

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. Energiledelse og energiøkonomisering for alle kommunale bygg er også viktige oppgaver. Forvaltningsfunksjonen for en del av kommunens boligmasse er overtatt fra 1.10.2012. Ansvaret for ytterligere boliger overtas 1.1.2013.

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)

	31.12.2011	Budsjett 2012	Forslag 2013	Forslag 2014	Forslag 2015	Forslag 2016
Årsverk samlet	44,68	45,48	45,57	45,57	45,57	45,57

Det overføres 0,5 årsverk fra VO 51 Sosiale tjenester i 2013 som en følge av overtakelsen av forvaltningen av bl.a. boliger fra NAV fra 1.10.2012. Det overføres 0,41 årsverk tilsynsvaktstilling til enhet Kultur og fritid.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Forslag 2013	Forslag 2014	Forslag 2015	Forslag 2016
Driftsutgifter	87 734	80 414	89 368	91 669	92 904	93 558
Driftsinntekter	18 423	11 631	20 391	21 346	21 006	21 136
Netto driftsutgifter	69 311	68 783	68 977	70 323	71 898	72 422
Investeringsutgifter	7 461	4 050	6 250	3 000	5 000	8 000
Investeringsinntekt	148	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	7 313	4 050	4 250	3 000	3 000	8 000

4.19.3 Behovsvurderinger

Organisasjon

Enhet bygg og eiendom er i 2012 organisert med følgende fem avdelinger:

- Merkantil avdeling
- Teknisk avdeling
- Driftsavdeling
- Boligavdeling
- Prosjektavdeling

Hver avdeling ledes av en avdelingsleder med eget driftsbudsjett. I tillegg er det en budsjettmessig ansvarsstruktur f.o.m. 2013, som avspeiler organiseringen. Hensikten er en bedre budsjettstyring og maksimal utnyttelse av ressursene i forhold til enhetens mål. Samtidig er det gjennomført en omorganisering av vaktmestertjenesten. Målet er at en i større grad skal prioritere vedlikeholdsoppgaver.

Driftsavdeling

Drift og vedlikehold

Vedlikeholdsetterlepet i Ringsaker kommunes eiendomsmasse er stort og forfallet er økende, noe som vil få konsekvenser for kommunens økonomi. Det er satt i gang arbeid på mange områder som

forsøk på å snu denne trenden, men en ser at det årlige vedlikeholdsbudsjettet er for lite og har vært det i mange år. Normtallet for vedlikehold av bygningsmasse i Norge er basert på NS 3454 "Livssyklus kostnader for byggverk" med estimert normtall (annuitet) for normalt verdibevarende vedlikehold på 170 kr/m² for bygningsmasse i god stand. Dersom dette legges til grunn, skulle vedlikeholdsbudsjettet for den kommunale eiendomsmassen vært ca. 200.000 m² * kr 170 = 34 mill. kroner. Til sammenligning disponerer bygg og eiendom i 2013-budsjettet ca. 4,8 mill. kroner til vedlikeholdsformål, som inkluderer en styrking på 1 mill. kroner.

Kartleggingsprosjektet

For å fremskaffe en totaloversikt over tilstanden til kommunens bygningsmasse, ble det igangsatt et kartleggingsarbeid første halvår 2012. Kartleggingen har rangert byggets tilstand i tre grupperinger - bygningselement som er tilstandsmessig bra, bygningselement som må utbedres og bygningselement som har omfattende rehabiliteringsbehov eller må saneres. Kartleggingen dokumenterte at en hadde et vedlikeholdsetterslep på 173 mill. kroner innenfor kommunens eiendomsmasse. Dette ble presentert på kommunestyrets rammekonferanse i juni d.å. Sensommeren 2012 satte en ned ei intern styringsgruppe som skal sørge for kvalitetssikring av prosjektet. All kartlegging blir dokumentert i driftsavdelingens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)-verktøy. Målet er å være ferdig med detaljert kartlegging av alle bygg innen første halvår 2013.

