

Deloitte.

Granskning av lokaler.

September 2006



Innehåll

Inledning	2
Förhyrning	3
Styrning av förhyrning av externa lokaler	8
Samarbetet mellan RegionFastigheter och respektive förvaltning	10
RegionFastigheters påverkan på valet av lokal	11
Region Skånes policy för förhyrning av externa lokaler	13
Sammanfattning	14
Referenslista	16

Inledning

Bakgrund

Region Skåne hyr varje år in lokaler för en årlig hyreskostnad uppgående till 311 Mkr vilken regleras i drygt 380 hyreskontrakt. Förvaltningarna med flest externa hyreskontrakt är Primärvården och Folk tandvården.

I takt med att Skånsk Livskraft införs, anpassas främst sjukhusens utrymmen och andelen egna tomma lokaler ökar.

Deloitte har på uppdrag av revisorerna i Region Skåne genomfört en granskning av förhyrning av externa lokaler. Granskningen har genomförts tillsammans med en tjänsteman från Revisionskontoret. Skälen till att denna granskning nu genomförs är att uppmärksamma hur de externa förhyrningarna hanteras och styrs, hur samarbetet mellan förvaltningarna och RegionFastigheter fungerar i denna process samt vilken policy Region Skåne har för detta ändamål.

Granskningsansats

Hantering och styrning avseende externa förhyrningar har granskats genom intervjuer med representanter från Primärvården, Folk tandvården samt RegionFastigheter. Vi har efterfrågat Region Skånes policy för externa förhyrningar och stämt av att policyn överensstämmer med den information som erhållits i samband med intervjuerna med respektive enhet. Vidare har intervjuerna givit oss underlag för vår bedömning om hur samarbetet mellan förvaltningarna och RegionFastigheter fungerar.

I samband med inledningsmötet utökades granskningen till att även omfatta intervjuer med representanter från Habilitering & hjälpmedel, Hälso- och sjukvårdsledningen, koncernledningsstaben samt Fastighetsnämnden.

Vi har i granskningen genomfört en koppling till Region Skånes egna tomma lokaler.

Rapporten ska ge Region Skånes revisorer ett underlag för att bedöma om arbetet med extern förhyrning organiseras, planeras och genomförs på ett önskvärt sätt.

I samband med planeringen formulerades två hypoteser:

- Förvaltningarna bestämmer själv vilka lokaler som ska förhyras och RegionFastigheter bistår med förhandlingen av hyreskontrakten.
- RegionFastigheter kan ej besluta om att en förvaltning ska välja interna tomma lokaler på orten före en extern förhyrning.

Förhyrning

Investeringsprocessen

Det finns inom Region Skåne ingen komplett text antagen som beskriver hur investeringsprocessen ska fungera. En investeringshandbok är under utarbetande och kommer att fastställas i slutet av 2006.

Investeringsprocessen syftar till att optimera den regionala nyttan av de fysiska förändringsförslagen, med avseende på bra boende, starkt näringsliv, god vård, väldisponerad infrastruktur och attraktiv kollektivtrafik. Arbetet kräver god framförhållning för att vara framgångsrikt och måste beakta såväl långsiktiga, strategiska inriktningsinvesteringar med lång beredningstid, som det löpande behovet av snabba anpassningar, till exempelvis volymförändringar i befintliga uppdrag.

Externa förhyrningar och leasing av utrustningar jämföras med investeringar och ska hanteras likvärdigt i investeringsprocessen med avseende på prioriteringsgrunder och avräkning mot investeringsutrymmet. Det avräkningsgrundande värdet av externfinansierade lösningar beräknas enkelt som hyresbelopp multiplicerat med hyrestiden. Beloppet avräknas från investeringsutrymmet det år då lokalen/produkten tillträds eller ianspråk tas.

Texten ovan avseende investeringsprocessen är hämtad från den ännu ej antagna investeringshandboken. Handboken har hämtat informationen bl a från de senaste årsbudgetarna.

Det finns inom Region Skåne synpunkter på det ovan beskrivna sättet att beräkna värdet av en investering. Det finns förespråkare för att de förhyrningar som ska återlämnas ska avräknas från investeringsvärdet. Då det existerar en oklarhet finns det risk för att investeringar hanteras på olika sätt. Detta bör därför klargöras, förslagsvis i investeringshandboken.

Investeringsutrymmet

Det totala investeringsutrymmet styrs av flera faktorer, varav två på ett dominerande sätt balanserar mot varandra - Region Skånes förmåga att långsiktigt bära de resulterande kapital- och driftskostnaderna, samt angelägenhetsgraden/nyttan av de föreslagna investeringarna. Förhållandet mellan dessa faktorer är inte statiskt, vilket resulterar i att storleken på den totala investeringsramen kan variera märkbart mellan åren. Av samma anledning kan fördelningen av ramen till olika ändamål skifta mellan åren.

Bedömningen av den långsiktiga finansieringsförmågan sker centralt och kommer tidigt ut till nämnder och förvaltningar som budgetdirektiv. Kartläggningen av verksamheternas förändringsbehov sker däremot mer

decentraliserat och präglar budgetarbetet under vintern/våren året före det aktuella året.

Förenklat förlöper processen så att när respektive nämnd har behandlat sina förvaltningars investeringsförslag, överlämnar de sina budgetförslag till Regionstyrelsen, som stämmer av behoven och tar ställning till finansiering. Hälso- och sjukvårdsnämnden (HSN) sammanställer och bereder hälso- och sjukvårdssektorns samlade investeringsförslag innan det översänds till Regionstyrelsen. Innan HSN sammanställer investeringsförslagen ska de prioriteras och rangordnas av respektive Distriktsnämnd.

Om volymen av de angelägna investeringsförslagen överstiger den ekonomiska ramen kan Regionstyrelsen göra en ny prioritering. Efter samråd/information gentemot äskande nämnder lämnar Regionstyrelsen ett samlat förslag till investeringsbudget som går vidare till Regionfullmäktige för slutligt ställningstagande.

Arbetsfördelning

Av Region Skånes reglemente för Regionstyrelse och nämnder paragraf 19 framgår att Fastighetsnämnden företräder Region Skåne som fastighetsägare och nyttjanderättshavare till fast egendom i förhållande till enskilda och myndigheter.

I policy för fastighets-/lokalförsörjningsverksamheten i Region Skåne från 1998 framgår att RegionFastigheter ska ha samordningsansvaret för Region Skånes byggnadsinvesteringar och lokalförsörjning samt biträda med konsultstöd vid externa förhyrningar.

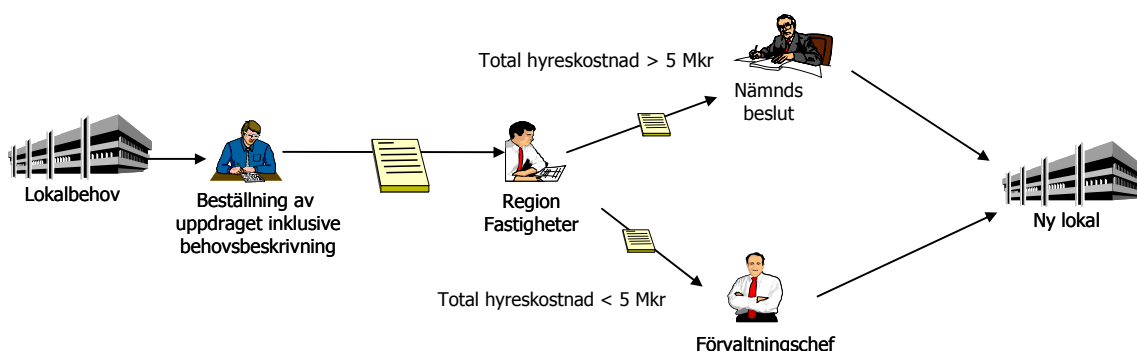
Av förarbetet till Hyresmodell 2005 framgår av kapitel 7:3 att RegionFastigheters uppdrag är att förse Region Skånes egna verksamheter med lokaler till lägsta möjliga kostnad, oavsett om det är interna eller externa lokaler.

Vidare kan i Region Skånes budget för 2006 utläsas att RegionFastigheter har det övergripande ansvaret för all lokalförsörjning i Region Skåne.

Av ovan framgår att RegionFastigheter ska företräda Region Skåne vid externa förhyrningar.

Av ovan kan konstateras att den information som finns avseende de olika förvaltningarnas roller vid extern förhyrning finns utspridd i ett flertal olika dokument. Vidare kan konstateras att texterna inte är direkt tydliga. Det finns därmed en risk att förvaltningar som ska hyra en lokal ej vet vem de ska vända sig till och risk finns därmed att de hanterar förhyrningen i egen regi. Detta kan medföra att mindre fördelaktiga hyreskontrakt ingås. Risken för att RegionFastigheter ej blir inblandade vid en extern förhyrning är större avseende de förvaltningar som sällan hyr lokaler. Risken har minskat de senaste åren då RegionFastigheter har marknadsfört sina kunskaper mer inom Region Skåne. De förvaltningar som vi varit i kontakt med inom ramen för denna granskning har en naturlig kontakt med RegionFastigheter.

Förhyrningsprocessen



Behov

Förhyrningsprocessen inleds med att ett behov av lokal uppstår i en förvaltning. Förvaltningen tar kontakt med RegionFastigheter antingen via telefon eller via mail för att göra en beställning på en ny lokal. Till beställningen bifogas en kravspecifikation med en beskrivning av verksamheten samt en definition på lokalbehovet avseende geografiskt läge, önskad inflyttningstidpunkt samt ekonomiska ramar. RegionFastigheter skickar över en uppdragsbekräftelse till förvaltningen.

Förvaltningens nuvarande lokaler och tillhörande hyresavtal analyseras och redovisas, särskilt uppmärksammas om dessa är inhyrningar, hyrestid och uppsägningstid. Önskad inflyttningstidpunkt bör anpassas till avflyttningdag.

Sökning av lokal (mindre projekt)

Med mindre projekt avses hyresavtal där årshyran multiplicerat med kontraktets löptid är lägre än 5 Mkr. Förvaltningschefen får i dessa fall besluta i ärendet och underteckna hyreskontraktet.

Om behovet avser ett mindre objekt görs först en undersökning om lediga lokaler finns i egna tomma lokaler eller inhyrda lokaler som är tomma.

Därefter görs en undersökning på den externa marknaden med hjälp av kommuner, hyresvärdar, mäklare, annonser, internet etc. I vissa fall har förvaltningen redan bestämt sig för en viss lokal. De alternativ som bedöms kunna vara realistiska utvärderas. Besiktning av området och objektet sker tillsammans med förvaltningen.

Bedömning görs av åtgärder för anpassning. Kontroll görs av planmässiga förhållanden, ritningar, juridisk data, fastighetsägaren, lagfartsregistret, uppgifter om andra hyresgäster, ekonomiska villkor, skyddsbestämmelser, planbestämmelser, myndighetskrav samt tidsaspekter.

Lokaluupphandling (större projekt)

Med större projekt avses hyresavtal där årshyran multiplicerat med kontraktets löptid uppgår till mer än 5 Mkr. Beslutet måste i dessa fall tas av förvaltningens nämnd och Fastighetsnämnden samt om förvaltningen tillhör hälso- och sjukvårdssektorn även HSN eller RUN om förvaltningen tillhör regionala utvecklingssektorn. Investeringar över 20 Mkr ska dessutom beslutas om i Regionfullmäktige.

Om behovet avser ett större projekt t ex nybyggnation görs en upphandling och utskick av förfrågningsunderlag till hyresvärdar som är intresserade av projektet. Tomten ordnas av RegionFastigheter eller av hyresvärd.

Förfrågningsunderlaget består av verksamhetsbeskrivning, funktionsbeskrivning och lokalförteckning. Önskat läge, inflyttningstidpunkt och hyrestid anges också i förfrågningsunderlaget.

Inkommet anbud ska bli redovisa tomt, hur angivna krav uppfylles, planlösning, inflyttningstid, hyra samt villkor i övrigt.

Utvärdering och förhandling

Efter kontroll och utvärdering av alternativen görs, i samråd med förvaltningen, ett val av det intressantaste alternativet. RegionFastigheter skriver efter genomförd kontroll och utvärdering ett PM där lokalerna kommenteras framför allt om lokalerna på något sätt bedöms vara olämpliga. Även hyresnivån kommenteras.

Därefter sker en förhandling med hyresvärden om finansiering av eventuella åtgärder, hyra, hyrestid och andra villkor.

Hyresvärden upprättar därefter förslag till hyreskontrakt med bilagor.

Lokalanpassning

Eventuell projektering och byggprojekt genomförs av hyresvärden. Var part står för sina kostnader fram till dess att hyresförhandling är avslutad. Representant för hyresgästen ska medverka under hela processen. Projektet avslutas med hyresvärdens slutbesiktning. I samband med denna eller därefter sker hyresgästens besiktning av lokalen och hyresgästens inflyttning.

Kommentarer till processen

Vi har vid genomförda intervjuer erhållit kommentarer om att det är smidigare att hyra externa lokaler, då det framför allt går mycket snabbare. När det gäller interna lokaler blir det mycket diskussion om hur byggnationerna ska finansieras. Förvaltningen är enbart intresserad av hyrans storlek. Hur om- och tillbyggnationer finansieras spelar för förvaltningen ingen roll. Vid en extern förhyrning läggs oftast kostnaden för om- och tillbyggnad på hyran.

Vid stora förhyrningar över 5 Mkr tar processen alldeles för lång tid, framför allt vid intern förhyrning. Det är betydligt snabbare med extern förhyrning. I dessa fall kan byggnationerna starta mycket tidigare. Detta beror främst på att internt måste varje steg vara avklarat innan nästa kan starta, vilket främst beror på lagen om offentlig upphandling. Vad gäller externt är byggaren ofta med från början vilket spar mycket tid.

Synpunkter har lämnats från förvaltningarna om att de anser att det är fel att se en förhyrning som en investering. Då uppdraget redan beslutats på politisk nivå är uppfattningen att det ej ska behövas ytterligare en beslutsrunda för att skriva på hyresavtalet. Detta medför att processen blir mycket mer omständlig och tar mycket längre tid. Som exempel nämns ny vårdcentral i Södra Sandby, där processen påbörjades 2002-2003, beslut har nu fattats av Regionfullmäktige och vårdcentralen förväntas stå färdig omkring 2008. Detta uppfattas som alldeles för lång tid. Till exemplet ska dock tilläggas att investeringsstopp rådde inom Region Skåne under delar av perioden vilket påverkat tidsåtgången negativt.

Primärvården har för närvarande behov av två till tre nya vårdcentraler i Malmö. De ser en uppenbar risk att dessa etableringar kommer att ta lång tid att få till stånd, med tanke på den omständliga beslutsprocessen. Detta får till följd att det blir svårt att nå de tillgänglighetsmål som satts upp.

Den information som vi erhållit i samband med intervjuerna tyder på att omförhandlingar av befintliga kontrakt och förhyrning av ersättningslokaler ofta inte passerar den politiska processen oavsett storlek. Hanteringen av dessa frågor är ej tydligt beskriven i Region Skånes dokument. Däremot finns uttalat att om ingen budgetpåverkan så krävs ingen politisk behandling.

Vissa oklarheter i processen har noterats där olika nivåer ej klart känner till vad de har befogenhet att besluta om.

Styrning av förhyrning av externa lokaler

Hyresmodellen

Av förarbetet till Hyresmodell 2005 framgår att utöver att stimulera till ytrationaliseringar i befintligt lokalbestånd, ska internhyresmodellen även medverka till att begränsa kraven på tillkommande ytor. Nuvarande internhyresmodell, med rak, objektsbaserad självkostnadshyra, ger markant högre hyresnivåer i om- eller nybyggda lokaler. Någon ytterligare stärkning av hyresmodellens investeringshämmande effekt lär varken behövas eller komma att upplevas som rättvis.

Vidare framgår av den nya hyresmodellen att det finns många andra faktorer i investeringsberedningsprocessen som påverkar vilka investeringsbeslut som fattas t ex beslutsväg och prioriteringar, att det inte är rimligt att försöka utforma hyresmodellen för att bli ytterligare ett styrverktyg i investeringsberedningen.

Om den fördelaktiga hyresnivån i Region Skånes egna äldre lokaler inte är tillräckligt incitament för att Region Skånes egna verksamheter ska föredra interna lokaler framför externa, kan hyresmodellen kompletteras med andra direktiv som styr verksamheterna mot interna lokaler.

För att inte underminera hyresmodellens investeringshämmande effekt, bör hyresgästen inte få kompensation i sina anslag för kostnadsökningar till följd av investeringar. Undantag som skulle kunna vara aktuella är större inriktningsinvesteringar.

Vid beredning av underlaget för investeringsbeslut bör mer intresse riktas mot att hyresgästen ska klara de tillkommande lokalkostnaderna inom befintlig ram.

En av hyresmodellens tydligaste egenskaper är att den, i ett i övrigt ganska lågt värderat fastighetsbestånd, ger betydligt högre hyresnivåer i nyproducerade lokaler än i befintliga. Denna effekt är önskvärd utifrån ett perspektiv att investeringarna ska begränsas. Modellen innehåller även incitament till lokalrationalisering och kostnadsbesparingar, genom att hyresgästen slipper de objektsrelaterade kostnader som man lyckas eliminera. Incitamentskonstruktionen har gjorts tydligare, dels genom att kostnaderna för tomma lokaler inte fördelas på hyresgästkollektivet, dels genom att både hyresvärd och hyresgäst ges incitament att påverka mediakostnaderna.

Självkostnadshyra per byggnad medför stora skillnader på hyran per m². Framför allt blir skillnaden stor när det gäller nybyggnationer. Kalkylräntan på 5,5 % bidrar ytterligare till att kostnaderna för nyproducerade fastigheter blir höga i jämförelse med externt förhyrda lokaler.

Då de externa hyresvärdarna sätter hyran utifrån andra principer medför det ofta att hyrorna blir lägre vid extern förhyrning när det gäller nyproduktion. Syftet med hyresmodellen var snarare att minska lokalbehovet än att styra lokalförsörjningen mot extern förhyrning. Syftet har därigenom ej fullt uppnåtts.

Hyran fungerar som styrmodell i de förvaltningar som verkar på en konkurrensutsatt marknad till exempel Folktandvården samt de förvaltningar som enbart erhåller ersättning utifrån prestation till exempel Primärvården. Sjukhusen erhåller för 2006 ersättning för hyran utan påverkan av utförd prestation. Detta medför att de ej har något incitament för att minska sin hyreskostnad, vilket medför att hyresmodellen därmed ej uppnår sitt syfte som dämpande för nyinvesteringar. Ersättningsmodellen sätter därmed helt hyresmodellens syfte ur spel.

För att minska hyresmodellens effekter har Folktandvården valt att centralt styra hyrorna för respektive klinik för att jämna ut hyresnivåerna per behandlingsrum. Hyran jämnas ut på så sätt att de som har låg hyra per rum får hjälpa de kliniker med hög hyra per rum, dvs ingen snitthyra utan modellen påverkar enbart de kliniker med de högsta och de lägsta hyrorna per behandlingsrum. På så sätt minskas effekterna av de höga hyrorna vid nybyggnation. Primärvården däremot låter respektive enhet stå för sin hyra utan centralreglering. Detta har medfört att Primärvården avbryter många nya potentiella förhyrningar då de ej klarar av den nya hyran. Detta medför ineffektivitet i processen då mycket arbete läggs ned på projekt som ej blir av. Det är därför av stor vikt att de ekonomiska förutsättningarna är klara på ett tidigt stadium för att undvika onödigt arbete samt risk för försämrad relation med hyresvärdar på grund av sent avbrutna förhandlingar.

Även Primärvården har tankar på att se över hur de ska hantera hyran. Funderingar pågår om att i likhet med Folktandvården fördela hyran mellan de olika enheterna. Detta har blivit nödvändigt för att kunna hantera de höga hyrorna vid nybyggnationer. Utjämnningen är tänkt att minska skillnaderna i hyra per m². Ingen utjämnning kommer att göras för att några enheter hyr större ytor än behovet påkallar.

Den information som vi erhållit i samband med intervjuerna tyder på att hyresmodellen ej når sitt syfte att vara investeringshämmande. Uttalandet grundar sig dels på att den ersättningsmodell som för 2006 gäller för sjukhusen sätter hyresmodellen ur spel då ersättningen för hyran erhålles som fast arvode, dels genom att hyresmodellen vid nyproduktion styr förvaltningarna till att hyra lokaler externt samt fördela hyreskostnaden mellan enheterna.

Samarbetet mellan RegionFastigheter och respektive förvaltning

Enligt RegionFastigheter fungerar samarbetet med de övriga förvaltningar bra vid extern förhyrning. RegionFastigheter har i stort sett daglig kontakt med representanter för Primärvården och Folktandvården. Samarbetet med dessa förvaltningar underlättas av att de har egna anställda som ansvarar för lokalförsörjningsfrågor, vilket gör att det finns naturliga kontaktpersoner.

Samarbetet är svårare med de förvaltningar som inte är så stora när det gäller förhyrning. Detta beror framför allt på att de inte är vana eller har kompetens att hantera förhyrningsfrågor.

Samtliga intervjuade förvaltningar är nöjda med den hjälp som de erhåller av RegionFastigheter vid extern förhyrning och medarbetarna bedöms som kunniga. Förvaltningarna är speciellt nöjda då hjälpen medfört lägre hyror vid omförhandlingar.

RegionFastigheters påverkan på valet av lokal

Förvaltningen väljer själv vilken lokal som ska förhyras. RegionFastigheter hjälper till med att ta fram alternativ, externa såväl som interna.

RegionFastigheter hjälper vidare till med att förhandla hyra och villkor i hyresavtalet. Hyresavtalet skrivs på av förvaltningen, med en kontrasignering av RegionFastigheter. Alla för RegionFastigheter kända hyresavtal dokumenteras i hyresregistret. Ett stort antal av kontrakten förvaras dessutom hos RegionFastigheter. RegionFastigheter hjälper dessutom löpande till med att följa upp uppsägningstider.

Vid ett av oss känt tillfälle har Fastighetsnämnden tydligt förespråkat en annan lokal än vad förvaltningen själv önskat förhyra. Ärendet gick upp till Regionstyrelsen och beslutet blev att förvaltningen själv fick bestämma. Ett sådant beslut tydliggör RegionFastigheters roll som stödfunktion vid förhyring. Det medför också att RegionFastigheter i stort sett enbart kan påverka beståndet av tomma lokaler genom försäljning av fastigheter då de ej kan styra förvaltningarna mot att i första hand välja förhyring av interna lokaler.

Detta har medfört att RegionFastigheter kommer att anställa en person som bland annat ska arbeta med att paketera och sälja ut befintliga lokaler där Region Skåne ej är tydlig majoritetshyresgäst samt fastigheter som till viss del eller helt står tomma.

Av det totala fastighetsbeståndet uppgår de tomma lokalerna till 2-3 %, vilket får anses som rimligt. De mest uppmärksammade tomma lokalerna är Orups sjukhusområde och Simrishamns sjukhus.

RegionFastigheter ser ej att de ska ha en roll där de tvingar in en förvaltning i en egen tom lokal. De känner också att de ej fått gehör ifrån Regionstyrelsen i det fall de förespråkat en intern lokal före en extern lokal.

Äga eller hyra

Region Skåne saknar en övergripande policy huruvida de ska äga eller hyra. Detta medför att beslut fattas i enskilda ärenden, vilket hade kunnat undvikas genom att fatta ett övergripande beslut som sedan får verkställas av tjänstemännen. Arbete pågår med att utarbeta en strategisk plan för Region Skånes fastighetsverksamhet, som förmodligen kommer att ange policy för eget ägande eller att hyra.

Vid genomförda intervjuer har kommentarer lämnats om att enbart specialbyggnader bör ägas och resten hyras. Kommentarer har också erhållits om att enbart större enheter ska ägas. Vidare har också framkommit att för att Region Skåne ska äga en lokal krävs det att förvaltningen som ska flytta in har ett långsiktigt perspektiv på förhyrningen.

Region Skånes policy för förhyrning av externa lokaler

Region Skåne har inte antagit någon övergripande policy för förhyrning av externa lokaler. Dessutom, vilket framgår av texten ovan, saknas även en övergripande policy för i vilka fall som Region Skåne ska äga respektive hyra lokaler. Förhyrning av externa lokaler beslutas därför i enskilda fall.

Arbete pågår av RegionFastigheter på uppdrag av Regiondirektören med att utarbeta en strategisk plan för Region Skånes fastighetsverksamhet, som förmodligen kommer att ange policy för eget ägande eller att hyra.

Sammanfattning

Slutsats

Efter genomförd granskning är det vår bedömning att arbetet med extern förhyrning organiseras, planeras och genomförs på ett önskvärt sätt. Granskningen har dock medfört ett antal mindre noteringar samt förslag till förbättringar.

Noteringar

Region Skåne saknar en komplett text som beskriver och klargör investeringsprocessen. En investeringshandbok har arbetats fram på RegionFastigheter men ännu ej antagits.

Processen vid förhyrning över 5 Mkr i total hyra bedöms som omständlig och tar för lång tid. Vidare anser förvaltningarna att det är för mycket fokus på finansiering, medan de enbart är intresserade av hyresnivån.

Synpunkter har framförts att ett hyreskontrakt ej ska ses som en investering då uppdraget redan har beslutats på politisk nivå.

Det råder oklarhet om en omförhandlig respektive ersättningslokal ska hanteras som en investering om den totala hyreskostnaden överstiger 5 Mkr. Det är inte bra att det föreligger en oklarhet på detta område. Det finns därmed en risk att investeringar hanteras olika, vilket inte är önskvärt.

Den information som vi erhållit i samband med intervjuerna tyder på att hyresmodellen ej når sitt syfte att vara investeringshämmande. Uttalandet grundar sig dels på att den ersättningsmodell som för 2006 gäller för sjukhusen sätter hyresmodellen ur spel då ersättningen för hyran erhålles som fast arvode, dels genom att hyresmodellen vid nyproduktion styr förvaltningarna till att hyra lokaler externt samt fördela hyreskostnaderna mellan enheterna.

Samarbetet fungerar bra vid extern förhyrning mellan RegionFastigheter och respektive förvaltning.

Respektive förvaltning väljer själv vilken lokal som ska förhyras. RegionFastigheter hjälper till med att ta fram alternativ, externa såväl som interna. Detta medför att RegionFastigheter ej kan tvinga en förvaltning att välja en intern före en extern lokal. De hypoteser som formulerades i granskningsansatsen anses därmed som sanna.

RegionFastigheter sätter ej en rabatterad hyresnivå för att locka en förvaltning att välja en intern lokal före en extern. I den antagna hyresmodellens förord kapitel 6 finns en möjlighet att göra undantag från självkostnadsmodellen för att göra interna lokaler mer attraktiva kostnadsmässigt. Detta kräver dock att

hyresmodellen kompletteras med andra direktiv. Detta har vad vi vet ej tillämpats. Detta vore dock ett alternativ för att minska andelen tomma lokaler.

Region Skåne saknar en övergripande policy för vilka fastigheter som ska ägas och vilka som ska förhyras. Detta medför att beslut måste tas i enskilda ärenden.

Identifierade förbättringsförslag

Vi rekommenderar att en investeringspolicy antas för att klargöra hur en investering ska genomföras, vad som anses vara en investering samt hur investeringsbeloppet av en extern förhyrning ska beräknas. Vidare är det av vikt att samtliga intressenter är införstådda med sina befogenheter.

Vi rekommenderar att ett klargörande lämnas, till exempel i en investeringspolicy, huruvida omförhandling respektive ersättningslokal ska hanteras som en investering.

Vi rekommenderar att Region Skåne ser över möjligheten att i enskilda fall utnyttja undantaget i hyresmodellens förord för att minska andelen tomma lokaler.

Region Skåne bör överväga att ta ett policybeslut avseende vilka lokaler som ska ägas respektive förhyras. Detta för att slippa ta beslut i enskilda ärenden.

Vi rekommenderar att Region Skåne utvärderar om de tillämpade modellerna för hyressättning och ersättning ger lämpliga incitament för en önskvärd styrning av verksamheten.

Referenslista

Följande personer har intervjuats

#	Namn	Organisation	Befattning
1	Robert Johansen	RegionFastigheter	Utvecklingschef
2	Hans Egerup	RegionFastigheter	Förvaltare
3	Michael Holm	RegionFastigheter	Förvaltare
4	Gert Andersson	Folktandvården	Försörjningschef
5	Lars-Ole Nielsen	Habilitering och hjälpmedel	Administrativ chef
6	Lars Blixt	Hälso- och sjukvårdsledningen	Ekonom
7	Ulf Swanstein	Primärvården	Primärvårdschef
8	Sven Carlsson	Koncernledningsstaben	Finansdirektör
9	Douglas Roth	Fastighetsnämnden	Vice ordförande
10	Ingemar Nilsson	RegionFastigheter	Fastighetsdirektör