



LANDSTINGET BLEKINGE

Landstingservice

2014-05-06

Dnr:

Landstingsstyrelsens investerings, service- och miljöberedning

Svar beträffande ”Granskning av landstingets fastighetsförvaltning”

Med anledning av revisorernas granskning av fastighetsförvaltningen i Landstinget Blekinge vill vi lämna följande svar avseende de resultat och rekommendationer som framkommit:

Allmänt om resultatet

Syftet med granskningen har varit att bedöma om fastighetsförvaltningen styrs ändamålsenligt utifrån landstingets behov. Granskningen avser områdena underhåll och lokalutnyttjande och om landstingsstyrelsen har en tillräcklig styrning och kontroll för att säkerställa ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande genomförande av verksamheten.

Granskningen konstaterar att nivån på fastighetsunderhållet kraftigt har minskat fr o m 2007. Det saknas övergripande mål och strategier för fastighetsunderhållet. Uppdraget till Affärsområde Fastighet är inte tydligt utifrån vad landstinget vill uppnå med sitt fastighetsinnehav. Landstingservice har inte heller några definierade mål och styrtal för affärsområde fastigheters kärnverksamhet.

En viktig förutsättning för ett effektivt fastighetsunderhåll är att det finns kunskap om underhållsbehovet. Regelrätta statusbesiktningar har inte gjorts sedan 2006 och den LPU-plan som tas fram omfattar de två kommande åren. Sammantaget finns inte tillräcklig grund för att dimensionera och styra det planerade fastighetsunderhållet.

Nuvarande budgetram för planerat underhåll innebär att en stor del av underhållet måste skjutas upp. Några konsekvensbeskrivningar till följd av de åtgärder som skjuts upp finns inte dokumenterade. En samlad bedömning är att det finns risk för att det eftersatta underhållet kommer leda till att fastigheternas långsiktiga värde äventyras och större framtida kostnader för att säkerställa fastigheternas funktionalitet.

I kravet på god ekonomisk hushållning ingår också att vårda landstingets fastigheter med syfte att kunna erbjuda en säker och god vård. Utifrån det borde frågor om underhållsnivån ses som en strategisk fråga för styrelsen och ägaren.

I granskningen redovisas att styrningen av lokaleffektivitet är svagt utvecklad inom landstinget. Det finns svaga incitament för optimering av lokaler och lokalytor förutom för primärvården och tandvården där internhyressystemet tillsammans med utformningen av ersättningssystemet ger tydliga incitament till att hushålla på lokalresursen.



LANDSTINGET BLEKINGE

Svar på rekommendationerna

Fastställ mål, kriterier och riktlinjer för fastighetsunderhållet som kan ligga till grund för budgetering av det planerade underhållet. En målsättning för fastigheternas långsiktiga värde bör vara utgångspunkten.

Svar: Landstingsservice bör ges i uppdrag att ta fram ett förslag till en policy för fastighetsförvaltning med tillhörande riktlinjer till landstingsstyrelsen. Med en policy och riktlinjer som grund kan sedan mål, kriterier och budget tas fram för det långtidsplanerade fastighetsunderhållet i linje med en god ekonomisk hushållning så att värdet på fastigheterna inte urholkas. Landstingsservice kan därefter skapa mål och mått för underhållsnivån av landstingets fastigheter i sin verkställighetsplan.

Utveckla en underhållsstrategi som kan ligga till grund för tydliga och realistiska underhållsplaner. Det planerade underhållet behöver omfatta en längre period än två år.

Svar: I riktlinjerna för fastighetsunderhåll (enligt ovan) bör en underhållsstrategi finnas. Strategin är grunden för en flerårsplan om t ex fem år av det långsiktiga fastighetsunderhållet. En underhållsstrategi och en flerårsplan på fem år skulle ge bättre förutsättningar för Affärsområde Fastighet att planera och prioritera underhållsarbetet.

Landstingsservice ska ta fram en plan för långtidsplanerat fastighetsunderhåll, LPU, genom att identifiera processen fastighetsunderhåll. Utifrån processen tar affärsområdet sedan fram rutiner och checklistor för arbetet.