Maleprosjektet

I 2012 ble det malt 10.000 m² vegg i forbindelse med et malerprosjekt gjennomført i samarbeid med NAV. Prosjektet ble en suksess, og ga kommunens bygningsmasse et løft. Samtidig fikk en gjennom prosjektet en samfunnsmessig gevinst ved å få sysselsatt ungdom og andre som i lengre tid hadde vært uten arbeid. Det er behov for tilsvarende prosjekt i 2013 for å male ytterligere 14.000 m² vegg. Behovet anslås til å utgjøre 2 mill. kroner. En vil se på mulighetene for å omdisponere midler innenfor budsjettet eller avsette midler ved regnskapsavslutningen til finansiering av maleprosjektet.

Teknisk avdeling

Energi

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2013 er basert på en gjennomsnittspris på 74 øre/kWh ekskl. mva. Prognosen er et årsforbruk på 34,6 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør 62 % og med en kraftpris på 39 øre/kWh.

Bruk av fjernvarme er økende. I løpet av 2013 vil ytterligere 6 bygg i Moelv bli tilknyttet, i tillegg til allerede 14 bygg. Avhengig av Eidsivas utbygningstakt for området starter ventelig leveransen til Ringsaker i 2013.

Fra 1.1.2012 er det innført grønne sertifikater. Dette er ment å være et effektivt virkemiddel for å fremme utbygging av ren, fornybar energi. Produsenter av ny fornybar energi tildeles grønne sertifikater tilsvarende energimengden de produserer. Kvotekurven, den del av forbruket som det skal kjøpes grønne sertifikater for, er av myndighetene fastsatt til 4,9 % i 2013, 6,9 % i 2014, 8,8 % i 2015 og 10,1 % i 2016. Prosentatsene trappes ytterligere opp mot 2020. Grønne sertifikater omsettes på kraftbørsen. For 2013 vil påslaget for grønne sertifikater utgjøre om lag 0,6 øre/kWh.

Det er et mål å redusere energiforbruket i eksisterende bygningsmasse med 15 % i løpet av 2014. Tiltakene for å nå dette er utarbeiding av energi- og miljørapporter etter kartlegging av energiforbruk og tilstand for hvert enkelt bygg, hvor de største tjenestebyggene prioriteres i løpet av 2013. Dette skjer parallelt med energimerking av bygg. For at målet om 15 % reduksjon skal nås, er det en forutsetning at de midler som blir spart på energi, benyttes til energibesparende tiltak.

Organisering av energistyring i undervisningsbygg vil bli prioritert. Samspeillet mellom vaktmester og brukere er viktig. Oppvarming og ventilasjon må tilpasses de tidsrom arealene er i bruk. Dette er spesielt viktig i skole- og idrettsbygg som ofte har utvidet brukstid ved utleie både på kvelder, helger og ferier. Det vektlegges å utarbeide bedre rutiner for å sikre dette.

Boligavdelingen

Fra 1.10. 2012 overtok enheten forvaltningsansvaret for 62 kommunale utleieboliger og 22 framleieboliger, 35 tjenesteboliger og 2 boliger for enslige mindreårige asylsøkere. Fra 1.1.2013 vil enheten overta 47 omsorgsboliger. I den forbindelse er det opprettet en egen boligavdeling som skal forvalte, drifte og vedlikeholde boligmassen.

Boligavdelingen har satt seg følgende målsetninger:

- Forvalte bygningsmassen på best mulig måte innenfor gitte økonomiske rammer.
- 90 % av boligmassen skal til en hver tid være utleid.
- Heve den generelle standarden på de kommunale boligene.
- Sørge for å kreve inn gjengs husleie i hele boligmassen.

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
Utleie av boligmasse	Egne målinger	90 %	85 %
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 2013 er det lagt inn et generelt rammekutt på kr 275.000. Dette dekkes av tiltakene som er beskrevet nedenfor.

Reduksjon av inventarposter

Postene for inventar/EDB-programvare og kjøp av datamaskiner reduseres samlet med kr 160.000 pr år f.o.m. 2013. Konsekvensene blir en strengere vurdering ved nyanskaffelser.

Økning driftsposter/reduksjon inntektspost

Posten for leieinntekter (gjelder ikke husleieinntekter) må justeres ned da et utleieobjekt bortfaller. Videre er posten for konsulenttjenester justert opp med kr 80.000 på grunn av toppsystem for

helhetlig kontroll og god styring av energibruken. I sum øker en diverse driftsposter og reduserer inntektsposter med i alt kr 115.000 pr år fra 2013.

Økt vedlikehold kommunale bygg

Vedlikeholdsbudsjettet styrkes med 1 mill. kroner fra 2013 for å møte utfordringene knyttet til vedlikeholdsetterslep. Midlene vil bli benyttet til akutte vedlikeholdsprosjekter.

4.19.6 Investeringstiltak

ENØK (prosjekt 60000)

I 2012 er det gjort organisatoriske endringer for å prioritere en systematisk og offensiv satsning på ENØK og miljøtiltak. For å oppnå energieffektive bygg, kreves god isolasjon og behovsstyring av byggene. Eventuelle besparelser på energi, vil derfor i hovedsak brukes til etterisolering og implementering av ulike styringsverktøy basert på analyser av hvor en raskest kan spare mest. Installering av nye og riktige energimålere for alle aktuelle energikilder er et kontinuerlig prosjekt som gir besparing fra første investerte krone.

Det er ført opp 1,0 mill. kroner pr år i planperioden for å bidra til å realisere potensialet i energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse og ENØK-tiltak som resultat av energimerkeordningen. For å kunne lykkes med en slik satsning, er det i tillegg en forutsetning at energibesparelsen i en periode brukes til ytterligere tiltak. Det vil være nødvendig å supplere utover foreslått beløp for å få ønsket effekt.

Energimerking av bygg (prosjekt 60006)

Energimerking av bygg vil bli utført etter kartlegging av den bygningsmessige tilstand, og energiklassifiseringen skal framskaffe en detaljert, velbegrunnet og prioritert liste over hvilke tekniske og bruksmessige ENØK-tiltak som bør iverksettes på bygget. For Ringsaker kommune er det pålegg om å energimerke en samlet bygningsmasse på nesten 150.000 m², hvorav tjenestebbygg over 1.000 m² vil prioriteres. Energimerkingen skal primært utføres med egne ressurser. Det føres opp 0,5 mill. kroner pr år f.o.m. 2014 til formålet. Prosjektet henger tett sammen med prosjekt 60000.

VO 30 Undervisning – påkostning (prosjekt 60414)

Prosjektet har årlig bevilgning over flere planperioder til diverse rehabiliteringsarbeider av skolebygg. Totalt er det innarbeidet 3,250 mill. kroner i planperioden 2013-2016. Dette dreier seg om større påkostninger (av investeringsmessig art) av bygg som har prekære behov.

Større rehabiliteringsarbeid/utbedring kommunale bygg (prosjekt 60007)

Det henvises til kommentarer under pkt. 4.19.3. For vesentlige deler av det nødvendige vedlikeholdet kan en foreta kvalitetsheving. For eksempel kan en bytte vinduer med nye, og få et lavere energitap, og istedenfor å kle opp igjen en yttervegg, også tilleggisolere. Til slike tiltak budsjetteres det med 1 mill. kroner hvert år i perioden 2013-2016.

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

Etter diverse pålegg fra branntilsynet må det skiftes/oppgraderes/monteres diverse brannvarslingsanlegg og nød-/ledelys ved en rekke kommunale bygg. Det er budsjettert med i alt 1,250 mill. kroner i planperioden til å utføre påleggene.

Påkostning PLO (prosjekt 60707)

I planperioden er det budsjettert med 0,750 mill. kroner pr. år til større rehabiliteringer av bygg innen pleie og omsorg.

Fjernvarme Moelv (prosjekt 60001)

Kommunestyret vedtok i k.sak 026/2012 at 1,250 mill. kroner innarbeides i investeringsbudsjettet i 2013 til dekning av kommunens utgifter ved tilknytning til fjernvarme i Moelv.

Ufordelt (prosjekt 60005)

Det er avsatt 5 mill. kroner til ufordelt i 2016. Midlene benyttes der det er størst behov i kommende planperiode. Det er store utfordringer innen ENØK og påkostning undervisningsbygg.

Kjøp av flyktningeboliger (prosjekt 54107)

I k.sak 103/2012 ble det vedtatt av Ringsaker kommune for perioden 2013-2016 skal fortsette å bosette i gjennomsnitt 25 flyktninger i året. Netto investeringsramme til kjøp av gjennomgangsboliger for flyktninger utgjør 2 mill. kroner i 2013 og 2 mill. kroner i 2015.