

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i
møterom 2. etg. Rådhuset, Skoleveien 1

NB!

09.12.2010 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.
Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.
Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Tilleggssak:

HTM-sak 93/10

09/2265

VURDERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOMSFORVALTNING

HTM-sak 93/10
VURDERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOMSFORVALTNING

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: 034	Saksnr.: 09/2265
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Formannskapet	61/09	26.08.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/10	09.12.2010
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. Statusrapport datert 28.1.2010 tas til orientering
2. Tiltaksprogram datert 1.9. 2010 legges til grunn for forbedringsarbeid med sikte på å utvikle en bedre eiendomsforvaltning og et bedre vedlikehold av bygninger og utomhusanlegg i Ås kommune.
3. Innen utgangen av 2012 skal det legges fram en ny statusrapport som vurderer hvilken effekt tiltakene har hatt samt en vurdering av behov for å igangsette organisasjonsmodell, herunder mulig annen juridisk status som kommunalt foretak eller lignende

Rådmannen i Ås, 02.12.2010

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Statusrapport datert 28.1.2010
2. Tiltaksprogram datert 1.9.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Prosjektplan vedtatt av formannskapet 26.8.2009

SAKSUTREDNING:

Vurderingen av Ås kommunes eiendomsavdeling er et prosjekt som er gjennomført ut fra vedtak i formannskapet 26.8.2009. Bakgrunnen for at prosjektet ble igangsatt var ihht. prosjektplanen følgende: "Eiendomsavdelingen oppleves ikke å fungere optimalt. Det gjelder både renhold, vaktmestertjeneste og vedlikeholdsvirksomhet".

Prosjektets hensikt har vært å avklare følgende:

”Prosjektet skal avklare om eiendomsavdelingen er organisert på en måte som kan bidra til å nå målene i størst mulig grad gjennom å bringe klarhet i eiendomsavdelingens ansvarsområde, styringsopplegg, ressursbruk, og rapportering.

Prosjektet er gjennomført i to faser:

- Fase 1 – Status
En sammenstilling av status knyttet til ansvarsområde, styringsopplegg, ressursbruk, rapportering og brukertilfredshet.
På grunnlag av status gi en beskrivelse av forbedringsområder.
- Fase 2 - Forslag til endringer
På grunnlag av status og forbedringsområder fra fase 1, utarbeide forslag til planleggings- og styringsverktøy som skal brukes i fremtiden, samt hvordan virksomheten bør organiseres dersom det er behov for endringer.”

Prosjektgruppa har bestått av følgende:

Leder HTM, Håvard Steinsholt (SV)

Leder plakomiteen Grete Patil (KrF)

1 rep. utpekt av formannskapet; Kjetil Barfelt (FrP)

Rådmann Per A. Kierulf

Teknisk sjef Arnt Øybekk

Økonomisjef Mikal Johansen

Tillitsvalgt fra eiendomsavdelingen Ivar Hannestad

Gruppa har hatt bistand fra innleid konsulent; Brager rådgivning v/ Jørn Gjennestad. Prosjektet har av kapasitetsmessige grunner trukket ut i tid og er som tidligere rapportert blitt betydelig forsinket i forhold til forventningene ved oppstart.

Vurdering

Foreliggende statusrapport ble presentert for formannskapet i februar i år. Rapporten dannet grunnlag for vedlagte tiltaksprogram. Tiltaksprogrammet er drøftet i prosjektgruppa. Slik den foreligger er det ikke en samstemt prosjektgruppe som står bak programmet, da FrPs Kjetil Barfelt reserverer seg i forhold til at han mener dette ikke er en tilfredsstillende besvarelse på oppdraget.

Siden gruppas øvrige medlemmer mener dette er et godt nok grunnlag til å arbeide videre velger rådmannen å legge fram arbeidet, med sikte på å iverksette tiltaksprogrammet og endringsarbeidet.

Statusbeskrivelsen presenterte både sterke og svare sider ved eiendomsavdelingens organisering og arbeidsprosesser, både internt, fra administrativt og politisk nivå, og fra brukere.

Fase 2 i prosjektet ble definert som følger:

Det skal utarbeides forslag til planleggings- og styringsverktøy for framtidig bruk, herunder også fremme forslag til endringer i organisasjon og ansvarsområder.

Det skal også utarbeides framdriftsprogram for gjennomføring av tiltak (tiltaksplan).

Forslaget skal legges fram for politisk behandling.

Tiltaksprogrammet konkretiserer ikke endelige forslag til hvordan mandatets del 1 skal løses. Endringer i organisering er drøftet i statusrapporten uten å trekke entydige konklusjoner. En tydeligere fordeling av roller og ansvar – som antydnet i

statusrapporten - må finne en eventuell løsning gjennom de interne avklaringene som tiltaksprogrammet foreslår.

Tiltaksprogrammet fremmer heller ikke forslag til nytt planleggings- og styringsverktøy men forutsetter at dette utarbeides som forslag til løsning i fase 2. Bakgrunnen for dette er at viktige elementer som intern husleie, juridisk status og selskapsform henger sammen og påvirker eksisterende plan- og styringssystemer i så stor grad at det krever grundig utredning og politisk behandling. Det har vært dissens i prosjektgruppa om denne utsettelsen.

Tiltaksprogrammet begrenses derfor til å følge anbefalingene om "å rydde i eget hus" før det tas stilling til avklaring av en eventuell framtidig organisering i et annet juridisk format. Tiltaksprogrammet er derfor utarbeidet i samsvar med disse avgrensningene. Tiltaksprogrammet tar utgangspunkt i de 9 forbedringsområdene som ble beskrevet i statusrapporten, og besvarer disse med en rekke tiltak. Fremdriften er justert slik at oppfølgingen og iverksettelsen kan skje under ledelse av den nye lederen for eiendomsavdelingen. Tiltakene som er beskrevet i kapitel 2 henger sammen på flere områder. Disse settes sammen i mindre og håndterlige "utviklingsprosjekter" dersom forhold rundt gjennomføring er sammenfallende i tid.

Følgende delprosjekter er beskrevet og foreslås i programmet:

- Ansettelse av leder for eiendomsavdelingen
- Strategisk planlegging og eiendomsutvikling
- Interne rutiner, styring og rapportering
- Brukerkontakt
- Økonomiske incentiver og organisasjonsform

Første punkt er gjennomført. Siste punkt, Bruk av økonomiske incentiver, krever *utredning av muligheter og konsekvenser* og fører dessuten til viktige beslutninger fordi slike ordninger berører flere virksomheter enn eiendomsavdelingen. Når det gjelder modeller og virkemidler for framtidig utvikling er det drøftet 4 alternativer og fokusert på hvordan hver av disse kan virke på de forbedringsområdene som er avdekket.

Økonomiske incentiver som påvirker andre virksomheter en eiendomsavdelingen samt juridiske forhold kan gi så store endringer at disse to forbedringsområdene bør sees i sammenheng og legges fram for politisk behandling. Slik behandling kan tidligst skje i 2012.

Konklusjon

Rådmannen mener statusrapporten og tiltaksprogrammet er et godt grunnlag for å systematisere det nødvendige utviklingsarbeidet som er under iverksetting. Det er påkrevet å trygge at vi evner å bringe dette ansvarsområdet inn på et konstruktivt utviklingsspør for å trygge en best mulig forvaltning av kommunens viktigste kapitalverdi.