Inventera underhållsbehovet och uppdatera planeringsmodulen i Landlord III. Det eftersatta underhållet bör bedömas och beräknas.

Svar: Det långtidsplanerade underhållet har byggts på femårsplaner som tagits fram ur fastighetsdatabassystemet men då avsatta medel inte varit tillräckliga till det faktiska behovet har femårsplanerna gett en felaktig bild. Affärsområde Fastighet har vetat hur mycket pengar som landstinget tänkt avsätta till LPU nästkommande år men inte för tidshorisonten år 2-5. Femårsplanen som visar år 3-5 ger då en felaktig bild. Istället har affärsområdet arbetat med 2 års-planer. Dessa förändrade rutiner har inte dokumenterats eller lagts in i affärsområdets ledningssystem.

Landstingsservice, Affärsområde Fastighet föreslår att arbetet med att genomföra regelbundna besiktningar av landstingets byggnader och därefter registrera resultatet i databasen återupptas. Tillsammans ska denna databas utgöra grunden till LPU-planen. All information/data för detta arbete finns idag i projektdokumentationen men bör registreras i databasen. Regelbundna besiktningar, hålla en uppdaterad databas över underhållsbehovet mm är resurskrävande. Ekonomiska förutsättningar behöver skapas för att Affärsområde Fastighet ska kunna arbeta med systematiskt dessa uppgifter.



LANDSTINGET BLEKINGE

Kostnads- och nyttoanalyser bör göras baserade på fastighetsbeståndets underhållsstatus och användas som underlag för beslut om fastighetsunderhåll.

Svar: Ett arbete med framtagande av en utvecklingsplan samt lokala idéplaner för landstingets fastigheter och anläggningar pågår. När idéplanen är klar kan framtida investerings- och LPU-behov utläsas.

Med en uppdaterad databas kan man enklare ta fram kostnads- och nyttoanalyser som ska användas som underlag för beslut om fastighetsunderhåll och även ta fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden.

Säkerställ att den rutin för statusbesiktningar som finns kan tillämpas löpande.

Svar: Landstinget Blekinge behöver skapa ekonomiska förutsättningar för att Landstingsservice och Affärsområde Fastighet ska kunna följa rutinen för regelbundna statusbesiktningar. För att kunna säkerställa att de rutinerna för en effektiv underhållsplanering, t ex statusbesiktningar, ajourhållande av underhållsmodulen, kan tillämpas löpande så behöver resurser inom Affärsområde Fastighet fördelas om eller tillskjutas. Om resurser ska fördelas om inom Byggprojektavdelningen blir konsekvensen att färre investerings- och reinvesteringsprojekt kommer att kunna genomföras i framtiden. Detta kommer i förlängningen leda till att landstingets verksamheter inte har ändamålsenliga lokaler.

Ta fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden.

Svar: Landstingsservice, affärsområde Fastighet har inte idag i tillräcklig omfattning och med tydlighet arbetat med risk- och konsekvensbedömningar i samband med att fastighetsunderhåll skjutits på framtiden. I samband med att den femåriga LPU-planen tas fram kommer även en risk- och konsekvensbedömning att presenteras för landstingsstyrelsen.

Fastställ en åtgärdsplan för fastighetsunderhållet såväl på kort sikt som på lång sikt.

Svar: Landstingsservice tar fram en åtgärdsplan på kort respektive lång sikt innehållande en risk- och konsekvensbedömning. Planerna ska sedan fastställas av landstingsstyrelsen.

Förutsättningar måste skapas så att strategiskt viktig kompetens för en effektiv fastighetsförvaltning kan rekryteras.

Svar: Landstingsservice och Affärsområde Fastighet arbetar aktivt med kompetensförsörjningsplaner. Affärsområde Fastighet och Byggprojektavdelningen har under ett antal år haft ett flertal obemannade tjänster. De flesta av dessa tjänster är nu tillsatta eller kommer att tillsättas under första halvåret. Vid rekryteringar till affärsområdet har det varit svårt att konkurrera lönemässigt med den privata marknaden i närområdet. I årets lönerrevision har landstinget gjort strukturlönesatsningar på byggprojektledare och fastighetsförvaltare, vilket förbättrat situationen.



