



Kommunfullmäktige

Policy för lokalförsörjning

Beslutat datum:	2025-mm-dd
Gäller från datum:	2025-mm-dd
Beslutat av:	Kommunfullmäktige
Ansvarig:	Kommunstyrelseförvaltningen, avdelningen för ekonomi och verksamhetsstyrning
Diarienummer:	KS 2025-00495
Giltighetstid:	2030-12-31
Ersätter tidigare beslut:	KF 2022-06-13 § 84



Styrdokument i Haninge kommun

Program – antas av kommunfullmäktige

Ett program anger den politiska viljeinriktningen inom ett särskilt prioriterat område och fastställer, på strategisk nivå, strategier för hur viljeinriktningen inom området ska förverkligas. Antalet program ska vara begränsat. Program ska ha en giltighetstid.

Policy – antas av kommunfullmäktige

En policy uttrycker politikens värdegrund och förhållningssätt. Policyer talar om vad kommunen vill uppnå inom ett specifikt område, men tar inte ställning till utförande eller metoder. Policyer ska ha en giltighetstid.

Strategi – antas av kommunstyrelsen eller nämnd

En strategi anger strategiska åtgärder för den politiska viljeinriktningen. Strategier kan ange vem som ansvarar för att åtgärder genomförs, när de ska vara genomförda samt vilka prioriteringar som ska göras. Strategier ska ha en giltighetstid.

Riktlinje – antas av kommunstyrelsen eller nämnd

En riktlinje anger ramar för handlingsutrymmet i en viss fråga och säkerställer korrekthet och kvalitet. Riktlinjer preciserar hur andra styrdokument eller lagstiftning ska uppnås. Riktlinjer behöver inte ha en giltighetstid.

Anvisning/rutin – antas av ansvarig direktör/chef

En anvisning eller rutin verkställer politisk vilja eller lagstiftning genom att konkret ange hur uppgifter ska göras. De besvarar ofta frågor om vad, när, var, hur och av vem. Kommundirektör fattar beslut om anvisningar och rutiner som riktar sig till hela koncernen. Anvisningar och rutiner behöver inte ha en giltighetstid.

Innehåll

Bakgrund och syfte	4
Mål och strategier	4
Ansvarsfördelning	6
Genomförande	7
Uppföljning	7

Bakgrund och syfte

En välfungerande lokalförsörjning är en viktig förutsättning för att Haninge kommuns verksamheter ska kunna erbjuda kommuninvånarna en god och kostnadseffektiv service. Det behöver finnas tydliga principer, långsiktig planering och välfungerande arbetsprocesser för att kontinuerligt kunna säkerställa ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler i relation till det förväntade behovet.

Haninge kommuns verksamheter använder idag 384 000 kvadratmeter verksamhetslokaler och bostäder till en årlig kostnad av cirka 690 miljoner kronor. Det handlar om lokaler för förskola, grundskola, gymnasieskola, vuxenutbildning, idrott-, kultur- och fritid, administrativa lokaler samt bostäder för sociala ändamål utifrån äldrenämndens och socialnämndens biståndsbeslut. Huvuddelen av lokalerna och bostäderna hyrs in från de kommunägda bolagen Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB och Haninge Bostäder AB medan resterande lokaler och bostäder hyrs in från externa fastighetsägare. Vissa lokaler finns också i fastigheter som är direktägda av kommunen.

Syftet med policyn för lokalförsörjning är att lägga fast kommunens målbild och strategier för lokalförsörjning samt tydliggöra ansvarsfördelningen inom kommunorganisationen. Policyn lägger en grund för det strategiska arbetet med lokaler och biståndsbedömda bostäder och i förlängningen för det dagliga arbetet med lokalförsörjningen i kommunen.

Policyn omfattar hela lokalförsörjningsprocessen, såväl planering, anskaffning, anpassning/förädling, förvaltning och avveckling av lokaler och biståndsbedömda bostäder i kommunkoncernens egna fastigheter som anskaffning och avveckling av inhyrda lokaler och bostäder från externa fastighetsägare.

Mål och strategier

Utgångspunkten för Haninge kommuns lokalförsörjning är kommunfullmäktiges vision, mål och löften till invånarna samt nämndernas och bolagens mål. Genom att verksamheterna har tillgång till ändamålsenliga och effektiva lokaler och bostäder skapas förutsättningar för att kommunen ska kunna erbjuda invånarna en god och kostnadseffektiv service.

Lokalerna och bostäderna ska vara funktionella, verksamhetsanpassade och flexibla för att därmed bidra till att skapa god verksamhetsnytta. Samtidigt ska

lokalerna och bostäderna nyttjas, förvaltas och underhållas på ett långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt för kommunen.

Kommunens behov av lokaler och boståndsbedömda bostäder ska alltid utgå från en centralt framtagna befolkningsprognos och välgrundade kapacitetsbedömningar. Behoven ska mötas på ett effektivt sätt och såväl under- som överkapacitet ska i största möjliga utsträckning undvikas.

Verksamheterna inom Haninge kommun ska i första hand nyttja lokaler och bostäder i kommunkoncernens eget fastighetsbestånd i syfte att undvika onödiga lokalvakanser. Om verksamheternas behov inte går att uppfylla inom det fastighetsbeståndet kan extern inhyrning övervägas. Inhyrning från extern aktör ska inte ske om kommunen redan har egna lokaler som är disponibla och ändamålsenliga.

Lokalerna ska användas effektivt och så långt som möjligt samutnyttjas av flera verksamheter. Vid behovs- och verksamhetsförändringar ska alltid möjligheterna att effektivisera lokalanvändningen tillvaratas. Vid konstaterade behov av ytterligare lokaler ska i första hand möjligheten att samutnyttja lokaler med andra verksamheter prövas och i andra hand till- och ombyggnation.

Haninge kommun är positiv till och ska möjliggöra att externa aktörer driver verksamhet som finansieras av kommunen. I denna inriktning ligger att möjliggöra för externa aktörer att uppföra lokaler för verksamheten. Utgångspunkten är att kommunen inte ska stå för ägande av lokaler där externa aktörer driver verksamhet utan särskilt kommunalt uppdrag.

Verksamheterna ska bära sina egna lokalkostnader för att säkra konkurrensneutralitet. Incitament för lokaleffektiviseringar ska finnas. Lediga lokaler som inte nyttjas i någon verksamhet ska ställas av till lokalbanken, som är kommunens verktyg för att effektivisera lokalutnyttjandet. Utgångspunkten är att verksamheten frigör sig från en kostnad i samband med avställningen till lokalbanken.

För att lokalen ska kunna ställas av till lokalbanken behöver den funktionsmässigt kunna nyttjas av annan verksamhet eller extern aktör. Under förutsättning att lokalen inte behöver nyttjas av annan verksamhet kommer avställda lokaler, om de inte bedöms som strategiskt viktiga, att avvecklas. Avveckling kan ske genom rivning eller avyttring.

I de fall en lokal bedöms som strategisk viktig, men där det i det korta perspektivet inte finns något verksamhetsbehov, kan extern uthyrning övervägas. Hyresavtal ska finnas, som beskriver förutsättningar för förhyrningen och parternas rättigheter och skyldigheter. Utgångspunkten är att

kommunal uthyrning av lokaler ska ske på marknadsmässig grund. För uthyrning av lokaler till föreningslivet gäller att hyran som tas ut ska motsvara kommunens självkostnad för lokaler.

Ansvarsfördelning

Kommunfullmäktige beslutar årligen om Mål och budget, som lägger fast inriktning och ekonomiska ramar för kommunen som är styrande för lokalförsörjningen. Kommunfullmäktige beslutar även om policy för lokalförsörjning och om ägardirektiv för Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB och Haninge Bostäder AB.

Kommunstyrelsen ansvarar för styrning och samordning av kommunens lokalförsörjning. I det ansvaret ligger också samordningen med samhällsbyggandet. Vidare ansvarar kommunstyrelsen för inhyrningen av lokaler för att möta den kommunala verksamhetens behov från Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB och externa fastighetsägare. På motsvarande sätt ansvarar kommunstyrelsen för inhyrning av bostäder från Haninge Bostäder AB och externa fastighetsägare för att möta kommunens behov av bostäder för sociala ändamål (äldrenämndens och socialnämndens biståndsbeslut). Kommunstyrelsen ansvarar genom kommunstyrelseförvaltningen även för lokalbanken.

Nämnderna ansvarar för att redovisa behov av kapacitetsförändringar av verksamheterna som kan generera behov av förändringar av lokaler. Arbetet ska ske i nära samarbete med kommunstyrelsen.

Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB och Haninge Bostäder AB ansvarar för att bolagens ägda och förvaltade mark, byggnader och anläggningar upprätthålls i enlighet med lagar, myndighetskrav och kommunfullmäktiges mål, direktiv och riktlinjer.

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB ska tillhandahålla lokaler för kommunens verksamheter genom uthyrning till kommunstyrelsen. I Mål och budget tilldelas också Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB medel för genomförande av investeringar i de lokaler som Tornberget äger. Haninge Bostäder AB ska, utifrån affärsmässiga principer, tillhandahålla bostäder i enlighet med kommunens behov av bostäder för sociala ändamål (äldrenämndens och socialnämndens biståndsbeslut) genom uthyrning till kommunstyrelsen.

Genomförande

I samband med framtagande av planeringsförutsättningarna inför Mål och budget, ska nämnderna redovisa behov av kapacitetsförändringar av verksamheten som kan generera behov av förändringar av lokaler. De förändrade lokalbehoven ska ha sin grund i centralt framtagna befolkningsprognos eller andra framtagna strategiska underlag för verksamhetens utveckling. I analysen ska ställning tas till om tillkommande lokalbehov kan mötas av externa aktörer och därmed inte medföra behov av tillkommande lokaler för den kommunala verksamheten inom kommunens bestånd.

Utifrån nämndernas identifierade lokalbehov utreder kommunstyrelsen i samarbete med nämnderna och Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB möjliga lösningar för att tillgodose behovet. Kostnadsuppskattning för eventuella om-, till- eller nybyggnad av lokaler inhämtas från Tornberget Fastighetsförvaltnings AB. Om lokalbehoven behöver mötas med investeringar i ny-, om- och tillbyggnad av verksamhetslokaler avsätts investeringsmedel till Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB i samband med framtagande av Mål och budget. Återredovisning av hur redovisade verksamhetsbehov tillgodoses sker i Mål och budget.

Genomförande av beslut om lokalinvesteringar i Mål och budget sker i enlighet med riktlinje för investeringsprocessen för ny-, om- och tillbyggnad av lokaler. De olika faserna i investeringsprocessen ska beslutas av behörig instans. Det inkluderar beslut om lokal- och funktionsprogram, om genomförande av lokalprojekt och om återrapportering efter avslutat projekt. Besluten ska dokumenteras.

Uppföljning

En viktig del i Haninge kommuns styrsystem är uppföljning och utvärdering. Uppföljning och utvärdering av Haninge kommuns policy för lokalförsörjning sker inom ramen för kommunens ordinarie styr- och uppföljningssystem. I uppföljningen av kommunens Mål och budget till kommunfullmäktige i delårsrapporter och årsredovisning ingår en avrapportering av lokalförsörjningen.