

Strategi – skattekollektivets fastighetsinnehav

Tekniska nämnden äger och förvaltar fastigheter vilka organiseras direkt inom skattekollektivet. Fastigheter som ägs och förvaltas av tekniska nämnden och som organiseras inom skattekollektivet ska uppfylla ett eller flera av nedanstående kriterier. En organisering av fastigheten i annan del av kommunkoncernen alternativt extern försäljning av fastigheten ska utredas i de fall fastigheten inte uppfyller något av de nedanstående kriterierna.

1. Fastigheter som ägs i syfte att bedriva egen verksamhet

Kommunen bör så långt som möjligt äga fastigheter som varaktigt planeras användas för att bedriva egen verksamhet. Fastighetsägandet medför i normalfallet att kommunens fastighetsrelaterade kostnader blir lägre i ett livscykelperspektiv, jämfört med om kommunen hyr/arrenderar byggnader och mark som används för kommunens egen verksamhet. Ägandet medför också att kommunen har full rådighet över de fastigheter som används för att leverera kommunala tjänster.

Exempel: I denna grupp ingår fastigheter vilka används för att tillhandahålla allmän platsmark (gator, parker) samt fastigheter vilka rymmer olika typer av kommunala verksamhetslokaler (exempelvis skolor, äldreboenden, idrottshallar m.m.) samt fastigheter vilka upplåts till andra verksamheter inom kommunkoncernen (exempelvis Jönköping Airport).

2. Fastighetsinnehav för att stödja föreningsverksamhet

Kommunen kan välja att behålla fastigheter i egen ägo i syfte att upplåta den till en ideell förening på långtidskontrakt. Kommunen förvärfvar inte fastigheter enbart i syfte att upplåta den med långtidskontrakt till en enskild förening.

Exempel: Mark eller byggnad som arrenderas eller hyrs ut till en ideell förening.

3. Fastighetsinnehav i syfte att främja miljö, friluftsliv och kulturhistoria

Kommunen kan fortsätta att äga eller förvärva fastigheter om syftet med det kommunala ägandet är att bevara höga värden avseende miljö, friluftsliv och kulturhistoria.

Exempel: Kommunen fortsätter att äga en fastighet där bedömningen är att man inte på företagsekonomiska grunder långsiktigt kan äga och förvalta fastigheten utan att fastighetens höga värden rörande miljö, kulturhistoria eller friluftsliv riskerar att påverkas negativt.

4. Fastighetsinnehav i syfte att tillhandahålla privatbostäder

Tillhandahållandet av bostäder är i huvudsak en uppgift som åvilar bostadsmarknadens aktörer, däribland kommunens allmännyttiga bostadsföretag. Kommunen kan direkt äga och förvalta fastigheter med hyresbostäder i syfte att tillhandahålla bostäder till vissa grupper som har särskilt svårt att etablera sig på ordinarie bostadsmarknad.

Hysesbostäder som ägs av skattekollektivet ska anvisas av socialnämnd/individ- och familjeomsorgsnämnd/äldrenämnd i de fall de inte utgörs av studentbostäder.

5. Fastighetsinnehav av strategiska skäl

Kommunen ska äga och förvärva mark i syfte att utveckla nya verksamhets- och bostadsområden i kommunens olika delar. Kommunen behöver också äga fastigheter vilka kan fungera som bytesfastigheter i samband med förvärv av mark som är aktuell för framtida exploatering. Kommunens översiktsplan/fördjupade översiktsplaner är i hög utsträckning styrande för vilken mark som är aktuell för kommunen att förvärva för framtida exploatering. Översiktsplanen kan också reglera kommunens befintliga markinnehav, exempelvis vad som ska gälla för kommunens markinnehav i gränsland mellan tätort och landsbygd.

Exempel: Kommunen planerar att omvandla ett verksamhetsområde till ett bostadsområde. Kommunen förvärvar fastigheter inom det område som ska omvandlas. Mark och lokaler på förvärvade fastigheter upplåts fortsatt till marknadsmässiga villkor fram till den tidpunkt då omvandling av området påbörjas.

Inhyrning av lokaler för egen verksamhet

Inhyrning av lokaler till kommunens verksamhet är betydande och nödvändig för en fungerande kommunal verksamhet. Förhyrning av verksamhetslokaler är motiverat i de fall där:

- Kommunen inte har möjlighet att tillgodose ett lokalbehov med egenägda lokaler.
- Det är långsiktigt ekonomiskt fördelaktigt att hyra i stället för att äga själv.
- Förhyrningen avser att tillgodose ett tillfälligt lokalbehov.

Förhyrning som alternativ till eget ägande bör utvärderas för olika typer av verksamhetslokaler kontinuerligt. Nya aktörer tillkommer på fastighetsmarknaden vilka erbjuder lösningar vad gäller tillhandahållande av verksamhetslokaler som i speciella situationer kan vara intressanta för kommunen.