



Datum
2019-05-21

Till
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsnämnden

För kännedom
Kommunfullmäktiges
presidium

Kommunrevisionen

Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden - uppföljning av tidigare granskning

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en uppföljning av tidigare granskning avseende fastighetsunderhåll.

I rapporten lämnas följande rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen:

- Att prioritera införandet av ett systemverktyg för att hantera underhållsplaner.
- Nämnden bör säkerställa att de systematiska besiktningar som planeras blir genomförda vilket förhoppningsvis kommer att innebära att kvaliteten förbättras då planerna bygger på en systematisk genomgång istället för rapporterade och uppkomna behov.
- Säkerställa att det planerade underhållet prioriteras för att undvika akuta kortsiktiga lösningar.
- Att överväga en höjning av beloppsgränsen för vad som ska klassificeras som investering.
- Gränsdragning och roller bör förtydligas och kommunens underhållsplan bör stämmas av med Krokomsbostäder AB för att undvika dubbelarbete och att felaktiga eller motstridiga åtgärder utförs.
- Att genomföra en noggrann analys och kostnadsberäkning av kommande underhållsbehov på längre sikt där behoven prioriteras för att fullmäktige och styrelse/nämnder ska ha ett tillförlitligt beslutsmaterial. Det är viktigt att denna bygger på en långsiktig lokalförsörjningsplan så att det inte genomförs åtgärder på fastigheter som kommer att avvecklas.

Revisionen önskar få svar på vilka åtgärder som planeras att vidtas utifrån lämnade rekommendationer och när de beräknas vara genomförda.

Svar önskas senast den 30 september 2019.

Med vänliga hälsningar

Britt Carlsson
Ordförande

Björn Skogh
Vice ordförande



Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden - uppföljning av tidigare granskning

Rapport

Krokoms kommun

KPMG AB

2019-05-21

Antal sidor 14



Krokoms kommun

Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden – uppföljning av tidigare granskning

2019-05-21

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	3
2.2	Revisionskriterier	3
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	Error! Bookmark not defined.
3.1	Granskning 2015	5
3.2	Organisation	6
3.3	Underhållsplaner	6
3.4	Fördelning mellan akut och planerat underhåll	7
3.5	Gränsdragning investering drift	10
3.6	Samordning och samverkan	10
3.7	Underhållsskuld	12
4	Slutsats och rekommendationer	13
4.1	Rekommendationer	13

1 Sammanfattning

Vi har av Krokoms kommuns revisorer fått i uppdrag att genomföra en uppföljning av tidigare granskning avseende fastighetsunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Syftet med granskningen är att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden har vidtagit åtgärder utifrån de rekommendationer som lämnades. Samhällsbyggnadsnämnden instämde inte i flertalet av de rekommendationer som lämnades i tidigare granskning. Granskningen har därför i större utsträckning fokuserat på faktiskt nuläge istället för uppföljning av rekommendationerna.

Följande bedömningar har gjorts i granskningen:

- Det finns till viss del aktuella underhållsplaner. Fortfarande genomförs inga årliga besiktningar. De systematiska besiktningar som avses att genomföras kommer förhoppningsvis att innebära att kvaliteten förbättras då planerna bygger på en systematisk genomgång istället för uppkomna och rapporterade behov.
- I dokumentet "Vägledning lokalutnyttjande" har skillnaderna mellan akut och planerat underhåll samt fastighetsskötsel förtydligats. Vi har inte gjort någon bedömning av om fördelningen mellan akut och planerat underhåll är rimlig.
- Det finns en tydlig gränsdragning mellan investering och drift i och med övergången till komponentavskrivning.
- Det finns en viss samordning och samverkan både inom kommunen och mellan kommunen och Krokomsbostäder AB. Utifrån de synpunkter som lyfts finns det dock behov av att ytterligare förtydliga gränsdragning och roller.
- Fortfarande finns det inte någon tillförlitligt beräknad underhållsskuld.

Mot bakgrund av vår granskning lämnar vi följande rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen:

- Att prioritera införandet av ett systemverktyg för att hantera underhållsplaner.
- Att nämnden bör säkerställa att de systematiska besiktningar som planeras blir genomförda vilket förhoppningsvis kommer att innebära att kvaliteten förbättras då planerna bygger på en systematisk genomgång istället för uppkomna och rapporterade behov.
- Att nämnden säkerställer att det planerade underhållet prioriteras för att undvika akuta kortsiktiga lösningar.
- Att överväga en höjning av beloppsgränsen för vad som ska klassificeras som investering.
- Att gränsdragning och roller bör förtydligas och kommunens underhållsplan bör stämmas av med Krokomsbostäder AB för att undvika dubbelarbete och att felaktiga eller motstridiga åtgärder utförs.
- Att genomföra en noggrann analys och kostnadsberäkning av kommande underhållsbehov på längre sikt där behoven prioriteras för att fullmäktige och styrelse/nämnder ska ha ett tillförlitligt beslutsmaterial. Det är viktigt att analysen bygger på en långsiktig lokalförsörjningsplan så att det inte genomförs åtgärder på fastigheter som kommer att avvecklas.

2 Inledning/bakgrund

Vi har av Krokoms kommuns revisorer fått i uppdrag att genomföra en uppföljning av granskningen avseende fastighetsunderhåll inom samhällsbyggnadsnämnden som genomfördes 2015. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Kostnader för lokaler är, vid sidan av personalkostnader, en väsentlig post i kommunens budget. Erfarenheter från andra granskningar av kommuner/landstings fastighetsunderhåll är att nivån för det planerade underhållet ofta inte utgår från det fastigheternas behov av underhåll utan mer har karaktären av att bli budgetregulator. Med en begränsad budget finns risker för att underhållsåtgärder skjuts på framtiden med risk för eftersatt underhåll.

Revisorerna bedömer utifrån de slutsatser som drogs i genomförd granskning att det finns risker för att fastighetsunderhållet inte prioriteras i tillräcklig hög grad.

Med anledning av ovanstående drar kommunens revisorer slutsatsen i sin riskanalys, att den tidigare genomförda granskningen avseende fastighetsunderhåll behöver följas upp.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Granskningen syftar till att konstatera om samhällsbyggnadsnämnden har vidtagit åtgärder utifrån de rekommendationer som lämnades.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Om det finns aktuella underhållsplaner, när de uppdateras och vilken uppföljning som görs.
- Om det sker en IT-baserad planering av fastighetsunderhållet.
- Hur fördelningen ser ut mellan akut och planerat underhåll, regler och budget.
- Om det finns en tydlig gränsdragning mellan investering respektive drift.
- Om det sker en samordning med andra förvaltningar och Krokomsbostäder.
- Om det finns ett eftersatt underhåll (underhållsskuld).

Granskningen avser 2019 och omfattar kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Tillämpbara interna regelverk och policys
- Tidigare genomförd granskning "Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden"



Krokoms kommun

Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden – uppföljning av tidigare granskning

2019-05-21

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av mål- och budget 2019, delårsrapport 2018
- Gränsdagningslista Ansvarsfördelning mellan HV (Saby) och HG (verksamhetsutövare), *HV=hyresvärd och HG = hyresgäst*
- Vägledning i lokalutnyttjande
- Kontering av investeringar från 20150101
- Planerat underhåll 2019-2021
- Intervjuer med berörda tjänstemän
 - Ordförande samhällsbyggnadsnämnden
 - Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen
 - Fastighetschef
 - VD Krokomsbostäder AB
 - Verksamhetschef grundskola

- Avstämning mot tidigare genomförd granskning 2015.

Samtliga intervjuade har getts möjlighet att faktagranska rapporten.

