



# *Revisionsrapport*

## *Lokalsamordning*

### **Vänersborgs kommun**

---

**Datum 2011-10-13**

Henrik Bergh

Revisionskonsult kommunal sektor



## Innehållsförteckning

1. Uppdrag och genomförande .....	3
2. Sammanfattning.....	3
3. Revisionell bedömning .....	7
4. GRANSKNINGSIAKTTAGELSER .....	9
4.1 Roller och ansvar vid planering av lokalbehov .....	9
4.1.1 Lokalförsörjningspolicy .....	9
4.1.2 Lokalplaneringsgrupp .....	10
4.2 Dokumenterade rutiner för anskaffning av lokaler.....	12
4.3 Incitament för att nyttja lokalerna effektivt .....	15
4.4 Inhyrda lokaler i relation till total lokalyta.....	16
 Bilaga 1 Riktlinjer för intern hyra	
 Bilaga 2 Förteckning över hyrda lokaler	

## 1. Uppdrag och genomförande

Vi har på uppdrag av Vänersborgs revisorer genomfört en granskning i syfte att kartlägga och bedöma

- **Effektivitet** vad avser processer för planering och anskaffning av lokaler
- **Incitament** för effektiv lokalanvändning.

Följande punkter utgör kontrollmål för granskningen:

- Roller och ansvar vid planering av kommunens lokalbehov
- Dokumenterade rutiner som säkerställer att anskaffning av lokaler sker med rimlig framförhållning och beslut om anskaffning är väl underbyggda
- Internhyressystem som incitament för verksamheten att nyttja lokalerna effektivt
- Andel inhyrda lokaler i relation till sammantagen lokalyta och förekommande strategier för att nyttja externt förhyrda lokaler

Vi har vid vår granskning tagit del av relevanta dokument och vi har också via frågor till kommunens förvaltningschefer samt kommundirektör tagit del av förvaltningens syn på tillämpade rutiner för lokalsamordning. Där vi i rapporten skriver förvaltningens synpunkter så åsyftas det svar vi fått från berörd förvaltningschef. Vad gäller samhällsbyggnadsförvaltningen så har fastighetschef varit den som företrätt förvaltningen men förvaltningschefen har också lämnat några avslutande synpunkter.

Kommundirektör vill betona att arbetet med att effektivera lokalanvändningen i Vänersborg just har börjat och att denna målsättning ligger i linje med det som föreslås i rapporten.

## 2. Sammanfattning

Fastighetschef samt förvaltningschefer har lämnat svar på de frågor som vi ställt gällande processer för planering och anskaffning av lokaler samt incitament för en effektiv lokalanvändning och i vår sammanfattning har vi valt att lyfta fram vissa av de synpunkter som lämnats.

### Lokalförsörjningspolicy

Av kommunens lokalförsörjningspolicy som antagits av fullmäktige 2006-10-17 framgår bland annat följande:

- Lokalbehov för den kommunala verksamheten ska i första hand lösas genom nyttjande av kommunens egna lokaler.
- Endast när egna lokaler inte finns tillgängliga, eller av skäl som läge eller funktion hämmar verksamhetens effektivitet påtagligt och inte med rimliga insatser kan förbättras, får extern inhyrning göras.
- Varje anskaffning eller avyttring ska föregås av en prövning ur ett långsiktigt perspektiv.
- Vid inhyrning av externa lokaler skall fastighetsenheten medverka.

Förvaltningschefernas uppfattning är att det är Kommunstyrelsen med kommundirektör som ansvarig tjänsteman som har att vaka över att målen i kommunens lokalförsörjningspolicy uppnås men att detta uppdrag i praktiken fullgörs av fastighetschefen. På förvaltningsnivå anser man att förvaltningschefen har ansvaret för att målen i lokalpolicy uppnås.

Kommundirektör anser också att han formellt är ansvarig tjänsteman för att kommunen når de mål som satts upp i lokalförsörjningspolicy men han anser samtidigt att ansvarsroller bör tydliggöras och det bland annat av detta skäl finns ett behov av att ta fram anvisningar och riktlinjer för tillämpningen av kommunens lokalförsörjningspolicy.

## **Lokalplaneringsgrupp**

Kommunstyrelsens har 2010-01-20 § 46 beslutat att det skall bildas en Lokalplaneringsgrupp enligt följande: "KS beslutar uppdra åt kommunchef/kommundirektören att bilda en lokalplaneringsgrupp samt utse representanter i denna. KS beslutar vidare att lokalplaneringsgruppen arbete skall avrapporteras till kommunchefen/kommundirektören".

- Kommunstyrelsen har i sitt beslut inte tagit ställning till lokalplaneringsgruppens arbetsuppgifter och arbetsformer men i praktiken baseras dessa på det som redovisas i samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse 2009-12-07 till KS med förslag att inrätta en lokalplaneringsgrupp.

Bakgrunden till förslaget från samhällsbyggnadsförvaltningen att bilda en lokalplaneringsgrupp var bland annat att man ansåg att barn- och ungdomsförvaltningen, gymnasieförvaltningen och socialförvaltningen "lokalplanerade till stor del var för sig utan en övergripande dialog med andra förvaltningar".

Lokalplaneringsgruppen har inget beslutsmandat utan efter diskussion presenteras gruppens lokalplaneringsförslag för kommundirektören som tar beslut i ärendet eller vidarebefordrar ärendet för kommunstyrelsens ställningstagande. Lokalplaneringsgruppen träffas 4 ggr per år.

Kommundirektören anser att fastighetsenhetens roll för fastighetsplanering är central men de har inte fått tillräckligt bra förutsättningar. Kommundirektören anser också att arbetet och genomslaget för koncernperspektivet kan fungera bättre än det gör idag. Ett sätt att åstadkomma en förbättring är att genomföra möten så att mål, uppdrag och resultat blir tydligare. För åstadkomma detta behövs det tas fram anvisningar och riktlinjer.

Gymnasieförvaltningen menar att en mer konkret och i praktiken fungerande lokalsamordning bör upprättas på den centrala nivån som i sin tur möjliggör ett effektivare lokalutnyttjande förvaltningarna emellan. Gymnasieförvaltningen vill understryka att lokalplaneringsgruppen är förhållandevis ny men att dess roll borde stärkas avsevärt.

Socialförvaltningen pekar på att närvaron på gruppens möte varierar varför dialogen ibland uteblivit. Man anser också att mötena inte lett till byte av hyresgäst i någon större omfattning då "överblivna" lokaler i en förvaltning sällan tidsmässigt sammanfaller med behov av just denna lokal hos någon annan.

- Fastighetschefen vill understryka att lokalplaneringsgruppen bara är rådgivande och att gruppen bara tar upp de frågor som respektive förvaltningschef väljer att ta upp i gruppen. Planeringsarbetet får därför den kvalitet som respektive förvaltning ger gruppen underlag att rådgöra i.

## Dokumenterade rutiner och anvisningar för anskaffning av lokaler

*Anskaffning av lokaler skall enligt kommunens lokalförsörjningspolicy föregås av en prövning.*

- Kommunstyrelsen har inte fastställt några anvisningar och det finns inte heller några dokumenterade rutiner som visar hur denna prövning skall gå till mer än att det i policyn talas om en dialog mellan verksamheterna och fastighetsenheten.

Som framgår av lokalförsörjningspolicyn så skall alla lokalbehov i första hand lösas genom nyttjande av kommunens lokaler. I detta sammanhang är det intressant att ta del av barn- och förvaltningens svar där man anger *att man vanligtvis prövar alternativa lokallösningar i dialog med andra förvaltningar.*

Barn- och ungdomsförvaltningen vill också uppmärksamma att det finns en rad olika kommunala policydokument och förvaltningarna gör olika bedömningar kring hur målsättningen skall prioriteras.

Socialförvaltningen utgår från att en prövning i enlighet med kommunens lokalpolicy inte innebär att en ledig kommunal lokal kan "påtvingas" socialnämnden mot dess vilja och inte heller att lokal kan "exproprieras" för annat ändamål.

## Lokalansvarig

- Enligt kommunens lokalförsörjningspolicy så skall det på varje verksamhet ha en lokalansvarig men det framgår inte i policyn vad de lokalansvariga är tänkta att ha för arbetsuppgift och det finns inte heller någon samlad förteckning i kommunen över utsedda lokalansvariga.

## Extern inhyrning

I kommunens lokalförsörjningspolicy stadgas att fastighetsenheten **skall** medverka vid förhyrning av externa lokaler och riktlinjerna för internhyresystem stadgar också att fastighetsenheten **skall** medverka i förhandlingsprocessen med hyresvärd och granska förslag till hyresavtal före verksamhetens beslut och undertecknande.

Barn- och ungdomsförvaltningen menar att djup kunskap om fastighetsfrågor/lokalplanering är svår att uppnå då frågorna hanteras av många tjänstemän med huvudsakligen andra arbetsuppgifter. Den totala arbetsinsatsen och effektiviteten påverkas sannolikt negativt.

På fråga till kommundirektören om hur han ser på att förvaltningarna själva har rätt att teckna externa hyresavtal och där fastighetsenheten bara skall medverka så är hans bedömning att detta hämmar effektiviteten.

- Fastighetschef uppger att han bara blivit anlitad som internkonsult några gånger av förvaltningarna. Detta sker på "frivillig väg" och alla ärende med externa hyresvärdar får han inte ta del av.
- Fastighetschefen anser vidare att koncernperspektivet fortfarande inte genomsyrar hela organisationen på alla nivåer utan ingångna "externa hyresavtal" tecknas fortfarande på delegation av många olika tjänstemän såsom exempelvis rektorer och områdeschefer utan att man fullt ut tillämpar eller har kunskap om koncernperspektivet.

Huruvida fastighetschefen påstående är korrekt råder det delade meningar om eftersom barn- och utbildningsförvaltningen hävdar att här kan bara förvaltningschef teckna avtal och man uppger att lokalanskaffningar/kontrakt med hyresbelopp upp till maximalt 10 basbelopp per år och en kontraktstid understigande tre år beslutar förvaltningschefen efter beredning inom förvaltningen.

### **Incitament för effektiv lokalanvändning**

Barn- och ungdomsförvaltningen pekar på att för den enskilda skolan/förskolan/anläggningen finns inte incitament att avstå lokaler då deras medel för hyror fås genom ett särskilt anslag som motsvarar den faktiska kostnaden.

Socialförvaltningen anser att incitamenten att låta ekonomin styra lokalutnyttjande är relativt svaga och borde förstärkas. Det har att göra med möjligheterna att bli av med ej längre nödvändiga lokaler.

Kommundirektören anser att lokaler, oavsett de är externa eller interna, tenderar att ses som en fri nyttighet och närmast opåverkbara. Här behövs ett helt annat synsätt.

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen vill också att man uppmärksammar frågan om incitament för energibesparingar.

- Fastighetschefen anser att det saknas incitament/bonussystem för att få respektive förvaltning att tydligare fokusera på minskade lokalkostnader.

### **Förteckning över nyttjade/tomma lokaler**

*För att uppnå en effektiv lokalanvändning så bör det finnas en kunskap över hyrda lokaler samt om det finns verksamhetslokaler som inte används.*

Kommundirektören menar att ansvaret för att åstadkomma ovanstående ligger hos fastighetschefen.

En förteckning över hyrda lokaler (externt och internt) finns nu upprättad och redovisas i bilaga till denna rapport. Den sammanlagt hyrda lokalytan enligt förteckningen uppgår till 141 139 kvm varav den extern inhyrning motsvara cirka 16 % av den totalt hyrda lokalytan.

Fastighetschefen uppger att det för närvarande i lokalplaneringsgruppen också finns kunskap om kommunens egna tomma lokaler.

- Gymnasieförvaltningen uppger att man inte har kännedom om att det finns en förteckning över kommunens lokalsituation. Man menar att om det finns en komplett förteckning så bör den vara känd och tillgänglig för alla parter.

Enligt fastighetschefen så är tomställda lokaler inte är detsamma som vakanta eller icke använda lokaler. För att en lokal skall vara tomställd så skall det inte finnas några inventarier eller andra omständigheter som förhindrar en uthyrning av lokalen till annan verksamhet.

*En icke använd skola utan elever är därför inte med nödvändighet en tomställd lokal.*

- För de av kommunen ägda lokaler som inte används eller är dåligt utnyttjade såsom enstaka små utrymmen eller dåligt använda skolsalar finns det ingen kommungemensam förteckning. För tomma eller vakanta inhyrda lokaler finns det i dagsläget inte heller någon särskild förteckning.

Någon fastställd strategi för att nyttja externt inhyrda lokaler har vi inte tagit del av vid vår granskning

### **3. Revisionell bedömning**

Kommunfullmäktige har 2006-10-17 antagit en lokalförsörjningspolicy. Kommunstyrelsen har 2006-09-20 också antagit riktlinjer för internhyressystem.

Kommunstyrelsen är den som har ansvar för att ha uppsikt över att fullmäktiges lokalpolicy följs och tillämpas på ett korrekt sätt. Vår bedömning är att det i dagsläget inte finns tillräckligt tydliga instrument i form av anvisningar och dokumenterade rutiner för att kommunstyrelsen skall kunna fullgöra sitt uppsiktsansvar .

Vi vill efter genomförd granskning framföra följande synpunkter vad gäller effektivitet i processer för planering och anskaffning av lokaler samt incitament för effektiv lokalanvändning.

- Kommunstyrelsen bör upprätta en anvisning och fastställa rutiner som säkerställer att anskaffning av lokaler prövas i enlighet med vad som stadgas i kommunens lokalförsörjningspolicy. I en sådan anvisning bör också införas bestämmelser om att berörd förvaltning och tjänsteman på särskild blankett skall redovisa hur denna prövning har gått till för att ge möjlighet till kontroll av att kommunens lokalförsörjningspolicy har tillämpats.
- I dagsläget väljer respektive förvaltningschef själv vilken ärende som skall tas upp i lokalplaneringsgruppen. Kommunstyrelsen bör införa tvingande regler som stadgar att alla lokalanskaffningar och avyttringar skall redovisas och rapporteras i lokalplaneringsgruppen för att säkerställa att koncernperspektivet beaktas och att alla lösningar med nyttjande av kommunens egna lokaler först har prövats.
- I dagsläget finns det uppgifter om att fastighetsenheten inte alltid får medverka vid extern inhyrning trots att kommunens lokalförsörjningspolicy anger att fastighetsenheten skall medverka vid extern inhyrning. Kommunstyrelsen bör därför utreda om det inte finns skäl att låta fastighetsenheten själv sköta all extern inhyrning av lokaler åt förvaltningarna.



- I kommunens lokalförsörjningspolicy anges det att varje förvaltning skall utse en lokalansvarig men det klargörs inte vad lokalansvariga har för arbetsuppgift. Kommunstyrelsen bör därför tydliggöra vad det innebär att vara lokalansvarig samt vilka arbetsuppgifter detta innefattar. Vidare bör det upprättas en förteckning över utsedda lokalansvariga på de olika förvaltningarna då detta saknas idag.
- Kommunstyrelsen bör utreda frågan om incitament i intern hyra i syfte att få tydligare styrmedel för att skapa ett effektivt och det för kommunen mest optimala ekonomiska lokalutnyttjande.
- Det bör upprättas ett centralt och uppdaterat register som görs känt och åtkomligt för alla förvaltningar och övriga intressenter och där det också framgår vilka externa och interna lokaler som står tomma eller är vakanta eller på annat sätt inte nyttjas.

2011-10-13

---

Henrik Bergh

---

Håkan Olsson



## **4. GRANSKNINGSIAKTTAGELSER**

### **4.1 Roller och ansvar vid planering av lokalbehov**

#### **4.1.1 Lokalförsörjningspolicy**

Kommunfullmäktige i Vänersborgs kommun antog vid sammanträde 2006-10-17 § 86 en lokalförsörjningspolicy som avser såväl kommunens eget byggnadsbestånd som externt inhyrda lokaler. Till denna policy har också bifogats riktlinjer för intern hyra.

Av policyn framgår att den omfattar ekonomisk styrning och hur arbetet med lokalförsörjning av kommunens verksamheter skall organiseras på det mest effektiva sättet.

I policyn anges att kommunfullmäktige beviljar verksamheterna ekonomiska ramar för att uppnå gällande mål. Dessa ekonomiska ramar innehåller medel för lokalkostnader. Nya lokalbehov ska prövas mot verksamhetens totala behov och resurser och normalt finansieras inom verksamhetens ekonomiska ram.

- *Lokalbehov för den kommunala verksamheten ska i första hand lösas genom nyttjande av kommunens egna lokaler. Om ägda lokaler inte behövs för egna verksamheten får de hyras ut till annan verksamhet.*
- *Endast när egna lokaler inte finns tillgängliga, eller av skäl som läge eller funktion hämmar verksamhetens effektivitet påtagligt och inte med rimliga insatser kan förbättras, får extern inhyrning göras.*
- *Varje anskaffning eller avyttring ska föregås av en prövning ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Lokalförsörjning **skall** styras av fastighetsenheten som har kunskap om det egna beståndet och även vid extern förhyrning **skall** fastighetsenheten medverka*

Tillämpningen av denna policy förutsätter en dialog mellan verksamheterna och fastighetsenheten samt att varje verksamhet har en lokalansvarig. Kommunens lokalkostnader ska hanteras från ett övergripande perspektiv. Den för kommunen som helhet bästa lösningen är alltid överordnad lösning som bara främjar ett delintresse/verksamhet.

Förvaltningschefernas uppfattning är att det är Kommunstyrelsen med kommundirektör som ansvarig tjänsteman som har att vaka över att målen i kommunens lokalförsörjningspolicy uppnås men att detta uppdrag i praktiken fullgörs av fastighetschefen. På förvaltningsnivå anser man att förvaltningschefen har ansvaret för att målen i lokalpolicyn uppnås.

Kommundirektör anser också att han formellt är ansvarig tjänsteman för att kommunen når de mål som satts upp i lokalförsörjningspolicyn men han anser samtidigt att ansvarsroller bör tydliggöras och det bland annat av detta skäl finns ett behov av att ta fram anvisningar och riktlinjer för tillämpningen av kommunens lokalförsörjningspolicy.

#### **4.1.2 Lokalplaneringsgrupp**

Kommunstyrelsens har 2010-01-20 § 46 beslutat att det skall bildas en Lokalplaneringsgrupp enligt följande: "KS beslutar uppdra åt kommunchef/kommundirektören att bilda en lokalplaneringsgrupp samt utse representanter i denna. KS beslutar vidare att lokalplaneringsgruppen arbete skall avrapporteras till kommunchefen/kommundirektören".

- Kommunstyrelsen har i sitt beslut inte tagit ställning till lokalplaneringsgruppens arbetsuppgifter och arbetsformer men i praktiken baseras dessa på det som redovisas i samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse 2009-12-07 till KS med förslag att inrätta en lokalplaneringsgrupp.

Kommundirektören bekräftar också att det inte finns någon skriftlig instruktion utöver vad som beslutats av kommunstyrelsen.

Bildandet av en lokalplaneringsgrupp har skett under våren 2010 med fastighetschefen som sammankallande. I lokalplaneringsgruppen ingår förutom fastighetschefen även förvaltningscheferna för SOC, Gymnasiet, Barn och ungdom samt samhällsbyggnadsförvaltningen.

Lokalplaneringsgruppen har inget beslutsmandat utan efter diskussion presenteras gruppens lokalplaneringsförslag för kommundirektören som tar beslut i ärendet eller vidarebefordrar ärendet för kommunstyrelsens ställningstagande. Lokalplaneringsgruppen träffas 4 ggr per år.

Syftet med träffarna är att få ett "koncernperspektiv" över förvaltningsgränserna med målet att få ett så effektivt lokalutnyttjande som möjligt sett ur kommunen som helhet. Lokalplaneringsgruppen analyserar lokalbehov – både vad som är disponibelt för annan verksamhet och vilket lokalbehov som finns.

Kommundirektören anser att arbetet och genomslaget för koncernperspektivet kan fungera bättre än det gör idag. Ett sätt att åstadkomma en förbättring är att genomföra möten så att mål, uppdrag och resultat blir tydligare. För åstadkomma detta behövs det tas fram anvisningar och riktlinjer.

Bakgrunden till förslaget från samhällsbyggnadsförvaltningen att bilda en lokalplaneringsgrupp var bland annat att man ansåg att barn- och ungdomsförvaltningen, gymnasieförvaltningen och socialförvaltningen "lokalplanerade till stor del var för sig utan en övergripande dialog med andra förvaltningar".

- Fastighetschefen vill understryka att lokalplaneringsgruppen bara är rådgivande och att gruppen bara tar upp de frågor som respektive förvaltningschef väljer att ta upp i gruppen. Planeringsarbetet får därför den kvalitet som respektive förvaltning ger gruppen underlag att rådgöra i.

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen vill uppmärksamma att fastighetschefen ibland tar upp frågor på eget initiativ i gruppen när han anser att vissa frågor bör diskuteras och belysas.

Gymnasieförvaltningen pekar på att lokalplaneringsgruppen är förhållandevis ny men att dess roll borde stärkas avsevärt. Man menar att en mer konkret och i praktiken fungerande lokalsamordning bör upprättas på den centrala nivån som i sin tur möjliggör ett effektivare lokalutnyttjande förvaltningarna emellan.

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen menar att lokalsamordning skall ligga hos fastighetsenheten då lokalförsörjning skall styra av fastighetsenheten som har kunskap om det egna beståndet och är skickat att som stödfunktion medverka vid förhyrning av externa lokaler. Förvaltningschefen menar att fastighetsenheten inte kan besluta vad för lokaler som förvaltningarnas verksamhet kräver då fastighetsenheten här bara kan vara rådgivande.

- Socialförvaltningen pekar på att närvaron på gruppens möte varierar varför dialogen ibland uteblivit. Socialförvaltningen anser också att mötena inte lett till byte av hyresgäst i någon större omfattning då "överblivna" lokaler i en förvaltning sällan tidsmässigt sammanfaller med behov av just denna lokal hos någon annan.

Socialförvaltningen anser att fastighetschefen har fungerat väl och frånvaron av resultat är således mer hänförlig till tidsmässiga svårigheter "att få till det". Vid några tillfällen har också ledig lämplig lokal från annan förvaltning medfört så stora ombyggnadskostnader vid ny användning att det blivit ogenomförbart. Fråga uppkommer då vilken reserv av "bra att ha lokaler" fastighetskontoret bör och kan hålla.

Kommundirektören anser att fastighetsenhetens roll för fastighetsplanering är central men de har inte fått tillräckligt bra förutsättningar.

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsavdelningen menar att lokalsamordningsgruppen börjar fungera bättre och bättre. Gruppen hittar sina rutiner och förvaltningarna ser fördelen med och har fått förtroende för fastighetsenheten vid hjälp med skrivande av hyresavtal samt koll på avtalstider. Många gånger vänder sig förvaltningarna till fastighetsenheten vid avtalsskrivning.

### **Andra organ för lokalplanering och lokalsamverkan**

I kommunens senaste Mål och Resursplan så har man uppdragit till KS att inkomma med förslag till att samhällsbyggnadsförvaltningen tar över ansvaret för samtliga fastigheter i kommunen inklusive de som nu förvaltas av fritidsförvaltningen.

Barn- och ungdomsförvaltningen uppger att samverkan med socialförvaltningen har stärkts under de senaste åren vilket gjort att verksamheterna samlokaliseras och lokalerna utnyttjas tillsammans. I dessa "samverkansprojekt" görs alltid en gemensam inventering av tillgängliga lokaler inom respektive förvaltning. Likaså har socialförvaltningen tillfrågats i samband med att förskoleverksamheten krävt lokalförändringar. Det bör på samma sätt finnas möjligheter till samordningsvinster mellan barn- och ungdomsförvaltningen och gymnasieförvaltningen.

Barn- och ungdomsförvaltningen vill vidare uppmärksamma att förvaltningens/nämndens påpekande i remissvar vid upprättande av nya detaljplaner inte alltid beaktas vilket enligt honom bidrar till lokalöverskott respektive lokalbrist för förvaltningens

Barn- och ungdomsförvaltningen pekar också på möjligheten att samordna lokalfrågor genom kommundirektörens ledningsgrupp även om lokalplanering och samordning tenderar att få relativt lite utrymme på dagordningen.

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen anser att lokalplanering skall finnas hos fastighetsenheten så att inte fler grupper samordnar men självklart kan lokalplanering diskuteras i kommundirektörens ledningsgrupp då det finns behov.

Socialförvaltningen nämner att i ärenden av större vikt sker beslutsfattande i nämnden vad gäller exempelvis hyra av nya stora lokaler, bygga om - eller till befintliga enheter eller disponera ledig kommunal lokal för socialnämndens långsiktiga behov.

## **4.2 Dokumenterade rutiner för anskaffning av lokaler**

*Anskaffning av lokaler skall enligt kommunens lokalförsörjningspolicy föregås av en prövning.*

- Kommunstyrelsen har inte fastställt några anvisningar och det finns inte heller några dokumenterade rutiner som visar hur denna prövning skall gå till mer än att det i policyn talas om en dialog mellan verksamheterna och fastighetsenheten.
- Enligt kommunens lokalförsörjningspolicy så skall det på varje verksamhet finnas en lokalansvarig. Det framgår inte i policyn vad de lokalansvariga är tänkta att ha för arbetsuppgift och det finns inte heller någon samlad förteckning i kommunen över utsedda lokalansvariga.

I de svar vi fått från förvaltningarna så anges att lokalansvariga är förvaltningschef utifrån given delegation från nämnden . Därutöver kan olika verksamhetschefer, avdelningschefer, rektorer, enhetschefer utifrån vidaredelegation från förvaltningschefen fått olika behörigheter inom detta område. Arbetsuppgifterna kan därför skifta beroende på vad som anges i given delegation men någon särskild arbetsinstruktion för begreppet lokalansvarig finns inte upprättad.

Kommundirektören anger att han är lokalansvarig för kommunstyrelseförvaltningen. Reglemente och delegationsordning reglerar detta i detalj.

**Kommundirektören** anger som svar på hur beslutsprocessen för anskaffning och avyttring av lokaler inom kommunstyrelseförvaltningen är följande. Dialog mellan kommundirektör och fastighetschef. Därefter regleras det i KS delegationsordning under punkt 8. På fråga om vem som har rätt att teckna hyresavtal (både interna och externa) på kommunstyrelseförvaltningen så svarar kommundirektören AU, kommundirektör och kontorschefer enligt delegationsordning punkt 8.

**Socialförvaltningen** uppger att beslut om lokalanskaffning är olika för olika typer av lokaler. Större lokalanskaffningar, typ äldreboenden, tas normalt upp i budgetprocessen. Efter beslut om utökad ram i KF, fattas beslut om byggande/förhandsbesked om hyrestecknande i socialnämnden, som sedan också godkänner hyresavtal. Som underlag för denna typ av beslut finns boendeplan, där förväntade framtida behov, investerings- och driftkostnadsberäkningar finns redovisade. Dessa beräkningar uppdateras inför beslutsfattande.

Beslutsnivåer för övriga lokaler finns i delegationsförteckning. Förvaltningschef äger teckna hyreskontrakt för årshyror upp till 10 basbelopp och längst för tre år. Motsvarande för avdelningschefer är 5 basbelopp och hyreslängd 3 år. Motsvarande gäller avyttring av lokaler, d.v.s. socialnämnd, förvaltningschef och avdelningschef fattar besluten.

**Barn- och ungdomsförvaltningen** uppger att för större lokalanskaffningar krävs politiskt beslut vilket innebär att ärendet bereds på sedvanligt sätt inom förvaltningen och behandlas även i MRP processen. Beredningen sker då i dialog med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

- För lokalanskaffningar/kontrakt med hyresbelopp upp till maximalt 10 basbelopp per år och en kontraktstid understigande tre år beslutar förvaltningschefen efter beredning inom förvaltningen. *Vanligtvis prövas alternativa lokallösningar i dialog med andra förvaltningar.*

Uppsägning av hyreskontrakt beslutas av verksamhetschef, dock med det förbehållet att om en enhet skall avvecklas föregås uppsägningen av nämndsbeslut. Ansvariga för beredningen av nämnda ärenden är verksamhetschefen för förskola, grundskola respektive kultur/fritid som avgör lokalbehovet utifrån verksamhetens behov. En analys av de ekonomiska konsekvenserna görs i samråd med förvaltningens ekonomer.

Det är svårt att bedöma befolkningsprognoser/lokalbehov då prognoserna påverkas av såväl visionen som trender/utvecklingstendenser. Summan av prognoserna för kommunens delområden förefaller överskrida det verkliga utfallet, vilket försvårar lokalplanering.

Krav på miljöförbättrande åtgärder i lokaler genom påpekanden medför akuta insatser istället för att bidra till en långsiktig planering och omprövning av lokalbeståndet. Gjorda investeringar i miljöförbättrande åtgärder skapar tröghet. Kan information om förväntad ny lagstiftning/krav spridas tidigare skapas bättre framförhållning.

Barn- och ungdomsförvaltningens största svårighet uppkommer i samband med att all lokalplanering förutsätter långsiktiga strukturella beslut. Avsaknad av sådana beslut leder till en överkapacitet på lokalytor för grundskolorna. För förskolorna leder det ofta till akuta behov av lokaler i vissa kommundelar.

**Gymnasieförvaltningen** uppger att för större lokalanskaffningar fordrar politiska beslut. I övrigt sker avyttring/inhyrning i samråd mellan förvaltningschef och verksamhetsansvarig, samt i vissa fall (kontraktstider överstigande ett år) i samråd med nämndordförande.

**Fastighetschefen** vill peka på att det är viktigt att alla förvaltningarnas anskaffningar och avyttringar av lokaler först diskuteras i lokalplaneringsgruppen både ur ett långsiktigt och ur ett kortsiktigt perspektiv. Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen menar att detta är en förutsättning för att lokalsamordningen skall fungera utöver lokalsamordning fattade av politiska beslut.

- Vid behov av nya lokaler så skall förvaltningarna enligt kommunens lokalförsörjningspolicy först pröva om man kan nyttja kommunens egna lokaler och förts därefter får extern inhyrning göras.

Socialförvaltningen utgår från att en prövning i enlighet med kommunens lokalpolicy inte innebär att en ledig kommunal lokal kan "påtvingas" socialnämnden mot dess vilja och inte heller att lokal kan "exproprieras" för annat ändamål.

Gymnasieförvaltningen anser att varje verksamhet känner sina behov bäst vilket är detsamma som att nuvarande policy är bra. Men man anser också att högre krav bör ställas på konsultation av fastighetsenheten vilket skulle skapa bättre samordning och effektivare utnyttjande av lokaler inom kommunen.

I kommunens lokalförsörjningspolicy stadgas att fastighetsenheten **skall** medverka vid förhyrning av externa lokaler och riktlinjerna för internhyresystem stadgar också att fastighetsenheten **skall** medverka i förhandlingsprocessen med hyresvärd och granska förslag till hyresavtal före verksamhetens beslut och undertecknande.

På fråga till kommundirektören om hur han ser på att förvaltningarna själva har rätt att teckna externa hyresavtal och där fastighetsenheten bara skall medverka så är hans bedömning att detta hämmar effektiviteten.

- Fastighetschef uppger att han bara blivit anlita som internkonsult några gånger av förvaltningarna. Detta sker på "frivillig väg" och alla ärende med externa hyresvärdar får han inte ta del av.
- Fastighetschefen anser att koncernperspektivet fortfarande inte genomsyrar hela organisationen på alla nivåer utan ingångna "externa hyresavtal" tecknas fortfarande på delegation av många olika tjänstemän såsom exempelvis rektorer och områdeschefer utan att man fullt ut tillämpar eller har kunskap om koncernperspektivet.

Huruvida fastighetschefen påstående är korrekt eller inte råder det delade meningar eftersom barn- och utbildningsförvaltningen hävdar att här kan bara förvaltningschef teckna avtal och man uppger att "lokalanskaffningar/kontrakt med hyresbelopp upp till maximalt 10 basbelopp per år och en kontraktstid understigande tre år beslutar förvaltningschefen efter beredning inom förvaltningen".

- Fastighetschefens uppfattning är också att det förekommit stora inhyrningar av externa lokaler samtidigt som kommunägda lokaler är vakanta och detta med godkännande av kommunstyrelsen samt från respektive förvaltning med hänvisning till verksamhetsperspektivet.

Förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen vill också peka på att detta är ett stort problem för lokalsamordning och respekten för koncerntanken.

Barn- och ungdomsförvaltningen menar att ökade hyreskostnader sällan beror på verksamhetens egna krav utan främst på politiska prioriteringar. Som exempel nämns lokaliseringen av musikskola och grundskola inom Vänerparken, lösningar som skapar vissa fördelar för förvaltningens verksamhet men som också bidrar till ökade hyreskostnader och nackdelar på andra områden.

## **Dokumentation över lokalsamordning**

**Som exempel på prövning av lokalsamordning har valts nybyggnadsprojekt "Nya Torpaskolan"**

Vi har ställt en fråga till fastighetschefen om skälet till att Barn- och Utbildningsförvaltningen startade nybyggnadsprojekt "Nya Torpaskolan" samtidigt som Gymnasieförvaltningen uppges ha haft tomma lokaler.

- Frågan har ställts i syfte att pröva om det finns en dokumentation kring de överväganden och analyser som sker vid lokalanskaffningar och om det har skett en prövning kring förutsättningarna för lokalsamordning
- För att kunna lämna ett svar på vår fråga så har fastighetschefen känt ett behov av att vända sig till kollegor i kommunen för att få besked om ursprungsplanerna till det aktuella projektet. Som skäl till detta förfaringssätt anger fastighetschefen att han tillträdde tjänsten förts vid årsskiftet 2009/2010.

Svaret som fastighetschefen fått vid sin förfrågan hos kollegor är att Gymnasieförvaltningen inte hade tomma lokaler i den omfattningen som Barn- och Utbildningsförvaltningen efterfrågade vilket då innebar att en annan lokallösning måste utredas. Kvarstod då frågan om befintlig Torpaskola skulle byggas om och anpassas till dagens undervisningsform eller om nybyggnation skulle ske. Båda alternativen "Ombyggnad" och "Nybyggnad" projekterades och anbud begärdes in. Ingen entreprenör lämnade anbud på "Ombyggnad" medan fem entreprenörer lämnade anbud på "Nybyggnad".

#### 4.3 Incitament för att nyttja lokalerna effektivt

Av kommuns regelverk för intern hyra (se bilaga) framgår bland annat att dessa riktlinjer på sikt skall medverka till att få lokalutnyttjandet effektivt.

**Barn- och ungdomsförvaltningen** beskriver att lokalkostnader tenderar att vara en mer eller mindre en fast kostnad. Även om förvaltningen koncentrerar elevgrupper och flyttar verksamhet är inte verksamheten nedlagd. Nedläggning av en enhet förutsätter politiska beslut och fram till dess står lokalen tom, belastar förvaltningens hyreskostnader och hindrar andra användningsområden.

Barn- och ungdomsförvaltningen anser att valet står fritt mellan hyreshöjande åtgärder i fastigheter och andra verksamhetsförbättringar. Hyreshöjande åtgärder genomförs nästan enbart efter miljöinspektioner och kräver beslut av förvaltningschef.

- För den enskilda skolan/förskolan/anläggningen finns inte incitament att avstå lokaler då deras medel för hyror fås genom ett särskilt anslag som motsvarar den faktiska kostnaden.

**Socialförvaltningen** anser att svagheten i nuvarande hantering är svårigheten att säga upp kommun- eller ABVB-ägda lokaler om det ej finns annan hyresgäst beredd att ta över. Lindgårdens äldreboende är exempel på detta. Socialförvaltningen stod kostnaderna för denna lokal under flera år efter utrymning. För närvarande är det av godo, att lokalen fortfarande är i kommunal ägo, då den under flera år använts som evakueringslokal under ombyggnad av andra särskilda boende.

Andra förslag om nyttjande har diskuterats, men ännu 6 år efter nedläggning som äldreboende saknas en mer framåtsyftande lösning. Om ett sådant kontrakt sågs upp uppkommer fråga vem som ska överta kostnadsansvar för den uppsagda lokalen. Även om frågan diskuteras i fastighetschefens lokalgrupp kan alla frågor inte lösas där.

Chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen menar också att här får man se upp så att inte lokaler sparas för att den kan vara bra att ha i en framtid hos en förvaltning utan strategiska beslut samt att då inte förvaltningen inte behöver betala hyra för fastigheten. Incitament för effektiv lokalplanering försvinner då helt. Fastighetsenheten har tagit upp Lindgården och framtida behov av denna lokal vid samordningsmöten.

I princip ska samhällsbyggnadsförvaltningen överta kostnadsansvaret för kommunägda lokaler. För ABVB-ägda lokaler av specialkaraktär är det svårare. Överskott på servicehuslägenheter har lösts genom att ABVB upplåter lediga lägenheter för allmänt bruk medan socialförvaltningen har fortsatt kostnadsansvar inom ramen för blockhyresavtal. ABVB får in beräknad hyra och socialnämnden minskar underskott för outhyrda lokaler.

Anslag är normalt inte bundna till hyra av lokaler, utan frigjorda hyreskostnader kan användas till andra ändamål inom verksamheten. Detta incitament är påtagligt, men många av socialförvaltningens lokaler är specialboenden, svåra att utnyttja av annan förvaltning och med restvärden som överstiger marknadsvärde, vilket gör dem svåra att avyttra, även om efterfrågan minskar. Exempel på detta är vissa servicehus.

- Socialförvaltningen anser att incitamenten att låta ekonomin styra lokalutnyttjande är relativt svaga och borde förstärkas. Det har att göra med möjligheterna att bli av med ej längre nödvändiga lokaler

Socialnämnden ger sig inte in i omfattande om- och tillbyggnader av t.ex. äldreboenden utan att anslag beviljats från KF till ökade lokalhyror. Exempel på detta är om- och tillbyggnaderna av äldreboendena Eken, Linden och Björken på Niklasberg.

**Kommundirektören** anser att lokaler, oavsett de är externa eller interna, tenderar att ses som en fri nyttighet och närmast opåverkbara. Här behövs ett helt annat synsätt.

**Fastighetschefen** anser att nuvarande system för intern hyra har ett för svagt incitament för att skapa återhållsamhet med lokaler - då det är så att respektive förvaltning i budget löpande tilldelas medel för de faktiskt ökade lokalkostnader som en inhyrning eller nybyggnation innebär.

- Enligt fastighetschefen borde ett nytt incitament/bonussystem skapas för att få respektive förvaltning att tydligare fokusera på minskade lokalkostnader.

#### **4.4 Inhyrda lokaler i relation till total lokalyta**

- För att uppnå en effektiv lokalanvändning så bör det också finnas en kunskap över hyrda lokaler samt om det finns verksamhetslokaler som inte används.

Kommundirektören menar att ansvaret för att åstadkomma ovanstående ligger hos fastighetschefen.

Lokalplaneringsgruppen har haft som målsättning att varje förvaltning skall sammanställa vilka lokaler de nyttjar (både interna och externa) Här skall bland annat lokalytor, hyresnivå, kontraktslängd mm redovisas.



En förteckning över hyrda lokaler (externt och internt) finns nu upprättad och redovisas i bilaga till denna rapport. Av det som redovisas på förteckningen så uppgår den sammanlagt hyrda lokalytan till 141 139 kvm varav 22 611 kvm är extern inhyrning vilket då skulle motsvara cirka 16 % av den totalt hyrda lokalytan.

Enligt förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen så redovisas en förteckning över lokaler regelbundet av fastighetschefen vid lokalsamordningsmötena. Fastighetsenheten är ett stödjande organ och påminner vid hyresavtalets utgång varvid förs en diskussion med gällande förvaltning om lokalen behövs eller inte. En kontinuerlig diskussion förs idag om det finns lokaler att nyttja istället för den externt hyrda. Här är det verksamheterna som bestämmer vad man behöver då fastighetsenheten endast är rådgivande.

- Gymnasieförvaltningen uppger att man inte har kännedom om att det finns en förteckning över kommunens lokaler. Man menar att om det finns en komplett förteckning så bör den vara känd och tillgänglig för alla parter.

Fastighetsenheten skall på basis av uppgifter från förvaltningarna sammanställa en förteckning över tomställda lokaler. Fastighetschefen uppger att lokalplaneringsgruppen idag har kunskap kommunens egna tomma lokaler och enligt fastighetschefen består det av följande större lokaler:

- FD Musikskolan (kv Hönan 1) Beslut i KF (22/6) att den skall säljas. Har annonserats och bud har inkommit. Sälj under hösten 2011.
- FD Huvudnässkolan- består av byggnaderna A+ B+ C + Aulan. Beslut i KF (22/6) att C- huset ej skall säljas. A- huset föreslås rivas. B- huset är tomt till största delen. Aulan hyrs vid enstaka tillfällen.

Någon fastställd strategi för att nyttja externt inhyrda lokaler har vi inte tagit del av vid vår granskning.

Vid samtal med fastighetschefen har vi fått klarhet i att tomställda lokaler inte är detsamma som vakanta eller icke använda lokaler. För att en lokal skall vara tomställd så skall det inte finnas några inventarier eller andra omständigheter som förhindrar en uthyrning av lokalen till annan verksamhet. *En icke använd skola utan elever är därför inte med nödvändighet en tomställd lokal.*

- För de av kommunen ägda lokaler som inte används eller är dåligt utnyttjade såsom enstaka små utrymmen eller dåligt använda skolsalar finns det ingen kommungemensam förteckning. För tomma eller vakanta inhyrda lokaler finns det i dagsläget inte heller någon förteckning.

## **Granskningsbilaga 1**

### **Riktlinjer för intern hyra**

I den av kommunfullmäktige antagna policyn ingår också riktlinjer och system för intern hyra.

#### **Övergripande syfte**

- Syftet med internhyra är att skall skapa förståelse för att lokaler kostar
- Den skall ge verksamheterna möjlighet till prioriteringar mellan lokaler och andra resurser
- Den skall vara ett medel att skapa återhållsamhet i krav på åtgärder genom investeringar i ändringar och tillbyggnader
- Den skall på sikt få lokalutnyttjandet effektivare
- Den skall ge kostnadstäckning och uppfattas som korrekt vid jämförelse av olika objekt och med marknaden.

#### **Regler för hyra av kommunägda lokaler**

- Fastighetsenheten har det övergripande ansvaret för att hantera och utveckla det kommunägda fastighetsbeståndet till gagn för kommunen och dess verksamheter.
- Behov av lokalförändringar ska initieras av verksamheten och beredas av fastighetsenheten i samarbete med verksamheten för att få lösningar med bra funktion och god ekonomi.
- Investeringsbehovet prövas och beslutas i enlighet med de regler som gäller för budget och investeringsprocessen

#### **Regler för hyra av externt ägda lokaler**

- Parter i hyresavtalet är fastighetsägaren eller dennes representant som hyresvärd och kommunens verksamhetsföreträdare, med rätt att teckna avtal, som hyresgäst.
- Fastighetsenheten medverkar i förhandlingsprocessen med hyresvärden och granskar förslag till hyresavtal före verksamhetens beslut och undertecknande. Kopia på avtalet lämnas till fastighetsenheten
- Investeringar i inhyrda lokaler ska ingå i hyresavtalet. Vid investeringar under pågående avtalstid ska detta göras som ett separat tillägg till hyran som skal ha samma löptid som avtalet i övrigt.

### **Internhyra skall bestå av verkliga kostnader**

- Kapital (avskrivning, ränta)
  - Hyran justeras inte med hänsyn till avskrivningar utan byggnaderna behåller sitt värde och avskrivningarna skall istället gå till ett på sikt ökat underhåll.
  - Räntekostnaden beräknas med aktuell ränta.
- Drift (reparationer, fastighetsskötsel, sophämtning, värmeförbrukning, elförbrukning, vattenförbrukning, administration, försäkring, övriga driftskostnader, fastighetsskatt)
- Underhåll

För att hantera smärre förändringar med outhyrda lokaler, nedskrivningar/avskrivningar, rivningar och utredningar ökas ovan beskrivna hyra med 1,5 %. Om större förändringar ska genomföras får de ekonomiska konsekvenserna av dessa studeras i varje enskilt fall.

### **Övriga regler**

- För fastighetsenheten är det självklart att alla intäkter och kostnader som hör till ett objekt redovisas på detta.
- När det gäller hyressättning mot en verksamhet kan det vara lämpligare att se alla lokaler som en helhet och ett block.
- Inför varje år diskuteras lokala förutsättningar med verksamheten där grundläggande fakta och planerade åtgärder redovisas. Verksamheten får på detta sätt större möjlighet att påverka åtgärder i lokalbeståndet.
- Avtal skall alltid tecknas. Eventuella avvikelser från standarduppgörelse ska antecknas här för att gälla.
- *För att avtal skall vara möjliga att sägas upp* ska det vara sådana enheter att det är möjligt för en annan hyresgäst att nyttja lokalerna.
- Vid lokaleffektivisering får verksamheten behålla vinsten det år effektiviseringen görs.
- Om tvist av om tolkningen av avtalen uppkommer avgörs denna av kommunstyrelsens arbetsutskott



## Granskningsbilaga 2

### Förteckning över hyrda lokaler 2011-07-04

#### Gymnasieförvaltningen

<u>Adress</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyra</u>	<u>Uppsägning</u>
	kvm	Tkr/år	Senast --förlängning

#### Kommunägda lokaler

Gyllenhemsgatan	815	421	9 mån.
Sandelhemsgatan	814	420	9 mån
Idrottsgatan 3	20 957	14 175	9 mån
Idrottsgatan 7	7 605	5 752	9 mån
TOTALT	30 191		

#### Inhyrda lokaler

Johannebergsvägen /Onsjö	3 359	2 800	2011.09.30 -- 36
Regementsgatan / AME	2 540	680	2012.09.30 – 60
Belfragegatan /AME	245	220	2011.06.30 – 12
Nygatan / IV		140	2011.12.31 – 12
Kungsgatan / AME	110	94	2011.
Vänerparken /KOMVUX	4 221	4 730	2019.09.30 - 120
TOTALT	10 475		



## Barn- och Ungdomsförvaltningen

<u>Adress</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyra</u>	<u>Uppsägning</u>
	kvm	Tkr/år	Senast --förlängning

### Kommunägda lokaler

#### Skolor

Blåsut	2 857	1 656
Öxnered	2 272	1 244
Mariedal	5 166	3 457
Norra Skolan	3 548	3 171
Onsjö	4 268	3 467
Torpa	6 436	3 272
Tärnan	5 081	4 859
Silvertärnan		2 798
Granås	3 762	4 171
Rånnum	3 229	3 978
Brålanda	2 360	1 841
Skerrud	1 366	1 145
Frändeskolan	3 108	3 029
Dalboskolan	6 306	2 692
Rösebo	243	181
Sundals –Ryr	790	362
Mulltorp	673	332
Väne-Ryr	519	231
	<u>51 984</u>	<u>41 886</u>

#### Förskolor

Blåsut	450	626
Fridhem	244	624
Gasverksgatan	204	1 025
Marierovägen	221	567
Ponnygatan	1 063	455
Poppelvägen (Familjecentral)		
Skördegatan	726	807
Kastanjevägen	511	695
Tengrenstorp	226	357
Åkaregatan	763	375
Öxnered	284	992
Kulturförskolan		622
Björkvägen	1 291	475
Granås	613	838
Halleberg	257	604
Lindvägen	359	513
Mörtvägen	1 395	531
Näckrosvägen	1 229	496



<u>Adress</u>	<u>Yta</u> kvm	<u>Hyra</u> Tkr/år	<u>Uppsägning</u> Senast --förlängning
Björkholmsgat.(Nattis)	501		
Brålanda	331	650	
Frändefors		440	
Mulltorp			
Väne-Ryr			
<b>Summa</b>	<b>10 167</b>	<b>12 193</b>	
<u>Fritid- Kultur</u>			
Museet	354	346	
Folkets Hus	294	202	
Kommunhuset	418	543	
Kyrkogatan 22	26	219	
<b>Summa</b>	<b>1 092</b>	<b>1 310</b>	
<b>TOTALT</b>	<b>63 243</b>	<b>55 389</b>	

\*\*\*\*\*

## Inhyrda lokaler

<u>Adress</u>	<u>Yta</u> kvm	<u>Hyra</u> Tkr/år	<u>Uppsägning</u> Senast --förlängning
Dalaborgsparken – Borgen		230	2019.12.31 -- 36
Dalaborgsparken – Dalen	189	180	2012.04.31 – 36
Blåsutskolan – paviljong	4 mod.	57	2011.12.09 – 36
Öxnered – paviljong	177	153	2011.10.31 – 12
Skördegatan – paviljong	252	360	2012.12.31 – 12
Kulturförskolan -paviljong	10 mod.	259	2012.12.31 – 6
Poppelvägen	580	680	2012.03.31 – 36
Vänerparken – Förskola	1346	2 000	2017.06.30 – 120
Vänerparken – Hus 1	2525	3 456	2018.12.31 – 120



<u>Adress</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyra</u>	<u>Uppsägning</u>
	kvm	Tkr/år	Senast --förlängning
Vänerparken	230	315	2019.09.30
Edsvägen – Ungdomens Hus			
Hagtornsgatan / Brålanda	366	402	2012.07.31 – 36
Ringaregatan 1/ Frändefors	169	476	Avslut 2011.11.30
Flanaden	91	37	2012.09.30 – 12
Blåsutbacken		57	2012.01.21 – 12
Hunneberg		6	
Biblioteket – Residensgatan	2100	1300	2013.06.30 – 60
Bibliotek – Brålanda	270	90	2014.09.30 - 36
Folkets Hus	193	83	2019.11.30 – 12
TOTALT	8 488		

## Socialförvaltningen

<u>Adress</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyra (Tkr/år)</u>	<u>Uppsägning</u>
---------------	------------	----------------------	-------------------

### Kommunägda lokaler

#### Omsorg om funktionshindrade

Ankargatan	562	235	
Forbondegatan	296	152	
Flottningsgatan	388	407	
Tagelgatan,1+2	724	517	
Tegelbruksvägen	362	405	



<u>Adress</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyra (Tkr/år)</u>	<u>Uppsägning</u>
Rapsvägen	355	461	
Snödroppsvägen	710	916	
Slättergatan/Onsjö (Dagcentr)	1 315	455	
Gyllenheimsgatan	2 500	1 096	
Fredrikslunds gård	340	187	
Folkets Hus/LSS	971	552	
Brinkebo			
TOTALT	8 523		
<u>Vård och omsorg</u>			
Lindgården	7 942	1 753	
Gyllenheimsgat	2 500	1 096	
<u>IFO</u>			
Kommunhuset	1 287		
Marierovägen, lägenheter	126	550	
Kyrkängens Gård	106	116	
Teatergränd	69	56	
Eken – Niklasberg	3 131	5 113	
Kommunhuset	410		
TOTALT	15 571		





## Inhyrda lokaler

<b>Adress</b>	<b>Yta</b>	<b>Hyra (Tkr/år)</b>	<b>Uppsägning</b>
	kvm	Tkr/år	Senast --förlängning
Södergatan 7 E (2 RoK)	57	44	2004.06.01- Tillsviare
Hantverksgatan 10	196	15	2011.01.31- 24
Bokgatan 20 (1 RoK)	48	32	Bostadsrätt
Kungsgatan 17 / Kyrkogatan 23		110	2002.03.01- 36
Marierovägen 159- 161	160	106	2003.07.03- 36
Habiliteringen Mariedal Restadsvägen 26 C	387	310	2006.12.31- 36
Habiliteringen Mariedal Restadsvägen 26 B	387	310	2006.12.31- 36
Edsvägen 12		730	2004.09.30- 36
Residensgatan 13	64	77	1994.12.31- 12
Residensgatan 16	150	120	2011.09.30- 12
Edsvägen 3 B Vänerparken	49	29	2009.05.31- 36
Regementsgatan 17- 19	305	244	2009.12.31- 36
Drottninggatan 4- 6	340	19	2003.08.31- 36
Petersbergsvägen 79	252	113	2006.07.31- 36
Edsvägen 3 B Plan 1	92	58	2012.04.30- 36
Edsvägen 3 B Plan 2	3	0,75	2006.05.31- 12
Regementsgatan 34 C	200	182	2000.12.31- 36
Dr Hernes väg 4	286	236	2011.07.31- 12
Kyrkogatan 8- 10	360	276	2014.02.28- 36
Kungsladugårdsvägen 6	312	275	2014.05.31- ?
<b>TOTALT</b>	<b>3 648</b>		