

Kommunens fastighetsförvaltning

Uppdraget

”Syftet är att skapa en sammanhållen organisation för fastighetsförvaltning”

Varför?

Hur arbetet är tänkt att genomföras?

Hur organisationen ska stötta genomförandet

Vad händer nu?



”Just nu riskerar vi att inte bara invånarnas förväntningar inte nås, utan även att brister inom fastighetsförvaltningens leder till att resurser tas från välfärdsverksamheten”

Administration

Genomförande

Arbetsmiljö

Interaktion

Systematik

Teknik

”En alltför tydlig avgränsning mellan funktionerna uppfattas som skadligt för kundrelationen”.



ÖSTHAMMARS
KOMMUN
– EN DEL AV ROSLAGEN

HUR ska arbetet utföras?

1. säkerställa kvalité och leverans i de mest avgörande processerna,
2. mäta och följa upp utvecklingen av kvalitén och leveransförmåga i verksamheten samt
3. känna till och följa nettokostnaden för kommunens fastighetsförvaltning.

Ännu mera HUR?

Mål – kvalité,
kvantitet och
kostnader

Vilka processer?

Var, när och hur
fattas beslut?

”Processerna”

Lokalförsörjning

Löpande anpassningar

Underhåll och skötsel

Investeringar och projektering

Säkerhet

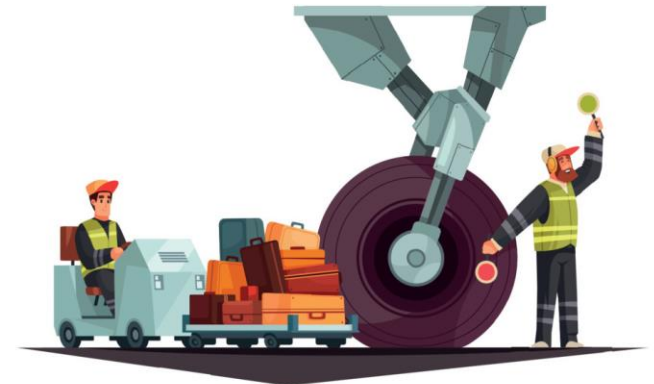
Avtalshantering

Bostadsförsörjning

Upplåtelse och etablering

Hantering av felanmälan och synpunkter

Information och kommunikation



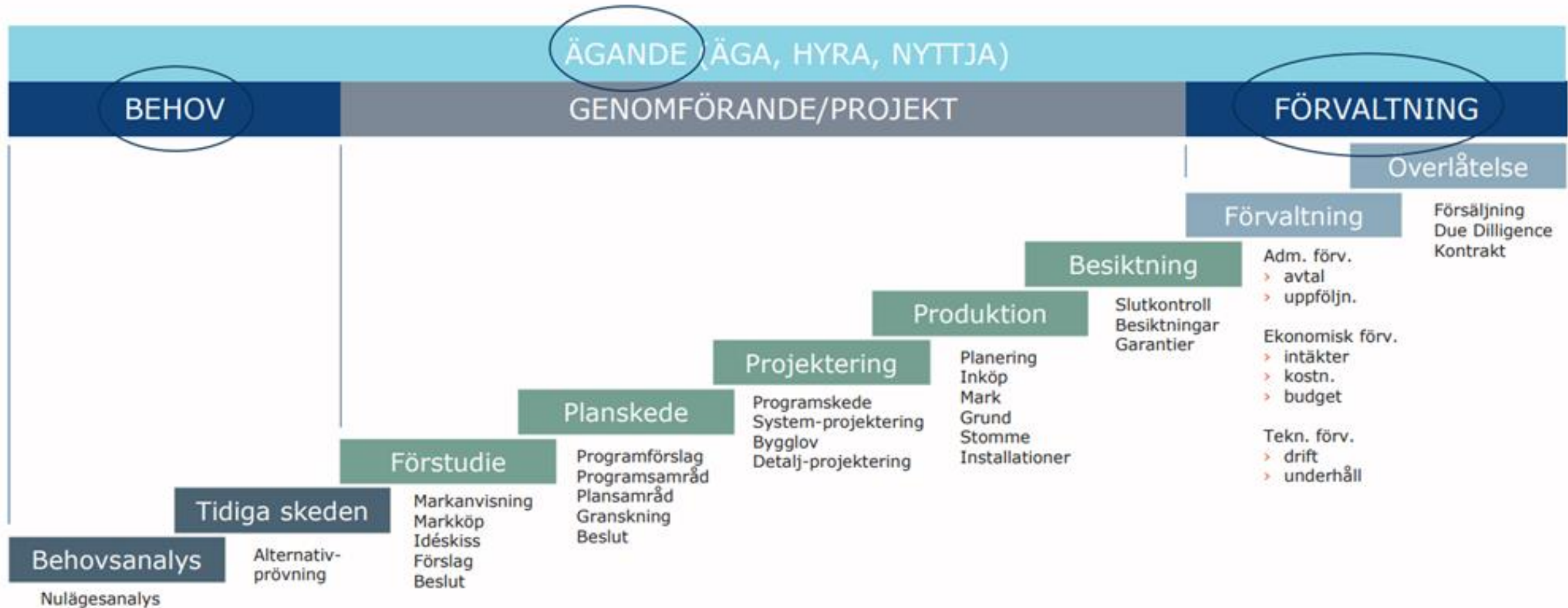
Att arbeta i process

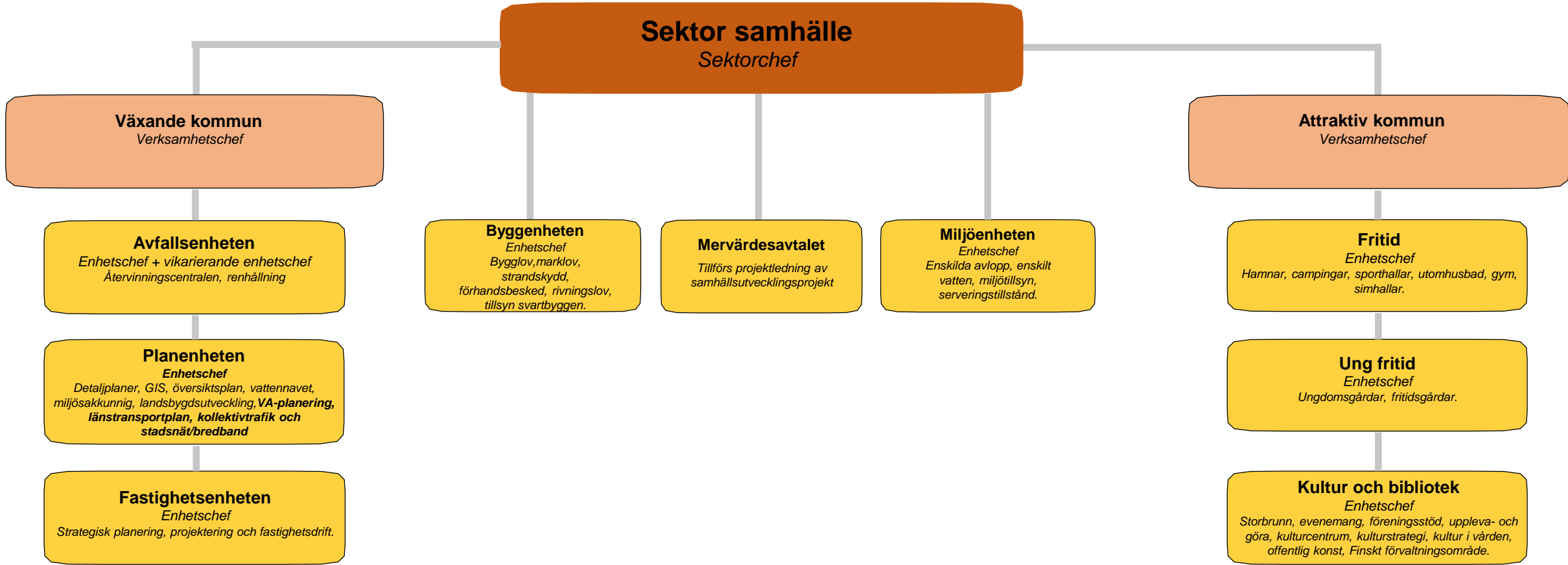
- Stora delar av vardagen är styrd (instruktioner, uppdrag kopplat till målen),
- Vi är beroende av varandra och behöver hela tiden stämna av med de som ska bidra och till de jag bidrar,
- Vi kommunicerar våra leveranser hela tiden,
- Vi tar beslut så nära kunden som möjligt – ett utdelegerat ansvar och mandat att utvärdera, justera, planera och utföra
- En uttalad styrelse för varje process, dit ägaren rapporterar resultat i förhållande till mål
- En platt organisation med en (1) Fastighetschef, vars huvudsakliga uppgift är att stötta vars och ens måluppfyllelse

Vem styr, vem äger och vilka är intressenterna

Process	Styrning	Ägare	Mål	Intressenter
Lokalförsörjningen	KS	Lokal- och fastighetsstrateg		
Löpande Anpassningar	KS*)	Förvaltare	Den som styr processen	
Underhåll, inkl skötsel av allmän plats	KS	FastighetsC	definierar också målet i processen.	Här finns det olika intressenter internt och extemt.
Investeringar i befintliga och nya fastigheter	KF	FastighetsC	Målet behöver kvitteras av alla intressenter, liksom	Det är avgörande att för varje delprocess involvera intressenterna
Säkerhets- och brandskyddsarbete	KS	Förvaltare	beskrivningen av vem som gör vad och när leverans sker	
Avtalshantering (internt och externt)	KF / KS	Markstrateg		
Bostadsförsörjning	KS	Lokal- och fastighetsstrateg		
Upplåtelse, etablering och markstrategi	KS	Markstrateg		
Hantering av felanmälan	KS	Förvaltare		
Information och kommunikation	KS	FastighetsC		

Alla delar i fastighetsprocessen hänger samman och har ett beroende till varandra. Därför ska de ha gemensam målsättning, gemensamt ledarskap och arbetssätt. Alla måste också ges möjligheten att också se helheten





Sektorsnivå

Verksamhetsnivå

Enhetsnivå



FASTIGHETSENHETEN

Fastighetschef

Strategisk planering

Lokal- & fastighetsstrateg (1)

Markstrateg (1)

Projektering

Byggprojektledare

(2 st + 1 vakans)

Energi- & driftingenjör (1)

Intern projektledning

(1-2 vakanser)

Förvaltning

Samordnare för utemiljöer (1)

Gatu- & trafiksamordnare (1)

Fastighetsförvaltare (1)

Fastighetsdriften

Arbetsledare (4)

Medarbetare (21)

Organisering

En Fastighetschef rekryteras. Fastighetschefen är den enda chefen på enheten. Arbetsledare i Alunda/Gimo, Österbybruk, Östhammar och Öregrund med uppgift att planera, kvalitetssäkra och redovisa gruppens arbete.

Vi tillsätter också rollen som förvaltare och projektledare

Vad händer nu?

- Riskanalys enl. arbetsmiljölagen
- Ställningstagande i KFLG
- Presentation för Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Kommunikationsplan
- Rekrytering
- Genomförandeplan,
med särskilt fokus på målbeskrivningar med Kommunstyrelsen, medarbetarskap, kundorientering, att arbeta i processer, kompetensutveckling
- Rollbeskrivningar
- Processbeskrivningar (årshjul)



ÖSTHAMMARS
KOMMUN
- EN DEL AV ROSLAGEN

Genomförandet

- Ett inledande målarbete med Tekniska utskottet
- Rollbeskrivningar och kompletteringsrekryteringar
- Processbeskrivningar
- Delegeringar
- Utbildning
- Arbetsmiljö