

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-08-30

Ärendenummer SLK-2023-00963

Handläggare

Pernilla Fitz

Telefon: 031-368 05 85

E-post: pernilla.fitz@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 2 till stadsfastighetsnämnden, att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 3 till stadsfastighetsnämnden, att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider, antecknas och förklaras avslutat. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.
3. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 7 till stadsfastighetsnämnden, med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader, att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen, antecknas och förklaras fullgjort.
4. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 4 till stadsfastighetsnämnden, vilket omformulerades av kommunfullmäktige 2023-02-23 § 26 p. 3 att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska, antecknas och förklaras fullgjort.
5. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 10 till stadsfastighetsnämnden, att fortlöpande redovisa ovanstående punkter inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess, antecknas och förklaras fullgjort.

Beskrivning av ärendet och stadsledningskontorets bedömning

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 p. 1 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens, numera stadsfastighetsnämndens, bestånd. Kommunstyrelsen fick i beslutet ett tilläggsuppdrag (2021-09-16 § 25 p. 2) att redovisa förslag kopplat till ny utvecklad ekonomistyrning för hyressättningen. I samband med denna redovisning beslutade kommunfullmäktige 2022-05-19 § 17 om sammanlagt nio uppdrag som benämns förslag 1, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f och 4, till stadsfastighetsnämnden inom ramen för utvecklad ekonomistyrning kopplat till hyressättning av stadens verksamhetslokaler.

Beslutet omfattade även att stadsfastighetsnämnden fortlöpande skulle redovisa uppdragen inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess.

Stadsfastighetsnämnden har åter- och statusrapporterat uppdragen löpande. Uppdragen punkt 1, 3b, 3c, 3d har återredovisats och kommunfullmäktige har 2023-11-23 § 42 beslutat om avslut.

Återstående uppdrag punkt 2, 3a, 3e och 4 som omformulerades i kommunfullmäktiges beslut 2023-02-23 § 26 p. 3, återredovisas för avslut i detta ärende.

Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 169 p. 1-3 respektive 2024-05-30 § 96 p. 1 att förklara uppdragen fullgjorda.

Stadsfastighetsnämndens bedömning i sammandrag

1. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsfastighetsnämnden anger att prioritering av det faktiska utförandet av underhållsåtgärder utgår från underhållsplanen, underhållsstrategin och den strategiska fastighetsplaneringen vilken även innefattar hyresgästernas lokalbehovsplanering. Detta kan medföra att ett underhåll inte prioriteras i fall där det inte finns risk för byggnaden eller dess användning till följd av strategiska eller ekonomiska skäl. Denna systematik och prioritering innebär successivt allt bättre och uppdaterade underhållsplaner som successivt blir kalibrerade med hyresgästernas lokalbehovsplaner. Detta möjliggör långsiktig strategisk planering tillsammans med hyresgästerna för att på bästa sätt balansera risken för skada eller förlorade fastighetsvärden med verksamheternas förutsättningar och behov.

Nämnden har de senaste åren utvecklat arbetet med underhållsplanering och genomförande av reinvesteringsåtgärder. Reinvesteringarna har ökat till en nivå som innebär att eftersatt underhåll successivt kan minska. Det är inte möjligt att särredovisa eftersatt underhåll i lokalkostnadsprognosen på det sätt som uppdraget anger. Nämnden bedömer att systematiken i deras arbete med planerat underhåll och de arbetssätt som etablerats tillsammans med hyresgästerna gör att intentionerna i uppdraget uppnås.

2. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.

Stadsledningskontorets förslag innefattade även en utgångspunkt i en fast grundhyra som årligen räknas upp med index. Stadsfastighetsnämnden kommer att implementera internupplåtelse med fasta löptider enligt uppdraget. Ett införande av fast grundhyra skulle innebära initiala hyreshöjningar med bedömning och marginal för att täcka för framtida räntenivåer och inflation. Stadsfastighetsnämndens bedömning är att uppdraget inte går att genomföra enligt stadsledningskontorets förslag då det inte är tillämpligt med stadens ekonomistyrningsprinciper. Att implementera fast grundhyra innebär att stadsfastighetsnämnden skulle behöva redovisa över- och underskott vissa år och mellan åren det vill säga med större rådgighet över nämnden egna kapital, vilket inte är tillåtet enligt Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning.

Stadsfastighetsnämnden anser att självkostnadshyra är en bra princip för att skapa kostnadsmedvetenhet. Framför allt märks redan effekten för ny-, till- och ombyggnadsprojekt och nämnden föreslår därför att självkostnadshyra fortsatt ska vara grunden för hyressättningen när det upprättas internupplåtelse med fasta löptider.

Självkostnaden föreslås baseras på prognos för självkostnaden på varje enskilt objekt. De nya principerna planeras att gälla från 2025-01-01.

3. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Mot bakgrund av förändrad organisation inom staden, ny princip för hyressättning, förändrade krav på ändamålsenlighet hos en verksamhetslokal samt stadens aktuella arbete kring digitalisering, fanns det behov av att revidera och formellt fastställa båda gränsdragningslistorna. Gränsdragningslistorna är dokument som reglerar vilken part av hyresvärd eller hyresgäst som hanterar kostnader eller ansvar kopplade till olika åtgärder i lokalen. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 168 att fastställa gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning. Ansvarsfördelning är densamma och fastställs i sin nuvarande form. Gränsdragningslistorna revideras gällande organisationsbeteckning och formalia utifrån stadsfastighetsförvaltningen.

En förändrad ansvarsfördelning och gränsdragningslistor skulle innebära förändrade ekonomiska förutsättningar för stadsfastighetsnämnden och verksamhetsnämnderna. Nämnden anger att revidering av gränsdragningslistorna behöver ske integrerat med justering av hyressättningsprinciperna och genom ett förvaltningsöverskridande arbete mellan verksamhetsförvaltningarna och stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsfastighetsnämndens bedömning är att revidering av ansvarsfördelning av gränsdragningslistor kommer att påbörjas under 2024 och behöver genomföras integrerat med justeringar i hyressättningsprinciper.

4. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även tas hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologiskt hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.

Stadsfastighetsnämnden har tagit fram en plan för att ge en tydlig strategisk inriktning för förvaltningens arbete med att minska produktionskostnaderna. Det framgår i planen att klimatomställningen ska följa ambitionen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Nämnden bedömer att planen utgör en god grund för arbetet med att minska produktionskostnaderna och det övergripande målet är att produktionskostnaderna ska ha minskat väsentligt till 2027. Stadsfastighetsnämnden antecknade planen för minskade produktionskostnader och fattade beslut om fullgörande av uppdraget 2024-05-30 § 96.

Planen omfattar strategiområden och strategier som ska utgöra den övergripande styrningen för arbetet med att minska produktionskostnaderna. Remissbehandling av

planen har genomförts både internt och externt. För att nå målen i planen anser stadsfastighetsnämnden att det kommer ställas stora krav på samverkan, både internt på förvaltningen och externt med hyresgäst och de övriga stadsutvecklande förvaltningarna. Arbetet med minskade produktionskostnader kan komma att innebära att intressen ställs mot varandra. Nämnden anser att det finns målkonflikter och utmaningar att hantera såsom tomtförutsättningar i den täta staden, kostnader för klimatomställningar, långsiktiga driftsperspektiv och återanvändning av befintliga fastigheter.

Förvaltningen har påbörjat ett utvecklingsarbete avseende branschnyckeltal som kommer att nyttjas och utvecklas som en del av planens genomförande. Det är svårt att få fram kvalitetssäkrade branschnyckeltal som säkerställer relevanta jämförelser och är ett långsiktigt arbete som finns med i stadsfastigheters strategiska utvecklingsplan.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att fyra uppdrag förklaras fullgjorda och ett förklaras avslutat. Stadsledningskontoret ställer sig bakom stadsfastighetsnämndens förslag i uppdraget 3a att självkostnadshyra är det bästa alternativet i dagsläget och att det fortsatt ska vara grunden för hyressättning.

Stadsfastighetsnämnden har utfört uppdragen i den utsträckning det varit genomförbart i enlighet med uppdragens intentioner och kontoret konstaterar att stadsfastighetsnämnden fortlöpande redovisat uppdragen.

