

## Tekniska nämnden

Plats och tid: Sal A, Guldsmeden, Hudiksvall

Förtroendevalda: Beslutande: Ej beslutande:

Håkan Rönström (M), ordf	Christina Falk (C)
Stefan Segerbrand (M)	Pärlennart Larsson (KD)
Lena Frankenberg Glantz (M)	Ove Eriksson (MP)
Lars-Olof Widell (C)	Olle Gustavsson (S)
Mats Olsson (C)	Monika Flöjt (S)
Lars Sjögren (FP)	Joacim Nilsson (S)
Lone Klitten (MP)	Hans Bengtson (S)
Bengt Sahlin (MP)	
Uno Jonsson (S)	
Annika Huber (S)	
Börje Sundin (S)	
Anki Sjölin (S)	
Kjell Persson (S)	
Kerstin Rask (S)	
Solveig Jansson (V)	

Övriga deltagare: Teknisk chef Jan Kroppegård, sekreterare Elli Heiska, avdelningschef Charlotta Butler

Utses att justera: Annika Huber

Justeringens plats  
och tid: Omedelbar justering

Underskrifter: Paragrafer: 45

Sekreterare: Elli Heiska

Ordförande: Håkan Rönström

Justerande: Annika Huber



Tekniska nämnden

---

**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännagiven genom anslag.

Anslagstid, från och med  
2012-04-16

till och med  
2012-05-07

Förvaringsplats för protokollet  
Tekniska förvaltningen

Underskrift

Elli Heiska

---

Tekniska nämnden

## Innehållsförteckning

§ 45	Yttrande över fastighetsöversynen.....	4
------	----------------------------------------	---

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Tekniska nämnden

## § 45 Yttrande över fastighetsöversynen

Dnr 2012-018-001, 2012-032-001

### Ärendebeskrivning

Tekniska förvaltningen har tagit del av fastighetsutredningen och getts möjlighet till att yttra sig till tekniska nämnden.

### Inledning

Rapporten ger utifrån genomförda insatser en rimlig bra bild över de problemområden som gäller. Intervjuade personer känner att de synpunkter som lämnats till utredningen har hanterats.

Förvaltningen delar till stora delar den problembeskrivning som utredaren identifierar och är positiva till att detta uppmärksammas i de styrande leden. En utveckling och effektivisering av lokalanskaftning och lokalutnyttjande är nödvändig för att få möjligheter till att förvalta ett för kommunen ändamålsenligt fastighetsbestånd.

Förvaltningen ställer sig positiv till en utveckling och en tydligare politisk styrning.

Rapportens och förslagens svaga punkter som bör kvalitetssäkras

Rapporten utgör ett viktigt, kanske det viktigaste, underlag inför kommande diskussioner och beslut. Förvaltningen vill, i inbördes oviktad ordning, i punktform framföra sin syn på rapportens och förslagens svagheter för att ge kommunstyrelsen möjlighet att komplettera/kvalitetssäkra uppgifter och slutsatser innan beslut.

- Förvaltningen har svårt att förstå hur roller och ansvar ska fördelas i föreslagen organisation. Förslaget ger inga svar på var beslut ska tas och var budget för investering, underhåll m.m. ska ligga. Dagligen fattas beslut av fastighetsägaren som omöjligt kan regleras i ett driftavtal.

Lika så är många ansvarsbitar helt utelämnade. Om ”strateg-positionen” skulle beskrivas som en beställarfunktion gentemot driftbolaget eller att fastigheterna överfördes till bolaget blir bilden klarare utifrån ansvar och arbetssätt.

Det är viktigt i en förändringsprocess att ledningen är med och är bärare av förändringen. Då är det viktigt att förstå hur det ska fungera och syftet med förändringen. Det är viktigt att i fortsatt arbete respektera detta och inte förväxla det med förändringsovilja.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

## Tekniska nämnden

- Rapporten utgår ifrån att kommunen är en fastighetsförvaltande organisation. Beskrivning hur målsättningen bör vara är beskriven på sidan 19 i rapporten.

Förvaltningen tycker att hela rapporten glömmet **kundperspektivet** och **brukarperspektivet**. Självklart ska förvaltningen av fastigheter ske effektivt och rationellt, men fastigheten och fastighetsförvaltning och drift är bara ett ”verktyg” för att tillhandahålla de kommunala verksamheterna (skola, omsorg, kultur, fritid m.m.) en nödvändig resurs. Den totala nyttokalkylen saknas helt i utredningen. Inga kunder är intervjuade, ingen analys om servicegrad eller konsekvenser för verksamheterna vid en omfördelning av arbetsuppgifterna.

- En ej obetydlig del av fastighetsavdelningens resurser används till att delta i olika typer av utredningar. Deltagandet är i rollen av sakkunniga inom fastighetsområdet. Detta är kostnader som idag belastar fastighetsdriften, men som i förslaget borde hamna direkt på utredande nämnd.

Även många grundläggande obligatoriska moment i det kommunala styrsystemet genererar många timmar av utfört arbete inom fastighetsavdelningen (miljömål, deltagande i tillgänglighetsgrupper, samverkan kring brottsförebyggande arbete, äldres säkerhet, underlag för beredningar, folkhälsoarbete m.m.). Detta ligger fastighetsavdelningen till last i jämförelse med bolag, men arbetet borde värderas högt i och med att det inte idag går att välja bort genom politiska beslut.

- Även om svårigheten med och osäkerheten kring nyckeltal beskrevs vid presentationen av rapporten på Kulturhuset ser förvaltningen stora risker med de tabeller som är redovisade på sidan 17. Utredaren har oss veterligen inte besökt en enda fastighet och utifrån detta görs dessa påståenden. Utredaren handskas väl vårdslöst med dessa uppgifter. Att utan att ha kännedom om våra lokaler beräkna att det förebyggande underhållet kan minska eller att utrymmet för reparationer kan minska med 47 %. Utrymmet 47 % fås genom att nyckeltalet hos utredaren för reparationer av lokaler är **0**.

Det måste vara uppenbart, även för utredaren, att här jämför man inte samma saker. Att ändå välja att använda dessa jämförelser drar tyvärr ner trovärdigheten för andra delar i rapporten.

Det eftersatta underhållet är ett stort problem för framtida fastighetsförvaltning. Gamla byggnader lappas och lagas idag med tillgängliga medel, behovet kommer inte att minska för att man flyttar driften av fastigheterna till ett bolag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

## Tekniska nämnden

- Förvaltningen anser det oklart om utredaren insett att majoriteten av tjänstemännen i fastighetsorganisationen arbetar med investeringsprojekt och det framgår inte av något av förslagen hur investeringsprojekt ska drivas.
- När fastighetsavdelningen ser storleksordningen på den presenterade potentialen, ca 41-51 Mkr, för sänkta kostnader inom lokaler och jämför med fastighetsavdelningens ”påverkbara” kostnader blir frågorna allt fler.

Energikostnaden är självklart även den påverkbar, men utifrån tekniska förvaltningens uppföljning och energideklarationer vet förvaltningen att de redan nått långt i den processen och står sig mycket väl gentemot de nyckeltal som brukar anges. Utredaren har heller ej gjort någon analys av energisituationen.

Budget 2012	Kostnad Mkr
Administration	2,2
Bygg	3,0
Drift centralt	16,4
Skador	1,7
Underhåll	5,8
Besiktningar	1,0
Arbetsmiljö	3,6
Lokalvård	1,9
Övriga kostnader	8,1
<b>Summa</b>	<b>43,7</b>

Tabell 1 "Påverkbara" driftkostnader

- Utredaren har inte berört kostnaderna för att genomföra förslaget alternativ. Startkostnaderna är ej möjliga att bortse ifrån och borde redovisas och ställas gentemot övriga tillgängliga ”investeringsalternativ” i fråga om risk, avkastning, miljönytta, arbetsmiljö, befolkningsutveckling m.m.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

## Tekniska nämnden

- Utredaren och styrgruppen verkar vara i den tron att Teknisk service städavdelning får sina uppdrag av fastighetsavdelningen och skulle på det sättet bli berörda av en eventuell bolagisering, krav på upphandling m.m.

Så är inte fallet då städtjänsterna köps av respektive förvaltning direkt. Endast en liten del köps av fastighetsavdelningen (ca 5 %), då i första hand för att städa externt inhyrda lokaler såsom Guldsmeden.

Omsorgsboenden städas idag av vårdpersonal inom omsorgsförvaltningen.

## Framtid

Förvaltningen har svårt att se hur beslutsfattarna ska kunna jämföra lämpligheten av organisationsform genom att jämföra nuvarande uppdrag och uppfyllda förväntningar på den befintliga organisationen med ett helt nytt uppdrag.

Nuvarande uppdrag fastställs årligen av fullmäktige i och med fastställandet av tekniskas åtagande. De förändringar fullmäktige gjort de senaste åren har varit mer av passiviserande karaktär, som till exempel påpeka att ”kapitalförstörelse ska undvikas i möjligaste mån på fastighetsbeståndet”.

Förvaltningen vill, nu när styrande instanser visar intresse, fokusera den förändringsvilja, kompetens och kraft som finns i organisationen till att utarbeta nya arbetssätt och rutiner med mål att minska och effektivisera lokalanvändandet. En ny organisation ändrar inget, det gör däremot ett nytt uppdrag, nya direktiv och nya rutiner. Dessa måste i alla tänkbara alternativ tas fram och tekniska förvaltningen anser att det är där kraften ska läggas för att nå ett snabbt resultat. Det måste ändå vara så att förändringar i standard, metoder, minskade ytor m.m. är det som ger eventuella besparingar och inte att bilda ett till kommunalt bolag.

För detta arbete krävs det direktiv som är:

- Politiskt beslutade (lokaler är en strategisk resurs)
- Långsiktiga (att bygga ny byggnad tar ca 3 år, avskrivning 40-50 år, ett vettigt hyresavtal ca 5-15 år)
- Kvalitetssäkrade (analyser och nyttobedömningar måste vara politiskt förankrade)
- Styrande (incitament för både förvaltare och verksamhet, lokaler får inte vara en subventionerad eller fri resurs)

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

## Tekniska nämnden

Utredaren har sammanfattat konsekvenserna av alternativ 1 i rapporten. Tekniska förvaltningen anser att punkterna 1, 2, 3, 4 och 8 är oberoende av organisationsform. Punkterna 6 och 7 går lika bra att genomföra med nuvarande organisationer. Punkt 12 och 14 är lika. 9, 13 och 15 är enklare eller kan undvikas i nuvarande upplägg.

Punkt 10 och 11 hanterar frågor kring ekonomisk uppföljning, ordning och reda samt integritet gentemot ägaren. Grad av uppföljning och möjlighet att upprätthålla integritet (säga: ”nej, det ingår inte i avtalet”) m.m. är politiska frågor och att de mycket väl kan lösas inom förvaltningsformen.

Förvaltningen ser denna remiss som en möjlighet att presentera exempel på förslag för att åtgärda vissa brister som finns i nuvarande upplägg och effektivisera lokalanvändandet i kommunen.

## Arbetsutskottets förslag

Tekniska nämnden beslutar

att vidarebefordra tekniska förvaltningens synpunkter till kommunstyrelsens arbetsgrupp för fastighetsutredningen som ett underlag i vidare beslutsprocess, utan egna kommentarer från tekniska nämnden.

## Yrkande

Uno Jonsson (S) yrkar att tekniska nämnden ska ställa sig bakom förvaltningens yttrande över remissen och ta det som sitt eget.

Ajournering begärs. Tekniska nämnden ajournerar sig (kl 11.50-11.53).

## Beslutsgång

Tekniska nämnden godkänner ordförandens förslag till beslutsgång.

Ordförande ställer proposition om bifall antingen till arbetsutskottets förslag eller till Uno Jonssons förslag, och finner att tekniska nämnden bifaller arbetsutskottets förslag, varvid votering begärs.

Ja-röst för arbetsutskottets förslag

Nej-röst för Uno Jonssons förslag

Justerandes sign:        	Utdragsbestyrkande:  Delges:
------------------------------------------------	------------------------------------



Tekniska nämnden

**Omröstningsresultat**

Ledamot/tjänstgörande ersättare	Ja-röst	Nej-röst
Håkan Rönström (M)	x	
Stefan Segerbrand (M)	x	
Lena Frankenberg Glantz (M)	x	
Lars-Olof Widell (C)	x	
Mats Olsson (C)	x	
Lars Sjögren (FP)	x	
Lone Klitten (MP)	x	
Bengt Sahlin (MP)	x	
Uno Jonsson (S)		x
Annika Huber (S)		x
Börje Sundin (S)		x
Anki Sjölin (S)		x
Kjell Persson (S)		x
Kerstin Rask (S)		x
Solveig Jansson (V)		x
<b>Summa</b>	8	7

**Tekniska nämnden beslutar**

att vidarebefordra tekniska förvaltningens synpunkter till kommunstyrelsens arbetsgrupp för fastighetsutredningen som ett underlag i vidare beslutsprocess, utan egna kommentarer från tekniska nämnden.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Tekniska nämnden

### **Justering**

Paragrafen justeras omedelbart.

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: