

Styrelsen	2020-09-24/25
Handling nr	12.4
Handläggare	Carolina Lundberg
Daterad	2020-09-16
Reviderad	

Till
Styrelsen för Västtrafik AB

Västra Götalandsregionens policy för ägande av fastigheter

Västra Götalandsregionen har skickat ut policy för ägande av fastigheter till samtliga nämnder och styrelser. Ett förslag på remissvar är framtaget.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med anledning av nedanstående föreslås styrelsen besluta
att godkänna redovisat remissvar samt ge VD i uppdrag att översända svaret.

Skövde dag som ovan

Lars Backström

Camilla Holtet

Göteborg 25 september 2020

Handläggare
Carolina Lundberg
Dnr VTM 1-601-20

Västra Götalandsregionen
regionstyrelsen@vgregion.se
Dnr RS 2020-02878

Västtrafiks svar på Västra Götalandsregionens remiss av policy för ägande av fastigheter

Västtrafik har tagit del av utskickad policy och önskar att lämna följande kommentarer under respektive avsnitt.

Hållplatser och pausbyggnader

Det bör framgå att motivet att erbjuda hållplatsmiljöer med ett enhetligt uttryck också gäller gestaltning av väderskydd. Västtrafik delar beskrivning om att pausbyggnader framförallt är aktuellt i de större städerna där marktillgången är begränsad. Det bör dock kompletteras med att det också kan vara aktuellt på platser där det inte finns ändamålsenliga lokaler att hyra, samt att det i vissa lägen kan vara aktuellt att hyra pausbyggnader.

Resecentrum och väntsalar

Västtrafik delar beskrivningen att huvudinriktningen är att VGR ska äga resecentrum och att motivet att äga är att ett resecentrum behöver ligga centralt i en stad eller tätort, där konkurrensen om marken ofta är stor. Men det bör också kompletteras med ”*eller där det är av strategisk betydelse*”.

Avsnittet bör också kompletteras med en skrivning om att det kan vara nödvändigt för VGR att göra vissa investeringar i förhyrningar, t ex verksamhetsutrustning, larm, etc.

Depåer

Västtrafik anser att skrivning om att en förhyrning skulle innebära alltför hög risk samt de sista två styckena kring depåer bör strykas, och ersättas med följande skrivning:

Förhyrningar kan, i vissa fall, övervägas i syfte att skapa långsiktig rådhed. För tågdepåer kan långa förhyrningar övervägas i strategiskt intressanta lägen där depåer inte kan utvecklas i egen regi pga de speciella förutsättningar som råder inom järnvägssystemet. För bussdepåer kan långa förhyrningar övervägas som ett sekundärt alternativ i de större städerna, i de fall inga lämpliga eller möjliga markområden finns tillgängliga. Även i de mindre städerna kan det vara lämpligt att VGR/Västtrafik hyr bussdepåer på långa kontrakt, i syfte att säkerställa tillgång av elkraft och/eller biogas. Det kan även vara nödvändigt för VGR att göra vissa investeringar i förhyrningar, t ex verksamhetsutrustning, elinfrastruktur etc. //

Stina Wärmedal

Från: Stefan Westling Didrik <stefan.westling.didrik@vgregion.se> för Regionstyrelsen
<regionstyrelsen@vgregion.se>
Skickat: den 7 maj 2020 13:51
Till: Expediering
Ämne: Remiss: Policy för ägande av fastigheter
Bifogade filer: Remiss av policy för ägande av fastigheter.pdf

Samtliga nämnder och styrelser,

Koncernkontoret önskar svar på remissen senast 2020-09-30.
Svaren skickas till regionstyrelsen@vgregion.se ange diarienummer RS 2020-02878

Frågor om remissen besvaras av Kristoffer Ekström:
Tel : 076 - 826 86 99
E-post: kristoffer.ekstrom@vgregion.se

Med vänliga hälsningar

Stefan Didrik

Nämndsamordnare regionstyrelsen
Avdelning Ärendesamordning & kansli
Koncernkontoret, Västra Götalandsregionen
Telefon: 076-9402737
Epost: stefan.westling.didrik@vgregion.se

