



KALLELSE

Kommunfullmäktige

Plats och tid för
sammanträdet

Tingssalen , Borgholm, 2024-10-14 , klockan 14:00

Ann Nilsson
Ordförande

/ Anton Karlsson
Sekreterare
0485-883 54

Förslag på justerare:

Ilko Corkovic (S) och Annette Hemlin (FÖL) med Björn Andreen (M) som
ersättare

Förslag på plats och tid för
justeringen:

Digitalt 2024-10-22

| | ÄRENDEN | | Sid |
|----|---|-------------------------|----------------|
| 1 | Godkännande av kungörelse | | |
| 2 | Godkännande av dagordning | | |
| 3 | Val av justerare | | |
| 4 | Allmänhetens frågestund | | |
| 5 | Information revisorerna | | |
| 6 | Information från säkerhetssamordnaren | | |
| 7 | Gemensam fastighetsfunktion | 2023/146 020 | 2 - 3 |
| 8 | Avsägelse Elisabeth Appeltoft Petersson | 2022/165 102 | 4 - 11 |
| 9 | Informationspunkt - Beslut om efterträdarval Länsstyrelsen Kalmar län | 2022/165 102 | 12 - 13 |
| 10 | Redovisning av inkomna medborgarförslag, e-förslag och motioner under beredning | 2024/14 109 | 14 - 27 |
| 11 | Allmänpolitisk debatt - Hur kan kommunen bli/förbli en attraktiv arbetsgivare med långsiktigt god ekonomisk hushållning? | 2024/92 | |



Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse - Avsägelse Elisabeth Appeltoft Petersson (M)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att lämna in en begäran om ny sammanräkning för Moderaterna i Borgholms kommun från Länsstyrelsen Kalmar län.

Utöver detta måste kommunfullmäktige utse en ny ersättare till Ölands IT-nämnd

Ärendebeskrivning

Elisabeth Appeltoft Petersson (M) inkom 2024-10-01 med en avsägelse från sina uppdrag som ledamot i kommunfullmäktige och ersättare i Ölands IT-nämnd. Kommunfullmäktige måste således lämna in en begäran om ny sammanräkning för Moderaterna i Borgholms kommun, samt utse en ny ersättare för Ölands IT-nämnd.

Beslutsunderlag

- Till kommunfullmäktige Borgholms kommun avsägelse, inkommen 2024-10-01

Beslutet skickas till

- Länsstyrelsen Kalmar län
- Ölands IT-nämnd

Anton Karlsson
Kommunsekreterare

Till kommunfullmäktige Borgholms kommun

Jag, Elisabeth Appeltoft Petersson, avsäger mig min plats i kommunfullmäktige på grund av i första hand tidsskäl men även på gr av familjeskäl.

Jag avsäger mig också min plats i IT-nämnden som ersättare.

Med vänlig hälsning

Elisabeth Appeltoft Petersson

Byxelkrok 2024-10-01



Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse – Beslut om efterträdarval Länsstyrelsen Kalmar län

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

På grund av Seham Hessos (S) bortgång måste en ny ersättare väljas in för Socialdemokraterna i Borgholms kommunfullmäktige.

När en ledamot i kommunfullmäktige avgår eller av någon annan anledning inte längre kan tjänstgöra, under mandatperioden, ska länsstyrelsen utse en ny ledamot efter att kommunen anmält detta, samt ersättare om det är aktuellt. Detta slås fast i 14 kap. 13 - 22 §§ vallagen (2005:837).

Kommunfullmäktige 2024-09-16 § 116 begärde en ny sammanräkning från Länsstyrelsen Kalmar län. Kommunen delgavs ett beslut om efterträdarval för Seham Hesso 2024-10-01.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Begäran om ny sammanräkning Länsstyrelsen Kalmar län, upprättad 2024-09-25
- Beslut KF 2024-09-16 § 116
- Begära om ny sammanräkning för Socialdemokraterna i Borgholms kommun, upprättad 2024-09-30
- Länsstyrelsen Kalmar läns beslut om efterträdarval för Seham Hesso, inkommen 2024-10-01

Anton Karlsson
Kommunsekreterare



Borgholm kommun
kommun@borgholm.se

Ny ersättare för ledamot i kommunfullmäktige

Beslut

Länsstyrelsen i Kalmar län beslutar att utse ny ersättare för ledamot i kommunfullmäktige från och med den 1 oktober 2024 till och med den 14 oktober 2026.

Kommun: Borgholms kommun

Parti: Arbetarepartiet-Socialdemokraterna

Avgången ersättare: Seham Hesso

Ny ersättare: Stig Birger Palm

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Borgholms kommun har kommit in med en begäran om ny sammanräkning. Detta med anledning av att Seham Hesso har avlidit.

Motivering till beslutet

Om en ledamot i kommunfullmäktige avgår under valperioden, ska länsstyrelsen efter anmälan utse en ny ledamot. Länsstyrelsen ska vid behov även utse ersättare i kommunfullmäktige.

Bestämmelser som beslutet grundas på

14 kap. 13–23 §§ vallagen (2005:837).

Information

Bevis (protokollsutdrag) utfärdas för de som berörs av beslutet.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av valsamordnare Anna Strömbeck.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Arbetarepartiet-Socialdemokraterna
Stig Birger Palm

Bilagor

1. Överklagandehänvisning Valprovsnämnden

Du kan överklaga beslutet hos Valprövningsnämnden

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos Valprövningsnämnden.

Hur överklagar jag beslutet?

Lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Kalmar län antingen via e-post; kalmar@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Kalmar län, 391 86 Kalmar.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tio dagar** från dagen för beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det Valprövningsnämnden som beslutar om tiden kan förlängas.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, kalmar@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 80 00. Ange diarienummer 8379-2024.

Aktuella ledamöter och ersättare

De som berörs av beslutet har markerats med en asterisk (*) i följande sammanställning.

Kommun/region: Borgholm

Valkrets: Borgholm

Parti: Arbetarepartiet-Socialdemokraterna

Invalsdatum: 2024-10-01

Ledamot

Corkovic, Ilko

Sandström, Jeanette

Schäfer, Joel

Johansson, Marie

Ljung, Lars

Gustafsson Fohlin, Sofie

Hellborg, Johan

Nilsson, Ann

Winberg Sääf, Julius

Svensson, Sven-Erik

Ståhl, Helen

Konnberg, Marie

Thörnquist, Gia K M B

Samuelsson, Peter

Israelsson, Lena

Morina, Erol

Ersättare

1. Georgsson, Kennert

2. Engstrand, Jennie

3. Sjöberg, Leif

4. Corkovic, Valentina

5. Persson, Andreas

6. Hjertqvist, Nils Olle Astley

7. Laneborg Johnsson, Åsa Cecilia M

8. Palm, Stig Birger *



Begära om ny sammanräkning för Socialdemokraterna i Borgholms kommun

Borgholms kommun önskar, med denna skrivelse, att begära ut en ny sammanräkning för Socialdemokraterna i Borgholms kommun. Detta på grund av att en ersättare har avlidit.

Anton Karlsson
Kommunsekreterare

Jens Odevall
Kommunchef



Begäran om ny sammanräkning till Länsstyrelsen Kalmar län

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att begära ut en ny sammanräkning från Länsstyrelsen Kalmar län för Socialdemokraterna i Borgholms kommun.

Ärendebeskrivning

På grund av Seham Hessos (S) bortgång måste en ny ersättare väljas in för Socialdemokraterna i Borgholms kommunfullmäktige.

När en ledamot i kommunfullmäktige avgår eller av någon annan anledning inte längre kan tjänstgöra, under mandatperioden, ska länsstyrelsen utse en ny ledamot efter att kommunen anmält detta, samt ersättare om det är aktuellt. Detta slås fast i 14 kap. 13 - 22 §§ vallagen (2005:837).

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Länsstyrelsen Kalmar län

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|



Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse - Begäran om ny sammanräkning Länstyrelsen Kalmar län Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att begära ut en ny sammanräkning från Länsstyrelsen Kalmar län för Socialdemokraterna i Borgholms kommun.

Ärendebeskrivning

På grund av Seham Hessos (S) bortgång måste en ny ersättare väljas in för Socialdemokraterna i Borgholms kommunfullmäktige.

När en ledamot i kommunfullmäktige avgår, under valperioden, ska länsstyrelsen utse en ny ledamot efter att kommunen anmält detta, samt ersättare om det är aktuellt. Detta slås fast i 14 kap. 13-22 §§ vallagen (2005:837).

Beslutet skickas till

- Länsstyrelsen Kalmar län

Anton Karlsson
Kommunsekreterare



Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse - Redovisning av inkomna e-förslag och motioner som är under beredning oktober 2024

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att lägga redovisningen av inkomna e-förslag, medborgarförslag och motioner som är under beredning till handlingarna

Ärendebeskrivning

Enligt antagen arbetsordning ska kommunstyrelsen redovisa

1. de motioner som inte har beretts färdigt.
2. beredningen av och nämndernas ställningstagande med anledning av inkomna medborgarförslag fullmäktiges ordinarie sammanträden i mars och oktober.

Beslutsunderlag

Redovisning av inkomna medborgarförslag och motioner som är under beredning fram till oktober 2024.

Jens Odevall
Kommunchef

Magda Widell
Förvaltningssekreterare



Handläggare
Magda Widell
Förvaltningssekreterare

Ert datum

Er beteckning

Till kommunfullmäktige

Redovisning av inkomna e-förslag och motioner som är under beredning

E-förslag under beredning

- E-förslag: Anlägga en discgolf bana (2024/108-008)
Kommunfullmäktige 2024-09-16 §118-lämna e-förslaget till kommunstyrelsen för beredning.
Röstningsperiod 2024-07-26-2024-08-24
Inkommen 2024-07-26
- E-förslag: Renodla undersköterskans arbetsuppgifter (2023/129-008)
Kommunfullmäktige 2023-09-18 §132-lämnar e-förslaget till socialnämnden för ställning tagande och beslut.
Röstningsperiod 2023-05-23-2023-08-20
Inkommen 2023-05-06

E-förslag som är under röstning

- Parkeringssituationen i centrala Borgholm
Röstningsperiod 2024-10-04-2024-11-02
Inkommen 2024-09-30

Avslutade e-förslag som inte uppnått minsta antal röster (25 stycken)

| Titel | Insänt av | Antal röster | Inkommet datum | Publicerings-datum | Sista datum att rösta | Status |
|---|-----------------|--------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------|
| Komplettering till aktivitetsparken i Borgholm | Susanna Sefyrin | 1 | 2024-04-28 | 2024-05-08 | 2024-06-08 | Avslutat |
| Dämpad hastighet Sandgatan mellan Tullgatan - Kyrkogården | Margita Lans | 9 | 2024-02-27 | 2024-02-29 | 2024-03-29 | Avslutat |
| Ökad säkerhet vid övergångsstället vid Ica i Borgholm | Göran Falk | 18 | 2024-02-15 | 2024-02-15 | 2024-03-15 | Avslutat |
| nyårs fyrverkeri | Richard Teem | 21 | 2023-12-29 | 2023-12-29 | 2024-03-27 | Avslutat |

Motioner

- Motion Erik Arvidsson (SD): Implementera nya rutiner för att granska bidragsbrott och säkerställa korrekt fördelning av bidrag i Borgholms kommun (2024/114-109)
Kommunfullmäktige 2024-09-16 § 117-översända motionen till socialnämnden för beredning.
Inkommen 2024-09-09



Gemensam fastighetsfunktion

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslaget till ny koncerngemensam fastighetsorganisation och att ge kommunstyrelsens (kommunchefen) i uppdrag att genomföra förändringen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i sin verksamhetsplan 2024 beslutat utreda en koncerngemensam fastighetsfunktion. Detta för att optimera organisationen och därmed få synergieffekter av en gemensam organisation med flera kompetenser.

Kommunen har de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt. Detta har gett bättre förutsättningar för en god fastighetsförvaltning.

Ärendet behandlades på kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-10 som beslutade kommunstyrelsen att godkänna förslaget till ny koncerngemensam fastighetsorganisation och att ge kommunstyrelsen (kommunchefen) i uppdrag att genomföra förändringen, i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Förhandlingsprotokoll MBL § 11
- Tjänsteskrivelse - koncerngemensam fastighetsfunktion, daterad 2024-07-08
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-10 § 110

Bedömning

Den tekniska förvaltningen, inklusive fastighetsskötsel, flyttades efter beslut i KF 2003 till Borgholm Energi AB (BEAB). BEAB skötte även de av bolaget ägda kommersiella fastigheterna samt är hyresvärdar till förvaltningarna vad gäller privatägda fastigheter. Härfter har olika beslut fattats för att åter renodla bolaget och återföra den tekniska förvaltningen till kommunen.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Sedan 2017 har kommunkoncernen haft två fastighetsfunktioner, en för kommunens egna verksamhetslokaler och en för bolagens lokaler. Detta då kommunen beslutade (KS 2017-01-24 § 8) att flytta förvaltning och underhåll av kommunens egna fastigheter till kommunen från BEAB. Beslutet togs med anledning av att kommunens fastighetsbestånd var eftersatt och att det fanns oklarheter i gränsdragningarna mellan ägare och utförare.

Ovanstående har medfört att kommunen de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt.

Ett vanligt nyckeltal i fastighetsbolag är 20 000 till 25 000 kvm per fastighetsskötare utöver ledningsfunktion, fastighetsförvaltare och administrativt stöd. Den totala ytan för kommunkoncernens fastighetsbestånd är relativt begränsad. Den totala ytan uppgår till ca 110 000 kvm, varav kommunen förvaltar ca 80% medan Borgholmshem och BEAB tillsammans förvaltar resterande.

Detta skulle innebära upp till fem tjänster som fastighetsskötare som har tillsyn och direktkontakt med hyresgäster/verksamheter i de tilldelade fastighetsobjekten och planerar underhåll tillsammans med fastighetsförvaltare.

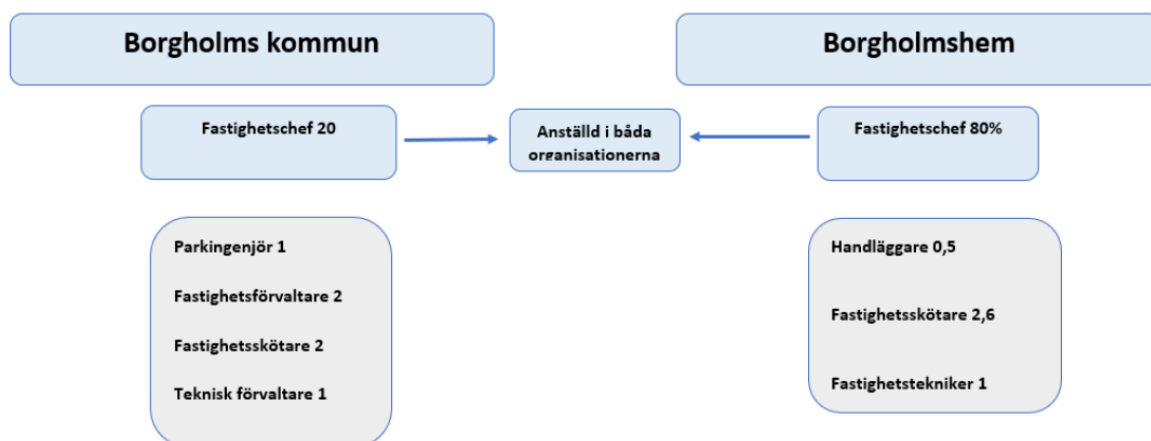
För vårt fastighetsbestånd bedöms över tid två fastighetsförvaltare och en teknisk förvaltare vara tillräckligt. Härutöver behövs administrativt stöd för främst kundkontakt, fakturering och systemstöd samt köp av stöd från HR, ekonomi och IT.

De båda fastighetsfunktionerna (Borgholmshem och kommunen) har under våren genomfört risk- och konsekvensanalyser och dessa har ingått i förhandlingsunderlaget med berörda fackliga organisationer.

Även legala hinder att samla medarbetarna i organisation har utretts och stämts av med Lindahls, Sveriges allmännyttas och Sobona. Här ingår bland annat om de så kallade teckalkriterierna och verksamhetskriteriet kan utgöra hinder vilket det visat sig göra.

Därför föreslås att medarbetarna blir kvar i respektive organisation men med en gemensam chef som är anställd i båda organisationerna. Då organisationen ska verka som en avdelning ska medarbetarna samlokaliseras och befattningarna ska benämnas med lika titlar för de med lika arbetsuppgifter.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|



Konsekvensanalys

En gemensam fastighetsfunktion bedöms kunna ge en effektivare fastighetsförvaltning i form av gemensam ledning, större organisation för att kunna hantera jourverksamhet och över tid en mindre total organisation.

Fortsatt process

- Förslaget behandlas av styrelserna efter sommaren
- Rekrytering av chef påbörjas efter beslut
- Nya befattningsbeskrivningar för medarbetarna tas fram
- Villkor ses över i samband med översynen av befattningarna
- Förhandling med respektive fackförbund kommer genomföras avseende tillämpning av samverkan eller MBL

Dagens sammanträde

Ordförande föredrar ärendet för kommunstyrelsen.

Yrkande

Staffan Larsson (C) och Sara Kånåhols (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen
- Borgholms AB
- Borgholm Energi AB
- Kommunchef
- HR-chef
- Ekonomichef

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

- Teknisk chef

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|



Gemensam fastighetsfunktion

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslaget till ny koncerngemensam fastighetsorganisation och att ge kommunstyrelsens (kommunchefen) i uppdrag att genomföra förändringen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i sin verksamhetsplan 2024 beslutat utreda en koncerngemensam fastighetsfunktion. Detta för att optimera organisationen och därmed få synergieffekter av en gemensam organisation med flera kompetenser.

Kommunen har de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt. Detta har gett bättre förutsättningar för en god fastighetsförvaltning.

Beslutsunderlag

- Förhandlingsprotokoll MBL § 11
- Tjänsteskrivelse - koncerngemensam fastighetsfunktion, daterad 2024-07-08

Bedömning

Den tekniska förvaltningen, inklusive fastighetsskötsel, flyttades efter beslut i KF 2003 till Borgholm Energi AB (BEAB). BEAB skötte även de av bolaget ägda kommersiella fastigheterna samt är hyresvärdar till förvaltningarna vad gäller privatägda fastigheter. Härfter har olika beslut fattats för att åter renodla bolaget och återföra den tekniska förvaltningen till kommunen.

Sedan 2017 har kommunkoncernen haft två fastighetsfunktioner, en för kommunens egna verksamhetslokaler och en för bolagens lokaler. Detta då kommunen beslutade (KS 2017-01-24 § 8) att flytta förvaltning och underhåll av kommunens egna fastigheter till kommunen från BEAB. Beslutet togs med anledning av att kommunens fastighetsbestånd var eftersatt och att det fanns oklarheter i gränsdragningarna mellan ägare och utförare.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Ovanstående har medfört att kommunen de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt.

Ett vanligt nyckeltal i fastighetsbolag är 20 000 till 25 000 kvm per fastighetsskötare utöver ledningsfunktion, fastighetsförvaltare och administrativt stöd. Den totala ytan för kommunkoncernens fastighetsbestånd är relativt begränsad. Den totala ytan uppgår till ca 110 000 kvm, varav kommunen förvaltar ca 80% medan Borgholmshem och BEAB tillsammans förvaltar resterande.

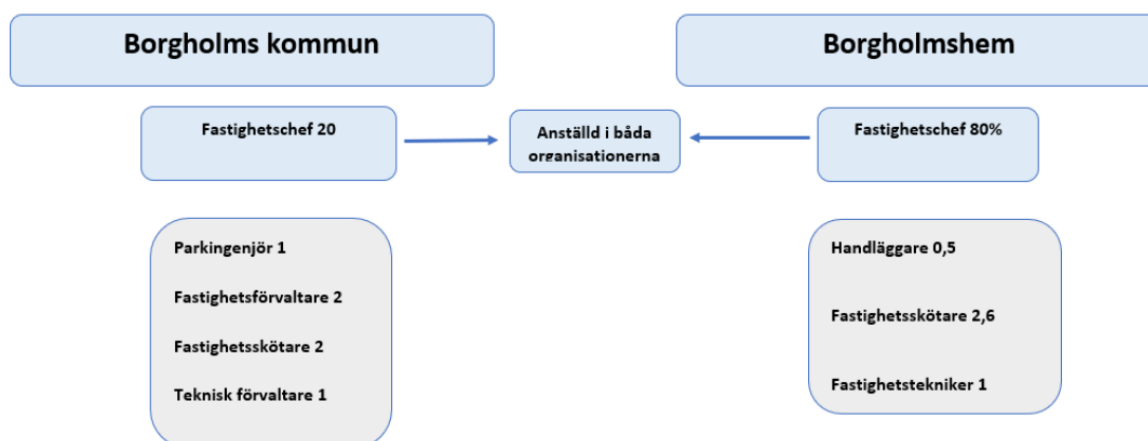
Detta skulle innebära upp till fem tjänster som fastighetsskötare som har tillsyn och direktkontakt med hyresgäster/verksamheter i de tilldelade fastighetsobjekten och planerar underhåll tillsammans med fastighetsförvaltare.

För vårt fastighetsbestånd bedöms över tid två fastighetsförvaltare och en teknisk förvaltare vara tillräckligt. Härutöver behövs administrativt stöd för främst kundkontakt, fakturering och systemstöd samt köp av stöd från HR, ekonomi och IT.

De båda fastighetsfunktionerna (Borgholmshem och kommunen) har under våren genomfört risk- och konsekvensanalyser och dessa har ingått i förhandlingsunderlaget med berörda fackliga organisationer.

Även legala hinder att samla medarbetarna i organisation har utretts och stämts av med Lindahls, Sveriges allmännyttan och Sobona. Här ingår bland annat om de så kallade teckalkriterierna och verksamhetskriteriet kan utgöra hinder vilket det visat sig göra.

Därför föreslås att medarbetarna blir kvar i respektive organisation men med en gemensam chef som är anställd i båda organisationerna. Då organisationen ska verka som en avdelning ska medarbetarna samlokaliseras och befattningarna ska benämnas med lika titlar för de med lika arbetsuppgifter.



Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Konsekvensanalys

En gemensam fastighetsfunktion bedöms kunna ge en effektivare fastighetsförvaltning i form av gemensam ledning, större organisation för att kunna hantera jourverksamhet och över tid en mindre total organisation.

Fortsatt process

- Förslaget behandlas av styrelserna efter sommaren
- Rekrytering av chef påbörjas efter beslut
- Nya befattningsbeskrivningar för medarbetarna tas fram
- Villkor ses över i samband med översynen av befattningarna
- Förhandling med respektive fackförbund kommer genomföras avseende tillämpning av samverkan eller MBL

Dagens sammanträde

Kommunchefen redogör ärendet för arbetsutskottet och påpekar att ekonomiska effekter av omorganisationen tar något halvår för att få effekt.

Efter diskussion landar arbetsutskottet i att det räcker med ett kommunstyrelsebeslut, till skillnad från det som framgår ur tjänsteskrivelsen.

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen
- Borgholmshem AB
- Borgholm Energi AB
- Kommunchef
- HR-chef
- Ekonomichef
- Teknisk chef

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|



Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Tjänsteskrivelse - koncerngemensam fastighetsfunktion Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna förslaget till ny koncerngemensam fastighetsorganisation och att ge kommunstyrelsens (kommunchefen) i uppdrag att genomföra förändringen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i sin verksamhetsplan 2024 beslutat utreda en koncerngemensam fastighetsfunktion. Detta för att optimera organisationen och därmed få synergieffekter av en gemensam organisation med flera kompetenser.

Kommunen har de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt. Detta har gett bättre förutsättningar för en god fastighetsförvaltning.

Beslutsunderlag

Förhandlingsprotokoll MBL 11

Bedömning

Den tekniska förvaltningen, inklusive fastighetsskötsel, flyttades efter beslut i KF 2003 till Borgholm Energi AB (BEAB). BEAB skötte även de av bolaget ägda kommersiella fastigheterna samt är hyresvärdar till förvaltningarna vad gäller privatägda fastigheter. Härefter har olika beslut fattats för att åter renodla bolaget och återföra den tekniska förvaltningen till kommunen.

Sedan 2017 har kommunkoncernen haft två fastighetsfunktioner, en för kommunens egna verksamhetslokaler och en för bolagens lokaler. Detta då kommunen beslutade (KS 2017-01-24 § 8) att flytta förvaltning och underhåll av kommunens egna fastigheter till kommunen från BEAB. Beslutet togs med anledning av att kommunens fastighetsbestånd var eftersatt och att det fanns oklarheter i gränsdragningarna mellan ägare och utförare.

Ovanstående har medfört att kommunen de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer

fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt.

Ett vanligt nyckeltal i fastighetsbolag är 20 000 till 25 000 kvm per fastighetsskötare utöver ledningsfunktion, fastighetsförvaltare och administrativt stöd. Den totala ytan för kommunkoncernens fastighetsbestånd är relativt begränsad. Den totala ytan uppgår till ca 110 000 kvm, varav kommunen förvaltar ca 80% medan Borgholmshem och BEAB tillsammans förvaltar resterande.

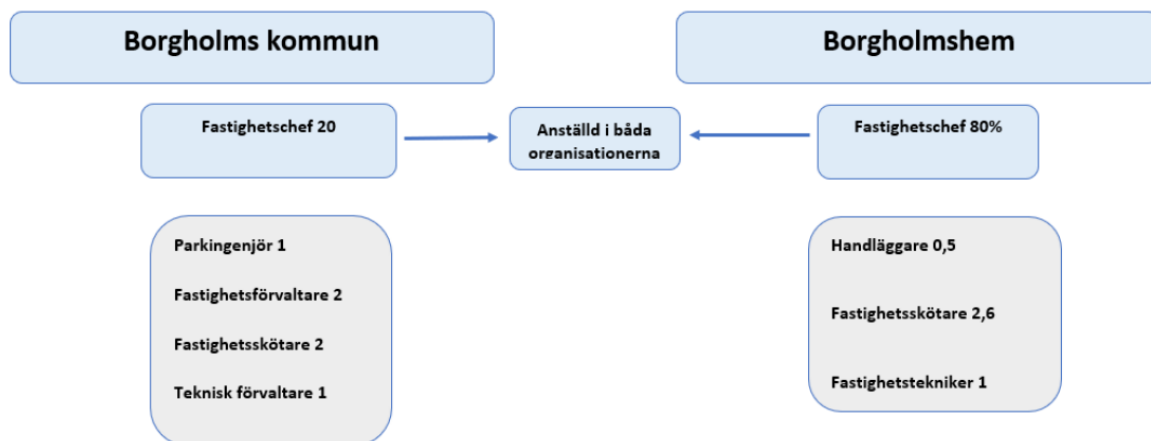
Detta skulle innebära upp till fem tjänster som fastighetsskötare som har tillsyn och direktkontakt med hyresgäster/verksamheter i de tilldelade fastighetsobjekten och planerar underhåll tillsammans med fastighetsförvaltare.

För vårt fastighetsbestånd bedöms över tid två fastighetsförvaltare och en teknisk förvaltare vara tillräckligt. Härutöver behövs administrativt stöd för främst kundkontakt, fakturering och systemstöd samt köp av stöd från HR, ekonomi och IT.

De båda fastighetsfunktionerna (Borgholmshem och kommunen) har under våren genomfört risk- och konsekvensanalyser och dessa har ingått i förhandlingsunderlaget med berörda fackliga organisationer.

Även legala hinder att samla medarbetarna i organisation har utretts och stämts av med Lindahls, Sveriges allmännyttan och Sobona. Här ingår bland annat om de så kallade teckalkriterierna och verksamhetskriteriet kan utgöra hinder vilket det visat sig göra.

Därför föreslås att medarbetarna blir kvar i respektive organisation men med en gemensam chef som är anställd i båda organisationerna. Då organisationen ska verka som en avdelning ska medarbetarna samlokaliseras och befattningarna ska benämnas med lika titlar för de med lika arbetsuppgifter.







Konsekvensanalys

En gemensam fastighetsfunktion bedöms kunna ge en effektivare fastighetsförvaltning i form av gemensam ledning, större organisation för att kunna hantera jourverksamhet och över tid en mindre total organisation.

Fortsatt process

- Förslaget behandlas av styrelserna efter sommaren
- Rekrytering av chef påbörjas efter beslut
- Nya befattningsbeskrivningar för medarbetarna tas fram
- Villkor ses över i samband med översynen av befattningarna
- Förhandling med respektive fackförbund kommer genomföras avseende tillämpning av samverkan eller MBL

| Konsekvensmatris | Internt perspektiv | | | | Samhällsperspektiv | | | |
|------------------|--|---|--|--|---|--|---|--|
| | Ekonomi (negativ eller positiv budget-påverkan) | Personal (se Personal-policy) | Jämställdhet (se Jämställdhets- och mångfaldspolicy) | Barn (se rutin för barn-konsekvens-analys) | Globalt mål 3 God hälsa och välbefinnande  | Globalt mål 4 God utbildning för alla  | Globalt mål 8 Anständiga arbetsvillkor & ekonomisk tillväxt  | Globalt mål 12 Hållbar konsumtion och produktion  |
| Förslag | | | | | | | | |
| A | ○ ○ ● | ○ ● ● | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ |
| B | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ |
| Att göra inget | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ | ○ ● ○ |

Tabellen beskriver förvaltningens bedömning av konsekvenserna av angivna förslag. Röd indikerar negativ påverka, gul liten eller ingen påverkan och grön positiv påverkan. Vid bedömd stor påverkan kan ytterligare konsekvensanalys vara bifogad skrivelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
 Borgholmshem AB
 Borgholm Energi AB
 Kommunchef
 HR-chef
 Ekonomichef
 Teknisk chef

Jens Odevall
 Kommunchef



Protokoll över förhandling enligt MBL 11 § Medbestämmandelagen (MBL)

Datum: 2024-02-01

Tid: 13:00

Mötesplats: HR-biblioteket samt digitalt via Teams

Deltagare:

Jens Odevall

Kommunchef / VD Borgholmshem

Cecilia Johansson

HR-chef

Lars-Gunnar Fagerberg

Teknisk chef

Cecilia Laneborg Johnsson

Kommunal

Frida Lingehall

Akavia

Datum: 2024-06-17 (återupptagen förhandling)

Tid: 08:00

Mötesplats: HR-biblioteket samt digitalt via Teams

Deltagare:

Jens Odevall

Kommunchef / VD Borgholmshem

Cecilia Johansson

HR-chef

Cecilia Laneborg Johnsson

Kommunal

Emelie Eriksson

Akavia

Arbetsgivarpart:

Borgholms kommun, org.nr 212000-0795

Borgholmshem AB, org.nr 559348-6789

Förhandlingsfråga

Omorganisation avseende att slå samman fastighetsfunktionerna i resp. organisation. Förhandlingen genomfördes vid två olika tillfällen med anledning av att arbetsgivaren inte kunde presentera risk- och konsekvensanalyser vid första tillfället.

