

Diarienum: TN-2015/01149

Fastighets synpunkter på kommunrevisorernas rapport Granskning av rektorernas arbetssituation

Ärendebeskrivning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Umeå kommun har Ernst & Young granskat rektorernas arbetssituation. Syftet är att granska om för- och grundskolenämnden samt gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden säkerställt att rektorerna har förutsättningar att klara sitt uppdrag. Granskningsrapporten skickades till dessa två nämnder 16 juni 2015 för yttrandet som skulle besvaras senast 2015-08-31. Nämnderna har svarat till revisorerna genom sina beslut från 2015-09-24 och 2015-09-22.

En av frågorna som framförallt lyfts fram i rapporten är Fastighets stöd som behövs stärkas för att rektorerna ska få en arbetssituation som är hållbar över tid. Ernst & Young bedömer att såväl rutiner som forum för samarbete mellan skolan och fastighet behöver ses över. Arbetsformer för att planera och följa upp stödet på ett systematiskt sätt bör etableras.

Tekniska nämnden (TN) Fastighet fick inte möjlighet att yttra sig i sakfrågan. För att behandlingen ska ske i enlighet med tidigare revisioner där TN/ Fastighet har intervjuats och/ eller blivit remitterade även om huvudfrågan har berört t.ex. Socialtjänsten eller Fritid men med ett intresse av lokalfrågor har tekniska nämndens ordförande begärt yttrande. Kommunrevisionen har medgivit yttrande över ”Granskning av rektorernas arbetssituation” daterad 2015-06-16.

Fastighet har tagit del av granskningsrapporten och utarbetat ett underlag som syftar till relevanta förbättringsförslag gällande rektorernas arbetssituation i lokalfrågor.

Sammanfattning av kommentarer till rapporten *Granskning av rektorernas arbetssituation*

Fastighet delar revisorernas uppfattning att det finns ett generellt behov av en bättre dialog och information till Umeå kommuns ledare angående lokalfrågor. Därför lyftes frågan redan år 2010 genom att försöka få

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2015/01149

möjlighet att delta i Umeå kommuns ledarutbildningar. År 2014 fick representanter från Fastighet möjlighet att delta vid intern *Nya chefer-utbildningen*, men det fanns bara utrymme för ett mycket kort pass som sedan ströks helt året därpå. Fastighet har även under tidsperioden erbjudit alla verksamheter och skyddsombud utbildning/ dialogmöten i *Roller och ansvar* kopplat till lokalfrågor. Tyvärr har inte alla verksamheter haft möjlighet att ta emot erbjudandet. Denna höst har Fastighet fått inbjudan att träffa rektorer inom för- och grundskolan (FoG) och genomfört dialogmöten med alla skolområden. Fastighet är muntligen lovade en inbjudan från gymnasieskolan.

De dialogmöten som genomfördes inom FoG har bekräftat att rektorerna upplever att det är otydligt hur lokalförsörjningsprocessen fungerar och hur roller och ansvar fördelas. Detta leder till att förväntan inte alltid blir riktad till den verksamhet som ansvarar för frågan.

Kort om ansvar och roller:

(se även Umeå kommuns Lokalförsörjningsdirektiv, KF 2003-12-15 rev 2011-01-26)

- Hyresvärden (Fastighet) ansvarar för i princip allt som handlar om den befintliga byggnaden, som installationer, drift och underhåll i fastigheten.
- Hyresgästen (den som bedriver verksamhet i lokalerna) ansvarar för verksamhetsservice, inredning och utrustning, som exempelvis projektorer.
- Alla förändringar/anpassningar som verksamheten önskar få till stånd, ska initieras och beställas av verksamheten – inte av Fastighet. Det gäller t.ex. anpassning till dagens pedagogik och arbetsmiljökrav. Alla verksamhetsanpassningar hanteras via verksamhetens centralt placerade lokalplanerare.

Kommunikation och återkoppling

Det är skillnad i hantering mellan frågor som rör felanmälan, drift och projekt. Fastighet har uppfattat att detta inte är självklart för verksamheterna och har därför listat en rad förbättringar för att tydliggöra och utveckla detta:

- Fastighet ser vikten av att förbättra kommunikationen vid felanmälan. Därför pågår bland annat arbete med att förenkla för driftpersonal att ge förvalda och mer uttömmande svar på felanmälningar via felanmälsystemet (Fastighet hanterar ca 25 000 felanmälningar/år). Fastighet måste till exempel bli bättre på att informera om att garantifel har längre handläggningstid än en vanlig felanmälan, för att skapa rätt förväntningar hos anmälaren.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2015/01149

- Återkoppling på felanmälan ges till den person som anmäler felet. Fastighet har uppfattat att rektorerna förväntar sig att även de själv och/eller andra på skolan ska få återkoppling på felanmälan. Det är främst en intern ordning inom verksamheten som måste skapas. Fastighet har kompletterat felanmälningsystemet med en möjlighet att uppge en annan kontaktperson än anmälaren.
- Fastighets dialog inför ombyggnationer/anpassningar sker enligt rutin med skolledningen, främst via lokalplanerare som man träffar varje vecka. När tidplaner förskjuts eller verksamheten inte går vidare med en beställning, har Fastighet förutsatt att verksamheten internt tar dialogen vidare till rektorerna. Detta ansvar behöver förtydligas.
- Vid projekt som har gått vidare till beställning samt är finansierade och beslutade för verkställighet av verksamheten, äger Fastighet möjligheten och ansvaret att förbättra dialogen om t.ex. tidplaner. Verksamhetens kontaktperson behöver också ett uttalat ansvar för intern kommunikation.
- Vid felanmälan måste oplanerade händelser åtgärdas mycket snabbt. Dessa arbeten har en mycket begränsad möjlighet att kommuniceras i förväg. Vi vädjar om förståelse för detta.
- Fastighet har många underleverantörer. Det finns krav på dem, som att det tydligt ska framgå vilka de är. Ett arbete är påbörjat med att se över nya vägar, som tex omfattningen av köpta tjänster för att kunna styra och följa upp på ett sätt som fungerar bättre för hyresgästerna.

