

Revisionsrapport

Fastighetsunderhåll - uppföljning av granskning år 2014

Jörn Wahlroth
Maj 2018

Vänersborgs kommun

Innehåll

1.	Inledning.....	3
1.1.	Bakgrund	3
1.2.	Syfte och Revisionsfråga.....	3
1.3.	Kontrollmål	3
1.4.	Avgränsning.....	3
1.5.	Metod.....	3
2.	Kommunens fastighetsinnehav och underhållsnivåer.....	5
2.1.	2014 års granskning	5
2.2.	Kommunstyrelsens svar, maj 2014:	5
2.3.	Uppföljande granskning.....	6
2.3.1.	Ytor	6
2.3.2.	Underhållskostnader	6
2.3.3.	Organisation för planering och genomförande av fastighetsunderhåll.....	8
3.	Iakttagelser och bedömningar	9
3.1.	Finns det tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?	9
3.1.1.	Föregående granskning	9
3.1.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	9
3.1.3.	Bedömning	9
3.2.	Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?	10
3.2.1.	Föregående granskning	10
3.2.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	10
3.2.3.	Bedömning	10
3.3.	Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?	11
3.3.1.	Föregående granskning	11
3.3.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	11
3.3.3.	Bedömning	11
3.4.	Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	12
3.4.1.	Föregående granskning	12
3.4.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	12
3.4.3.	Bedömning	12
3.5.	Finns ett eftersläpande underhåll?	12
3.5.1.	Föregående granskning	12
3.5.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	13
3.5.3.	Bedömning	13

3.6.	Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?.....	13
3.6.1.	Föregående granskning	13
3.6.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	13
3.6.3.	Bedömning	13
3.7.	Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?.....	14
3.7.1.	Föregående granskning	14
3.7.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	14
3.7.3.	Bedömning	14
3.8.	Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?	14
3.8.1.	Föregående granskning	14
3.8.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	14
3.8.3.	Bedömning	15
3.9.	Sker besiktningar?	15
3.9.1.	Föregående granskning	15
3.9.2.	Uppföljande granskning, iakttagelser.....	15
3.9.3.	Bedömning	15
4.	Sammanfattande bedömning	16

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Kommunens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande- som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket leder till försämrad arbets- och brukarmiljö.

Kommunens fastigheter förvaltas av dels samhällsbyggnadsnämnden vad gäller främst verksamhetsfastigheter, dels kommunens bostadsbolag vad gäller bostäder.

Revisorerna granskade 2014 hur nämnden prioriterar, styr och följer upp användningen av resurser för fastighetsunderhåll samt hur åtgärder för energieffektivisering samordnas med planering och genomförande av fastighetsunderhåll. Denna granskning skall nu följas upp med fokus på de frågor som föregående granskning uppmärksammade.

1.2. Syfte och Revisionsfråga

Syfte: Uppföljning av tidigare granskning med fokus på de frågor som föregående granskning uppmärksammade.

Revisionsfråga: Sköts fastighetsunderhållet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?

1.3. Kontrollmål

- Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?
- Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?
- Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns ett eftersläpande underhåll (underhållsskuld)?
- Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?
- Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?
- Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?
- Sker besiktningar?

1.4. Avgränsning

Granskningen avgränsas till de fastigheter som förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden.

1.5. Metod

Intervjuer har genomförts med samhällsbyggnadschef, fastighetschef och förvaltningschefer för barn- och utbildningsförvaltning, socialförvaltning och kultur- och fritidsförvaltning. Genomgång har skett av dokument som budget, underhållsplaner, samt verksam-

hetsberättelse och ekonomisk uppföljning. Jämförelser med statistik och branschnyckeltal för fastigheter. Rapporten har varit föremål för saktlighetskontroll.

2. Kommunens fastighetsinnehav och underhållsnivåer

2.1. 2014 års granskning

Samhällsbyggnadsnämnden förvaltar 167 826 kvm fastigheter samt cirka 50 000 kvm fritidsfastigheter som tillförs samhällsbyggnadsnämnden. Det är Fastighetsenheten som ansvarar för förvaltning av kommunens fastigheter, såsom skolor, dagis, fritids, särskilt boende och förvaltning. Dessa omfattar ett drygt hundratal fastigheter.

Enligt fastighetschefen är budget för planerat underhåll 71 kr/kvm och för akut underhåll 36 kr/kvm. Fastighetschefen bedömer att fastighetsunderhållet inte tilldelas tillräcklig resurser och att det eftersatta underhållet (underhållsskulden) beräknas till cirka 80 mnkr för kommunfastigheter och minst till 30 mnkr för fritidsfastigheter. Fritidsfastigheter har sedan flera år inga medel alls avsatta för planerat underhåll. Behovet av underhållsmedel inte definierat än då dessa fastigheter i stor utsträckning bedöms ha ett långtgående eftersatt underhåll.

