

FORVALTNINGSREVISJON
EIENDOMSFORVALTNING

PROSJEKTPLAN



Holtålen kommune

OKTOBER 2020

FR 1148

1 SAMMENDRAG AV PROSJEKTPLAN

Problemstilling	<ol style="list-style-type: none">1. Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?2. Har administrasjonen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til å besitte de ulike eiendommene kommunen disponerer?3. Hva er årsaken til at utgifter til vedlikehold pr kvadratmeter ifølge kostra er høyere i Holtålen kommune enn i sammenlignbare kommuner?4. Hva er årsaken til at antall kvadratmeter formålsbygg pr innbygger ifølge kostra er høyere i Holtålen kommune enn i sammenlignbare kommuner?5. Følger administrasjonen eventuelle føringer som gjelder eiendomsforvaltning fra kommunestyret? <p>Problemstilling 3 og 4 er beskrivende problemstillinger som det ikke er knyttet revisjonskriterier til.</p>
Kilder til kriterier	<ul style="list-style-type: none">- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»- Kommunens økonomiplan 2020 – 2023- KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn»- Eventuelle kommunestyrevedtak som gjelder eiendomsforvaltning
Metode	<p>Datainnsamling i prosjektet vil gjennomføres ved intervjuer og dokumentgjennomgang.</p> <p>Det vil være aktuelt å intervju kommunedirektøren, enhetsleder for bygningsdrift og eiendom, samt saksbehandlere og driftspersonell innen eiendomsforvaltning.</p> <p>Det vil gjennomføres dokumentgjennomgang av systemet som kommunen eventuelt bruker for å følge opp løpende vedlikeholdsbehov av bygningsmassen.</p>

Tidsplan	<p>Her presenteres overordnet tidsplan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 timer • Levering 15.03.21
Prosjektteam	<p>Oppdragsansvarlig revisor: Eirik Gran Seim, eirik.seim@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Prosjektmedarbeider: Arve Gausen</p> <p>Styringsgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marit Ingunn Holmvik • Leidulf Skarbø <p>Ingen av de involverte revisorer vil få habilitetsproblemer ved gjennomføringen av prosjektet, jf. egenerklærings skjema.</p>
Kontaktperson Holtålen kommune	<p>Kommunedirektør Marius Jermstad eller den kommunedirektøren delegerer til</p>

2 MANDAT

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget bad 15.10.20 om at revisjonen utarbeider en prosjektplan som omhandler eiendomsforvaltning i kommunen. Temaet er basert på Helhetlig risiko- og vesentlighetsanalyse fra 2020.

Kontrollutvalgssekretær opplyser på telefon at en foreløpig prosjektplan kan legges frem i møtet den 12.11.20, og denne kan være et grunnlag for en diskusjon om hvordan prosjektet bør utformes.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

I helhetlig risiko og vesentlighetsanalyse for Holtålen kommune (2020) fremkommer at kommunen har noe **større areal til formålsbygg** enn KOSTRA-gruppen og landet uten Oslo, og at **utgiftene til vedlikehold er noe høyere** enn sammenligningsgruppene i kroner pr kvadratmeter.

Nøkkeltall	Kommune			KOSTRA-gruppe	Landet uten Oslo
	2017	2018	2019	2019	2019
Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter (prosent)	10.4	10.6	11.2	8.9	9.0
Areal på formålsbygg per innbygger (m2)	7.30	7.44	8.16	6.62	4.91
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	641	703	698	562	600

Kilde: SSB

Bygningsdrift dreier seg om ca. 23.000 kvm bygg totalt for hele kommunen (tall fra budsjettdokumentet 2020), og da med et ikke ubetydelig utomhus område. Mye av bygningsmassen er av eldre årgang, noe som medfører en del uforutsette hendelser og kostnader gjennom året.

I budsjett og økonomiplanen for 2020-2023 står det beskrevet at kommunen har hatt og har utfordringer knyttet til bygningsdrift. Budsjettene for Bygningsdrift er økt ut over ordinær

prisstigning, og «en forventer at driftsøkonomien nå er under kontroll, forutsatt at intet uforutsett skjer (f.eks. en sterk økning av strømprisen)¹

Kommunen opplyser at man har som mål generelt at ledig bygningsmasse avhendes straks man ser at kommunen ikke har bruk for den. Kommunen opplyser at dette er blitt gjort de siste årene, men at det fortsatt er muligheter for mer arbeid innen dette.

For øvrig fremkommer det i kommunens økonomiplan 2020 – 2023 s. 47 at kommunen har bygget nytt bygg på 1800 kvadratmeter som tas i bruk i 2020. Kommunehuset flytter dessuten til helsetunet iløpet av 2020.

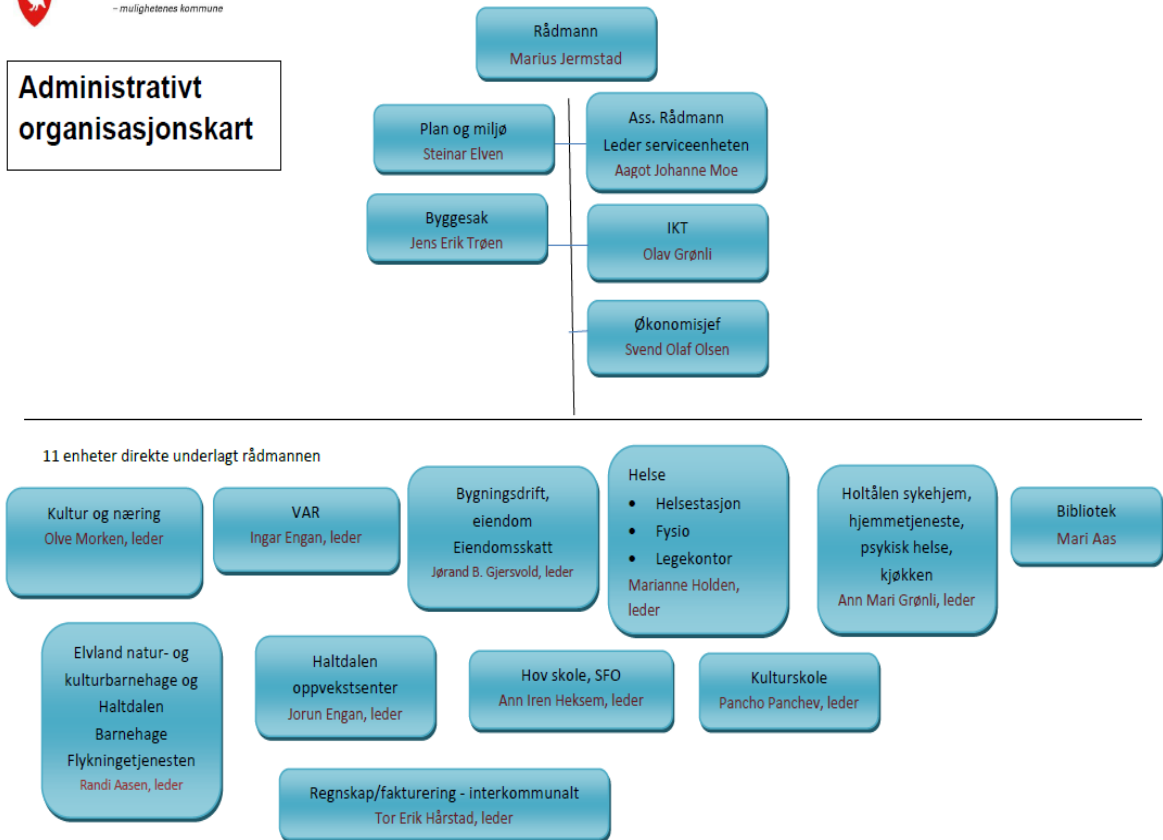
Når det gjelder vedlikehold, tilstreber kommunen ifølge økonomiplanen at tjenestebygg og kommunale boliger skal holdes i god stand og bli godt vedlikeholdt. I økonomiplanen s 48 opplyses dessuten: «*Hovedmålsetting for rammeområdet er å drifte bygningsmassen på en effektiv og hensiktsmessig måte, og sterkt fokus på å klare å utføre løpende vedlikehold for å unngå etterslep videre.*»

2.3 Hvordan kommunen organiserer de aktuelle oppgavene som er tema for prosjektet

Enhet for bygningsdrift, eiendom og eiendomsskatt er ledet av Jørund B. Gjersvold, som rapporterer direkte til rådmannen.

¹ Korrekte KOSTRA-data er avhengig av at kommunen fører regnskapet i tråd med KOSTRA-veilederen og at KOSTRA-skjemaet for formålsbygg er korrekt utfyllt.

Administrativt organisasjonskart



3 PROSJEKTDESIGN

3.1 Avgrensning

Her skal eventuelle avgrensninger i prosjektet utdypes

3.2 Problemstillinger

1. Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?
2. Har administrasjonen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til å besitte de ulike eiendommene kommunen disponerer?
3. Hva er årsaken til at utgifter til vedlikehold pr kvadratmeter ifølge KOSTRA er høyere i Holtålen kommune enn i sammenlignbare kommuner?
4. Hva er årsaken til at antall kvadratmeter formålsbygg pr innbygger ifølge KOSTRA er høyere i Holtålen kommune enn i sammenlignbare kommuner?
5. Følger administrasjonen eventuelle føringer som gjelder eiendomsforvaltning fra kommunestyret?

Problemstilling 3 og 4 er beskrivende problemstillinger som det ikke er knyttet revisjonskriterier til.

3.3 Kilder til kriterier

- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
- Kommunens økonomiplan 2020 – 2023
- KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn»
- Kommunens egne retningslinjer og planer

3.4 Metoder for innsamling av data

Datainnsamling i prosjektet vil gjennomføres ved intervjuer, dokumentgjennomgang og evt spørreundersøkelse.

Det vil være aktuelt å intervju kommunedirektøren, enhetsleder for bygningsdrift og eiendom, samt saksbehandlere og driftspersonell innen eiendomsforvaltning.

Det vil gjennomføres dokumentgjennomgang av systemet som kommunen eventuelt bruker for å følge opp løpende vedlikeholdsbehov.

4 VURDERING AV KVALIFIKASJONER OG UAVHENGIGHET

Revisor har vurdert gjennomføringen av forvaltningsrevisjonen, og bekrefter at den vil bli gjennomført med nødvendige faglige kvalifikasjoner og uavhengighet (RSK 001, 7-9).

Straumen, 02.11.2020



Eirik Gran Seim

Oppdragsansvarlig revisor

KILDER



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no