Skolornas trafikmiljö

- Gator och parker erbjuder stöd till skolan/rektorer kring trafikarbetet inom projektet ”Trafiksäkra skolvägar”. Det består av främst två delar:
 1. Inventering/platsstudier av skolvägar i närheten av Umeås skolor, som sker områdesvis ca 2-3 per år i Gator och parkers regi
 2. Samverkansgrupp tillsammans med skolan och Fastighet som träffas 4-5 gånger per år, där verksamheten tar med sig aktuella frågor.
- Gator och parker har tidigare erbjudit skolorna möjligheten att arbeta med beteendefrågor, information, trafikkartor mm, men tyvärr har endast ett fåtal skolor varit intresserade av erbjudandet.
- Gator och parker är även expertstöd vid en del större ny- och ombyggnadsprojekt som rör skolor eller förskolor.
 - Fastighet rådgör även med Gator och parker när trafikfrågor uppstår i befintliga fastigheter. Vid trafikfrågor från verksamheterna som kan påverkas av tex beteende, information, trafikkartor hänvisar vi verksamheterna till stöd från Gator och parker.

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2015/01149

Diskussion och förslag till hur Fastighet och För-, grund- och gymnasieskolan tillsammans kan arbeta vidare med förbättringar:

- Tydliggöra eller fastställa vilka frågor som ska hanteras av rektor respektive annan inom verksamheten.
- Gemensamt tydliggöra eller fastställa vilka åtgärder som kommuniceras internt inom verksamheten respektive av Fastighet till rektor.
- Gemensamt identifiera vilka arbeten/åtgärder som ska kommuniceras av Fastighet i förväg till rektor, eller av denne utsedd kontaktperson.
- Fastighets medarbetare utför kontinuerligt skötsel, tillsyn och kontroller i fastigheterna, som också är deras arbetsplats. Dessa arbeten utförs av olika personer. Alla Fastighets medarbetare måste kunna utföra sitt uppdrag och betraktas som medarbetare inom Umeå kommun. Om rutinarbeten ska kommuniceras inför varje åtgärd, måste det utredas hur och vilka konsekvenser det har.
- Fastighet har även underleverantörer som kontinuerligt utför uppdrag som t.ex. markskötsel i fastigheterna. Om rutinarbeten ska kommuniceras inför varje åtgärd, måste det utredas hur och vilka konsekvenser det har.
- Om informations- och säkerhetsnivån ska höjas vid alla skolor/förskolor behöver man komma överens om kontaktvägar för varje verksamhetslokal som alltid är uppdaterade och nåbara, så att det inte uppstår ”fördröjningsrisker” vid arbeten. Det ställer krav på att verksamhetsansvarig eller av denne utsedd, måste vara anträffbar. Fastighet utgår från att en sådan förändring omfattar alla besök, inte bara fastighetsrelaterade. Ett förslag kan därför vara en möjlighet att anmäla ankomst i en expedition och erhålla ett bevis (besökskort) samt kvittens på återlämnande av besökskort. Detta måste vara en funktion som alltid är bemannad (har back-up) och har informationsansvar inom den egna verksamheten. Identifiera om anmälningsplikt även gäller Umeå kommun, Fastighets medarbetare som har sin arbetsplats i fastigheten och entreprenörer som nästan dagligen utför skötsel och tillsyn i fastigheten.
- Noteras kan, att rektorer även upplever det som en ökad arbetsbelastning i det fall verksamheten bedrivs i en fastighet med annan hyresvärd än Umeå kommun Fastighet. Fastighet har förbättrat informationen på intranätet för att ge en bättre vägledning om vad som gäller vid externa förhyrningar.
- Fastighets uppfattning är att förväntan och kraven från verksamheten mot Fastighets driftpersonal ökat avseende tjänster som inte ingår i hyran och som det därför inte finns resurser för. Det kan gälla uppsättning av krokar, bära bort material, administration av

Tjänsteskrivelse

Dnr: TN-2015/01149

passagesystem, ta hand om verksamhetsutrustning som värdeskåp och projektorer m.m. Kan det finnas behov av att utveckla verksamhetens interna stöd?

- Gemensamt arbeta för mer standardisering som i förlängningen medför mindre arbetsinsatser av färre personer.
- Fastighets uppfattning är att chefer inom andra verksamheter, som har uppdrag jämförbara med rektors verksamhetsansvar inte involveras i samma utsträckning i t.ex. projekt. Där har verksamhetsledningen valt att ha en intern dialog inom den egna verksamheten, för att sedan lyfta frågeställningar samlat till Fastighet. Det är en lösning som leder till mer standardisering och därmed bidrar till att avlasta rektorena. Fastighet medverkar gärna till ett sådant utvecklingsarbete.

Det finns redan idag rutiner och gemensamma forum för samverkan. Fastighet ser det som mycket angeläget med en fortsatt ömsesidig dialog om hur vi tillsammans kan utveckla och förbättra rutiner och mötesformer på ett positivt sätt. Fastighet ser också en förbättrad kommunikation och tydlighet i kommunikationsvägar som en framgångsfaktor för att skapa trygghet i gemensamma frågor.

Dan Vähä
Fastighetschef

Christina Lundgren
Chef Fastighetförvaltning