I mål och resursplan för 2014 – 2016, under avsnittet verksamhetsförändringar, framgår att fastighetsenheten behöver ett årligt planerat underhåll i storleksordningen 15-20 mnkr för att kontinuerligt minska underhållsbehovet (exkl fritidsfastigheter). Det skulle, vid nuvarande nivå för akut underhåll, innebära en nivå för underhåll motsvarande 125 – 155 kr omräknat till kr/kvm. Den övre nivån motsvarar nyckeltalen som anges för genomsnittliga underhållskostnader enligt Repab.

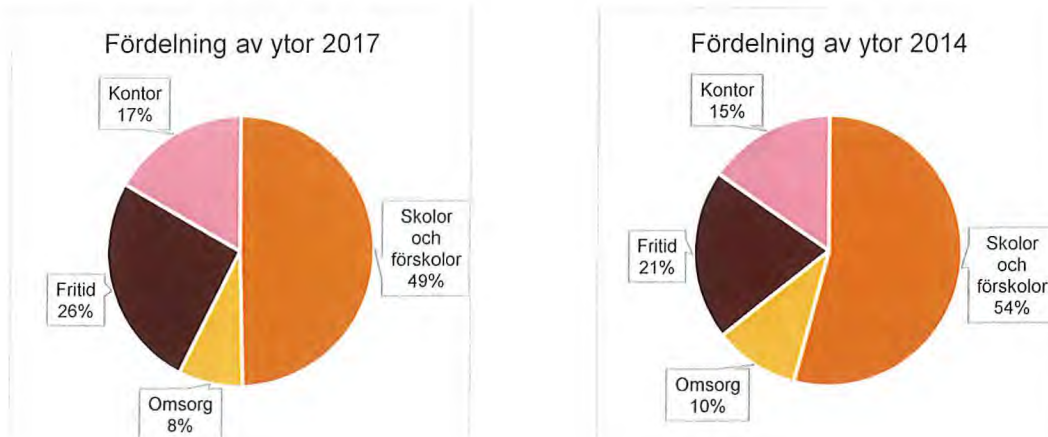
2.2. Kommunstyrelsens svar, maj 2014:

Kommunstyrelsen instämmer i att det finns ett behov av ökade resurser för underhåll. Samtidigt lyfts fram att de ekonomiska resurserna har styrts fullmäktiges prioriteringar. Det noteras att kommunstyrelsen till budget 2015 föreslaget ytterligare medel (5 mnkr) till årligt underhåll.

2.3. Uppföljande granskning

2.3.1. Ytor

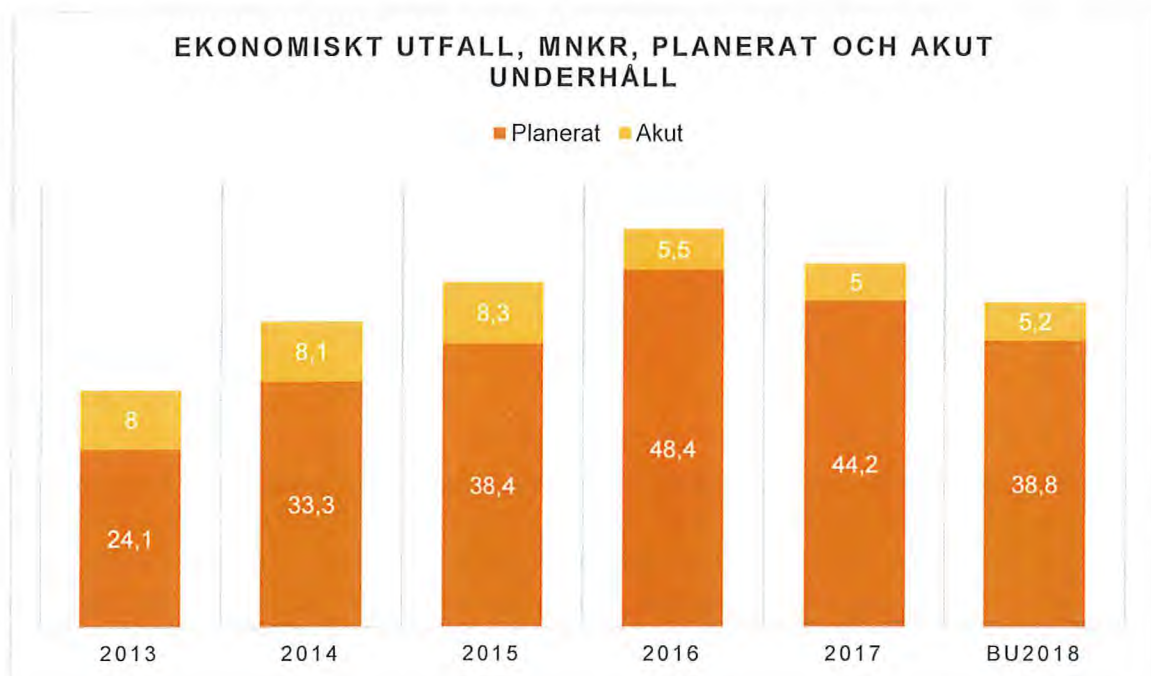
Samhällsbyggnadsnämnden förvaltade genom fastighetsenheten ca 207 000 kvm (bruksarea) år 2017, med följande fördelning (inkl jämförelse med år 2014):



Den relativa fördelningen mellan lokaltyperna har förändrats något, där fritids- och kontorsfastigheter fått en något högre andel. Det förekommer dock divergerande uppgifter om den totala fastighetsytan mellan olika dokument, som budget och årsredovisningar.

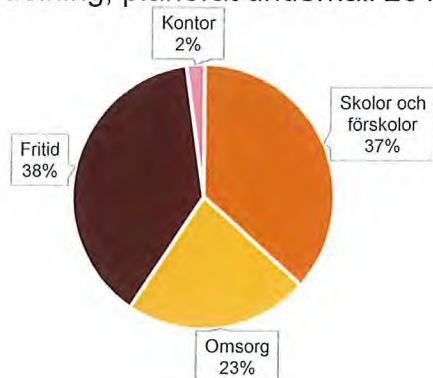
2.3.2. Underhållskostnader

Totalt sett har följande utfall redovisats för underhållet:



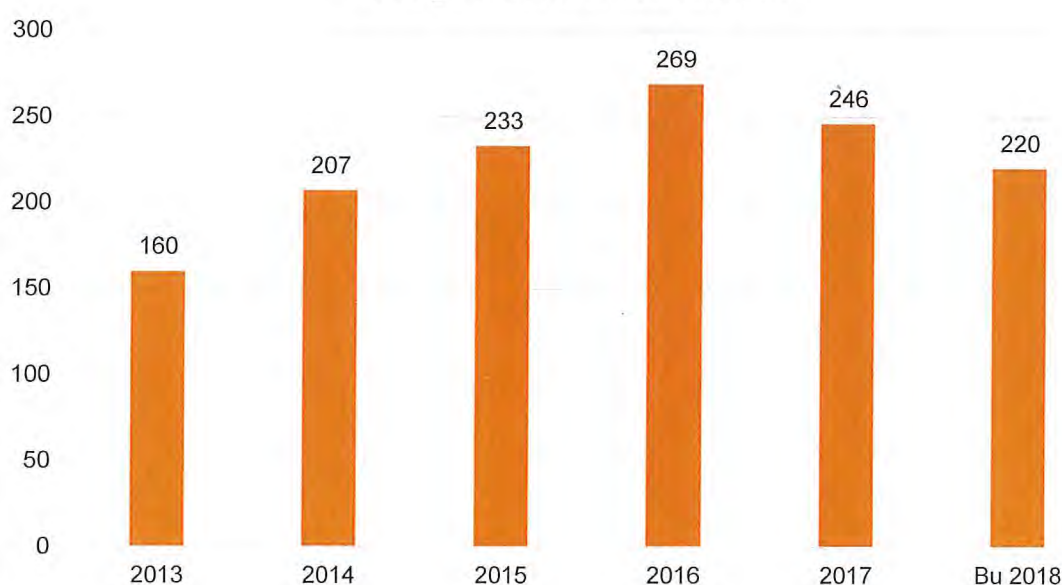
Det planerade underhållet fördelades 2017 enligt följande:

Fördelning, planerat underhåll 2017



Sedan övertagandet av fritidsfastigheter har särskilda satsningar skett avseende underhåll på dessa anläggningar. År 2017 har utöver ordinarie budget funnits 7 mnkr i underhållsmedel som särskild satsning inom fritidsområdet. Dessa medel är inräknade i ovanstående redovisningar.

Fastighetsunderhåll kr/kvm



I ovanstående diagram redovisas kommunens kostnad för planerat och felavhjälpande underhåll per kvm. Det förekommer divergerande uppgifter i kommunens redovisningar både avseende kvm-tytor och avseende redovisat nyckeltal per kvm. I ovanstående har en förenkling skett där totala underhållskostnader har ställts i relation till 200 000 kvm (bruksarea) och avviker från de av kommunen redovisade *kvm-kostnaderna*. Exempelvis återredovisas i kommunens årsredovisning för år 2016; 243 kr/kvm, och år 2017; 195 kr/kvm.

Vid föregående granskningstillfälle gjordes uppskattningen att en underhållsnivå på mellan 125 och 155 kr/kvm skulle vara nödvändig för att kunna påbörja en reduktion av underhållsskulden. Av föregående granskningsrapport framgår att den övre gränsen i det

intervallet motsvarade Repabs nyckeltal för genomsnittligt riktvärde för kommunfastigheter. År 2018 kan ett ungefärligt genomsnitt utifrån Repabs riktkostnader för skolor, förskolor, vårdbyggnader och kontor beräknas till ca 200 kr/kvm¹.

Ovanstående diagram visar, med utgångspunkt från tidigare antagande om behov av underhållsnivåer, att underhållsskulden successivt reducerats sedan år 2015 genom de anslag som tilldelats budgeten för fastighetsunderhåll. I samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsberättelse för år 2017 framgår; ”Det eftersatta underhållet har under de senaste fem åren minskat från 100 Mkr till dagens ca 60 - 70 Mkr”.

Av kommunstyrelsens redovisade förutsättningar inför budget år 2019 framgår att från och med år 2019 kommer kommunen att övergå till komponentavskrivningar. I budget 2019 överförs 19 mnkr från driftbudgetens underhåll av fastigheter till investeringsbudgeten. Sedan år 2014 har landets kommuner successivt gått över till att tillämpa komponentavskrivningar, varför det kan vara vanskligt att göra direkta jämförelser av redovisade underhållskostnader mellan kommunerna. Effekten av en övergång till komponentavskrivningar blir, allt annat lika, att investeringsutgifterna ökar och underhållskostnaderna minskar. På längre sikt ökar avskrivningskostnaderna och den sammantagna kostnaden för underhåll och avskrivningar (som följd av komponenter) blir ungefär som kostnaden med nuvarande principer för att redovisa underhållskostnaden.

2.3.3. Organisation för planering och genomförande av fastighetsunderhåll

För närvarande pågår ett arbete med att tillskapa en drift- och underhållsenhet i syfte att effektivisera arbetet med frågor som är förknippade med fastigheternas löpande drift. En enhetschef kommer att bära det direkta ansvaret för frågorna kopplade till drift- och underhåll, samt ha personalansvar för driftpersonalen.

Planering av underhåll i förhållande till ekonomiska förutsättningar och prioriteringar ur fastighetsteknisk synvinkel kommer inom förvaltningen att ske i samverkan mellan fastighetschefen och enhetschefen.

¹ Redovisad riktkostnad per kvm är en schablonmässig beräkning utifrån mediankostnaden för Repabs redovisade typfastigheter och med viktning enligt kommunens redovisning över hur fastighetsbeståndet fördelas övergripande. Riktkostnaden innehåller felavhjälpande underhåll, planerat underhåll för mark, ut- och invändig byggnad och installationer och avse bruksarean. För ett mer preciserat jämförelsetal krävs en fördjupad analys och beräkning utifrån kommunens olika fastighetstyper, samt en tydligare definition av hur kommunens redovisade kostnader relateras kvm-tytor.

3. Iakttagelser och bedömningar

3.1. Finns det tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?

3.1.1. Föregående granskning

Det finns inte tillräckliga medel avsatta för ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll. Det framgår i mål och resursplan samt av intervjuer att samhällsbyggnadsnämnden har kunskap om ett eftersatt underhåll och otillräckliga medel för att åtgärda detta. Kommunens fastighetsportföljs värde riskerar att försämrans genom att det finns ett eftersatt underhåll. Bedömningen grundades på uppgifter i mål och resursplan och intervjuer samt genomsnittliga nivåer för fastighetsunderhåll som indikeras av branschnyckeltal.

3.1.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Av kommunens mål- och resursplan framgår för god ekonomisk hushållning bland annat följande riktlinje för en långsiktig ekonomisk styrning:

Verksamheternas tillgångar och skulder:

- *Kommunens anläggningar och fastigheter ska ha ett planerat och fullgott underhåll*

I samband med målens realiserande ska trygghet och estetik beaktas. Nämnden har härutöver inte beslutat om några särskilda målvärden, bestämda riktlinjer eller prioriteringar för underhållsinsatserna.

Inom ramen för fastighetsenheten upprättas underhållsplaner som ligger till grund för bedömning av underhållsbehovet i budgetprocessen. I intervjuerna lyfts att tydliga redovisningar av eftersatt underhåll har inneburit att utökade budgetramar erhållits.

