

Forvaltningsrevisjon - Eiendomsforvaltning Selbu kommune.

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Selbu kommune

Møtedato

25.04.2017

Saknr

07/17

Saksbehandler Arvid Hanssen

Arkivkode FE - 216, TI - &58

Arkivsaknr 16/146 - 9

Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Kontrollutvalget tar rapporten til etterretning og legger den frem for kommunestyret med følgende innstilling:

1. Kommunestyret tar forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsforvaltning til etterretning.
2. Kommunestyret ber rådmannen følge opp anbefalingene å bruke rapporten som et innspill i det videre arbeid med eiendomsforvaltningen.
3. Kommunestyret ber om at rådmannen innen utgangen av 2017 gir en skriftlig tilbakemelding til kontrollutvalget om hvordan rapporten, herunder anbefalingene, er fulgt opp.

Vedlegg

Rapport - Eiendomsforvaltning Selbu kommune.

Saksutredning

Kontrollutvalget bestilte i sak 22/16, den 20.9.16, en forvaltningsrevisjon om kommunens eiendomsforvaltning. Kontrollutvalget valgte å avgrense forvaltningsrevisjonen til å omfatte kommunens system og rutiner knyttet til vedlikehold av kommunale bygg og hvordan eiendomsforvaltningen er organisert. Revisjon Midt-Norge leverte 28.2.17 rapporten Eiendomsforvaltning, som svar på bestillingen.

Om rapporten

Revisjonen har innledningsvis gitt en generell beskrivelse av kommunal eiendomsforvaltning. Videre er kommunens eiendomsforvaltning beskrevet og vurdert på bakgrunn av dokumenter, datainnsamling og innhenting av informasjon gjennom samtaler og spørreundersøkelser.

I tillegg til en beskrivelse og vurdering av organiseringen var det viktig å få avklart i hvilken grad kommunen sikrer verdibevarende vedlikehold av de kommunale byggene, og om kommunen har et hensiktsmessig avvikssystem med hensyn til tilstand av kommunale bygninger.

Kort gjengis momenter som revisor har berørt i sine vurderinger.

Om organiseringen av eiendomsforvaltningen:

Deler av eiendomsforvaltningen er organisert gjennom at selskaper forestår forvaltningen. Revisor har ikke vurdert om dette er hensiktsmessig, men påpeker at kommunen står fritt i forhold til å organisere sine eiendommer og interesser på området.

Har kommunen tydelige mål for styring av eiendomsmassen?

Revisors vurdering er at kommunestyret i svært liten grad setter tydelige mål for styring av eiendomsmassen og heller ikke sikrer seg systematisk rapportering på tilstanden. Dette hindrer ifølge revisor at det kan drives langsiktig planlegging av

hvilke utbedringer som skal prioriteres. Det fremheves som positivt at enhet for Bygg og Eiendom har lagt frem en vedlikeholdsplan som viser at kommunen har et etterslep på vedlikehold, selv om etterslepet ikke er kostnadsberegnet.

Sikrer kommunen verdibevarende vedlikehold?

Revisors vurdering er at kommunen ikke har et system for å dokumentere tilstanden til bygningsmassen og at dette hindrer langsiktig planlegging av forvaltningen av eiendommene. Det fremheves at det er for små bevilgninger for å ivareta at verdien opprettholdes. Det fremgår at også rådmannen i flere sammenhenger, spesielt knyttet til budsjettbehandlinger, har opplyst om betydelig etterslep av vedlikehold.

Har kommunen et avvikssystem for dokumentering og oppfølging av bygningsmassen?

Revisors vurdering er at det finnes et avvikssystem, men at dette ikke er implementert og benyttet i tilstrekkelig grad.

Har kommunen oversikt over bygningsmassen til salgs?

Ifølge revisor har kommunen ikke en samlet oversikt over hvilken bygningsmasse det kan være aktuelt å selge. Salg er gjennomført og det er planlegges prosess for salg.

Revisors konklusjoner og anbefalinger

Revisors konklusjoner og anbefalinger i kapittel 5 gjengis i sin helhet:

«Revisjonens konklusjon er at Selbu kommune ikke har et tilfredsstillende system for å gi god oversikt over eiendomsforvaltningen. Kommunen mangler først og fremst en helhetlig gjennomgang og vurdering av den tekniske tilstand til byggene.

Uavhengig av system er det klart at budsjettbevilgningene ikke strekker til for å holde tilfredsstillende vedlike den eiendomsmasse kommunen er eier og driver sin virksomhet fra.

I forhold til kommunens organisering av eiendomsforvaltningen vil revisjonen presisere at kravene på området i liten grad følger av lov og forskrift, og at kommunen i stor grad står fritt til å velge hvordan de vil organisere eiendomsforvaltningen.

Ut fra aktuelle føringer på området har vi følgende anbefaling til kommunen:

Selbu kommune bør vurdere å innføre et system som kan sikre:

- en samlet, dokumentert oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov ved kommunenes bygningsmasse*
- mulighet til å tenke langsiktig i planleggingen av vedlikeholdet, og se kommunens bygg under ett*
- mer systematisk og etterprøvbare rapportering på stillstand og vedlikeholdsbehov fra vaktmestere og brukere av byggene*
- en mindre personavhengig og sårbar oppfølging av byggene.»*

Revisor vil presentere rapporten og sammen med rådmannen svare på spørsmål i kontrollutvalgets møte.

Kontrollutvalgsekretariatets vurdering

Rapporten gir et bilde av hvordan kommunen har organisert eiendomsforvaltningen og hvordan kommunen i praksis følger opp og vedlikeholder eiendomsmassen ut fra gitte budsjettammer.

Gode system for oppfølging av eiendomsmassen er viktigere jo større eiendomsmassen er. Selbu kommune har en relativt stor eiendomsmasse ut fra kommunestørrelse. Dette er kommunen klar over og har de senere år lagt opp til å frigjøre midler gjennom salg. At det samlet sett er et vedlikeholdsetterslep er også kjent. Rapporten viser imidlertid at kommunen har et forbedringspotensial i forhold til å få på plass et mer helhetlig system for kartlegging og rapportering av tilstand for eiendomsmassen. Det er positivt, og et godt utgangspunkt, at vaktmestere og brukere av enkeltbygg opplever å ha god oversikt over eget område.

Sekretariatet støtter revisors anbefalinger. Rådmannen bør avklare hvor omfattende et system bør være for å ivareta behovet for nødvendig styringsinformasjon både administrativt og politisk.

Kontrollutvalgsekretariatets konklusjon

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å ta rapporten til etterretning og legge den frem for kommunestyret med innstillingen som følger saken.