



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-25

Diarienummer N160-0579/23

Handläggare: Heléne Gustafsson

helene.gustafsson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Svar på remiss – konsekvenser av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret har fått i uppdrag att redovisa konsekvenserna av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022 (KS 2022-01-26 § 23). I arbetet ska såväl stadsfastighetsnämnden som berörda verksamhetsnämnder ges möjlighet att yttra sig. Faktiskt utfall och beräkningar kan nu efter årsskiftet 2022 slutredovisas. För äldre samt vård- och omsorgsnämnden redovisas en diskrepans om 19 miljoner kronor. Förvaltningen bedömer att diskrepanserna mellan budgetunderlaget och faktiskt utfall 2022 framför allt påverkats av ofullständiga underlag, att planerade kostnader ej fallit ut samt omvärldsfaktorer som höjda råvarupriser.

Diskrepansen avser 0,3 procent och anses inte påverka nämnden i stort. Förvaltningen befarar dock att denna diskrepans kan komma att öka avsevärt baserat på att förvaltningen står inför mycket stora lokalförändringar i form av omfattande renoveringar, byggnation av nya vård- och omsorgsboenden samt nya behov av inhyrning av verksamhetslokaler. Komplexiteten att prognosticera kommande kostnader ökar i takt med att fler projekt är i gång samtidigt och där det finns risk för avvikelser avseende tid, kostnad och omfattning i pågående projekt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning förutsätter en väl utvecklad ekonomistyrning. För Göteborgs Stad innebär detta att gränsöverskridande samverkan mellan förvaltningar är nödvändigt. Målkonflikter mellan stadens olika förvaltningar riskerar att bli kostnadsdrivande om det inte finns en tydlig struktur och styrning.

Förvaltningen är i behov av ökad förutsägbarhet avseende fastighetskostnader. Skillnader mellan budget och utfall som leder till eventuella kostnadsökningar behöver annars prioriteras mot andra behov såsom bemanning och andra utvecklingssatsningar.

Skillnaden som redovisas i detta tjänsteutlåtande behöver fortsatt nogsamt följas utifrån såväl verksamhetens perspektiv som den enskildes.

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

Information har lämnats till förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 24 maj 2023.

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret

Ärendet

Nämnden ska till stadsledningskontoret redovisa konsekvenser av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022. Remissvaret ska vara stadsledningskontoret tillhanda senast den 1 juni 2023.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige fastställde i september 2021 att en ny internhyressättning baserat på en självkostnadsprincip för samtliga lokaler i stadsfastighetsnämnden bestånd ska tillämpas från och med den 1 januari 2022 (KF 2021-09-16 § 25).

Stadsfastighetsnämnden är från och med 2022 helt finansierade genom hyresintäkter. Självkostnadsprincipen innebär att stadsfastighetsnämndens samtliga förvaltande åtgärder återspeglas i respektive hyresgästs hyreskostnad. De nya principerna innebär en omfördelning av Göteborgs Stads lokalkostnader. De nya principerna medförde inga nya kostnader för Göteborgs Stad år noll utan fördelas mellan hyresgästerna utifrån nyttjad yta.

Självkostnadsprincipen utgår från utvecklingen i det befintliga lokalbeståndet samt de tillkommande kostnader som följer av redan beställda uppdrag av nyproduktion och inhyrningsärenden. Precis som för övriga investeringar finns det osäkerhetsfaktorer som gör att driftskostnaderna av investeringarna är svåra att förutse för de enskilda åren. Bland annat kan datum för planerade slutbesiktningar och ibruktagande, det vill säga när verksamheten tar emot och startar verksamhet, flyttas i tid vilket får påverkan på nämndernas lokalkostnad.

Internhyran debiteras preliminärt och en exakt avräkning mot verkliga utfall per hyresgäst görs inför årsskifte. Över en två årsperiod blir den verkliga debiteringen därmed rättvisande.

