

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2021-02-17

SAM § 27

Dnr 2020/222

Yttrande över granskning av fastighetsunderhåll

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

Samhällsbyggnadsnämnden yttrar sig över revisionens granskning av fastighetsunderhåll enligt förvaltningens förslag till yttrande under rubriken sammanfattning av ärendet.

Sammanfattning av ärendet

EY har på uppdrag av revisorerna i Ystad granskat kommunens fastighetsunderhåll. EY har lämnat ett antal rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden och ber om svar för var och en av rekommendationerna som lämnas om nämnden håller med eller inte samt vilka åtgärder som kommer vidtas. EYs sammanfattande bedömning är att samhällsbyggnadsnämnden behöver stärka styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Nämnden behöver däri tydliggöra vilken kvalitativ standard som underhållet ska syfta till att upprätthålla. Detta utgör grunden för underhållsarbetet och bör vara tydligt både för såväl de som utför underhållet som för hyresgästerna. Utifrån granskningsresultatet rekommenderas samhällsbyggnadsnämnden att:

- Definiera vilken kvalitativstandard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.
- Säkerställa att det finns dokumenterade rutiner för underhållsprocessen.
- Säkerställa att det finns en behovsbedömning och planering avseende underhåll på kort och lång sikt.

Förvaltningens förslag till yttrande:

Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla – kommunens fastigheter genomgår årligen olika myndighetsbesiktningar, till exempel ventilationsbesiktningar, elrevision, syn av brand- och sprinklersystem, hissar och portar, köldmedia, lekplatser och gymnastiksalarna. Kommunens försäkringsbolag genomför också besiktningar i syfte att säkra den kvalitativa standarden genom att ta fram skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder. Många av de åtgärder som en besiktning resulterar i är tvingande och när de utförs innebär det att den standard som krävs följs för olika komponenter i fastigheterna. Därtill har kommunen beslutat om en ganska hög säkerhetsnivå som ska gälla för olika typer av larmanläggningar och bevakning av fastigheterna som ytterligare skydd för att upprätthålla fastigheternas standard. Den stora bredd på olika kategorier av lokaler och verksamhet som bedrivs i dem gör det svårt att ge en allmän definition gällande alla lokaler och även olika definitioner för olika lokaltyper.

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2021-02-17

SAM § 27

Dnr 2020/222

I samhällsbyggnadsnämndens reglemente uttrycks den övergripande verksamhetsidén gällande förvaltning av kommunens byggnader. Det står inget om kvalitativ standard men det kan finnas anledning att mer preciserat uttrycka fokus på underhåll och fastigheternas standard i nämndens verksamhetsidé, till exempel så här: Kommunens fastigheter underhålls på så sätt att de bibehåller sitt värde, uppfyller myndighetskrav och miljömedvetna åtgärder som bidrar till kostnadseffektivitet och funktionalitet för den verksamhet som utförs i lokalerna.

Säkerställa att det finns dokumenterade rutiner för underhållsprocessen –

Granskningsrapporten nämner att det saknas dokumenterade rutiner för själva inventeringarna men att det finns ett etablerat arbetssätt och metoder. Processen för detta kan naturligtvis dokumenteras men viktigare är att i samband med kommunens budgetprocess presentera en mer detaljerad underhållsplan för samhällsbyggnadsnämnden som kan underlätta för nämndens prioritering av hela förvaltningens samtliga investeringsbehov, då det inom nämndens ansvarsområde finns fler investeringskrävande verksamheter som underhåll av gator och vägar, va-nätet med mera. Underhållsbehovet kan dessutom kompletteras med olika risknivåer för olika åtgärder. I förvaltningens underlag lämnas idag endast en sammanställd summa för underhållsbehov samt ett antal namngivna större objekt under innevarande år samt närmaste 3-årsperiod efter den modell som kommunen centralt utformat.

Säkerställa att det finns en behovsbedömning och planering avseende underhåll på kort och lång sikt –

Senast genomförda underhållsinventering utförd av fastighetsavdelningen gäller för en tidsperiod på sex år, åren 2020 till 2025. Inventeringen avser 95 objekt som fastighetsavdelningen förvaltar, allt från en liten enskild toalettbyggnad till lokaler för kommunens kärnverksamheter som skolor och äldreboenden. Varje objekts inventering består av en detaljgrad på 28 olika komponenter plus eventuella objektspecifika tillägg. (Se bilagda exempel) Samtliga objekts behov sammanställs till en övergripande summering av det bedömda underhållsbehovet. Möjlighet finns att göra en inventering för längre period. En planering på mycket lång sikt kan dock i vissa avseende ge irrelevant information eftersom lokaler för kommunens kärnverksamheter ofta har ett föränderligt behov över tid och på längre sikt kan beslut om nedlagda lokaler, ombyggnationer och nybyggnationer helt förändra det behov som utgår från nuvarande fastighetsbestånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att denna metod som används för dokumentering av underhållsbehovet idag mycket väl fullgör det behov verksamheten har av att säkerställa att åtgärder i förhållande till anslagen budget för fastighetsunderhåll görs där det bäst behövs. Det it-system som omnämns i rapporten är inte uppgraderat på flera år och håller inte heller den standard som ett modernt verksamhetssystem bör göra, varför det är mer tidskrävande och tungarbetat än den manuella metod som används.

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2021-02-17

SAM § 27

Dnr 2020/222

Beslutsunderlag

- Granskningsrapport 18 november 2020 om Granskning av fastighetsunderhåll,
- Begäran den 18 november 2020 om genomförd granskning av fastighetsunderhåll,
- Tjänsteskrivelse av fastighetschef Olof Hübner och ekonom Annica Winding den 28 januari 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden yttrar sig över revisionens granskning av fastighetsunderhåll enligt förvaltningens förslag till yttrande.

Föredragande

Fastighetschef Olof Hübner och ekonom Annica Winding.

Beslut skickas till:
Revisionen