

4.19 Bygg og eiendom (VO nr 81)

4.19.1 Innledning

Enheten har ansvar for drift og vedlikehold av kommunens totale bygningsmasse, vaktmesterkorps, større vedlikehold av kommunale bygg, bygge-/prosjektledelse ved kommunale nybygg og større ombyggings- og rehabiliteringsarbeid. Unntaket er bygg som tilhører enhet for teknisk drift. Enheten er tillagt sekretærfunksjon for utsmykningsutvalget. Energiledelse og energiøkonomisering for alle kommunale bygg er også viktige oppgaver.

Hovedmål:

Tilby kommunens enheter en best mulig fungerende bygningsmasse, herunder tilhørende vaktmesterkorps, tilpasset de forskjellige funksjoner og med kontrollert bruk av tildelte driftsmidler.

4.19.2 Oversiktstabeller

Tabell 4.19.2.1 Personalressurser (årsverk)

	31.12.2010	Budsjett 2011	Forslag 2012	Forslag 2013	Forslag 2014	Forslag 2015
Årsverk samlet	44,68	44,68	45,48	45,48	45,48	45,48

Det opprettes 0,5 årsverk fagarbeider med ansvar for boliger. I forbindelse med endring av organisasjons- og bemanningsplan for bygg og eiendom, ble det ved 1. tertial 2011 opprettet 0,3 årsverk kvalitetsleder.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Forslag 2012	Forslag 2013	Forslag 2014	Forslag 2015
Driftsutgifter	91 838	81 019	80 396	80 945	83 250	84 869
Driftsinntekter	24 618	12 247	11 633	11 633	11 633	11 633
Netto driftsutgifter	67 220	68 772	68 763	69 312	71 617	73 236
Investeringsutgifter	10 837	4 050	4 050	3 000	3 000	3 000
Investeringsinntekt	2 194	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	8 613	4 050	4 050	3 000	3 000	3 000

4.19.3 Behovsvurderinger

Generelt

Kommunens bygningsmasse er generelt preget av manglende vedlikehold og elde. Dette medfører en krevende driftssituasjon for enheten. Etter omorganiseringen i 2003 har vaktmesterressursene i større grad blitt disponert til å utføre ordinære vaktmestertjenester på vegne av byggeier fremfor å drive bygningsmessig vedlikehold. Mye ressurser benyttes også på akutt vedlikehold, noe som går på bekostning av en stabil driftssituasjon. En står ovenfor en situasjon som bl.a. handler om:

- Å skape balanse mellom brukeroppdater og drifts- og vedlikeholdsoppgave i bruken av vaktmesterkorps.
- Prioritering av vedlikeholdsmidler i samsvar med langsiktige planer for vedlikehold og utbedring av bygningsmasse. Det blir viktig å bruke ressurser for å forebygge forfall i bygningsmassen. Samtidig tilsier den økonomiske situasjonen at enheten ikke vil kunne komme a jour med vedlikeholdet da utgifter knyttet til forfall øker mer enn enhetens rammer.
- Riktig nivå og kvalitet i driftsarbeidet. Dårlig drift fører til økt behov for vedlikehold.

En forutsetning for å lykkes med disse prioriteringene er å få til en økning av vedlikeholdsbudsjettet.

Gjennom at enheten får det fulle og hele ansvaret for styring av energibudsjettet, kan frigjorte midler gjennom en satsing på Enøk, brukes til økt vedlikehold.

Energi

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2012 er basert på en gjennomsnittspris på 73 øre/kWh (for strøm, el, olje, fjernvarme og pellets). Det forventes et årsforbruk på 34,8 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør 64 % og med en kraftpris på 39 øre/kWh.

Fra 1.1.2012 innføres grønne sertifikater som skal være et effektivt virkemiddel for å fremme utbygging av ren, fornybar energi. Produsenter av ny fornybar energi tildeles såkalte grønne sertifikater tilsvarende energimengden de produserer. Grønne sertifikater er priset til 1 øre/kWh, og for porteføljen innebærer dette en årlig ekstrautgift på kr 250.000 eks. mva.

Bruk av fjernvarme er økende. 10 bygg er allerede tilknyttet og i løpet av 2012 planlegges ytterligere 4 bygg å bli tilknyttet i Brumunddal og Stavsberg. Ny barnehage på Stavsberg planlegges også tilkopleet i løpet av kommende år. Fjernvarme i Moelv er under planlegging.

Med stadig økende bygningsmasse og tilhørende energiforbruk, vil det i planperioden bli fokusert på energiledelse med energisparende tiltak. Det er derfor viktig at ansatte som drifter byggene har nødvendig kompetanse, motivasjon og kapasitet til å oppnå de fastsatte mål, samt at alle brukere også motiveres og oppfordres til å spare energi. Samspillet mellom vaktmester og brukere blir dermed sentralt i forhold til å påvirke energiforbruket i kommunen.

Drift og vedlikehold

I 2011 ble budsjett og regnskap for drift og vedlikehold splittet for å bedre kunne se hvor mye det koster å drifte et bygg, nytt som gammelt. Det ble lagt opp til en fordeling av budsjettet på 62 % til drift og 38 % til vedlikehold. Utgiftene til drift vil derimot bli høyere enn først antatt. Nyere bygg har også høyere driftsutgifter enn eldre bygg. Dette skyldes at det er mer teknisk utstyr i moderne bygg som må driftes. Innenfor enhetens rammer vil dette medføre at det er mindre ressurser tilgjengelig til planlagt vedlikehold. Basert på NS 3454 "Livssyklus kostnader for byggverk" er det estimert et normtall (annuitet) for normalt verdibevarende vedlikehold på 170 kr pr m². Ringsaker kommune har drifts- og vedlikeholdsmidler tilsvarende kr 67/m². Knappt kr 25 av disse er disponible til vedlikehold pr m².

Adgangskontroll

Enheden ble i 2008 tildelt ansvaret for adgangskontrollsystemet ved kommunale bygg. I utgangspunktet innebar dette drifting av 3 anlegg. Pr i dag driftes 13 anlegg og i planperioden er det planlagt ytterligere 10. Dette er en tidkrevende oppgave og enheten har ikke blitt kompensert for merarbeidet dette har medført. Konsekvensen av dette er mindre tid til oppfølging av nybygg og daglig drift, og økte utgifter da dette er oppgaver som enheten må leie inn eksternt for å løse. I utgangspunktet er det med eksisterende infrastruktur behov for 0,5 årsverk knyttet til dette arbeidet. Alternativet vil være å kjøpe inn denne tjenesten eksternt, men dette medfører også økte utgifter som det ikke er rom for innenfor eksisterende rammer.

4.19.4 Resultatmål - styringskort

Fokusområder og indikatorer	Målemetode/kilde	Mål	Akseptabelt
Brukere			
Tjenester tilpasset brukernes behov			
Tilfredshet med tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0	4,0
Kvaliteten på tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0	4,0
Dialog med brukerne			
Tilfredshet med samarbeid og medvirkning	Brukerundersøkelse	5,0	4,0
Tilfredshet med informasjon	Brukerundersøkelse	5,0	4,0
Medarbeidere			
Engasjement og kompetanse			
Brukernes tilfredshet med ansattes engasjement og kompetanse	Brukerundersøkelse	5,0	4,0
Ansattes tilfredshet med engasjement og kompetanse	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Læring og fornyelse			
Ansattes tilfredshet med læring og fornyelse	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Medarbeiderskap (spm: 2,4,18,32)	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Organisasjon			
Arbeidsmiljø			
Ansattes tilfredshet med arbeidsmiljø	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Ansattes stolthet over egen arbeidsplass	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Sykefravær	Visma HRM (Ansatt)	5,0	6,0
Ledelse			
Ansattes tilfredshet med ledelsen	Medarbeiderundersøkelse	5,0	4,0
Ledelse (et samlet resultat av andre ind.)		5,0	4,0
Økonomi			
Økonomistyring			
Avvik i % hittil i år, regnskap ift. budsjett	Regnskap/budsjett	0 % +	0 % +
Avvik i %, årsprognose ift. budsjett	Regnskap/budsjett	0 % +	0 % +

4.19.5 Standardendringer og nye driftstiltak

For budsjett 2012 er det lagt inn et generelt rammekutt på kr 282.000. Dette dekkes inn av flere av tiltakene som er beskrevet nedenfor.

Opprettelse av 0,5 årsverk fagarbeider boliger og vedlikehold

Bygg og eiendom har drifts/vedlikeholdsansvar for alle kommunale boliger og leiligheter. De fleste rehabiliteringsjobber utføres av eksterne håndverkere som en kjøpt tjeneste. En egen byggkyndig person knyttet til boenhetene vil være en utgiftsbeparelse framfor bruk av firmatjenester til enhver tid. Stillingen finansieres ved omdisponering av kr 250.000 FDV-midler.

Reduserte driftsutgifter ved svømmeanlegg

Driftsutgifter ved svømmebasseng er relatert til klorprodukter og rensemidler, og utgjør ca. kr 100.000 pr basseng/år. Bassenget ved Brøttum skole vil bli stengt fra 1.1.2012 på grunn av byggestart for ny skole. Bassenget ved Nes skole er stengt fordi det er i en slik befatning at det er uforsvarlig både å drifte og benytte det. Dette vil gi en forventet innsparing på til sammen kr 100.000 over bygg og eiendoms budsjett. Det vil etter hvert bli utarbeidet en tilstandsanalyse for alle bassengene i kommunen for å vurdere tilstand og eventuell stenging av flere anlegg.

