

Bakgrund

Revisorerna i Region Halland har gett PwC i uppdrag att granska underhåll avseende Regionens fastigheter. Rapporten har skickats till Regionstyrelsen med begäran om svar.

Revisorernas granskning

Granskningens syfte är att bedöma om regionstyrelsen säkerställer en ändamålsenlig hantering (planering, budgetering och genomförande) av det samlade underhållsbehovet för regionens fastigheter.

Följande revisionsfrågor används för att uppnå syftet med granskningen:

1. Är ansvarsfördelningen tillräckligt tydligt formulerad på politisk respektive verksamhetsnivå?
2. Finns mål, strategier och riktlinjer för styrning, planering och samordning av löpande och förebyggande underhållsåtgärder och reinvesteringar?
3. Finns aktuella underhållsplaner?
4. Sker riskbedömning, eller liknande, vid prioritering mellan olika behov av underhållsåtgärder och reinvesteringar?
5. Är planerat och genomfört fastighetsunderhåll i nivå med vad som kan betecknas som god ekonomisk hushållning för att bibehålla och trygga ändamålsenliga lokaler och fastigheternas värde?
6. Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard?

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att regionstyrelsen inte helt säkerställer en ändamålsenlig hantering (planering, budgetering och genomförande) av det samlade underhållsbehovet för regionens fastigheter.

Regionstyrelsen svar

Regionstyrelsen har noterat revisorernas synpunkter och avger härmed svar.

Flera av de bedömningar som tas upp i granskningen berör regionfastigheter. Bedömningen överensstämmer med de förbättringsområden som identifierats i regionens interna utvecklingsarbete.

Nedan följer kommentarer och åtgärder som svar på kontrollmålen:

- 1. Är ansvarsfördelningen tillräckligt tydligt formulerad på politisk respektive verksamhetsnivå? – Helt uppfyllt**

Bedömningen baseras på att det finns utförliga reglemente och riktlinjer, delegation och beslutanderätt, operativt ansvar, gemensam förståelse samt projektstyrning.

Sammantaget bedöms att Region Halland har implementerat en struktur och process som säkerställer en tydlig ansvarsfördelning och effektiv hantering av fastighetsunderhållsfrågor. Detta bedömer vi bidrar till att minimera oklarheter och förbättrar samarbete mellan politiska och verksamhetsrelaterade enheter inom regionen.

Regionfastigheter kommer fortsätta utveckla och ständigt förbättra strukturen och processerna.

- 2. Finns mål, strategier och riktlinjer för styrning, planering och samordning av löpande och förebyggande underhållsåtgärder och reinvesteringar? – Ej uppfyllt**

Bedömningen baseras på följande grunder. Brist på fastställda mål och strategier på regionstyrelsens nivå, pågående utvecklingsarbete, avsaknad av nyckeltal samt nya policyer och riktlinje under utveckling.

Sammanfattningsvis bedöms dessa iakttagelser på att Region Halland befinner sig i en övergångsperiod där befintliga rutiner och strategier är under omvandling för att bättre möta framtida utmaningar och krav på hållbarhet och effektivitet. Det finns ett klart behov av att formalisera och implementera styrdokument och att införa mätbara nyckeltal för att förbättra styrning och planering av fastighetsunderhållet.

Regionfastigheter håller på med framtagandet av mätbara nyckeltal för underhåll. Detta sker parallellt med att underhållsplaner tas fram.

3. Finns aktuella underhållsplaner? – Delvis uppfyllt

Bedömningen baseras på följande grunder. Pågående utveckling av underhållsplaner, statusinventeringar som grund, inledande framsteg i inmatning av planer, Integration i fastighetssystemet, samverkan och intern kontroll, lokalförsörjningsplaner som grund för underhåll samt flexibilitet i underhållsåtgärder.

Sammanfattningsvis bedöms att Region Halland gör framsteg i att utveckla ett mer strukturerat och integrerat arbetssätt för underhållsplanering, även om det fortfarande finns behov av att formalisera riktlinjer och slutföra arbetet med underhållsplanerna. Den pågående processen bedömer vi bidrar till bättre intern kontroll och effektivare samverkan inom fastighetsförvaltningen.

Regionfastigheter har en aktivitet med ett tydligt mål att underhållsplanerna ska vara färdigställda under 2026 och kunna användas för ett strategiskt löpande arbete med underhållet av Regionens fastigheter.

4. Sker riskbedömning, eller liknande, vid prioritering mellan olika behov av underhållsåtgärder och reinvesteringar? – Delvis uppfyllt

Bedömningen baseras på följande grunder. Formell struktur och process, riskbedömningsmodell samt osäkerhet om praktisk tillämpning.

Sammanfattningsvis bedöms finnas en robust ram för riskbedömning och prioritering, men det finns också områden för förbättring, särskilt när det gäller den praktiska tillämpningen av prioriteringsmodellen och hantering av logistiska utmaningar. Det finns en medvetenhet om behovet av att samordna olika risker och underhållsbehov, vilket kan leda till samordningsvinster och minimera störningar i verksamheten. En utmaning som identifierats är svårigheten att få tillgång till lokaler för underhåll utan att störa den ordinarie verksamheten. Detta är en viktig aspekt som kan påverka effektiviteten i underhållsarbetet.

Regionfastigheter fortsätter dialogen med verksamheterna och tillsammans se på det långsiktiga underhållet och ta helhetsbegrepp snarare än att fokusera på akuta åtgärder.

5. Är planerat och genomfört fastighetsunderhåll i nivå med vad som kan betecknas som god ekonomisk hushållning för att bibehålla och trygga ändamålsenliga lokaler och fastigheternas värde? – Delvis uppfyllt

Bedömningen baseras på följande grunder. Högre planerade underhållskostnader, Genomsnittliga kostnader för felavhjälpande underhåll, i linje med Repabs riktvärden, hållbarhetsinitiativ, ekonomisk övervakning och stöd, strategiska beslut, statusbesiktningar samt planerat underhåll.

Sammanfattningsvis bedöms att region Hallands nuvarande nivå på planerade underhållskostnader är det i linje med förvaltningens ambition att investera i byggnadernas långsiktiga värde och funktionalitet. Det är viktigt att ekonomiska beräkningsverktyg används för beslut av genomförande av större underhållsåtgärder och eventuellt avveckla fastigheter för i syfte att möjliggöra att resurser kan allokeras dit de gör mest nytta. Det är också viktigt att hållbarhetsinitiativen följs upp för att säkerställa att de verkligen levererar de förväntade fördelarna i form av energibesparing och kostnadsminskning.

Regionfastigheter tillsammans med Regional utveckling håller på att ta fram ambitioner för hållbar byggnation där en del är att se till ekonomiska effekter vid underhåll. Inte bara att fokusera på nyproduktion utan även underhållsåtgärder i alla aspekter i hållbar byggnation, ekonomi, miljö och socialt.

6. Sker en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader respektive fastighetsstandard? – *Ej uppfyllt*

Bedömningen baseras på följande grunder. Brist på riktlinjer för uppföljning samt otillräcklig uppföljning i rapporter.

Sammantaget bedömer vi att det finns ett behov av förbättringar i både riktlinjer och rapporteringsstruktur för att säkerställa att regionstyrelsen har den information de behöver för att kunna fatta välgrundade beslut om fastighetsförvaltningen.

Regionfastigheter håller på att ta fram riktlinjer för underhållsprocessen som är en del i fastighetsprocessen.

Granskningens rekommendationer

Utifrån granskningen iakttagelser lämnas följande rekommendationer till regionstyrelsen:

- Utveckla och anta formella riktlinjer och strategier för fastighetsunderhåll för att skapa en tydlig ram för styrning av underhållsplaneringen.
- Fullfölj och formalisera underhållsplanerna för att säkerställa att alla aspekter av fastighetsunderhållet är strukturerat och transparent, vilket underlättar framtida planering och budgetering.
- Årlig uppdatering och integration med lokalförsörjningsplaner för att stärka den interna kontrollen och förbättra samverkan mellan olika avdelningar och discipliner inom fastighetsförvaltningen.
- Utveckla och implementera formella nyckeltal för att kunna mäta och analysera effektiviteten i underhållsarbetet.
- Utveckla och implementera tydliga riktlinjer för uppföljning av underhållskostnader.

Föreslagna åtgärder och utvecklingsbehov kommer att utföras med hänsyn till redan pågående utvecklingsaktiviteter inom regionfastigheter. Arbetet leds via den etablerade stödprocessen för lokalförsörjningen i Region Halland.