Beslutad av: Regionfullmäktige, 2020-

Diarienummer: xx-ÅÅÅÅ-xxxxx

Giltighet: från ÅÅÅÅ-MM-DD till ÅÅÅÅ-MM-DD

Policy

Västra Götalandsregionens ägande av fastigheter

Policyn gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Koncernstab verksamhetsuppföljning, ekonomi och inköp

Dokumentet ersätter: Strategi för Västra Götalandsregionens ägande av fastigheter

RSK 234-2007

Innehåll

Sammanfattning	3
Policyn fastställer utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga	3
Hälso- och sjukvård	3
Region och akutsjukhus	3
Specialistsjukhus/närsjukhus	4
Primärvårdslokaler	4
Tandvårdslokaler.....	4
Regional utveckling	5
Folkhögskolor	5
Naturbruksgymnasier	5
Kulturlokaler	5
Kollektivtrafikfastigheter och lokaler	5
Hållplatser och pausbyggnader	6
Resecentrum och väntsalar.....	6
Depåer	6
Övrigt	7
Göteborgs Botaniska trädgård.....	7
Administrativa fastigheter och lokaler	7
Övriga lokaler	7

Sammanfattning

- Policyn riktar sig till Västra Götalandsregionens (VGR:s) samtliga nämnder, styrelser och majoritetsägda bolag.
- Policyn omfattar fastigheter och lokaler som nyttjas av VGR:s egna verksamheter
- Till policyn finns riktlinjer som förtydligar och ger vägledning kring hur VGR:s lokalförsörjning ska hanteras.

Policyn fastställer utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga

Denna policy avser strategiskt viktiga fastigheter och lokaler som nyttjas av de verksamheter som bedrivs av VGR. Privata verksamheters lokaler, som är upphandlade av Västra Götalandsregionen eller omfattas av vårdval omfattas inte av denna policy.

Denna policy fastställer översiktliga utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga. De fastigheter som regionen inte behöver äga ska säljas, förutsatt att det finns en marknad och att regionen får ett ekonomiskt mervärde och/eller att en försäljning minskar VGR:s ekonomiska risktagande jämfört med att äga fastigheten.

Viktiga bedömningsgrunder är:

- Behov av att kontrollera VGR:s produktionsmedel.
- Verksamheternas framtida utveckling.
- Kostnadsutvecklingen i eget respektive externt ägande.
- Verksamhetens behov av anpassning till ökade krav på utbudspunkter.
- Lokalk marknaden på olika orter.

I områden där det är svårt att erhålla mark är det angeläget att ha en mycket god framförhållning för att kunna säkra lämpliga fastigheter för VGR:s behov.

Utifrån ovanstående utgångspunkter och bedömningsgrunder ska följande gälla för VGR:s ägande av fastigheter. Med fastigheter avses i denna policy även bebyggd mark som upplåts med arrende eller tomträtt.

Hälso- och sjukvård

Region och akutsjukhus

Huvudinriktningen är att VGR ska äga region- och akutsjukhus.

Motivet för att VGR ska äga dessa sjukhus är en bedömning att i dessa lokaler kommer det att bedrivas sjukvårdsverksamhet på lång sikt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten och dess byggnader för att lätt kunna göra verksamhetsanpassningar eller omställningar. En förhyrning skulle innebära en alltför hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden. Lokalförändringar kan innebära höga tilläggshyror. En risk att inte klara lokal försörjningen uppstår vid en eventuell uppsägning av ett hyreskontrakt.

Specialistsjukhus/närsjukhus

Huvudinriktningen är att VGR ska äga specialistsjukhus/närsjukhus.

Motivet för att VGR ska äga dessa sjukhus är detsamma som för region- och akutsjukhus. Däremot om verksamhetens långsiktighet och/eller vårdens komplexitet minskar vid en fastighet, kan ägandet prövas i varje enskilt fall.

I vissa fall bör VGR även äga specialistsjukhus/närsjukhus där verksamheten upphandlas eller omfattas av vårdval. Detta gäller om utbudspunkten bedöms som långsiktig och strategisk viktig och där en förhyrning innebär en alltför hög risk.

Primärvårdslokaler

Huvudinriktningen är att VGR ska hyra primärvårdslokaler.

Motivet är att stora delar av primärvården är konkurrensutsatt genom vårdval. Det finns behov att lokalisera primärvårdens lokaler utefter samhällets utveckling och efterfrågade utbudspunkter, där en förhyrning skapar större flexibilitet.

I storstadsområdena finns en fungerande hyresmarknad till skillnad från små orter med litet utbud där en förhyrning sannolikt kommer att innebära krav på långa och säkra kontrakt. Krav på långsiktiga kontrakt liknar därmed ett ägande. Vad som är små respektive stora orter kan inte definieras, detta beror bland annat på hur lokalmarknaden på orten ser ut. I undantagsfall i en icke fungerande hyresmarknad, kan regionen pröva att äga primärvårdslokaler.

Tandvårdslokaler

Huvudinriktningen är att VGR ska hyra tandvårdslokaler.

Motivet är att stora delar av tandvården är konkurrensutsatt. Det finns behov att lokalisera tandvårdens lokaler utefter samhällets utveckling och efterfrågade utbudspunkter, där en förhyrning skapar större flexibilitet.

I storstadsområdena finns en fungerande hyresmarknad till skillnad från små orter med litet utbud där en förhyrning sannolikt kommer att innebära krav på långa och säkra kontrakt. Krav på långsiktiga kontrakt liknar därmed ett ägande. Vad som är små respektive stora orter kan inte definieras, detta beror bland annat på

hur lokalmarknaden på orten ser ut. I undantagsfall i en icke fungerande hyresmarknad, kan VGR pröva att äga tandvårdslokaler.

Specialisttandvården finns idag i både egna lokaler på sjukhus och inhyrda lokaler angränsande till sjukhus. Där det är möjligt och bra samband kan skapas, ska specialisttandvården lokaliseras till egna lokaler, i övrigt ska dessa lokaler hyras.

Regional utveckling

Folkhögskolor

Huvudinriktningen är att VGR ska äga lokaler för skolorna.

Motivet är att folkhögskolorna ofta är belägna i mindre orter. Det är svårt att skaffa ersättningslokaler utan att få krav på hög riskpremie och långa kontrakt. En förhyrning innebär en sämre kontroll över lokalerna när verksamheten ska förändras.

Naturbruksgymnasier

Huvudinriktningen är att VGR ska äga lokaler för skolorna. Ekonomibyggnader och mark som behövs för undervisningen kan arrenderas.

Skolorna kan delas in i ekonomibyggnader och mark för jord- och skogsbruk som har en alternativ användning. Undervisningslokaler och internat som sannolikt saknar alternativ användning. Motivet att äga är att regionen behöver råda över skolornas behov av lokaler och mark. Naturbruksgymnasierna är ofta belägna i mindre orter, där det är svårt att skaffa ersättningslokaler utan att få krav på hög riskpremie och långa kontrakt. En förhyrning innebär en sämre kontroll över lokalerna när verksamheten ska förändras.

Kulturlokaler

Huvudinriktningen är att VGR ska äga alternativt hyra av företrädesvis offentliga hyresvärdar museer, teatrar och övriga specialanpassade kulturlokaler.

Motivet är att kulturlokaler är specialanpassade och bedöms bedrivas långsiktigt på samma plats. En kommersiell förhyrning skulle innebära en hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden.

Kollektivtrafikfastigheter och lokaler

När det gäller ansvaret för kollektivtrafikens infrastruktur klargörs det i "Avtal om ansvar för den regionala kollektivtrafiken i Västra Götalands län" tecknat 27 maj 2011 mellan VGR och VGR:s kommuner.

Kortfattat innebär avtalet att kommun eller annan väghållare svarar för investeringar i mark och att VGR svarar för investeringar i byggnader, väntutrymmen och utrustning. För depåer gäller att VGR har ett helhetsansvar innebärande ansvar för markanläggningar och byggnader.

Hållplatser och pausbyggnader

Huvudinriktningen är att VGR ska äga hållplatsutrustning och i de större städerna äga pausbyggnader.

Motivet är att erbjuda resenärernas hållplatsmiljöer med ett enhetligt uttryck gällande gestaltning av utrustning och innehåll över hela Västra Götaland.

Utrustningen kan upphandlas storskaligt och förvaltas rationellt.

Pausbyggnader är till för trafikoperatörernas förare och är ofta belägna på ändhållplatser. Det är viktigt att de ges en god standard då de är avgörande för förarnas arbetsmiljö. Historiskt har ansvaret för pausbyggnader legat under trafikoperatören. Det är framförallt i de större städerna där marktillgången är begränsad som det är befogat att äga pausbyggnader.

Resecentrum och väntsalar

Huvudinriktningen är att VGR ska äga resecentra, men med kommentar nedan, och att VGR ska hyra väntsalar.

Motivet att äga är att ett resecentrum behöver ligga centralt i en stad eller tätort, där konkurrensen om marken ofta är stor. Behovet och placeringen är långsiktigt.

Däremot ska hyra övervägas där ett resecentrum ingår i eller är sammankopplat med en större byggnation (köpcentra, tågstation eller dyligt). Äga eller hyra kan även övervägas beroende på hur strategiskt intressant läget är, hur stor investeringen är eller hur komplex situationen är.

Väntsalar för resenärer är ofta en mindre del av en större fastighet som hyrs in hos andra fastighetsägare. Oftast finns inhyrda väntsalar i stationshus eller före detta stationshus.

Depåer

Huvudinriktningen är att VGR ska äga depåer för spårvagn.

Huvudinriktningen är att VGR ska äga depåer för tåg, men med kommentar nedan.

Huvudinriktningen är att VGR ska äga depåer för buss i de större städerna.

Huvudinriktningen är att VGR ska på övriga orter (trafikområden) upphandla busstrafiken med depåer.

Depåer för bussar, spårvagnar och tåg är nödvändiga för kollektivtrafikens existens och är relativt ytkrävande.

Motivet för att VGR ska äga depåer, är en bedömning att i dessa lokaler kommer det att bedrivas depåverksamhet långsiktigt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten inför upphandling av operatörer och för att lätt kunna göra verksamhetsanpassningar eller omställningar. En förhyrning skulle innebära en alltför hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av fastighet är liten eller obefintlig på marknaden, speciellt inom de större städerna.

Däremot kan hyra övervägas för tågdepåer. Det gäller där strategiskt intressanta lägen för depåverksamhet inte kan utvecklas i egen regi pga. de speciella förutsättningar som råder inom järnvägssystemet.

Avgörandet om en bussdepå ska ägas eller ingå i upphandlad busstrafik är framförallt i de större städerna där det är brist på mark/fastigheter och där konkurrensen är stor från andra typer av verksamheter. I dessa fall är ett ägande att föredra.

Övrigt

Göteborgs Botaniska trädgård

Huvudinriktningen är att VGR ska äga trädgården med växthus och kringliggande lokaler.

Motivet för att VGR ska äga är en bedömning att på denna fastighet kommer det att bedrivas botanisk trädgård långsiktigt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten och dess byggnader. En förhyrning skulle innebära en hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden.

Administrativa fastigheter och lokaler

Huvudinriktningen är att VGR ska hyra administrativa lokaler, men med kommentar nedan.

Renodlade administrativa lokaler ska hyras om inte särskilda skäl föreligger. Förändring i organisation och bemanning kräver en hög grad av flexibilitet. För administrativa fastigheter kan ägande övervägas beroende på hur strategiskt intressant läget är, hur stor investeringen är eller hur komplex situationen är.

Övriga lokaler

För övriga lokaler får en bedömning av eget eller externt ägande ske i det enskilda fallet.