är kopplade till en "leverans" av en fungerande lokal. Det innebär en genomgång av gränsdragningslistan med en sådan utgångspunkt, men där målet bör vara att TEF tar ett helhetsgrepp ansvarsmässigt för att leverera en fungerande lokal. Självkostnad innebär att hyran blir unik för varje lokal och att hyresavtal upprättas för varje lokal. För de externa kontrakten gäller de åtaganden som framgår av respektive kontrakt.

På sikt bör en funktionshyra införas, framförallt i pedagogiska lokaler. Om det finns en tydlig koppling mellan lokalens funktion och den hyra som ska betalas, kommer den att upplevas som mer rättvis. Basen ska fortfarande vara självkostnad.

Ansvar- och kompetensfördelning

En av de viktigaste delarna för att man ska få en fungerande fastighetsförvaltning är att gränsdragningen mellan hyresgäst och hyresvärd fungerar på ett bra sätt. Eftersom internhyreskontraktet rent rättsligt inte har någon formell roll, så handlar det om att skapa goda relationer och att man så långt som möjligt är överens om vem som ska betala vad.

I de uppföljningar som jag har gjort med företrädare från olika förvaltningar är det mycket som tyder på att gränsdragningen inte fungerar på ett bra sätt. Flera ger uttryck för att man får ta på sig alldeles för mycket av kostnaderna och att förvaltarna historiskt sett, har ett tolkningsföreträde och försökt att tolka gränsdragningslistan så att fastighetsenheten inte behövt stå för kostnaderna. Om det verkligen är så vet jag inte, men signalen är ändå tydlig. Det har inneburit irritationer i organisationen och mycket tid har ägnats åt gränsdragningsdiskussioner. En viktig och akut åtgärd är att fastighetsenheten tillsammans med fackförvaltningarna går igenom gränsdragningslistan och försöker komma överens om hur den ska se ut. Mer om beslutsfattandet i nästa avsnitt.

Det är viktigt att Tekniska förvaltningen tar ett tydligt fastighetsägaransvar och står för en professionell service ut till kommunens förvaltningar. Som hyresgäst är man alltid en svagare part. Normalt saknar man kompetens i fastighetsfrågor och det tillhör inte det vardagliga arbetet att ha koll på vem som ansvar för vad. Här krävs det att fastighetsförvaltarna intar en professionell roll och skapar trygghet i hur fel och brister kan åtgärdas på bästa sätt och vilken gränsdragning i kostnader som gäller. Ska fastighetsförvaltningen fungera på ett så bra sätt som möjligt så krävs också att det finns ett tydligt regelverk att förhålla sig till och att diskussionspunkterna blir så få som möjligt. Utifrån det så ska man kunna kräva att fastighetsförvaltningen fungerar snabbt och smidigt och med hög kvalitet.

I och med att Botkyrka har skapat och byggt upp en professionell fastighetsenhet med specialistkompetens under Tekniska nämnden, så har man skapat möjligheter för att hantera stordriftsfördelar, resurseffektivitet, kunskap och erfarenhet att långsiktigt förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Det ökar också möjligheten att man hela tiden fattar beslut utifrån fastighetens bästa. Samtidigt kan kommunens olika verksamheter ägna sig åt sina kärnverksamheter.

En risk med denna typ av organisation är att fastighetsexpertisen skaffar sig ett kompetens- och förhandlingsövertag gentemot verksamheten. Det kan lätt leda till krockar i förhandlingarna kring vad som ska göras och vem som ska betala. I en kommun ledde det exempelvis till att kommunens verksamheter under något år vägrade betala för vissa tjänster vilket gav en likviditetskris i fastighetsbolaget som är ett självständigt bolag. I Botkyrka finns det en styrka i att respektive förvaltning byggt upp en viss fastighetskompetens lokalt. Det har inneburit att man kunnat minska på det ojämlika förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäst. Det har ökat förståelsen mellan parterna och innebär att man kan föra en bra dialog kring byggprojekt, ombyggnationer och förvaltningsåtgärder. Det är viktigt att värna om den kompetensen lokalt i organisationen.

Samtidigt kan jag konstatera att Tekniska förvaltningens fastighetsenhet har en liten eller ingen roll när det gäller externt inhyrda lokaler. Har man byggt upp en professionell verksamhet inom fastighetsförvaltning, så borde den organisationen på ett tydligare sätt vara inblandad i inhyrningen av externa lokaler. Dels behöver enheten pröva och analysera om det finns egna lokaler i beståndet som kan byggas om för ändamålet. Dels bör kommunen utnyttja enheten att förhandla med den externa hyresvärden kring villkor, arbetsmiljöfrågor kostnadsfördelning i samband med ombyggnad mm. I dagsläget har man överlåtit det ansvaret på fackförvaltningarna, vilka i sammanhanget är en ganska svag part i hyresförhandlingarna med en extern fastighetsägare.

Jag föreslår att fastighetsenheten tecknar alla externa avtal och hanterar de externa avtalen inom ramen för hyresdebiteringssystemet. Enda skillnaden är att de uppsägningstider som parterna kommit överens om, gäller för tredje part, dvs. för fackförvaltningen.

Lokalsamordning

Det är inte helt realistiskt att tro att internhyror som ekonomiskt instrument, alltid skapar tillräckliga incitament för att hitta lokaleffektiviseringar och en långsiktig hållbar förvaltning. Det kan vara svårt för en rektor att fatta rationella beslut om en lokals användning och utnyttjande, om man inte har en klar bild av lokalförsörjningen som helhet, eller hur incitamenten ser ut och fungerar. Finns ingen fungerande samordning och helhetssyn, så finns stor risk för onödiga investeringar och bortkastade underhållsinsatser.

Det behövs med andra ord en fungerande lokalsamordning som kan hantera samordningen av lokalbehoven mellan olika förvaltningar och som kan se långsiktigt på lokalbehoven utifrån demografisk utveckling, fastigheternas skick och politiska intentioner.

I många kommuner finns fungerande och formaliserade *Lokalsamordningsgrupper* som underlättar samordningsfunktionen och har en överblick över det samlade lokalbehovet. Botkyrka har en lokalsamordningsgrupp, men dess existens behöver förtydligas och den behöver ges tydliga mandat. Jag föreslår därför att en sådan grupp formaliseras genom ett tydligt beslut kring syfte, mandat och vilka som ska vara representerade i gruppen. Den formellt bildade Lokalsamordningsgruppen bör träffas regelbundet och bestå av representanter från Tekniska förvaltningens fastighetsenhet och samtliga fackförvaltningar, samt KLF.

Erfarenheter från andra kommuner visar på det starka behovet av en lokalsamordningsgrupp som tar ansvar för lokalresursplaneringen på kort och lång sikt. Samtidigt pekar exempelvis SKL i skriften Internhyra, på svårigheterna att få lokalsamordningsgrupperna att fungera. Det tar helt enkelt emot för mycket att lokaleffektivisera. En viktig del för lokalsamordningsgruppen kan vara att arbeta utifrån olika nyckeltal för lokalanvändning och sätta upp mätbara mål för lokalanvändningen. Antingen kan man skapa egna nyckeltal kring vad som är en lämplig yta per användare inom olika verksamheter och jämföra med hur det faktiskt ser ut inom olika delar av kommunen. Man kan även tänka sig att man jämför sig med andra likvärdiga kommuner för att sätta nyckeltal som man kan jobba mot.

Som en första åtgärd för lokalsamordningsgruppen föreslås att gruppen tar ansvar för en översyn av gränsdragningslistan för att säkerställa att man har en samsyn i hela den kommunala organisationen på vem som ska ta vilka kostnader.

För att säkerställa att gränsdragningslistan blir förankrad så föreslår jag att det redan inrättade Investeringsråd tar det ansvaret. Investeringsgruppens första åtgärd blir att gå igenom gränsdragningslistan och fatta beslut. Med det som utgångspunkt kan man förankra listan hos både hyresvärd och kommunens förvaltningar. Med en tydlig målsättning att lägga över mer ansvar på hyresvärderna för att skapa ett större helhetsgrepp, kommer sannolikt behovet av omfördelningar mellan förvaltningar, att uppstå. Städskostnader, värmekostnader och el, ligger idag utanför självkostnadshyran. Min rekommendation är att lägga in dessa delar i en mer heltäckande hyresmodell, där TEF kan ta det fulla ansvaret för energieffektiviseringar och grundläggande förvaltning av kommunens fastigheter.

Lokalbank

Utredningen har i uppdrag att även se över behovet och eventuella möjligheter att inrätta en *lokalbank* för Botkyrka kommuns lokaler. En lokalbank kan utformas på en mängd olika sätt och ha olika syften. Gemensamt för lokalbanker är att de ska stimulera verksamheternas möjligheter till lokaleffektivisering och samtidigt få en professionell hantering av vakanta lokaler.

Det finns alltid en gränsdragningsproblematik när det gäller vilka objekt som kan sägas upp och överlämnas till en lokalbank och vilka som inte bedöms som uthyrningsbara. Det är också viktigt att lokalbanken inte finansieras av fackförvaltningarna. Enligt uppgifter från TEF finns redan idag tomställda lokaler som motsvarar en vakansgrad på 0,7 % av beståndet. Det motsvarar en utebliven hyresintäkt på ca 3,5 Mkr. Eftersom Tekniska nämnden inte har några speciella anslag eller kompensation för de tomställda lokalerna så innebär det i praktiken att vakantkostnaderna är inbakade i nuvarande självkostnadshyra, dvs. kommunens förvaltningar delar på kostnaderna för vakanser.

Ska man få en Lokalbank att fungera så måste incitamenten för fackförvaltningarna vara klara, liksom pressen på fastighetsenheten att hantera de tomställda lokalerna på ett effektivt sätt. En avgörande fråga för Botkyrka kommun är hur man hanterar lokalfrågorna inom utbildningsverksamheten med tanke på den förändring av skollagen som genomfördes 2011.

Den ”nya” skollagen

Skollagen förändrades år 2011 då bidrag på lika villkor infördes för privata- och offentligt drivna skolor. De elever som väljer att studera hos en annan huvudman ska få sin ersättning beräknad på samma villkor som en elev som väljer att gå i kommunal skola. Bidragsbeloppet består av grundbelopp och tilläggsbelopp. Grundbeloppet avser ersättning för undervisning, läromedel, skolmåltider, elevvård, *lokalkostnader* samt administration. På detta får de privata huvudmännen även en momsersättning baserad på 6 % av kostnaderna ovan. Utöver detta bidrag kan ett så kallat tilläggsbelopp utbetalas för de elever som behöver särskilt stöd för att tillgodogöra sig undervisningen. Detta bidrag ska utbetalas på samma villkor som till kommunens egen verksamhet. Alla bidragsbeslut går att överklaga till förvaltningsrätten.

Tidigare fick de fristående skolorna ersättning för de faktiska lokalkostnaderna, men i och med införandet av den nya skollagen 2011, ändrades reglerna. Tanken med lagförändringen var att skapa en kostnadsneutralitet genom att bland annat tilldela de fristående skolorna samma ersättning för lokalkostnaderna som för de kommunala skolorna. Skollagens huvudregel är att de fristående skolorna ska ersättas med ett genomsnitt av kommunens totala

lokalkostnad per elev för motsvarande verksamhet. Kommunen kan göra ett undantag och ersätta för den faktiska kostnaden om den anses vara skälig.

Enligt rättspraxis ska kommunerna tydligt kunna redovisa hur beloppen har räknats fram, hur mycket som är lokalkostnadsersättning och hur mycket som exempelvis är administrationsersättning och momscompensation mm. Regelverket är inte helt tydligt mellan vad som är självkostnadshyra och vad som är marknadshyra och när, eller av vilka skäl, kommunerna ska göra avsteg från huvudprincipen.

Införandet av lagen har fått många kommuner att se över sin hantering av lokalkostnader inom skolverksamheten. Det har blivit viktigt att se över hur internhyror beräknas så att kostnader för lokaler ligger på rätt nivå. Redovisas för höga självkostnader blir det kostsamt för kommunen att basera ersättningen till friskolorna på och för låga självkostnader kommer att ifrågasättas av de privata aktörerna och eventuellt skapa rättstvister.

Lagen om bidrag på lika villkor ställer krav på att ersättningen till eleverna ska beräknas på samma grunder oavsett om eleven går i en kommunal skola eller hos annan huvudman. Beräkningarna ska ske utifrån kommunens budgeterade nettokostnad. För att det verkligen ska handla om lika villkor krävs att kommunen har en rättvisande kostnadsfördelning. Detta föranleder att internhyressystemet i Botkyrka kommun bör ses över så att verksamheten inte belastas med kostnader för annan verksamhet. Det kan bl.a. handla om hur kommunens tomställda lokaler finansieras.

I de intervjuer som gjorts med representanter från bl a utbildningsförvaltningen har framkommit att någon uppsägning av lokaler inte gjorts i någon större omfattning i Botkyrka, trots att många skollokaler förefaller ha ett lokalöverskott. Man har också ifrågasatt om exempelvis skyddsrum och andra svårutnyttjade ytor, ska belasta utbildningsförvaltningen då det slår tillbaka på den skolpeng som kommunen betalar ut till friskolor.

Jag har tidigare pekat på att alla förvaltningar och i synnerhet den stora Utbildningsförvaltningen, är med och finansierar den vakans som finns i kommunen. Jag kan bara i den här utredningen konstatera att det sannolikt finns möjligheter att skapa en mer rättvis fördelning av kostnader som innebär att en större del av kommunens utbildningsbudget kan gå till ren verksamhet.

Förslag kring Lokalbank

Utbildningsnämnden bör ges större frihet och flexibilitet i sitt användande av lokaler. Om lokalytor inte behövs av utbildningsförvaltningen ska denna kunna sägas upp i syfte att lokaleffektivisera. Utbildningsnämnden bör inte bara ges frihet och flexibilitet i sitt användande av lokaler utan nämnden bör också ha som krav att arbeta kontinuerligt med att utifrån elevunderlag och prognoser anpassa lokalanvändandet och minska de fasta kostnaderna.

Ansvar för att finna användning för de tomma lokalerna bör ligga hos tekniska nämnden, som kan hyra ut lokalen till annan hyresgäst, sälja lokalen eller, om ingen användare finns inom överskådlig framtid, riva lokalen. Den lokalbank som uppstår bör finansieras av kommunstyrelsen genom särskilda årliga anslag.

Målet att öka flexibiliteten hos Utbildningsnämnden ställer i sin tur krav på kommunstyrelsens resursfördelning. För att Utbildningsnämnden ska få ersättning för lokalkostnader även för elever som väljer annan huvudman bör lokalkostnaderna läggas in i å-priset. Här bör man utreda vad kapacitetsutnyttjandet är i skollocalerna och därefter beräkna vad som ska räknas in i å-priserna då ökningen av andelen elever hos annan huvudman torde innebära att det skett en "utglesning" av lokalutnyttjandet. På så vis ställs också krav på lokaleffektivisering.

Tumba 2017-05-26

Ulf Nyqvist



2017-11-13

8

Anmälningsärenden (TEF/2017:145)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av anmälda handlingar

Handlingar

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2017-09-28, §158, Strukturplan Storvreten-antagande

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2017-10-09 §200, Revidering av kommunstyrelsens delegationsordning

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2017-10-09 §202, Sammanhållen beredningsprocess för kommunens kompetensförsörjning

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2017-10-09 §205, Plan för Botkyrka kommuns genomförande av 100-årsjubileum för demokratin

**§ 158****Strukturplan Storvreten - antagande (KS/2015:296)****Beslut**

1. Kommunfullmäktige antar strukturplanen för Storvreten.
2. Kommunfullmäktige ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag på principiell inriktning för markanvisningar och utbyggnad av området närmast Storvretens centrum samt området mellan Harbrovägen och Bryggarvägen. Uppdraget ska vara återrapporterat senast 2017-12-31.
3. Kommunfullmäktige ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att tillsammans med kultur- och fritidsnämnden förbereda utveckling av Storvretsparken och en bättre entré till Lida. Det ska återredovisas som ett underlag till kommunens investeringsplanering. Uppdragets ska vara återrapporterat 2018-02-28 inför analysdagar och beslut om förutsättningar för Mål och budget.
4. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att bygga ett vård- och omsorgsboende vid Odlingvägen i enlighet med strukturplanens förslag, samt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan.

Kommunstyrelsens beslut för egen del i ärendet:

5. Kommunstyrelsen betraktar uppdragen att ta fram ett förslag på strukturplan samt att genomföra en medborgardialog som fullföljda (2015-06-08 § 139 och 2016-03-07 § 59).

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2017-09-04 § 147 lämnat ett förslag till beslut.

Kommunstyrelsen gav 2015-06-08 (§ 139) kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strukturplan för Storvreten i Tumba. Arbetet har bedrivits i nära samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen och AB Botkyrkabyggen.

2017-09-28

Dnr KS/2015:296

Förslaget på strukturplan visar hur Storvreten kan utvecklas stegvis med bostäder, verksamheter och service och förstärkta stråk och mötesplatser. Inriktningen är att uppföra omkring 2500 bostäder fram till år 2040. Bostäderna ska komplettera befintlig bebyggelse, beträffande hustyper, formspråk, upplåtelseform och bostadsyta.

Inriktningen är också att Storvretsparken ska bli ett ännu starkare nav för aktivitet, rekreation och möten än vad det är idag samt att omvandla Storvretens centrum till en mer trivsamt mötesplats med viss närservice.

Förslaget innebär att Storvretsvägens vägbredd minskas och hastigheten sänks. Strukturplanen reserverar plats för nya förskolor, skolor, vård- och omsorgsboenden och gruppboenden.

Strukturplanen ger riktlinjer för samhällsbyggnadsnämndens efterföljande planering i stadsdelen.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2017-06-02.

Yrkanden

Gabriel Melki (S), Lars Johansson (L), Ronnie Andersson (V), Stefan Dayne (KD), Robert Steffens (C), Tuva Lund (S), Jimmy Baker (M), Robert Rasmussen (S) och Youbert Aziz (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Kommunfullmäktiges ordförande ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Särskilt yttrande

Östen Granberg (SD) lämnar ett särskilt yttrande, [bilaga](#).

Expedieras till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Tekniska nämnden

Områdesutvecklare Paola Masdeu Vaerlien, kommunledningsförvaltningen
Botkyrka kommuns styrdokument

**§ 200****Revidering av kommunstyrelsens delegationsordning
(KS/2017:356)****Beslut**

1. Kommunstyrelsen fastställer förslag till reviderad delegationsordning, delegationsförteckning och verkställighetsförteckning daterade 2017-09-12.
2. Kommunstyrelsen uppmanar övriga nämnder att revidera sina delegationsordningar, delegationsförteckningar och verkställighetsförteckningar i enlighet med kommunstyrelsens beslutanderätt i fråga om tjänsteresor.
3. Kommunstyrelsen beslutar att uppdraget från kommunstyrelsen 2017-05-02 § 104 (dnr KS/2016:567), är att betrakta som genomfört.

Ärendet

Ett antal förändringar av kommunstyrelsens delegationsordning, delegationsförteckning och verkställighetsförteckning föreslås i syfte att förenkla kommunstyrelsens och kommunledningsförvaltningens beslutsfattande.

Förslagen omfattar bland annat vissa förändringar avseende beslutanderätt för tjänsteresor, sponsring (med anledning av KS/2016:567), tillägg av befattningschef biträdande förvaltningschef i delegationsförteckningen, beslut i fråga om kommunens officiella flaggning, att samråd ska ske med berörd förvaltningschef före det att förlikningsavtal ingås samt vissa förändringar i delegation avseende beslut om anställning och att utse tjänsteförrättande chef. Förslaget omfattar vidare att upphandlingschef ska utgöra delegat rörande beslut om att inte lämna ut handling och beslut om förbehåll i samband med att handling utlämnas, rörande upphandlingsenhetens ärenden. Även beslut i fråga om att lämna yttrande över remiss föreslås som tillägg.

2017-10-09

Dnr KS/2017:356

Expedieras till:
Samtliga nämnder
Kommunjurist Maria Utterhall
Botkyrka kommuns styrdokument



§ 202

Sammanhållen beredningsprocess för kommunens kompetensförsörjning (KS/2016:364)

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar om att en årlig kompetensförsörjningsplanering blir en del av mål- och budgetprocessen.

Sammanfattning

Idag har kommunen en kompetensfond som bereds och beslutas årligen vid sidan om den årliga mål- och budgetprocessen. Finansiering av beslutade kompetensutvecklingsinsatser görs i särskild ordning efter det att ordinarie budget beslutats och fördelats till nämnderna. Det har avsatts ca 10 miljoner kronor årligen fram till idag.

För lönebildningen har det, utöver medel som fördelats i ordinarie budgetbeslut, genomförts en följdprocess inför kommunstyrelsebeslut om att fördela ytterligare medel inför den årliga löneöversynen. Detta har gjorts i syfte att utifrån olika lönebildningsbehov ge ytterligare medel till uttalade grupper att användas inom ramen för den årliga löneöversynen. För detta har avsatts ca 4-5 miljoner kronor årligen.

Kompetensutveckling och lönebildning är två viktiga delar i kompetensförsörjningen. Vid sidan av dessa områden kan det även finnas andra större kommunövergripande verksamhetsbehov kopplade till kompetensförsörjningsprocessen.

För att kunna bedöma behoven av såväl kompetensutveckling som lönebildning samt andra behov bör dessa ses i ett större sammanhang, varför det föreslås att samtliga nämnder årligen tar fram kompetensförsörjningsplaner. Detta arbete föreslås vara en del av nämndernas årliga arbete med omvärldsanalyserna och ska följa samma tidplan. Dessa kompetensförsörjningsplaner formar underlag till analysdagarna och kommunens mål- och budgetprocess. Genom en sammanhållen beredning av kommunens olika kompetensförsörjningsbehov skapas förutsättningar för en långsiktig och strategisk helhetsyn samt ger en större tydlighet kring bakomliggande skäl för prioriterade satsningar.

2017-10-09

Dnr KS/2016:364

Personalutskottet har behandlat ärendet 2017-09-21, § 18.

Expedieras till:
Samtliga nämnder
HR-chef Ingrid Wibom, kommunledningsförvaltningen



§ 205

Plan för Botkyrka kommuns genomförande av 100-årsjubileum för demokratin (KS/2017:543)

Beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till plan för Botkyrka kommuns genomförande av 100-årsjubileum för demokratin april 2018. Kostnaden om 250 000 kronor behandlas i samband med mål och budget 2018 som utökad ram för ökat valdeltagande.

Sammanfattning

År 2018 fyller demokratin i Sverige och Botkyrka 100 år. Kommunen ska enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-10-27, § 197 (KS/2015:865) anordna ett lokalt jubileum i Botkyrka.

Syftet med jubileumet är att uppmärksamma demokratins genombrott, genom exempelvis allmän rösträtt 2018, och hur demokratin utvecklats sedan dess. Jubileumet syftar också till att skapa förutsättningar för en diskussion om de utmaningar som demokratin står inför idag och hur demokratin behöver utvecklas framöver i Botkyrka.

Kommunledningsförvaltningen föreslår ett upplägg med ett antal stora aktiviteter i slutet av april 2018. Genom att genomföra jubileumet under våren 2018 bedöms aktiviteten även kunna främja ett ökat engagemang och deltagande i allmänna valet i september 2018.

Jubileumet följs av löpande aktiviteter inom ramen för kommunens olika ordinarie verksamheter och civilsamhällets engagemang under hela perioden 2018-2021. De löpande aktiviteterna kommer att ske genom samarbete med, och stöd till, skolor, bibliotek, vuxenutbildning, föreningar och andra aktörer som på olika sätt vill uppmärksamma demokratins 100-årsjubileum. Här tillkommer även Botkyrka kommuns ungdomsfullmäktige.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2017- 08-26.

2017-10-09

Dnr KS/2017:543

Demokratiberedningen har behandlat ärendet 2017-09-14, § 16.

Yrkande

Pia Carlson (V) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Expedieras till:

Samtliga nämnder och förvaltningar

Controller Annette Ödalen, kommunledningsförvaltningen

Controller Monica Blommark, kommunledningsförvaltningen

Demokratiutvecklare Ahmad Azizi, kommunledningsförvaltningen

Särskilt yttrande

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige 2017-09-04

Ärende 147 Strukturplan Storvreten-antagande (KS/2015:296)

Vi anser att det mesta i strukturplanen är bra men vi hade hellre sett ett lägre antal bostäder gällande utbyggnadstakten av området. Sverigedemokraterna har tidigare sagt att vi vill ha en lägre utbyggnadstakt av bostäder i Botkyrka än den som godtagits av övriga fullmäktige. Vi Sverigedemokrater ser positivt på renovering av området samt planerna för Storvretsparken. Vi är mycket nöjda över kommunens beslut att renovera Storvretsbadet. Sverigedemokraterna har tidigare poängterat att kommunen bör undvika att bygga i Storvretens vackra grönområden samt att vi gärna ser att man behåller gångstråket från Tumba upp till Storvreten i sin nuvarande form.

För Sverigedemokraterna Botkyrka

Östen Granberg



2017-11-13

9

Delegationsbeslut (TEF/2017:113)

(TEF/2017:7)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden har tagit del av anmälda delegationsbeslut.

Ärendet

Tekniska nämnden har överlåtit sin beslutanderätt till tjänstemän enligt tekniska nämnden delegationsordning. Beslut som fattas med stöd av delegering skall återrapporteras till nämnden.

Följande beslut anmäls:

Delegation 2017-02-23 gällande ersättare vid ledighet TEF/2017:7

Delegation 2017-10-24 gällande upphandling TEF/2017:113

**Anmälan av delegationsbeslut**

Rubrik/ärendemening:		Delegation gällande ersättare	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Personalärende	2017:7	2017-02-23	Frank Renebo Fastighetschef
Beskrivning av ärendet			
Utse Lars Karlsson som ersättare för Frank Renebo 2017-02-24 tom 2017-03-05 Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens gällande delegationsordning punkten G3			
Leverantör (vid upphandling)		Kontraktssumma (vid upphandling)	

Rubrik/ärendemening:		Delegation gällande ersättare	
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)
Upphandling	2017:113	2017-10-24	Frank Renebo Fastighetschef
Beskrivning av ärendet			
Upphandling av projektledning, nya kommunhuset, Botkyrka kommun. Beslutet fattas med stöd av tekniska nämndens gällande delegationsordning punkten C3			
Leverantör (vid upphandling)		Kontraktssumma (vid upphandling)	
Leda Snygg AB			