2019-05-21

3 Granskning 2015

Syftet med den genomförda granskningen var att bedöma om rutinerna för att underhålla ägda fastigheter är tillfredsställande. Den sammanfattande bedömningen var att rutinerna för att besiktiga, planera och underhålla ägda fastigheter behöver förbättras. Följande rekommendationer lämnades:

- Avsätt personella resurser för att lägga in fastigheter i ett ADB-baserat system 2016. Detta är en förutsättning för att få en bra överblick och en acceptabel kontroll över planerat och akut underhåll samt nedlagda kostnader.
- Genom beslutade personalförstärkningar 2016 finns bättre förutsättningar att utföra årliga besiktningar av fastigheter och i god tid upptäcka skador för att utföra ett planerat underhåll. Målet måste vara att ha en framförhållning så att akuta insatser ersätts av planerat underhåll.
- Tydliggör skillnaden mellan vad som ska vara en investering eller ett underhåll (driftkostnad). I dagsläget finns skriftliga riktlinjer från 1999 som behöver uppdateras.
- Se över organisationen för enheten och undersök möjligheten till utökad samverkan mellan KBAB och kommunen alternativt andra driftformer för underhåll. Samordningsvinster i underhållsarbetet för koncernen är ett måste för att minska "underhållsskulden".

Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat följande svar på rapporten:

- Samhällsbyggnadsnämnden kan konstatera att kommunen har god kontroll över nedlagda kostnader på objektsnivå och ser inte något behov av att varken införskaffa eller föra över dessa uppgifter till ytterligare system.
- Samhällsbyggnadsnämnden delar rapportens rekommendation att det 2016 finns bättre förutsättningar att utföra underhållbesiktningar tack vare personalförstärkningar inom fastighetsavdelningen.
- Samhällsbyggnadsnämnden delar rapportens rekommendation att de skriftliga riktlinjerna från 1999 gällande vad som skall räknas som investering respektive driftkostnad behöver uppdateras.
- Samhällsbyggnadsnämnden ser idag inget behov av att förändra driftformen för planerat underhåll av kommunala fastigheter.

2019-05-21

4 Resultat av granskningen

4.1 Organisation

Merparten av de kommunala verksamhetsfastigheterna ägs av kommunen. De särskilda boendena inom äldreomsorgen ägs dock av Krokomsbostäder AB. Samhällsbyggnadsförvaltningen betalar hyran för dessa och debiterar även vårdtagarna.

Planerat underhåll ansvarar samhällsbyggnadsförvaltningen för medan den löpande fastighetsskötseln och det akuta underhållet köps från Krokomsbostäder AB.

Kommunen har inget system (internhyra) för att fördela kostnader för fastigheter, lokalvård etc. till förvaltningarna utan samhällsbyggnadsförvaltningen står för hela kostnaden. Detta innebär att fastigheterna är en fri nytting för förvaltningarna. Vid intervjuer framförs att det finns ett uppdrag till ekonomichefen att ta fram ett förslag till internhyra inom kommunen. Vidare framförs att avsaknad av internhyra har inneburit en låg medvetenhet om lokalkostnaden.

4.2 Underhållsplaner

Tidigare granskning:

Utifrån behov och prioritering görs en sammanställning varje år över vilka underhållsåtgärder som ska utföras på olika fastigheter. Resultatet sammanställs i en övergripande rullande 3-årig underhållsplan i excel.

Nuläge:

Fortfarande görs underhållsplaneringen i ett exceldokument och innehåller nuvarande budgetår samt ytterligare två år. Vid intervjuer framförs att det blir för teoretiskt med en längre planering. Fastighetsingenjörerna uppdaterar underhållsplanen utifrån behov som bygger på felanmälningar från verksamheten, lokalvårdare, fastighetsskötare etc. samt de iakttagelser som görs av byggprojektledare.

