

## Mulig modell for å forsterke byggdrift (vaktmestertjenesten)

### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for levekår		
Utvalg for oppvekst		
Utvalg for teknikk og miljø		

Saksbehandler: Kathrine Vollevik Knudsen	Arkivsaknr.: 2013/3866-12
--	---------------------------

#### RÅDMANNENS INNSTILLING:

Saken tas til orientering.

#### SAMMENDRAG

UTM fattet den 06.04.2017 følgende vedtak;  
«Rådmannen utreder en modell til å forsterke vaktmestertjenesten som dekker kommunens behov på en tilfredsstillende måte. Man planlegger vaktmestergruppen slik at den kan ta en del av etterslepet i vedlikeholdet av kommunale bygg.»

Vedtaket kom i UTM sak 92/17 hvor det ble vedtatt å endre organiseringen av vaktmestertjenesten i Askøy kommune.

Denne saken søker å svare ut overnevnte vedtak.

**Avgjøres av: UTM**

**Behandles i følgende utvalg: UFO, UFL, UTM**

#### Videre saksgang:

Sendes i retur til rådmannen for effektivering av vedtaket og gjennomføring av organiseringen.

**Saksopplysninger:**

Askøy kommune er i dag organisert med å ha ansatt egne driftsteknikere som har ansvar for drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Videre kjøpes det inn håndtverkstjenester for store summer hvert år.

En gjennomgang av regnskap ift brukte midler på rammeavtalene viser at vi hittil i år (15.9.17) brukte følgende på de ulike fagene:

Fag	Rammeavtaler (løper ut)	Kroner, timer og materiell
Tømrer	Åsane Byggmesterforretning (13.11.2020)	182.000,-
Maler	Malerfirma Monsen AS (08.05.2021)	2 MNOK
Rør	Anders O. Grevstad (30.04.2020)	175.000,-
Elektro	OneCo Technologies AS (31.03.2021)	120.000,-
Totalt		Ca 3,3 MNOK

Eiendomsavdelingen har i dag ansvaret for drift og forvaltning av kommunens bygg og boliger. Dette er delt i to team.

Team 1 på bolig har i dag 1 på forvaltning og 3 på drift (tømrere).

Team 2 på bygg har i dag 2 på forvaltning og 6 drift. Her er 2 elektrikere, 3 tømrere og 1 som har fagfelt innen låssystemer.

Det kjøpes i dag mange tjenester til byggdrift, både ordinært vedlikehold og i forhold til å ta vedlikeholdsetterslepet. Askøy kommune har i dag rammeavtaler innen flere fag, hvor tømrertjenester, malertjenester, rørleggertjenester, elektrotjenester er de største.

### **Vurdering:**

Drift av bygg er i dag mer og mer fagspesifikt. Man må ha inn godkjente, autoriserte og sertifiserte fagpersoner innen de fleste fagfelt for å utføre drift/ vedlikehold og rehabilitering.

Som nevnt over har Askøy kommune i dag rammeavtaler på de fleste fag innen byggdrift. Videre har vi ansatte innen tømrerfaget som kan utføre oppgaver innenfor dette fagfeltet. Vi har også i løpet av 2017 fått på plass fagansvarlig elektro, slik at vi i dag selv kan utføre kontroll, og bytte av likt mot likt innen dette feltet med de to ansatte elektrikerne vi har. Dog er hovedoppgavene til dagens driftsteknikere daglig vedlikehold, inkludert sjekklister på det enkelte bygg. De har noe kapasitet til å ta enklere oppdrag, men største delen av tiden er knyttet opp til daglig drift.

Det brukes i dag store midler til kjøp av tjenester som innbefatter både fagpersonell og det materialet som de benytter.

Man kan i det videre enten velge å fortsette en organisering som i dag, hvor en del gjøres i egenregi og en del kjøpes inn av tjenester. Alternativt kan man benytte en del av midlene som det i dag kjøpes tjenester for og ansette egne fagpersoner innenfor de feltene hvor det kjøpes mest tjenester.

Det man erfarer med å ha egne fagpersoner er at man blir mer fleksibel ift hvilke oppgaver som skal utføres samt disponering av tid. Ved bruk av fagpersonell gjennom rammeavtaler må dette følges opp av personer på avdelingen, ift bestilling, oppfølging, og behandling av faktura for utført oppdrag.

Når man da ser på forskjeller med egne ressurser og innleide personer, er det en fordel å ha ansatt fagpersoner internt. Man har dem da som en ressurs i avdelingen til å utføre de oppgaver på både drift og vedlikehold som trengs. Videre vil de være en ressurs i et tverrfaglig miljø for Askøy kommune som helhet, i prosesser rundt drift / vedlikehold / rehabilitering og nybygg.

Innen ordinær drift og vedlikehold vil man få totalt mer ut av egne ressurser i forhold til å utnytte kapasitet og kunnskap i daglig drift, både planlagt og ikke minst alt det plutselige som skjer ved drift og vedlikehold av bygg.

Ulemper kan være at en også får en mindre rigid organisasjon med tanke på fleksibel disponering av spisskompetanse. Dette kan til en viss grad løses ved videreføring av eksterne innleie, men ressursene til vedlikehold vil i større grad bli «låst» til den kompetansen som rekrutteres.

Forholdet mellom å kjøpe tjenester og ha egne ressurser reiser en del spørsmål;

- Innen hvilke fag bør man ha egne ressurser?  
Som tabellen over viser er det innen tømrerfaget, maler, rør og elektro det er store utgifter til eksterne. Her kan man få flere timer ved å bygge opp interne ressurser og mer fleksibel disponering av egen fagfolk.
- Har man lokaler til å ha egne ressurser?  
PR i dag har driftsteknikerne oppmøte på nærmeste kommunale tjenestested hvor kommunal bil står. Så starter man på jobb når man er i bilen og kjører derfra og til første oppdrag. Lager/ kontorarbeidsplasser/ verktøy og utstyr har man i Bakarvågen, i lokalene hvor VA og Samferdsel er. Her er begrenset med plass i forhold til å utvide med mange personer og mye utstyr. Noe økning kan man klare på kort sikt.

Når det gjelder lokaliteter er saken om Tjenestelokaler på vei til politisk behandling i F i oktober, hvor det foreslås enten en utbygging i Bakarvågen eller nybygg og flytting til Haugland for hele Teknisk. Slik at på lang sikt vil man kunne løse en lokalisering utfordring.

Med økte ressurser kan man enten organisere seg med dagens driftsteknikere på ordinær drift og nye ressurser i vedlikeholdsteam eller man kan organiseres slik at alle likestilles som driftsteknikere med ansvar for sine bygg, og sånn få mer tid pr bygg. Men får i tillegg da noe tid til de enkeltes spesialfag som kan utføres både på egne og «andres» bygg. Slik organiserer man eks elektrikerne i dag, som har ansvar for noen bygg (men mindre enn de øvrige) for å ha noe fast tid hver uke til elektroarbeid på alle bygg. Om det organiseres på ene eller andre måten vurderes av rådmannen etter hva som til enhver tid er hensiktsmessig.

Dog er det et viktig moment i vurderingen at nye bygg krever forholdsvis mer i driftstid, og for ikke å øke på med mer på vedlikeholdsetterslep er det viktig å bruke nok tid og ressurser på nye bygg, og heller la en del av eldre etterslep bli noe eldre før det prioriteres å tas. En slik prioritering forutsetter at etterslepet ikke går ut over liv og helse, slike tiltak kan ikke utsettes.

Bevilgning på vedlikehold må være forutsigbare over tid, om det skal ansettes flere personer. Rådmannen må da ha trygghet for at økte bevilgninger til drift og vedlikehold ikke er engangsbevilgninger, men varige over noe tid. Rekruttering innebærer at kommunen i større grad «låser» ressursbruken og er mindre fleksibel på eventuell nedskalering av tjenestene.

I økonomi- og handlingsplanen foreligger det nå grunnlag for en langsiktig økt satsing på vedlikehold og rådmannen vil gjennomføre modellen som skissert i saken. Likevel er det viktig at organisering blir løpende vurdert i forhold til effektivitet og kvalitet. Slik fleksibilitet på ledelse og organisering er viktig for hele tiden har fokus på å få mest mulig igjen for knappe ressurser avsatt til vedlikehold. Å låse seg til en modell kan derfor være uheldig som en

permanent løsning. Forutsetningen for flere ansatte er at dette til enhver tid er det mest effektive. Skulle noe ved drift- og vedlikehold indikere at kjøp av eksterne tjenester bør styrkes på bekostning av fast ansatte, så vil det alternativet også være naturlig å benytte. Målsettingen er den samme. Mest mulig vedlikehold.

### **Folkehelseperspektiv:**

Gode og velholdte kommunale bygg, som skole, barnehage og helsebygg gir gode forutsetninger for læring og utøvelse av gode tjenester til innbyggerne.

### **Økonomi:**

En organisering og utføring av drift og vedlikehold for å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep samt å ta unna av det som foreligger, forutsette langsiktige bevilgninger til personell og materiell. Både for å kunne ta vare på de nye bygg som bygges og investere i, samt å ta unna av etterslepet.

Kleppestø, 20.10.2017

Eystein Venneslan  
Rådmann

Odd Maubach  
Konstituert kommunalsjef Teknisk