

2023-03-22

§ 49 2023.119 KS

Granskning av kommunens fastighetsunderhåll och hyressättning

Ärendebeskrivning

Kommunrevisorerna uppdrog åt den upphandlade revisionsbyrån att granska kommunens fastighetsunderhåll: att det är systematiskt, att det finns underhållsplaner och att underhållet ligger på en viss nivå för att bibehålla fastigheternas värde. I granskningen har de fastigheter kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden (sedan 2023-01-01 tekniska nämnden) ansvarar för ingått.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens underhåll av sina fastigheter sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkrande sätt och om nuvarande system för hyressättning är ändamålsenligt utifrån perspektivet underhåll.

Kommunstyrelsen bedöms i huvudsak underhålla sina fastigheter på ett ändamålsenligt och värdesäkrande sätt utifrån att det finns en organisation och ansvarsfördelning för arbetet, en strategisk inriktning för beståndet samt ett systematiskt underhållsarbete.

Samhällsbyggnadsnämnden rekommenderas att göra ett omtag avseende fastighetsförvaltningen genom att tillföra kompetens och systematik i det långsiktiga underhållsarbetet.

Kommunstyrelsen rekommenderas att:

- Säkerställa att det löpande och planerade underhållet inte påverkas genom de extrasatsningar (kulturhistoriskt värdefulla byggnader) som görs inom ramen för underhållsbudgeten. Därför bör en konsekvensanalys beskriva vilka konsekvenser det får på det planerade underhållet när extrasatsningar beslutas att göras inom ram.
- Säkerställa att alla hyresavtal är analyserade och bedöma med avseende på bland annat att underhåll ingår i hyran och att beräkningsgrunden för denna är likvärdig i avtalen.
- Säkerställa att det tas fram en instruktion eller anvisning för fördelningsprincip mellan underhåll och investering för kommunens egna fastigheter.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 10 mars 2023 lämnat följande yttrande:

Kommunledningskontoret kan konstatera att satsningen på ett systematiskt arbete av fastighetsförvaltningen har gett resultat och att stora delar av underhållsskulden som byggts upp sedan den samlade fastighetskompetensen fördes över till Fabs 2005 till stora delar är borta.

2023-03-22

Kommunledningskontoret delar dock inte revisorernas farhågor om att kulturbyggnadernas kostsamma underhåll skulle medföra risk för bristande underhåll i andra byggnader. Vetskapen om större underhållsbehov finns i god tid och kommunledningskontoret menar att det budgetförfarande som tillämpas i kommunen ger möjlighet till utökad budget inför större och mer kostsamma underhåll av kulturbyggnaderna än vad ordinarie budgetram medger. Denna typ av åtgärder går oftast att fördela över flera budgetår, vilket minskar risken för att ett helt års underhållsbudget går åt till ett objekt.

Av kommunstyrelsens fastighetsbestånd hyrs fyra hus ut till privatpersoner, sex till kommersiell verksamhet, ett till en privat förskola, åtta hus till kommunens egna verksamheter och sju byggnader till föreningar. Kommunledningskontoret kan se nytta med att se över hyresprinciperna för de tre hyresgästtyperna: interna hyresgäster, föreningar och kommersiella hyresgäster.

Ekonomiavdelningen har tagit fram riktlinjer för investeringar inom fastighetsområdet med fokus på exploateringsverksamheten. Ett arbete pågår redan med att ta fram motsvarande riktlinjer för bebyggda fastigheter. Något ytterligare arbete anses inte krävas för att uppfylla revisorernas rekommendationer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen för samtal med kommunledningskontoret om möjligheter och förutsättningar för att samordna och effektivisera kommunens samlade fastighetsförvaltning. Detta ligger helt i linje med de uppdrag som finns i kommunstyrelsens budget för 2023 att utreda eventuella samordningsvinster inom och utanför kommunkoncernen. Detta bedöms vara mer resurseffektivt än att bygga upp kompetenser i flera förvaltningar och bolag. Det kan komma att innebära att tekniska nämnden köper tjänst av kommunstyrelsen och att kommunledningskontoret kan behöva utöka kompetens och resurser för att ta hand om kommunens samlade fastighetsförvaltning.

Beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunledningskontorets yttrande i tjänsteskrivelse antas som kommunstyrelsens eget yttrande som svar på granskning av kommunens fastighetsunderhåll.