

Arkivsaknr:	2015/1300
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Wenche O. Bergheim-Evensen

### Saksgang

Administrasjonsutvalget  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Møtedato

01.10.2015  
01.10.2015  
15.10.2015

## **Organisering av eiendomsforvaltningen i Gildeskål kommune**

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

- 1.** Gildeskål Eiendom KF oppløses pr 31.12.15.
- 2.** Foretakets forpliktelser og verdier overføres i sin helhet til Gildeskål kommune.
- 3.** Overføring av medarbeidere skjer etter reglene i Arbeidsmiljøloven og Hovedavtalen.
- 4.** Eiendomsforvaltningen integreres i den kommunale virksomheten «Plan, eiendom og utvikling».
- 5.** Planutvalget endrer navn til «Plan og eiendomsutvalg».
- 6.** Det rapporteres jevnlig på eiendomsforvaltning til politisk nivå.

### Vedlegg

- 1 Evaluering av Gildeskål Eiendom KF – 2014

### **Bakgrunn for saken:**

I KST sak 06/37 ble «Utredning av eiendomsforvaltningen» lagt frem, følgende ble vedtatt: «Det fremmes sak vedr. organisering av Eiendomsforvaltningen til politisk behandling høsten 2006, slik at dato for eventuell iverksetting av kommunalt foretak kan bli 1. januar 2007.» Som følge av vedtak i KST sak 06/37 kom senere KST sak 06/62 «Eiendomsselskap fase II – prosjektgjennomføring», her ble det bl.a. vedtatt i pkt. 11 « Kommunestyret ber styret i samarbeid med kommunen å ta en skikkelig gjennomgang etter det første driftsåret, slik at man ut fra erfaringstallene kan foreta eventuelle, nødvendige justeringer, samt se nærmere på behovet for fondsavsetting». Det er videre fra politisk hold muntlig etterspurt en evaluering av KF-organisasjonen med bakgrunn i tidslengden siden etablering.

Formelt sett ble Gildeskål Eiendom KF registrert i enhetsregisteret 31.05.07 med stiftelsesdato 09.11.06. Første regnskapsår som eget foretak var i 2009. Lang tid mellom registrering og oppstart skyldtes at det tok lang tid å få på plass en daglig leder. Med seks års virketid, og godt inne i det syvende, er det fornuftig å foreta en evaluering av KF'et.

Rådmann startet prosessen rundt evaluering av Gildeskål Eiendom KF i 2013 og en foreløpig evalueringsrapport forelå januar 2014. Saken ble ikke fremmet for politisk behandling i 2014. Rådmann er senere gjennom Formannskapet bedt om å fremme en sak til politisk behandling høsten 2015. Saken tar utgangspunkt i foreløpig evalueringsrapport fra januar 2014, hvor rapportens oppsummeringer og anbefalinger er oppdatert med basis i de erfaringer kommuneledelsen har gjort seg i perioden januar 2014 og frem til i dag.

Parallelt med KF evalueringen har det vært jobbet med PLU sin interne organisering. Ny virksomhetsleder har vært i virke i litt over ett år og virksomheten styrkes med to stillinger fra årsskiftet 2015-16. Rekruttering av ny virksomhetsleder har gitt kommunen tilførsel av en lederressurs med kompetanse og erfaring fra kommunal eiendomsforvaltning. Virksomheten har stort fokus på egen organisering og hva som er mest hensiktsmessig for kommunen og dens innbyggere sett under ett. Nyervervet kompetanse innen eiendomsforvaltning kombinert med at daglig leder i Gildeskål Eiendom KF i august 2015 sa opp sin stilling, har forsterket behovet for å vurdere organiseringen av fremtidig kommunal eiendomsforvaltning.

### **Vurdering:**

Kommunens ledelse mener at foretaksorganiseringen i seg selv var et kriterium for å ha kommet dit vi er i dag med eiendomsforvaltningen. Det var ingen tvil om at kommunen hadde et behov for å etablere mer forutsigbare og tydelige rammer for eiendomsforvaltningsarbeidet. Spesielt ut fra at oppfølging og vedlikehold av kommunale bygg var «enkle» salderingsposter i en trang kommuneøkonomi. Sekundært var det også et vesentlig underskudd på objektiv informasjon om bygningsmassens tilstandsgrader og riktige prioriteringer av vedlikeholdsoppgaver. Det aller viktigste er likevel profesjonaliseringen av arbeidet. Man har gjennom organiseringen sikret bedre styring, kontroll og systemarbeid. Det er likevel viktig å understreke at disse momentene i seg selv ikke er avhengig av organisering, men det fremstår at omorganisering ble en nødvendig nøkkel for å få dette til.

Med bakgrunn i vedtatte formål for foretaket, trer det frem noen hovedtrekk. Et av disse er opplevelsen av manglende samsvar mellom kart og terreng - formålet og intensjonene med opprettelsen av KF'et som et forvaltnings- og utviklingsselskap oppfattes ikke å være møtt i sin helhet, og er mer omfattende enn det som faktisk leveres i dag. Et rendyrket KF er m.a.o. ikke på plass i praksis slik tenkt.

KF organisering kan i sin tid ha opplevdes som rett valg for å få fortgang i en ryddefase, selv om det eiendomsfaglige sett er tydeliggjort i mange sammenhenger at organisasjonsform ikke er et argument i seg selv for å få dette til. Spørsmålet er om foretaksorganisering er rett veivalg videre og ev hvor lenge? Vurderingen som må gjøres er om ev forbedringer og utnyttet potensiale innenfor KF'et kan hentes ut gjennom tilpasninger som bidrar til mer helhetsorientering - eller om vi totalt sett vil oppnå en større effekt ved å ta KF'et inn i kommunen og bygge videre på jobben som er gjort så langt i foretaket. En organisering innenfor kommunal virksomhet vil ikke kunne fjerne alle utfordringene fra KF'et, da eiendomsforvaltningens ev innfasing i kommunen vil måtte bygge videre på mye av det arbeid og til dels rolle- og grenseavklaringer som er gjort så langt.

Økonomi er ikke et vesentlig moment i valg av organisering, da ressursgrunnlaget allerede er begrenset jf. brukertilbakemelding. Derimot ser vi for oss at en annen organisasjonsmodell vil kunne gi bedre utnyttelse av eksisterende ressurser og kompetanse.

Hovedfokuset ved valg av fremtidig eiendomsorganisering må være å skape en mer robust organisasjon. I dag er eiendomsforvaltningen sårbar. Samtidig er det en løpende utviklingsprosess internt i virksomheten Plan og utvikling (PLU). Fra et helhetsmessig perspektiv tilsier dette et behov og et mulighetsrom for en annen og mer hensiktsmessig eiendomsorganisering en den vi har i dag.

Med et nytt og styrket fundament innenfor PLU, anbefaler rådmann at eiendomsforvaltningen integreres i denne virksomheten. Slik kan man sikre at det forbedringsarbeidet som er påbegynt videreføres, både innen PLU og eiendom, og at det skapes et solid fundament for god og helhetsmessig tjenesteleveranse i fremtiden.

Organiseringen ivaretar behovet for videre forbedringsarbeid og fundamentering, samtidig som man sikrer kommunen under ett en helhetlig og effektiv kompetanse- og ressursutnyttelse, basert på faglige og økonomiske synergieffekter. Et eksempel på fordelene med felles drift er de nye kravene som kommer ang. vaktordning i forbindelse med vannverkene, samt at muligens også samme vakt kan ha kontroll med de bygg som har ulike varslingsanlegg etc. Videre er det kostnadsbesparelser knyttet til felles bruk av eiendeler og utstyr. Dette betyr stordriftsfordeler.

Endring i organisering forutsetter at man tar med seg det grunnarbeidet og oppbygning av rutiner og systemer som er gjort i foretaket, over i kommunen, slik at vi kan bygge videre på dette. Målet må være å beholde alle forbedringer og samtidig få gjort noe med det som ikke fungerer like bra. Kommunen ønsker å ta vare på de verdier som er skapt i foretaket.

Erfaringene så langt viser viktigheten av å etablere forutsigbare og tydelige rammer og budsjett for eiendomsforvaltningsarbeidet og skape økt bevissthet både politisk og administrativt om de faktiske økonomiske konsekvensene av en god eiendomsforvaltning. Det blir derfor viktig å etablere et eget budsjettområde/en egen budsjetttramme for eiendomsforvaltning innenfor virksomheten «Plan, eiendom og utvikling».

Gjennom en integrering i dagens PLU blir eiendomsforvaltningen i større grad også integrert i kommuneledelsen. Forankring i kommunens ledelse ansees som et fortrinn sml. med KF. Fordelen er at en sikrer kommunens krav til kvalitet og funksjonalitet, «dobbeltkompetanse» unngås og eiendomsforvaltningen skjer med åpenhet og fokus på tverrfaglig samspill.

Som liten kommune kan vi i langt større grad enn større kommuner utnytte fordeler som nærhet (i mange aspekter) og oversiktlige forhold. Dette tilsier og at vi i større grad bør ha mulighet og forutsetninger for å se helhet og tenke tverrfaglig. I evalueringen etterlyses samarbeid/kommunikasjon, avklaring gråsoner, enklere måte å få ting gjort på, mindre fordyrende ordning, mer samordning, mindre distanse og helhetsperspektivet. Dette kan i større grad sikres og forankres i PLU, med en virksomhetsleder i rådmannens strategiske ledergruppe.

En innlemming i kommuneledelsen er viktig med tanke på kommunens behov for fokus på ledelses- og utviklingsdelen, noe som og blir tatt opp i kommuneplanens samfunnsdel (tema 4). Større fokus på overordnet ledelse og strategiarbeid er viktig i et lengre perspektiv. Rådmann ser med dette et mulighetsrom for å styrke utviklingsarbeidet innenfor eiendom, hvor rådmann og virksomhetsleder i et tett samarbeid kan løfte utviklingsarbeidet opp på agendaen. Videre vil integrering av KF'ets administrasjonsressurser inn i PLU, kunne bidra til økt mulighet for disse til å fokusere på det fagadministrative støttearbeidet, siden kommunen gjennom sin allerede etablerte organisasjon vil dekke opp sentralbord-/servicekontortjeneste, post/ arkiv og øvrige fellestjenester. Synergieffektene mht. utviklingsarbeid og administrasjon vil kunne bidra til at eiendomsforvaltningen i større grad kan rendyrkes i sin form og rettes inn mot kjernearbeidsområdet, med de effektivitetsfordeler det gir. Dette vil og kunne gi en mer robust og stabil organisatorisk plattform.

Eiendommene som i dag forvaltes av foretaket er i det vesentlige kommunale formålsbygg, som skoler, barnehager omsorgsbygg og administrasjonsbygg. Alle slike bygg, deres tilstand, drift og utvikling, er gjenstand for stor politisk interesse. Erfaringene så langt tilsier at tilbakeføring av KF'et til kommunal organisasjon, vil gi de folkevalgte mer direkte politisk styring og kontroll med eiendomsforvaltningen. Samtidig vet vi at det er utfordrende for en liten kommune som vår å sette sammen et kompetent styre til å gjøre denne forvaltningen på vegne av kommunestyret om organiseringen skjer gjennom et KF. På den administrative siden har det også vist seg vanskelig å skape kontinuitet i ledelsen. KF'ets daglige ledere har vært vanskelig å rekruttere og de har hatt relativt kort funksjonstid. Dette er også momenter for å legge ned foretaket og integrere virksomheten i kommunens organisasjon som beskrevet over.

En overføring av ansatte fra foretaket til kommunen skjer på grunnlag av reglene i Arbeidsmiljøloven og Hovedavtalen. Overføringen vil ikke innebære at personell blir overtallig, dvs. at faste stillinger videreføres og midlertidige kontrakter overholdes iht. angitt tidsperiode. Dagens driftsoppgaver skal videreføres. Personellet som overføres vil få med seg samme lønns- og tjenestevilkår som de har opparbeidet seg i foretaket.

HMS-arbeidet er særlig viktig i omstillingsfaser, og må opprettholdes. Sett hen til det faktum at fast ansatte i denne overføringsprosessen ikke vil bli overtallig, samt at lønns- og tjenestevilkår beholdes, vurderer rådmannen det slik at de arbeidsmiljømessige konsekvensene av den planlagte endringen er små. En anser det imidlertid som viktig at informasjon om rettigheter og prosessen for øvrig gis de ansatte, slik at arbeidsmiljømessige belastninger som følge av usikkerhet eller feil faktagrunnlag unngås. Sentralt står og involvering av verneorganisasjon og tillitsvalgte.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at Gildeskål Eiendom KF oppløses pr.31.12.15, og at foretakets forpliktelser og verdier i sin helhet overføres til Gildeskål kommune. Overføring av medarbeidere skjer etter reglene i Arbeidsmiljøloven og Hovedavtalen. Eiendomsforvaltningen integreres i den kommunale virksomheten Plan og utvikling, som etter dette benevnes Plan, eiendom og utvikling. Det anbefales videre at Planutvalget endrer navn til Plan- og eiendomsutvalg. Det legges opp til jevnlig rapportering på eiendomsforvaltningen til politisk nivå.