



Beslutad av
Kommunfullmäktige
2024-02-12

Dokumentansvarig
Chef strategisk lokal- och
fastighetssektion

Senast reviderad
2023-11-29

Typ av styrdokument
Normerande

Fastighetspolicy för Huddinge kommun



Inledning

Kommunkoncernen äger fastigheter genom såväl eget ägande som genom de båda fastighetsbolagen Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Fastigheterna består av både bebyggd och obebyggd mark och avser fastigheter för bostäder, lokaler, anläggningar (frilufts- och aktivitetsytor och idrottsytor), jordbruksfastigheter (arrendegårdar och mindre enskilda byggnader i naturreservat), kulturfastigheter samt exploateringsfastigheter (utvecklingsfastigheter). Kommunen innehar vidare tillgångar genom bostadsrätter. Tillsammans benämnt kommunkoncernens fastighetsinnehav.

Fastighetsinnehavet uppgår till betydande värden och behöver utvecklas och förvaltas på ett sätt som bidrar till att planerade investeringar och underhållsåtgärder kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk. Samtidigt är det av stor vikt att kommunkoncernen kan tillhandahålla kostnadseffektiva, väl underhållna och ändamålsenliga fastigheter utifrån såväl nuvarande som kommande behov.

Syfte och mål

Fastighetspolicyns syfte är att definiera övergripande mål och principer för kommunkoncernens fastighetsinnehav (ägande, förvaltning och utveckling) utifrån kommunkoncernens gemensamma och långsiktiga perspektiv.

Utifrån kommunens tre övergripande målområden social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet är målet med policyn att kommunkoncernen säkerställer en aktiv strategisk planering där fastighetsinnehavet förvaltas och utvecklas så att det stödjer en hållbar utveckling.

Omfattning och definitioner

Policyn omfattar kommunkoncernens fastighetsinnehav enligt nedan:

- alla fastigheter¹ ägda av de båda fastighetsbolagen² samt via kommunen
- alla fastigheter (bebyggd och obebyggd mark) för olika kommunala ändamål
- fastigheter kommunkoncernen kan komma att förvärva
- de bostadsrätter kommunen äger och kan komma att förvärva

Policyn konkretiseras i *Riktlinjer för fastighetsinnehav* som beskriver hur kommunkoncernen ska förvalta och utveckla sitt fastighetsinnehav samt hur ansvarsfördelning och samverkan ska ske.

Ansvar

Respektive nämnd/bolag ansvarar för att implementera och följa policyn, i de delar som berör deras verksamhetsområden.

¹ Definitionen av *fastighet* i policyn följer det som avses i jordabalken 1 kap 1 §, 1a§ och 2 kap 1-2§§. För tydliggörandets skull används begreppet byggnad i det fall där det är endast byggnaden som avses och inte marken.

² Med fastigheter ägda av fastighetsbolagen avses fastigheter som innehåller bostäder, lokaler och anläggningar avsedda för kommunens verksamheter.



Fastighetspolicy för Huddinge kommun

Ägande, förvaltning och utveckling ska genomsyras av en helhetssyn där strategiska val, prioriteringar och beslut ska bygga på såväl samhällsekonomisk nytta som hållbar utveckling utifrån ett kommunkoncernperspektiv.

Ägande

Kommunkoncernen ska ha ett fastighetsinnehav som tillförsäkrar rådighet över fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse för en hållbar utveckling.

Kommunkoncernen ska i huvudsak äga fastigheter som möjliggör för:

- kommunala verksamheters behov av verksamhetslokaler och anläggningar,
- bostäder för kommunens invånare i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och utifrån kommunens behov av bostäder,
- rekreation och föreningsliv,
- utveckling av offentliga miljöer,
- utveckling av infrastruktur som stödjer önskad tillväxt,
- strategiska innehav i övrigt för genomförande av översiktsplanen

Fastighetsinnehavet kan även omfatta fastigheter som inte används enligt punkterna ovan men där det finns särskilda skäl för ägande, till exempel;

- bevarande och utveckling av kulturhistoriska värden eller naturvärden och dessa inte kan bevaras, utvecklas eller av andra skäl riskerar att reduceras med en annan fastighetsägare
- stödjande av verksamhet med kommunalt intresse genom upplåtelse till ideella föreningar

Förvaltning

Kommunkoncernens fastigheter ska förvaltas på ett professionellt och proaktivt sätt så att fastigheternas värde och utvecklingsmöjligheter säkerställs. Förvaltning omfattar såväl teknisk, ekonomisk som administrativ förvaltning. Fastighetsförvaltningen ska organiseras så att det lagreglerade ägaransvaret omhändertas på ett tydligt, effektivt och säkert sätt.

Vägledande för all förvaltning ska vara koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet, god kvalitet och ändamålsenlighet. Kommunkoncernen ska aktivt arbeta för att minska fastigheternas negativa miljö- och klimatpåverkan.

Investeringar för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tidsperiod som kommunkoncernen har behov av byggnaden eller till den tid som krävs för att upprätthålla ett alternativvärde, exempelvis ett försäljningsvärde.

Utveckling

Kommunkoncernen ska bedriva en fastighetsförsörjning för att säkerställa ett fastighetsinnehav som bedöms vara av strategisk betydelse för kommunens långsiktiga ägande.



Detta innebär att kommunkoncernen ska:

- *behålla* de fastigheter som bedöms vara motiverat på lång sikt
- *avyttra* de fastigheter som inte nyttjas och inte heller är av strategisk betydelse för en hållbar utveckling
- *förvärva* fastigheter som bedöms vara strategiska innehav för genomförande av översiktsplanen

Vid övervägande om förändrad användning ska såväl ekonomi, befolkningsutveckling, verksamhetsbehov som andra strategiska aspekter beaktas.

Fastigheter som ska avyttras ska, om det är motiverat, förädlas eller utvecklas före avyttring för att eventuell potential ska tillgodoräknas kommunkoncernen.

Avyttringar och förvärv ska ske på marknadsmässiga villkor på en konkurrensutsatt marknad. Undantag kan ske men ska motiveras.