

Timrå kommun
Kommunstyrelsen
Kultur- och tekniknämnden

För kännedom: Kommunfullmäktiges
presidium
Socialnämnden

2018-09-11

Revisionsrapport ”Granskning av strategiskt fastighetsunderhåll”

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning av kommunens strategisk fastighetsunderhåll.

Revisionen önskar att kommunstyrelsen och kultur- och tekniknämnden lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten senast den 21 december 2018. Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda.

Svaret skickas till Lena Medin, KPMG (mailadress lena.medin@kpmg.se) för vidarebefordran till revisorerna.

För Timrå kommuns revisorer

Sten Ekström
Ordförande

Kenneth Norberg
Vice ordförande



Granskning av strategiskt fastighetsunderhåll

Rapport

Timrå kommun

KPMG AB

2018-09-11

Antal sidor 14



Timrå kommun

Granskning av strategiskt fastighetsunderhåll

2018-09-11

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	3
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Strategisk fastighetsplanering	5
3.2	Ledningssystem för effektivitet och kvalitet	8
4	Slutsats och rekommendationer	12
4.1	Rekommendationer	12

1 Sammanfattning

Vi har av Timrå kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastigheter med avseende på fastighetsunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för 2018.

Syftet har varit att bedöma om kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunen har rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll men att nuvarande budget inte säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar

Vi bedömer samtidigt att det saknas en kommunövergripande uppföljning och analys av det långsiktiga behovet av lokaler. Vi tolkar att kultur- och tekniknämnden har uppdraget sedan år 2011, men att det saknas rutiner för hur det ska genomföras. Vi upplever också att uppdraget inte varit tydligt då kommunstyrelsen i senaste budgetarbetet gav uppdraget till kommunledningskontoret att genomföra en översyn av kommunens lokalanvändning.

Mot bakgrund av vår granskning lämnar vi följande rekommendationer:

- Vi rekommenderar kommunstyrelsen och kultur- och tekniknämnden att tillsammans fastställa rutiner för hantering av kommunens samlade lokalanvändande, d.v.s. både egna fastigheter och förhyrda lokaler (se avsnitt 3.1.1).
- Vi rekommenderar också kommunstyrelsen att fastställa rutiner för framtagande av nödvändigt beslutsunderlag inför beslut om större lokalförändringar (se avsnitt 3.1.1).
- Vi rekommenderar kommunstyrelsen att färdigställa bostadsförsörjningsprogrammet då det utgör grunden för den långsiktiga planeringen av socialnämndens behov av boenden och lokaler (se avsnitt 3.1.1).
- Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att införa ett ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete (se avsnitt 3.2.1).
- Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att komplettera budget och uppföljning med fastighetsrelaterad statistik i den mån det finns tillgängligt (se avsnitt 3.2.1).
- Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att säkerställa ett nytt arbetssätt utifrån de nya förutsättningar som it-systemet DeDu ger (se avsnitt 3.2.1).

2 Inledning/bakgrund

Vi har av Timrå kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastigheter med avseende på fastighetsunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för 2018.

Kommunens fastighetsbestånd är i första hand till för att ge den kommunala verksamheten rätt förutsättningar för att utföra sitt uppdrag. Det är samtidigt viktigt att fastigheternas ekonomiska värde bibehålls och att det finns en strategisk planering för hur fastighetsbeståndet ska utvecklas och förändras utifrån den kommunala verksamheten förändrade behov.

Det bör ske en löpande utvärdering av vilka fastigheter som ska bibehållas, förändras och utvecklas. Planeringen bör ske utifrån både verksamhetens behov och ekonomiska antaganden. Planeringen kan bestå av både en analys av verksamhetens framtida behov av lokaler, framtida hyresgästers förväntningar, en kartläggning av nuvarande skick och status på fastigheterna¹, plan för att avyttra fastigheter och riva byggnader, underhållsplaner för de fastigheter som ska behållas och investeringsplaner för de fastigheter som ska utvecklas.

Fastighetsförvaltningen ska ske på så effektivt sätt som möjligt, d.v.s. det ska finnas en löpande uppföljning och analys av både drift och avhjälpande underhåll för att frigöra resurser för det planerade underhållet, vilket vidmakthåller fastighetens ekonomiska värde.

Timrå kommuns revisorer bedömer att det finns en *risk* att det saknas strategisk fastighetsplanering och att ett eftersatt underhåll på sikt kan leda till större kostnader på sikt. Revisorerna bedömer att det är *väsentligt* utifrån både verksamhetens kvalitet i tjänsterna och kommunens ekonomi att kommunen bedriver en ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Syftet har varit att bedöma om kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Har nämnden en dokumenterad strategisk fastighetsplanering t.ex i form av analys av verksamhetens framtida behov av lokaler, framtida hyresgästers förväntningar, kartläggning av nuvarande skick och status på fastigheterna, plan för att avyttra fastigheter, underhållsplaner för de fastigheter som ska behållas och investeringsplaner för de fastigheter som ska utvecklas?
- Finns det rutiner för framtagande av underhållsplaner och uppdateras dessa i samband med att åtgärder utförs?

¹ Vi utgår från Jordabalkens definition av fastighet där fastigheten består av både byggnader och utemiljö.

- Finns det medel reserverade i budget motsvarar fastställt underhållsbehov (underhållsplaner) eller jämförbara objekt i nationell statistik?
- Finns det en löpande uppföljning och analys av kostnaderna för drift och avhjälpande underhåll samt om det sker jämförelse med nationell statistik eller annan liknande fastighetsorganisation?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt som en del i ett systematiskt kvalitetsarbete?
- Har nämnden löpande uppföljning och analys för att säkerställa den långsiktiga inriktningen?

Granskningen har i projektplanen avgränsats till kultur- och tekniknämndens ansvar för kommunens fastigheter år 2018, men eftersom socialnämndens lokalbehov inte hanterats av kultur- och tekniknämnden har granskningen utökats till att även omfatta kommunstyrelsen.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen 6 kap § 6
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (2017:725 11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policys

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av
 - Lokalförsörjningsplan för Timrå kommun 2018-2020, Kultur- och tekniknämnden, 2018-03-08
 - Underhållsplan för Timrå kommuns fastigheter 2018-2027, Kultur- och tekniknämnden, 2018-03-08
 - Plan för intern kontroll år 2018, Kultur- och tekniknämnden
 - Rapport Översyn av kommunens lokalanvändning, Kommunstyrelsen, 2018-08,
- Intervjuer med berörda tjänstemän och förtroendevalda däribland ordförande för kultur- och tekniknämnden, förvaltningschef vid kultur- och teknik och fastighetschef samt kommunchef, socialchef, ekonom och utredare vid kommunstyrelsekontoret.

Samtliga intervjuade har fått möjligheten att faktakontrollera rapporten.

3 Resultat av granskningen

3.1 Strategisk fastighetsplanering

Organisation och uppdrag – kommunalt ägda fastigheter

Kommunens bebyggda fastigheter förvaltas av kultur- och tekniknämnden. Totalt omfattar det ca 85 000 kvadratmeter och består till stor del skolor och förskolor, men även brandstationer, kommunhus och kultur- och fritidsanläggningar.

Fastighetschefen och barn- och utbildningsförvaltningens chef har återkommande planerings- och uppföljningsmöten gällande nödvändiga åtgärder och ändrade verksamhetsbehov.

Kultur- och tekniknämnden förvaltar även fritids- och idrottsanläggningar, där föreningslivet är verksamhetsansvariga. För i stort sett samtliga anläggningar (utom idrottsplatsen Grytan) finns driftavtal med ansvarig förening. Driftavtalen omfattar både skötsel och tillsyn, avhjälpande underhåll och mediaförbrukning.

De kulturanläggningar som kultur- och tekniknämnden förvaltar (Lögdö bruk, Åstöns naturreservat och Y-et) betraktas som besöksmål och är en del i turismstrategin som näringslivskontoret ansvarar för. Förändring och utveckling av respektive kulturanläggning lämnas som uppdrag av näringslivskontoret. Näringslivskontoret tecknar hyresavtal med externa hyresgäster och ansvarar för kontakten med hyresgästen. Under senaste tiden har flera strategiska frågor rörande dessa anläggningar aktualiserats, så som återuppbyggnad av logen på Lögdö bruk och renovering av Y-et.

Frågor om utveckling och förändring av kommunhuset hanteras av kommunchefen. Gällande de tre brandstationerna i Timrå kommun förs samtalet med Medelpads räddningstjänstförbund, där även Sundsvalls och Ånge kommuner ingår.

