

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-22

Diarienummer SFF-2023-02666

Handläggare

Caroline Jigfors

Telefon: 031-365 08 86

E-post: caroline.jigfors@stadsfast.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag Öppna förskolan Stuxis

Förslag till beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget rörande föräldraföreningen i Stuxbergsparken som fullgjort.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner att fortsatt kartläggning av stadens parkstugor sker enligt aktivitet i verksamhetsplan 2024 och att detta avrapporteras till nämnden i februari 2025.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen har fått i uppdrag av stadsfastighetsnämnden att titta på lösningar för föräldraföreningen i Stuxbergsparken samt utreda liknande upplåtelser inom staden. Bakgrunden för detta uppdrag är förskoleförvaltningens uppsägning av benefik upplåtelse med föräldraföreningen i Stuxbergsparken.

Stadsfastighetsförvaltningen har initierat samarbete med förskoleförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen samt utrett möjlighet till fortsatt upplåtelse direkt till föräldraföreningen i Stuxbergsparken. Förvaltningen bedömer att inget av alternativen är lämpliga att genomföra.

Sammanställning av liknande upplåtelser av parkstugor är påbörjad och kommer fortlöpa under 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Efter jämförelse med liknande objekt i närområdet skulle en marknadshyra för en förskolelokal ligga på ca 1 300 kr/kvm vilket skulle generera en årshyra på ca 110 000 kr totalt.

Föräldraföreningen i Stuxbergsparken är tillfrågade om vilken årshyra de har möjlighet att betala. Föreningen har besvarat att de inte har möjlighet att ange det.

År 2024 uppgår självkostnadshyran för parkstugan till cirka 140 000 kronor. Det finns åtgärder enligt underhållsplan som kommer behöva utföras om byggnaderna ska behållas. Det kan även komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalen är ändamålsenlig som lokal för öppen förskola. Efter avstämning med stadsbyggnadsförvaltningen krävs även vidare utredning för att säkerställa om verksamheten ryms inom befintligt bygglov.

Om lokalen skulle hyras ut mot en marknadsmässig hyra skulle kostnaderna överstiga intäkterna för objektet.

Om det i stället skulle bli aktuellt att riva parkstugan kommer förskoleförvaltningen att debiteras kostnaden och förskoleförvaltningen har möjlighet att ansöka om kommuncentrala medel för detta. Vid en rivning av objektet efter en extern uthyrning kommer rivningskostnaden i stället att belasta stadsfastighetsförvaltningen som inte har möjlighet att söka kommuncentrala medel för rivning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsmiljöförvaltningen har i uppdrag att förvalta och sköta Stuxbergsparken. Om stadsmiljöförvaltningen förhyr parkstugan kan deras skötselarbete underlättas. Om stadsmiljöförvaltningen beslutar att inte förhyra parkstugan kommer tidigare beslut i kommunfullmäktige kring parkstugor att följas, vilket innebär att parkstugan rivs och marken återställs till parkmark. Båda alternativen innebär att den biologiska mångfalden i staden kan öka.

Bedömning ur social dimension

Uppsägningen av den benefika upplåtelsen påverkar främst barn med dess vårdnadshavare som är medlemmar i föräldraföreningen i Stuxbergsparken. Förskoleförvaltningen driver en öppen förskola på fem minuters promenadavstånd från Stuxbergsparken. Den kommunala öppna förskola erbjuder kostnadsfritt och ger alla barn och föräldrar i området samma möjligheter att delta i de aktiviteter som erbjuds.

Förskoleförvaltningen avböjer samverkan med föräldraföreningen då det inte ligger inom förvaltningens uppdrag. De välkomnar barn och vårdnadshavare till den öppna förskolan Familjecentralen Draken på Glasmästaregatan som nämns ovan.

Stadsmiljöförvaltningen är kontaktade avseende samverkan men har avböjt att svara.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, diarienummer 0807/10
2. Protokoll kommunfullmäktige 2014-02-06, § 11
3. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden 2023-10-26, § 173

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har fått i uppdrag av stadsfastighetsnämnden att titta på lösningar för föräldraföreningen i Stuxbergsparken samt utreda liknande kontrakt. Bakgrunden till detta uppdrag är förskoleförvaltningens uppsägning av benefik upplåtelse med föräldraföreningen i Stuxbergsparken.

Beskrivning av ärendet

Parkstugor är belägna inom allmän platsmark och utgör ett tillbehör till parken. Kommunfullmäktige beslutade 2014-02-06 §11 Dnr 0807/10 om förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning. Enligt tjänsteutlåtande från 2013-08-18, diarienummer 0807/10, som låg till grund för beslutet ska de byggnader som uppförts som parkstugor inte upplåtas mot hyresavtal eller hyresliknande förhållande till externa hyresgäster. Om parkstugorna inte behövs för parkens drift ska de rivas.

Parkstugan som är belägen i Stuxbergsparken ägs av staden och förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen. Nyttjanderättshavare är förskoleförvaltningen som tog över byggnaden vid stadens omorganisation årsskiftet 2020/2021 från före detta stadsdelsförvaltningen centrum. Stadsdelsförvaltningen centrum hade sedan tidigt 2000-tal upplåtit lokalen till föräldraföreningen i Stuxbergsparken, vilket förskoleförvaltningen sedermera har ärvt efter ovan nämnda omorganisation. Stadsfastighetsförvaltningen har således inget avtalsförhållande med föräldraföreningen i Stuxbergsparken.

Föräldraföreningen i Stuxbergsparken nyttjar parkstugan benefikt, det vill säga utan att erlagga vederlag för nyttjandet. Vid den typen av upplåtelser har man som nyttjanderättshavare vid en uppsägning för avflyttning inte rätt till vare sig skadestånd eller ersättningslokal, då ett vederlagsfritt nyttjande inte omfattas av reglerna om indirekt besittningsskydd enligt 12 kap. jordabalken ("hyreslagen"). Förskoleförvaltningen har sagt upp föräldraföreningen och iakttagit 12 månaders uppsägningstid, vilket är skälig uppsägningstid. Detta ger föreningen förutsättningar att hitta nya lokaler för sin verksamhet eller titta på alternativa lösningar.

Vid uppsägningstillfället i september 2023 deltog representanter från såväl stadsfastighetsförvaltningen som förskoleförvaltningen. Detta för att på ett så bra sätt som möjligt kunna besvara föreningens frågor och funderingar, samt skapa en dialog om varför uppsägningen behöver ske. Uppsägningen föregick således av en dialog med föreningen där situationen förklarades. Under mötet erbjöds föreningen även en omfattande sammanställning över hyresvärdar i Göteborg som de kan kontakta för att hitta en ny lokal åt sin verksamhet. Föreningen avböjde mottagandet av sådan sammanställning.