Det görs inga noggranna kalkyler av varje enskild åtgärd, vanligtvis finns en uppbyggd kunskap om vad en viss åtgärd kostar. En samordning sker av likartade åtgärder, målning, takläggning etc. som upphandlas. Mindre åtgärder kan utföras inom ramavtal. Ibland är det svårt att hinna med att genomföra åtgärder i takt med underhållsplanen, dels beroende på att byggbranschen har sommarstängt när merparten av åtgärderna ska genomföras, dels en överhettad marknad som innebär höga priser. Det händer även att kommunen inte får några anbud. Sammantaget innebär detta att vissa åtgärder skjuts på framtiden och att andra åtgärder prioriteras.

I tidigare genomförd granskning framgick att det skulle ske en utökning med personalstyrkan med 1 årsarbetare 2016 och att detta skulle ge bättre förutsättningar att utföra årliga besiktningar av fastigheter. Vid intervjuer framförs att pga. vakanser m.m. har det trots denna utökning inte funnits utrymme för att genomföra besiktningar. Ytterligare en tjänst har nu tillsatts med ambitionen att kunna utföra mer systematiska besiktningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen avser att börja använda samma system som Krokomsbostäder AB använder, Momentum. Det uppfattas som en fördel att ha samma

2019-05-21

system inom kommunkoncernen då det finns möjlighet att bygga upp en samlad kompetens. I Momentum finns möjlighet att direkt lägga in bilder och dokumentera både från systematiska besiktningsrapporter och från uppkomna och rapporterade behov/skador.

4.2.1 Bedömning

Vi bedömer att det till viss del finns aktuella underhållsplaner. Det är fortfarande en brist att årliga besiktningsrapporter inte genomförs. Nämnden bör säkerställa att de systematiska besiktningsrapporterna som planeras blir genomförda vilket förhoppningsvis kommer att innebära att kvaliteten förbättras då planerna bygger på en systematisk genomgång istället för uppkomna och rapporterade behov. Vidare anser vi att det är viktigt att förvaltningen prioriterar införandet av ett systemverktyg för att hantera underhållsplaner.

4.3 Fördelning mellan akut och planerat underhåll

Budget

Det har framförts synpunkter på att fastighetsunderhåll historiskt sett har behandlats som en regleringspost och att det inte har funnits någon plan för att skydda tillgångarnas värde. Ett mångårigt bristande underhåll har eskalerat och det finns stora skador på vissa fastigheter. Det finns ett uppdrag till förvaltningen att se över det totala behovet men det finns inte något formellt beslut från samhällsbyggnadsnämnden. Vidare framförs att vissa av de åtgärder som har genomförts beror på bristande skötsel.

För 2016-2018 uppgick det planerade underhållet till ca 7-8 mnkr årligen, fördelat på 5,0 mnkr avseende investering och ca 2,0 mnkr avseende drift. Nedan redovisas fördelning per verksamhet:

2019-05-21

Verksamhet	2018		2017		2016		Totalt Summa
	Budget	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Utfall	
Skolor							
Planerat uh drift	0	926	0	1 156	0	1 311	3 393
Planerat uh aktiverat	0	3 268	0	4 501	0	2 252	10 020
Totalt	0	4 194	0	5 657	0	3 562	13 413
Förskolor							
planerat uh drift	0	913	0	350	0	281	1 544
planerat uh aktiverat	0	968	0	2 034	0	1 523	4 525
Totalt	0	1 881	0	2 383	0	1 804	6 068
brandstationer mm							
planerat uh drift	0	15	0	29	0	1	45
planerat uh aktiverat	0	18	0	74	0	0	93
totalt	0	34	0	103	0	1	137
Bostadsfastigheter							
Planerat uh drift	0	333	0	25	0	1	359
planerat uh aktiverat	0	221	0	11	0	0	232
Totalt	0	553	0	25	0	1	580
Kontors- och industrifastigheter							
planerat uh drift	0	37	0	163	0	66	266
planerat uh aktiverat	0	0	0	15	0	140	155
Totalt	0	37	0	178	0	206	422
Övrigt							
planerat uh drift		207		3		554	763
planerat uh aktiverat		4		76		402	482
Totalt		210		79		956	1 245
Summa planerat uh drift	2 000	2 430	2 000	1 726	2 000	2 213	6 370
Summa planerat uh aktiverat	5 000	4 478	5 683	6 711	5 741	4 317	15 507
Totalt	7 000	6 909	7 683	8 437	7 741	6 530	21 876