Organisation och uppdrag – inhyrda lokaler

Kommunens bostäder ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget AB Timråbo, vilket inkluderar särskilda boenden och gruppboenden åt socialförvaltningen. Socialförvaltningen hyr också boenden och lokaler av externa fastighetsägare. Totalt rör det sig om tio kontrakt fördelade på sju fastighetsägare (privata bolag, bostadsrättsföreningar och en privatperson). Flera av barn- och utbildningsnämndens verksamheter finns också i inhyrda lokaler bl a fem förskolor och delar av gymnasieskolan.

Kommunfullmäktige beslutade 2011-11-28 att kultur- och tekniknämnden ska samordna och bevaka alla lokal- och hyreskontrakt för samtliga förvaltningar i kommunen.

I intervjuerna med socialchefen och fastighetschefen framkom att det inte finns några rutiner för avstämning och analys av lokalbehovet t ex inför kontraktstidens slut. Socialchefen har inte tillgång till uppdaterade listor över gällande uppsägningsdatum, det förs inte heller någon löpande dialog med kultur- och teknikförvaltningen gällande omförhandling eller uppsägning av avtal t ex när fastighetsägare inte levererar enligt avtalet. Socialförvaltningens kontakter med kultur- och teknikförvaltningen rör främst kontorslokalerna i kommunhuset och inhyrning av moduler för tillfällig verksamhet.

I intervjun med fastighetschefen framkom att förändringen genomfördes under år 2016 och planen är att samtliga avtal med avtalsvillkor ska registreras i IT-systemet DeDu (se mer under rubriken 3.2) så att det finns uppdaterade förteckningar över gällande avtal och att systemet lämnar automatiska påminnelser om uppsägning. Det finns dock ingen fastställd tidplan för registreringen. Uppdraget är inte heller bemannat.

Lokalförsörjningsplan

Kommunfullmäktige beslutade 2009-03-30 att kultur- och tekniknämnden ska samordna kommunens nyttjande av lokaler. Det ska ske med största möjliga framförhållning och i nära dialog med övriga nämnder och förvaltningar. Enligt beslutet ska en plan för lokalförsörjning finnas och hållas aktuell.

Den lokalförsörjningsplan som nämnden fastställer varje år omfattar befolkningsprognos, kommunkarta där fastigheterna markerats, barn- och utbildningsnämndens långsiktiga behov och bedömt underhållsbehov för kommunens fastigheter. I planen finns också en förteckning över samtliga lokaler, både de som ägs av kommunen och externt förhyrda. Förteckningen innehåller socialnämndens lokaler, även om planen i övrigt inte omfattar socialnämndens behov av lokaler. Planen innehåller inte heller näringslivskontorets eller föreningslivets behov av lokaler.

I planen finns inga verksamhetsnyckeltal så som antal barn eller elever per kvadratmeter eller antal barn per klass/grupp, inte heller några riktlinjer gällande barngruppers storlek eller antalet avdelningar per förskola. Däremot omfattar lokalförsörjningsplanen riktlinjer vid behov av nya lokaler eller vid överskott av lokaler då det finns en uttalad vilja att öka lokalnyttjandet i egna lokaler genom att lämna externt förhyrda lokaler.

Samverkan i planprocessen och vid exploatering

När nya områden planeras för bostäder får det konsekvenser för planering av t ex skolor och förskolor. Sedan en tid tillbaka deltar fastighetschefen i samrådsmöten vid framtagande av fördjupade översiktsplaner och detaljplaner för att analysera konsekvenserna gällande kommunens verksamhetslokaler, framför allt behovet av skolor och förskolor. Diskussion förs om att även socialnämndens lokalbehov bör

behandlas t ex i översiktsplanen. I Socialtjänstlagen² ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är kommunfullmäktige skyldig att under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen³. Timrå kommun har inte antagit några riktlinjer för mandatperioden 2015-2018. I intervjuerna framkom att kommunstyrelsen har uppdraget men att riktlinjerna bedöms kunna föreläggas kommunfullmäktige först under nästa mandatperiod. Programmet utgör en del av grunden för den fortsatta strategiska planeringen av socialnämndens lokalbehov då framtidens behov av bostäder för utsatta grupper bör behandlas i bostadsförsörjningsprogrammet.