I årets verksamhetsplanering har förvaltarenheterna påbörjat en aktivitet avseende kartläggning av stadens parkstugor. Fortsatt arbete kommer att ske och målsättningen är en färdigställd kartläggning under 2024. Inom förvaltarenhet förskola har sedan tidigare fyra parkstugor identifierats. Stuxbergsgatan 3 som är uppsagd av förskoleförvaltningen, Kvadrantgatan 7 är tomställd, Lillekärr Norra och Lillekärr Södra 102 nyttjas av förskoleförvaltningen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att det inte är lämpligt att upplåta parkstugan i Stuxbergsparken till föräldraföreningen. Det finns i dagsläget inte heller en lösning genom samverkan med förskoleförvaltningen eller stadsmiljöförvaltningen.

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömning att tidigare beslut i kommunfullmäktige som rör parkstugor behöver följas i den fortsatta hanteringen av parkstugan i Stuxbergsparken.

Förvaltarenhet förskola har kartlagt liknande upplåtelser inom sitt bestånd och utreder nu korrekt användning enligt gällande rutin. Kartläggning av hela förvaltningens bestånd av parkstugor pågår enligt aktivitet i verksamhetsplan 2024.

Lars Mauritzson

Avdelningschef

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör



Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Stadsledningskontorets förslag till beslut av kommunstyrelsen för egen del har bifallits.

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 18 februari 2013, reviderat den 28 oktober 2013 samt tilläggsyrkande från MP, S och V den 4 december 2013 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning fastställs i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Berörda förvaltningar och bolag får i uppdrag att genomföra lokalförändringar i enlighet med de principer och den struktur som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra en översyn av principer för förvaltning av stadens obebyggda fastigheter, samt redovisa förslag till nya principer i enlighet med vad som framgår av tilläggsyrkandet från MP, S och V den 4 december 2013 före juli 2014.

- - - -

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna från S, MP och V som yttrande en skrivelse från den 4 december 2013.

Representanterna från FP, M och KD antecknade som yttrande en skrivelse från den 4 december 2013.

Göteborg den 4 december 2013
Göteborgs kommunstyrelse

Anneli Hulthén

Christina Hofmann

Kommunstyrelsen i Göteborgs Stad

Ärende 2.1.7

Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Vi ställer oss bakom tjänsteutlåtandet. I enlighet med detta anser vi att hemställan från lokalnämnden avslås med den motivering som lämnas i tjänsteutlåtandet.

Vad gäller fastighetsnämndens förslag att det görs en översyn av principen för stadens förvaltning av obebyggda fastigheter, dvs. mark, så anser vi att detta är angeläget. Stadens prioriterade mål om bl.a. klimatpåverkan, biologisk mångfald och ekologisk matproduktion hänger intimt samman med hur stadens obebyggda mark används och sköts. Mark kan även med fördel användas för tillfälliga bostadsändamål. En översyn av principerna för förvaltning av stadens obebyggda fastigheter kan bidra till att nyttjandet av obebyggd mark tydligare än idag ökar måluppfyllelsen av stadens prioriterade mål. Vi anser därför att stadsledningskontoret med denna inriktning får i uppdrag att göra en översyn av principerna för förvaltning av stadens obebyggda fastigheter.

Förslag till beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Att ge stadsledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra en översyn av principer för förvaltning av stadens obebyggda fastigheter, samt att stadsledningskontoret ska redovisa förslag till nya principer i enlighet med denna skrivning före juli 2014.

Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Vi noterar att det i tjänsteutlåtandet över en sådan viktig strategisk fråga som den framtida strukturen för stadens fastighetsförvaltning saknas redovisningar av ärendet ur både barnperspektiv såväl som mångfaldsperspektiv. Vi finner det anmärkningsvärt att stadsledningskontoret verkar anse att strukturen för förvaltandet av stadens fastighetsbestånd inte har bäring på dessa perspektiv, trots att en dynamisk och välfungerande fastighetsförvaltning i allra högsta grad torde ha inverkan på barns välmående och på mångfalden av människor med olika bakgrund som tar del i verksamheter som sker i eller i anslutning till stadens fastigheter.

Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Lokalnämnden framför i remissomgången att man vill se långsiktig behovsanalys och byggprocess hanterad i en och samma förvaltning och vilka konsekvenser en sådan förändring kan få.

I tjänsteutlåtandet går att utläsa att lokalsekretariatets roll är att vara strategisk planeringsfunktion, medan lokalnämnden ska vara mer av en utförare med fokus på projektledning och genomförande.

När sammanslagningen skedde mellan LFF och MedicHus så föreslogs att även ytterligare delar från Lokalsekretariatet skulle överföras till Lokalförvaltningen. Det är viktigt att det blir en tydlighet gällande ”vem som gör vad” i gränsdragningen mellan Lokalsekretariatet och Lokalförvaltningen.



Göteborgs Stad

Stadsledningskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2013-02-18

2013-10-28

Diarienummer 0807/10

Repronummer 295/13

Specialiststaben

Lokalsekretariatet

Björn Johansson, Frank Lund

Telefon 031 368 0234, 031 368 0178

E-post: bjorn.johansson@stadshuset.goteborg.se
frank.lund@stadshuset.goteborg.se

Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning fastställs i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Berörda förvaltningar och bolag får i uppdrag att genomföra lokalförändringar i enlighet med de principer och den struktur som framgår av detta tjänsteutlåtande.

I kommunstyrelsen

3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att fortlöpande redovisa genomförandet av uppdraget enligt punkten 2 ovan, i den ordinarie uppföljningsprocessen.
4. Uppdraget till stadsledningskontoret "att genomföra en översyn av övriga förvaltningar och kommunala bolag som ansvarar för fastighetsförvaltning" förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret redovisar i detta tjänsteutlåtande ett förslag till principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning. Förslaget berör i huvudsak nämndsektorn och endast några enstaka av stadens bolag. Förslaget har varit remitterat till antal nämnder och HIGAB. En sammanfattning av yttrandena redovisas i bilaga 2.

Med utgångspunkt från GKH1990:310, "...principer och organisatorisk struktur för hantering av kommunens fastigheter m m" föreslår stadsledningskontoret en aktivare utvärdering av stadens lokalbehov och innehav. I förslaget får lokalsekretariatet och fastighetsnämnden/-förvaltningen huvudansvaret för en sådan löpande värdering.

Fastighetsförvaltning inom nämndsektorn föreslås i huvudsak koncentreras till lokalnämnden, fastighetsnämnden och idrotts och föreningsnämnden. I syfte att tydliggöra inriktningen för respektive fastighetsförvaltares innehav föreslås en struktur för de berörda nämndernas ansvar enligt följande. Fastighetsnämnden får förvaltningsansvar för byggnader på markreserven och de som i detta tjänsteutlåtande benämns "omställningsytor", strategiska ytor för kommande exploatering. Dessutom får man ansvar för de bostadsavtal som kommunen förfogar över för, i huvudsak, individer med svårighet att få lägenhet på ordinarie bostadsmarknaden. Lokalförvaltningen blir den som försörjer och förvaltar de byggnader och lokaler som stadsdelsnämnderna,

utbildningsnämnden och sociala resursnämnden nyttjar. Idrotts och föreningsnämndens förvaltningsansvar begränsas i huvudsak till förvaltning av de verksamhetslokaler som man själv nyttjar, t ex idrottsplatser, sport-, is- och simhallar och motionsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

De resurser som finns kopplade till de fastigheterna och byggnaderna som får ny huvudman överförs till den nya huvudmannen. De gäller ekonomiska resurser, men kan också gälla personal.

Ekonomiska konsekvenser och överföringar mellan berörda nämnder och bolag förutsätts hanteras i ordinarie budgetberedning inklusive kompletterande budgetunderlag. Stadsledningskontoret föreslår att tiden för genomförandet anpassa efter att de ekonomiska förutsättningarna klarlagts och säkerställts

Barnperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Jämställdhetsperspektivet har värderats vid beredningen inför förslaget om principer och hantering av föreningslokaler men bedömts vara neutralt, d v s vare sig positivt eller negativt för jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Miljöperspektivet är viktigt och har en allt väsentligare roll i såväl vid byggnation som förvaltning av byggnader och lokaler. Att samla byggnader hos ett begränsat antal förvaltare med djupkunskap i ”sina” typer av fastigheter är ett sätt att främja beaktandet av miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

En viss omvärldsbevakning har gjort vid beredningen av uppdraget genom att studera hur storstäderna Stockholm och Malmö organiserat kommunernas respektive fastighetsförvaltning.

Expedieringskrets

Efter beslut expedieras ärendet till fastighetsnämnden, idrotts och föreningsnämnden, lokalnämnden, park och naturnämnden, HIGAB, sociala resursnämnden och samtliga stadsdelsnämnder.

Bilaga 1: Principskiss för struktur av stadens fastighetsförvaltning

Bilaga 2: Sammanfattning av remissvar

Ärendet

Med anledning av uppdrag från kommunstyrelsen, och efter att ärendet varit remitterat till ett antal nämnder och bolag, redovisar stadsledningskontoret i detta tjänsteutlåtande ett förslag till principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning. Förslaget berör i huvudsak nämndsektorn och endast i begränsad utsträckning stadens bolag.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2010-05-06 (GKH 2010:77) att slå samman de två nämnderna lokalförsörjningsnämnden och nämnden för MedicHus och fr o m 2011-01-01 etablera en ny nämnd, lokalnämnden, med ansvar för de två tidigare nämndernas verksamhet. Den byggande delen samt förhandlings- och hyresavdelningen av det dåvarande lokalsekretariatet slogs samman med lokalnämnden.

Vid kommunstyrelsens behandling av ärendet (2010-04-28, § 286, Dnr 693/09)) gav man ett uppdrag till dåvarande stadskansliet enligt följande:

”Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av stadskansliets förslag, får stadskansliet i uppdrag att genomföra en översyn av övriga förvaltningar och kommunala bolag som ansvarar för fastighetsförvaltning.”

Ganska tidigt i beredningen av uppdraget valde stadsledningskontoret att fokusera på nämndsektorn. Inom bolagssektorn finns en relativt tydlig och ändamålsenlig struktur för fastighetsförvaltning medan det inom nämndsektorn finns behov av förtydligande och rationellare hantering. Dessutom pågår en översyn av hela bolagssektorn. De nämnder som närmast berörs är fastighetsnämnden, lokalnämnden, idrotts och föreningsnämnden och park och naturnämnden. Till del blir en del kommunala bolag berörda av förslagen i detta tjänsteutlåtande, men det är endast beträffande Higab som detta får någon större betydelse.

Ärendes beredning

En första beredning av kommunstyrelsen uppdrag skedde genom att stadsledningskontoret inventerade alla de nämnder och bolag som bedrev fastighetsförvaltning, antingen som kärnverksamhet eller som stödverksamhet. Stadsledningskontoret sammankallade därefter ett möte med representanter för dessa varvid det framkom att behovet av förändringar i huvudsak fanns inom nämndsektorn.

Under ledning av en styrgrupp med direktörerna för lokalsekretariatet (sammansatt), fastighetskontoret, lokalförvaltningen, idrotts och föreningsförvaltningen och Higab har stadsledningskontoret därefter berett ärendet med hjälp av en arbetsgrupp.

Styrgruppen står bakom de förslag som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Remiss

I enlighet med beslut i kommunstyrelsen 2013-05-08 har ärendet varit remitterat till byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, idrotts och föreningsnämnden, lokalnämnden, park och naturnämnden, HIGAB, sociala resursnämnden samt stadsdelsnämnderna Angered, Majorna/Linne, Västra Göteborg och Lundby med begäran om yttrande. En sammanfattning av yttrandena redovisas i bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande. De fullständiga utlåtandena finns tillgängliga hos stadsledningskontoret.

Samtliga remissinstanser uttrycker sig i huvudsak positivt om förslagen. Några punkter ska dock kommenteras i syfte att skapa tydlighet och vissa korrigeringar.

Fastighetsnämnden föreslår att det görs en översyn av principer för stadens förvaltning av obebyggda fastigheter, d v s mark. Stadsledningskontoret anser detta gå utanför

kommunstyrelsens uppdrag till stadsledningskontoret. Finns oklarheter inom detta område bör det i så fall hanteras genom ett särskilt uppdrag. Däremot bedömer stadsledningskontoret att det efter beslut i föreliggande ärende kan finnas anlednings till genomgång och uppdatering av GKH1990:310, "...principer och organisatorisk struktur för hantering av kommunens fastigheter m m".

Vägledande för stadsledningskontoret förslag när de gäller ansvar för BmSS ("bostäder med särskild service") har varit fastighetsnämndens ansvar för en lägenhetsbank, fastighetsägares önskan om "en ingång/part" till kommunen och fastighetskontorets juridiska kompetens beträffande bostadshyresavtal. Detta är också bakgrunden till förslaget beträffande de bostäder med bostadshyresavtal som sociala resursnämnden behöver för sin verksamhet. Lokaler, exempelvis gemensamhetsutrymmen och kontor, som finns i anslutning till dessa bostäder förhyrs oftast med lokalhyresavtal och är därför lokalnämndens ansvar i enlighet med de principer som föreliggande förslag till struktur bygger på. Det ska då tydliggöras att det aldrig kan bli fler än två parter som verksamhetsnämnder ska behöva vända sig till i lokal- och bostadsfrågor, lokalnämnden respektive fastighetsnämnden.

2013-10-23 bordlade kommunstyrelsen yrkande, "Angående utredningsuppdrag om stadens stöd till föreningars lokalkostnader", innebärande att stadsledningskontoret skulle få i uppdrag att utreda stadens stöd till föreningars lokalkostnader mm. Stadsledningskontoret föreslår därför att förslagen beträffande "Föreningslokaler" i föreliggande tjänsteutlåtande (se nedan) utgår i avvaktan på slutligt ställningstagande till yrkandena.

