

PM samordning av Kultur- och Tekniknämndens och Timråbos fastighetsförvaltning.

Sammanfattning och slutsatser

Verksamheten inom Timråbo och Kultur & teknik skiljer sig avsevärt åt vad det gäller typ av hyresgäster och typ av fastigheter. Timråbo lyder lagen om allmännyttig kommunala bostadsbolag och verksamheten är princip baserat på affärsmässig uthyrning till privatpersoner. Kultur & tekniks uthyrningsverksamhet är mer inriktad på interna hyresgäster samt en hel del idrottsföreningar. Just kundhanteringen är relativt olika och skiljer sig väldigt mycket i dess kundflöden, även om Timråbo idag har internuthyrning mot främst Socialnämnden i form av olika vårdboenden samt sociala kontrakt på lägenheter.

Samordnad fastighetsförvaltning mellan allmännyttan och så kallade kommunfastigheter är relativt vanligt förekommande. Den tydligaste modellen tycks vara att verksamhetsövergång för samtlig fastighetsanknuten personal görs till det allmännyttiga bostadsbolaget. Kommunen behåller en så kallad samordnad beställarkompetens för de kommunala fastigheterna. Den samordnade beställarfunktionen prioriterar och föreslår utrymme för nyinvesteringar och det totala skattemässiga anslag som ska täcka dessa investeringar och fastigheternas driftkostnader.



Det allmännyttiga bostadsbolaget hyr i sin tur kommunfastigheterna för en så kallad kallhyra vilket motsvarar kommunens kapitaltjänstkostnader inklusive eventuella skatter och moms. Främsta skälet för det är, att undvika onödiga stämpelskatter vid en försäljning av fastigheterna till bostadsbolaget. Bostadsbolaget hyr sedan ut kommunfastigheterna till ren självkostnad dvs kallhyra plus förvaltningsuppdragets kostnader. Genom denna modell kan beställaren exakt utläsa vilken förvaltningskostnad som respektive fastighet har och därigenom höja eller sänka eventuella ambitionsnivåer. Alla förvaltningskostnader mäts per m² lokalyta och därmed ser både beställaren och t ex den interna hyresgästen vilken kostnad som läggs på skötsel och underhåll på berörd fastighet.

Då varken Timråbo eller Kultur & teknik idag har någon överkapacitet inom respektive organisation ses ingen uppenbar rationaliseringsvinst i det korta perspektivet, tvärtom kommer en sammanslagning leda till ökade konsultkostnader för hantera ett genomförande. Eventuell framtida övertalighet rekommenderas därav att hanteras genom naturlig avgång.

Förslag till beslut

Med tanke på kommunens ekonomiska läge och att både Timråbo och Kultur och teknik befinner sig i mycket ansträngda verksamhetslägen med väldigt liten för uppdraget genomförandekapacitet samt att någon positiv ekonomisk effekt inte kommer att uppnås inom denna mandatperiod rekommenderar vi kommunstyrelsen att inte gå vidare med uppdraget.



1. Inledning

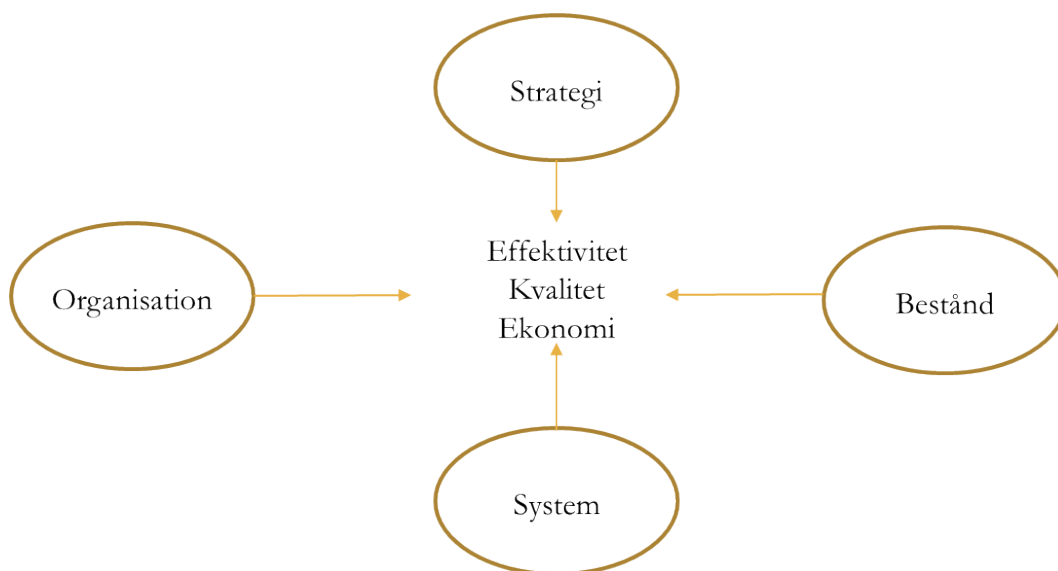
Kommunfullmäktige har beslutat i Verksamhetsplan och budget 2019 att uppdra till kommunstyrelsen att, tillsammans med Kultur- och tekniknämnden och Timråbo, utreda möjligheten att samordna Kultur- och Tekniknämndens och Timråbo AB:s fastighetsförvaltningar.

Redovisas till kommunstyrelsen i juni 2019.

Motivet för en samordning kan vara

- Förbättra ekonomin genom att nyttja resurser effektivare
- Skapa en enhet som kan säkerställa kompetensförsörjningen över tid
- Skapa möjligheter till kvalitetsutveckling och specialistkompetens

Tänkbar struktur för uppdraget



2. Strategi

Generellt kan sägas att båda organisationerna är viktade mer åt det operativa utförandet än att innehålla strategiska lednings- och stödfunktioner.

En sammanslagen organisation skulle naturligtvis lättare bära kostnaden för en utvecklad ledningsfunktion, vilket i sig driver upp kostnaden för en ny sammanslagen organisation. Med nuvarande organisation och arbetssätt finns en styrka i att chefer i stor grad bidrar i det operativa arbetet och den kostnadseffektivitet det innebär.

3. Organisation

Tänkbara organisationsalternativ:

- a) Timråbo tillförs all fastighetsanknuten personal från Kultur & teknik samt övertar hela förvaltningsuppdraget exklusive kommunens beställarroll. Timråbo betalar kallhyra till Kultur & teknik motsvarande avskrivningar och ränta. Fördelen blir en tydlig kostnadsredovisning och tydliga fördelningsprinciper.
- b) Ett nytt dotterbolag till Timråbo skapas, all personal från Timråbo och Kultur & teknik överförs till det nya dotterbolaget. Nya bolaget säljer sina tjänster till Timråbo och Kultur & teknik. Fördelen blir en väldigt tydlig kostnadsredovisning och en transparens gällande fördelningsprinciper och ekonomiska bokslut, nackdelen är att bolagsadministrationen ökar något.
- c) Ett annat scenario är att vända på perspektivet och att Kultur & teknik tillförs personal från Timråbo för förvaltning av äldreboenden, förskolor och specialboenden samt betalar kallhyra till Timråbo i form av avskrivningar och räntor på berörda enheter. Fördelen blir att de kommunala verksamheterna får en gemensam intern fastighetsrelation med Kultur & teknik.



- d) Fortsätta som idag, 0-alternativet. Fördel i korta perspektivet 1-5 år, inga genomförandekostnader samt att samlokaliseringsfrågan inte behöver lösas omgående.

Timråbo

Timråbo har per den 6 februari 2019, 25 heltidsanställda. Under 2018 var medelantalet anställda 27 heltidstjänster. Timråbo är medlemmar i SABO, Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag och har genom det tillgång till standardiserade nyckeltal gällande t ex förvaltningsvolym. Nedanstående matris visar att Timråbo bedriver en mycket effektiv förvaltning och stärker bilden av att någon överkapacitet inte finns inom organisationen. Bolaget köper i varierande grad fastighets-utvecklingstjänster, projektledartjänster, IT-drift och kommunikationstjänster samt stora delar av underhållet, t ex jourverksamhet, trappstädning, målning, och vvs.

Antal bostäder per anställd	Timråbo	Allmännyttan i Sverige
Totalt anställda	77,3	56,4
Tjänstemän	148,1	117

Bostadsföretagen köper och säljer tjänster i varierande grad. Det är t ex vanligt att städtjänster köps eller säljs. Detta medför att nyckeltalet antal bostäder per anställd kan bli missvisande. Därav beräknas även kvoten antal bostäder per antal anställda tjänstemän. Timråbo tillhör arbetsgivarorganisationen Fastigo.



Kultur & Teknik

Kultur och teknik har per den 1 mars 2019, 45,5 fastighetsanknutna heltidsanställda. Kultur och teknik tillhör arbetsgivarorganisationen Sveriges kommuner och landsting.

Sammanställning av yrkesgrupper

Yrke	Timråbo	Kultur & Teknik fastighet
Vd/förvaltningschef	1	0,5
Fastighetschef	1	1
Förvaltare	2	0
Arbetsledare	Finns ej	2
Förvaltnings assistent	1	1,25
Drifttekniker	2	0
Fastighetsskötare	12	11
Lokalvård	Extern leverantör	29
Kundcenter	2,5	0
Uthyrning	1	0,25
Ekonomi-/HR-ass	1,5	0
Ekonomichef/controller	1	0,5
Summa	25	45,5

Vid en eventuell sammanslagen organisation uppstår viktiga arbetsgivarfrågor så som valet av arbetsgivarorganisation och med det följande övergångsbestämmelser för kollektiv- och pensionsavtal mm. Upprättande av turordningslistor enligt lagen om anställningsskydd och beslut om hantering av dessa vid eventuell övertalighet.



4. Bestånd

Timråbo förvaltar och utvecklar i huvudsak fastigheter med hyreslägenheter med tillhörande utemiljö, utifrån lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsföretag, även kommersiella lokaler och förskolor finns i fastighetsportföljen. Kommunen har sedan länge dessutom uppdragit till Timråbo att äga och förvalta kommunens äldre- och specialboenden. Kunderna består av privatpersoner och företag samt socialnämnden. Uthyrningen ska ske på affärsmässiga grunder med marknadsmässig avkastning.

Kultur & Teknics fastighetsavdelning förvaltar och utvecklar i huvudsak kommunala lokaler så som kommunhuset, skolor, idrottshallar och arenor med tillhörande utemiljö. Kunderna består av övriga förvaltningar inom kommunen, dvs internkunder och föreningar. Uthyrningen sker enligt kommunala självkostnadsprincipen.

Bestånd	Timråbo	Kultur & Teknik fastighet
Förvaltd yta ägd m ²	130 000	96 000 exkl. inhyrd yta
Antal lägenheter	1 850	0
Antal lokaler	112	N/A
Garage	267	N/A
Parkeringar	920	N/A
Hyressättning	Marknadsmässig	Självkostnad
Bokfört värde, mnkr	445	365
Intäkter hyra mnkr	140	70



5. System

Timråbo och Kultur och teknik använder kommunens it-drift med förnärvarande Evry som it-support. Den administrativa plattformen är identisk. (serverdrift, hårdvara, windows och office). Kundstödssystemen är anpassade för respektive målgrupp, Timråbo kör "Momentums" programsvit för uthyrning, felanmälan, underhåll, energi och marknad. Kultur och teknik använder WSP:s "DeDu" för motsvarande innehåll. DeDu mer viktat åt felanmälan samt teknisk förvaltning och saknar marknads- och uthyrningsmoduler.

Båda organisationerna använder fastighetsövervakning- och styrsystem från Siemens och Schneider. Kultur och teknik använder Timrå kommuns diare- och ekonomisystem. Timråbo använder Therefore för diarium och fastighetsdokumentation samt Fenix ekonomisystem från Akribi.

På kort sikt ses inga rationaliseringsvinster gällande system då kundgrupperna har för stora skillnader gällande fastighetsadministrationen.

6. Effektivitet, Kvalitet och Ekonomi

Utgångspunkten är att inga fastigheter ska säljas mellan förvaltning och bolag.

Utgångspunkten är bolagiserad verksamhet, ej kommunal förvaltning.

Idag finns ingen möjlighet till samlokalisering då inte någon av verksamheternas nuvarande lokaler inte kan inhysa en ny tänkt organisation. En ny samordnad arbetscentral med tillhörande kontor krävs för att få en optimal organisatorisk samordning.



Upphandlingssamverkan

Redan idag sker gemensamma upphandlingar mellan Timråbo och Kultur & teknik. Exempel på ramavtal där upphandlingssamverkan sker är el, snöröjning och maskintjänster. Timråbo är medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening. Som är Allmännyttans inköpscentral där även kommunerna kan vara medlemmar. Både Timråbo och Kultur & Teknik är medlemmar i SKL Kommentus, kommunförbundets inköpscentral.

Kostnader för att uppnå effektivitet

Tiden inför och under en förändring av den här typen exklusive politiska beslutsprocesser kan antagas uppgå till 12-18 månader. Då ingen av organisationerna har nödvändig genomförandekompetens att friställa på grund av arbetsbelastningen i respektive organisation har kostnaden uppskattats till minst en projektledare heltid under hela genomförande tiden.

Då samlokalisering anses vara nödvändigt för att uppnå en optimal organisatorisk effekt och därmed långsiktiga lägre kostnader, är även behovet att omgående starta en lokalutredning, lokalisering av byggbar alt fastighetsköp. Lokalutrednings- och utredningskostnader är uppskattade till ca 300 000 kr. En investering i nya lokaler är svårt att bedöma i nuvarande utredningsläge, industrihallsliknande kombinerade lokaler med garageytor och kontor kombinerat kan antas ha en byggkostnad på ca 17 000 kr/m², vilket lokalbehov som exakt föreligger beror helt och hållet på vad som ska utföras i egen regi eller inte. Uppskattningsvis krävs ca 2000 m² lokalyta, vilket ger en indikativ investering på 34 000 000 kr.



Vår bedömning är att 2-3 tjänster kan beröras vid en sammanslagning samtidigt som annan strategisk kompetens är önskvärd att säkerställa inom en större sammanslagen organisation. Med beaktande av att önskvärda effekter kommer att ta lång tid att uppnå måste besparingspotentialen i en förändrad organisation mellan Timråbo och Kultur & teknik snarare ses som en satsning på strategisk utveckling där vi gemensamt säkrar kompetensförsörjning och kvalitén på förvaltningsuppdraget. Vid en eventuell sammanslagning bör den kvarvarande delen av Kultur- och Teknisknämnden också ses över för att uppnå full effekt av sammanslagningen och dess besparingspotential.

Enligt uppdrag

Micael Löfqvist
Vd Timråbo

Jan Eriksson
Förvaltningschef Kultur & Teknik

