



För kännedom:
Kommunstyrelsen
Fullmäktiges presidium
Partiernas gruppleddare

Samhällsbyggnadsnämnden**Effektivitet i fastighetsförvaltning och intern hyressättning**

I egenskap av förtroendevalda revisorer i Kalix kommun har vi granskat hur Samhällsbyggnadsnämnden, SBN, som ansvarig nämnd bedriver fastighetsförvaltningen samt vilken policy kommunen har avseende hyressättning och andra villkor knutna till upplåtelsen av verksamhetslokaler. I granskningen har vi biträttats av sakkunniga från PwC. Resultatet av vår granskning finns redovisat i bifogad revisionsrapport. Granskningen har syftat till att besvara följande **revisionsfråga**:

Bedrivs kommunens fastighetsförvaltning inkluderat intern upplåtelse av verksamhetslokaler effektivt, ändamålsenligt och med tillräcklig intern kontroll?

Vår **sammanfatande bedömning** är att fastighetsförvaltningen och upplåtelsen av verksamhetslokaler inte fungerar helt effektivt och ändamålsenligt samt att den interna kontrollen inom området delvis är otillräcklig. Utifrån vårt ställningstagande lämnar vi nedanstående rekommendationer:

- Vi föreslår att det görs en övergripande strategisk lokalresursplan över minst fem år. Samtidigt rekommenderar vi SBN att utveckla och samordna kommunens fastighetsförvaltning utifrån möjlig koncernsamordning med stiftelsen Kalixbo och KIAB.
- För att skapa legitimitet och ett anseende att vara professionell som fastighetsägare och fastighetsavdelning så måste planerat underhåll prioriteras bättre än idag för att undvika kapitalförstöring i kommunens fastighetbestånd.
- Tydliga incitament för hyresgästerna att vara lokaleffektiva behöver skapas. Sådana saknas till stor del i dagsläget. Vidare bör det upprättas skriftliga hyresavtal med förvaltningarna.
- Fastighetsavdelningen måste kommunicera och skapa acceptans och förståelse hos förvaltningarna för internhyressystemet samtidigt som det är viktigt att alla fastighetskostnader synliggörs och redovisas tydligt på fastighetsobjekten.
- Dessutom kan kommunikationen och lokalplaneringen förbättras om det utses en lokalansvarig på de stora förvaltningarna som har regelbundna lokalplaneringsträffar med fastighetsavdelningen.
- Felanmälningssystemet DeDU behöver trimmas in betydligt bättre än idag mellan hyresvärd och hyresgäst. Det behöver därför införas tydliga ”spelregler” samtidigt som förändringen kommuniceras och förankras tillsammans med utbildningsinsatser ut mot förvaltningarna.



I övrigt hänvisar vi till de granskningsiakttagelser och bedömningar som återfinns i bifogad revisionsrapport.

Kalix kommuns revisorer

Eskil Johansson

Johan Englund

Bror Olofsson

Jan-Åke Johansson

Maj-Lis Gustavsson

Bilaga: Revisionsrapport "Effektivitet i fastighetsförvaltning och intern hyressättning", februari 2014, PwC.