

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-04-27

Diarienummer: N608-0964/23

Handläggare: Tamara Tesanovic

E-post: tamara.tesanovic@forskola.goteborg.se

Yttrande gällande remiss från stadsledningskontoret avseende konsekvenser av hyresmodellen

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022 (KS 2022-01-26 § 23) att ge stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa konsekvenser av införande av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022. I uppdraget ingick att ge stadsfastighetsnämnden samt berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig.

Stadsledningskontoret har valt att genom remiss ge stadsfastighetsnämnden och berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig. Ytrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 1 juni 2023.

Förvaltningen har jämfört budgetunderlaget mot faktiskt utfall och kommit fram till vad diskrepansen beror på samt konstaterat att det i första hand är yttre faktorer som bidragit till avvikelsen. Förvaltningens bedömning är att diskrepansen ligger inom rimlig felmarginal i relation till de totala lokalkostnaderna.

Det gemensamma utvecklingsarbetet som pågår i staden ser förvaltningen som en möjlighet att förbättra hyresprocesserna ytterligare. Förvaltningen bedömer även att utvecklingsarbetet möjliggör att förvaltningen i större utsträckning kan påverka sina framtida lokalkostnader samt bidrar till att förvaltningen kan utveckla sin förmåga som beställare.

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.

Barnkonventionen

Beslutet är förenligt med barnkonventionen.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 24 maj 2023.

Bilaga

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 har översänt en remiss till förskolenämnden, med begäran om yttrande senast 1 juni 2023. Ärendet medger ingen bordläggning. Remissen avser att ge nämnden möjlighet att yttra sig över diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022 som konsekvens av ny hyresmodell.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige fattade i september 2021 (KF 2021-09-16 § 25) beslut om en ny internhyressättning för kommunala verksamhetslokaler i stadsfastighetsnämndens bestånd. Den nya hyressättningen utgick ifrån självkostnadsprincipen och tillämpades i och med beslutet fullt ut i lokalerna i stadsfastighetsnämndens bestånd från och med 1 januari 2022.

Den nya principen innebär att stadsfastighetsnämnden finansieras genom hyresintäkter och att samtliga åtgärder i de objekt som återfinns inom stadsfastighetsnämndens bestånd återspeglas i respektive nämnds hyreskostnader.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022 (KS 2022-01-26 § 23) att ge stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa konsekvenser av införande av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022. I uppdraget ingick att ge stadsfastighetsnämnden samt berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig.

Stadsledningskontoret har valt att genom remiss ge stadsfastighetsnämnden och berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig.

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?

Budgetunderlag samt faktiskt utfall 2022

I april 2021 lämnade stadsfastighetsnämnden (tidigare lokalnämnden) en prognos över nämndernas lokalkostnader inför 2022. För förskolenämnden uppgick prognosen till 546,1 miljoner kronor (mkr). Utfallet för 2022 landade på 543,5 mkr. Skillnaden mellan budgetunderlaget samt faktiskt utfall är därmed 2,6 mkr. Förskolenämnden är utöver socialnämnd centrum den nämnd som haft lägst diskrepans mellan budgetunderlag samt utfall.

Självkostnadsprincipen

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 inflyttning flyttas i tid vilket får påverkan på nämndernas lokalkostnad.

Diskrepans

Förvaltningen har jämfört budgetunderlaget mot faktiskt utfall och kan konstatera att diskrepansen förklaras av:

- senarelagda projekt
- avvecklade men budgeterade objekt

Det tillkom dock kostnader för tomställda lokaler vilket minskade den totala avvikelser.

Förvaltningen bedömer att det i första hand är yttre faktorer som styr och inte sådant som förvaltningen kunnat påverka.

Diskrepansen mellan budgetunderlaget och utfallet för förskolenämnden om 2,6 mkr motsvarar 0,5% av de totala lokalkostnaderna. Förvaltningen bedömer därmed avvikelser ligger inom en rimlig felmarginal.

Förvaltningen har omfattande kostnader för lokaler och lokalkostnaderna förväntas också öka ytterligare framöver. Att de administrativa processerna på stadsfastighetsförvaltningen fungerar som det är tänkt är därmed av stor vikt för att förvaltningen ska ha goda planeringsförutsättningar.

Det har skett en löpande utveckling av samarbetet mellan förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen de senaste två åren kopplat till budgetunderlagen. Förskoleförvaltningen analyserar samtliga budgetunderlag och sammanställer nu frågor till stadsfastighetsförvaltningen utifrån analysen. Samarbetet bidrar till att minska risken för större avvikelser i underlagen framöver.

Utvecklingsarbete i staden

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

Utvecklingsarbetet som sker inom området handlar inte bara om att kvalitetssäkra ekonomiska underlag utan även till att utveckla processer och mötesforum för att möjliggöra att verksamhetsförvaltningarna i större utsträckning ska kunna påverka sina framtida lokalkostnader.

Ett exempel är det utvecklingsarbete som skett för att öka samarbetet mellan stadsfastighetsförvaltningen och verksamhetsförvaltningarna där styrgrupper med representanter från stadsfastigheter och verksamhetsförvaltningarna är en del. Styrgrupperna startades under 2022 och syftade initialt till att hantera alla investeringsprojekt men har nu utvecklats till att även hantera inhyrnings- och reinvesteringsprojekt. Även underlagen vid mötestillfällena har utvecklats för att vara mer transparenta för alla berörda. Numera lyfts inte bara investeringskostnaden utan även hyreskonsekvensen för verksamhetsförvaltningen med. Detta utvecklingsarbete innebär bland annat ett tydliggörande av roller i samband med investerings- och reinvesteringsprojekt vilket föranlett ett behov att se över delegationsordningen vad gäller fastighetsfrågor.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att diskrepansen mellan budgetunderlag samt faktiskt utfall för 2022 går att förklara och att avvikelsen ligger inom en rimlig felmarginal.

Det gemensamma utvecklingsarbetet som pågår i staden ser förvaltningen som en möjlighet att förbättra hyresprocesserna ytterligare. Förvaltningen bedömer även att utvecklingsarbetet möjliggör att förvaltningen i större utsträckning kan påverka sina framtida lokalkostnader samt bidrar till att förvaltningen kan utveckla sin förmåga som beställare.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef ekonomi,
fastighet och säkerhet, intern
service

Expedieras till: stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

Märk svaret med stadsledningskontorets diarienummer 1413/21.