



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare Håkan Wahlgren
Titel: Koncerncontroller
E-post: hakan.wahlgren@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Slutredovisning av Uppdraget – Regelverk för Lokalbanken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna att uppdraget är slutfört.
2. Fastställa regelverket enligt bilaga 1, "Riktlinjer för Lokalbanken".

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I Mål och budget 2024 -2026 har kommunstyrelsen fått ett uppdrag av kommunfullmäktige att "Utreda regelverk för överlämning av objekt till lokalbanken". I kommunstyrelsens verksamhetsplan 2024 har kommunstyrelsekontorets ekonomiavdelning tilldelats detta uppdrag. Detta ärende är en slutredovisning av detta uppdrag med förslag till Riktlinjer för Lokalbanken. Riktlinjer för Lokalbanken är ett komplement till internhyresmodellen och regelverk för internhyra.

Ärendet

I Mål och budget 2024 -2026 har kommunstyrelsen fått ett uppdrag av kommunfullmäktige att "Utreda regelverk för överlämning av objekt till lokalbanken". Grundläggande och dokumenterad rutin för hantering av lokalbanken tas fram. Syftet är att rutinen ska gälla för kommunens samtliga objekt samt att det ska möjliggöra uppsägning av del av fastighet. Uppdraget ska redovisas till kommunstyrelsen den 6 maj 2024 i form av skriftlig rapport med inlämning till nämndsekretariatet senast den 25 mars. Uppdraget har försenats och redovisas i kommunstyrelsen den 3 juni.

I kommunstyrelsens verksamhetsplan 2024 har kommunstyrelsekontorets ekonomiavdelning tilldelats detta uppdrag.

Kommunstyrelsekontoret har i detta ärende tagit fram förslag till regelverk för överlämning av objekt till lokalbanken i form av bifogade Riktlinjer för Lokalbanken.

Jämförelser med andra kommuner har gjorts. Förslaget till regelverk "Riktlinjer för Lokalbanken" ligger i linje med flera andra kommuners hantering av lokalbanker. Uppsägning av del av fastighet/del av lokal är möjlig men med vissa förbehåll. Det föreslagna regelverket "Riktlinjer för Lokalbanken" är ett komplement till de under 2023 i kommunfullmäktige beslutade regelverket "Hyresmodell för intern förhyring av lokaler och bostäder", Dnr 2023-808, samt det i kommunstyrelsen beslutade regelverket "Regelverk för internhyra, lokalförsörjning och bostäder", Dnr KS 2023-809.

Syftet med regelverket för lokalbanken är att det ska möjliggöra uppsägning av del av fastighet/lokal samt att skapa incitament för verksamheterna att arbeta för ett effektivt lokalutnyttjande och att regelverket är ändamålsenligt och effektivt ur ett helhetsperspektiv i kommunkoncernen.



En grupp bestående av fastighetschef, fastighetsförvaltare inom fastighetsenheten, fastighetsstrateg, koncerncontroller, controllers och ekonomidirektör har arbetat fram detta förslag till regelverk.

Per den 31 december 2023, består Norrtälje kommuns lokalbank av objekt enligt nedanstående tabell:

Fastighetsobjekt där internhyran helt eller delvis belastar lokalbanken

Nedanstående fastigheter har under 2023 belastat kommunens centrala lokalbank för tomställda lokaler eller där förvaltning sker i ett strategiskt syfte.

Objekt	Utfall 2023Tkr
2661 Paviljong Campus	1 677
3616 Salmunge Gård	141
5022 Kommunhuset Ankaret	237
5031 Hallsta 1:205 Industriv	58
5169 Nytorp 2:4	104
5319 Mora 3.27 Bergshamra	102
5355 Hallsta 2.200 Gustavsv 9	241
5359 Grisslehamn 1.23 G rökeri	64
5361 Marum 2.5 Björkö Hembygds	0
5685 Birgittagården Bryggaren	1 659
5745 Hallsta 2.163 badhus	1 262
5804 Vigelsjöskolan	828
5814 Köpmanholms skola	389
5855 Grisslehamns skola	43
5856 Björkö-Arholma skola	278
5860 Herrängs skola	638
5885 Närtuna skola	1 142
6161 Snödroppen Hallsta 36.1	83
6167 Tallbacken Hallsta 3.14	328
6201 Vattumannen 1 Norrtälje	665
Totalt utfall	9 938
Budget	10 000
Avvikelse	62

Sammantaget uppgår kostnaderna 2023 till 9 938 tkr. Under kommunstyrelsens centrala verksamhetskostnader finns ett driftbudgetanslag på 10 000 tkr.

Nedan lämnas en kortare beskrivning av de objekt som per 31 december ligger i lokalbanken.

Paviljong Campus, kostnad 2023 uppgår till 1 677 kr.

Paviljongerna är avetablerade och markavtalet med Campus uppsagt.

Salmunge Gård, kostnad 2023 uppgår till 141 tkr.

Kostnader för tomställt på Salmunge gård och fritidshus inom området. För fritidshuset är rivningsarbetet påbörjat med inte slutfört. Planeras färdigställas 2024.

Kommunhuset Ankaret, kostnad 2023 uppgår till 237 tkr.

Avser arbetsplatser som Norrtälje vatten och avfall AB lämnat och som inte är omfördelade.

Hallsta 1:205 Industriv., kostnad 2023 uppgår till 58 tkr.

Avser kostnader som inte täcker hyran.

Nytorp 2:4, kostnad 2023 uppgår till 104 tkr.

Villa Mellingsholm, tomställd sedan 2021-03-31. Mark inköpt för planering av flygplats.

Mora 3:27. Berghamra, kostnader 2023 uppgår till 102 tkr.



Tomställd förskolebyggnad på skolgården. Saknar ventilation, uppfyller inte dagens krav.

Hallsta 2.200 Gustavsv 9, kostnad 2023 uppgår till 241 tkr.
Gamla öppna förskolan i Hallstavik som har flyttat ut.

Grisslehamn 1.23 G rökeri, Kostnad 2023 uppgår till 64 tkr
Grisslehamns motor- och seglarsällskap hyr. Fasta kostnader som kommunen har för objektet, främst kapitalkostnader som ligger i lokalbanken.

Birgittagården Bryggaren, Kostnad 2023 uppgår till 1659 tkr.
KSON betalade "gamla hyran" och mediaförbrukningen när nytt avtal tecknades under 2023. From 2024 står KSON för hela hyresbeloppet.

Hallsta 2.163 badhus, kostnad 2023 uppgår till 1262 tkr
Gamla badhuset i Hallstavik vars tekniska livslängd har passerat.

Vigelsjöskolan, kostnad 2023 uppgår till 828 tkr.
Såld. Ligger kvar tills marksanering är slutförd och reglerad.

Köpmanholms skola, kostnad 2023 uppgår till 389 tkr.
Gamla vaktmästarbostaden, stort underhållsbehov och uppfyller inte dagens myndighetskrav.
Rekommendation rivning.

Grisslehamns skola, kostnad 2023 uppgår till 43 tkr.
Läraryrskostad som har stort underhållsbehov. Barn- och utbildning har tittat på att använda den men mycket behöver åtgärdas vilket blev för dyrt och för litet behov.

Björkö-Arholma skola, kostnad 2023 uppgår till 278 tkr.
Konstnod hyr men halva hyran belastar lokalbanken efter politiskt beslut.

Herrängs skola, kostnad 2023 uppgår till 638 tkr.
Står tom, undersökt försäljning. Planlagd som skola, svårt att sälja.

Närtuna skola, kostnad 2023 uppgår till 1142 tkr.
Såld och överlåtes till köparen i april 2024.

Snödroppen Hallsta 36.1, kostnad 2023 uppgår till 83 tkr.
Riven, gamla förskolan i Hallsta. Kostnaderna avser mark, flyttas till MEX?

Tallbacken Hallsta 3.14, kostnad 2023 uppgår till 328 tkr.
Förskola som står tomställd sedan 2022-12-31.

Vattumannen 1 Norrtälje, kostnad 2023 uppgår till 665 tkr.
Gamla brandstation, den outhyrda delen, kommer att justeras med den hyra som akutboendet betalar så kostnaden kommer minska.

Riktlinjerna avser reglering av överlämnandet av kommande objekt till lokalbanken.



Liksom i andra kommuner begränsas överlämnandet till att främst omfatta lokalobjekt som tagits ut ur verksamheten och är uthyrbara. Fastigheter som anskaffas av mark och exploateringsenheten (mex) med syfte att framöver iordningsställa i ett exploateringsprojekt klassificeras som markreserv och ska bokföras inom mex som anläggningstillgång. En viss investeringsnivå borde kanske läggas för kommunens kommande anskaffningar av mark för exploateringsändamål i form av markreserv. När marken sedan tas i anspråk för exploateringsverksamhet omklassificeras marken från anläggningstillgång i form av markreserv till omsättningstillgång. Denna typ av anskaffningar går inte via lokalbanken.

Idag har inte Norrtälje kommun några antagna regelverk för lokalbanken. I beslutad hyresmodell och de därtill beslutade riktlinjerna för hyresmodellen regleras inte lokalbanken. Däremot regleras hyresförhållanden inom kommunen.

Regelverket för lokalbanken är ett komplement till tidigare beslutad hyresmodell.

I bilaga redovisas regelverket i form av "Riktlinjer för Lokalbanken"

Koppling till gällande styrdokument

Styrmodell för Norrtälje kommun
Hyresmodell för Norrtälje kommun
Riktlinjer för Hyresmodell

Lagkrav

Kommunallagen.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Riktlinjerna är utformade i linje med andra kommuners lokalbanker och de årliga kostnaderna bedöms ligga inom de nivåer som budgeteras idag om 10 mnkr eller lägre. Riktlinjerna är utformade med syftet att uppnå en avvägning mellan att skapa incitament för verksamheterna att arbeta för ett effektivt lokalutnyttjande och att regelverket är ändamålsenligt och effektivt ur ett helhetsperspektiv i kommunkoncernen. Detta för att inte öka risken för att lokalhyresavtal beslutas utan djupgående konsekvensanalys över tiden och kort därefter överförs till lokalbanken.

Förvaltningens analys och slutsatser

Riktlinjerna är utformade i linje med andra kommuners lokalbanker och de årliga kostnaderna bedöms ligga inom de nivåer som budgeteras idag om 10 mnkr. Målsättningen är att inte öka tillflödet och att än mer aktivt arbeta för att hyra ut eller avyttra de objekt som finns i lokalbanken idag och som eventuellt tillkommer framöver. En fördel med en lokalbank är att lokaler som ej nyttjas i verksamheterna synliggörs och därmed blir föremål för aktivt arbete vilket effektiviserar kommunens verksamheter sammantaget.

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen att uppdraget "Utreda regelverk för överlämning av objekt till lokalbanken" i och med detta ärende därmed är slutfört, samt att "Riktlinjer för Lokalbanken" enligt bilaga 1 fastställs.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Germund Jonsson
Ekonomidirektör
Kommunstyrelsekontoret



Bilagor

1. Riktlinjer för Lokalbanken

Beslut skickas til

Nämnderna
Kommunstyrelsekontoret
Samhällsbyggnadskontoret