

Interpellationssvar

Datum:
2019-09-09

Diarienummer:

Svar på interpellation kostnader för bolagisering av stora delar av kommunens fastighetsbestånd

Stefan Hanna (-) ställer ett antal frågor om bolagiseringen av kommunens fastighetsbestånd i en interpellation.

Uppsala kommun har valt att leda och samordna bolagsverksamheten inom en koncern med USAB som koncernmoder. Kommunfullmäktige beslutade 1994-11-28--29 (§ 282) bl a att bilda ett av kommunen helägt aktiebolag - Uppsala Stadshus AB (USAB). Nuvarande koncern har tillkommit under en längre period. Några bolag har lång historik, andra har precis bildats.

Vid den stora bolagiseringen 2013 var en av de huvudsakligen skälen en effektivare fastighetsförvaltning, genom en renodling av fastighetsbestånden mellan de förvaltande organisationerna. En bolagisering av verksamhetslokaler som syftade till att skapa en mer ekonomiskt effektiv förvaltning och en mer rationell hantering av kommunens samlade fastighetsinnehav.

Viktigt var också en tydligare styrning genom ägarstyrning från kommunfullmäktige vilket gav en tydligare rollfördelning och ett tydligt ansvar för en bolagsstyrelse, vd och medarbetare, m a o en beslutsprocess som ger en mer effektiv förvaltning. Rätt kollektiv ska bära sina kostnader, ex parkering och underhåll av fastigheter.

I beslutsärendet från 2013 framgår att man genom bolagiseringen ville minska möjligheten för den kommunala beställaren att detaljstyra fastighetsförvaltningen samt att det krävs ett väl fungerande ledarskap i såväl bolagen som i moderbolaget för att minimera suboptimering och att hålla ägarstyrningen fokuserad på helhetsperspektivet.

- Har det genomförts någon utvärdering av beslutet att avveckla Fastighetsägarnämnden?

Nej.

Fastighetsnämnden avvecklades då den inte hade full kontroll på sitt bestånd samtidigt som verksamheten lågprioriterade underhållet av fastigheterna. Däremot pågår nu en utredning kring att ytterligare samordna fastighetsförvaltningen. På sätt

och vis kan sägas att denna utredning är del av utvärderingen av bolagiseringen och bidra till lärandet.

- Om det har genomförts en utvärdering innehåller den då både en beskrivning av ekonomiska konsekvenser samt vilka processförbättringar som förändringen eventuellt medfört?

Utan att det gjorts en formell utvärdering kan det dock konstateras att processer har satts igång inom bolagen i syfte att skapa systematiserade underhållsplaner. Dessa har i vissa fall inneburit hyresökningar, vilka ska ställas mot exponentiellt minskade fastighetsvärden som ett uteblivet underhåll medför. Därtill innebär ett systematiskt underhåll på sikt goda arbetsmiljöer för kommunens anställda, vilka tidigare inte kunnat upprätthållas. Värdet av friskare medarbetare är alltid svårt att skatta men det är förstås högt. Därtill är en god arbetsmiljö en hygienfaktor vid rekrytering. Den genom bolagiseringen vunna ordningen inom respektive fastighet innebär också att nu finns en kassaflödeskontroll per objekt, vilket givetvis är ett skarpt ekonomiskt instrument vid budgetering, fastighetsvärdering etc.

- På vilket sätt fungerar idag processerna mellan olika delar av kommunen bättre efter att bolagiseringarna av tidigare Fastighetsägarnämndens fastigheter genomförts?

Den förstärkta kontrollen av respektive fastighets status har förbättrat på så väl kort- som långsiktigt underhåll då bolagiseringen lett till att de som är ansvariga för respektive fastighet har kommit närmare själva objekten och upplevelsen av ett ägarskap och ett ansvar har blivit tydligare. Genom uppdelningen i bolag och fastighetsstab (tidigare fastighetsavdelning) så har rollerna förtydligats. Med det pågående arbetet där fastighetsstaben och fastighetsbolagen verkar för tydligare hyressättningsmodeller och gränsdragningslistor, öppnas möjligheter för en mer begriplig koppling mellan hus och hyra. Uppdelningen av ägandet i bolag innebär en förenklad sortering av objekten.

- Hur stora delar av den underhållsskuld som Fastighetsägarnämnden hade kopplat till skolfastigheter är idag hanterad?

Eftersom underhållsskulden inte var prissatt har frågan inte ett konkret svar i kronor. Därtill är underhåll som bekant ett kontinuerligt arbete där det också uppstår gränsdragningsfrågor. Det är tydligt att kostnaden för reparationer och underhåll i Skolfastigheters fastighetsbestånd minskar, vilket är en följd av att bolagets fastighetsbestånd numera är i betydligt bättre skick än det var när bolaget övertog fastigheterna från nämndorganisationens ägo. Detta har öppnat för en utveckling av det kommungemensamma arbetet inom fastighetsområdet eftersom man nu utgår från ett gemensamt normalläge, alltså en situation med tydligt ägarskap där husens behov finns behov också är översatta till kalkyler.

- Anser du idag att det var klokt att avveckla Fastighetsägarnämnden?

Ja! Men frågan som ska besvaras är väl snarare huruvida man kommit till rätta med problemen av eftersatt underhåll. Det har man genom att arbetet med underhåll systematiserats i respektive bolag.

Erik Pelling (S)

Kommunstyrelsens ordförande