Översyn av kommunens lokalanvändning – uppdrag 2018

Vid budgetberedningen inför år 2018 lämnades ett uppdrag till kommunstyrelsekontoret att göra en översyn av kommunens lokalanvändning, med syfte att minska behovet av externt förhyrda lokaler, återskapa lägenheter och optimera användandet av kommunens egna lokaler. Rapporten lämnades till kommunstyrelsen i augusti 2018 och kommunstyrelsen beslutade att överlämna åtgärdsförslagen till nämndernas verksamhetsplanering och till budgetberedningen. I framtagandet av rapporten deltog representanter från samtliga förvaltningar och Timråbo AB.

Flera av förslagen är att ersätta fastigheter som inte uppfyller verksamhetens behov och i många fall är i dåligt skick med nya mer ändamålsenliga och effektiva lokaler. Det påverkar investeringsbudgeten, samtidigt som beslut måste tas huruvida nuvarande fastigheter ska fortsätta att underhållas eller inte.

Rapporten innehåller en prognos över den demografiska utvecklingen och en kort beskrivning av respektive lokalförändring. Det saknas konsekvensbeskrivning gällande ekonomi, miljö, verksamhet och medborgare/brukare. I intervjuerna framkom att beslut om större investeringar sällan föregås av förstudier där alternativa lösningar utreds med konsekvenser, sett ur både ekonomiskt, miljöns, verksamhetens och medborgarens perspektiv på kort och lång sikt. I förstudien bör också kartläggning av önskemål och synpunkter om vilka behov byggnaden ska uppfylla göras. Detta för att inte frågorna ska uppstå senare i processen.

3.1.1 Bedömning

- Har nämnden en dokumenterad strategisk fastighetsplanering?

Vi bedömer att det saknas en kommunövergripande uppföljning och analys av det långsiktiga behovet av lokaler och bostäder. Vi tolkar att kultur- och tekniknämnden har

² Socialtjänstlagen 2001:453, 3 kap 1-2 §

³ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, § 1

uppdraget sedan år 2011, men att det saknas rutiner för hur det ska genomföras. Vi upplever också att uppdraget inte är tydligt, då kommunstyrelsen i senaste budgetarbetet gav uppdraget till kommunledningskontoret att genomföra en översyn.

Vi bedömer också att den översyn som nu lämnas över till nämndernas verksamhetsplanering och till budgetberedningen riskerar att i nästa skede inte omfatta en samlad bild av konsekvenser för kommunen som helhet då det ska hanteras inom respektive nämnds ansvarsområde.

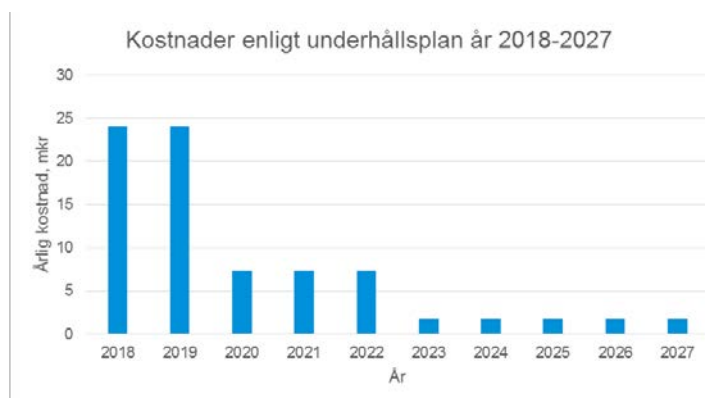
3.2 Ledningssystem för effektivitet och kvalitet

Planering och budgetering av fastighetsunderhåll

En inventering av underhållsbehovet utfördes år 2013 och omfattar drygt 65 000 kvadratmeter bruksarea (BRA). Inventering saknas för Plåtslagarvägen 3, Verkstadsvägen 4-6, Kungsvägen 10, Vivstavarvstjärns camping och Y-et, samt de fastigheter som tillkommit (Lögdo bruk, Åstöns naturreservat och Timrå isstadion). Vi uppskattar att det rör sig om ytterligare cirka 20 000 kvadratmeter BRA.

