

RIKTLINJER FÖR LOKALFÖRSÖRJNING INOM VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN

För styrning av lokalförsörjning inom Västra Götalandsregionen gäller följande riktlinjer. Riktlinjerna omfattar ekonomisk styrning och hur arbetet med lokalförsörjning av regionens verksamheter skall organiseras på det mest effektiva sättet.

Riktlinjerna avser såväl regionens egna fastighetsbestånd som externt förhyrda lokaler.

Grundläggande för riktlinjerna är att lokalkostnaderna skall hanteras utifrån ett regiongemensamt perspektiv. Regionnyttan är alltid överordnad den enskilda verksamhetens intresse och målet är att optimera regionens lokalkostnader.

Lokalförsörjningsprocessen styrs av Västfastigheter som har en helhetssyn baserad på kunskapen om det egna fastighetsbeståndet och hyresmarknaden inom regionen. Detta sker genom att Västfastigheter som stödfunktion till kunderna erbjuder kvalificerade tjänster inom det särskilda kompetensområdet lokalförsörjning. Tillämpning av riktlinjerna för lokalförsörjning förutsätter en dialog mellan Västfastigheter och verksamheten.

MÅL

Regionens mål är att ständigt få ett bättre utnyttjande av de samlade resurserna.

EKONOMISKA RAMAR

Riktlinjer

Regionfullmäktige beviljar hyresgästerna ramar för att bedriva verksamhet enligt gällande mål. Den ekonomiska ramen innehåller resurser för lokalkostnader.

Styrning

Hyresgästerna har att pröva sina lokalbehov inom sin totala ekonomiska driftram. Nya lokalbehov skall alltid prövas mot verksamhetens totala behov och resurser. Huvudregeln är att regionfullmäktige inte beviljar ramtillägg för nya lokaler utan att finansiering skall ske inom hyresgästens totala ekonomiska ram.

LOKALFÖRSÖRJNING

Riktlinjer

Lokalbehov för den regionala verksamheten skall i första hand lösas genom nyttjande av regionens egna lokaler. Endast när egna lokaler inte finns tillgängliga eller av skäl som belägenhet, funktionalitet som på ett påtagligt sätt hämmar verksamhetens effektivitet och som inte med rimliga insatser kan förbättras får extern förhyrning ske.

Uthyrning av egna lokaler till annan verksamhet får ske när dessa inte behövs för regionens egna verksamheter.

Varje avyttring av lokaler skall föregås av prövning ur ett långsiktigt perspektiv.

Styrning

Västfastigheter har uppdraget att svara för Västra Götalandsregionens ägarfrågor och förvaltning avseende regionens fastigheter för regional verksamhet.

Alla lokalfrågor skall lösas av Västfastigheter utifrån de lokalbehov som verksamheten efterfrågar och är beredda att betala för. Verksamheten är även betalningsskyldig för kostnader som följer av Regionens direktiv. Detta innebär att förhyrning av externa lokaler endast får ske genom Västfastigheters medverkan.

Rutiner vid upplåtelse av lokaler i det egna fastighetsbeståndet

Västfastigheter har det övergripande ansvaret för att vårda och utveckla det egna fastighetsbeståndet till nytta för Regionen. Behov av lokalförändringar skall aktualiseras, beredas och konsekvensbeskrivas av verksamheten i samråd med Västfastigheter. Västfastigheter skall erbjuda verksamheterna den processkunskap som krävs för att maximera regionens nytta. Eventuella investeringsbehov prövas och beslutas i enlighet med de regler som fastställs av Regionen för budget och investeringsprocesser. Avtalsförhållandet regleras i enlighet med beslutad "Internprissättning av lokaler i Västra Götalandsregionen".

Rutiner vid inhyrning av externa lokaler

Behov av externa lokaler eller förändringar förändringar av externa lokaler skall aktualiseras, beredas och konsekvensbeskrivas av verksamheten i samråd med Västfastigheter. Västfastigheter skall erbjuda verksamheterna den processkunskap som krävs för att maximera regionens nytta. Parter i hyresavtalet är fastighetsägaren eller dennes representant som hyresvärd och regionens verksamhetsföreträdare (med delegation att teckna avtal) som hyresgäst. Västfastigheter förhandlar med hyresvärden och granskar förslag till hyresavtal avseende villkoren och godkänner därefter dessa före verksamhetens beslut och undertecknande. Västfastigheter registrerar och förvarar kontrakten för att kunna utöva bevakning av villkor som uppsägnings- och förlängningstider mm. Om hyresgästen så önskar kan Västfastigheter göra kontroll av hyresaviseringarna.

KAPITALKOSTNADER

Riktlinjer

Investeringar i lokaler skall vara avgränsade i tiden.

Regionen finansierar ej investeringsutgifter för inhyrda lokaler.

Styrning (egna fastighetsbeståndet)

Ekonomiska ramar beslutas av Regionfullmäktige. Kapitalkostnaderna ingår i internpriset och finansieras inom utförarnas driftbudget. Varje förslag av en investering skall utgå från nyttan med investeringen och att besluten grundas på realistiska investeringskalkyler. Observera att investeringar inte får finansieras med driftsmedel.

Investeringarnas avgränsning innebär att förstudie- program- och projekteringskostnader samt kostnader för genomförande inklusive åtgärder under garantitiden skall belasta projektet.

Den totala kostnaden skall ligga till grund för hyressättning. Investeringstidens bortre gräns sätts till entreprenadens färdigställande.

Nedlagda kostnader för projekt som påbörjats men som av olika skäl inte genomförts skall betalas av verksamheten.

För lokalförsörjning som sker för externfinansierad verksamhet (extern hyresgäst) ska avskrivning och ränta baseras på strikt affärsmässiga grunder, i enlighet med regionens anvisningar.

(Vidare hänvisas till Regionens nya Investeringsmodell år 2000 och anvisningar för kapitaltjänstkostnader och avseende investeringskalkylering).

Styrning (inhyrda lokaler)

Investeringar i inhyrda lokaler (*extern fastighetsägare*) skall ingå i hyresavtalet. Vid investeringar under pågående avtalstid skall detta ske genom ett separat hyrestillägg till bashyran. Hyrestillägget får inte ha längre löptid än avtalet i övrigt.

ANSVARSFÖRDELNING MELLAN HYRESGÄST OCH HYRESVÄRD

Riktlinjer

Ansvarsfördelningen skall alltid ha som mål

- . • att genom ett tydligt ansvar få respektive parter att påverka lokalkostnaderna så att dessa optimeras.
- . • att den som har störst möjlighet att påverka kostnaderna skall ha ansvaret.
- . • att ingen skall uppleva några lokalkostnader som gratisnyttigheter.

Styrning

I Regionen tillämpas Landstingsförbundets "Gränsdragning" från 1998 som också är underlag för internprissättning av lokaler. Gränsdragningslistan definierar skillnaden mellan investeringar i lokal/byggnad och verksamhetsrelaterade investeringar i utrustning/inredning. I undantagsfall kan annan gränsdragning ske och lokala överenskommelser träffas.

För inhyrda lokaler bör generellt gälla att totalhyra tillämpas. Vid externförhyrning av lokaler förhandlar Västfastigheter med hyresvärderna utifrån riktlinjerna och granskar tydligheten i hyresavtalet före kontraktstecknandet. Den gränsdragning som tillämpas

vid egna lokaler ersätts av det externa hyresavtalets formuleringar. Eftersträvansvärt är dock att Landstingsförbundets "Gränsdragning" från 1998 tillämpas.

INTERNPRISER

Riktlinjer

Lokalkostnaderna skall betalas genom internpriser. Här hänvisas till beslut om "Internprissättning av lokaler inom Västra Götalandsregionen".

Styrning

Alla lokaler som har en hyresgäst skall ha ett internt upplåtelseavtal och ett internpris som skall betalas inom dennes regionbidrag.

EKONOMISKA VINSTER VID LOKALRATIONALISERINGAR

Riktlinjer

Hyresgäst som avstår från lokaler skall få kostnadsreduceringen tillgodo inom sin ekonomiska ram. D v s friställda medel vid lokalrationaliseringar behålls av verksamheten för andra prioriterade frågor.

Styrning

Västfastigheter skall aktivt stödja verksamheterna i deras strävan att åstadkomma lokalrationaliseringar. Avgränsningar skall kunna göras så att lokalerna blir åtkomliga för annan verksamhet om behov föreligger, alternativt uthyrningsbara för extern verksamhet. Prövning om en friställd lokal är uthyrningsbar och om verksamheten skall avlastas kostnaden sker av Västfastigheter.