



**Remissutskick**

Utfärdat 2023-03-17

Diarienummer 1413/21

Handläggare: Pernilla Fitz

Telefon: 031-368 05 85

E-post: [pernilla.fitz@stadshuset.goteborg.se](mailto:pernilla.fitz@stadshuset.goteborg.se)

## 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

## Bifogat ärende översänds till

Förskolenämnden, grundskolenämnden, utbildningsnämnden, stadsfastighetsnämnden (före detta lokalnämnden), nämnden för funktionsstöd, socialnämnden Sydväst, socialnämnden Centrum, socialnämnden Hisingen, socialnämnden Nordost, och äldre samt vård och omsorgsnämnden för yttrande.

## Remissen

Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-26 §23 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa konsekvenserna av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022. I arbetet ska såväl stadsfastighetsnämnden som berörda verksamhetsnämnder ges möjlighet att yttra sig. Faktiskt utfall och beräkningar kan nu efter årsskiftet 2022 slutredovisas.

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

## Ärenden i korthet

Kommunfullmäktige fastställde i september 2021 att en ny internhyressättning baserat på en självkostnadsprincip för samtliga lokaler i stadsfastighetsnämnden bestånd ska tillämpas från och med 2022-01-01 (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 stadens lokalkostnader. De nya principerna medförde inga nya kostnader för staden 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 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 (kallat budgetunderlag) inför 2022 lämnade stadsfastighetsnämnden (tidigare lokalnämnden) i april 2021 en prognos för lokalkostnaden 2022, så kallat utskick 1, vilka 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.

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

| Nämnd                       | 2021         | Justering  | 2022         |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|
| Grundskolenämnden           | 1 201        | -114       | 1 087        |
| Förskolenämnden             | 471          | 75         | 546          |
| Utbildningsnämnden          | 279          | -34        | 245          |
| Äldre samt vård och omsorg  | 522          | -54        | 468          |
| Funktionsstöd               | 276          | 20         | 296          |
| Socialnämnd Centrum         | 64           | -1         | 63           |
| Socialnämnd Hisingen        | 41           | 2          | 43           |
| Socialnämnd Nordost         | 42           | -2         | 40           |
| Socialnämnd Sydväst         | 88           | 13         | 101          |
| Lokalnämnden (kommunbidrag) | -49          | 49         | 0            |
| <b>Summa</b>                | <b>2 935</b> | <b>-46</b> | <b>2 889</b> |

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

Den största delen av diskrepansen förklaras av inhyrningskostnader vilket innefattar tillkommande objekt, uppdatering av ytor men också av objekt som missats att ta med i utskick 1 (april 2021).

|                                     | <b>UTSKICK 1<br/>(April 2021)<br/>Budget 2022</b> | <b>Faktiskt utfall/<br/>Debiterat<br/>För år 2022</b> | <b>Diskrepans mellan<br/>teknisk justering och<br/>faktiskt utfall för år<br/>2022</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Kostnader*                                        | Kostnader                                             | Kostnader                                                                              |
| Förskolenämnden                     | 546 070 977                                       | 543 486 000                                           | 2 584 977                                                                              |
| Grundskolenämnden                   | 1 087 244 597                                     | 1 122 031 000                                         | -34 786 403                                                                            |
| Utbildningsnämnden                  | 245 199 223                                       | 241 698 000                                           | 3 501 223                                                                              |
| Äldre samt vård och<br>omsorgsnämnd | 468 415 788                                       | 487 482 000                                           | -19 066 212                                                                            |
| Funktionsstödnämnden                | 295 926 329                                       | 301 554 000                                           | -5 627 671                                                                             |
| Socialnämnd Centrum                 | 62 705 710                                        | 60 513 000                                            | 2 192 710                                                                              |
| Socialnämnd Hisingen                | 42 875 930                                        | 38 426 000                                            | 4 449 930                                                                              |
| Socialnämnd Nordost                 | 40 290 023                                        | 44 818 000                                            | -4 527 977                                                                             |
| Socialnämnd Sydväst                 | 100 976 149                                       | 91 564 000                                            | 9 412 149                                                                              |
| <b>SUMMA</b>                        | <b>2 889 704 726</b>                              | <b>2 931 572 000</b>                                  | <b>-41 867 274</b>                                                                     |

\*Efter teknisk justering i budgetunderlaget

## Remissen avser fokus på diskrepanser mellan budget och utfall

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

Följande frågeställningar är prioriterade att reflektera kring för stadsfastighetsnämnden:

1. Ser nämnden att det finns några interna krav som påverkar hyran eller är det yttre faktorer som exempelvis exploateringsförutsättningar, materialkostnadsökningar eller andra omvärldsfaktorer som ger direkt bäring på hyresförutsättningarna?
2. Pågår något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?

## **Svar till stadsledningskontoret**

Svara stadsledningskontoret senast 1 juni 2023 genom att skicka svaret i Word-format till förvaltningsbrevlådan på stadsledningskontoret: [stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se).

Märk svaret med stadsledningskontorets diarienummer 1413/21.

Bifoga protokollsutdrag och tjänsteutlåtande vid nämndbehandlat remissvar.

Följ Riktlinjer för kommunstyrelsens remittering, se [intranat.goteborg.se](http://intranat.goteborg.se) under Styrande dokument/Ärendehantering/Gemensamt för staden.

Remissvaret ska alltid innehålla följande:

- En kort sammanfattning av synpunkter och bedömningar
- Bedömning ur följande dimensioner:
  - Ekonomisk
  - Ekologisk
  - Social

För kommunstyrelsen

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef Planering och analys

E-post: [jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se](mailto:jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se)

Telefon: 031-368 00 34