Arbetsgivarens synpunkter

Bakgrunden till förändringen är följande:

- Sedan 2017 har kommunkoncernen haft två fastighetsfunktioner, en för kommunens egna verksamhetslokaler och en för bolagens lokaler.

- Kommunen har de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov.
Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande.
Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt. Detta skapar bättre förutsättningar för en god fastighetsförvaltning.
- Kommunen har bildat ett nytt allmännyttigt bolag, Borgholmshem AB. Bolaget har eller är på väg att överta de hyresfastigheter som kommunen och BEAB äger.
- Fastighetsfunktionen på BEAB har under våren 2023 flyttats till Borgholmshem.
- Att ha två separata organisationer ifrågasätts ur ett effektivitetsperspektiv.

I underlaget inför förhandlingen har parterna tagit del av en presentation av de nuvarande organisationerna, den föreslagna nya organisationen samt personalförteckningar för båda organisationerna. Inför det återupptagna förhandlingstillfället (2024-06-17) hade parterna tagit del av de risk- och konsekvensanalyser som respektive organisation tagit fram gemensamt med medarbetarna.

Arbetsgivaren gick igenom analyserna vid andra tillfället och fackliga parter hade möjlighet att kommentera och ställa frågor. Se kommentarer längre ner i protokollet.

Förändringen innebär i det korta perspektivet:

- En gemensam chef för båda fastighetsfunktionerna. Huvudanställningen i Borgholmshem och en mindre del av anställningen i Borgholms kommun.
- Förändring av titulaturer för att få enhetliga benämningar inom fastighetsfunktionen
- Samlokalisera alla medarbetare inom fastighetsfunktionen.

Kommunals synpunkter

Kommunal påtalar att arbetsgivaren kunde varit tydligare med information om exempelvis tidplan för att minska oron bland personalen. Vidare ifrågasätter Kommunal vilken besparing som uppnås genom den föreslagna förändringen. Arbetsgivaren har beskrivit att besparingen på kort sikt är en del av chefstjänsten.

Kommunal påpekar att det pågår en omfattande diskussion bland personalen om lönenivåerna, och att arbetsgivaren bör se över detta. Avslutningsvis frågar Kommunal hur arbetsgivaren tänker hantera samverkan och MBL framöver. Arbetsgivaren har uttryckt att man önskar hantera detta likadant i de båda organisationerna och föreslår att parterna diskuterar detta framöver.

Akavias synpunkter

Akavia har inga invändningar mot innehållet i risk- och konsekvensanalyserna, men påpekar att den analys som tagits fram för fastighetsorganisationen inom kommunen var tämligen svårläst och innehöll mycket text. Akavia betonar vikten av kontinuerlig dialog med medarbetarna och uppmanar arbetsgivaren att genomföra väl genomtänkta förändringar som fungerar och är hållbara även på lång sikt och att inte främst se till det kortsiktiga perspektivet och den besparing som görs. Akavia ställer frågan om det för närvarande råder arbetsbrist. Arbetsgivaren svarar att det för närvarande inte finns någon arbetsbrist, men att detta beror på utfallet av rekryteringen av fastighetschef. Vidare framhåller Akavia att det finns en viss oro bland medarbetarna, särskilt när det gäller praktiska frågor kring hur det kommer fungera med en chef för två olika grupper.

Avslutning

Efter avslutat förhandling kommer personalen få en gemensam information under v 26. Efter det kommer förslag läggas fram till organisationernas beslutade organ och därefter kommer rekrytering av gemensam fastighetschef påbörjas.

Förhandlingsresultat

- Parterna är överens om att arbetsgivaren i och med denna förhandling har fullgjort sin förhandlingskyldighet enligt 11 § MBL i förhandlingsfrågan. Förhandlingen är därmed avslutad.
- Parterna beslutar att ajournera förhandlingarna och att förhandlingen i förhandlingsfrågan ovan ska fortsätta vid senare tillfälle.
- Central förhandling begärs.

Underskrifter

Vid protokollet
Borgholm 2024-06-17



Cecilia Johansson
HR-chef, Borgholms kommun

Justeras

Ort, datum

Borgholm 2024-06-26



Cecilia Laneborg Johnsson
Kommunal

Ort, datum

Stockholm 2024-07-01



Emelie Eriksson
Akavia