Andre reduserte driftsutgifter

Utgifter til telefoni, arbeidstøy, inventar og utstyr, og kjøp av datamaskiner reduseres med til sammen kr 182.000.

Energiøkonomisering – redusert energiforbruk

Som en del av innsparingstiltak i 2012 blir det foreslått en innsparing på energi tilsvarende kr 300.000. Dette oppnås som følge av økt satsing på ENØK og påfølgende reduksjon i strømforbruket.

Salg av kommunale eiendommer/reduisert drift og vedlikehold

Planlagt salg av kommunale eiendommer vil redusere utgifter til drift og vedlikehold tilsvarende kr 140.000 i 2012 og kr 280.000 i perioden 2013-2015.

Reduserte utgifter Jølstad

Omorganisering av spes.ped. tilbudet ved Jølstad skole vil medføre reduserte utgifter knyttet til drift og vedlikehold av bygningen tilsvarende kr 150.000 i 2012 og kr 300.000 i perioden 2013-2015.

Nedleggelse av motorsenteret

Som følge av nedleggelse av motorsenteret forventes en innsparing knyttet til reduserte energiutgifter tilsvarende kr 39.000 i 2012 og kr 78.000 i perioden 2013-2015.

Stenging av svømmebassenget på Nes

Stenging av svømmebassenget på Nes medfører reduserte FDV-utgifter tilsvarende kr 130.000.

4.19.6 Investeringstiltak

ENØK (prosjekt 60000)

En viktig del av enhetens investeringsbudsjett er ENØK-satsingen. Det er utført, og vil bli utført mange viktige spareprosjekter på energisiden, slik som automatikk, temperaturkontroll, varmestyring, samt sentral driftskontroll på kommunens største bygg. I planperioden er det prioritert å montere energimålere på bygg som mangler dette. Totalt mangler 118 energimålere fordelt på timemålere, undermålere, el, olje og vann. Det er budsjettert med kr 750.000 hvert år i perioden.

Energimerking/ENØK-tiltak (prosjekt 60006)

En viktig del av enhetens investeringsbudsjett er ENØK-satsingen. Fra og med 1. juli 2010 er det krav om at alle boliger over 50 m² og yrkesbygg over 1000 m² skal ha gyldig energiattest. Det er også krav til regelmessig energivurdering av tekniske anlegg i bygg. Det gir gode effekter av å se dette sammen med ENØK. Kartleggingen av bygningsmassen som skjer gjennom energimerkingen danner grunnlag for å gå inn og gjøre ENØK-tiltak. Enheten ønsker i størst mulig grad å gjennomføre energimerkingen selv. Dette vil gi kunnskap om bygningsmassen samtidig som kompetansen vil bli værende i egen organisasjon. Disse ENØK-midlene vil dermed kunne brukes til å gjennomføre tiltak der man finner avvik. Det foreslås derfor at enheten selv vil stå for energimerkingen, og at investeringsmidlene som er øremerket energimerking av bygg vil bli benyttet i samsvar med Enøk-prosjektet. Det er ført opp 1,050 mill. kroner til gjennomføring av energimerking i 2012. For 2014 og 2015 er det budsjettert med kr 500.000 til oppfølging av tiltaket. Bruk av midler knyttet til Enøk-prosjektet vil i stor grad bli styrt av energimerkingen.

VO 30 undervisning - påkostning (prosjekt 60414)

Prosjektet har årlig bevilgning over flere planperioder til diverse rehabiliteringer av bl.a. skolebygninger. Totalt er det ført opp 3,5 millioner kroner i planperioden 2012-2015. Dette dreier seg om større påkostninger (investeringsmessig art) av bygg som har prekære behov.

Brannvarsling og nød/ledelys div. bygg (prosjekt 60433)

Etter diverse pålegg fra branntilsynet må det skiftes/oppgraderes/monteres div. brannvarslingsanlegg og nød/ledelys ved en rekke kommunale bygg. Det er budsjettert med 1,5 mill. kroner i planperioden til å utføre påleggene.

Rehabilitering PLO (prosjekt 60707)

I planperioden er det budsjettert med kr 750.000 pr år til større rehabiliteringer av bygg innen pleie og omsorg. Dette gjelder bl.a. standard og trivselsøkning av trygdeboliger, omsorgsboliger og bofelleskap som omfatter generell utvendig og innvendig rehabilitering.