



Mattias Hägg
Enhetschef exploatering & strategisk
lokal försörjning
mattias.hagg@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Svar på revisionens Granskning av fastighetsunderhåll

Sammanfattning

Ernst & Young (EY) har granskat kommunens fastighetsunderhåll på uppdrag av kommunens revisorer. EY bedömer att det finns ett flertal brister i underhållsprocessen av kommunens fastigheter och lämnar ett antal rekommendationer till teknisk servicenämnd samt en rekommendation till kommunstyrelsen och teknisk servicenämnd. Utifrån granskningsresultatet rekommenderas kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden att definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla. Ett sådant arbete bör därför initieras som ett samarbete mellan berörda nämnder och utmynna i en Kvalitetsplan.

Ytterligare information finns under rubriken Ärendet i kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens Tjänsteskrivelse Svar på revisionens granskning av fastighetsunderhåll, KS2022/165, 2022-03-29

Revisionens rapport 2022-02-15 Granskning av fastighetsunderhåll

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta

att anta förslag till svar som sitt eget.

att uppdra till kommundirektören att i samverkan med teknisk servicenämnden att ta fram en Kvalitetsplan och därigenom utarbeta en definition för en kvalitativ standard för fastighetsunderhåll.

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen Tillväxtavdelningen
Tekniska servicenämnden

Ärendet

EY har granskat kommunens fastighetsunderhåll på uppdrag av kommunens revisorer. Granskningen är utförd genom intervjuer av personal inom teknisk serviceförvaltning. EY bedömer att det finns ett flertal brister i underhållsprocessen av kommunens fastigheter och lämnar ett antal rekommendationer till kommunstyrelsen och teknisk servicenämnden. Revisionen konstaterar att det saknas en definierad kvalitativ standard kring underhållet av kommunens fastighetsbestånd och rekommenderar kommunstyrelsen och teknisk servicenämnden att definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.

Kommunledningsförvaltningen har för avsikt att tillsammans med teknisk serviceförvaltning ta fram instruktioner och nivåer för kommunens underhållsplaner och ambitioner i enlighet med EY:s rekommendationer.

Förslaget från kommunledningsförvaltningen är att det ska framgå hur arbetet ska definieras avseende yttre respektive inre underhåll. Det ska framgå att teknisk serviceförvaltning ansvarar för det yttre underhållet av kommunens byggnader och lokaler genom en proaktiv modell som innefattar schematiska åtgärder. Förslaget avser medföra en tidsatt plan för underhåll.

De ska även framgå att teknisk serviceförvaltningen ansvarar för det inre underhållet av kommunens byggnader och lokaler genom en proaktiv modell som innefattar schematiska åtgärder. Det inre underhållet anpassas utifrån vilken verksamhet som bedrivs och utifrån teknisk serviceförvaltnings kunskaper om lokalerna. Det ska gå att diskutera periodiciteten för den förvaltning som har verksamhet i våra lokaler med teknisk serviceförvaltning på strategisk nivå. Det ska även gå att påskynda underhållsåtgärder för enskilda objekt från verksamhetens sida mot en kostnad utöver hyreskostnaden.

Det ska finnas en möjlighet för teknisk serviceförvaltning att äska pengar för specifika reinvesteringståtgärder där den fastställda underhållsbudgeten inte anses räcka. Det är av vikt då reinvesteringar för att förlänga livslängden i kommunens lokaler bibehåller kommunens kapacitet. Om reinvesteringar inte kan göras i önskad takt riskerar kommunen att tappa i lokalkapacitet som sedan kan behöva ersättas i investeringar i nya lokaler vilket riskerar att öka kommunens kostnader utan bästa effektivitet.

Kommunen ska framarbete en strategi så att begärda reinvesteringsmedel ställs tillsammans med investeringsmedel för nya byggnader och lokaler.

Om kommunen ska hålla en högre kvalitativ standard på det planerade underhållet än vad teknisk serviceförvaltning klarar av idag kan det komma att medföra ett större budgetbehov för tekniska servicenämnden framöver för att kunna upprätthålla den standard som definieras. Idag är det budgetens ramar som medger den kvalitativa standarden för kommunens lokaler.

Teknisk serviceförvaltning kommer att arbeta fram en kvalitetsplan för ovanstående som kommer att presenteras för kommunstyrelsen för beslut. I den ska en tidsplan finnas med för implementering av planen och den ska godkännas i tekniska servicenämnden.

I Trelleborgs kommuns lokalförsörjningsplan 2021 konstaterades att det saknas en underhållsplan för kommunens byggnader under aktuell period samt att det för ett fullständigt underlag kring kommande investeringsbeslut i lokalförsörjningsfrågor är nödvändigt att komplettera lokalförsörjningsarbetet med en sådan underhållsplan inför framtiden. Den nu föreslagna åtgärderna i EY:s rapport knyter väl an till intentionerna i lokalförsörjningsarbetet och skapar tillsammans bättre kontroll och struktur över kommunens lokaler och investeringsbehov.

Förslag på svar till revisionen

Kommunstyrelsen har tagit del av Rapporten Granskning av fastighetsunderhåll, daterad 2022-02-15. Revisionen har begärt kommunstyrelsens svar på en rekommendation.

Utifrån revisionsrapporten kommer kommunstyrelsen att initiera ett arbete inom kommunledningsförvaltningen för att definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla. Arbetet ska utmynna i en kvalitetsplan. Kvalitetsplanen ska tas fram i samverkan med teknisk servicenämnd och redovisas för kommunstyrelsen senast januari 2023 för beslut.

Övriga rekommendationer i granskningsrapporten hanteras av teknisk servicenämnd.