Teknisk justering budgetunderlag inför 2022

I budgetförutsättning (budgetunderlag) inför 2022 lämnade stadsfastighetsnämnden¹ i april 2021 en prognos för lokalkostnaden 2022 (utskick 1). Prognosen jämfördes med budgeterade lokalkostnader år 2021. Införandet medförde enligt jämförelser minskade lokalkostnader för flera nämnder medan två nämnder, förskolenämnden och nämnden för funktionsstöd, fick ökade lokalkostnader. Stadsledningskontoret lyfte i förutsättningarna inför budget 2022 ett underlag för omfördelning av kommunbidrag mellan nämnder utifrån prognosen i utskick 1. I tabellen nedan framgår omfördelning av kommunbidrag till äldre samt vård- och omsorgsnämnden.

Nämnd	2021	Justering	2022
Äldre samt vård och omsorg	522	-54	468

Stadsfastighetsnämndens kommunbidrag nollställdes i enlighet med nämndens förslag om en internhyressättning som fullt ut baseras på en självkostnadsprincip.

Diskrepans budgetunderlaget och faktiskt utfall

Internhyran utgår ifrån varje objekts faktiska kostnader. Det innebär att hyran varierar mellan åren som följd av drift och i takt med att investeringar genomförs och aktiveras

¹ Tidigare lokalnämnden

men också av att avskrivningar arbetas av. Osäkerhetsfaktorer som påverkar är investeringar, slutbesiktningar och ibruktagande (tidsaspekten).

Den största delen av diskrepansen förklaras av inhyringskostnader vilket innefattar tillkommande objekt, uppdatering av ytor men också av objekt som missats att ta med i utskick 1 (april 2021). Skillnaden mellan teknisk justering och faktiskt utfall för år 2022 redovisas i tabellen nedan.

	UTSKICK 1 (April 2021) Budget 2022	Faktiskt utfall/ Debiterat för år 2022	Diskrepans mellan teknisk justering och faktiskt utfall för år 2022
	Kostnader*	Kostnader	Kostnader
Äldre samt vård och omsorgsnämnd	468 415 788	487 482 000	-19 066 212

Remissen avser fokus på diskrepanser mellan budget och utfall

Remissen avser att ge såväl stadsfastighetsnämnden som berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig över skillnader mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022 som konsekvens av hyresmodellen.

Följande frågeställningar ska besvaras av verksamhetsnämnderna:

Svar på stadsledningskontorets remissfrågor:	
1.a Kan nämnden bedöma vilka faktorer som kan förklara skillnaden mellan utskick 1 och det faktiska utfallet utifrån följande perspektiv?	
Perspektiv	Svar
Utveckling i befintligt lokalbestånd (hyra + kapitalkostnader)	Förvaltningen identifierade att vissa hyresobjekt inte var med i det första hyresutskicket. Detta påtalades till stadsfastighetsförvaltningen.
Tillkommande kostnader (nyproduktion och inhyrning)	Nybyggnadsprojekt som inte fallit ut som en kostnad låg med som en kostnad även om övertagande av drift inte skett.
<i>Osäkerhetsfaktorer som påverkar: investeringar, slutbesiktningar och ibruktagande (tidsaspekten)</i>	Förändringar i tid, kostnad och omfattning i pågående projekt samt slutleverans. Exempelvis i pågående projekt har verksamheten behövt göra ändringar och tillägg i pågående projekt, exempelvis förändrade behov i relation till konsekvenser av pandemi och nya lagkrav. Beställningar från tidigare stadsdelsförvaltningar har behövts justeras och kompletterats för att matcha verksamhetens behov.

	Förskjutet ibruktagande av såväl egenägda som inhyrda lokaler.
1.b Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?	
Svar: Förvaltningen har blivit mer delaktiga i hyresprocessen: • Inför genomförande av nya hyresmodellen skapades flertal tillfällen för dialog där förvaltningen varit representerad. • Portföljstyrgrupper som leds av stadsfastighetsförvaltningen har startats och ny investerings- och beslutsprocess är under implementering. Det nya arbetssättet inrymmer en ökad transparens där underlag inför de olika beslutspunkter inte enbart redovisar investeringskostnad utan även uppskattad hyrespåverkan för verksamhetsnämnden. Det nya arbetssättet ger verksamhetsnämnderna ökad möjlighet att påverka kravställan utifrån ett ekonomiskt perspektiv. De nya portföljstyrgrupperna startade med inriktning att hantera investeringar och inhyrningar. Arbeta pågår nu att även reinvesteringsprojekt ska inrymmas i samma struktur. Denna utveckling bedöms som viktig för att kunna se och följa upp ekonomisk hyrespåverkan ur ett helhetsperspektiv och över tid. • För att förvaltningen i ett tidigt skede ska kunna prioritera ärenden utifrån ett första antagande om kommande hyrespåverkan, har ett enkelt simuleringsverktyg tagits fram. Simuleringen och arbetssättet är avstämt med stadsfastighetsförvaltningen. Syftet är att inför beslut om att beställa förstudie kunna värdera och prioritera mot förvaltningens budgetförutsättning. • Förvaltningen har analyserat underlagen och sammanställt frågor till stadsfastighetsförvaltningen. Ett samarbete har utvecklats löpande under de senaste två åren och gjort att diskrepanserna tydligare kan förklaras. • Förvaltningen har därefter deltagit i dialoger och är inbjudna att delta i fortsatt utvecklingsarbete i syfte att fördjupa och förbättra samarbete och skapa förståelse för hela hyresmodellen samt utveckla densamma.	
2.a Är det en diskrepans nämnden kunnat påverka exempelvis kravställan på funktionalitet, kvalitet eller andra interna krav?	
Då nämnden och förvaltningen var nybildad fanns inte tillräckliga förutsättningar att kunna påverka kravställan i den omfattning som skulle behövas. • Stadens nya styrmiljö var inte beslutad och implementerad fullt ut. För verksamhetsnämnderna innebär den nya styrmiljön nya uppdrag och ansvar samt behov av nya arbetssätt som är under vidareutveckling. • När nuvarande nämnden startades upp pågick flertal projekt som var beslutade och startades utifrån tidigare stadsdelsförvaltningars behov och uppdrag. Med tanke på denna tidsförskjutning från beställning till genomförande samt att förvaltningen	

har identifierat flertal nya behov som uppkom främst genom erfarenheter och pandemin.
2.b Eller bedömer nämnden att det är yttre faktorer som styrt? I så fall vilka?
Svar: Nämnden bedömer att yttre faktorer har påverkat, det avser: • Omvärldskostnader såsom råvarupriser och leveransförseningar ökade under pandemin. • Även ökad inflationen har haft påverkan.
Övriga kommentarer:
I samband med planerat underhåll och ombyggnation betalar förvaltningen full hyra för fastigheten. Stadsfastigheters kapitalkostnader (avskrivning och ränta) för fastigheten tar inte paus. Likaså har fastigheten fortsatt driftkostnader för värme och el med mera under renoveringen. Detta ger att förvaltningen står med fulla kostnader samtidigt som lokalen inte kan brukas till ändamålet. Kostnader för evakuering har inte fullt ut tagits upp som en hyreskonsekvens i de projekt som kräver en evakuering. Detta behöver på ett tydligare sätt synliggöras i projekten och ingå i ekonomiavdelningens beräkningsunderlag för kommande hyra.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att diskrepanserna mellan budgetunderlaget och faktiskt utfall 2022 framför allt påverkats av ofullständiga underlag, att planerade kostnader ej fallit ut samt omvärldsfaktorer såsom höjda råvarupriser. Diskrepansen avser 0,3 procent och anses inte påverka nämnden i stort.

Förvaltningen befarar dock att denna skillnad kan komma att öka avsevärt baserat på att förvaltningen står inför stora lokalförändringar i form av omfattande renoveringar, byggnation av nya vård- och omsorgsboenden samt nya behov av inhyrning av verksamhetslokaler. Stadsfastighetsförvaltningen beskriver i sin kommande strategiska fastighetplanering att cirka ett vård- och omsorgsboende (80–100 lägenheter) över tid kommer vara tomställt på grund av renovering samtidigt. Komplexiteten att prognosticera kommande kostnader ökar i takt med att fler projekt är i gång samtidigt och där det finns risk för avvikelser avseende tid, kostnad och omfattning i pågående projekt samt slutleverans. I tillägg ser förvaltningen risk för ökad yttre påverkan och omvärldskostnader såsom råvarupriser, leveransförseningar och högre energipriser. Projektavdelningens framdrift i förhållande till avvikelser behöver närma sig ekonomiavdelningens underlag. Stora projekt såsom byggnation av ett vård- och omsorgsboende riskerar att ge stora kostnadskonsekvenser vid avvikelser i tidsplanen.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef Kvalitet och Utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör