

TEKNISKA KONTORET

The logo for NEWSEC, consisting of the word "NEWSEC" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid black rectangular background.

ORGANISATIONSUTREDNING

EKERÖ KOMMUN

2014-04-22

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

BAKGRUND

- Kommunen står inför tillväxt och behöver planera för denna
- Detta får konsekvenser för den kommunala verksamheten i form ökade behov och resurser inom bland annat fastighets- och exploateringsverksamheten:
 - Genomförande av exploateringsprojekt
 - Köp- och försäljning av fastigheter
 - Behov av nya lokaler eller avveckling av lokaler för kommunal verksamhet
 - Bostadsbyggande i kommunala bolaget
- Nytt kontaktcenter Ekerö Direkt ska införas under 2015
 - Kommer få effekter inom samtliga verksamheter inom kommunen
 - Bemannas med medarbetare från kommunens verksamhetsområden som riktar sig till kommuninvånare och allmänhet
- VA-verksamheten övergår till Roslagsvatten den 1 maj 2015

SYFTE, MÅL OCH FRÅGESTÄLLNINGAR

SYFTE

Syftet med utredningen är att ge förslag på en organisation för förvaltning och utveckling av fastigheter inom Ekerö kommun.

Den befintliga politiska organisationen berörs inte av organisationsförslaget.

FRÅGESTÄLLNINGAR

1. Hur hanteras pensionsavgångar?
2. Finns dubbelfunktioner idag?
3. Tas kompetensen i nuvarande organisation tillvara på bästa sätt?
4. Kan samordningsvinster skapas vid till exempel ombyggnationer/nybyggnationer?
5. Kan ekonomifunktioner samordnas?
6. Hur fungerar beslutprocessen kring lokalfrågor?
7. Kan fastigheter ägda i bolag förvaltas tillsammans med fastigheter direkt ägda av kommunen t ex genom ett koncernfastighetskontor?
8. Hur organiseras övriga funktioner inom tekniska kontoret såsom exploateringsfrågor, gator- och parkmark?

MÅL

Målet är att presentera en effektiv organisation för fastighetsfrågor där samordningsvinster kan skapas mellan olika funktioner inom kommunen.

GENOMFÖRANDE

Intervjuer med nyckelpersoner, se bilaga

Genomgång av verksamhetsplaner

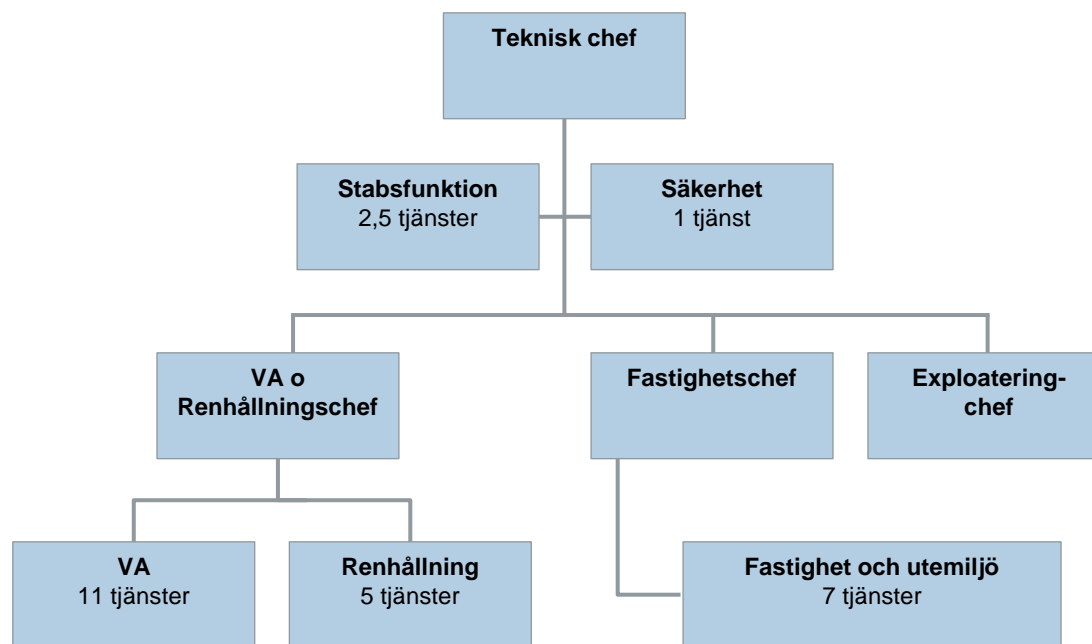
NULÄGESBEKRIVNING

BESKRIVNING AV TEKNISKA KONTORET

- Tekniska kontoret arbetar mot två nämnder, tekniska nämnden och kommunstyrelsen
- Tekniska nämnden inom Ekerö kommun har till uppgift att ansvara för förvaltning, drift och underhåll av kommunens fastigheter och lokaler, parker, allmän platsmark, markreserv, kommunens vatten- och avloppsanläggningar, renhållningsverksamhet, gator, vägar och andra trafikanläggningar.
- Tekniska kontoret är den enhet som ansvarar den löpande driften av uppgifterna ovan samt investeringar. Kontoret består av fem delar:
 - Fastighet och utemiljö (förvaltning av fastigheter och anläggningar, parker, vägar etc)
 - Exploatering
 - VA
 - Renhållning
 - Säkerhet
 - Kontoret ansvarar även för grundvattenleverans, färjetrafiken, markreserv och vägföreningar
- Totalt finns cirka 31,5 tjänster (20,5 tjänster efter att VA övergått till Roslagsvatten) inom det tekniska kontoret
- Arbetstoppar i verksamheten täcks av inhyrd och tillfällig personal samt konsulter

TEKNISKA KONTORET

- Tekniska kontoret leds av teknisk chef
- I stabsfunktionen finns en chefscontroller, arkivarie (temporär tjänst), och en GIS-handläggare på 50 procent
- Rekrytering av en ekonom planeras under 2014
- Rekrytering av vägingenjör pågår
- Säkerhetschefen arbetar dels övergripande med säkerhetsfrågor, dels med fastighetsrelaterade säkerhetsfrågor



FASTIGHET

- Enheten för fastighet och utemiljö ansvarar för förvaltning, drift och investeringar i kommunens fastigheter, väghållning samt utemiljö på allmän platsmark
- De kommunala fastigheterna omfattar 107 400 m² och består av verksamhetslokaler, kombinationslokaler (kulturhuset), uthyrningslokaler, idrotts- och fritidsanläggningar samt ett antal bostadsrätter som successivt avvecklas vid tomställning
- Verksamhetslokalerna består huvudsakligen av:
 - 23 förskolor
 - 13 skolor
 - 2 fritidsgårdar
 - 3 särskilda boenden
 - 3 enheter med huvudsakligen kommunal verksamhet (Kommunhuset, Tornvillan och Ekebyhovs slott)
 - 2 fjärrvärme anläggningar
 - 1 brandstation
 - 2 ishallar
 - Fördelat på cirka 200 byggnader

FASTIGHET FORTS

- Inom enheten arbetar idag 8 personer med följande ansvarsområden:
 - 1 fastighetschef
 - 2 fastighetsförvaltare
 - 1 byggprojektledare
 - 1 förvaltare väg/utemiljö
 - 1 vägingenjör
 - 1 systemförvaltare
 - 1 förvaltarassistent
- Organisationen är en beställarorganisation med ansvar för planerat underhåll, om- till- och nybyggnader samt uppföljning av fastighetsdriften samt driver cirka 70-80 projekt per år
- Den dagliga driften av fastigheterna och utemiljön sköts av Dalkia och Vivaldi
- Fastighetsdelen är finansierad av internhyra, budgetram (idrotts- och fritidsanläggningar) samt externa hyresintäkter (mindre del)
- Väg/utemiljö finansieras genom anslag

VA OCH RENHÅLLNING

- VA-verksamheten (berör cirka 11 personer) kommer att övergå till Roslagsvatten per den 1 maj 2014
- Bakgrunden är att uppnå skalfördelar av en större organisation och att vara mindre sårbar när det gäller drift- och underhållsfrågor
- Renhållningsverksamheten ansvarar för avfallshantering och slamhämtning i kommunen och har följande sammansättning
 - 1 renhållningschef (även chef för VA-verksamheten)
 - 1 avfallsingenjör
 - 1 projektledare
 - 1 handläggare (slutar 2014-04-30)
 - 3 assistenter (delas med VA, 1 assistent slutar 2014-04-30)
- Renhållning och VA är avgiftsfinansierade verksamheter som drivs i separata enheter
- Renhållningen och behandlingen av avfall är upphandlat och sköts av extern entreprenör

EXPLOATERING

- Exploateringsverksamheten består idag av en person
- Markinnehavet omfattar 900 ha
- Arbetar med traditionella exploateringsfrågor i utvecklingsprojekt såsom
 - Genomförandekalkyler
 - Planremisser
 - Lönsamhetsbedömningar
 - Projektgenomförande
- Arbetar med köp och försäljning av fastigheter
- Arbetar i gränssnittet mot vägföreningarna
- Ansvarar för och handlägger markupplåtelser
- Exploateringsverksamhetens intäkter kommer från arrenden och markupplåtelser

EKERÖ BOSTÄDER

- Helägt dotterbolag till kommunen
- Äger och förvaltar cirka 800 lägenheter, merparten belägna runt Ekerö centrum och i Stenhamra
- Förvaltningen och fastighetsdriften sker till största delen i egen regi
- Bolaget har valt att tillämpa redovisningsprinciper enligt K3-systemet fr o m 2014
- Organisationen är sammansatt enligt följande:
 - VD
 - Ekonomifunktion, 3 personer (ekonomichef, 1 person hyror/krav, 1 person fakturor)
 - Boservicechef 1 person
 - Bostadsuthyrning, störningar 1 person
 - Reception och information 1 person
 - Fastighetsdrift 4-5 personer

IAKTTAGELSER OCH REFLEKTIONER

IAKTTAGELSER

- Det tekniska kontoret innehåller många funktioner
- Kan upplevas som "spretigt"
- Vissa delar av verksamheten inom det tekniska kontoret tillhandahåller interna tjänster inom kommunen, andra delar har mycket kontakt med medborgarna
- Systemstöd i verksamheten för fastigheter och exploatering saknas till stor del
- Tid går åt till "onödig" administration på grund av att systemstöd saknas
- Ekerö bostäder har förvaltningsuppdrag för samtliga bostäder som ägs eller hyrs in av kommunen
- Ekerö Direkt (kontaktcenter för bättre medborgarservice) ska införas – påverkar organisationen
- Utemiljöförvaltaren ägnar stor tid åt att svara på allmänhetens frågor rörande vägar och allmän plats
- Exploateringsverksamheten är sårbar och underbemannad på sikt då kommunen växer
- Strategisk lokalplanering saknas
- Ej tydligt ansvar för inhyrda lokaler, hanteras idag både av tekniska kontoret och verksamheterna
- Internhyressystemet har förbättringspotential
- Historiskt sett har samarbetet mellan bostadsbolaget och förvaltningen av kommunala fastigheter varit begränsat
- Det kommunala fastighetsbeståndet är spritt över hela kommunen

REFLEKTIONER

- För bostadsförvaltning och förvaltning av lokaler finns synergieffekter men verksamheterna är också olika
- Bostadsförvaltning är en kundintensiv verksamhet, huvudsakligen med privatpersoner som hyresgäster, medan lokalförvaltning är mer ”business to business”-inriktad verksamhet
- Detta medför olika kompetenskrav i förvaltningen av fastigheter
- Avkastningskrav finns för bostadsbolaget medan de dirketägda fastigheterna är anslagsfinansierade genom internhyressystemet. Enligt Allbolagen ska ett kommunalt bostadsbolag drivas affärsmässigt med avkastningskrav
- Samordningsvinster finns mellan Ekerö bostäder och det tekniska kontoret inom administration, upphandling av tjänster, skötsel- och drift samt teknisk förvaltning
- Fastighetsförvaltning med många objekt i en beställarorienterad organisation medför stort flöde av fakturor som ska hanteras vilket är tidskrävande
- Ett spritt fastighetsbestånd är inte lika förvaltningseffektivt som ett koncentrerat bestånd
- VA-verksamheten flyttar till Roslagsvatten vilket ger effekter i organisationen
- Införandet av Ekerö Direkt kommer att avlasta de funktioner som idag har mycket frågor från allmänheten (avser främst renhållning, utemiljö, exploatering och Ekerö bostäder)

REFLEKTIONER FORTSÄTTNING

Ekerö bostäder:

- Förvaltar cirka 800 lägenheter och har en väl tilltagen organisation för detta
- Svårt att driva företaget kostnadseffektivt idag på grund av beståndets storlek och dess geografiska spridning
- Har god kapacitet för att öka beståndet inom nuvarande organisation inom ekonomi, felanmälan, och drift
- Fastighetsskötseln sköts delvis i egen regi och delvis genom upphandlade tjänster
- Normal bemanning för förvaltning av 800 lägenheter*:
 - 0,5-1 förvaltare beroende på ansvarsområden och geografi
 - ½-1 uthyrartjänst inklusive hantering av felanmälan
 - 3-3,5 fastighetsskötartjänster för inre skötsel och drift (ca 250-300 lägenheter/ fastighetsskötare)

*Större företag har vanligen centrala funktioner för ekonomi, avisering och förvaltningsstöd såsom projektutveckling/genomförande och energifrågor

FÖRSLAG NY ORGANISATION

FÖRSLAG NY ORGANISATION

- Utifrån intervjuer med nyckelpersoner och genomgång av verksamhetsplanen för tekniska kontoret ges förslag på ny organisation
- Förslaget har sin utgångspunkt i att skapa en tydligare ansvarsfördelning inom tekniska kontoret beroende på typ av funktion:
 - Kommunala tjänster såsom renhållning, förvaltning av allmän mark etc
 - Myndighetsfrågor, vägfrågor och vissa exploateringsfrågor
 - Interna tjänster såsom tillhandahållande av lokaler för kommunens verksamheter
- Förslaget innebär att det tekniska kontoret delas i två olika kontor
- Ett nära samarbete med Ekerö bostäder skapas
- Newsec rekommenderar att drift – och skötsel av fastigheter upphandlas både för kommunen och Ekerö bostäder
- Förslaget förutsätter att VA-verksamheten övergår till Roslagsvatten

EKERÖ DIREKT OCH SÄKERHETSCHEF

SÄKERHETSCHIEFSFUNKTIONEN

- Föreslås att säkerhetschefsfunktionen flyttas till kommunledningskontoret på grund av ansvaret för kommunens samlade säkerhetsfrågor

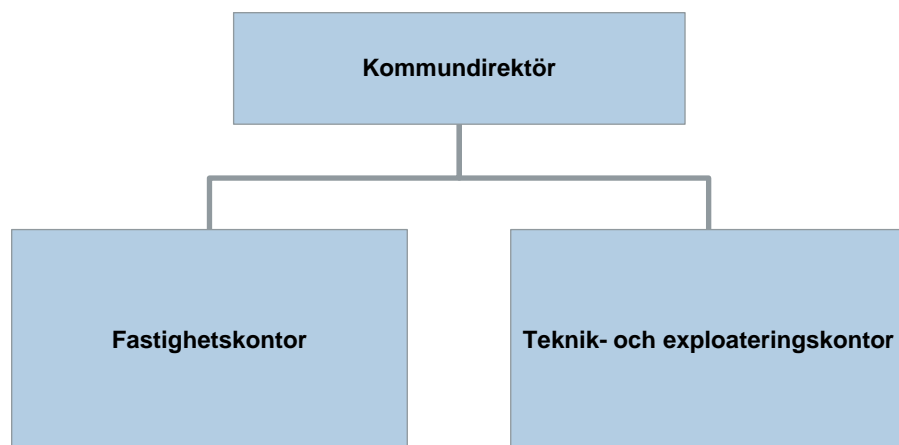
EKERÖ DIREKT

- Bemannas med personer från respektive fackområde inom hela kommunen
- Ej någon ökning av personal utan omorganisation
- Bemanningen av Ekerö Direkt kommer införas oavsett om tekniska kontoret och Ekerö bostäder omorganiseras
- För tekniska kontoret gäller det främst renhållningsfrågor samt frågor om vägar och utemiljö som är föremål för Ekerö Direkt
- För renhållningsdelen rekommenderas att kundfakturering och hantering av kundregister sker inom denna funktion
- Inom nuvarande organisation rekommenderas Ekerö bostäder att delta gällande felanmälning, information och uthyrningsfrågor

- Förslag bemanning inom Ekerö Direkt från tekniska kontoret och Ekerö bostäder
 - 2 tjänster från tekniska kontoret (renhållningsfrågor, hantering av kundregister, frågor och utemiljö, vägar etc)
 - 1 tjänst från Ekerö bostäder (information, felanmälan, uthyrningsfrågor, övriga kundfrågor)

SAMARBETSORGANISATION

KOMMUNEN OCH EKERÖ BOSTÄDER



Förslaget innebär att dagens tekniska kontor delas i två enheter, ett fastighetskontor och ett teknik- och exploateringskontor.

Teknik- och exploateringskontoret stöttas administrativt av ekonomiavdelningen inom Ekerö kommun. Då kommunen står inför stora investeringar i kommande infrastruktur är det viktigt att skapa en närhet mellan ekonomiavdelningen och verksamheten inom det tekniska kontoret samt att ha fokus på uppföljning, hjälp med investeringskalkylering, budgetering, debitering av arrenden etc

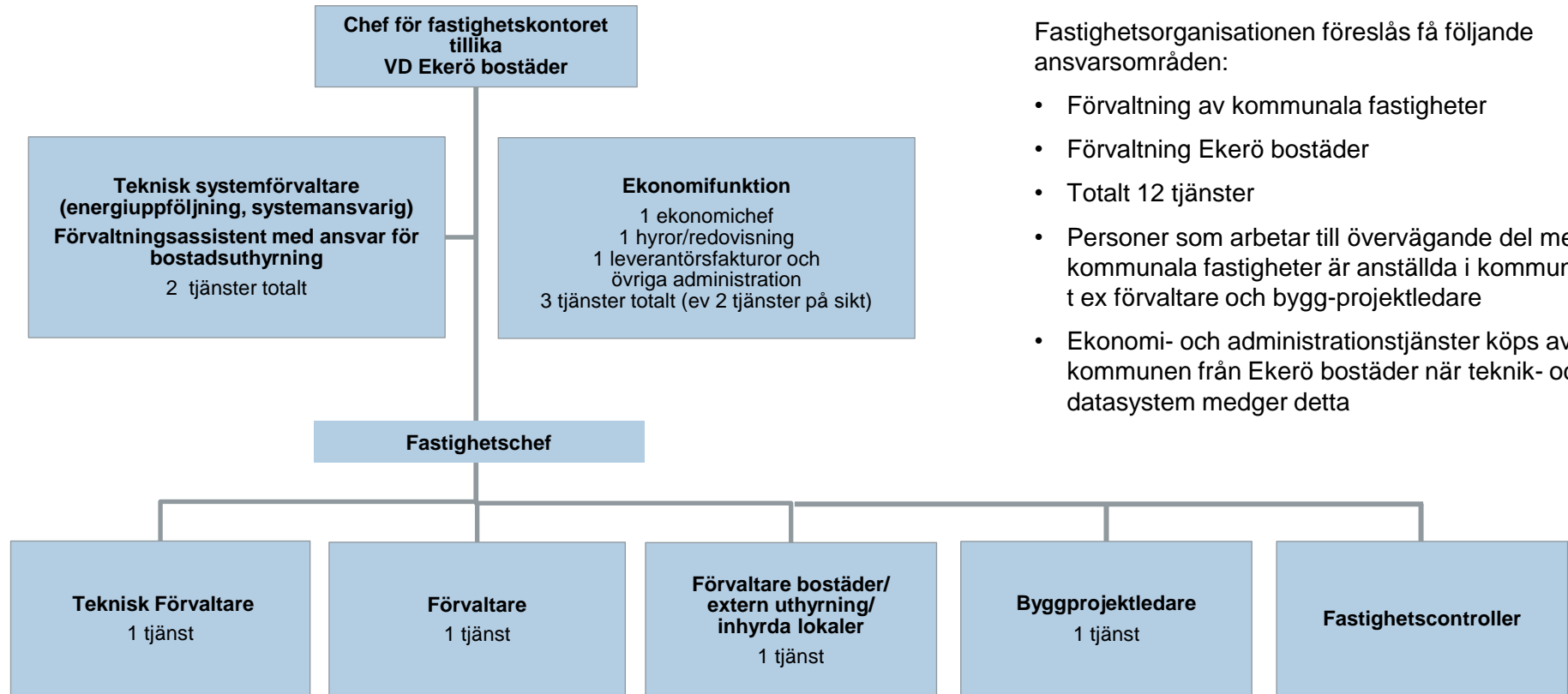
För **Fastighetskontoret** skapas ett nära samarbete med Ekerö bostäder. Bostadsbolaget tillhandahåller den ekonomiska och administrativa förvaltningen av de kommunala fastigheterna för att uppnå skalfördelar avseende ekonomisk förvaltning och administrativa system för fastigheterna.

Fastighetskontoret svarar vidare, i samarbete med de kommunala verksamheterna, för lokalförsörjningen i kommunen, för såväl egna som inhyrda lokaler. I uppdraget ingår att medverka till ett effektivt lokalutnyttjande samt bistå verksamheterna med erforderlig kompetens beträffande fastighetsfrågor.

Nästkommande bilder visar organisationen för respektive enhet ovan

SAMARBETSORGANISATION

FASTIGHETSKONTORET OCH EKERÖ BOSTÄDER



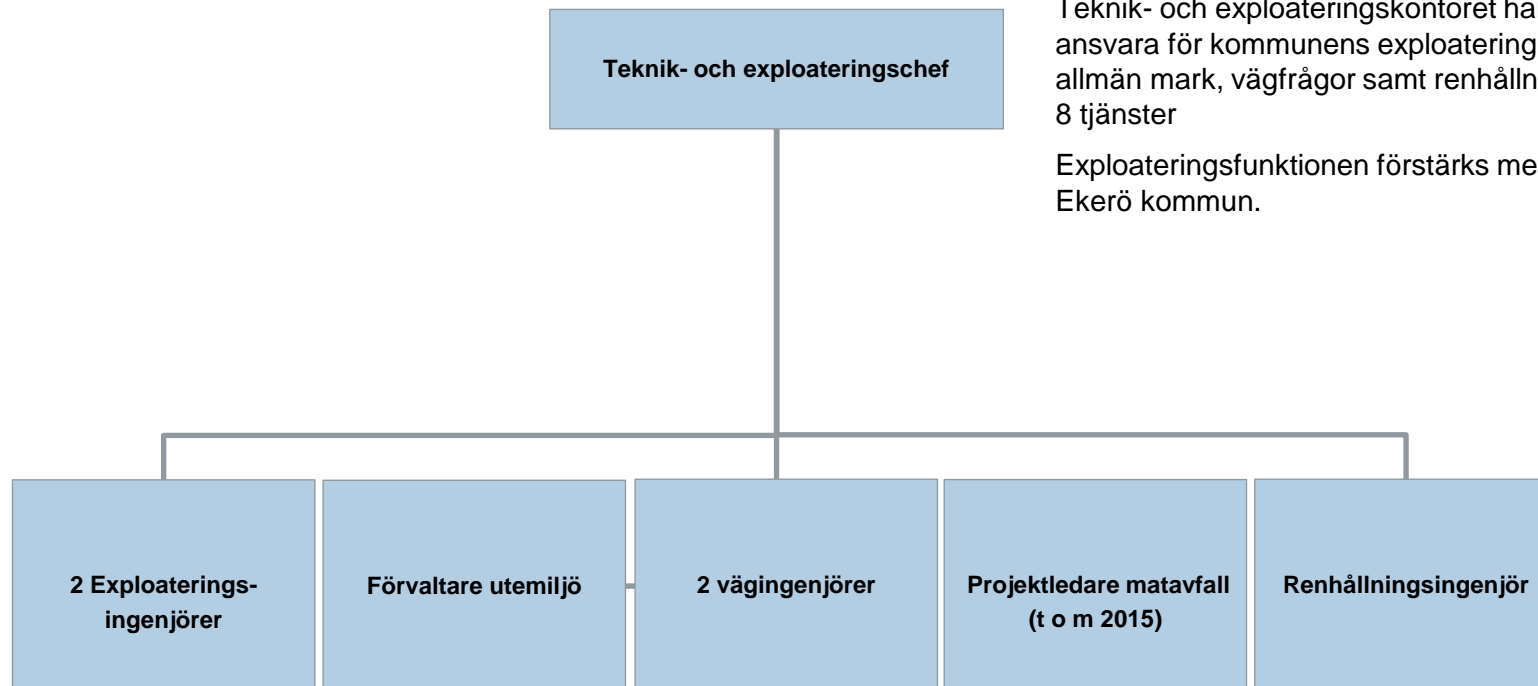
Fastighetsskötsel och drift upphandlas i förekommande fall samordnat för kommunen och Ekerö bostäder men i olika avtal.

KOMMENTAR TILL FÖRSLAGET

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

- VD har fortsatt det yttersta ansvaret för Ekerö bostäders verksamhet och resultat och är tillika chef för fastighetskontoret (de kommunala fastigheterna). Föreslås vara anställd i Ekerö bostäder
- VD ansvarar för nyproduktion och utveckling av befintligt fastighetsbestånd inom Ekerö bostäder samt är involverad i större projekt för de kommunala fastigheterna (verksamhetsfastigheter)
- Fastighetschefen föreslås vara anställd i kommunen
- Den ekonomiska förvaltningen utförs av personal anställd i Ekerö bostäder, kommunen köper tjänster för de kommunala fastigheterna på sikt
- Systemförvaltare är anställd av Ekerö bostäder, arbetsuppgifterna ingår i den ekonomiska förvaltningen för som de kommunala fastigheterna
- Förvaltningsassistenten anställd av Ekerö bostäder, arbetsuppgifterna ingår i den ekonomiska förvaltningen som rör de kommunala fastigheterna
- Förvaltare som förvaltar kommunala fastigheter och byggprojektledare är anställda av kommunen
- Bostadsförvaltare är anställd av Ekerö bostäder
- All fastighetsskötsel och fastighetsdrift rekommenderas att upphandlas för både kommunala fastigheter och fastigheter som ägs av Ekerö bostäder
- Bostäder som ägs eller hyrs in av kommunen fortsätter att förvaltas på samma sätt som idag

TEKNIK- OCH EXPLOATERINGSKONTORET



Teknik- och exploateringskontoret har som uppdrag att ansvara för kommunens exploateringsfrågor, förvaltning av allmän mark, vägfrågor samt renhållningsverksamheten, totalt 8 tjänster

Exploateringsfunktionen förstärks med tanke på utvecklingen i Ekerö kommun.

FÖRDELAR SAMARBETSORGANISATION INOM EKERÖ KOMMUN

FÖRDELAR

Bättre resursutnyttjande då båda organisationerna är relativt små

Samlat fastighetskunnande på ett ställe

Lättare att rekrytera personal i framtiden till en större enhet med fler
möjligheter till personlig utveckling

Minskade administrationskostnader genom skalfördelar

Minskad sårbarhet vid tjänstledigheter och pensionsavgångar

Större volymer vid upphandling (även om avtal tecknas separat för
respektive part)

BILAGA 1

Följande personer har intervjuats:

- Lars Hortlund, kommundirektör
- Daniel Lindqvist, biträdande kommundirektör

Tekniska kontoret:

- Ann Wahlgren, teknisk chef
- Mats Falås, VA- och renhållningschef
- Jonas Orring, exploateringschef
- Frank Renebo, fastighetschef
- Klas Lindblom, chefscontroller tekniska kontoret

Ekerö bostäder:

- Mats Viker, VD
- Mårten Ohlsson, ekonomichef

KONTAKT

Charlotte Danielsson
charlotte.danielsson@newsec.se
0708-44 30 56

NEWSEC SWEDEN

Stockholm – Head Office

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Gothenburg

Kungsportsavenyen 21
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund Office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Gothenburg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Saltoniskiu str. 2
LT-08500 Vilnius, Lithuania
info@newsec.lt