

**§ 260****Utredning om samordning av fastighetsförvaltningen i  
kommunkoncernen  
KSN-2019-1841****Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

**att** uppdra till kommunledningskontoret att i samarbete med berörda parter utreda och lämna förslag på hur kommunkoncernens fastighetsförvaltning kan hanteras mer samordnat, samt

**att** utredningen som ett första steg ska återkomma till kommunstyrelsen med förslag kopplade till förändringarna i fastighetsägandet som beslutades i fullmäktige 29 april senast i november 2019 och återkomma med slutrapport till kommunstyrelsen senast i december 2019.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar för egen del

**att** ärendet ska kompletteras och förtydligas gällande service-, verksamhets- och effektivitetsperspektivet.

**Sammanfattning**

För att effektivisera fastighetsförvaltningen föreslås att kommunledningskontoret tillsammans med berörda parter inom kommunkoncernen ska utreda möjligheterna till ökad samordning inom de koncernägda fastigheternas huvudmannaskap samt tekniska och administrativa förvaltning.

En utgångspunkt för utredningen är att det långsiktiga fastighetsägandet i kommunen, i linje med fattade beslut år 2012, bedrivs i bolagsform.

**Yrkande**

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar att ärendet ska kompletteras och förtydligas gällande service-, verksamhets- och effektivitetsperspektivet.

**Beslutsgång**

Ordförande ställer föreliggande förslag med Fredrik Ahlstedts (M) ändringar mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

**Beslutsunderlag**

Förvaltningens skrivelse den 30 augusti 2019.

Kommunledningskontoret

Kommunstyrelsen

Handläggare:  
Hesselius Patrik  
Ljunggren Carl

## Utredning om samordning av fastighetsförvaltningen i kommunkoncernen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** uppdra till kommunledningskontoret att i samarbete med berörda parter utreda och lämna förslag på hur kommunkoncernens fastighetsförvaltning kan hanteras mer samordnat, samt

**att** utredningen som ett första steg ska återkomma till kommunstyrelsen med förslag kopplade till förändringarna i fastighetsägandet som beslutades i fullmäktige 29 april senast i november 2019 och återkomma med slutrapport till kommunstyrelsen senast i december 2019.

### Ärendet

För att effektivisera fastighetsförvaltningen i kommunkoncernen föreslås att kommunledningskontoret tillsammans med berörda parter ska utreda möjligheterna till ökad samordning inom de koncernägda fastigheternas huvudmannaskap samt tekniska och administrativa förvaltning. I utredningen ska service-, verksamhets- och effektivitetsperspektiven speciellt beaktas.

En utgångspunkt för utredningen är att det långsiktiga fastighetsägandet i kommunen, i linje med fattade beslut år 2012, bedrivs i bolagsform.

### Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen. Föreliggande ärende bedöms inte ha några konsekvenser ur näringslivs-, barn- eller jämställdhetsperspektivet.

### Föredragning

Med utgångspunkt i att hitta en mer effektiv fastighetsförvaltning genom en renodling av fastighetsbestånden mellan förvaltande bolag och nämnder bolagiserade Uppsala

kommun 2013 ett stort fastighetsbestånd i tre nya kommunala fastighetsbolag, Skolfastigheter, Sportfastigheter och Förvaltningsfastigheter. Överlåtelsen omfattade fastigheter värderade till över 4 miljarder kronor. Någon samlad utvärdering av om målen med bolagisering uppfyllts har inte genomförts.

Sedan bolagiseringen 2013 har flera organisationsförändringar, investeringsbeslut, överlåtelser och förvärv skett som har bäring på kommunkoncernens fastighetsinnehav och förvaltning. I samband med att de nya bolagen bildades lades den dåvarande fastighetsägarnämnden ned, varvid ansvaret för den strategiska försörjningen av lokaler fördes till kommunstyrelsen. 2014 förvärvade Uppsala kommun Ulleråkerområdet och ett nytt stort fastighetsbestånd fördes till kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet. 2017 avvecklades styrelsen för teknik och service, som genom avtal med flera nämnder och bolag ansvarade för en stor del av koncernens drift inom fastighetsförvaltningen. De nämnd- och bolagsförvaltningar som tidigare haft avtalsrelationer kring driften med styrelsen tillfördes driftsansvar och medarbetare från teknik och service. I april 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om att avyttra fastigheterna i AB Uppsala kommuns Industrihus (Ihus) och Uppsala kommuns Fastighetsaktiebolag (Ukfab) till externa aktörer och övriga kommunkoncernen till ett uppskattat värde om 5,3 till miljarder kronor.

Efter beslut av stadsdirektören är stadsbyggnadsförvaltningens fastighetsavdelning, som hanterar kommunstyrelsens ansvar för styrning, ledning och samordning av kommunens lokalförsörjning, från den 1 september organiserad som en stab inom kommunledningskontoret. Staben ansvarar även för driften av kommunstyrelsens och ett antal av de kommunala bolagens fastigheter och lokaler samt ytterligare ett antal objekt utanför kommunkoncernen. Inom driftverksamheten finns även kommunens centrala funktion för tillsyn av brand, elsäkerhet samt lås, larm och passage.

De kommunala fastighetsbolagen har på grund av sina specifika uppdrag och organisationernas varierande storlek valt olika strategier för sina förvaltningsorganisationer. Tillsammans med nämndorganisationen så har kommunkoncernen en omfattande fastighetsförvaltning. De stora förändringar som skett och pågår inom koncernens fastighetsbestånd och kring fastighetsförvaltningens organisering har påverkat förutsättningarna för exempelvis fastigheternas drift. Det finns anledning att utgå från att det kan finnas vinster med att öka samordningen inom kommunkoncernens fastighetsförvaltning.

En genomlysning av kommunkoncernens tekniska och administrativa fastighetsförvaltning bör därför genomföras med syftet att föreslå en resurseffektiv organisering ur ett helhetsperspektiv där fokus är kvalitativa leveranser till verksamheterna. Utredningen föreslås undersöka möjligheterna till ökad samordning utifrån de beslut som fattats 2019 men det finns även skäl att göra en samlad genomlysning av samordningsmöjligheter eller förbättringar för den tekniska och administrativa fastighetsförvaltningen i hela koncernen.

Följande frågor och inriktningar ska prövas i översynen:

- Hur konsekvenserna av fullmäktiges avyttringsbeslut i april 2019 vad avser organisation, ekonomi, kompetens ska omhändertas för effektivaste koncernnytta och för att skapa högsta möjliga kvalitet.
- Vilka möjligheter bildandet av fastighetsstaben öppnar för att samordna kritiska kompetenser för berörda parter i koncernen.
- Utifrån inriktningen i bolagiseringsbeslutet 2012, analysera om ytterligare effektiviseringar kan ske vad gäller exempelvis fastigheternas

huvudmannaskap, tekniska och administrativa förvaltning, gemensamma ekonomi-och verksamhetsstyrningsmodeller, och processen för nybyggnation.

De berörda parterna är kommunstyrelsen inklusive mark- och exploateringsverksamheten, gatu- och samhällsmiljönämnden och idrotts- och fritidsnämnden, samt i första hand fastighetsbolagen Ihus, Ukfab, Sportfastigheter och Förvaltningsfastigheter. Även Skolfastigheter, Uppsala parkering AB, Fyrishov AB och Uppsalahem AB kan som kommunala fastighetsägande bolag komma att omfattas av utredningen i olika utsträckning.

Utredningen föreslås slutrapporteras till kommunstyrelsen senast i december 2019. För att omhänderta de förändringar i fastighetsägandet som beslutades i fullmäktige i april föreslås en delrapport i utredningen avges i styrelsen i november.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Utredningen genomförs inom befintlig ram för kommunstyrelsen.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ingela Hagström  
Utvecklingsdirektör