



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-04

Diarienummer N166-0335/23

Handläggare

Helena Lundberg

Telefon: 031-366 89 30

E-post: helena.lundberg@socialhisingen.goteborg.se

Svar på remiss om konsekvenser av hyresmodellen med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och beräkningar i budgetunderlaget för 2022 (SLK dnr 1413/21)

Förslag till beslut

1. Socialnämnd Hisingen översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret.
2. Socialnämnd Hisingen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Socialnämnd Hisingen har fått möjlighet att yttra sig gällande konsekvenserna av ny hyresmodell med särskilt fokus på diskrepanser mellan faktiskt utfall och budgetunderlaget för 2022. Utfallet 2022 för socialnämnd Hisingens lokalkostnader, med lokalnämnden som motpart, var 38,4 miljoner kronor jämfört med budgetunderlaget (utskick 1) på 42,9 miljoner kronor vilket innebär en lägre kostnad med 4,5 miljoner kronor. Förvaltningen har funnit att diskrepansen inte har att göra med ny hyresmodell utan förklaras främst av omorganisationen 2021 och där arbete pågick under 2021 att dela upp rätt kontrakt till rätt nämnd. I vissa fall saknades kontrakt i beräkningen och i några fall var det för höga beräkningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den nya hyresmodellen 2022, som omfattar stadens egenägda fastigheter, medförde minskade kostnader för socialnämnden Hisingen jämfört med budgetunderlag (utskick 1) med 4,5 miljoner kronor. Budgeten ökade med 2 miljoner kronor och förvaltningen har ingen kunskap om vad som medförde denna ökning.

Huvuddelen av differenserna mellan budgetunderlag (utskick 1) och utfall 2021 beror på det arbete som genomfördes under 2021 för att få rätt kontrakt på rätt nämnd efter omorganisationen. I några fall saknades kontrakt i listan eller belopp ändrades eller flyttades till annan nämnd. Förvaltningens bedömning är att det inte är kopplat till ny hyresmodell.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Information har skett i förvaltningens samverkansgrupp 2303-05-23

Bilagor

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

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 ges till stadsledningskontoret senast 2023-06-01

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.

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

I förvaltningens svar behöver hänsyn tas till nedanstående punkter som inte till fullo kunde tas hänsyn till i budgetutskick och förutsättningar för budget 2022.

Svar på frågeställningar

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

Den nya hyresmodellen baseras på självkostnadsprincip för stadens verksamhetslokaler. I samband med detta införande gjordes omfördelningar mellan olika nämnder.

Huvuddelen av lokalerna inom socialförvaltning Hisingen är externt inhyrda objekt vilket inte omfattas av den nya principen. När det gäller externt inhyrda objekt betalar varje förvaltning vad hyran kostar plus ett tillägg till stadsfastighetsförvaltningen.

I det material som togs fram inför remissarbetet togs följande siffror fram för socialförvaltning Hisingen.

Kronor	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 Hisingen	42 875 930	38 426 000	4 449 930

2020-12-31 avvecklades tio stadsdelar och social resursförvaltning. 2021-01-01 flyttades all denna verksamhet in i sex nya förvaltningar där socialförvaltning Hisingen var en, samt dessutom i några befintliga förvaltningar.

Under första året genomfördes mycket arbete kring att ta emot verksamheten men också mycket kring personal, i vilka lokaler de ska sitta samt vilka lokaler som vi hyr ut till andra förvaltningar och dess medarbetare. Under 2021 pågick mycket arbete med att se vilka hyreskontrakt som tillfördes socialnämnd Hisingen samt justering i denna fördelning vilket innebar att kontrakt flyttades mellan olika nämnder.

De största förklaringarna till avvikelse 4,4 miljoner kronor är följande:

Orsak	Mkr	Adresser
Lämnat helt	-2,4	Backa Folket hus, Lundbykajen, Vårväderstorget 4
Delat upp kontrakt	-4,8	Amhults torg och Kulturpunkten
Efter genomförd ombyggnation sattes ny hyra	1,3	Dunfins gata
Några kontrakt ej med till fullo	2,4	Höstvädarsgatan Vågmästaregatan
Tilläggskontrakt upphört	-0,9	Borstbindaregatan
Summa	-4,4	

Lämnat helt: Backa Folkets Hus överlämnades till IOFF, Lundbykajen överlämnades till ÄVO samt Vårväderstorget lämnades tillbaka (externt inhyrd lokal)

Delat upp kontrakt: Gällande Amhults Torg och Kulturpunkten inleddes ett arbete under 2021 att dela upp kontrakten till nya gällande de verksamheter som fanns i husen (Funktionsstöd och Kulturförvaltningen). I första läget var alla hyreskontrakten satta på socialförvaltning Hisingen vilket inte var korrekt.

Dunfins gata: En större ombyggnation med besöksarena har inneburit höjd hyra vilket inte var med i utskick 1.

Några kontrakt var inte med till fullo vilket innebär en skillnad jämfört med utskick 1.

Borstbindaregatan: Tilläggskontrakt upphört.

Utöver ovanstående förklaringar finns även ytterligare mindre avvikelser.

1: Pågår det något gemensamt utvecklingsarbete i syfte att förbättra och förtydliga hyresprocessen?

Nej

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.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har till väldigt stor del externt inhyrda objekt (över 90 procent), främst kontorslokaler. Detta innebär att känsligheten för den nya modellen inte är speciellt stor.

Den största förklaringsposten till differensen har sitt ursprung i det arbete som gjordes kring omorganisationen och att se till att rätt kontrakt fanns på rätt organisation. Lokaler har också lämnats under året.

När det gäller budget 2022 tillfördes nämnden 2 miljoner kronor på grund av ny modell men förvaltningen har ingen information om vad det är som föranledde den förändringen.

Det är också viktigt att påpeka att det finns en resursfördelningsmodell för de fyra socialnämnderna vilket innebär att i huvudsak ska resurstilldelning/justering gå via denna modell vilket utmynnar i en till delning till respektive nämnd. Detta gäller för de fyra socialnämnderna men exklusive stadenuppdrag som finns inom socialnämnd centrum och sydväst.

Christina Alvelin

Helena Lundberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi