

Kommunrevisionen
Täby kommun

Kommunstyrelsen

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium

Revisionsrapport:

Effektivt lokalutnyttjande/lokalförsörjning utifrån kommunens behov

Kommunens revisorer har genomfört en granskning i syfte att bedöma kommunens system för att tillgodose och identifiera behovet av verksamhetslokaler. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2015.

Vi gör bedömningen att kommunen i huvudsak har ett ändamålsenligt system för effektivt lokalutnyttjande/lokalförsörjning utifrån behoven. Vi lämnar dock följande rekommendationer i syfte att utveckla detta:

- Arbetet med nya rutiner och arbetsfördelningen internt inom Kommunfastigheter bör fortsätta. Ett omfattande arbete avseende bl.a. organisation och ansvar har inletts under 2015. Detta ingår som en del i arbetet med att utveckla processmodellen avseende lokalförsörjning/lokalskaffning.
- Kommunfastigheter bör inför kommande år specificera driftskostnader avseende sitt verksamhetsområde mer detaljerat. Detta bör ingå i Budget och Verksamhetsplan.
- Fördelningen avseende planerat/löpande underhåll respektive avhjälpande/akut underhåll bör ses över. För 2015 kommer kostnaderna avseende avhjälpande/akut underhåll avvika relativt mycket negativt mot budget.
- En genomgång i form av en s.k. ”allmän skanning”, dvs. en övergripande avstämning bör årligen göras av de lokaler som nyttjas av verksamheterna för att svara helt mot de krav som verksamheterna ställer.
- Förvaltningarna bör överväga om någon form av lokalsamordnare ska utses för lokalfrågorna. Arbetet med dessa frågor och kontakten med Kommunfastigheter upplevs i nuläget ta relativt mycket tid i anspråk.

Revisionen önskar att Kommunstyrelsen lämnar ett yttrande över bifogad rapport senast den 25 januari 2016.

Täby 4 november 2015

Herman Brundin

Ingela Bendrot

Bilaga: Rapport KPMG Effektivt lokalutnyttjande/lokalförsörjning utifrån kommunens behov, okt 2015.



Täby kommun

**Granskning av effektivt
lokalutnyttjande/lokal försörjning
utifrån kommunens behov**

Revisionsrapport

KPMG AB
Oktober 2015
Antal sidor: 9

Innehåll

1.	Sammanfattning	1
2.	Bakgrund	2
3.	Revisionsfrågor	2
4.	Avgränsning	2
5.	Metod	2
6.	Projektorganisation	3
7.	Styrande regler och riktlinjer	3
8.	Processen avseende lokalplanering/lokal försörjning	5
9.	Avstämning mot kontrollmål	8
10.	Bedömning och rekommendationer	9

1. Sammanfattning

Utifrån Täby kommuns revisorers risk- och väsentlighetsprövning har vi fått i uppdrag att granska det effektiva lokalutnyttjandet/lokal försörjningen utifrån kommunens behov. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2015.

Det övergripande syftet med granskningen har varit att bedöma kommunens system för att tillgodose och identifiera behovet av verksamhetslokaler. Detta i syfte att säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande.

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att kommunen i huvudsak har ett ändamålsenligt system för effektivt lokalutnyttjande/lokal försörjning utifrån behoven. Vi lämnar dock följande rekommendationer i syfte att utveckla detta:

- Arbetet med nya rutiner och arbetsfördelningen internt inom Kommunfastigheter ska fortsätta. Ett omfattande arbete avseende bl a organisation och ansvar har inletts under 2015. Detta ingår som en del i arbetet med att utveckla processmodellen avseende lokal försörjning/lokalanskaffning.
- Kommunfastigheter ska inför kommande år specificera driftskostnader avseende sitt verksamhetsområde mer detaljerat. Detta ska ingå i Budget och Verksamhetsplan.
- Fördelningen avseende planerat/löpande underhåll respektive avhjälpande/akut underhåll ska ses över. För 2015 kommer kostnaderna avseende avhjälpande/akut underhåll avvika relativt mycket negativt mot budget.
- En genomgång i form av en s k "allmän skanning", d v s en övergripande avstämning ska årligen göras av de lokaler som nyttjas av verksamheterna för att svara helt mot de krav som verksamheterna ställer.
- Förvaltningarna ska överväga om någon form av lokalsamordnare ska utses för lokalfrågorna. Arbetet med dessa frågor och kontakten med Kommunfastigheter upplevs i nuläget ta relativt mycket tid i anspråk.

2. Bakgrund

Täby kommun står inför stora utmaningar avseende behov av fastigheter för olika ändamål. Det rör sig om allt från nya äldreboenden, nya lokaler för utbildningsverksamhet, upprustningsbehov av befintliga lokaler, ombyggnadsbehov samt ordinarie planerat underhåll.

För att uppnå ett effektivt lokalutnyttjande krävs att det finns riktlinjer för samarbetet mellan de som förvaltar fastigheterna samt de verksamheter som är i behov av lokaler. Ett fungerande lokalsamordningsarbete kräver att verksamheterna har god planering och framförhållning samt tydlighet i sina behov. Tydliga mål och kunskap om behovet av lokaler, kvaliteter, funktioner och investeringsbehov samt kostnader för lokalerna är viktiga delar för att uppnå framgångsrik och kostnadseffektiv lokalplanering. Syftet med granskningen är att bedöma kommunens system för att tillgodose och identifiera behovet av verksamhetslokaler.

3. Revisionsfrågor

I syftesformuleringen ingår att besvara följande:

- Det finns ändamålsenliga rutiner för behovsanalys, planering, genomförande och uppföljning av lokal försörjning t ex i form av en lokal försörjningsstrategi på både kort såväl som lång sikt.
- I planeringen ingår rutiner för inventering av lokalnyttjarnas önskemål om upprustnings-, ombyggnads- och underhållsåtgärder.
- Det finns rutiner för mätning av hur lokalnyttjarna upplever lokalernas verksamhetsmässiga kvalitet samt hur nöjda man är med fastighetsförvaltarens arbete.
- Avvägningen avseende ansvar och befogenheter för såväl fastighetsförvaltare som nyttjare är ändamålsenlig.

4. Avgränsning

Granskningen avser huvudsakligen kommunens egna verksamhetslokaler, men även rutinen för inhyrda respektive uthyrda lokaler har ingått.

5. Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Intervjuer med ansvariga tjänstemän samt med representanter för lokalnyttjarna.
- Studier och analys av relevant dokumentation.

6. Projektorganisation

Granskningen har genomförts av Anders Petersson, certifierad kommunal yrkesrevisor under ledning av Monica Rådestad, kundansvarig och certifierad kommunal yrkesrevisor.

7. Styrande regler och riktlinjer

I september 2007 var ett ärende uppe i Täbys kommunstyrelse som behandlade "Kommunfastigheter, verksamhets- och organisationsutredning, fastighetsägarstrategi, lokal försörjning och internhyresmodell".

Vad gäller verksamhets- och organisationsutredningen gjordes en nulägesanalys avseende Kommunfastigheters uppdrag, kunder, organisation/bemanning m m. Utifrån uppdraget gjordes en bedömning av en för Kommunfastigheter optimal organisation, struktur och bemanning (volym och kompetensmässigt) förslag till förbättrings- och utvecklingsprojekt samt en kompetenskartläggning av nuvarande personal.

Den fastighetsägarstrategi som ska tillämpas i Täby kommun är:

Kommunen ska endast äga fastigheter;

- som är nödvändiga för de kommunalt finansierade verksamheterna, och
- där lokal försörjningen med en intern lösning är effektivare och långsiktigt lönsammare än vad som kan erhållas via de externa fastighets- och hyresmarknaderna.

Följande övergripande riktlinjer för fastighetsägandet och lokal försörjningen är dessutom aktuella:

Kommunens fastighetsägande ska bedrivas på affärsmässiga grunder och syfta till bestående bruksvärden och en effektiv lokal försörjning. Lokal försörjningen ska präglas av ett nämndsövergripande synsätt och kommunens totala nytta ska prioriteras.

Av regelverket framgår sedan att: "Kommunstyrelsen har ansvaret för ägande, förvaltning och anskaffande av lokaler för kommunens verksamheter. Lokal försörjningsprocessen omfattar både köp av fastighet, nybyggnad, om- och tillbyggnad av befintlig fastighet eller inhyrning av lokal. Lokal försörjningsärenden resulterar ofta i projekt som kräver investeringsmedel. För en fungerande handläggning måste besluten i lokal försörjningsprocessen samordnas med arbetet med verksamhetsplan. Som ett resultat av krav från verksamheterna får projekten normalt pressade tidsplaner. Det är därför av största vikt att beslutsprocessen sker på ett genomtänkt och för projektet optimalt sätt".

Den principiella ansvars- och arbetsfördelningen i lokal försörjningsprocessen är följande:

- Verksamheterna ansvarar för den långsiktiga planeringen av sitt lokalbehov och utreder och anmäler till Kommunfastigheter sitt eventuella behov av utökade lokaler inklusive verksamhetsbyggnader.
- Kommunfastigheter företräder kommunens fastighetsägande och är under Kommunstyrelsen ansvarig för att driva lokal försörjningsprocessen inklusive investeringar

och projekt. Kommunfastigheter ansvarar även för den administrativa, ekonomiska och tekniska fastighetsförvaltningen och har ett ansvar för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med god service samt att lokalbeståndet utnyttjas optimalt. Det senare innebär att förvalta och utveckla kommunens fastighetsbestånd med bästa möjliga ekonomiska utfall inom ramen för sitt uppdrag.

Lokalförsörjningsprocessen delas sedan upp i följande huvudskeden:

- Utredningsfasen – fasen ska omfatta behovsanalys, verksamhetsprogram, lokalprogram med skisser, investeringsanalyser och översiktliga tekniska utredningar med kostnadsuppskattningar (investerings- och hyreskostnad) samt framtagande av olika lokalförsörjningsalternativ.
- Programfasen – fasen ska omfatta genomförande av erforderliga utredningar och programhandlingar inklusive programskiss. Åtgärdsförslag med en kostnadsbedömning ska upprättas.
- Projekteringsfasen – fasen ska omfatta bl a avstämning av projektet, upphandling av konsulter, framtagande av systemhandling och förfrågningsunderlag inför upphandling av entreprenör.
- Produktionsfasen – fasen ska omfatta bl a upphandling av entreprenör. Före kontraktsskrivningen görs en slutlig avstämning av projektets ekonomi. Fasen avslutas med en slutbesiktning.
- Avslutandefasen – fasen då lokalerna kan tas i bruk. Innehåller även uppföljning och dokumentation av projektet, avslut mot myndigheter, ekonomi, efterkontroller m m. Slutredovisning av projekt samt slutreglering av internhyresavtalet.

I början av 2015 fastställde även Kommunfullmäktige ”Försörjningsplan för anläggningar, bostäder och lokaler. Av denna framgår att; ”Täby kommun står inför stora utmaningar avseende behov av fastigheter för olika ändamål. Försörjningsplanen omfattar anläggningar, bostäder och lokaler för offentligt finansierad verksamhet d v s skola, vård, omsorg, boenden, idrott, kultur och fritid i Täby kommun. Planen redovisar hur behovet kan tillgodoses oavsett i vilken regi och i vems anläggningar, bostäder och lokaler verksamheten bedrivs. Försörjningsplanen ska underlätta det strategiska arbetet så att kostnader om möjligt undviks samtidigt som risken minimeras för att Täby kommun står utan nödvändiga anläggningar, bostäder och lokaler när dessa behövs. Planen är tjugoårig och samordnas med kommunens långsiktiga översiktsplan samt utgör underlag i det årliga arbetet med budget- och verksamhetsplanering med utgångspunkt från det politiska programmet under mandatperioden 2014-2018. För varje projekt erfordras dessutom särskilda beslut i enlighet med kommunens riktlinjer för investeringar.”

Arbetet med försörjningsplanen inleddes 2012. Den har utarbetats av kommunledningskontorets strategienhet i samverkan med bland annat Kommunfastigheter och kommunens verksamhetsområden. Ett systematiskt utredningsarbete har genomförts med kommunens verksamhetsuppdrag i fokus.

Försörjningsplanen är därmed en långsiktig strategi där kommunens samlade behov av anläggningar, bostäder och lokaler beskrivs. Det som avses är planering, dimensionering, införskaffning (inhyrning, uthyrning m m) av lokaler, bostäder och anläggningar, ytor för aktiviteter, samt utredning och beställning av ombyggnad, anpassning och nybyggnad för aktuell verksamhet. Hit hör även avveckling av de delar av beståndet som inte längre behövs eller motsvarar dagens krav. För att effektivt kunna nyttja befintliga och nya anläggningar, bostäder och lokaler behöver flexibiliteten öka i användningen av dessa. Lokalerna ska t ex enklare kunna anpassas till de verksamheter som för tillfället har störst behov. Därutöver ska möjligheterna till samutnyttjande med enskild utförare utvecklas. Försörjningsplanen förutsätter god ekonomisk hushållning med bättre välfärd per skattekrona och är ett av Täby kommuns verktyg i arbetet med en långsiktigt hållbar utveckling. Försörjningsplanen ska underlätta det strategiska arbetet så att kostnader om möjligt undviks samtidigt som risken minimeras för att Täby kommun står utan nödvändiga anläggningar, bostäder och lokaler. Det är av stor vikt att anläggningar, bostäder och lokaler i Täby är ändamålsenliga och långsiktigt användbara.

Av försörjningsplanen framgår vidare att Täby kommuns anläggningar, bostäder och lokaler ska:

- Vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva.
- Planeras långsiktigt och inriktas mot kvalitet och effektivitet för att ge bästa möjliga totala ekonomi.
- Prioritera flexibla lösningar och hög lokaleffektivitet.
- Följa lagstiftningen och fastlagda myndighetskrav, i fråga om såväl arbetsmiljö som teknik och säkerhet.
- Svara mot bilden av Täby kommun, att lita på, leva i, längta till och växa med.

Vid ny- och ombyggnad ska:

- Flexibilitet och generalitet eftersträvas för att kunna möta förändrade krav.
- Arbetsmetodiken bidra till att skapa hållbara byggnader och anläggningar.

Försörjningsplanen kommer att utvecklas under 2015 eftersom det bland annat pågår en utredning avseende en processmodell för försörjning av anläggningar, bostäder och lokaler. Dessutom pågår en utredning och utvärdering avseende hyresmodeller.

8. **Processen avseende lokalplanering/lokal försörjning**

Enheten Kommunfastigheter ligger organisatoriskt under kommunledningskontoret. För närvarande består Kommunfastigheter av två olika enheter, en förvaltningsenhet och en projektenhet. I sommar tillträdde en ny fastighetschef och från hösten kommer eventuellt även en strategisk enhet/utvecklingsenhet att finnas. Handläggare som arbetar med dessa frågor ligger direkt under fastighetschefen. För närvarande pågår även rekrytering av en fastighetsstrateg.

Kommunfastigheters roll är att serva kommunens verksamheter vad gäller lokalanskaffning och lokal försörjning. Målet är att se helheten vad gäller både anskaffning/försörjning och förvaltning av lokaler. Totalt arbetar ett 25-tal medarbetare på Kommunfastigheter. I samband med granskningstillfället sker en översyn av dels lokalanskaffnings-/lokal försörjningsprocessen, dels processen/rutinerna vad gäller internhyror. Översynen innebär bl a arbete med rutiner, arbetsfördelning, organisation och ansvar internt inom Kommunfastigheter. Detta ingår som en del i arbetet med att utveckla processmodellen.

Processen för lokalanskaffning/lokal försörjning börjar med att någon verksamhet tar kontakt med Kommunfastigheter. För samtliga projekt gäller att en skriftlig beställning ska finnas och det är ansvarig verksamhetschef med budgetansvar som står bakom denna beställning. Önskemålen från verksamheterna kan vara av många olika slag som t ex utökning av kapacitet, förnyade ytskikt etc. En viktig del är att hyresanpassning/hyressättning sedan sker utifrån de åtgärder som genomförts i lokalerna. I samband med att beställning görs ska även förslag på finansiering presenteras.

För varje projekt som ska genomföras finns en ansvarig projektledare utsedd inom Kommunfastigheter. Totalt är det åtta olika personer som kan vara projektledare för projekt. För åtgärder som kategoriseras som investeringar ska dessa finnas med i kommunens verksamhetsplan. Investeringar presenteras per styrelse/nämnd. Kommunfastigheter har rollen som controller i den meningen att styra processerna på ett ändamålsenligt sätt både vad avser de investeringsprojekt som genomförs respektive de åtgärder/insatser som kategoriseras som driftsprojekt. Kommunfastigheter har budgeterade driftskostnader i form av kostnader för media (vatten, el, värme), planerat/löpande underhåll samt avhjälpande/akut underhåll. En ekonomisk uppföljning sker regelbundet av dessa kostnader. För 2015 kommer utfallet avseende kostnader för avhjälpande/akut underhåll avvika i mycket stor grad negativt mot budget. I samband med intervjun framkom att den nye fastighetschefen gör bedömningen att för lite medel avsatts vad gäller planerat/löpande underhåll under tidigare år.

Processen fortlöper genom diskussioner med beställaren. Som regel genomförs en skriftlig förstudie. Ett formellt beslut om projektet ska även fattas i respektive beställande nämnd. En preliminär kalkyl finns med i detta beslut, det ska finnas en viss säkerhet hur stor kostnaden blir.

I samband med granskningstillfället är 6 större projekt som rör nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad aktuella. Det finns även 20 st mindre projekt som för tillfället är aktuella. De 6 större projekten är:

- Kommunhusprojektet, nybyggnad av nytt kommunalhus i Täby centrum samt rivning av det gamla kommunalhuset.
- Näsbyparksskolan, om- och nybyggnad av skola, etapp 1 är klar i samband med granskningstillfället.
- Brinkskolan, rivning samt nybyggnad av skola i Vallabrinkområdet.
- Förskolan Sekunden, nybyggnad i området Arninge-Ullna, denna är ett år försenad.
- Täby IP, vissa anpassningar, ny gräsplan, ny läktare och nya omklädningsrum.

- Byleskolan, tillbyggnad av annex.

Kommande större projekt rör bl a upprustning Tibble sportcentrum, ny simhall, nytt vård- och omsorgsboende i västra Roslags-Näsby samt ny skola i Arninge-Ullna (projekt på 300 mnkr, här ingår även ny idrottshall samt ny konstgräsplan).

Vad gäller verksamhetslokalerna har en upphandling nyligen genomförts avseende driftsentreprenör. Den tidigare entreprenören, Redab, behöll uppdraget efter upphandlingen. På Kommunfastigheter finns en driftssamordnare som är ansvarig för detta avtal och dess innehåll.

För byggsidan finns ingen egen regi utan allt upphandlas. Det finns tecknade ramavtal inom olika intervall vad gäller beställningsvärde. Intervallen är 0-0,5 mnkr, 0,5 mnkr-5,0 mnkr och sedan upp till 10 mnkr. För de riktiga stora investeringsprojekten görs projektspecifika upphandlingar. Kommunfastigheter hyr ibland in byggkonsulter som är med i de olika byggprojekten.

För varje större projekt bildas en styrgrupp där möten hålls med jämna mellanrum. Genomgång sker då av t ex aktuella frågeställningar, ev problem/avvikelser som observerats, ev val/strategier som måste göras under projektets gång. Ekonomisk uppföljning av projektet görs också på dessa styrgruppsmöten. I styrgruppen ingår chef för Kommunfastigheter, projektledare, ev byggkonsult, representanter från verksamheten/beställaren samt ev ytterligare någon från Kommunfastigheter. Styrgruppen är även ansvarig för upphandlingen av respektive projekt. Om ett investeringsprojekt beräknas avvika i stor omfattning från tänkt budget måste nytt beslut om investeringsprojektet fattas i Kommunstyrelsen. Kommunfastigheter har som mål att även få med tänkta driftskostnader i Budget och Verksamhetsplan framöver.

I samband med projektets avslutande sker en slutbesiktning och överlämning till respektive verksamhet och förvaltare på Kommunfastigheter. Slutredovisning och även skriftlig dokumentation avseende denna handläggs i Kommunstyrelsens fastighetsutskott avseende projekt upp till 50 mnkr. Under de större projektens gång sker även löpande rapporteringar i fastighetsutskottet.

Kommunfastigheter är ansvariga för hela kommunens in- och uthyrning av lokaler. Vissa verksamhetslokaler hyrs dock ut av Täby Fastighets AB. På Kommunfastigheter finns bl a fastighetsekonom och fastighetsjurist att tillgå. Ett arbete pågår med att förstärka organisation och att arbeta med nya rutiner och arbetsfördelning internt.

Inhyrning av privata hyresvärdar i Täby kommun förekommer bl a avseende kontorshotell i Roslags Näsby (barnomsorg och grundskola samt social omsorg), Näsbybyparks centrum (kultur och fritidsförvaltningen hyr in sig genom biblioteksverksamhet), Arninge centrum (inhyrning görs av en daglig verksamhet) samt Täby centrum (inhyrning görs av verksamhet Java – mötesplats för äldre och ungdomar). Kommunen hyr även vissa lokaler av kommunens bolag. Inhyrning sker även av mellan 200-300 st s k sociala stödlägenheter av företaget Akelius. Äldreboendena Tibblehemmet och Attundagården hyrs dessutom av Hemsö.

Vad gäller den uthyrning som Täby kommun gör till privata hyresgäster omfattar detta nästan alla förskolor som finns i kommunen (ca 90 %) samt även uthyrning till grundskolor F-9 och gymnasieskola. Uthyrning sker även till privata entreprenörer som bedriver särskilda boenden och LSS-boenden. Uthyrning av Täby brandstation görs dessutom till Storstockholms Brandförvar.

Uthyrningen av brandstationen sker till självkostnad. För övriga hyror träffas avtal mellan kommunen och de externa parterna, i princip är det självkostnaden plus ett administrativt pålägg som tillsammans utgör hyran. För närvarande pågår ett arbete med att se över hyresmodellerna, gäller såväl internhyresmodellen som externa hyror.

Frågor har ställts till lokalnyttjarna för att få en bild över hur de tycker att lokalförsörjningen fungerar. Synpunkter är till största delen att samarbetet gentemot Kommunfastigheter i det stora hela bedöms fungera bra. Det finns utrymme att föra fram önskemål och synpunkter. Inom Barn- och utbildningssidan finns lite olika uppfattningar om hur väl synpunkter tas hänsyn till, det rör bl a vad som ska räknas som investering respektive underhållskostnad. Förbättringsområden som nämns är bl a att få till en konsekvent övergripande avstämning av samtliga verksamhetslokaler för att svara helt mot de krav som verksamheterna ställer samt att det inom vissa förvaltningar bör utses speciella lokalsamordnare då dessa frågor kan ta relativt mycket tid i anspråk. Kultur och fritid har mest synpunkter på samarbetet med Kommunfastigheter. De menar att vissa saker skulle kunna återkopplas snabbare samt att Kultur och fritid skulle kunna bli informerade/involverade tidigare i vissa skeden i processen.

9. Avstämning mot kontrollmål

Nedan följer en genomgång och bedömning av de kontrollmål som formulerats i samband med granskningen:

- Det finns ändamålsenliga rutiner för behovsanalys, planering, genomförande och uppföljning av lokalförsörjning t ex i form av en lokalförsörjningsstrategi på både kort såväl som lång sikt. **Delvis uppfyllt.** Utifrån genomförd granskning gör vi bedömningen att ändamålsenliga rutiner finns till viss del. Det återstår dock ett fortsatt arbete med nya rutiner och arbetsfördelning internt, vilket har påbörjats, i syfte att öka ändamålsenligheten.
- I planeringen ingår rutiner för inventering av lokalnyttjarnas önskemål om upprustnings-, ombyggnads- och underhållsåtgärder. **Delvis uppfyllt.** Rutiner finns när någon åtgärd i lokalerna behöver genomföras. Det görs dock ingen "allmän skanning" d v s någon övergripande avstämning i nuläget över lokalerna och dess beskaffenhet.
- Det finns rutiner för mätning av hur lokalnyttjarna upplever lokalernas verksamhetsmässiga kvalitet samt hur nöjda man är med fastighetsförvaltarens arbete. **Delvis uppfyllt.** Se kommenterar ovan. Lokalutnyttjarna bedömer att samarbetet med Kommunfastigheter fungerar förhållandevis bra. Rutinerna kan dock stärkas i vissa avseenden. Detta avser främst inom Kultur och fritids verksamhetsområde.
- Avvägningen avseende ansvar och befogenheter för såväl fastighetsförvaltare som nyttjare är ändamålsenlig. **Uppfyllt.** Vi bedömer att avvägningen avseende ansvar och befogenheter är ändamålsenlig.

10. Bedömning och rekommendationer

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att kommunen i huvudsak har ett ändamålsenligt system för effektivt lokalutnyttjande/lokal försörjning utifrån behoven. Vi lämnar dock följande rekommendationer i syfte att utveckla detta:

- Arbetet med nya rutiner och arbetsfördelningen internt inom Kommunfastigheter ska fortsätta. Ett omfattande arbete avseende bl a organisation och ansvar har inletts under 2015. Detta ingår som en del i arbetet med att utveckla processmodellen avseende lokal försörjning/lokalanskaffning.
- Kommunfastigheter ska inför kommande år specificera driftskostnader avseende sitt verksamhetsområde mer detaljerat. Detta ska ingå i Budget och Verksamhetsplan.
- Fördelningen avseende planerat/löpande underhåll respektive avhjälpande/akut underhåll ska ses över. För 2015 kommer kostnaderna avseende avhjälpande/akut underhåll avvika relativt mycket negativt mot budget.
- En genomgång i form av en s k "allmän skanning", d v s en övergripande avstämning ska årligen göras av de lokaler som nyttjas av verksamheterna för att svara helt mot de krav som verksamheterna ställer.
- Förvaltningarna ska överväga om någon form av lokalsamordnare ska utses för lokalfrågorna. Arbetet med dessa frågor och kontakten med Kommunfastigheter upplevs i nuläget ta relativt mycket tid i anspråk.

KPMG, dag som ovan



Anders Petersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor