



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-28

Diarienummer N163-0375/23

Handläggare

Niklas Lindebäck, Malin Jansson, Fredrik Johansson

Telefon:

E-post: niklas.lindeback@socialnordost.goteborg.se

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

Förslag till beslut

1. Socialnämnden Nordost översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret.
2. Socialnämnden Nordost förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Socialnämnden Nordost har fått möjlighet att yttra sig gällande ekonomiska konsekvenser av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och stadsfastighetsnämndens budgetunderlag för 2022. Utfall för lokalkostnader 2022, med stadsfastighetsnämnden som motpart, är 44,8 miljoner kronor jämfört med budgetunderlaget på 40,3 miljoner kronor vilket innebär en ökad kostnad med ca 4,5 miljoner kronor. Förvaltningen har funnit att diskrepansen inte har att göra med ny hyresmodell utan förklaras främst av felaktigheter i utskick 1 där lokaler som tillhör förvaltningen helt saknades, eller där kvadratmeterytan var felaktig. Det har också funnit felaktigheter där lokaler som ej tillhört förvaltningen funnits med i underlaget från Stadsfastighetsförvaltningen.

Detta kopplat till omorganisationen där arbete pågick 2021 med att dela upp ytor och kontrakt till rätt nämnd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den nya hyresmodellen 2022, som omfattar stadens egenägda fastigheter, beräknades medföra minskade kostnader för socialnämnden Nordost och kommunbidraget justerades nedåt med två miljoner kronor. Efter årsbokslutet 2022 har staden följt upp kostnader för hela stadsfastighetsnämndens lokalbestånd och jämfört med budgetunderlaget.

Stadsledningskontoret har då funnit att faktiskt utfall är 4,5 miljoner kronor högre för socialnämnden Nordost. Förvaltningens bedömning är att kostnadsökningen inte är kopplad till ny hyresmodell utan har att göra med andra faktorer såsom att lokaler som ej tillhörde socialnämnd Nordost fanns med i budgetunderlaget som modellen byggde på.

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 i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2023-05-23.

Bilagor

1. Reviderat yrkande från S, M, L, C och D särskilt yttrande KD angående hyresmodellen för verksamhetslokaler

Ärendet

Socialnämnden Nordost har fått möjlighet att yttra sig gällande konsekvenserna av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och budgetunderlaget för 2022. Svaret ska vara stadsledningskontoret tillhanda senast 1 juni 2023. Stadsledningskontorets diarienummer är 1413/21.

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.

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.

	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
Socialnämnd Nordost	40 290 023	44 818 000	-4 527 977

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

Svar på frågeställningar

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?

Socialförvaltningen Nordost bedömer att diskrepansen på 4,5 mnkr i ökade kostnader främst förklaras av felaktigheter i underlaget och ej av ny hyresmodell.

Socialnämnden Nordost hyr en lokal på Angereds Torg 9 med en årskostnad på ca 2,8 mnkr som ej fanns med i utskicket.

Avseende förvaltningens lokal på Hjällbo Lillgata 1 var det en del förändringar som skedde inför omorganisationen 2021. Socialförvaltningen släppte två våningsplan på adressen som sedan togs över av Polisen, och hyrde in sig på ytterligare ett våningsplan

på samma adress. I utskicket så finns de två våningsplan som togs över av polisen vid årsskiftet 2020/2021 med, dock har ingen fakturering skett för dessa. Våning 4 på Hjällbo Lillgata 1 bedömer förvaltningen saknas helt i utskicket vilket gör att diskrepansen på adressen totalt blir en ökad kostnad på 2,5 mnkr jämfört med utskick 1.

Adressen Vågmästaregatan 1B finns med i utskicket och denna lokal tillhör ej Socialnämnd Nordost.

Utöver dessa förklaringar finns även avvikelser på flertalet adresser där objektet sagts upp under året eller förändringar av hyresavtalet har skett.

