

Forvaltningsrevisjon - Eiendomsforvaltning - Første behandling

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Indre Fosen kommune

Møtedato

30.04.2024

Saknr

13/24

Saksbehandler Ola Lund Renolen

Arkivkode FE-217, TI-&58

Arkivsaknr 23/123 - 13

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget slutter seg til revisors anbefalinger og oversender rapporten til kommunestyret med følgende vedtak:

1. Kommunestyret tar rapport fra forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning til orientering.
2. Kommunestyret ber kommunedirektøren i dialog med kontrollutvalget om å finne et riktig tidspunkt for å informere om, og evaluere implementeringen av nye mål med underliggende strategier for forvaltningen av bygningsmassen i den nye samfunnsplanen, som skal vedtas i løpet av 2024.
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å følge opp revisors anbefalinger ved å etablere et system for helhetlig styring av eid bygningsmasse som omfatter og utbedrer mangler påpekt i rapportens konklusjon.
4. Kommunestyret ber kommunedirektøren rapportere skriftlig til kontrollutvalget om oppfølging av vedtakets punkt 3 innen 01.10.2024.

Vedlegg

Forvaltningsrevisjonsrapport - Eiendomsforvaltning

Bakgrunn

Saken gjelder behandling av rapport fra forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Rapporten ble bestilt av kontrollutvalget i forrige valgperiode, sak 18/23 i møte 26.04.2023. Revisor har definert og avgrenset eiendomsforvaltning til kommunens system for å ivareta og forvalte sine eide bygninger. Dette er i samsvar med kontrollutvalgets bestilling og vedtatt prosjektplan.

Saksopplysninger

Hovedproblemstilling som svares ut i rapporten er om kommunen har etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta og forvalte sin eide bygninger.

For å kunne svare ut hovedproblemstillingen er følgende tema/delspørsmål blitt vurdert:

- Har kommunen klare mål og strategier for vedlikehold, og hvordan følges disse opp ?
- Har kommunen oversikt over bygningsmassens tilstand?
- Hvilke system og rutiner er etablert for å melde inn behov fra enhetene, og hvordan følges dette opp?
- Har kommunen tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å ivareta drift og vedlikehold?
- Får kommunestyret systematisk informasjon om bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehovet?
- Er Indre Fosen kommune forberedt med boligmasse til å kunne bosette det antall flyktninger som forventes til kommunen?

Revisor har benyttet intervjuer, dokumentgjennomgang og flere spørreundersøkelser for å samle inn data.

Revisors funn, konklusjoner og anbefalinger

Revisor konkluderer med at:

- Kommunen mangler tydelige målsettinger som er styrende for kommunens bygningsmasse.
- Kommunen mangler oversikt over vedlikeholdsbehovet. Systemer for innmelding og rutiner for vurdering av tilstand har mangler.
- Det er også mangler i systemer og rutiner for innmelding og oppfølging av det løpende vedlikeholdsbehovet.
- Revisor vurderer at kommune har tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å ivareta bygningsmassen.
- Revisor vurderer at kommunen ikke har en tilfredsstillende rapportering til kommunestyret.
- Kommunen har et system for å sikre bolig ved bosetting av flyktninger. Utfordringen er å skaffe tilstrekkelig antall boliger.

Revisors hovedkonklusjon er at det er flere mangler i systemer og rutiner som er nødvendig for å sikre god og langsiktig vedlikehold av bygninger, og anbefaler at kommunen etablerer et system for helhetlig styring av eid bygningsmasse.

Vurdering

Det er flere interessante funn i forvaltningsrevisjonsrapporten som revisor ikke problematiserer. Det synes å være uenighet i organisasjonen mellom de som erfarer utfordringene i førstelinjen, og de som forholder seg til utfordringene på mellomledernivå. Sekretariatet mener at kontrollutvalget bør stille oppfølgingsspørsmål rundt dette i den videre behandlingen av rapporten.

På to av seks delproblemstillinger er konklusjonen at det ikke er noen mangler ved struktur, kunnskap og kompetanse (tilstrekkelig kompetanse og kapasitet i organisasjonen til å ivareta bygningsmassen og system for å sikre boliger ved bosetting av flyktninger). Når det da i praksis likevel viser seg å være krevende er det fordi det ikke er tilstrekkelig med avsatte økonomiske ressurser i budsjettet og at det ikke finnes tilstrekkelig med ledige boliger som er hensiktsmessig plassert for bosetting av flyktninger.

På delproblemstillingen om kommunestyret er tilstrekkelig orientert er det ikke overraskende at konklusjonen er negativ. Det er manglende rapportering som er en av grunnene til at denne forvaltningsrevisjonen ble bestilt.

På to av seks delproblemstillinger som omhandler systemer, registrering og kartlegging er det mangler, både på det kortsiktige vedlikeholdet og konsekvenser av manglende hverdagsvedlikehold over tid. Sekretariatet er enig med revisors anbefaling om at kommunen må etablere et system for helhetlig styring av eid bygningsmasse. Det vil handle om innhenting og kunnskap om bygningsmassens status, registrering av denne og en systematisk oppfølging, som både sikrer god informasjon til kommunestyret og tilstrekkelige budsjetter. Da vil man som kommune kunne ha en bærekraftig forvaltning av bygningsmassen.

På delproblemstilling om det finnes tydelig definerte mål og strategier for vedlikehold konkluderer revisor med at det mangler. Sekretariatet vil anbefale kontrollutvalget å presisere dette som en bestilling til kommunedirektøren i vedtaks form.

Konklusjon

Det er flere forhold som gjør at kontrollutvalget og til slutt kommunestyret bør behandle denne forvaltningsrevisjonen over flere møter.

Flere av informantene opplyste til revisjonen at det er et arbeid på gang som skal knyttes til ny overordnet samfunnsplan som skal behandles i kommunestyret i løpet av våren 2024. Det skal utarbeides nye mål for forvaltningen av bygningsmassen med påfølgende strategier for å nå disse målene, og dette skal bli en del av ny samfunnsplan. Sekretariatet mener det

derfor vil være kontraproduktivt om kontrollutvalget vedtar konkrete tiltak og eller bestillinger fra kommunedirektøren på dette punktet nå. Ny samfunnsplan må bli vedtatt, og den må begynne å få virke før kontrollutvalget inviterer kommunedirektøren til å orientere om status.

Når det gjelder etablering av systemer for kartlegging og helhetlig styring av eid bygningsmasse anbefaler sekretariatet at kontrollutvalget gjør en bestilling under førstegangsbehandlingen av forvaltningsrevisjonsrapporten.

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget og kommunestyret å ta til orientering punktene om kompetanse og kapasitet i organisasjonen samt forholdene rundt boliger til flyktninger. Dette er spørsmål som først og fremst er rene budsjettspørsmål. Kommunen, både med politisk og administrativ ledelse, vil bli orientert gjennom denne forvaltningsrevisjonen. Tilstrekkelig økonomiske rammer må sikres i handlings og økonomiplan, samt kommunens budsjetter som vedtas av kommunestyret. Det er ikke kontrollutvalgets rolle å fremme konkrete forslag her.