



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-05

Diarienummer SFF-2023-00607

Handläggare

Lisa Daleborn

Telefon: 031-365 03 78

E-post: lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

Remissvar avseende konsekvenser av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden översänder stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som sitt eget yttrande.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden översänder svar på remiss utifrån de frågeställningar som stadsledningskontoret ställt i remissen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Remissen avser kostnader som prognostiserats under 2021 och debiterats 2022 och har ingen påverkan på stadsfastighetsnämndens ekonomi. Eftersom underlaget från 2021 användes som grund för kommunbidragsjustering hade det påverkan på berörda verksamhetsnämnder (hyresgäster).

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Kommunbidragsjusteringen som gjordes mellan nämnder kan möjligen haft påverkan på dessa dimensioner utifrån verksamhetsnämndernas (hyresgästernas) perspektiv, men inte för dåvarande lokalnämnden och inte för stadsfastighetsnämnden.

Ärendet

Stadsledningskontoret har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att redovisa konsekvenserna av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022. Stadsledningskontoret har valt att genom remiss ge stadsfastighetsnämnden och berörda verksamhetsnämnder möjlighet att yttra sig.

Beskrivning av ärendet

Stadsledningskontoret har två frågeställningar i remissen som är prioriterade för stadsfastighetsnämnden att reflektera kring. Frågorna besvaras nedan:

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?

Stadsfastighetsnämnden fanns inte år 2022, därför avser svaret nedan lokalnämndens verksamhet.

Samtliga kostnader hos lokalnämnden finansierades genom självkostnadshyra. Faktorer som påverkar hyran är dels kopplade till att bibehålla värde och funktion i befintligt bestånd, dels kopplade till behov av ny-, till- och ombyggnad utifrån verksamhetsnämndernas (hyresgästernas) behov. Dessutom tillkommer kostnader för att bedriva förvaltningens verksamhet utifrån lagstiftning, reglemente, stadens krav och riktlinjer samt för att uppfylla övriga politiska uppdrag och mål.

Tillgången till lämpliga tomter påverkar i hög grad kostnaderna för att bygga ändamålsenliga lokaler, liksom förseningar inom stadsutvecklingen som gör att projekt blir försenade. Under 2022 har vi även noterat betydande kostnadsökningar inom byggverksamheten kopplat till inflationen. Effekten av kostnadsökningar i projekten påverkar inte markant hyresnivån på kort sikt eftersom kostnaderna skrivs av över en lång tidsperiod. Däremot påverkar inflationen alla tjänster och material som köps in i den löpande driftverksamheten, men eftersom självkostnadshyran baseras på utfall två år innan budgetåret hade detta ingen effekt på 2022 års hyra. För hyran 2022 indexuppräknades driftskostnaderna för utfallet 2020 med 3 procent.

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

Kommunfullmäktige beslutade i september 2021, på förslag från lokalnämnden, om att övergå från funktionshyra till självkostnadshyra. Det var ett komplext och omfattande arbete, som till stora delar hanterades av en konsult. Felaktigheter uppdagades relativt tidigt i underlaget till stadsledningskontoret för budget 2022 gällde inhyrningar och så kallade paviljonger (temporära lokaler). Korrigeringar i underlaget skedde i dialog med stadsledningskontoret och berörda hyresgäster. Felen berodde primärt på interna arbetssätt där samarbetet över avdelningarna på lokalförvaltningen i frågan om inhyrningskostnaden var bristfällig. Följden blev att system inte var uppdaterade på det sätt som krävdes för hyresberäkning och dessutom tillkom svårigheter att hantera väldigt stora mängder data.

Förvaltningens bedömning är att, i jämförelse med uppstarten under 2021, fungerar nuvarande modell relativt väl och det interna arbetet på förvaltningen för att säkra

kvalitativa hyresprognoser har framskridit mycket positivt. I enlighet med uppdrag från kommunfullmäktige pågår ett arbete för att se över principerna för hyressättning och även att implementera en ny, mer användarvänlig och personoberoende systemlösning för hyresberäkning. Hyresgästerna är representerade i form av referensgrupper och ser positivt på arbetet så långt. Förvaltningen avser att ge en fylligare statusrapportering om detta utvecklingsarbete i samband med ett informationsärende om samtliga uppdrag inom Utvecklad ekonomistyrning för att behandlas på nämndmötet i juni och översändas till kommunstyrelsen.

Förändringar i hyran jämfört med budgetunderlag kan även bero på att beståndet som budgetunderlaget baseras på förändras fram till att den faktiska hyran debiteras. Förändrade planeringsförutsättningar för pågående eller planerade projekt leder till att lokalbeståndet avviker något från antagandena som gjordes i samband med att budgetunderlagen togs fram. Detta leder till avvikelser både i mängden lokalytor med tillhörande driftkostnader, i kapitalkostnader och i inhyringskostnader. Denna typ av avvikelser kommer vi aldrig helt att komma ifrån. Här är dock dialogen med hyresgästerna viktig för att säkra gemensam förståelse. Förvaltningen har arbetat intensivt med hyresgästdialoger ur flera perspektiv, vilket ökar förståelsen för självkostnadshyran och även minskar risken för felaktigheter i beräkningarna.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen har skrivit ett svar till remissen där de två frågeställningarna har besvarats. Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden översänder stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som sitt eget yttrande.

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi

Martin Blixt

Direktör



Remissutskick

Utfärdat 2023-03-17

Diarienummer 1413/21

Handläggare: Pernilla Fitz

Telefon: 031-368 05 85

E-post: 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
Summa	2 935	-46	2 889

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).

	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
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 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
SUMMA	2 889 704 726	2 931 572 000	-41 867 274

*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.

Märk svaret med stadsledningskontorets diarienummer 1413/21.

Bifoga protokollsutdrag och tjänsteutlåtande vid nämndbehandlat remissvar.

Följ Riktlinjer för kommunstyrelsens remittering, se 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

Telefon: 031-368 00 34

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