Inför 2019 har budgeten höjts till totalt ca 12 mnkr, varav 9,5 mnkr avser investering och 2,5 mnkr drift. För akut underhåll finns 5 mnkr för 2019. Omräknat per kvadratmeter motsvarar detta ca 187 kr/kvm. Vid intervjuer framförs att det förmodligen blir svårt att upprätthålla ett bra underhåll med den mängd lokalytor som finns i dag. Mot bakgrund av det ekonomiska läget finns i nuläget inga planer på att höja nivån ytterligare jämfört med nuvarande nivå.

Budgeten för Torsta/Rösta behandlas separat och för 2019 har 2,3 mnkr avsatts för akut och planerat underhåll, varav en del är avsatt som hyresgäststyrkt underhåll. I investeringsbudgeten för Torsta/Rösta finns medel för hyresgäst Anpassningar, vilket också kan innefatta underhållsåtgärder.

Under 2018 har samhällsbyggnadsförvaltningen tilldelats en utökad budgetram för att kunna hantera alla vattenskadorna som har uppstått dels pga. vintern 2018 men även på äldre skador som blivit akuta och behövt åtgärdas. Ett större underhållsarbete genomförs på Ås skola men liknande fel finns på andra skolor som kommer att behöva åtgärdas.

Av kommunens delårsrapport 2018 framgår följande:

”Vattenskadorna fastigheter- oklart hur stora kostnaderna blir totalt men med största sannolikhet kommer totalkostnaden överstiga de 6 000 tkr som lyfts bort från Samhällsbyggnadsnämnden. Året har dominerats av omfattande skador på ett flertal skol- och förskolelokaler vilket lett till omflyttningar av verksamhet, inhyrning av externa lokaler samt kostnadsdrivande reparationer och renoveringar. Skadorna har i många fall varit kopplade till den snörika vintern med relativt långa köldperioder vilket lett till kraftig isbildning på tak med inläckage som följt. Det eftersatta underhållet i

Krokoms kommun

Fastighetsunderhåll samhällsbyggnadsnämnden – uppföljning av tidigare granskning

2019-05-21

kombination med ett åldrande fastighetsbestånd är en starkt bidragande orsak till de omfattande skadorna.”

En effekt av vattenskadorna under 2018 anses vara att politiken har uppmärksammat vilket behov som finns av underhåll av kommunens lokaler.

Lokalanpassningar av äldreboenden finansieras via hyrestillägg. Ibland har kommunen stått för kostnaden vilket redovisats som en investering i främmande fastighet.

Krokomsbostäder AB har även genomfört satsningar på utemiljön vid äldreboenden med 50 % delfinansiering från staten.

Tidigare har det funnits en liten budget årligen avseende invändiga ytskiktsrenoveringar, ca 300-400 tkr, som verksamhetschefen inom grundskolan och rektorerna har haft möjlighet att påverka. Framöver kommer det inte att finnas utrymme för detta i budgeten då ”klimatskal” såsom tak, fönster, fasader och grundläggning måste prioriteras.

Gränsdragning

I dokumentet ”Vägledning i lokalnyttjande” återfinns bl.a. en gränsdragningslista för kommunalt ägda lokaler, vilka regler som gäller vid behov av verksamhetsanpassning m.m. Dessutom finns en begreppsförklaring där det framgår vad som avses med fastighetsskötsel, planerat underhåll och akut underhåll:

Fastighetsskötsel: Drift och skötsel av fastighet (yttre och inre) som till exempel ventilation, värme, besiktnings, OVK (obligatorisk ventilationskontroll), snöröjning, gräsklippning etc. Sköts av Krokomsbostäder AB på uppdrag av kommunen/samhällsbyggnadsnämnden. Snöröjning utförs av sidoleverantör men Krokomsbostäder AB säkerställer att det sker på fackmannamässigt vis.

