



Riktlinjer

Investeringsprocess för lokaler i Munkedals kommun

Dokumentbeskrivning

Typ	Beskrivning
Dokumenttyp:	Riktlinje
Antaget av:	Kommunstyrelsen
Antagningsdatum:	2020-10-12 §150
Diarienummer:	2020-000259
Gäller till och med:	Tills vidare
Dokumentansvarig:	Ekonomichef
Revisionshistorik:	

Investeringsprocess för lokaler i Munkedals kommun

Bakgrund

Hög investeringsvolym

Munkedals kommun står inför en framtid/period med behov av höga investeringar. Äldre investeringar behöver ersättas samtidigt som demografi och omvärldsfaktorer ställer krav på nyinvesteringar. Den senaste tioårsperioden, 2009-2019, uppgick kommunens investeringar till ca 389 mnkr. För den kommande femårsperioden, 2021-2025, uppgår investeringsbudgeten till 780 mnkr. Den kommande investeringsplanen är så hög att en ökad upplåning är nödvändig. En hög investeringsvolym innebär påfrestningar på den kommunala ekonomin i form av ökade kostnader för räntor och driftskostnader samt utgifter för amortering. En omfattande investeringsvolym ställer stora krav på besluts- och genomförande processen för att inte kommunen ska utsättas för onödiga ekonomiska risker. Investeringsprocessen ska stödja ett rationellt beslutsfattande med grund i god ekonomisk hushållning.

Låg genomförandegrad

Genomförandegraden av kommunala investeringar i Munkedals kommun har på de senare åren minskat och uppgick till bokslut 2019 till ca 34 procent. Med genomförandegrad avses hur stor andel av beslutade investeringar som genomförts. Den låga genomförandegraden beror på flera faktorer, både brister i interna processer och dels på externa faktorer som kan vara svåra för kommunen att påverka. En låg genomförandegrad kan medföra verksamhetsmässiga problem när investeringar förskjuts tidsmässigt men pekar även på problem i styrningen.

Lokalförsörjningsstrategi

Munkedals kommuns strategi för lokalförsörjning utgår från att kommunens lokaler ska svara upp mot behoven som finns i den kommunala verksamheten.

Den övergripande ambitionen ska vara att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till så låg kostnad som möjligt. Detta ska åstadkommas genom att inte ha överytor, samutnyttja lokaler samt avyttra lokaler som inte behövs för kommunens fortsatta verksamhet. Kommunens verksamhet ska bedrivas i lokaler som fyller kraven på god inomhusmiljö samt är energieffektiva och följer kommunens miljöambitioner.

Behovet av lokaler ska i första hand tillgodoses inom det kommunägda fastighetsbeståndet. I andra hand kan lokaler hyras av externa fastighetsägare. Lokaler får inte hyras externt om egna lokaler finns lediga och kan anpassas för verksamheten. Vid avveckling av lokaler gäller motsvarande prioritering det vill säga i sista hand ska verksamheten lämna lokaler ägda av kommunen.

Planering och framförhållning

För att få en god framförhållning och därmed kunna möta behoven från framför allt Valfördsnämnden, Barn- och utbildningsnämnden samt Kultur och fritidsnämnden ska arbetet med kontinuerliga behovsanalyser ske löpande och i såväl ett kortsiktigt perspektiv för det nästkommande verksamhetsåret som ett långsiktigt perspektiv för fem år.

Det utgör därmed det centrala navet för administration av fastigheterna i det kommunala beståndet. Fastighetsplanen ska årligen uppdateras med avseende på:

- Periodiskt underhåll kommande 5-årsperiod
- Investeringsbehov kommande 5-årsperiod

Ansvarig för lokalförsörjningen är samhällsbyggnadsnämnden. Alla interna och externa hyreskontrakt avseende lokaler handläggs av samhällsbyggnadsnämnden. Tecknande av nya och förlängning av gällande externa hyresavtal samt uppsägning av externa kontrakt beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden

Styr- och arbetsgrupp för investeringar i lokaler

att inför varje större investering i lokaler skall en styr- och arbetsgrupp bildas. Syftet är att underlätta styrning av stora projekt samt att få en bra politisk förankring.

Varje nämnd utser sina representanter till styrgruppen som ska fastställas av kommunstyrelsen, storleken skall baseras på projektets omfattning.

Styrgruppen skall bestå av politiker från kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och ansvarig verksamhetsnämnd ("beställarnämnd"). Samhällsbyggnadsnämnden svarar för samordning av gruppens arbete.

Ordförande för styrgruppen ska utses av kommunstyrelsen. Styrgruppen ansvarar för beredning av större lokalförsörjningsärenden.

Arbetsgruppen skall bestå av tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen och ansvarig verksamhetsförvaltning där samhällsbyggnadsförvaltningschefen är samordnare. Arbetsgruppen ansvarar för framtagande av underlag till styrgruppen.

Obligatoriska förstudier för större projekt

I nuläget saknas tillräckligt detaljerad kravspecifikation som gör det möjligt att säkra investeringskalkyler och behov. Bristfälliga beslutsunderlag försvårar prioriteringar och skapar en ekonomisk osäkerhet, vilket leder till att planerade investeringsprojekt förskjuts i tid. Det finns ett behov av bättre underlag inför investeringsbeslut och det kan ske genom krav på förstudier.

Innan äskande om medel för investeringsbudget kan ske skall en förstudie tas fram för investeringsprojekt som överstiger 15 mnkr.

Förstudien skall innehålla följande punkter:

- Tidsplan
- Kravspecifikation
- Investeringsutgift
- Verksamhetsvolym
- Driftskostnadskonsekvenser
-

Förstudien skall beredas av den kommuncentrala lokalförsörjningsgruppen och godkännas av beställande nämnd och kommunstyrelsen innan medel äskas i investeringsbudgeten. Kostnaden för förstudier finansieras av beställande nämnd, antingen inom befintlig budget eller äskande.

För investeringar överstigande 15 mnkr skall även en kalkyl tas fram som en del av förstudien, där det förutom själva investeringsutgiften även skall framgå eventuella tillkommande driftskostnader. En avstämning mot andra jämförbara projekt skall även beaktas. Samtliga kostnadsberäkningar sker utifrån aktuell marknadssituation och prisbild. Syftet är att få en så korrekt bild av kostnadsbilden och undvika större korrigeringar sent i investeringsprocessen.

Rapportering/Uppföljning

För investeringsverksamheten skall rapportering ske i samband med uppföljningen som görs per februari, april, augusti och oktober månad. Rapporteringen skall delges kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och berörd verksamhetsnämnd. Kommunfullmäktige får information i delårsrapporterna för april samt augusti. Även slutredovisning av större investeringsprojekt sker till kommunfullmäktige.

Organisation

I investeringsprocessen gäller följande ansvarsfördelning:

Kommunfullmäktige

- Beslutar om investeringsbudget och investeringsplan
- Beslutar om lokalförsörjningsplan/strategi
- Beslutar om borgensramar för de kommunala bolagen

Kommunstyrelsen

- Bereder investeringsärenden till kommunfullmäktige
- Godkänner förstudier avseende investeringsprojekt
- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden som kommunstyrelsen ansvarar för

Samhällsbyggnadsnämnden

- Samordningsansvar för samtliga lokalfrågor
- Genomförandeansvar för alla investeringar i lokaler och anläggningar som kommunen ansvarar för
- Tar fram förslag till lokalförsörjningsplan
- Beslutar om underhållsplaner
- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för.

Övriga nämnder

- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden respektive nämnd ansvarar för
- Ansvarar för behovsanalyser för investeringar inom nämndens områden
- Initierar att förstudie startas
- Föreslår beslut utifrån förstudie

Projektprocess för större investeringar i lokaler.

Behov av lokaler initieras till arbetsgruppen för lokalförsörjning (nuvarande lokalstyrgrupp) av förvaltningschef.

Arbetsgruppen utreder alternativa lösningar på behovet.

- Lösning genom omflyttning
- Lösning genom inhyrning av extern lokal
- Lösning genom ombyggnad av befintlig lokal
- Lösning genom nyinvestering

Om arbetsgruppen kommer fram till att behovet kräver en investering på minst 15 mnkr ska en förstudie initieras av aktuell verksamhetsnämnd.

Förstudien bereds sedan av arbetsgruppen. Under arbetet hålls en fortlöpande dialog med den politiska styrgruppen. Arbetsgruppen ansvarar för framtagande av underlag till styrgruppen som är övergripande ansvarig för beredningen.

När förstudien är klar ska den godkännas av beställande verksamhetsnämnd och därefter av kommunstyrelsen.

När förstudien godkänts läggs investeringen in i kommunens investeringsplan och anslag beslutas av KF i nästkommande budgetbeslut.

Samhällsbyggnadsnämnden genomför och slutredovisar investeringsprojektet.