

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Hege Sørli
Arkivsaksnr.: 17/1318

Arkiv:

Meløy Eiendom KF - evaluering og forslag om ny organisering

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret vedtar å oppløse Meløy Eiendom KF og overføre dette til kommunal virksomhet.
2. Virksomheten legges i sin helhet i direkte i linje under leder for plan- og kommunalteknikk.
3. Leder for Meløy Eiendom blir virksomhetsleder med samme ansvarsområde som i dag og rapporterer til leder for plan- og kommunalteknikk.
4. Det delegeres til rådmannen å organisere det videre arbeidet.
5. Endringene gjennomføres fra 1.januar 2018, og vedtektene endres i tråd med dette.

Oppsummering

Etter en periode på 4 år med et kommunalt foretak innenfor eiendomsforvaltning blir denne nå evaluert. Det foreslås å legge det tilbake til kommunal virksomhet under rådmannen og kommunestyret. Dette for å gi bedre totaloversikt over den kommunale virksomheten. Det oppleves i dag uheldig og fordyrende at deler av vår virksomhet som også er etablert på rådhuset rapporterer til et eget styre, mens resten av organisasjonen forholder seg til rådmannen og kommunestyret. Meløy kommune er i utgangspunktet en liten organisasjon, og det blir uoversiktlig med oppstyking i mange selvstendige enheter.

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i sak 128/11 pkt. 45 at det skulle utredes en sak vedrørende etablering av kommunalt foretak for kommunalteknisk og eiendom.

Arbeidsgruppa la i sak 34/13 frem en negativ innstilling til opprettelse av eget foretak.

Meløy Eiendom KF (MEKF) ble allikevel vedtatt opprettet i samme møte og har vært et eget kommunalt foretak i Meløy kommune siden 1.januar 2014. MEKF har egne vedtekter vedtatt av kommunestyret i sak 74/13.

Meløy Eiendom KF er et kommunalt foretak som eies av Meløy kommune. Meløy kommunestyre er foretakets øverste organ. Foretaket har sitt forretningskontor på rådhuset i Meløy kommune.

Foretaket står ansvarlig for eierskap, drift, vedlikehold, rehabilitering og utvikling av Meløy kommunes bygninger. Foretaket skal gjennom kjøp, salg, og rehabilitering av eiendommer sørge for at Meløy kommune til enhver tid har den nødvendige bygningsmassen som trengs for å tilfredsstille service og tjenesteyting overfor innbyggere, samt forestå byggherreoppgaver på vegne av Meløy kommune.

Foretakets ansvarsområder;

- Formålsbyggene (skoler, barnehager, sykehjem, adm.bygg, kulturbygg m.m)
- Boliger/leiligheter og omsorgsboliger
- Øvrige bygg og anlegg
- Kommunale park – og grøntanlegg
- Mandat til å kjøpe og selge bygg
- Planlegging og byggherrefunksjon nybygg
- Renholdstjenesten og vaktmestertjenesten
- Meløyfritidsbad

Foretaket forvalter ikke:

- Teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp)
- Kommunal boligstiftelse
- Kirkens eiendommer
- Ubebygde tomter

Foretaket skal også påta seg de oppgaver som kommunestyret pålegger foretaket, og skal til enhver til forholde seg til gjeldende strategier og retningslinjer på overordnet kommunalt nivå, samt inngåtte avtaler som binder hele kommunen.

Meløy Eiendom KF har eget styre bestående av 5 medlemmer, kommunestyret utpeker disse og velger styreleder og nestleder blant disse medlemmene. Ansatte velger selv et medlem til styret. Styrets funksjonstid er 2 år.

Styret rapporterer til Meløy kommunestyret som selskapets øverste organ. Styret har fullt ut ansvar for økonomi og resultater, arbeidsgiveransvar og ansetter selv daglig leder.

Foretaket skal følge den til enhver tid vedtatte personalpolitikk i Meløy kommune, herunder pensjons- og tariffavtaler.

Styrets møter sammenkalles og ledes av styrets leder. Meløy kommunes ordfører og rådmann har møterett i styrets møter.

Foretaket skal ha en økonomiforvaltning i hht. Forskrifter som gjelder for kommunale foretak etter kommuneloven.

Lån opptatt etter 01.01.2014 til formålsbygg skal betjenes av foretaket. Styret skal årlig fremme forslag til hvordan evt. underskudd eller overskudd skal disponeres. Det skal kjøpes tjenester av kommunen så langt det er mulig, som for eksempel regnskapsføring, fakturering lønn m.m.

Innenfor foretakets myndighetsområde har kommunens rådmann ingen instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor daglig leder. Rådmannen har uttalerett i alle saker som styret legger frem for kommunestyret.

Meløy kommunestyret kan på ethvert tidspunkt vedta oppløsning av foretaket. Kommunestyret har en varslingsplikt på minimum 6 mnd. Fra vedtak til oppløsning trer i kraft. Foretakets forpliktelser og verdier overføres i så fall i sin helhet til Meløy kommune.