Slutligen konstaterar stadsledningskontoret att lokalnämnden "hemställer till kommunstyrelsen om att ge stadsledningskontoret i uppdrag att utreda hur hela den långsiktiga behovsanalysen och byggprocessen ska kunna hanteras i en och samma förvaltning och konsekvenserna därav". Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen avstyrker detta förslag. Före tillkomsten av lokalsekretariatet var det just fastighetsförvaltande nämnder som också hade att hantera långsiktiga behov och strategiska avgörande. Erfarenheten av strukturen var att det var svårt att förena fokus på fastighetsförvaltning och service till hyresgästen med behovsbedömningar OM och VAD som eventuellt ska byggas eller förändras och prioriteras. Som framgår nedan är lokalsekretariatets uppgift och fokus "tidiga skeden", en strategisk planeringsfunktion, som svar för projektstyrning och utvärdering av lokaleffektivitet och dess utveckling i staden. *Projektstyrning*, lokalsekretariatets uppgift, innebär att säkerställa att *rätt saker görs*. *Projektledning*, en uppgift som nu åvilar lokalnämnden, är att säkerställa att de *saker* som beslutats ska göras, *görs på rätt sätt*.

Utgångspunkter

När det i detta tjänsteutlåtande talas om fastigheter är det fråga om byggnader och lokaler och inte mark om inte detta särskilt anges.

I GKH1990:310, "...principer och organisatorisk struktur för hantering av kommunens fastigheter m m", fastslås ett antal utgångspunkter och principer för stadens fastighetshantering. Bl a anges att:

"Hyresgästen ska inte vara sin egen hyresvärd." "Förvaltning av bebyggda fastigheter/lokaler ska separeras till en särskild fastighetsenhet, vilken självständigt och fristående från verksamheten i övrigt utövar förvaltandet."

"Bebyggda fastigheter (byggnader) som kommunen inte behöver för egen verksamhet eller av andra orsaker inte vill ha full kontroll över bör säljas till marknadsvärde." (Princip enl GKH 310:1990)

Den första punkten är en anledning till bildandet av lokalförsörjningsnämnden och nämnden för MedicHus (numera lokalnämnden) som svarar för all lokalförsörjning till stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden och till, i stort sett alla, lokaler till sociala resursnämnden, de stora "lokalkonsumenterna" bland stadens nämnder.

Den andra punkten innebär att det löpande ska ske en aktiv utvärdering av stadens lokalbehov och innehav. Stadsledningskontorets uppfattning är att denna värdering behöver bli aktivare. Huvudansvaret för utvärderingen bör innehas av lokalsekretariatet och fastighetsnämnden/-förvaltningen enligt följande:

- LS svarar för bedömningen om lokalen behövs för kommunens verksamhet; om nej till.....
-FK som tar ställning:
 - ✓ strategisk (avser marken) och stannar i kommunen
 - hyr ut, ev efter upprustning
 - ✓ ej strategisk för kommunen
 - sälj
 - riv om byggnaden ej anses bruklig

Ytterligare utgångspunkter för en översyn av nämndsektorns organisering av fastighetsförvaltning är att värna kapital- och förmögenhetsvärden, säkerställa effektiv fastighetsförvaltning och rimliga nivåer för underhåll och hyressättning.

Uppföljningen av nämndernas lokalinnehav visar att det finns lokaler som borde byta organisatorisk tillhörighet och förvaltare. Lokaler har hamnat hos nämnder av olika skäl och inte alltid enligt de principer som ska styra enligt beslutet GKH1990:310.

De förändringar av organisatorisk huvudmannaskap och förvaltning som föreslås syftar till tillämpa det som framgår av GKH1990:310. Förändringarna som föreslås kommer att underlätta nämndernas förvaltningsansvar.

Det kan här noteras att stadsledningskontoret avser att göra en översyn av GKH 1990:310. Det är dock i huvudsak en fråga om en redaktionell översyn för att underlätta tillgängligheten och förståelsen och inte att ifrågasätta de grundläggande principerna.

Struktur

Fastighetsnämnden, lokalnämnden och idrotts och förningsnämnden är de stora och betydelsefulla fastighetsförvaltarna inom nämndsektorn. Ungefärlig storlek på de lokalytor som förvaltas framgår nedan:

Fastighetsnämnden	315 000 kvm
Lokalnämnden	2 115 000 kvm
Idrotts och föreningsnämnden	110 000 kvm

Med ovanstående "Utgångspunkter" som grund och i syfte att tydliggöra inriktningen för respektive fastighetsförvaltares innehav föreslås nedanstående struktur för de berörda nämndernas ansvar. En principskiss för strukturen redovisas i bilaga 1. Nämnderna kommer i olika utsträckning att verkställa sitt förvaltningsansvar i egen regi respektive genom köp av tjänster.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden är stadens mark och bostadspolitiska nämnd och stadens exploateringskontor. Nämnden är också den, mot den externa världen, juridiska ägaren av stadens mark och lokal-/fastighetsbestånd. Det sistnämnda innebär bl a att nämnden är den som ansvarar för eventuella förvärv eller försäljning av mark och byggnader. En

central uppgift för nämnden är också att förvalta stadens markreserv.

Stadsledningskontoret föreslår att fastighetsnämndens förvaltningsansvar (lokalytor) fokuseras till följande tre områden:

1. Byggnader/lokalytor på markreserven
2. "Omställningsytor"; för staden strategiska ytinnehav m a a kommande exploatering alternativt ytor till försäljning
3. Bostadsavtal för personer som ej får lägenhet på ordinarie bostadsmarknaden (se också nedan "Bostadsavtal")

Lokalnämnden

Lokalnämnden är stadens stora fastighetsförvaltare. Med beaktande av lokalsekretariatets roll (se nedan) är lokalnämnden den som försörjer och ska tillgodose stadsdelsnämndernas, utbildningsnämndens och sociala resursnämndens samtliga behov av lokaler. Det faller sig därför naturligt att lokalnämndens uppdrag blir att fokusera sin fastighetsförvaltning till:

1. Förskole- och skollokaler
2. Lokaler för kultur- och fritidsverksamhet
3. Äldreomsorgslokaler och -boende
4. Lokaler och boende till funktionshinderområdet (se också nedan "Bostadsavtal")
5. Lokaler och boende till boendeverksamheten (se också nedan "Bostadsavtal")
6. Flertalet administrationslokaler

Som framgår nedan (se rubriken "Parkstugor") föreslås lokalnämnden dessutom bli förvaltaransvarig för de s k parkstugor som bl a har park och naturnämnden som hyresgäster. Förslag om den fortsatta användningen av dessa redovisas nedan.

Stadsledningskontoret har värderat om lokalnämnden skulle få ett förvaltningsansvar för samtliga nämnders förvaltningslokaler, då man redan idag har detta för stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden och sociala resursnämnden. Det visar sig dock vara fråga om ett mindre antal och en förändring bedöms inte resultera i att effektivitetsvinster uppnås.

Idrotts och föreningsnämnden

Idrotts och föreningsnämnden förvaltar idag det stora flertalet av sina egna verksamhetslokaler, t ex idrottsplatser, sport-, is- och simhallar. Dessutom är man hyresvärd och förvaltare för park och naturnämndens lokaler. Nämnden är också hyresvärd för ett mindre antal lokaler som hyrs ut till föreningar. Det är fråga om drygt 10-talet föreningar med skiftande verksamhetsinnehåll.

Att ha förvaltningsansvar för sina egna verksamhetslokaler är ett avsteg från den princip som anges i GKH 1990:310; "Hyresgästen ska inte vara sin egen hyresvärd" (se ovan). Idrotts och föreningsnämndens lokaler är dock i flertalet fall specialanpassade för en mycket specifik verksamhet. De är i hög grad redskap för nämndens kärnverksamhet, de är alltmer tekniskt komplicerade och kräver särskild kompetens för att förvalta och utveckla. Denna kompetens finns inte hos övriga fastighetsförvaltande nämnder och det är inte heller rationellt eller i övrigt meningsfullt att bygga upp sådan hos någon annan när den redan finns hos idrotts och föreningsnämnden och dess förvaltning.

Stadsledningskontoret föreslår således att idrotts och föreningsnämndens förvaltningsansvar för det egna lokalbeståndet kvarstår. Dock bör förvaltningsansvaret

för park och naturnämndens lokalbestånd upphöra. Beträffande detta ansvar har stadsledningskontoret inte funnit några synergier med förvaltningen av dessa och nämndens egna lokaler.

Arrangemanget med de 10-15 lokaler som idrotts och föreningsnämnden idag hyr ut till föreningar bör över tid upphöra. (Se vidare nedan under rubriken "Föreningslokaler".)

Med utgångspunkt för ovanstående kommer idrotts och föreningsnämndens förvaltaransvar att fokusera på och omfatta:

1. Idrottsanläggningar för korttidsupplåtelse samt friskvård, i huvudsak idrottsplatser, sport-, is- och simhallar

Lokalsekretariatet

Lokalsekretariatet har det strategiska planeringsansvaret för stadens lokalförsörjning bl a genom ett ansvar för framtagning av lokalförsörjningsplan, projektstyrning, framtagning av underlag till investeringsberedning, lokalbank och hyresmodellen. Det är lokalsekretariatet som har ansvaret att utveckla och förse kommunstyrelsen med underlag som indikerar utvecklingen av stadens lokaleffektivitet och möjliggör för styrelsen att på ett övergripande plan utvärdera och styra mot effektivt lokalutnyttjande.

Alla lokalbehov från stadens samtliga nämnder, såväl stadsdelsnämnder som facknämnder, ska kanaliseras till lokalsekretariatet. Det innebär att också idrotts och föreningsnämndens lokalbehov alltid ska hanteras i samråd med lokalsekretariatet. Lokalsekretariatet värderar behovet ur olika aspekter, söker i samråd med den aktuella nämnden alternativa lösningar, och dokumenterar sina slutsatser i en behovsutredning. Även frågan om kommunal investering för att tillgodose lokalbehovet eller extern förhyrning värderas.

Lokalsekretariatets fokus ska vara i "tidiga skeden", en strategisk planeringsfunktion, och utvärdering av lokaleffektivitet och dess utveckling i staden. Sekretariatet ska också säkerställa att de åtgärder som beslutats genomförs inom givna ramar (projektstyrning).

Park och naturnämnden

Som framgår ovan är idrotts och föreningsnämnden hyresvärd och förvaltare för park och naturnämndens lokaler något som stadsledningskontoret föreslår ska upphöra. Det är ett 50-tal byggnader (ca 40 adresser) varav knappt 15 finns i Trädgårdsföreningen och knappt 10 i Slottsskogen.

Higab har kompetens när det gäller "kulturfastigheter" och förvaltar idag också byggnader i Trädgårdsföreningen. Stadsledningskontoret föreslår därför att hyresvärdskapet för de lokaler som park och naturnämnden förhyr i Slottsskogen och Trädgårdsföreningen överförs från idrotts och föreningsnämnden till Higab. Det kan ske på olika sätt, t ex genom nyttjanderätt eller köp/försäljning.

Av återstående ca 30 hus avser knappt 20 hus, hus för omklädning och liknande vid badplatser. Det är fråga om enklare byggnader utan någon avancerad utrustning eller konstruktion. Park och naturförvaltningen har ansvaret för skötsel av stadens friluftsbad, vilket innebär ansvar för markskötselarbete. Stadsledningskontoret har värderat frågan om den personal som svarar för markskötseln också kunde ta på sig ett skötselansvar för husen som står på marken. Efter dialog med park och naturförvaltningen framgår att man då skulle behöva bygga upp kompetens och skapa resurser som idag inte finns hos förvaltningen. Detta behov skulle ytterligare accentueras vid byggandet av mer avancerade anläggningar som f n planeras. Stadsledningskontorets uppfattning och förslag är därför att förvaltaransvaret för de aktuella husen vid friluftsbaden övertas av lokalnämnden där fastighetskompens redan finns.

Kretslopp och vattennämnden

Den nyinrättade kretslopp och vattennämnden bedriver anläggningsintensiva verksamheter. Merparten av anläggningar och byggnader som nyttjas utgör resurser för verksamhetens kärnprocesser; dricksvattenproduktion, dricksvattendistribution och avloppsavledning/-rening, avfalls- och återvinningshantering. Dessutom förhyr förvaltningen kontorslokaler för administrativ verksamhet. Total rör det sig om ca 7 500 kvm varav ca 3 800 kvm är administrationslokaler och av dessa finns ca 3100 kvm på Hjällbo Lillgatan 1. Nästan hälften av lokalbeståndet är således specialanläggningar och huvuddelen av återstoden är samlad på Hjällbo Lillgatan 1.

Med hänsyn till att det i så hög grad är fråga om specialanläggningar som är intimt kopplade till verksamhetens kärnprocesser föreslår stadsledningskontoret att kretslopp och vattennämnden själv får förvaltningsansvar för sina lokaler för den tekniska försörjningen. Lokalerna vid Hjällbo Lillgatan förhyrs har av Göteborgslokaler och underhållsansvaret åvilar hyresvärden.

Higab

Av ägardirektivet för Higab framgår att bolaget har i uppgift att vårda, utveckla och förvalta de fastigheter som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Ett annat uppdrag är att aktivt främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer. Det är dessa uppgifter som stadsledningskontoret tagit fasta på vid en bedömning av hemmahörighet för fastigheter som inte passar in hos nuvarande nämnd om den ovan redovisade strukturen ska genomföras. Higab bedöms således bli mottagare av i storleksordningen 50 000 kvm om den föreslagna strukturen genomförs och avlämnare blir framförallt fastighetsnämnden. Ett mindre antal lokaler och markområden kan dessutom komma att lämna Higab. I huvudsak handlar det om lokaler som nyttjas av stadsdelsnämnder och därför kommer att överföras till lokalnämnden.

Bostäder

Av GKH 2002:134 ("Åtgärder för bättre samordning av kommunens insatser på det boendesociala området") framgår att fastighetsnämnden ska inrätta en "lägenhetsbank" på liknande sätt som gäller för lokalsekretariatets lokalbank. I den mån lägenheter för boendesociala ändamål fanns hos stadsdelsnämnderna skulle dessa överföras till fastighetsnämnden.

Syftet med en lägenhetsbank är att kommunen får en samlad bild över de bostadsavtal som finns tecknade med olika fastighetsägare i staden och att det ger en ökad möjlighet att effektivt nyttja dessa resurser vid ändrade behov. Genom fastighetskontorets lägenhetsbank kan dessutom fastighetsägarers önskan om att ha "en ingång/part" i kommunen mötas. Fastighetskontorets hyresjuridiska kompetens kan också användas i högre utsträckning för hela staden.

I lägenhetsbanken finns idag ca 1 300 lägenheter. 800 avser s k "kommunala kontrakt", lägenheter som hyrs ut i andrahand till hyresgäster för att hyresgästen efter 18 månaders provtid ska kunna få förstahandskontraktet. Dessutom handhar fastighetskontoret ca 400 enstaka hyresavtal, s k sdn-avtal, och drygt 100 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna används för bostads- och verksamhetsändamål inom social resursförvaltning och inom stadsdelsnämndernas individ och familjeomsorg, funktionshinder och äldreomsorg.

De flesta bostäder med särskild service (BmSS), bostäder till funktionshindrade, är inhyrda med blockhyresavtal/lokalavtal. Dessa förvaltas av lokalförvaltningen liksom övriga lokal- och blockhyresavtal. Utvecklingen när det gäller BmSS har lett till fler inhyrningar med bostadsavtal inom ordinarie bostadsbestånd. Detta har medfört att

stadsdelarna blivit förstahandshyresgäst för dessa avtal. För att bättre kunna möta fastighetsägarnas önskan om ”en ingång” i kommunen och ha den samlade bilden av kommunens bostadsavtal föreslås att BmSS som är inhyrda med bostadsavtal överförs från stadsdelsnämnderna till fastighetsnämnden med administrering på samma sätt som för SDN-avtal. Motsvarande lägenheter med blockhyres- och lokalavtal föreslås förvaltas av lokalnämnden.

Föreningslokaler (se också ovan under rubriken Remisser)

Ett av idrotts och föreningsnämndens kärnuppdrag är att stödja föreningslivet. Stödet kan grovt sorteras i tre delar; kontant föreningsstöd, konsultation och vägledning samt tillhandahållande av idrottsanläggningar.

Största delen av resurserna till föreningslivet används för korttidsupplåtelse till subventionerad taxa av idrottsanläggningar, sporthallar, fotbollsplaner, isar och simhallar. Inom ramen för det kontanta föreningsstödet erhåller föreningarna också stöd för egna eller förhyrda lokaler och anläggningar (lokalbidrag och investeringsbidrag).

Som framgår ovan innebär föreliggande förslag en renodling av idrotts och föreningsnämndens förvaltaransvar så att nämnden fortsatt endast förvaltar fastigheter som nämnden behöver för sitt egentliga uppdrag, d v s idrottsanläggningar som lämpar sig för korttidsupplåtelse och friskvårdsanläggningar öppna för allmänheten. Idrotts och föreningsnämndens roll som hyresvärd för ett antal lokaler som hyrs av enskilda föreningar föreslås därför successivt upphöra.

Efter dialog med idrotts och föreningsförvaltningen är det förvaltningens och stadsledningskontorets uppfattning att idrotts och föreningsnämndens stöd till föreningar och dess behov av egna lokaler ska ske genom lokalbidrag. Med detta bidrag kan föreningar hyra lämplig lokal på den ”öppna marknaden”. Det är således med bidrag och inte lokalytor som idrotts och föreningsnämnden bör stödja föreningslivet när det gäller deras behov av egna lokaler. På så vis undviks också nämndens dubbla roll av att dels vara hyressättande värd och samtidigt bidragsgivare.

Med beaktande av kommunstyrelsens bordläggning 2013-10-23 av yrkanden, ”Angående utredningsuppdrag om stadens stöd till föreningars lokalkostnader” (se ovan), föreslår stadsledningskontoret att förslagen under denna rubrik utgår i avvaktan på slutligt ställningstagande till yrkandena.

Parkstugor

Lokalförvaltningen förvaltar i dag ett 30-tal anläggningar så kallade ”parklekstugor”. Flertalet av dessa anläggningar uppfördes på 1960- och 70 talen. Användningsområdet var ett väderskydd för parklekverksamheten, dit allmänheten var välkommen. I samband med stadsdelsnämndsreformen 1990 fördes parklekverksamheten till stadsdelsnämnderna och byggnaderna till lokalförsörjningsnämnden från dåvarande fritidsnämnden.

Stadsdelsförvaltningarna har använt lokalerna till andra verksamheter än bara de som vänder sig till allmänheten och i ett antal fall vidareupplåtit lokalerna mot vanliga hyresavtal till i första hand föreningslivet. Lokalförsörjningsförvaltningen hyressatte och upplät parklekstugorna och har också bidragit till att anpassa lokalerna till annan verksamhet. Då byggnaderna ligger på allmän platsmark, förutsätts att de kan användas av allmänheten. Annat användande är att betrakta som ”svartbygge”.

För parklekstugorna finns inte en avgränsad fastighet för byggnaden och dess verksamhet, vilket innebär att det i de flesta fall inte finns allmän väg fram till byggnaderna. Nuvarande transporter sker på gångbanor m m. Att godkänna bygglov för annan verksamhet strider mot stadsplanen. Planändringar är i de flesta fall inte möjliga då

byggnaderna ligger i sammanhängande parkområden. Att upplåta parklekstugorna mot hyresavtal till externa organisationer är därför felaktigt, då det i juridisk mening inte är en lokal utan tillhör i en park.

De byggnader som uppförts som parklekstugor bör således inte upplåtas mot hyresavtal eller hyresliknande förhållande till externa hyresgäster. Det är fråga om mycket enkla hus och det finns i dag inte någon kommunal verksamhet som är lämplig att bedriva i dessa lokaler. Vissa av byggnaderna kan dock efterfrågas och användas av park och naturförvaltningen som förråd etc. Lokalnämnden blir då hyresvärd gentemot park och naturnämnden. För övriga byggnader föreslås lokalnämnden få i uppdrag att upprätta en plan för att avveckla dem i den takt som är lämplig med tanke på de verksamheter som idag finns i byggnaderna.

