



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-10

Diarienummer N165-0247/23

Handläggare

Hampus Hägerström

Telefon: 031-368 80 69

E-post: hampus.hagerstrom@socialsydvast.goteborg.se

Yttrande över remiss - Konsekvenser av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022

Förslag till beslut

1. Socialnämnd Sydväst översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till kommunstyrelsen.
2. Socialnämnd Sydväst förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Hyresmodellen för kommunala verksamhetslokaler förändrades inför budgetåret 2022. 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.

Förvaltningen har i ärendet beskrivit avvikelserna på objektsnivå för 2022 och kan konstatera att det fanns kvalitetsbrister i budgetunderlaget. På grund av omorganisationen 2021 fanns objekt med i underlaget som sedan inte tillhörde nämnden. På grund av detta var nämnden under 2022 överkompenserad för lokalhyresökningen. Detta har därför också redovisats separat i nämndens ekonomiska uppföljning.

Inför 2023 har nämndens lokalhyreskostnader ökat med cirka 14 mnkr och budgetkompensationen är därför nu avgörande för att täcka den kostnadsökning som skett utöver index. Socialnämndens bedömning är därför att det är viktigt att beakta de långsiktiga konsekvenserna av den nya hyresmodellen. En värdering av enbart 2022 års utfall riskerar med stor sannolikhet att bli missvisande för 2023 och kommande års lokalkostnader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Remissvaret avser att belysa de större orsakerna till avvikelser i lokalkostnadernas utfall 2022 jämfört med budgetunderlaget för samma år. Avvikelsen är cirka 9,4 mnkr för 2022, vilket medförde att nämnden var överkompenserad i budget 2022. Förvaltningen har under 2022 varit tydlig med detta i sin ekonomiska rapportering samt särskilt avsatt budgetkompensationen centralt.

Diskrepansen redovisas i ärendet på objektsnivå, men den främsta förklaringen till avvikelserna är kopplat till omorganisationen 2021 som medförde felaktigheter i vilken

förvaltning som ansvarade för vilken lokal. Viktigt att poängtera är också att det faktiska utfallet 2022 inte baserats fullt ut på faktisk självkostnad utan till stor del beräknats utifrån kostnadsschabloner som inte kvalitetssäkrats över tid.

För 2023 är lokalkostnaderna cirka 14 mnkr högre för nämndens lokaler och generellt har IFO-verksamhetens lokalkostnader ökat betydligt mer än index (cirka 14 % för socialförvaltning Sydväst). Under 2023 bedöms därmed den utfördelade lokalkompensationen vara nödvändig för boendeverksamheten som annars tvingas till ytterligare kostnadsbesparingar och/eller prishöjningar.

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 eller barnrättsperspektivet.

Samverkan

Information i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 24 maj 2023.

Bilagor

1. Reviderat yrkande från S, M, L, C och D särskilt yttrande KD från kommunstyrelsen 2022-01-26 § 53 angående hyresmodellen för verksamhetslokaler
2. Nämndremiss 2023-03-17 – 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

Hyresmodellen för kommunala verksamhetslokaler förändrades inför budgetåret 2022. 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.

Svar på remissen ska lämnas till Stadsledningskontoret senast den 1 juni 2023.

Beskrivning av ärendet

Under 2022 infördes en ny hyresmodell för Stadsfastighetsnämndens lokaler. I samband med denna nya modell gjordes budgetjusteringar inför 2022 som var baserade på ett utskick 1 som framarbetats av Stadsfastighetsnämnden och som lagts in i stadens budget. För socialnämnd Sydväst utgjorde denna tekniska justering cirka 13 mnkr.

Remissen avser fokus på diskrepanser mellan budget (utskick 1) och utfall 2022.

Följande frågeställningar ska besvaras av verksamhetsnämnderna:

1. Kan nämnden bedöma vilka faktorer som kan förklara diskrepansen mellan utskick 1 och det faktiska utfallet?
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?
3. Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?

Svar på frågeställningar

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

I det material som tagits fram för utredningen och remissen framgår följande kostnadsuppgifter för socialnämnd Sydväst.

	UTSKICK 1 (April 2021) Budget 2022	Faktiskt utfall/ Debiterat För år 2022	Diskrepans mellan teknisk justering och faktiskt utfall för år 2022
Socialnämnd Sydväst	100 976 149	91 564 000	9 412 149

De största förklaringarna till avvikelserna är följande:

- Flera objekt tillskrevs nämnden i utskick 1 som sedan aldrig kom att debiteras, dessa objekt hade antingen sagts upp, rivits eller aldrig funnits i nämndens besittning utan fanns kvar i utskick 1 som en restprodukt från omorganisationen.
- Tillkommande lokaler i beståndet.
- Justerad marknadshyra eller reinvesteringar i befintligt bestånd.

I tabellen nedan framgår de största avvikelserna på objektsnivå mellan utskick 1 och faktiskt utfall. Utöver dessa avvikelser finns det ett flertal mindre avvikelser på övriga objekt som motsvarar cirka 1 mnkr.

Objektsnamn	Differens utskick 1/ utfall 2022 (tkr)	Kommentar
Opaltorget Stadsdelskontor	- 11 000	Objektet tillhörde ej förvaltningen, restpost från omorganisation
Karl Johansgatan 78	- 1 500	Objektet uppsagt 2021
Näverlursgatan 42, plan 5	- 700	Justerad till följd av minskad yta och justerad marknadshyra.
Utängarna 24, Alternativboende	- 1 100	Objektet revs mellan 2021-2022. Utskick 1 hade kvar objektet under 2022
Lillängsgatan 4, Socialt boende	- 1 300	Ökad driftskostnad och ökad kostnad för inhyrning (projekt tillsammans med Lillängsgatan 1-7)
Storås Industrigata 11 B, Socialt boende	- 1 200	Minskad kostnad för drift och avskrivning
Koppargatan 4	- 600	Objekt uppsagt 2021
Klubbvägen 55 (Expansion inhyrd paviljong)	- 500	Objekt tillhörde ej förvaltningen
Gamlestadsvägen 45+47	- 400	Objekt uppsagt 2021
Styrsö Hus 2, boende	400	Objekt fanns ej med i utskick 2022, erhöles åter i utskick 2023
Måns Bryntessonsgatan 16 D, Socialt boende	500	Objekt ökar i kostnad på alla instanser, extern fastighetsägare.
Topasgatan 58-59, Socialkontor	500	Investeringskostnad, reception 2022-2023.
Paviljongvägen 75 Socialt boende (fd. Sanatorieg 59, Altbo)	600	Reinvestering kök, ökad kostnad för drift och underhåll 2023.
Lillängsgatan 1-7, Socialt boende	1 900	Ökad driftskostnad och ökad kostnad för inhyrning (projekt tillsammans med Lillängsgatan 4)
Frödingsgatan 5-7, Alternativboende	3 000	Objektet tillhörde ej förvaltningen i utskick
Götaholmsgatan 7, Vob	1 000	Nytt objekt 2022/2023
Summa objektslista	-10 400	

2: 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 styrt? I så fall vilka?

Huvuddelen av förändringarna berör andra faktorer än funktionalitet, kvalitet eller annat. Huvuddelen beror på flytt av kontrakt, avslut av kontrakt eller kontrakt som inte var med i utskick 1 och som har sin grund i omorganisationen 2021-01-01. Som framgår av tabellen ovan beror några av avvikelserna på åtgärder i lokalerna där förvaltningen varit delaktiga i projekten.

3. Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?

Ja, Stadsfastighetsnämnden har flera uppdrag kring förtydligande och utveckling av hyresmodellen utifrån beslutad självkostnadsprincip och till exempel införande av tidsbegränsade hyresavtal. Förbättringar i uppföljningen på objektsnivå pågår också.

Förvaltningen medverkar i en referensgrupp för att fastställa inriktning på framtida hyresmodell men det är än så länge i uppstartsfas.

Bedömning av hyresmodellens effekt på förvaltningens lokalhyreskostnader 2023 och framöver

För socialnämnderna är det angeläget att bedömningen av den nya hyresmodellens effekter inte begränsas till en avstämning av utfallet 2022 då det inte ger en rättvisande bild av utvecklingen av lokalhyreskostnaden för 2023 och framöver.

Socialnämnd Sydväst har en kostnadsökning under 2023 som väsentligt avviker från ovan redovisade svar avseende utfall 2022. Mellan utskick 1 2022 och utskick 2 2023 har förvaltningen en redovisad kostnadsökning på 4,5 mnkr. Utöver detta tillkommer också avvikelsen i utfall 2022 enligt svar ovan. Sammantaget är det alltså de facto en kostnadsökning på cirka 14 mnkr mellan 2022–2023.

I kostnadsökningen kan cirka 4,3 mnkr kopplas till nya lokaler under 2023, resterande delar är kostnadsökningar inom drift och underhåll. Förvaltningen ser att drifts- och underhållskostnader har ökat markant, ökningen motsvarar en utveckling på 20% mot utfall 2022. Sammantaget är lokalhyreskostnadsökningen drygt 14% för socialförvaltning Sydväst, vilket kan ställas i relation till att motsvarande kostnadsutveckling för utbildningsnämnderna och äldre samt vård- och omsorgsnämnden är betydligt lägre (enligt uppgift mellan 0-3%).

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har beskrivit avvikelserna mellan utfall och utskick 1 för objekten med störst avvikelse. På grund av omorganisation 2021 fanns det kvalitetsbrister i det tidiga underlaget som togs fram som grund för budgetarbetet. Med anledning av dessa avvikelser fördelade nämnden inte ut den lokalkompensation som tilldelades nämnden i budget 2022. Värt att poängtera är också att det faktiska utfallet 2022 inte baserats fullt ut på faktisk självkostnad utan till stor del beräknats utifrån kostnadsschabloner som inte kvalitetssäkrats över tid.

För 2023 har lokalhyreskostnaderna ökat väsentligt för nämndens lokaler, särskilt avseende det stadenövergripande uppdraget Boende och hemlöshet. Lokalerna har länge varit kraftigt eftersatta med bristfälligt underhåll och på andra sätt inte varit ändamålsenliga för verksamheten. Baserat på den nya självkostnadsmodellen medför det ökade lokalkostnader för verksamheten under 2023 och framöver.

Under 2023 har kompensationen för den nya lokalhyresmodellen kunnat användas för att täcka dessa kostnadsökningar. Om en större nedrevidering av lokalkompensationen skulle ske på basis av 2022 års kostnader riskerar det därmed skapa ett större underskott för avdelningen och nämnden. Det skulle i sin tur innebära behov av prisökningar för socialnämnders placeringar och/eller ytterligare kostnadsbesparingar i verksamheten.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Johan Svensson

Avdelningschef Ekonomi

Annika Ljungh

Förvaltningsdirektör