Saksutredning

Evaluering av Meløy Eiendom KF

I sak 38/16 ber Kommunestyret rådmannen om en evaluering av drift og organisering av Meløy Eiendom KF. Har Meløy Eiendom KF oppnådd de resultater, som kommunestyret vedtok?

Evalueringa og metodevalg er foretatt i samarbeid med styrets leder, daglig leder og tillitsvalgt. Det er brukt en Questbackundersøkelse til alle ansatte i foretaket samt spørsmål pr. epost til ledere i kommunen som bruker tjenester gitt av foretaket. Foretaket har selv formulert spørsmålsstillingene.

Resyme av undersøkelsen:

Spørsmålene er stilt på en slik måte at man sannsynligvis oppnår mye positiv tilbakemelding. Men det er allikevel noen som har skrevet i egen tekst tilbakemeldinger som er mere av det kritiske slaget.

Meløy Eiendom KF ber om vurdering og tilbakemelding på hvordan virksomheten driftes og fungerer for samarbeidspartnere, brukere og ansatte:

Erfaringer i forhold til Meløy Eiendom KF:	Karakter 1-4, der 1: Helt uenig, 2: Uenig, 3: Enig, 4: Helt enig.
a) Responstid er som forventet.	
b) MEKF er handlekraftig	
c) MEKF tar gode beslutninger	
d) Byggenes standard er blitt bedre under MEKF	
e) Kompetansen i virksomheten er god	
f) Serviceoppgaver følges opp	
g) Brukeravtalen fungerer	
h) Det er god kommunikasjon med MEKF	

Det har vært svært få tilbakemeldinger fra administrasjonen og virksomhetsledere. Det kan jo skyldes at dette kom like før ferien startet for flere.

De svarene som har kommet inn varierer fra 1-4-på skalaen, mens hovedtyngden ligger rundt 3. Det er tydelig at noen er svært fornøyd med vaktmesteren de har men andre har en tjeneste som overhodet ikke fungerer, dette er tydelig personavhengig.

Frie kommentarer:

- Rundvask gjennomføres ikke lenger systematisk
- Raskere responstid på uteoppgaver som søppelhåndtering og strøing
- Ekstra firma på lønns- og personalsystem koster ekstra
- Eget årsregnskap
- Alle oppdateringer av IKT – system utløser ekstra kostnader
- Godtgjøring av eget styre
- Ekstrakostnader knyttet til organisasjonsformen KF
- Ekstra rapporteringer til offentlige organ, da det ikke kan rapporteres sammen med kommunen
- Egne forhandlingsløp ved lokale forhandlinger
- Vaktmestertjenesten fungerer ikke
- Dyktige folk i organisasjonen
- Praktisk kommunikasjon fungerer bra, men den formelle er mere komplisert
- Uheldig at hele den kommunale tjenesteproduksjon foregår i bygg som rådmannen ikke har styringsrett overfor

- Eiendomsmassen er en del av det totale bildet som rådmannen skal forvalte på strategisk nivå, og dagens styreform med KF kompliserer dette
- Styreformen koster mere og må tas med i vurderingen

De ansatte i Meløy eiendom KF ble spurt følgende spørsmål/svar følger under hvert pkt. :

1. *Hvilken avdeling jobber du ved?*
21 i renhold, 11 i vedlikehold, 4 i administrasjonen
2. *Hvor fornøyd er du med egen arbeidssituasjon etter at du kom i et KF?*
6 lite fornøyd, 23 fornøyd, 7 svært fornøyd
3. *Føler du at det mer stress i ditt daglige arbeid etter etableringen av KF?*
2 svært ofte, 10 ofte, 17 sjelden, 7 aldri
4. *Jeg har god dialog med ledelsen*
6 uenig, 15 enig, 15 helt enig
5. *Jeg er godt kjent med brukeravtalene/renholdsplanene*
2 helt uenig, 7 uenig, 20 enig, 7 helt enig
6. *Jeg har gode hjelpemidler og verktøy for å gjøre en god jobb*
1 helt uenig, 12 uenig, 11 enig, 13 helt enig
7. *Meløy eiendom KF har mer økonomisk handlefrihet nå enn før vi ble KF.*
3 helt uenig, 14 uenig, 14 enig, 5 helt enig
8. *Jeg trives med å jobbe i Meløy eiendom KF.*
4 uenig, 20 enig, 12 helt enig

Frie kommentarer:

- Trives på min arbeidsplass
- Har ikke merket noen forskjell fra vi ble et KF
- Alt for lite mannskap til vedlikeholdsoppgaver
- KFet bør opphøre og gå tilbake til tidligere organisering. Blir for stor avstand til de øvrige enhetene i kommunen. Dette svekker nærhet og samarbeid og hindrer at kommunens totale kompetanse ikke blir utnyttet. Viktig å sitte ved samme bord når det skal planlegges og besluttes på kommunens vegne.
- Forfordeling mellom ledelse og enkelte ansatte skaper splittelse
- Kultur med baksnaking har fått utvikle seg
- Trenger flere med kompetanse på byggfag
- Tidvis dialogproblemer – men allikevel trivsel på arbeidsplassen
- Uklare ansvarsforhold, - brukeravtaler følges ikke opp
- Organiseringen har ikke endre på ressurstilgang eller arbeidssituasjon
- Svak ledelse, lite lyttende, mye administrativt rot

- Spilleregler i arbeidslivet følges ikke
- Kameraderi
- Stålkontroll på økonomi
- Dårlig arbeidsmiljø
- Ingen tillit og lite nærhet til ledelsen
- Stress pga. for stor arbeidsmengde og liten forståelse

Vurdering

Meløy kommune har stort fokus på økonomi/kostnader til drift. Gjennom endringsprosjektet skal vi ta ned driftsnivået med 30 millioner. Dette er krevende og det forutsetter at man kan sette de samme vilkårene til hele den kommunale driften. Så lenge vi har større deler av virksomheten organisert utenom IKS og KF finner rådmannen det krevende å oppnå de samme besparelser over hele linja. IKS ene har fått innskjerping i fht. rammene gjennom samarbeidet i Salten region, men våre egne KF har rammer satt av kommunestyret.

Meløy Utvikling KF og fremtidig organisering behandles i egen sak.

Gjennom evalueringen ser vi mye positiv tilbakemelding på hvordan MEKF har gjennomført drift og vedlikehold disse snart 4 årene som KFet har bestått. Men ikke alle tilbakemeldinger er entydig positive.

Rådmannen er bekymret for at all reduksjon av driftsmidler blir redusert på kommunal drift og ikke for Eiendom KF. Det er en fare for at virksomheten blir en stat i staten og at den følger sitt eget løp uten å se hele den kommunale virksomheten under ett. Det er merkostnader knyttet til hvordan dette er organisert. Dette gjelder betaling av eget styre, gjennomføring av møter, eget budsjett og regnskap, egne lønnsforhandlinger og merkostnader til alle datasystem da dette regnes som en egen virksomhet. Disse merkostnadene vi har i dag kan spares ved et vedtak om å legge KFet tilbake til kommunal virksomhet.

Det kommer også frem noe kritikk rettet mot arbeidsgiverpolitikken og gjennomføringen av denne. Dette ville sikre likebehandling om det lå under samme organisasjon. Rådmannen ser til tross for gode og ryddige samarbeidsforhold mellom ledelse i foretaket at det gir utfordringer knyttet både til prioriteringer på vedlikehold, store byggesaker, fordeling av budsjett, reduksjoner på rammer m.m.

Det er uklare ansvarsforhold knyttet opp mot de store byggeprosjektene og rådmannen har i prinsippet ingen mulighet for styring slik det er organisert. Det er våre viktigste funksjoner skole, omsorg og barnehage som skal være brukere av byggene og det er uheldig at dette ikke er organisert under rådmannen slik at hun kan ha hele kontrollen med dette og med kommunestyret som ansvarlig organ. Leder av Eiendom forholder seg til sitt styre.

Vi er kjent med at både Gildeskål og Fauske kommune har avsluttet sine kommunale foretak fordi de ser at de minster den totale oversikten over den kommunale virksomheten og at denne organisering er med på å fordyre driften.

Det er vanskelig å sette en korrekt prislapp på hvilke økte driftskostnader en slik organisering gir oss. Vi har direkte merkostnader knyttet til styrehonorar, møtegodtgjørelse, tjenestefrikjøp, datautgifter, egne datasystem innenfor ESA, Agresso m.m.

Dette utgjør rundt 500.000,- kroner.

Dette er de rene utgiftene vi har, i tillegg kommer merarbeid som gjøres gjennom regnskap, budsjettering, lønnskjøring, fakturaregistrering, lønnsforhandlinger m.m som til sammen utgjør omtrent 65 % stilling.

Ansettelse av daglig leder med et lønnsnivå over kommunalsjefene utgjør også en merutgift for kommunen. Ved å organisere eiendom på en annen måte enn i dag, kan det sikkert også spares noe i framtida på lønnsutgifter.

En del av disse merutgiftene vil man ikke kunne spare inn fra dag en, men ved å se på arbeidsprosesser og organisering kan man sikkert klare å redusere driftsbudsjettene også innenfor disse områdene.

Påstanden som ofte høres om at rehabilitering av kommunal bygningsmasse ikke blir prioritert i den kommunale driften, er etter rådmannens synspunkt et utdatert poeng.

Med hele den kommunale porteføljen under rådmann og kommunestyre, har man muligheten til å prioritere likt/ eller ulikt for alle de kommunale driftsoppgavene.

Slik det er nå blir drifta og vedlikehold innenfor MEKF «prioritert» fordi det ikke settes krav til sparing, mens resten av den kommunale drifta må ta reduksjonene.

Det som allikevel oppfattes som det tyngste argumentet sett fra rådmannens side er at man ikke har den totale oversikten over drifta i kommunen, og med alle de tunge byggeprosjektene vi nå er inne i er det svært uheldig med en slik organisering.

Hege Sørli
rådmann