Lokaler för alternativ användning

Behov av förändringar uppstår fortlöpande i stadens lokalbestånd, antingen på grund av förändrad verksamhet i lokalen eller på lokalernas utformning, och ibland både och. Detta kan ge utrymme för alternativ användning av lokalerna, ibland på kort sikt. Detta gäller inte minst beträffande äldreboende och boende för funktionshindrade. Studentbostäder kan ibland vara en alternativ användning. Om det är fråga om kortare tidsperspektiv bör lokalförvaltningen vara den inom kommunen som då förvaltar lokalen.

Det är av bostadssociala skäl viktigt att lokaler snabbt kan ställas om till andra ändamål både kortsiktigt och långsiktigt.

Konsekvenser – förändringar av huvudmannaskap/ägarskap

Ett genomförande av de förslag som redovisas i detta tjänsteutlåtande innebär att förvaltningsansvaret för ett antal lokaler flyttas mellan de berörda nämnderna och några bolag. Det är fråga om ca 165 lokaler och ca 145 000 kvadratmeter. Förflyttningarna kan sammanfattas enligt följande:

NÄMND alt BOLAG	Kvm, ca
Fastighetsnämnden	-46 000 89 800
Netto	43 800
Idrotts-och föreningsnämnden	-18 200 100
Netto	-18 100
Lokalnämnden	-83 100 6 100
Netto	-77 000
Park o Naturnämnden	0
Higab	50 400
Parkeringsbolaget	1 000
SUMMA	0

Principer för prissättning m a a statsstöds- och skatteregler

Vid eventuell försäljning och köp av tillgångar, t ex mark och byggnader, mellan kommun och kommunalt bolag måste frågor kring statsstödsregler och skattekonsekvenser beaktas. När kommunen säljer till ett kommunalt bolag eller tvärtom bör t ex alltid ett marknadspris som fastställts av oberoende värderingsmän

användas. Detta för att undvika diskussioner kring otillåtna stadsstöd samt eventuella icke önskvärda skattekonsekvenser.

När ett kommunalt bolag säljer till kommunen kan eventuella skattekonsekvenser uppstå då tillgångar flyttas från en skattebas till en "skattefri" bas. Det innebär att om det kommunala bolaget säljer till ett undervärde kommer bolaget att upptaxeras med mellanskillnaden av försäljningsvärdet och ett bedömt marknadsvärde. I ett enkelt förfarande bör man kunna utgå från att taxeringsvärdet på en fastighet brukar utgöra 75 procent av marknadsvärdet. Det får betraktas som en fingervisning om hur stor skattekonsekvensen blir.

En bedömning och hantering av ovanstående regelsystem måste komma till stånd vid varje enskild fastighets- och lokalöverlåtelse. I GKH 1990:310 finns också rutiner och riktlinjer angivna som eventuellt kan vara till vägledning.

Fortsatt genomförande

Föreliggande tjänsteutlåtande är ett principärende. Efter ett eventuellt beslut i kommunfullmäktige i enlighet med föreliggande förslag vidtar en genomförandefas. Ansvar för genomförandet åvilar berörda nämnder och styrelser men förändringen ska ske efter samråd med lokalsekretariatet. Överförandet av fastigheter och byggnader innebär att byta huvudman och ägarförhållande kan komma att förändras. De resurser som finns kopplade till de berörda fastigheterna och byggnaderna överförs till den nya huvudmannen. De gäller ekonomiska resurser, men kan också gälla personal.

Ekonomiska konsekvenser och överföringar mellan berörda nämnder och bolag förutsätts hanteras i ordinarie budgetberedning inklusive kompletterande budgetunderlag. Eventuella behov av andra resursöverföringar får hanteras på samma sätt. Orsak till sådana överföringar t ex kan vara eftersatt underhåll, uppkomna reavinster och behov av nedskrivningar.

Stadsledningskontoret föreslår att tiden för genomförandet anpassas till att de ekonomiska förutsättningarna klarlagts och säkerställts. Stadsledningskontoret avser att fortlöpande redovisa genomförandet till kommunstyrelsen i den ordinarie uppföljningsprocessen.

Stadsledningskontoret

Björn Johansson

Handläggare

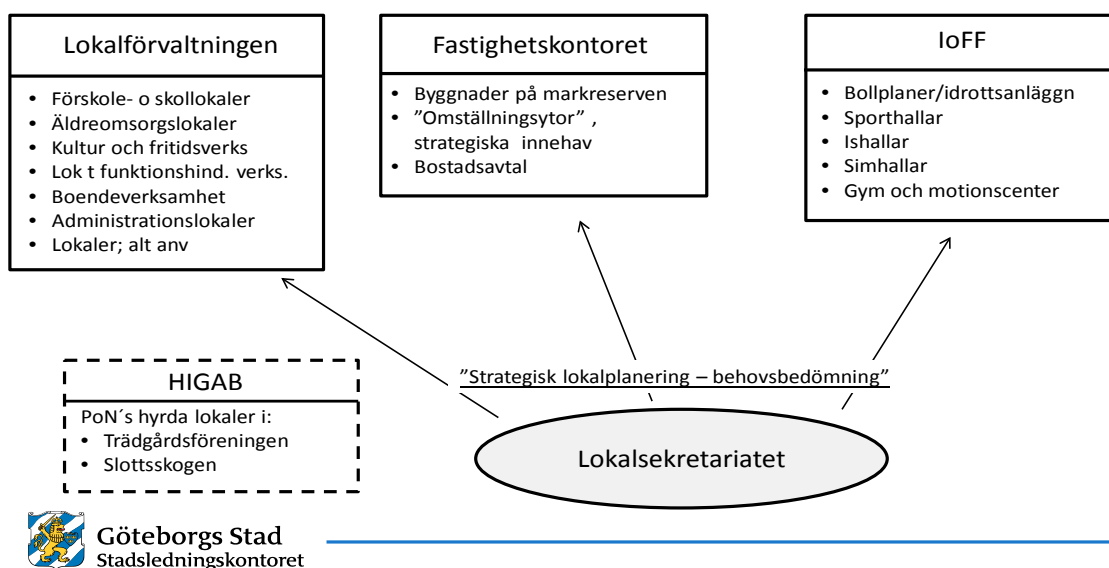
Frank Lund

Handläggare

Claes Johansson

Direktör

Föreslag till struktur



Sammanfattning av remissvar

I nedanstående tabell sammanfattas remittenternas svar. De kompletta remissvaren finns tillgängliga hos stadsledningskontoret.

Nämnd/Bolag	Beslut	Kommentar
Byggnadsnämnden	Översänder förvaltningens yttrande som sitt eget	Stadsbyggnadskontoret ser positivt på tydligare ansvarsfördelning i staden.
Fastighetsnämnden	Tillstyrker med kommentar	”Fastighetsnämnden anser att en översyn av principer för stadens förvaltning av obebyggda fastigheter (mark) bör göras för att ytterligare tydliggöra och effektivisera användningen av den resurs som marken utgör för staden.” Fastighetskontoret framhåller vikten av att en mer grundlig och även i sak genomarbetad översyn av GKH1990:310, kommer till stånd.
Idrotts och föreningsnämnden	Tillstyrker	”Principen att stöd till föreningars lokalbehov sker i form av lokalbidrag och/eller investeringsbidrag bör förtydligas då principen ju endast avser föreningars egna lokaler för den interna föreningsverksamheten och inte aktivitetsytor som via korttidsupplåtelse kan nyttjas av flera föreningar. Vidare skulle formuleringen ”lokalbidrag och/eller investeringsbidrag” kunna ersättas med ”ekonomiskt stöd” då de exakta formerna för detta kan komma att förändras över tid.”
Lokalnämnden	Tillstyrker med yrkande om ytterligare uppdrag	”Lokalnämnden tillstyrker stadsledningskontorets förslag till struktur för stadens fastighetsförvaltning och översänder beslutet till kommunstyrelsen samt hemställer till kommunstyrelsen om att ge stadsledningskontoret i uppdrag att utreda hur hela den långsiktiga behovsanalysen och byggprocessen ska kunna hanteras i en och samma förvaltning och konsekvenserna därav.”
Park och naturnämnden	Översänder förvaltningens yttrande som sitt eget	”Den ökade kontaktytan och administrationen mot två hyresvärdar” (lokalnämnden och HIGAB) ” kan dock uppvägas av att fastighetsförvaltningen blir mer professionell och med större fokus på de särskilda behov som många av dessa lokaler har.”

		”En mer professionell fastighetsförvaltning framöver med fokus på lokalernas särskilda behov kan”... ”komma att ställa ökade krav på underhålls- och upprustningsåtgärder, vilket kan påverka förvaltningens framtida hyra för”... ”lokaler.”
SDN Angered	Översänder förvaltningens yttrande som sitt eget	”Förvaltningen ställer sig positiv till att fastighetsnämnden övertar ansvaret för stadsdelens bostadsavtal inom BmSS då lokalnämnden inte tar något ansvar för dessa i dagsläget. Viktigt är att det klargörs vem verksamheten ska kontakta när något behöver åtgärdas samt vad som gäller vid avflyttning/inflyttning/besiktning. Även ansvarsfrågan för brandlarm och sprinkler, samt service för dessa, behöver tydliggöras.” Det är ”vanligt att en eller flera lägenheter inom ett inhyrt BmSS används för gemenskap och personal. Dessa lägenheter har ofta ett lokalavtal till skillnad mot själva lägenheterna som har bostadsavtal. Det bör utredas om även dessa lägenheter (lokaler) bör övergå till fastighetsnämnden för att hålla ihop förvaltningen inom respektive BmSS.” Önskvärt är att lokalförvaltande nämnder och bolag får ett uppdrag att för föreningslivet tydliggöra sin roll när det gäller lokalfrågor.
SDN Lundby	Översänder förvaltningens yttrande som sitt eget	Anger samma synpunkter som SDN Angered när det gäller BmSS.
SDN Majorna/Linné	Tillstyrker	När det gäller parkstugor anser nämnden att det är viktigt att hitta alternativ till de externa hyresgästerna.
SDN Västra Göteborg	Tillstyrker	Anger liknande synpunkter som SDN Angered när det gäller BmSS.
Sociala resursnämnden	Tillstyrker	”Sociala resursförvaltning har cirka 1100 lägenheter och rum i olika fastigheter. En del av fastigheterna är förhyrda i block, en del är insprängda lägenheter och en del av lägenheterna finns i fastigheter som är byggda för verksamheten.”... ”Förvaltningen hyr även lokaler och lägenheter som ligger på samma fastighetsadress där det är flera olika ägare till husen som ligger inom samma fastighet.”... ”Ägandeförhållanden och förvaltning av fastigheterna är uppdelade på flera olika fastighetsägare och förvaltare.”.... ”Det finns anledning att anta att detta förhållande genererar ineffektivitet

		och onödiga kostnader för staden.” Förvaltningsdirektören ”har fått i uppdrag av Social resursnämnd att utreda förutsättningar för att en aktör/huvudman äger och förvaltar fastigheterna inom verksamhetsområdet Boende och Socialjour.”
HIGAB	Tillstyrker	



§ 11 Dnr 0807/10

Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning

Handling

2013 nr 208.

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning fastställs i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Berörda förvaltningar och bolag får i uppdrag att genomföra lokalförändringar i enlighet med de principer och den struktur som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra en översyn av principer för förvaltning av stadens obebyggda fastigheter, samt redovisa förslag till nya principer före juli 2014 i enlighet med vad som framgår av tilläggsyrkandet från MP, S och V den 4 december 2013.

Expedieras

Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden
Idrotts- och föreningsnämnden
Lokalnämnden
Park- och naturnämnden
HIGAB
Social resursnämnd
Samtliga stadsdelsnämnder

§ 173 Ärendenummer SFF-2023-02666

Yrkande från M, L, KD, D och C angående Öppna förskolan Stuxis

Beslut

1. Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda förvaltningar såsom framför allt förskoleförvaltningen, att titta på lösningar för verksamheten Öppna förskolan Stuxis. Förvaltningens ingång ska vara pragmatisk och lösningsorienterad med barnperspektivet som främsta drivare.
2. Förvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda parter som anses relevanta som t.ex. förskoleförvaltningen, att göra en utredning om hur många liknande kontrakt och föreningar som finns i Göteborg.
3. Uppdragen ska återrapporteras skyndsamt till nämnden.

Handling

1. Yrkande från M, L, KD, D och C, protokollsbilaga 3
2. Yttrande från S, V och MP, protokollsbilaga 4

Yrkanden

Mattias Tykesson (M) yrkar bifall till yrkande från M, L, KD, D och C med ändring av beslutspunkt 3 att uppdragen ska återrapporteras skyndsamt till nämnden.

Camilla Widman (S) yrkar avslag på yrkande från M, L, KD, D och C.

Propositionsordning

Ordförande ställer eget avslagsyrkande mot yrkande från M, L, KD, D, C och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandes avslagsyrkande.

Omröstning begärs.

Omröstning

Stadsfastighetsnämnden godkänner följande beslutsgång: Ja-röst för bifall till ordförandes avslagsyrkande och nej-röst för bifall till yrkande från M, L, KD, D och C.

Camilla Widman (S), Zebastian Björkqvist (V), Eva-Marianne Skånsberg (S) och Maud Ekman (V) röstar ja.

Mattias Tykesson (M), Erjola Pere Poci (M), Patrik Gustavsson (D), Bo Anderssen (L), Mikael Karlsson (SD), Jörgen Knudtson (KD) och Maria Abrahamsson (C) röstar nej.

Med fyra ja-röster och sju nej-röster beslutar stadsfastighetsnämnden enligt yrkande från M, L, KD, D och C.



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-10-26

Justeringsdag:

2023-10-27

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)