Bilagor

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2023-02-23 § 26
2. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2022-05-19 § 17
3. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2024-05-30 § 96
4. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2023-10-26 § 169
5. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2023-10-26 § 168

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

§ 26, 0985/22

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor, förklaras fullgjort.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till lokalnämnden att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering, förklaras fullgjort.
3. Uppdraget till lokalnämnden, enligt vad som framgår av yrkandet från S, V och MP, från KF 2022-05-19 §17 justeras på följande sätt, från: "Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas." till: "Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas."

Handling

2023 nr 12.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden
Stadsmiljönämnden
Exploateringsnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Styrande dokument



Dag för justering

2023-03-07

Vid protokollet

Sekreterare

Lina Isaksson

Ordförande

Aslan Akbas

Justerande

Håkan Eriksson

Justerande

Margareta Broang

Justerande

Lisbeth Sundén Andersson



Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

§ 17, 1240/21

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utveckla sin långsiktiga prognos över lokalkostnadsutvecklingen enligt förslag 1 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.
4. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utreda om det finns behov av att redovisa ytterligare driftkostnader nedbrutet per hyresobjekt enligt förslag 3b i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
5. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 fastställa en förändrad beslutsprocess för nyinvesteringar enligt förslag 3c i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
6. Lokalnämnden och berörda verksamhetsnämnder integrerar delprojektets förslag om synkroniserade processer för analys och prioriteringar i sina verksamhetsplaneringar och processer enligt förslag 3d i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
7. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
8. Stadsledningskontorets förslag 3f om att den kommuncentrala avsättningen avseende investeringsrelaterade driftkostnader upphör hänskjuts till den politiska budgetberedningen.
9. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.
10. Lokalnämnden redovisar fortlöpande punkt 1-7 samt 9 ovan inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess.



11. Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-09-16 § 25 till kommunstyrelsen att i samarbete med lokalnämnden och berörda nämnder redovisa förslag kopplade till en ny utvecklad ekonomistyrning av hyressättningen, förklaras fullgjort.

Tidigare behandling

Bordlagt den 28 april 2022, § 37.

Handling

2022 nr 62.

Yrkanden

Bettan Andersson (V), Ulf Carlsson (MP) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till förslaget från V i kommunstyrelsen.

Axel Josefson (M) och Mariya Voyvodova (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits.

Protokollsutdrag skickas till

Lokalnämnden
Budgetberedningen

Dag för justering

2022-05-31



Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson



§ 96 Ärendenummer SFF-2024-00320

Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag om minskade produktionskostnader

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (kommunfullmäktige 2022-05-19 § 17, 2023-02-23 § 26) att redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och enligt kommunstyrelsens förslag, handling 2022 nr 62, för fullgjort.
2. Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader antecknas.

Tidigare behandling

Återremiss stadsfastighetsnämnden 2024-04-24, § 76

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader
3. Yrkande från S, V och MP, daterad 2024-04-24

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-05-30

Justeringsdag:

2024-05-31

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)

Yrkande

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet

Ärende nr 16: Återrapportering av uppdrag om minskade produktionskostnader

Yrkandet

Vi yrkar på återremiss på planen för minskade byggkostnader med anledning av risken för målkonflikt mellan ekonomisk hänsyn och Göteborgs Stads klimatmål. Det bör framgå tydligt i planen att åtgärder för att minska byggkostnader inte får leda till en sänkt ambitionsnivå gällande stadens klimatmål.



§ 169 Ärendenummer SFF-2023-01180

Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag Utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
2. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, §17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
3. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
4. Bilagan som beskriver hur hyressättningen för verksamhetslokaler med självkostnad ska beräknas antecknas.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Beräkning av självkostnadshyra

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Berörda nämnder



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2023-10-26

Justeringsdag:

2023-10-27

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)



§ 168 Ärendenummer SFF-2023-02060

Fastställande av gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden fastställer gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Gränsdragningslista byggprojektinvestering
3. Ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning (X-lista)



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2023-10-26

Justeringsdag:

2023-10-27

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)