



Tjänsteutlåtande Nr: 2023-33

Utfärdat 2023-04-26

Diarienummer 0599/23

Handläggare

Josefin Olsson

Telefon: 031-367 01 87

E-post: josefin.2.olsson@educ.goteborg.se

TU Yttrande nämndremiss från stadsledningskontoret avseende hyresmodellen 1413/21

Förslag till beslut

I utbildningsnämnden.

- Att skicka förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2023-04-26, som sitt yttrande till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022 (KS 2022-01-26 §23) att ge stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa konsekvenserna av införandet av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan budgetunderlag och faktiskt utfall för budgetåret 2022.

I arbetet ges utbildningsförvaltningen tillsammans med övriga verksamhetsnämnder samt stadsfastighetsnämnden möjlighet att yttra sig. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 1 juni 2023.

Utbildningsförvaltningen har jämfört budgetunderlag och faktiskt utfall och kommit fram till vad diskrepansen beror på. Förvaltningen gör bedömningen att det är yttre faktorer som kan förklara diskrepansen. Det pågående utvecklingsarbete mellan utbildningsförvaltningen och stadsfastigheter medför att det blir mer tillförlitliga underlag och förvaltningen får även en större förståelse för sina kostnader samt att diskrepansen minskar mellan underlag och faktiskt utfall.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2023-05-10.

Bilagor

1. Nämndremiss – Stadsledningskontoret får i uppdrag att snarast möjligt följa upp och redovisa konsekvenser av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022 (KS 2022-01-26 §23) att ge stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa konsekvenserna av införandet av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan budgetunderlag och faktiskt utfall för budgetåret 2022.

I arbetet ges utbildningsförvaltningen tillsammans med övriga verksamhetsnämnder samt stadsfastighetsnämnden möjlighet att yttra sig. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 1 juni 2023.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige fastställde i september 2021 (KF 2021-09-16 §25) att en ny internhyressättning baserat på självkostnadsprincipen ska tillämpas från och med första januari 2022. Det innebär att stadsfastighetsnämnden är helt finansierade genom hyresintäkter. Självkostnadsprincipen innebär att respektive nämnd bär sina faktiska hyreskostnader. Det innebär att stadens lokalkostnader omfördelades mellan hyresgästerna utifrån nyttjad yta och medförde inga nya kostnader för staden år noll.

Nämndernas kostnader kommer att variera över åren då internhyran baseras på objekts faktiska kostnader, vilka påverkas av drift samt investeringar och avskrivningar. Då det är svårt att förutse driftkostnaderna av investeringarna för de enskilda åren finns det en osäkerhetsfaktor. Exempelvis kan planerade datum för slutbesiktningar och ibrukttagande flyttas i tiden som kommer att påverka nämndernas lokalkostnader. Internhyran debiteras preliminärt under året och i slutet av året gör stadsfastigheter en avräkning mot det verkliga utfallet. Det innebär att över en två årsperiod blir den verkliga debiteringen rättvisande.

Då den nya hyresmodellen medförde minskade lokalkostnader för vissa nämnder och ökade lokalkostnader för andra så gjordes en så kallad teknisk justering i budgetunderlaget. Det innebär en omfördelning av kommunbidraget mellan nämnder utifrån prognosen i utskick 1.

Remissen avser att ge såväl stadsfastighetsnämnden och berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig över diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022 som konsekvens av hyresmodellen. Följande frågeställningar ska besvaras av verksamhetsnämnderna:

1. Kan nämnden bedöma vilka faktorer som kan förklara diskrepansen mellan utskick 1 och det faktiska utfallet? Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?
2. Är det en diskrepans nämnden kunnat påverka exempelvis kravställen på funktionalitet, kvalitet eller andra interna krav. Eller bedömer nämnden att det är yttre faktorer som styr? I så fall vilka?

I svaret behöver hänsyn tas till nedanstående punkter som inte till fullo kunde tas hänsyn till i budgetutskick och förutsättningar för budget 2022.

Självkostnadshyra

- Utveckling i befintligt lokalbestånd (hyra + kapitalkostnader)
- Tillkommande kostnader (nyproduktion och inhyring)

- *Osäkerhetsfaktorer som påverkar*: investeringar, slutbesiktningar och ibruktagande (tidsaspekten)

Utbildningsförvaltningens remissvar

Kan nämnden bedöma vilka faktorer som kan förklara diskrepansen mellan utskick 1 och det faktiska utfallet?

Utbildningsförvaltningen har en diskrepans på 3,5 mkr mellan utskick 1 och faktiskt utfall budgetåret 2022, vilket motsvarar 1,5% av de totala lokalkostnaderna. Budgetunderlaget och det faktiska utfallet har analyserats och utbildningsförvaltningen har hittat följande förklaringar till diskrepansen.

I utskick 1 saknades drift- och underhållskostnader för Flatås gård vilket innebar en för låg kostnad i budgetunderlaget. Felaktig yta på Stora Holm, ytan justerats inte ned i samband med att grundskoleförvaltningen använde en del yta som evakueringslokaler, vilket medförde en för hög kostnad i budgetunderlaget. Kostnad för Frölunda Kulturhus var felaktigt med i underlaget vilket innebar en för hög kostnad. Troligtvis beror diskrepansen mellan utskick 1 och faktiskt utfall på att systemen som användes inte var uppdaterade när datauttag för utskick 1 gjordes. Förvaltningen ser även att inhyrning samt avskrivning och ränta har ökat för vissa objekt mellan utskick 1 och det faktiska utfallet, vilket tyder på att det är yttre faktorer som har påverkat diskrepansen.

Under 2022 renoverades lokalerna på Styrmansgatan vilket innebar att verksamheten för Studium evakuerades från Styrmansgatan till några av utbildningsförvaltningens lokaler på Lindholmen. I utskick 1 fanns kostnader för Styrmansgatan med men i och med evakueringen fick utbildningsförvaltningen ett avdrag på 50% på driftkostnaderna på Styrmansgatan. Även kostnaden för lokalerna på Lindholmen som användes till evakueringen fanns med i utskick 1, det bestämdes dock att den kostnaden skulle tas som en reinvesteringskostnad i stället. Att dessa kostnader fanns med i utskick 1 beror på att hanteringen av kostnadsfrågan för dessa objekt inte var fullständigt utrett av stadsfastigheter.

Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocesser?

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2019 (KF 2019-06-11 §20) att föra över ansvaret för stadens hyresmodell och hyressättning av lokalerna i lokalnämndens bestånd från kommunstyrelsen till lokalnämnden. För att hantera konsekvenserna av införandet av en ny hyresmodell startades under 2020 ett projekt i syfte att omhänderta styrnings- och processfrågor. Det innebar starten på ett utvecklingsarbete mellan lokalförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar. I och med den omorganisation som har skett i staden utifrån Ny Organisation för Stadsutveckling (NOS) har arbetet intensifierats ytterligare.

Utvecklingsarbetet har inneburit ett bättre samarbete mellan utbildningsförvaltningen och stadsfastigheter, då det sker avstämning efter varje utskick för att säkerställa underlagen. Utbildningsförvaltningen arbetar med att kvalitetssäkra underlagen samt sammanställa frågor inför mötena med stadsfastigheter. I och med detta samarbete har diskrepansen minskat i underlagen och det finns färre felaktigheter i utskicken.

Är det en diskrepans nämnden kunnat påverka exempelvis kravställan på funktionalitet, kvalitet eller andra interna krav. Eller bedömer nämnden att det är yttre faktorer som styr? I så fall vilka?

Diskrepansen som uppstod mellan utskick 1 och det faktiska utfallet beror troligen på ovan nämnda faktorer och inte på sådant som förvaltningen har kunnat påverka. Det har även framkommit brister i de system som stadsfastigheter använder som kan påverkar tillförlitligheten i underlagen.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Utbildningsförvaltningen kan förklara diskrepansen mellan utskick 1 och det faktiska utfallet. Det är främst yttre faktorer som ligger till grund för diskrepansen och inget som förvaltningen kunnat påverka.

En del av diskrepansen beror på osäkerhet kring hantering av evakueringskostnader på grund av den nya hyresmodellen. Då det pågår ett gemensamt utvecklingsarbete borde inte den här typen av problem återkomma. I och med utvecklingsarbetet finns det även möjlighet för förvaltningen att påverka hanteringen av underlag samt framtida lokalkostnader.

Tomas Berndtsson
Förvaltningsdirektör

Haris Huric
Avdelningschef