Orsak	Mkr	
Objekt saknades i utskick 1	-2,8	Angereds Torg 9
Hyrorna avsåg fel våningsplan och felaktig kvadratmeteryta	-2,5	Hjällbo Lillgata 1
Objekt tillhör ej Socialnämnden Nordost	0,8	Vågmästaregatan 1B
Summa	-4,5	

Förvaltningen deltar inte i något utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen.

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?

Gällande inhyrda lokaler bedömer förvaltningen att kostnaden är möjlig att påverka genom ett effektivt nyttjande av lokalerna med exempelvis samnyttjan samt utifrån krav på lokalisering och funktionalitet.

Vad gäller stadsfastighetsnämndens egenägda lokaler har socialnämnden Nordost liten möjlighet att påverka då drift, underhåll och reinvesteringar planeras och beslutas av stadsfastighetsnämnden. Hyresgästen har inte möjlighet att lämna lokalen om det inte finns någon annan förvaltning som är intresserad av att ta över.

Yttre faktorer som påverkar hyreskostnaderna är räntor och inflation. Effekterna av hög inflation började synas på hyreskostnaderna sista kvartalet 2022. I de flesta fall är hyresavtalen med externa fastighetsägare kopplat till konsumentprisindex.

Hyreskostnaden ökar om konsumentprisindex går upp. Ökande el och bränslepriser har en direkt koppling till att konsumentprisindex ökar. Eftersom el och uppvärmningskostnader oftast betalas separat så innebär detta att hyresgästen betalar dubbelt för ökade el och bränslepriser, både via ökade kostnader för själva elförbrukningen samt via ökade hyreskostnader

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att diskrepansen mellan faktiskt utfall och budgetunderlaget 2022 inte beror på den nya hyresmodellen utan på andra faktorer som förändringar i fördelning av avtal och ytor i samband med omorganisationen.

Det finns en resursfördelningsmodell för de fyra socialnämnderna vilket innebär att i huvudsak ska resurstilldelning/justering till respektive nämnd ska göras via denna modell. Vid införande av ny hyresmodell frångicks denna princip och separat justering av kommunbidraget gjordes mellan nämnder. Det innebär ett minskat kommunbidrag med två miljoner kronor för socialnämnden Nordost vilket utifrån felaktigheterna i budgetunderlaget bör justeras framöver.

Socialförvaltning Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

Niklas Lindebäck
Avdelningschef ekonomi

Reviderat yrkande från S, M, L, C och D särskilt yttrande KD angående hyresmodellen för verksamhetslokaler

§ 53, 1413/21

Beslut

Enligt yrkande från S, M, L, C och D:

1. 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. I detta arbete ska såväl lokalnämnden som de berörda verksamhetsnämnderna ges möjlighet att yttra sig.
2. Kommunstyrelsen hemställer till lokalnämnden att följa upp den nya hyresmodellen och effekterna av införandet. I uppdraget ska verksamhetsnämnderna ha möjlighet att yttra sig.
3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att senast i budgetunderlaget för 2023 redovisa historiska hyreshöjningar.

Tidigare behandling

Bordlagt den 1 december 2021, § 951 och den 15 december 2021, § 995.

Handlingar

Yrkande från S, M, L, C och D särskilt yttrande KD den 25 januari 2022 (reviderat).

Yrkande från V och MP den 10 december 2021.

Yttrande från SD den 24 januari 2022.

Yrkanden

Jonas Attenius (S), ordföranden Axel Josefson (M), Martin Wannholt (D) och tjänstgörande ersättaren Henrik Munck (-) yrkar bifall till yrkande från S, M, L, C och D den 25 januari 2022. Vidare yrkar Jonas Attenius (S) och ordföranden Axel Josefson (M) avslag på yrkande från V och MP den 10 december 2021.

Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) yrkar bifall till yrkande från V och MP den 10 december 2021. Vidare yrkar Karin Pleijel (MP) avslag på yrkande från S, M, L, C och D den 25 januari 2022.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att Jonas Attenius m.fl. yrkande bifallits.



Protokollsanteckning

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 25 januari 2022.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret
Lokalnämnden

Dag för justering

2022-02-24

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar