

## Yttrande över revisionsrapport 10/2006 Styrning av den samlade fastighetsverksamheten inom Stockholm läns landsting

### Ärendet

Landstingsrevisorerna har genomfört en granskning av fastighetsverksamheten och presenterat sina slutsatser i en revisionsrapport. Rapporten har behandlats på möte den 21 november 2006 och överlämnats till landstingsstyrelsen för yttrande.

### Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslås besluta

att som svar på revisionsrapporten överlämna detta tjänsteutlåtande.

### Förvaltningens synpunkter

Nedan följer revisionskontorets sammanfattande slutsatser (markerade med fetstil) med förvaltningens kommentarer.

- **Landstingets fastighetsaktörer är Locum AB och AB SL.**

Förvaltningen vill förtydliga att Locum AB förvaltar enligt avtal med Stockholms läns landsting landstingsägda fastigheter, det vill säga de fastigheter som redovisas i Landstingsfastigheter Stockholm, samt svarar för inhyrning av lokaler på den externa hyresmarknaden för vårdens ändamål. AB SL svarar för förvaltning av fastigheter som är direkt kopplade till trafikverksamheten.

- **Det finns ett behov av en samlad ägarstyrning och en koncerngemensam syn på den samlade fastighetsverksamheten inom landstinget.**
- **En gemensam strategi för samverkan mellan landstingets fastighetsaktörer bör utarbetas.**

Enligt förvaltningens bedömning ger inte rapporten stöd för slutsatserna ovan utan snarare påvisar att nuvarande organisation för fastighetsförvaltningen fungerar tillfredsställande och att inga akuta förändringsbehov före-

2006-12-18

ligger. Rapporten har utrett för- och nackdelar med ökad samverkan mellan Locum och SL och konstaterar sammanfattningsvis att befintlig ledning och styrning av den operativa fastighetsverksamheten bedöms relativt väl anpassade till nuvarande roller och uppgifter.

I rapporten analyseras en rad områden för ökad samverkan. Rapportens slutsatser till respektive område redovisas nedan:

1. *Gemensam management.* ”Båda organisationerna har funnits under lång tid och bedöms vara väl anpassade till respektive uppgifter. Det finns därför inte skäl att tro att det finns väsentliga samordningsvinster vad gäller ledningen av fastighetsverksamheten”.
  2. *Samplanering av lokalbehov.* ”En analys av SL’s befintliga fastighetsbestånd visar att potentialen för samordning i nuläget är mycket begränsad”.
  3. *Samordning av administrativa processer.* ”Det faktiska arbetet i händelse av samordning av administrativa processerna inte skulle påverkas på något avgörande sätt vad gäller volym eller utförande. Mot bakgrund av detta bedöms potentialen för kostnadsbesparingar begränsad ”.
  4. *Stordriftsfördelar inom fastighetsförvaltningen.* ”Förvaltningsverksamheten bedrivs idag relativt effektivt inom bägge organisationerna. Generellt bör det vara svårt att hitta uppenbara stordriftsfördelar i förvaltningen”.
  5. *Upphandlingskompetens.* ”Det är osäkert om större sammantagna volymer skulle ge fördelaktigare pris”.
  6. *Kompetens för hyresförhandling.* ”Sett till omständigheterna bedöms potentialen till följd av ett utökat samarbete begränsad”.
- **Samordningsvinsterna finns i det längre perspektivet i arbetet med fastighetsutveckling och i samband med större fastighetsprojekt.**
  - **Kommunallagen måste följas i utvecklingsarbetet.**

I rapporten anges bland annat att ”större och mer ambitiösa fastighetsutvecklingsprojekt är en fråga som ytterst handlar om regional utveckling med flera intressenter inblandade. När det gäller dessa större projekt kan ambitionen om fastighetsutveckling inte begränsas till att vara en isolerad fråga

2006-12-18

för Locum respektive SL”. Förvaltningen stödjer revisorernas slutsatser och vill i detta sammanhang även understryka Regionplane- och trafiknämndens roll.

Landstingsrevisorerna påpekar även att en landstingsövergripande strategi bör utvecklas för större fastighetsutvecklingsprojekt. Strategin bör även innefatta klargörande av ansvars- och befogenhetsförhållanden för att fullt ut kunna utnyttja potentialen i fastighetsbeståndet. Förvaltningen delar revisorernas syn på landstingets fastighetsutvecklingsprojekt.

Genom att väga samman tillgängliga resurser och behov i ett landstingsövergripande perspektiv kan de enskilda sjukhusens behov av fastighetsåtgärder planeras och dimensioneras på ett rationellare sätt. Som exempel kan nämnas landstingsfullmäktige beslut av den 22 november 2005 att uppdra åt landstingsstyrelsen att tillsammans med sjukhusen genomföra en inventering samt utreda framtida kapacitet och utformning av operationsalar vid akutsjukhusen. Utredningen som genomförts i samverkan mellan LSF Ägarstyrning, Beställare Vård och Locum har lämnat en rapport som kommer att föreläggas landstingsfullmäktige januari 2007. Målsättningen med utredningen har varit att utarbeta en plan för hur de samlade fastighetsresurserna bör utvecklas och utnyttjas för att ge största möjliga kostnadseffektivitet.

I utredningen konstateras att den medicinska och tekniska utvecklingen ställer nya krav på operationsavdelningarnas utformning och att omfattande ombyggnads-/nybyggnadsåtgärder är nödvändiga. Samtidigt påpekas att utnyttjandet av befintlig operationskapacitet måste förbättras. Ett rationellare arbetssätt på operationsavdelningarna och ett bättre utnyttjande av tillgänglig personal skulle öka kostnadseffektiviteten väsentligt. Genom en samordning av sjukhusens fastighetsutvecklingsplaner kan operationsavdelningarna vid de olika sjukhusen dimensioneras och utformas så att de på ett ändamålsenligt sätt svarar upp mot de aktuella och framtida behoven.

- **I dagsläget är den befintliga styrningen och organisationen avseende den dagliga driften i stort ändamålsenlig och effektiv.**

Utifrån vad som anges i revisionsrapporten delar förvaltningen ovanstående slutsats.

För övrigt anges i rapporten att rollfördelningen mellan Beställare vård och Locum vad gäller fastighetsfrågor är ändamålsenlig. Beställaren bedöms inte behöva ingående tekniska kunskaper inom fastighetsområdet. Däremot krävs en större grad av strategisk kompetens inom fastighetsområdet.

2006-12-18

Förvaltningen delar revisorernas syn på rollfördelningen mellan Beställare vård och Locum och behovet av strategisk fastighetskompetens inom Beställare vård.

I kommentarerna till den lämnade rapporten om operationsavdelningar framhålls betydelsen av en strategisk syn på fastighetsbeståndet vid upphandling av vård. Fastighetstillgångarna inom den landstingsdrivna och den upphandlade privata vården bör ses som en gemensam resurs och upphandling av vård bör endast avse driftansvaret. Om såväl driftansvar som lokaler upphandlas finns risk att då ny/annan vårdgivare upphandlas lokal- och utrustningstillgångar hos tidigare vårdgivare tomställs med sämre totalt resursutnyttjande och lägre kostnadseffektivitet som följd.

Sören Olofsson