Planerat underhåll: Inplanerade åtgärder som syftar till att säkerställa, bibehålla och/eller återställa fastighetens ursprungliga funktion. Till exempel ommålning, takbyte, fasadbyte, utbyte av installationer såsom ventilation, uppvärmningssystem. Gäller även funktioner utomhus som till exempel omaskalning. Planeras och upphandlas av samhällsbyggnadsnämnden.

Akut underhåll: Är detsamma som reparationen av skador som uppkommit på fastigheten, till exempel vattenskadorna, golvbeklädnad som släppt, ventilationssystem som havererat. Avser inte reparationer av verksamhetens utrustning, se gränsdragningslista. Sköts av Krokomsbostäder AB på uppdrag av kommunen/samhällsbyggnadsnämnden.

Det finns risker för att akuta åtgärder måste prioriteras vilket innebär att utrymmet för planerat underhåll minskar. Det är även viktigt att skilja på verksamhetsanpassningar och underhåll. Verksamhetsanpassningar ska bekostas av respektive nämnd, antingen inom befintlig budget eller genom att de begär tilläggsbudget. En verksamhetsanpassning kan medföra vissa underhållsåtgärder och det är viktigt att samtliga kostnader finns med i kalkylen för att dessa kostnader inte ska belasta underhållsbudgeten.

Som tidigare nämnts ansvarar samhällsbyggnadsförvaltningen för planerat underhåll medan det akuta underhållet köps från Krokomsbostäder AB. I det akuta underhållet ingår inte extraordinära händelser i form av större vattenskadorna.

2019-05-21

Det framförs att det finns brister i kommunikation mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Krokomsbostäder AB gällande planerat underhåll. Detta kan innebära att Krokomsbostäder AB genomför akuta underhållsåtgärder som antingen finns med i kommunens underhållsplan eller att åtgärderna inte harmonierar med kommunens planer.

Kommunen betalar en ersättning för tillsyn, skötsel och akut underhåll. Den tid som läggs på akut underhåll minskar utrymmet för tillsyn och skötsel.

4.3.1 Bedömning

Vi bedömer att samhällsbyggnadsförvaltningen i dokumentet "Vägledning lokalutnyttjande" har förtydligat skillnaderna mellan akut och planerat underhåll samt även gentemot fastighetsskötsel. Vi har inte gjort någon bedömning av om fördelningen mellan akut och planerat underhåll är rimlig. Fortfarande är det dock viktigt att det planerade underhållet prioriteras för att undvika akuta kortsiktiga lösningar.

4.4 Gränsdragning investering drift

Kommunen införde komponentavskrivning 2016 vilket innebär ett förtydligande av gränsdragningen mellan investering och drift. Beloppsgränsen uppgår till ½ basbelopp men det finns synpunkter på att det borde höjas till 1 basbelopp. För 2019 uppgår basbeloppet till 46 500 kronor.

4.4.1 Bedömning

Vi bedömer att det finns en tydlig gränsdragning mellan investering och drift i och med övergången till komponentavskrivning. Vi har dock inte gjort några kontroller av att bokföringen sker korrekt. När det gäller beloppsgränsen instämmer vi i att det kan vara lämpligt att höja beloppsgränsen. Samtidigt innebär detta att driftbudgeten måste höjas vilket kräver framförhållning i budgetarbetet.

4.5 Samordning och samverkan

I tidigare granskning lämnades en rekommendation om att se över organisationen för enheten och undersöka möjligheten till utökad samverkan mellan Krokombostäder AB och kommunen alternativt andra driftsformer för underhåll.

Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat svaret att de inte ser något behov av att förändra driftsformen för planerat underhåll av fastigheter. Vi har därför valt att inte granska eller analysera denna fråga ytterligare utan vi har istället valt att beskriva vilken samordning och samverkan som sker.

Dokumentet "Vägledning i lokalnyttjande" innehåller bl.a. ett förtydligande gällande gränsdragningslista för kommunalt ägda lokaler, vilka regler som gäller vid behov av verksamhetsanpassning m.m. Själva gränsdragningslistan återfinns i ett separat dokument "Gränsdragningslista avseende ansvarsfördelningen mellan HV (Saby) och HG (verksamhetsutövare)". Denna syftar till att i första hand påvisa de gränser som existerar, både vad gäller lokaler och brandskydd. Det finns synpunkter på att gränsdragningslistan inte är förankrad.

Förtydligande: HV = hyresvärd och HG = hyregäst

2019-05-21

Saby = samhällsbyggnadsförvaltningen

Det finns även en handlingsplan vid problem i inomhusmiljö och vilka regler som gäller för anmälan och utredning m.m. Vidare finns ett digitalt formulär för anmälan om lokalförändring.

Förvaltningschef och ordförande i barn- och utbildningsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden samt fastighetschef träffas fyra gånger per år. På dessa möten behandlas såväl fastighetsfrågor som kost och lokalvård.

Fastighetschef genomför vid behov egna möten med socialförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen. Tidigare har barn- och utbildningsförvaltningen haft möjlighet att vara med och påverka det planerade underhållet men det anses inte finnas utrymme för det längre.

Byggprojektledare träffar verksamhetschefen för grundskolan var tredje vecka och socialchefen fyra gånger per år. Verksamhetschefen kartlägger kontinuerligt behov som har uppmärksammats från enskilda och från chefsforum gällande akuta händelser, skyddsronder etc. Ärendegången och mandat anses vara otydliga.

Förvaltarträffar genomförs mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Krokomsbostäder AB där det främst är operativa frågor som diskuteras. Som tidigare nämnts finns synpunkter på att det finns brister gällande kommunikationen av kommunens underhållsplan.

Det finns tankar om ytterligare samordningsvinster både inom kommunen och mellan kommunen och bolaget. Ingen organisationsförändring är aktuell utan det rör sig mer om att arbeta mer integrerat och att bygga upp relationer. Exempelvis anses inte nuvarande rutiner för fakturering rationell.

Bristande kommunikation inom kommunen anses ha inneburit att det i vissa fall har varit svårt att hålla budgeten i investeringsprojekten. Vid intervjuer har lyfts att det efterfrågats en rutin där underhållsplanen är kommunicerad med nämnderna och att det görs en gemensam uppföljning.

För cheferna i verksamheten har det varit oklart vilken ansvarsfördelning som gäller mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Krokomsbostäder AB och vem man ska vända sig till i olika frågor. Dessutom upplever man att det är en brist att det inte görs någon återkoppling till verksamheten om vilka åtgärder som planeras utifrån anmälda behov. Det finns ett system för anmälningar där det finns en förteckning över vilka personer som får anmäla och Krokomsbostäder AB har även genomfört utbildning i hur en felanmälan ska göras.

Vid ett önskemål om verksamhetsanpassning meddelar berörd rektor behov till verksamhetschefen som skriver en begäran som godkänns och undertecknas av förvaltningschefen. Förvaltningen ska även lämna förslag på finansiering. Ibland kan det gå att finansiera via planerat underhåll men är det en större åtgärd måste nämnden begära tilläggsanslag vilket innebär att handläggningstiden kan bli lång. Barn- och utbildningsförvaltningen eftersträvar en långsiktighet för att en åtgärd ska vara klar i tid till exempelvis ett nytt läsår. Det framförs dock att det har varit svårt att hitta vägar för att nå en längre framförhållning i den politiska beslutsordningen.

2019-05-21

4.5.1 Bedömning

Vi bedömer att det finns en viss samordning och samverkan både inom kommunen och mellan kommunen och Krokomsbostäder AB genom de träffar som genomförs på olika nivåer. Utifrån de synpunkter som har lyfts finns det dock ytterligare behov av att förtydliga gränsdragning och roller samt att kommunens underhållsplan bör stämmas av med Krokomsbostäder AB för att undvika dubbelarbete och att felaktiga eller motstridiga åtgärder utförs.

4.6 Underhållsskuld

Av tidigare genomförd granskning framgår att underhållsskulden motsvarade ca 25 mnkr. Vid intervjuer framförs att beräkningen byggde på de uppgifter som fanns tillgängliga vid den aktuella tidpunkten. Att det finns en stor underhållsskuld anses vara väl känt bland både politiker och tjänstemän men inventering har inte gjorts på den nivån att det går att fastställa några exakta belopp.

Nuvarande antagande är att underhållsskulden uppgår till ca 30-40 mnkr. Fortfarande har ingen riktig bedömning gjorts. Vissa fastigheter är i för dåligt skick för att underhållas vilket kräver en fullständig återuppbyggnad. Många fastigheter har ett lågt bokfört värde och en upprustning innebär därför höga kostnader.

För att kunna bedöma underhållsskulden är det också viktigt att det finns en tydlig framtida lokalplanering. Underhållet för en enhet som planeras att stängas eller läggas ner kan inte ligga på samma nivå som en fastighet som beräknas finnas kvar under en längre tid. En extern genomlysning har gjorts av skolstrukturen och politiken har fått en presentation. Fullmäktige förväntas ta ställning till förslaget under 2019.

Vidare framförs att om det inte görs någon förändring av nuvarande lokalstruktur kommer det att krävas investeringar motsvarande ca 400 mnkr fram till 2030.

4.6.1 Bedömning

Vi bedömer att det fortfarande inte finns någon tillförlitligt beräknad underhållsskuld. Vi anser att det är viktigt att det görs en noggrann analys och kostnadsberäkning av behoven på längre sikt där behoven prioriteras för att fullmäktige och styrelse/nämnder ska ha ett tillförlitligt beslutsmaterial. Det är viktigt att analysen bygger på en långsiktig lokalförsörjningsplan så att det inte genomförs åtgärder på fastigheter som kommer att avvecklas.

2019-05-21

5 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att samhällsbyggnadsnämnden fortfarande inte fullt ut har genomfört lämnade rekommendationer. Då nämnden inte instämde i flertalet av de rekommendationer som lämnades i tidigare granskning har granskningen därför i större utsträckning fokuserat på faktiskt nuläge istället för uppföljning av rekommendationerna

5.1 Rekommendationer

Mot bakgrund av vår granskning lämnar vi följande rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen:

- Att prioritera införandet av ett systemverktyg för att hantera underhållsplaner.
- Nämnden bör säkerställa att de systematiska besiktningsplaner som planeras blir genomförda vilket förhoppningsvis kommer att innebära att kvaliteten förbättras då planerna bygger på en systematisk genomgång istället för uppkomna och rapporterade behov.
- Att säkerställa att det planerade underhållet prioriteras för att undvika akuta kortsiktiga lösningar.
- Att överväga en höjning av beloppsgränsen för vad som ska klassificeras som investering.
- Att gränsdragning och roller bör förtydligas och att kommunens underhållsplan bör stämmas av med Krokomsbostäder AB för att undvika dubbelarbete och att felaktiga eller motstridiga åtgärder utförs.
- Att genomföra en noggrann analys och kostnadsberäkning av kommande underhållsbehov på längre sikt där behoven prioriteras för att fullmäktige och styrelse/nämnder ska ha ett tillförlitligt beslutsmaterial. Det är viktigt att analysen bygger på en långsiktig lokalförsörjningsplan så att det inte genomförs åtgärder på fastigheter som kommer att avvecklas.

Datum som ovan

KPMG AB

Anneth Nyqvist
Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.