



Yttrande över granskningsrapport, hyressättning kopplat till investeringar (Dnr 2019-000393)

Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen

att föreslå kommunfullmäktige att godkänna yttrandet.

Sammanfattning

Kommunens modell för internhyror har förändrats över tid, likaså organisationen och ansvaret. Å ena sidan finns önskemål om en modell som ska vara enkel men ändå exakt, helst på enhetsnivå. Det ska vara tydligt vad som ingår i hyran och den ska vara kommunicerad samt lätt att ta till sig. Den ska leda till resurseffektivitet samtidigt som den inte ska generera för mycket administration. Den ska ta höjd för framtida investeringsbehov och påverka facknämndernas driftbudget. Utifrån bland annat ovan nämnda önskemål finns brister i dagens modell och därför behöver ett nytt förslag tas fram.

Bakgrund och ärendebeskrivning

Syftet med granskningen har varit att besvara följande revisionsfråga:

Är tekniska nämndens hyressättning av kommunens fastigheter ändamålsenlig utifrån hyresobjektens driftkostnader, investeringsutgifter samt ålder?

En bedömning utifrån fyra kontrollfrågor visar att två frågor är delvis uppfyllda och två frågor är ej uppfyllda.

PWC har i sin rapport lämnat följande rekommendationer till tekniska nämnden:

- Utveckla nuvarande modell så att internhyran specificeras på enhetsnivå.
- Kommunicera till kommunens övriga facknämnder vilka enskilda kostnadsposter som omfattas av internhyran.
- Tydliggöra vilka kapitalkostnader som internhyresmodellen omfattar samt kommunicera detta till de lokalnyttjande facknämnderna.
- Undersöka möjligheten att göra en analys av investeringsbudgetens konsekvenser för driftsbudgeten utifrån antaganden om soliditet och förändrade räntebanor/kapitalbindning.
- Utarbeta en rutin för hantering av tomma lokaler.



- Utforma rutinen för hantering av tomma lokaler med åtanke på att skapa incitament och åstadkomma resurseffektivitet i fastighetsbeståndet.

Nedanstående svar bygger huvudsakligen på det remissvar som Charlotta Butler, verksamhetschef fastighet, har lämnat.

På uppdrag av Hudiksvalls kommuns förtroendevalda revisorer har PwC granskat tekniska nämndens hyressättning kopplat till investeringar. Gjorda iakttagelser har lämnats över till kommunfullmäktiges presidium för fortsatt hantering. Att följa upp och fakturera faktiska kostnader för alla objekt på enhetsnivå månadsvis/årsvis skulle innebära klart ökade administrativa behov inom fastighetsverksamheten.

Verksamheterna som betalar internhyra idag kan inte alltid påverka vilken verksamhetslokal de hyr vilket gör att det upplägget kan få fel effekt. Byggnaderna är mycket olika varandra och har olika förutsättningar att kunna effektiviseras vad gäller t.ex. energi och lokalytor. Nya byggnader har generellt en högre totalkostnad p.g.a. att de belastas av kapitalkostnader vilket skulle kunna innebära att verksamheterna väljer att lämna de tillgängliga och driftmässigt bästa lokalerna och tränger ihop sig i en äldre avskriven byggnad.

Internhyran för externt förhyrda lokaler följer de faktiska hyreskostnaderna så där specificeras hyran på enhetsnivå redan idag. Störst besparing för kommunen är att säga upp och lämna externt förhyrda lokaler.

Dagens internhyra bygger på en snitthyra per kvadratmeter utifrån verksamhetsgrupp som räknas upp med kommunindex varje år. Hyresavtalen löper i cykler om 3 år varefter fastighetsverksamheten gör en noggrann översyn av snitthyran och lokalytorna innan nya hyresavtal tecknas. För att få ett effektivt internhyressystem behövs incitament för verksamheterna att minska sina lokalytor. I dagsläget har vi mycket få tomställda lokaler.

Fastighetsverksamheten (tekniska nämnden) kan inte påverka budgeten för övriga facknämnder, vi kan heller inte lova att verksamheten får behålla sin hyresbudget om de minskar sina lokalytor vilket har gjort det svårt att skapa fungerande incitament. Fastighetsverksamheten (tekniska nämnden) kan inte nämnvärt påverka kommande års investeringsbudget så att man kan koppla internhyran mot investeringsbudgeten i förväg. Kapitalkostnaderna påförs hyresobjekten/fastigheterna löpande i efterhand.

Dessutom är det så att kapitalkostnaden går via fastighetsavdelningen innan det påförs facknämnderna. Finns önskemål att kapitalkostnaden ska påföras facknämnderna tidigare så behöver denna rutin förändras.



Frågan om hur behov av framtida investeringar ska hanteras i internhyresmodellen kvarstår. Kostnaden för framtida investeringar kan inte läggas in i internhyran i förskott.

En sammanslagning av verksamheterna fastighet och lokalvård kommer att ske den 1 januari 2020 och då är tanken att internhyran från 1 januari 2021 även ska innefatta lokalvård för att minska det administrativa arbetet med internfakturerering.

Förvaltningens förslag till fortsatt hantering är att tekniska nämnden ska uppdra till fastighetsverksamheten att utforma ett förslag till ny internhyra inför år 2021 där det framgår hur internhyressystemet är uppbyggt, vilka kostnadsposter som ingår samt hur tomställda lokaler ska hanteras så att ett incitament för att minska sina verksamhetslokaler framgår. Man behöver samtidigt fundera över värdet av att ha ett internhyressystem med intern fakturerering och dess administration särskilt om verksamheterna inte anser sig kunna påverka sina hyreskostnader. I dagsläget finns behov av fler vård och omsorgsboenden, korttidsplatser och förskolor samtidigt som skolutredningar och andra faktorer påverkar kommunens framtida ekonomi.

Ärendets beredning

Kommunfullmäktige har uppdragit till kommunstyrelsen att lämna ett yttrande, över revisionens slutsatser och rekommendationer, för att behandlas i kommunfullmäktige vid mötet den 28 oktober. Kommunens svar bygger huvudsakligen på det remissvar som Charlotta Butler, verksamhetschef fastighet, lämnade 2019-07-02.

Kent Lundquist
Ekonomichef

