

Kommunstyrelsen

Styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra Tyresö centrum

De förtroendevalda revisorerna i Tyresö kommun har givit PwC i uppdrag att genomföra en granskning av ovanstående område.

Bakgrunden till den övergripande granskningen är genomförd väsentlighets- och riskanalys samt en genomgång av kommunens omvärldsanalys. Granskningen har även sin bakgrund i diskussionerna inför budget 2015, som skedde 2014-05-31, mellan de förtroendevalda revisorerna och kommunfullmäktiges presidium.

I kommunplan 2015-2018 finns nettoinvesteringar på totalt 208,4 mnkr upptaget för ombyggnad av centrum, fördelat på 86,0 mnkr 2015 och 50,0 mnkr resterande del av planperioden. Före 2014 och utifrån beräknat utfall under innevarande år anges investeringsutgifter på 72,4 mnkr. Under rubriken ombyggnad av centrum finns 22 olika delprojekt angivna, varav ny ishall är ett av dessa. Etapp 1 i centrumomvandlingen består av ett högt punkthus samt ett kvarter med flerbostadshus på 5 till 6 våningar.

Utifrån den översiktliga granskning som skett av hittills genomförda faser i omvandlingen av Norra Tyresö centrum är vår bedömning att processen i huvudsak är effektiv och ändamålsenlig. Omvandlingen är dock ännu i sin linda och arbetet kommer att pågå under ett tiotal år varvid det inte går att uttala sig om projektet som helhet.

Ett antal områden/punkter har dock identifierats där vi lämnar förslag på åtgärder (rekommendationer) som bör beaktas i det fortsatta arbetet i syfte att skapa större tydlighet mellan kommunen och externa motparter.

Vi har tagit del av upprättad masterbudget, där investeringsbeslut, kostnader och intäkter och de årtal dessa inträffar samt statusen för investeringen framgår. Dock är den nya ishallen inte med på listan. Orsaken till detta anges vara att beslut om genomförande av ishallen inte vid granskningstillfället var fattat pga att placeringen av ishallen inom centrumområdet har blivit ifrågasatt.

Det finns en styrgrupp som arbetar självständigt för att driva projektet i mål. En relevant frågeställning utifrån detta är var totalbedömningen avseende kostnader, avvikelser och leveranstider sker kring de 22 olika delprojekten som omfattas av omvandlingen av Norra Tyresö centrum. Det får oss även att ställa frågan om vem som ansvarar för att hålla ihop och samordna hela projektet och när, hur och i vilken form detta sker.

Det är vanligt att kraftiga förseningar och fördyringar uppstår i investeringsprojekt. Det yttersta ansvaret för projektet har beställaren/styrgruppen och när de väl upptäcker problemet ställs frågorna: ”Varför blev det så här?” eller ”Borde vi inte kunnat se det här tidigare?”.

Kommunen behöver ett prognosverktyg för att få tidiga indikationer på om den totala budgeten kommer att räcka i projektet för den nya ishallen och att tidplanen följs. Det behövs en metod där man på ett objektivet sätt kan koppla förbrukade resurser till uppnått resultat, samt via nyckeltal ge tidiga indikationer om projektets slutliga kostnad och leveranstidpunkt.

Utifrån granskningsresultatet lämnas följande rekommendationer:

- Höj tilläggsköpeskillningen om upplåtelseformen ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt. Enligt vår uppfattning är nivå på tilläggsköpeskillningen för låg. Prisskillnaden mellan nya bostadsrättsföreningar och bostadshyreshus är i allmänhet väsentligt högre.
- Markanvisningsavtalen bör vara skriftliga. Problemet med muntliga avtal är att det kan vara svårt att bevisa vad som har avtalats. Bevisbördan ligger hos den part som yrkar på att ett avtal har träffats. Även om kommunen väljer att fortsätta med muntliga markanvisningsavtal så bör avtalen dokumenteras hos kommunen.
- Det bör klargöras tydligare vilka ålägganden/åtgärder en exploatör är skyldig att bekosta. En exploatör ska inte bekosta byggnader och anläggningar för sådana verksamheter som kommunen har ett lagstadgat ansvar att ordna.
- För att hantera eventuella mindre framtida avvikelser på ett för parterna enkelt sätt, ange vilken storlek som köpeskillningen relateras till i markanvisningsavtalet.
- Det behövs en prognosmetod där man på ett objektivet sätt kan koppla förbrukade resurser till uppnått resultat, samt via nyckeltal ge tidiga indikationer om projektets slutliga kostnad och leveranstidpunkt.

Granskningsresultatet i sin helhet framgår av bifogad revisionsrapport.

Revisorerne översänder rapporten och önskar skriftligt få del av styrelsens yttrande med anledning av granskningsresultatet senast 2016-05-16. Yttrandet tillställs revisorerne via Tyresö kommuns kanslifunktion inom kommunledningskontoret.

För Tyresö kommuns revisorer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claes-Göran Enman', written in a cursive style.

Claes-Göran Enman

Ordförande

För kännedom

Kommunfullmäktiges presidium