3.1.3. Bedömning

Vi bedömer att uppsatt mål är tydligt avseende ambitionen att upprätthålla ett underhåll som inte bygger underhållsskuld och att en ekonomisk effektivitet uppnås genom att genomförda investeringars värde kan bibehållas under förväntad livslängd.

Vi bedömer att de senaste årens underhållsnivåer har inneburit en reducerad underhållsskuld. Även om underhållsbudgeten varit prioriterad anser vi att nämndens målambition kunde vara tydligare i förhållande till den identifierade underhållsskulden, d v s i vilken takt som befintlig underhållsskuld ska reduceras.

Vi anser att grunderna för att beräkna och bedöma underhållsskulden behöver utvecklas (se under 3.5.).

3.2. Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?

3.2.1. Föregående granskning

Bedömning är att Samhällsbyggnadsnämnden har målstyrning för lokalers underhållsnivå, men att de är allmänt formulerade utan någon angiven lägsta nivå. Nämnden har uppmärksammat att det finns ett eftersatt underhåll och påtalat behovet av tillskjutande medel i budget för att öka underhållsinsatserna rör att reducera underhållsskulden.

Formuleringen i mål och resursplanen är i viss mån otydlig och visar inte konsekvenser av ett fortsatt eftersatt underhåll. Nämnden bör också ta beslut om tydliga prioriteringar av underhållsinsatser, särskilt eftersom nämndens bedömning är att nuvarande budgetnivåer inte räcker för att komma tillrätta med ett eftersatt underhåll.

3.2.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Ambitionen i kommunens mål- och resursplan att kommunens anläggningar och fastigheter ska ha ett planerat och fullgott underhåll ger en tydlig styrning och ambition av att arbeta för att reducera tidigare uppkomna underhållsskulder. Som en del av den årliga budgetprocessen inventeras underhållsbehovet. Under våren sker arbetet inför kommande budgetår. I detta arbete lägger förvaltningens tjänstemannaberedning fokus och prioritering på de större behoven. Nämnden ger ingen särskild styrning eller riktning till grund för prioriteringar.

Planeringen baseras på tillgänglig information för varje fastighet. Informationen baseras på egna besiktningar, information från driftpersonalen, från skyddsronder samt från hyresgäster/verksamheterna. Det yttre underhållet sker oftast genom bedömning och prioritering utifrån tekniska grunder, medan det inre underhållet i större utsträckning sker i dialog med berörd verksamhet.

I takt med att det planerade underhållet ökat har samtidigt budget och kostnader för det akuta underhållet kunnat reduceras.

Den initiala underhållsplanen som upprättas kan bli föremål för omprövning under året. 2017 års utfall visar att vissa underhållshållsposter fått skjutas på framtiden, när andra har blivit mer kostsamma än vad som initialt beräknats.

3.2.3. Bedömning

Vi bedömer att det finns en styrning av fastighetsunderhållet i linje med den uttalade målbambitionen, men att nämnden inte tydliggjort vilken prioritering som ska gälla och hur en sådan prioritering förhåller sig till vilka konsekvenser kvarstående eftersatt underhåll har för verksamheterna.

Vi anser att formerna för att fortlöpande arbeta med underhållsplaneringen kan systematiseras inom förvaltningen avseende roller och forum för möten, samt hur kommunikationen ska ske med berörda förvaltningar.

Den systematiska underhållsplaneringen, vad avser systemstöd, behöver utvecklas och därmed bidra till ökad precision i underhållsplaneringen.

3.3. Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?

3.3.1. Föregående granskning

Det finns underhållsplaner och de redovisas per byggnad. Underhållsplaner uppdateras minst en gång per år. Bedömningen är att det finns ett tillfredsställande arbete med underhållsplanering ur tekniskt perspektiv.

3.3.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

I fastighetssystemet skapas drift- och underhållsplaner. Ett arbete pågår med att säkerställa att befintlig information finns i systemet, samt att öka detaljeringsgraden i informationen och därmed få ett underlag för att kunna arbeta med bättre framförhållning och långsiktighet. Nuvarande planer uppdateras i samband med budgetarbetet, samt utifrån den information som löpande erhålls under året.

Med nuvarande system sker sidoordnad dokumentation i excel, samt även andra efterfarenhetsbaserade kompletteringar. Det har påbörjats ett omfattande arbete med att säkerställa data kopplat till fastigheter och dess byggnader. Av intervjuerna framgår att viss data finns i nuvarande fastighetssystem, men arbete pågår för att dokumentera fastigheternas och byggnadernas status fullt ut. I intervjuerna lyfts fram att förutom arbetet med att säkerställa informationen i systemet blir det en utmaning att fortlöpande upprätthålla informationen i systemet, både vad avser statusuppdateringar av underhållsbehov, samt att fortlöpande uppdatera systemet med genomfört underhåll.

Av intervjuerna framgår att nuvarande dokumentation företrädesvis stödjer ett kortsiktigt perspektiv och ger mindre av information för att beräkna det långsiktiga behovet, innebärande att fastighetssystemet fungerar för att kunna erhålla schablonberäknade underhållsinsatser, avseende när i tiden åtgärd bör vidtas och till vilken kostnad, inte kan nyttjas fullt ut. Med nuvarande status på fastighetssystemet krävs "handpåläggning" via de sidoordnade rutinerna för att kunna upprätta sådana underlag.

3.3.3. Bedömning

Vi bedömer att det finns underhållsplaner och att de uppdateras.

Vi bedömer att det saknas en systematik i att arbeta med långsiktiga underhållsplaner. Påbörjat arbete med att uppdatera data till fastighetssystemet är nödvändigt för att kunna utveckla framförhållningen och långsiktigheten i underhållsplanerna.

Vi bedömer att tillämpning av nuvarande rutiner med sidoordnade system ger svag intern kontroll. Vidare bedömer vi nuvarande rutiner som sårbara, både vad avser personberoende och de tillämpade rutinerna för registrering av underhållsbehov och hur utfört underhåll dokumenteras i systemen.

3.4. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?

3.4.1. Föregående granskning

Verksamhetens egen bedömning är att nuvarande underhåll inte är tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet. Det otillräckliga underhållet framgår av intervjuer och är dokumenterat i mål och resursplanen.

3.4.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Vid föregående granskning gjordes bedömningen att underhållsskulden uppgick till ca 110 mnkr. Genom de satsningar som gjorts genom att tydligt anslå medel och uttrycka ambition i budget och verksamhetsplan har underhållsskulden kunnat reduceras.

Av nämndens verksamhetsberättelse för år 2017 framgår att "tack vare god tilldelning av kommunala medel för underhåll av kommunägda byggnader så som skolor, fritidsanläggningar, m.m., har byggnaderna kunnat underhållas på ett långsiktigt ekonomiskt bättre sätt. Det eftersatta underhållet har under de senaste fem åren minskat från 100 Mkr till dagens ca 60 - 70 Mkr".

Under år 2017 erhöll samhällsbyggnadsnämnden tillfälliga anslag, dels 7 mnkr för underhåll av fritidsfastigheter och dels 3 mnkr för underhåll av gator och vägar. Dessa medel finns inte i budget för år 2018.

Det framgår inte tydligt av budgetunderlagen i vilken takt som bedöms som rimlig för att helt reducera underhållsskulden. Att på kort tid helt reducera befintlig underhållsskuld är inte enbart en budgetfråga, utan även en kapacitetsfråga för organisationen. Av intervjuerna framgår att de senaste årens anslag för underhåll har bedömts rimliga att hantera kapacitetsmässigt.

3.4.3. Bedömning

Vi bedömer att de senaste årens underhållsnivåer varit tillräckliga i förhållande till att kunna påbörja en successiv minskning underhållsskulden. Vi saknar dock underlag för en bedömning för hur utvecklingen ser ut för olika typer av verksamhetsfastigheter. Vidare behöver tillämpade nyckeltal och verksamhetsmått tydligare definieras och kvalitetssäkras.

3.5. Finns ett eftersläpande underhåll?

3.5.1. Föregående granskning

Bedömningen är att det finns ett eftersatt underhåll för fastigheterna. Den nuvarande budgeterade nivån för planerat underhåll är cirka 71 kr/kvm. Samhällsbyggnadsnämnden

har i mål- och resursplan för 2014 – 2016 framställt en begäran om medel för att kunna åtgärda detta. Frågan är av stor vikt för att kommunens fastighetsportfölj skall värdesäkras. Underhållsskulden beräknas uppgå till ca 110 mnkr.

3.5.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Som framgår i ovanstående gör nämnden bedömningen i verksamhetsberättelsen för år 2017 att underhållsskulden uppgår till 60-70 mnkr. Av intervjuerna framgår samtidigt att en mer stabil bedömning kan göras först när all fastighetsdata har uppdaterats i fastighetssystemet.

Av intervjuerna med företrädare från förvaltningarna framgår att det inom delar av verksamheterna fortfarande upplevs som problematiskt ur ett verksamhetsperspektiv med ett påtagligt eftersatt underhåll.

3.5.3. Bedömning

Vi bedömer att en relativt stor underhållsskuld kvarstår, samtidigt som en ny mer kvalitetssäkrad bedömning behöver göras med stöd av ett uppdaterat fastighetssystem.

Vi anser att nuvarande system inte ger tillräckligt stöd för en fullt ut kvalitetssäkrad bedömning av underhållsskulden. Vidare anser vi att den bedömda underhållsskulden behöver tydliggöras fördelat på olika kategorier av fastigheter.

3.6. Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?

3.6.1. Föregående granskning

Bedömningen är att energieffektiviseringsåtgärder genomförs och samordnas med fastighetsunderhållet. I årsredovisningarna redovisas vissa åtgärder som genomförs och förändrad energiåtgång. De fyra senaste åren har energiförbrukningen minska med 5 816 MWh per år, vilket styrker fastighetschefens uppgifter om effektiviseringsåtgärder.

3.6.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Det finns en särskild tjänsteman inom förvaltningen som arbetar med energieffektiviserande åtgärder. Energieffektiviseringsåtgärder sker företrädesvis inom ramen för investeringsplanen, men kan även förekomma inom ramen för underhållsinsatser. Energieffektiviseringsåtgärder är politiskt prioriterat, bland annat anskaffas solceller vid all nyinvestering. Det finns en särskild energiplan och en energieffektiviseringsstrategi med prioriteringar.

3.6.3. Bedömning

Vi bedömer att samordnande åtgärder sker för planering och utförande underhållsinsatser när så är tillämpligt. Företrädesvis sker dock energieffektiviserande åtgärder inom ramen för investeringsbudgeten.

3.7. Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?

3.7.1. Föregående granskning

Enligt fastighetschefen följer fastigheternas standard anvisningar enligt Repab, vilket är vedertaget inom branschen. Underhåll och åtgärder kan därmed jämföras med de nyckeltal som anges i deras skriftsamling som utkommer årsvis. Bedömningen är att samhällsbyggnadsnämnden följer vedertagen fastighetsstandard.

3.7.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Iakttagelserna sammanfaller med föregående granskning.

3.7.3. Bedömning

Bedömningen är att nämnden följer vedertagen praxis för uppföljning av fastighetsstandard.

3.8. Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?

3.8.1. Föregående granskning

Brukarnas synpunkter sker vid möten med brukare och inom skolans verksamheter vid möte med rektor och/eller personalmöte samt via skyddsronder. Felanmälningssystemet hanteras också för att följa upp och ge en bild av verksamheternas krav på lokalerna.

Lokalförsörjningsgruppen är ett formellt forum där kommundirektör, förvaltningschefer och fastighetschef sammanträder fyra gånger om året. I detta forum behandlas brukarsynpunkter av övergripande karaktär. Bedömningen är att det finns forum för brukarnas synpunkter genom de möten som sker, genom felanmälningssystem och för större och mer övergripande frågor genom lokalförsörjningsgruppens sammanträden.

3.8.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Liksom vid föregående granskning sker möten med verksamhetens företrädare i form av exempelvis rektorer. Vidare inkommer synpunkter via skyddsronder, arbetsplatsträffar och genom felanmälan.

Av intervjuerna framgår från förvaltningschefernas synvinkel att det saknas en systematik för relationen mellan hyresvärd och hyresgäst/verksamhet. Det efterlyses en ordning med årlig gemensam genomgång av objekten, samt en ökad transparens i upprättade underhållsplaner. Verksamhetens företrädare upplever att det är svårt att överblicka prioriteringarna och att det saknas riktlinjer.

De underhållsplaner som tas fram och ligger till grund för åtgärder redovisas inte för hyresgästerna som en helhet, utan efterhand som underhållsprojekten ska genomföras.

Samtidigt lyfts fram att dialogen mellan förvaltningen, avseende relationen hyresvärd och hyresgäst, under senare tid successivt förbättrats.

3.8.3. Bedömning

Vi bedömer att återkopplingen till förvaltningarna kan utvecklas genom en ökad transparens avseende underhållsplaneringen och de riktlinjer/prioriteringar som ligger till grund för planeringen. Denna transparens bör gälla såväl kortsiktigt, samt vad som planeringsmässigt kan förväntas i ett längre perspektiv (även om samhällsbyggnadsförvaltningen alltid måste ha möjlighet att göra omprioriteringar), med tydliga samband mellan fastighetsunderhåll, långsiktig lokalförsörjning och de planer som finns för investeringar och reinvesteringar.

Vidare anser vi att systematiken behöver öka för hur behov och underhållsplaner ska kommuniceras i organisationen och vilka funktioner inom förvaltningarna som ska involveras av de fastighetsrelaterade frågorna.

3.9. Sker besiktningar?

3.9.1. Föregående granskning

Underhållsbesiktningar sker fortlöpande där uppdatering av underhållsstatus noteras i fastighetssystemet. Drifttekniker utför löpande ronderingar av anläggningarna efter fastställt ronderingsschema, för fastställande av underhållsinsatser samt driftoptimering.

3.9.2. Uppföljande granskning, iakttagelser

Utöver skyddsronder sker inga systematiskt återkommande besiktningar av fastigheterna, med koppling till uppdateringar av fastighetsregistret. Besiktningar sker då särskilt behov har påkallat en sådan. Vidare hämtas information från samhällsbyggnadsförvaltningens egen driftpersonal som dagligen befinner sig ute i verksamheten, samt från verksamhetsrepresentanter.

3.9.3. Bedömning

Vi bedömer att det inte sker systematiskt återkommande besiktningar för att fastställa fastigheternas status, men att organisationsstrukturen i övrigt ger stöd för att kunna inhämta och erhålla information om fastigheternas status.

Vi anser att rutinerna för hur information om fastigheternas status inhämtas och hur denna information ska behandlas i fastighetssystemet behöver tydliggöras och dokumenteras. En ökad systematik har förutsättningar att bidra till effektivare underhållskostnader.

4. *Sammanfattande bedömning*

I nedanstående följer en bedömning av den uppföljande granskningen utifrån föregående gransknings bedömningar och revisionsfrågan; ”Sköts fastighetsunderhållet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler”.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsunderhållet delvis sköts på ett sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning. De delar som behöver utvecklas handlar om att öka systematiken i arbetet med fastighetsunderhåll.

Vid föregående granskningstillfälle var bedömningen att fastighetsunderhållet inte sköttes på ett sätt som gav förutsättningar att upprätthålla en god ekonomisk hushållning och lokaler. Företrädesvis grundades bedömningen på låga underhållsnivåer i förhållande till redovisade behov. Underhållsskulden uppgavs till ca 110 mnkr.

I uppföljningen kan konstateras att åtgärder vidtagits genom att tydligare lyfta fram vikten av att värdesäkra kommunens fastigheter och anläggningar, vilket också återspeglas i de budgetförutsättningar och de faktiska utfallen av genomfört underhåll, med årliga nivåer överstigande 200 kr/kvm. Nämnden gör nu bedömningen att underhållsskulden uppgår till ca 60-70 mnkr.

Vi bedömer att det finns en styrning av fastighetsunderhållet i linje med den uttalade målbambitionen, men att nämnden inte tydliggjort vilken prioritering som ska gälla och hur en sådan prioritering förhåller sig till vilka konsekvenser kvarstående eftersatt underhåll har för verksamheterna. Det saknas underlag för en bedömning för hur utvecklingen ser ut för olika typer av verksamhetsfastigheter. Vidare behöver tillämpade nyckeltal och verksamhetsmått tydligare definieras och kvalitetssäkras.

Vi bedömer att den systematiska underhållsplaneringen, vad avser systemstöd, behöver utvecklas och därmed bidra till ökad precision i underhållsplaneringen. Vi bedömer att tillämpning av nuvarande rutiner med sidoordnade system ger svag intern kontroll. Vidare bedömer vi nuvarande rutiner som sårbara, både vad avser personberoende och de tillämpade rutinerna för registrering av underhållsbehov och hur utfört underhåll dokumenteras i systemen.

Vi anser vidare att formerna för att fortlöpande arbeta med underhållsplaneringen kan systematiseras inom förvaltningen avseende roller och forum för möten, samt hur kommunikationen ska ske med berörda förvaltningar.

Vi bedömer att det saknas en systematik i att arbeta med långsiktiga underhållsplaner. Påbörjat arbete med att uppdatera data till fastighetssystemet är nödvändigt för att kunna utveckla framförhållningen och långsiktigheten i underhållsplanerna.

Vi bedömer att återkopplingen till förvaltningarna kan utvecklas genom en ökad transparens avseende underhållsplaneringen och de riktlinjer/prioriteringar som ligger till grund för planeringen. Denna transparens bör gälla såväl kortsiktigt, samt vad som planerings-

mässigt kan förväntas i ett längre perspektiv (även om samhällsbyggnadsförvaltningen alltid måste ha möjlighet att göra omprioriteringar), med tydliga samband mellan fastighetsunderhåll, långsiktig lokalförsörjning och de planer som finns för investeringar och reinvesteringar.

2018-05-15

Håkan Olsson

Uppdragsledare

Jörn Wahlroth

Projektledare