

Forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltning - behandling av revisjonsrapport

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Malvik kommune

Møtedato

05.09.2024

Saknr

33/24

Saksbehandler Ragnhild Torsdatter Grønvold**Arkivkode** FE-217, TI-&58**Arkivsaknr** 23/156 - 11**Forslag til vedtak**

Kontrollutvalget innstiller på at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren å
 - a. utarbeide målsettinger og strategi for vedlikehold av kommunens bygningsmasse
 - b. innføre et tilfredsstillende system for innmelding, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov
 - c. sikre at vedlikeholdsplaner blir fulgt
 - d. utarbeide en oversikt over ubenyttet bygningsmasse
 - e. jevnlig rapportere til kommunestyret en samlet oversikt over tilstanden på kommunens eiendommer, samt vedlikeholdsbehov for disse eiendommene
2. Kommunestyret ber om at kommunedirektøren ser til at de ovennevnte tiltakene er utført innen 15. januar 2025
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren gi skriftlig tilbakemelding til kontrollutvalget innen 15. januar 2025, og en muntlig redegjørelse til kontrollutvalget i første møte etter nevnte dato.

Vedlegg

Revisjonsrapport - Eiendomsforvaltning

Kommunalsjefens orientering i kontrollutvalget 7. februar 2024

Saksopplysninger

Kontrollutvalget i Malvik kommune fattet i sak 15/23, den 15. mai 2023, vedtak om bestilling av forvaltningsrevisjon av kommunens eiendomsforvaltning. I dagjeldende plan for forvaltningsrevisjon er dette et av flere uprioriterte områder. I møtet den 30. november 2024, sak 36/23, sluttet kontrollutvalget seg til revisjonens forslag til prosjektplan for forvaltningsrevisjonen, med noen tillegg. Vedtaket lyder:

Kontrollutvalget slutter seg til prosjektplanen for eiendomsforvaltning. Klima- og miljøhensyn, herunder gjenbruk av bygningsmassen og bygningsmaterialene, tas med under punktene 1 og 2. Rapporten leveres innen 01.08.2024. Kommunedirektøren bes om en orientering i neste møte om hvilke rutiner kommunen har for håndtering av inventar i kommunens eiendomsmasse (finnes det f.eks oversikter over hva som er kjøpt inn, og hvor det ev har havnet når bruken det er kjøpt til er opphørt?), hvordan kommunen mener kvaliteten på ventilasjonsanlegg i kommunens eiendomsmasse er, særlig i skolebyggene, og ev behov for oppgradering. I tillegg bes det om en orientering om vurderinger av det å eie bygg kontra det å leie bygg, og kostnader ift begge alternativ.

Kommunedirektøren, ved kommunalsjef for samfunnsutvikling og tekniske tjenester, orienterte i kontrollutvalgets møte 7. februar 2024, sak 01/24. Kontrollutvalget tok kommunedirektørens redegjørelse til orientering.

I prosjektplanen som utvalget sluttet seg til den 30. november 2023 er problemstillingene beskrevet slik:

1. Har Malvik kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Herunder blant annet:

- *Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse*
- *System for innmelding av vedlikeholdsbehov*
- *System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDVsystem) (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)*
- *Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?*

2. Har kommunen oversikt over ubenyttet bygningsmasse, og har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til å besitte de ulike eiendommene kommunen disponerer?

3. Er det tilstrekkelig bemanning til å utføre vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

4. Blir det gitt tilstrekkelig informasjon til kommunestyret om tilstanden på kommunens bygningsmasse?

Merk at problemstilling 2, 3 og 4 er beskrivende problemstillinger, som det ikke er knyttet revisjonskriterier til. Det gjøres ikke vurderinger knyttet til disse problemstillingene, men innholdet drøftes i kapitlene «revisors kommentarer».

Sekretariatet mottok rapporten den 16. august 2024, etter at revisoren hadde gitt kommunedirektøren forlenget uttalelsesfrist. Revisoren opplyser til sekretariatet den 26. august 2024 i e-post, at det er brukt 337, 75 timer pr 23. august 2024.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av intervju, dokumentgjennomgang og spørreundersøkelse. Data fra spørreundersøkelsen er tillagt relativt liten vekt, da svarprosenten var lav. I revisjonsrapporten er det gitt en sammendrag av revisorens funn, med anbefalinger. Kriteriene er utarbeidet på grunnlag av kildene kommuneloven §§ 25 -1 og 25-2 (interkontroll), NOU 2004:22 "Velholdte bygninger til alle" og KS veileder om bedre eiendomsforvaltning (KS 2009). Se vedlegg 1 til rapporten.

Problemstilling 1 - planer og systemer for vedlikehold av bygningsmasse - revisorens funn og vurdering

Funn:

Kommunen må redusere driftsutgiftene med 40 millioner. Prinsippet med verdibevarende vedlikehold fravikes for å kunne oppnå økonomisk balanse. Renhold og varme må prioriteres. Det er ingen nedskrevne mål og strategier for vedlikehold. Det er under utarbeiding en overordnet strategi for utvikling. Det arbeides med kartlegging av byggs levetid, som har betydning for hvordan en utfører vedlikeholdet. For å få en langsiktig plan trengs det et nytt system for forvaltning, drift, vedlikehold og også utvikling. Kartlegging av de enkelte bygg er allerede i gang. Dette arbeidet krever ikke at en venter på et nytt system. I rapporten er det vist bl. a til kommunens handlings- og økonomiplan om tema bygningsmasse. For å ha oversikt over hva som trengs av vedlikehold brukes et system for vedlikeholdsoppgaver, og et annet for løpende driftsoppgaver. Det er ingen egen plan for gjenbruk av inventar, men det finnes en ordning der en mottar og lagrer brukt inventar til det ev. blir etterspurt/behov for det.

Vurdering

Revisorene vurderer at kommunen bør utarbeide målsettinger og strategi for vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Det er viktig for god drift, i samsvar med kommunestyrets ønsker. Videre heter det at de to systemene for innmelding/oversikt over vedlikeholdsbehov

ikke tilfredsstillende behovet i dag. Vedlikeholdsplanen slik den føres i dag anses etter revisjonen som mangelfull.

Problemstilling 2 - oversikt over ubenyttet bygningsmasse - revisorens funn og vurdering

Funn:

Per i dag foreligger ingen slik oversikt, men det er under utarbeidelse.

Vurdering:

En slik oversikt bør foreligge, av hensyn til åpenhet og dokumentasjon.

Problemstilling 3 - kostnads- og nyttevurdering - revisorens funn og oppsummering

Funn:

Det er ikke opplyst til revisjonen at kommune har gjort kost- nytte vurdering knyttet til de enkelte byggene. Derimot er det gjort en vurdering av om det er fordelaktig og leie kontra eie bygg. Sistnevnte ble presentert for kontrollutvalget i møtet den 7. februar 2024.

Oppsummering:

Kommunen mangler kost-nytte vurdering, men har vurdert eie kontra leie.

Problemstilling 4 - bemanning - revisorens funn og oppsummering

Funn:

Det anses stort sett å være nok bemanning i dag. Men endring i type arbeidsoppgaver krever annen kompetanse. Det jobbes med å arbeide på en slik måte at driften er tilpasset nye oppgaver. Spesialkompetanse leies inn, men det vurderes å tilsette personer med kompetanse f.eks innen VVS og elektro. Hvert bygg har faste vaktmestre.

Oppsummering:

Det er noe avvikende oppfatning om det er tilstrekkelig bemanning eller ikke, alt etter hvem som er spurt. Det er planer om å optimalisere vaktmesterressursene i driftsavdelingen og styrke egen fagkompetanse på bygningsdrift.

Problemstilling 5 - informasjon til kommunestyret - revisorens funn og vurdering

Funn:

Det har ikke vært etterspurt fra kommunestyrets side den senere tiden informasjon om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen. Kommunedirektøren opplyser til revisoren at de folkevalgte er mer opptatt av å drøfte nye investeringer. Det rapporteres til kommunestyret ved enkeltsaker, tertialvis og i årsrapporter/årsmeldinger. Det er et spørsmål hva som egner seg som sak til politisk behandling. Pr juni er det etter det revisoren opplyser ikke kommunisert til kommunestyret at en vil gå bort fra prinsippet om verdibevarende vedlikehold, jf. kommunestyrets vedtak i sak PS 24/19.

Vurdering:

Det rapporteres noe, men ikke systematisk og inneholder ikke en samlet oversikt over kommunens eiendommer med tilstandsvurdering av disse, som anbefalt i KS sin veileder

Sammendrag - revisjonsrapport

- Kommunen har ikke et strategidokument eller på annet vis skriftlige målsettinger eller strategier for vedlikehold av kommunens bygninger. Mangel på mål og strategier for vedlikeholdet innebærer en risiko for at vedlikeholdet gjøres på en måte som ikke er i henhold til hva kommunestyret ønsker.

- Det er en del mangler ved kommunens system for innmelding, organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver for kommunens bygningsmasse, såkalt FDV-system. Kommunen er imidlertid i en prosess med å anskaffe et nytt og mer egnet elektronisk FDV-system.

- Kommunen har i dag ikke en skriftlig oversikt over ubenyttet bygningsmasse som kommunen disponerer.

- Kommuneadministrasjonens rapportering til kommunestyret om tilstanden på bygningsmassen gjøres ikke på en samlet og systematisk måte, slik som anbefalt i KS veileder om bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Det rapporteres imidlertid til kommunestyret i forbindelse med utredning av enkeltsaker, samt i Handlings- og økonomiplanen.

Revisorens anbefalinger

Kommunen bør:

- Utarbeide målsettinger og strategi for vedlikehold av kommunens bygningsmasse.*
- Innføre et tilfredsstillende system for innmelding, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov.*
- Sikre at vedlikeholdsplaner blir fulgt.*
- Utarbeide en oversikt over ubenyttet bygningsmasse.*
- Jevnlig rapportere til kommunestyret en samlet oversikt over tilstanden på kommunens eiendommer, samt vedlikeholdsbehov for disse eiendommene.*

Når det gjelder tillegget om klima og miljø, så utdypet revisoren dette i e-posten til sekretariatet. Manglende strategidokument eller tilsvarende medfører at kommunen ikke har gjort de klima- eller miljøvurderinger i sitt arbeid med strategi som kontrollutvalget etterspør. Videre viser revisoren til at når kommunen ikke har en samlet skriftlig oversikt over ubenyttet bygningsmasse, følger det av dette at det heller ikke foreligger en samlet skriftlig oversikt over de samme byggene der også vurdering av miljøkonsekvenser av å besitte disse bygningene er gjort.

Vurdering/konklusjon

Sekretariatet viser til at en god og velfungerende bygningsmasse har stor betydning for hvor gode og effektive tjenester kommunen kan gi til innbyggerne, f.eks innen oppvekst, helse og velferd. Oversikt over hva en har av bygningsmasse, og tilstanden på den samlede masse, samt system for vedlikehold er avgjørende faktorer for best mulig drift. Sekretariatet anser at rapporten imøtekommer kontrollutvalgets bestilling. Det er ellers sekretariatets oppfatning at kontrollutvalget følger revisorens anbefalinger, men spisser dette til krav som skal følges opp.