Underhållsplanen omfattar bedömning av tak, fasader och invändigt ytskikt men att motsvarande bedömning gällande stomme, grund, hissar och installationer så som el, VVS och styr och reglerutrustning och även utemiljö saknas. Planen omfattar inte heller energibesparande åtgärder, men i intervjuerna framkom att det för några år sedan genomfördes ett stort energioptimeringsprojekt där samtliga fastigheter ingick. Nämnden har upphandlat stöd för fortsatt energioptimering där energiförbrukningen analyseras och energibesparande åtgärder föreslås. Under de senaste åren har satsningar gjorts på utbyte av fönster, vilket bedöms sänka energiförbrukningen ytterligare.

Utifrån denna inventering uppdateras årligen en tioårig underhållsplan som fastställs av kultur- och tekniknämnden. Det totala underhållsbehovet bedöms vara ca 80 mkr fördelat på omedelbara åtgärder (0-2 år) med 48 mkr, åtgärder på medellång sikt (3-5 år) på 22 mkr och åtgärder på lång sikt (6-10 år) med 9 mkr, se nedan.



Utöver detta bedöms följande tillkomma: 24 mkr gällande Lögdö bruk och Åstöns naturreservat (inklusive verksamhetsanpassningar) och 10 mkr för Timrå isstadion.

I 2018 års budgetarbete äskade Kultur- och tekniknämnden 28 mkr för eftersatt underhåll rörande både infrastruktur och fastigheter. Anslaget fastställdes till 23 mkr varav 12,5 mkr avsattes för fastighetsunderhåll, där 5 mkr reserverats för att åtgärda eftersatt underhåll och utökade myndighetskrav på idrotts- och fritidsanläggningar. Utöver detta finns 1 mkr för oförutsett och 1 mkr för tillgänglighetsåtgärder i barn- och utbildningsnämndens verksamhetslokaler. Investeringen belastar respektive objekt och genom komponentavskrivning beräknas en årlig kapitalkostnad per objekt, påverkad av avskrivningstid och ränta.

I driftbudgeten för år 2018 finns 5,5 mkr reserverat för periodiskt underhåll (LPU) och 1,3 mkr för verksamhetsförändring. Hyran till barn- och utbildningsnämnden har också ökat med 4,5 mkr för att motsvara kostnaderna för nödvändig drift, skötsel och tillsyn utifrån verksamhetens behov av bra inomhusmiljö.

I intervjun med fastighetschefen framkom att en ny kartläggning av underhållsbehovet kommer att göras under år 2019, för beslut om en reviderad underhållsplan år 2020-2035. Kostnaderna kommer att uppskattas genom användande av Repabs faktabok för underhållskostnader⁴, Byggnyckeln⁵ och egna erfarenheter av tidigare entreprenader. Kalkylerna sammanställs i Excel.

Uppföljning av genomförda underhållsprojekt

För utförande av en stor del av fastighetsunderhållet upphandlas externa entreprenörer och mindre åtgärder avropas via ramavtal. Något program för uppföljning av privata utförare har inte fastställts för mandatperioden⁶, men en arbetsgrupp är tillsatt och ett förslag till program kommer att föreläggas kommunfullmäktige under hösten 2018. Under år 2019 har nämnderna i uppdrag att fastställa riktlinjer och rutiner för uppföljning av aktuell verksamhet.

I intervjuerna framkom att de privata utförarna följs upp genom stickprov på respektive uppdrag, där fastighetschefen kontrollerar att tider stämmer mot lämnade fakturor. Avvikelser rapporteras till kundansvarig på respektive företag, med krav på korrigerande och förbättring. Det saknas dock fastställda rutiner för uppföljningen, där t ex krav på dokumentation framgår. Det framgår inte heller i avtalen vilka uppgifter utföraren ska lämna till beställaren t ex utskrift från dagböcker.

Det är också viktigt att projekten genomförs effektivt och med så liten påverkan på kärnverksamheten som möjligt. Fastighetschefen och barn- och utbildningsförvaltningens chef har återkommande planerings- och uppföljningsmöten gällande åtgärder i byggnaderna och ändrade verksamhetsbehov.

⁴ https://www.aareon.se/fm/23/underhall_sv_2017_demo.pdf

⁵ <http://byggnyckeln.se/default.aspx?page=3>

⁶ Kommunallagen 5 kap 3 §

I ett ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete ingår normalt sett rutiner för inhämtande av verksamhetsföreträdarens synpunkter så att störningarna minimeras i framtida projekt. Det gäller även synpunkter från utföraren och den egna personalen så att åtgärderna kan genomföras så snabbt och effektivt som möjligt. Fastighetschefens bedömning är att det saknas tid för sammanställning och analys av genomförda underhållsprojekt/entreprenader inom kultur- och teknikförvaltningen. Det saknas också ett fastställt ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete, i vilket den här typen av rutiner för systematiskt utvecklingsarbete bör ingå.

I intervjuerna framkom att kultur- och tekniknämnden sedan några månader har nya rutiner för uppföljning av pågående investeringsprojekt. Från att tidigare fått en rapport när projektet är slutfört lämnas nu en lägesrapport för varje projekt vid varje nämndsmöte. Det upplevs positivt av nämnden då nämnden kan besluta om åtgärd redan vid tidiga signaler på ekonomiskt underskott, tidsplan som inte håller eller svårigheter att leverera önskade funktioner/kvalitet. En sammanställning av genomförda projekt rapporteras som tidigare till kommunstyrelsen.

Den plan för intern kontroll som nämnden antagit för år 2018 som rör fastighetsskötsel omfattar endast det systematiska brandskyddsarbetet. Det finns ingen granskning som rör genomförda underhållsåtgärder eller uppföljning av externa utförare.

Uppföljning och analys av kostnaderna för drift och avhjälpande underhåll

Kommunfullmäktige fastställde 2013-09-30 en miljöplan för åren 2014-2020 med bland annat mål för elanvändningen i kommunens fastigheter. Enligt planen ska elanvändningen i lokaler som förvaltas av kultur- och tekniknämnden vara lägre än 74 kWh per kvadratmeter och år. Elanvändningen ska också utgöras av förnybar el.

Planen har följts upp varje år och rapport har lämnats till kommunfullmäktige som en del i miljöbokslutet. År 2017 redovisade kultur- och tekniknämnden att elanvändningen var 73 kWh per kvadratmeter och år d.v.s målet uppnåddes. Av miljöbokslutet framgår också att förnybar el har använts.

Fastighetschefen gör jämförelser med Repabs årskostnadsböcker, genom att jämföra kostnad per kvadratmeter för skollokaler och förskolelokaler, fördelat per konto så som skötsel, förbrukning, avhjälpande underhåll o.s.v. En jämförelse för något år sedan visade att kostnaden för bland annat planerat underhåll i Timrå kommun låg långt under jämförbara anläggningar i andra kommuner.

I framtagande av kommunens budget och i analys av det ekonomiska resultatet görs inom de flesta verksamhetsområdena jämförelser med jämförbara kommuner. Vad det gäller fastighetsrelaterad statistik så saknas kommunjämförelser. Vid kontakt med fastighetssektionen på Sveriges kommuner och landsting, SKL om tillgång till nationell statistik gällande fastighetskostnader hänvisar de till Repabs årskostnadsböcker. Företaget Aareon Sverige AB (tidigare Repab AB) inhämtar årligen uppgifter från sina medlemskommuner och presenterar statistik gällande kostnader för skolor, förskolor och vårdbyggnader i sina årskostnadsböcker.

Förvaltningen har infört IT-systemet DeDu⁷ som felanmälan/arbetsordersystem och använder det även för hantering av obligatoriska myndighetsbesiktningar och skötselscheman/förebyggande underhåll. Ambitionen är att samtliga fastighetsskötare, drifttekniker och externa entreprenörer ska vara anslutna till systemet och där kvittera uppdragen. Systemet kommer att innebära ett nytt arbetssätt för både ledning, medarbetare och entreprenörer, då systemet innehåller funktioner för kontroll av utförda arbeten och planering av kommande arbeten på kort och lång sikt. Någon införandeplan är inte fastställd.

3.2.1 Bedömning

- Finns det medel reserverade i budget motsvarar fastställt underhållsbehov (underhållsplaner) eller jämförbara objekt i nationell statistik?

Även om den gällande underhållsplanen inte är komplett, delar vi kultur- och tekniknämndens bedömning att det inte finns medel reserverade i budget som motsvarar underhållsbehovet, åtminstone inte på kort sikt. Behovet av underhåll kan reduceras betydligt om flera av de som byggnader har mest eftersatt underhåll ersätts med nya byggnader.

- Finns det rutiner för framtagande av underhållsplaner och uppdateras dessa i samband med att åtgärder utförs?

Vi bedömer att det finns en rutin för framtagande av underhållsplaner för varje objekt, som även inkluderar uppdatering när åtgärder utförts.

Åtgärder och uppskattad kostnad sammanställs i Excel-filer. Vi bedömer att hanteringen via Excel medför risker så som bristande versionshantering, osäker filhantering och inaktuella uppgifter då fastighetsdata registreras i flera system. Eftersom det totala fastighetsbeståndet endast omfattar ca 50 objekt bedömer vi dock att Excel är ett fullgott system, om en riskeliminering görs efter genomförd riskbedömning.

- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt som en del i ett systematiskt kvalitetsarbete?

Vi bedömer att förvaltningen saknar rutiner för ett systematiskt kvalitetsarbete, även om uppföljning görs av genomförda underhållsprojekt. Förvaltningen saknar ett ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete, där uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt borde vara en del.

- Finns det en löpande uppföljning och analys av kostnaderna för drift och avhjälpande underhåll och sker det jämförelse med nationell statistik eller annan liknande fastighetsorganisation?

⁷ <https://www.dedu.se/>

Vi bedömer att en komplettering av nämndens budget och uppföljning med den fastighetsrelaterade statistik som finns i Repabs årskostnadsböcker ger en tydligare bild av kostnadsnivån i Timrå kommun jämfört med ett urval av Sveriges kommuner.

Vi bedömer att it-systemet DeDu kommer att ge ett underlag för analysen, men det kräver att samtliga är anslutna och att nuvarande arbetssätt ändras till att all information hämtas och lämnas i systemet. Vi saknar däremot en införandeplan som omfattar både registrering av uppgifter och principer för ett ändrat arbetssätt. Syfte och principer bör förankras hos samtliga berörda och bör vara en del i kvalitetsledningssystemet.

- Har nämnden löpande uppföljning och analys för att säkerställa den långsiktiga inriktningen?

Vi bedömer att kultur- och tekniknämnden har kontroll genom att årligen fastställa en tioårig underhållsplan för kommunens fastigheter, där nämnden får löpande redovisning av pågående projekt samt en slutredovisning av genomförda åtgärder.

Däremot bedömer vi att det finns brister i den strategiska planeringen av framtida lokaler och bostäder som försvårar underhållsplanering på nuvarande fastighetsbeståndet.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunen har rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll men att nuvarande budget inte säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar

Vi bedömer samtidigt att det saknas en kommunövergripande uppföljning och analys av det långsiktiga behovet av lokaler. Vi tolkar att kultur- och tekniknämnden har uppdraget sedan år 2011, men att det saknas rutiner för hur det ska genomföras. Vi upplever också att uppdraget inte varit tydligt då kommunstyrelsen i senaste budgetarbetet gav uppdraget till kommunledningskontoret att genomföra en översyn av kommunens lokalanvändning.

4.1 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats lämnar vi följande rekommendationer:

Vi rekommenderar kommunstyrelsen och kultur- och tekniknämnden att tillsammans fastställa rutiner för hantering av kommunens samlade lokalanvändande, dvs både egna fastigheter och förhyrda lokaler (se avsnitt 3.1.1).

Vi rekommenderar också kommunstyrelsen att fastställa rutiner för framtagande av nödvändigt beslutsunderlag inför beslut om större lokalförändringar (se avsnitt 3.1.1).

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att färdigställa bostadsförsörjningsprogrammet då det utgör grunden för den långsiktiga planeringen av socialnämndens behov av boenden och lokaler (se avsnitt 3.1.1).



Timrå kommun

Granskning av strategiskt fastighetsunderhåll

2018-09-11

Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att införa ett ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete (se avsnitt 3.2.1).

Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att komplettera budget och uppföljning med fastighetsrelaterad statistik i den mån det finns tillgängligt (se avsnitt 3.2.1).

Vi rekommenderar kultur- och tekniknämnden att säkerställa ett nytt arbetssätt utifrån de nya förutsättningar som it-systemet DeDu ger (se avsnitt 3.2.1).

Datum som ovan

KPMG AB

Lena Medin
Certifierad kommunal revisor

Helene Ersson
Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.