

Fastighetspolicy



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentsnummer
KS 2022/0233	2023-12-04 § 165	Kommunfullmäktige	Kommundirektören	DK 2023:36

Dokumentets syfte

Policyn gäller vid hantering av kommunens fastighetsinnehav med fokus på god förvaltning av kommunens tillgångar och som vägledning för vilka fastigheter kommunen ska äga och varför.

Dokumentet gäller för

Fastighetspolicyn gäller för hantering av samtliga fastigheter som kommunen äger direkt, via bolag eller där kommunen är delägare samt övriga lokaler eller bostäder som används för kommunens kärnverksamhet

Innehållsförteckning

Inledning	3
Allmänt om kommunens fastigheter.....	3
Kommunens primära verksamheter.....	3
Kategorier av fastighetobjekt.....	3
Objekt som används i obligatorisk verksamhet.....	3
Objekt som används i frivillig verksamhet.....	3
Förvaltningsplaner.....	3
Mark upplåten med arrende mm.....	4
Strategisk mark med trolig framtida ändrad användning.....	4
Bostäder.....	4
Övriga objekt.....	4
Uppföljning	4
Kategorier och förvaltningsplaner	4
Övriga objekt.....	4

Inledning

Allmänt

Kommunens fastighetsinnehav skall tillgodose minst två avgörande intressen, god funktion för kommunalt finansierade verksamheter samt god ekonomisk hushållning också genom god förvaltning av kommunens tillgångar. God funktion ska säkras genom aktiviteter dokumenterade i förvaltningsplaner på fastighets- eller objektsnivå. Utifrån en god ekonomisk hushållning bör kommunens kapitalbindning minimeras. Kapital bundet i fastigheter som inte är nödvändiga för kommunens primära verksamheter eller som bör behållas av strategiska skäl ska frigöras för att minska lånebehovet och därmed kommunens kostnader.

Det redovisade kapitalet i balansräkningen minskar över tid genom avskrivningar som syftar till att visa den förslitning eller förbrukning som sker över tid. Därigenom skapas ett teoretiskt utrymme för reinvesteringar i byggnader och anläggningar. Då ingen ägarkategori förutom staten kan låna pengar billigare än kommunen och en hyras avskrivningskomponent aldrig kommer en hyresgäst till godo är inhyrning av lokaler eller bostäder för kommunens verksamheter aldrig försvarbar annat än som temporär lösning.

Kommunens primära verksamhet

Som en grund för fastighetsstrategin definieras här kommunens primära verksamheter som de obligatoriska inom utbildningsnämndens och socialnämndens ansvarsområden och de frivilliga inom kultur- och fritidsnämndens ansvarsområde. Därtill kommer anläggningar som används för kommunens drift och skötsel samt kommunal mark för allmänt ändamål eller mark som bedöms vara strategisk för kommunen.

Kategorier av fastighetsobjekt

Objekt som används i obligatorisk verksamhet

Denna kategori innehåller objekt som används av verksamhet som kommunen enligt lag har att bedriva. I princip är det verksamheter inom utbildnings- och socialnämndens ansvar som är obligatoriska för en kommun.

Objekt som används i frivillig verksamhet

En del av en kommuns verksamhet är frivillig och bedrivs efter kommunens egna val och beslut. Här ligger till exempel verksamheter inom kultur- och fritidsområdena. Objekt som ingår i kategorin tillgodoser sådana av kommunen utpekade frivilliga verksamheter, åtföljs av budget för förvaltning av objekten och ligger inom förvaltningsuppdraget som tekniska nämnden ansvarar för.

Förvaltningsplaner

Förvaltningen för objekt inom kategorierna för obligatorisk och frivillig verksamhet skall behållas och utvecklas tekniskt, ekonomiskt och

funktionellt med stöd av långsiktiga förvaltningsplaner. Detta för att kunna möta verksamheternas över tid varierande behov och som underlag för den långsiktiga finansieringen och kostnadsfördelning via intern och extern hyressättning. Förvaltningsplaner är en förutsättning för en god långsiktig förvaltning av kommunens fastighetstillgångar och skall finnas på objektsnivå.

Mark upplåten med arrende mm

Den mark som kommunen arrenderar till verksamheter som bedöms vara långsiktiga och, som vid ursprunglig upplåtelse, ansetts och fortsatt anses väsentlig för Danderydsamhället, ska behållas och fortsatt arrenderas ut på marknadsmässiga villkor. Kategorin omfattar golfbanor, jordbruksmark, båtklubbar med mera. Här kan även mark som upplåts vederlagsfritt ingå.

Strategisk mark med trolig framtida ändrad användning

Strategisk mark identifieras och därefter hålls den i beredskap för att möta framtida önskemål om eller behov av ändrad användning beroende på kommunens utveckling. Medel avsätts i budget för god skötsel av objekten så att eventuella byggnader inte förfaller okontrollerat eller att mark lämnas med ovårdat intryck.

Bostäder

Kommunens bostadsinnehav ska avse bostäder som tillgodoser socialnämndens behov för att möta lagstadgade krav. Övriga bostäder hanteras i särskild ordning.

Övriga objekt

Resterande objekt förtecknas och aktivitetsplaner upprättas för avveckling eller fortsatt utredning. Förslag till konkreta åtgärder för varje objekt eller grupper av objekt läggs sedan fram för politiska beslut.

Uppföljning

Kategorier och förvaltningsplaner

Kommunens fastigheter kategoriseras enligt policyn och redovisas i samband med det årliga budgetarbetet tillsammans med sammanfattande redovisning av förvaltningsplaner och dess långsiktiga påverkan på kommunens ekonomi och lokalbehov. Uppföljningen görs av tekniska nämnden utifrån sitt uppdrag inom lokalförsörjning och fastighetsförvaltning.

Övriga objekt

I den årliga budgeten redovisa aktuell förteckning över kategorin ”Övriga objekt” med åtgärdsplaner och förväntade effekter på kommunens ekonomi och annat inom kommunstyrelsens ansvar.