LANDSTINGET BLEKINGE

Förstärk dialogen och rapporteringen till landstingsstyrelsen och tjänstemannaledningen så att samsyn och väl grundade beslutsunderlag finns beträffande underhållet av fastigheterna. Mer kompletta underlag måste ges både till styrelsen och fullmäktige vad gäller fastighetsunderhållet i samband med budgetprocessen.

Svar: Landstingsservice har regelbundna dialogmöten med tjänstemannaledningen på landstingsdirektörens stab samt genom investerings-, service- och miljöberedningen. I dessa dialoger lyfts strategiska frågeställningar av olika karaktär. De fastighetsstrategiska frågorna har kanske inte fått den tyngd som de borde. En del beror antagligen på avsaknaden av policy och riktlinjer för fastighetsförvaltningen. Beslutsunderlaget har inte heller varit komplett med risk- och konsekvensbedömningar om avvikelser sker från föreslagen LPU-plan. När underlaget förbättras blir förutsättningarna till dialog både med tjänstemannaledning och den politiska organisationen bättre och en samsyn kan uppnås.

Idag har Landstingsservice, affärsområde Fastighet återkommande lokalplaneringsmöten med samtliga förvaltningar.

Tydliggör uppdraget till Affärsområde Fastighet. Utveckla specifika mål och mått för fastighetsförvaltningen både vad gäller fastighetsägaruppdraget och servicetjänsterna.

Svar: Landstingsservice kommer att utarbeta tydligare och mer specifika mål och mått för affärsområde Fastighet. Denna rekommendation tangerar även svaret på den första rekommendationen om mål, kriterier och riktlinjer för fastighetsunderhållet. Idag finns fastighetsägarens ansvar reglerat i särskilt dokument och med en policy för fastighetsförvaltning och tillhörande riktlinjer skulle även uppdraget för fastighetsägaren och servicetjänsterna tydliggöras.

Utveckla förutsättningar för en effektiv styrning av lokaleffektiviteten.

Svar: Från och med 2012 finns ett nytt hyressättningsystem. Revisorn har pekat på de effekter som det nya systemet har gett där framförallt Primärvården fått positiva effekter. För att hitta en bättre styrning på lokaleffektiviteten borde ett förslag på att utveckla internhyressystemet tas fram. Detta borde ingå i ett uppdrag att ta fram riktlinjer för fastighetsförvaltning. I sådana riktlinjer ingår också att ta fram mål och styrtal för fastighetsförvaltningen, vilket är en förutsättning för lokaleffektivitet. Riktlinjerna bör också innehålla hur tomställda lokaler ska hanteras i fråga om uthyrning t ex.



LANDSTINGET BLEKINGE

Renodla den interna serviceverksamheten och utveckla rätt förutsättningar för den "interna servicemarknaden".

Svar: Ett arbete med att se över hela Landstingsservice affärsmodell pågår och ska vara klart till hösten 2014. Syftet med översynen är att kunna skapa en tydligare dialog mellan Landstingsservice och övriga delar i landstingets organisation som brukar lokaler, varor och tjänster levererade av Landstingsservice. Som ett led i det övergripande arbetet i förvaltningen innebär det för affärsområde Fastighet att en tydlighet kring gränsdragningen kring fastighetstjänster skapas genom att en tjänstekatalog finns tillgänglig på intranätet. Förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggörs. Landstingsservice håller på att bygga upp avdelningen Kundtjänst som ska vara kundens kontakt in till Landstingsservice. Från och med maj månad tar kundtjänst över felanmälan och arbetsordermottagning till drift- och underhållsavdelningarna inom Fastighet. Återkoppling till kunden och bevakning av ärenden sköts också av kundtjänst.

Per Johansson
Förvaltningschef

Åsa Norrby
Affärsområdeschef
Fastighet