



2009-01-14

Servicenämnden

För kännedom:
Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen

Granskning av underhåll av kommunens fastigheter

På uppdrag av Lunds kommuns revisorer har Öhrlings PricewaterhouseCoopers genomfört en granskning av servicenämndens planering och styrning av underhåll avseende kommunens fastigheter, se bifogad bilaga.

I granskningen konstateras att det sker en utveckling mot ett ökat värdebevarande underhåll av kommunens fastigheter, då resurserna för planerat underhåll har förstärkts väsentligt sedan år 2005. Vidare konstateras det att Lundafastigheters underhållsprogram/-plan inte fullt ut är uppdaterad och aktuell. Det framgår också att de intervjuade verksamhetsansvariga är kritiska till informationen om, och samplaneringen av, underhåll och att det saknas grundläggande riktlinjer för att styra förvaltarnas arbete med fastighetsunderhåll. I granskningsrapporten görs följande bedömningar:

- Utifrån att det värdebevarande planerade underhållet har förstärkts väsentligt samtidigt som kostnaderna för löpande reparationer har minskat är bedömningen att servicenämndens fastighetsunderhåll utvecklats mot en mer ändamålsenlig fastighetsekonomisk struktur.
- Det är en brist att servicenämnden inte har en aktuell analys av förhållandet mellan totalt underhållsbehov enligt plan och genomfört underhåll, vilket avsevärt minskar servicenämndens möjlighet till kontroll av fastighetsunderhåll.
- Det är väsentligt att servicenämnden följer upp att Lundafastigheter fortsätter och slutför arbetet med att revidera en underhållsplan som är användbar och aktuell. Eftersläpning i dessa processer riskerar att långsiktighet och överblick går förlorad.
- För att säkerställa likvärdigt agerande och för att förbättra informationen till hyresgästerna/verksamheterna anser vi att servicenämnden bör införa grundläggande riktlinjer för hur; a) underhållsåtgärder skall identifieras och dokumenteras, b) samplanering skall ske med hyresgästerna och c) för hur återrapportering och kvalitetssäkring skall ske i förhållande till hyresgästerna.

Rapporten översänds till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för kännedom och till servicenämnden för åtgärder.

Svar över vidtagna åtgärder önskas före mars månads utgång 2009.

FÖR LUNDS KOMMUNS REVISORER

Lars Larsson
Ordförande

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsrapport

Granskning av fastighetsunderhåll

Lunds kommun

December 2008

Mattias Haraldsson

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

2009-01-14

Lena Salomon
Namnförtydligande

Mattias Haraldsson
Namnförtydligande

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
1 Bakgrund, revisionsfråga och metod.....	6
2 Kartläggning av kommunens fastighetsinnehav	7
3 Styrning och planering av fastighetsunderhåll.....	7
4 Uppföljning av fastighetsstandard.....	8
5 Uppföljning av underhållskostnader	10
6 Brukarperspektiv på fastighetsunderhåll.....	11
7 Vår bedömning.....	13

Sammanfattning

Öhrlings PricewaterhouseCoopers har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Lunds kommun genomfört en granskning av servicenämndens/Lundafastigheters planering och styrning av underhåll avseende kommunens fastigheter. *Revisionsfrågan är om kommunens fastigheter underhålls på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt.*

Vi har i vår granskning intervjuat fastighetschef, förvaltarchef, ekonomichef, fastighetsekonom, tre förvaltare samt tio representanter för hyresgästerna/nyttjarna (bl a för sex skolor och två fritidsanläggningar).

Sedan 2005 har resurserna för det värdebevarande planerade underhållet förstärkts väsentligt och det är också positivt att kostnaderna för löpande reparationer samtidigt har minskat, vilket sammantaget innebär att en mer ändamålsenlig balans mellan planerat underhåll och reparationer har uppnåtts. Jämfört med andra kommuner och jämfört med riktvärden är också dagens underhållsnivåer i kr per kvm relativt höga. Det kan konstateras att det har skett en utveckling mot ett ökat värdebevarande underhåll av kommunens fastigheter.

- Utifrån att det värdebevarande planerade underhållet har förstärkts väsentligt samtidigt som kostnaderna för löpande reparationer har minskat är bedömningen att servicenämndens fastighetsunderhåll utvecklats mot en mer ändamålsenlig fastighetsekonomisk struktur.

Resultatet av de genomförda intervjuerna indikerar att kommunens fastigheter generellt är i godtagbart skick. Ingen av de intervjuade verksamhetsansvariga upplever att deras lokaler är bristfälligt underhållna som helhet. Det finns dock undantag, specifikt nämns att förskolor från 1970-talet är en utmaning och de intervjuade verksamhetsansvariga pekar också på att det finns specifika problem som upplevs som bristande underhåll. Det kan därför inte, baserat på föreliggande gransknings omfattning och inriktning, uteslutas att det finns fastigheter/anläggningar med betydande eftersatt underhåll.

Lundafastigheters underhållsprogram/-plan är i dag inte fullt ut uppdaterad och aktuell och upplevs ej heller som ändamålsenlig att arbeta med. Dessa brister leder också till att en analys av totalt underhållsbehov enligt plan i förhållande till utfört underhåll inte kan presenteras.

- Det är en brist att servicenämnden/Lundafastigheter inte har en aktuell analys av förhållandet mellan totalt underhållsbehov och genomfört underhåll, vilket också avsevärt minskar servicenämndens möjlighet till kontroll av fastighetsunderhåll.

- Det är väsentligt att servicenämnden följer upp att Lundafastigheter fortsätter och slutför arbetat med att återupprätta en underhållsplan som är praktiskt användbar och aktuell. Om eftersläpningen i dessa processer går för långt finns det en risk att långsiktighet och överblick går förlorad.

Det är positivt att de intervjuade verksamhetsansvariga upplever att de ansvariga förvaltarna kan fastigheterna och att de upplever att de underhållsåtgärder som genomförs också genomförs på ett professionellt sätt.

De intervjuade verksamhetsansvariga är kritiska till informationen om, och samplaneringen av, underhåll. Underhållsplanen upplevs som mycket svår att få information om. Intervjuerna med förvaltarna pekar också på att förvaltarna arbetar olika gentemot verksamheterna när det gäller dokumentation, möten och återkoppling. Inom Lundafastigheter saknas det också grundläggande riktlinjer för förvaltarna att förhålla sig till.

- För att säkerställa likvärdigt agerande och för att förbättra informationen till hyresgästerna/verksamheterna anser vi att servicenämnden bör införa grundläggande riktlinjer för hur;
 - underhållsåtgärder skall identifieras och dokumenteras,
 - samplanering skall ske med hyresgästerna och,
 - för hur återrapporering och kvalitetssäkring skall ske i förhållande till hyresgästerna.

Det är naturligtvis viktigt att riktlinjerna är balanserade så de inte i alltför stor utsträckning detaljstyr förvaltarnas arbete.

1 Bakgrund, revisionsfråga och metod

Öhrlings PricewaterhouseCoopers har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Lunds kommun genomfört en granskning av servicenämndens planering och styrning av underhåll avseende kommunens fastigheter. *Revisionsfrågan är om kommunens fastigheter underhålls på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt.*

Följande frågor skall beaktas:

- Kartläggning av kommunens fastighetsinnehav.
- Hur styrs och samordnas fastighetsunderhåll?
- Hur budgeteras underhåll?
- Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?
- Vilka regler har nämnden för redovisning av underhåll?
- Vilken uppföljning har nämnden av underhållskostnader?
- Vilken uppföljning har nämnden av fastighetsstandard?
- Har kommunen något eftersatt underhåll?

Vi har i vår granskning intervjuat fastighetschef, förvaltarchef, economichef, fastighetsekonom, tre förvaltare samt tio representanter för hyresgästerna/nyttjarna (bl a sex skolor och två fritidsanläggningar). Fastighetsavdelningen har inte påverkat urvalet av fastigheter eller intervju personer. Om kommunen har ett eftersatt underhåll kan inte objektivt avgöras utan bedömningen görs utifrån jämförelser med riktvärden och intervjuer med underhållsansvariga och verksamhetsansvariga. Rapporten är sakgranskad.

I underhållsterminologin görs vanligen en uppdelning mellan planerat (periodiskt) underhåll och akut underhåll (reparationer eller löpande underhåll). Planerat underhåll (ofta större åtgärder utvändigt eller invändigt) utförs med längre intervaller än ett år och syftar till att bevara byggnadens funktionalitet och värde. Löpande underhåll/reparationer är åtgärder som är förorsakade av oförutsedda händelser (t ex skadegörelser) eller uppstådda brister i material eller utrustning.

Underhåll kan delas upp i underhåll av mark (asfalt, grus, utrustning), utvändigt underhåll (om målning, omläggning av tak, byte av fönster, fasadrenovering) och invändigt underhåll (byte av golv, invändig ommålning/tapetsering, renovering av våtutrymmen).

I fastighetsbranschen används olika arealbegrepp. BTA, bruttoarea, står för ytan som omfattar hela byggnaden (inklusive ytterväggarna) och BRA, bruksarea, står för ytan innanför väggarna. Lundafastigheter använder inte dessa ytmått, utan använder ett äldre s k ABC-system för arealbestämning i statistiken vilket underskattar antalet kvm jämfört med brukliga arealdefinitioner.

2 Kartläggning av kommunens fastighetsinnehav

Kommunen är en stor användare av verksamhetslokaler. Den totala ytan kommunala fastigheter var 472 425 kvm år 2007, enligt Lundafastigheters ABC-system. Den uppmätta BRA-ytan uppgår till ca 580 000 kvm, varav 60 000 kvm utgörs av förhyrda lokaler.

Ytans fördelning över tid och per kategori av fastigheter redovisas i Tabell 1 nedan:

Tabell 1: Sammanställning av fastighetsytor uppdelat per kategori och år

Verksamhetsområde, kvm	-1959	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-	TOTALT	PROCENT
Skolor och fritidshem	46 515	44 436	77 372	50 305	30 374	11 201	260 203	55,1%
Förvaltningsfastigheter	28 577	403	6 314	5 886	279	81	41 540	8,8%
Barnstugor	0	5 625	14 175	11 700	3 374	914	35 788	7,6%
Fritidsfastigheter	6896	5536	8938	28490	8766	3606	62 232	13,2%
Brandförsvär	394	0	0	0	8 377	128	8 899	1,9%
Pensionärslogi o dagcentraler	0	0	268	0	0	0	268	0,1%
Äldreboende	5 798	8 368	13 955	0	0	1 700	29 821	6,3%
Sjukhem	3602	0	0	0	0	0	3 602	0,8%
Övrig vård och omsorg	1 667	0	2 586	191	0	202	4 646	1,0%
Kommersiella lokaler	6674	0	0	0	0	0	6 674	1,4%
Hysesfastigheter	10 939	144	535	135	135	59	11 947	2,5%
Bostadsrätter	1136	2929	67	2317	356	0	6 805	1,4%
TOTALT	112 198	67 441	124 210	99 024	51 661	17 891	472 425	100,0%
ANDELAR	23,7%	14,3%	26,3%	21,0%	10,9%	3,8%	100,0%	

Källa: Lundafastigheter, Lunds kommun

Av kommunens egna lokaler används 55 % till skolor och fritidshem, 13 % till fritidsverksamhet, 9 % som förvaltningslokaler, 8 % till förskoleverksamhet samt 6 % till äldreboenden.

Det stora beståndet, 47 %, härstammar från 1970- och 80-talen. Lundafastigheter förvaltar också en relativt stor andel fastigheter som är äldre än 1960 (ca 24 % av beståndet).

3 Styrning och planering av fastighetsunderhåll

Varken servicenämnden eller kommunfullmäktige har antagit några specifika mål som syftar till att styra hur Lundafastigheter arbetar med fastighetsunderhåll. Verksamheten har däremot ett resultatkrav att förhålla sig till.

Lundafastigheter finansieras genom hyresintäkter, internt och externt. Underhållsansvaret för Lundafastigheter varierar i förhållande till olika hyreskontrakt. Det finns två huvudkategorier av kontrakt, där Lundafastigheter antingen har ansvar för både det yttre och det inre underhållet eller bara det yttre underhållet.

Lundafastigheter organiserar förvaltningen i marknadsområden som kan översättas med förvaltningsområden. Till varje fastighet finns en ansvarig förvaltare och det finns ca två förvaltare per område. Varje förvaltare ansvarar för ca 50 fastigheter. Förvaltarna arbetar inte utefter några centralt fastlagda riktlinjer utan har en hög grad av självständighet i hur de väljer att genomföra sitt arbete. Däremot har de en egen budget att förhålla sig till.

Lundafastigheter arbetar med underhållsbegreppen planerat underhåll och reparationer (vilket motsvarar löpande underhåll). De två underhållskategorierna budgeteras och följs upp per förvaltare i Lundafastigheters styrdokument samt vid månadmöten. Den totala budgeten fördelas till respektive förvaltare utifrån en prioritering av behoven. Prioriteringen görs gemensamt i förvaltargruppen. Det finns också en handbok som stöd för att bedöma om en åtgärd är att betrakta som en investering eller en underhållsåtgärd.

Som stöd för långsiktig underhållsplanering har Lundafastigheter ett planeringssystem som heter Summarum. I programmet kan långsiktiga underhållsplaner simuleras som i grunden bygger på individuella underhållsplaner per fastighet (det finns individuella underhållsplaner för de utvalda fastigheterna i denna granskning, se avsnitt 6).

Summarum är i dagsläget inte fullt ut uppdaterad. En av anledningarna som anges är att systemet upplevs för detaljerat, vilket gör systemet svårt att arbeta med. På Lundafastigheter anser man också att resultatkraven på verksamheten har förskjutit underhållsåtgärder i tiden och underhållsplanen har inte justerats för dessa förändringar. Underhållsplanens aktualitet minskar för närvarande gradvis för varje år.

De intervjuade förvaltarna menar dock att Summarum utgör ett visst stöd, t ex kan den långsiktiga underhållsplanen indikera när i tiden en fastighet bör undersökas, okulärt, lite närmare. För förvaltarna är den okulära inventeringen avgörande för de åtgärdsplaner som förvaltarna årligen upprättar utifrån erhållen underhållsbudget. Den årliga åtgärdsplanen dokumenteras utefter en gemensam struktur (i en excelfil) per förvaltare.

4 Uppföljning av fastighetsstandard

Det är fastighetsförvaltarna som ansvarar för att följa upp standarden på fastigheterna och prioritera behoven utifrån budget. De intervjuade förvaltarna uppger att de huvudsakligen kartlägger underhållsbehoven genom besök på plats och genom att hyresgästerna/nyttjarna hör av sig med synpunkter. Vidare har Lundafastigheter infört s k ”rondering”, vilket in-

nebär att personal kontinuerligt besöker fastigheterna för att åtgärda mindre fel och skador innan de får större konsekvenser eller upplevs som ett problem för verksamheterna. Genom detta arbete identifieras också underhållsbehov.

De intervjuade förvaltarna arbetar något olika, strukturellt, med underhållsplaneringen. Några förvaltare uppger att de har god kännedom om fastigheterna och att de sedan länge har etablerade kontakter med hyresgästerna/nyttjarna. De beskriver en löpande och informell kontakt med nyttjarna och att kontakten tas vid behov. En av de intervjuade förvaltarna beskriver en mer strukturerad process, där förvaltaren har inbokade möten en gång i månaden på de större enheterna, vart tredje månad på de mellanstora och en gång i halvåret på de minsta enheterna. Vid dessa möten skrivs besöksrapporter (protokoll) där utfallet av identifierade behov och åtgärdsförslag beskrivs. Besöksrapporten följs upp vid nästa möte.

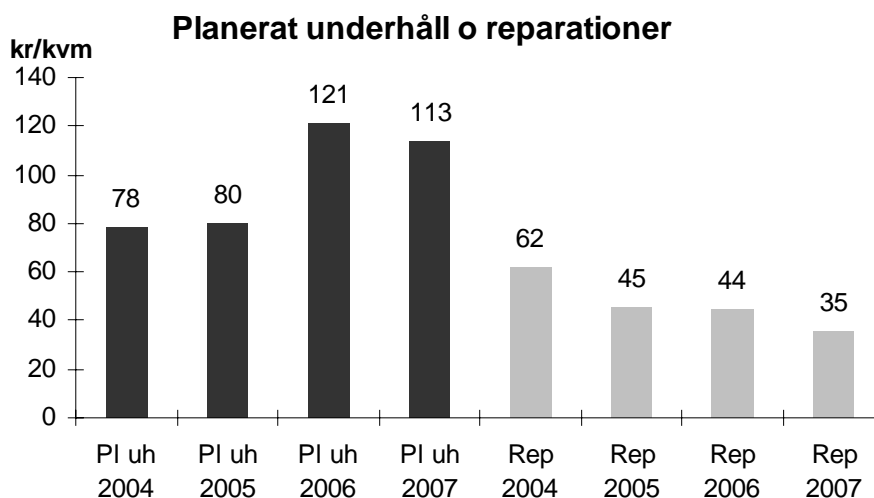
Det finns inte hos Lundafastigheter en fullt ut aktuell sammanställning över det totala underhållsbehovet hos kommunens fastigheter, då verksamhetens underhållsprogram inte är helt uppdaterat. Det går således inte heller att värdera skillnaden mellan totalt underhållsbehov enligt plan och faktiskt genomfört underhåll, vilket skulle ge en värdering av eventuellt eftersatt underhåll.

Centralt på Lundafastigheter är bedömningen att fastigheterna, generellt, är i relativt gott skick och att de idag har rimligt med resurser för att underhålla fastigheterna. De intervjuade förvaltarna är mer kritiska men anser också att fastigheterna är i godkänd standard. De intervjuade förvaltarna menar dock att resurserna inte räcker för att följa underhållsplanen.

2009 skall en hyresgäst-/kundundersökning genomföras.

5 Uppföljning av underhållskostnader

Nedan redovisas en graf över utvecklingen av utfallet, i kr per kvm, för planerat underhåll och reparationer mellan åren 2004 och 2007 (ABC-systemet):



Källa: Lundafastigheter, Lunds kommun

Det totala underhållet, kr per kvm, har mellan åren 2004 och 2007 varierat mellan 125 kr per kvm och 165 kr per kvm (ABC). Grafen visar att resurserna som erläggs planerat underhåll har ökat markant sedan 2005 och samtidigt kan en vikande trend avseende reparationer noteras. På Lundafastigheter anger man två huvudförklaringar till utvecklingen, dels har budgeten och utfallet för planerat underhåll ökat och dels menar de att satsningen på ”rondering” ger utslag på reparationskostnaderna.

Budgeten för planerat underhåll 2008 är på totalt 80,7 mkr för de egna fastigheterna, vilket motsvarar ca 170 kr per kvm (ABC), och prognosen för 2008 pekar på ett utfall om 79,5 mkr. Motsvarande budget år 2007 var 59,8 mkr.

För att jämföra Lund med andra kommuner och riktvärden har 2007 års utfall översatts till kr per kvm enligt BRA. För 2007 har 90 kr per kvm (BRA) erlagts planerat underhåll och 30 kr per kvm (BRA) utgjordes av reparationer, vilket kan summeras i ett totalt underhåll på 120 kr per kvm enligt BRA. Prognosen för 2008 pekar ett utfall kring ca 140 kr per kvm (BRA). I SKL:s statistik från 2005 var medelvärdet bland 86 kommuner 69 kr/kvm (BRA) för totalt underhåll (vilket i statistiken motsvarar planerat underhåll och reparationer/löpande underhåll).

Olika verksamhetsfastigheter kräver olika mycket underhåll. REPAB¹ tar fram riktvärden för den del kommunala verksamhetsfastigheter. Riktvärdet för barnomsorgslokaler är att planerat underhåll bör vara minst 100 kr per kvm (BRA) och för skolor är motsvarande riktvärde 90 kr per kvm (BRA). I Lund har barnomsorgsfastigheter de senaste två åren erhållit planerat underhåll för ca 200 kr per kvm och år och skolor ca 90 kr per kvm och år.

Fördelningen mellan planerat underhåll och reparationer är ett relevant nyckeltal. Ett riktvärde är att om den totala nivån för underhåll är tillräcklig bör 70-80 % av underhållet utgöras av planerat underhåll (enligt REPAB). För Lundafastigheters del är idag över 70 % av underhållet planerat underhåll och så har det varit sedan 2006.

I genomsnitt har 170 mkr per år investerats i nya fastigheter eller i ombyggnationer av fastigheter de senaste fyra åren. Lundafastigheter kan inte utan utredning på ett enkelt sätt särredovisa investeringar som går till nybyggnationer och investeringar som varit ombyggnationer eller liknande.

6 Brukarperspektiv på fastighetsunderhåll

Inom ramen för granskningen har tjänstemän centralt inom kultur- och fritidsområdet och skolområdet intervjuats angående den upplevda standarden på fastigheterna mer övergripande. Vidare har sex lokala företrädare för sex skolor (rektorer, administrativa chefer) och två fritidsanläggningar intervjuats om hur de upplever sina lokaler/anläggningar ur underhållssynpunkt samt hur de upplever Lundafastigheters arbete. Följande förskolor/skolor/gymnasium har ingått; Fäladsgården, Hubertusgården, Tunaskolan, Forsbergs minne, Byskolan, Nyvångsskolan och Katedralskolan. Inom kultur och fritid har Viktoriastadion och Stadsbiblioteket ingått.

Vid intervju med central personal inom skola samt kultur anser fritid anser de intervjuade inom båda områdena att fastigheterna, generellt, är i relativt gott skick. Fyra av de åtta intervjuade verksamhetsansvariga anser att deras lokaler/anläggningar är i bra skick ur underhållssynpunkt (2 kultur och fritidsanläggningar och 2 skolor).

Övriga fyra verksamhetsansvariga beskriver att det finns, som de upplever, tydliga underhållsbehov som inte är åtgärdat. Det handlar dock om specifika problem, t ex att toaletterna är eftersatta, att ventilationen är dålig, att golven är slitna etc. Det är ingen som uppger att fastigheten som helhet upplevs som i mycket dåligt skick ur underhållssynpunkt. De

¹ REPAB är ett konsultföretag som årligen redovisas statistik och beräknar riktvärden för årskostnader rörande kommunal fastighetsförvaltning.

upplever dock sina skolor som allmänt slitna. Det stora problemet för de verksamhetsansvariga är att lokalerna inte är anpassade för dagens verksamhet, men detta är inte en underhållsfråga.

Avseende Lundafastigheters arbete anser alla de intervjuade att förvaltarna har god kännedom om fastigheterna och att när underhållsåtgärder genomförs så görs det på ett bra sätt. Alla anser också att den mer direkta kontakten med förvaltarna fungerar bra.

De verksamhetsansvariga är framförallt kritiska till informationen kring underhåll. De upplever att det är svårt att få information om underhållsplanen och att de får information om, som längst, den halvårsvisa underhållsplaneringen. Hur förvaltarna bedömer fastigheten eller om det ha genomförts några underhållsöversyner saknar också de intervjuade verksamhetsansvariga, generellt, kännedom om.

Hos kultur och fritid erhålls årligen en uppföljning av vilka underhållsåtgärder som har genomförts. Detta sker dock på egen begäran och är inte en rutin som Lundafastigheter byggt upp som en rutin gentemot alla förvaltningar/nämnder.

7 Vår bedömning

För åren 2007 och 2008 har kommunens fastigheter underhållits för mellan 120 och 140 kr per kvm (BRA), planerat underhåll och reparationer sammantaget. Jämfört med andra kommuner och jämfört med riktvärden är underhållsnivåerna i kr per kvm relativt höga. Sedan 2005 har resurserna för det värdebevarande planerade underhållet förstärkts väsentligt och det är också positivt att kostnaderna för löpande reparationer samtidigt har minskat, vilket innebär att en mer ändamålsenlig balans mellan planerat underhåll och reparationer har uppnåtts. Baserat på ekonomisk uppföljning för åren 2004 till 2008 så kan det konstateras att det har skett en utveckling mot ett ökat värdebevarande underhåll.

- Utifrån att det värdebevarande planerade underhållet har förstärkts väsentligt samtidigt som kostnaderna för löpande reparationer har minskat är bedömningen att servicenämndens fastighetsunderhåll utvecklats mot en mer ändamålsenlig fastighetsekonomisk struktur.

Resultatet av de genomförda intervjuerna indikerar att kommunens fastigheter generellt är i godtagbart skick. Det finns undantag, specifikt nämns att förskolor från 1970-talet är en utmaning. Intervjuerna med de verksamhetsansvariga pekar också på att det finns specifika problem som upplevs som bristande underhåll. Det är dock ingen av de intervjuade som upplever att deras lokaler är bristfälligt underhållna som helhet. Det kan dock inte, baserat på föreliggande gransknings omfattning och inriktning, uteslutas att det finns fastigheter/anläggningar med betydande eftersatt underhåll.

Lundafastigheters underhållsprogram/-plan är i dag inte fullt ut uppdaterad och aktuell. Programmet upplevs ej heller som ändamålsenligt att arbeta med och utgör endast ett visst stöd i underhållsarbetet. Dessa brister leder också till att en analys av totalt underhållsbehov enligt plan i förhållande till utfört underhåll inte kan presenteras.

- Det är en brist att servicenämnden/Lundafastigheter inte har en aktuell analys av förhållandet mellan totalt underhållsbehov och genomfört underhåll, vilket också avsevärt minskar servicenämndens möjlighet till kontroll av fastighetsunderhåll.
- Det är väsentligt att servicenämnden följer upp att Lundafastigheter fortsätter och slutför arbetat med att återupprätta en underhållsplan som är praktiskt användbar och aktuell.

Om eftersläpningen i dessa processer går för långt finns det en risk att långsiktighet och överblick går förlorad.

Avseende de administrativa rutinerna anser vi också att redovisningsrutinerna bör utvecklas så att de ekonomiska resurser som har investerats i ombyggnationer enkelt kan särskiljas från nybyggnationer. Informationen är väsentlig i vid analys av underhållsbehovet hos fastigheterna.

Det är positivt att de intervjuade verksamhetsansvariga upplever att de ansvariga förvaltarna kan fastigheterna och att de upplever att de underhållsåtgärder som genomförs också genomförs på ett professionellt sätt.

De intervjuade verksamhetsansvariga är däremot kritiska till informationen om, och samplaneringen av, underhåll. Underhållsplanen upplevs som mycket svår att få information om. Intervjuerna med förvaltarna pekar också på att förvaltarna arbetar olika gentemot verksamheterna när det gäller dokumentation, möten och återkoppling. Samtidigt saknas det också grundläggande riktlinjer för förvaltarna att förhålla sig till.

- För att säkerställa likvärdigt agerande och för att förbättra informationen till hyresgästerna/verksamheterna anser vi att servicenämnden bör införa grundläggande riktlinjer för hur;
 - underhållsåtgärder skall identifieras och dokumenteras,
 - samplanering skall ske med hyresgästerna samt,
 - för hur återsrapportering och kvalitetssäkring skall ske i förhållande till hyresgästerna.

Det är naturligtvis viktigt att riktlinjerna är balanserade så de inte i alltför stor utsträckning detaljstyr förvaltarnas arbete.