

4.19 Bygg og eiendom (VO nr 81)

4.19.1 Innledning

Enheten har ansvar for drift og vedlikehold av kommunens totale bygningsmasse, vaktmesterkorps, bygging av nye kommunale bygg og alt 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 ble overtatt fra 1.10.2012, noen ytterligere boliger ble overtatt 1.1.2013. Ansvar for boligmassen i pleie og omsorg, ca. 250 boliger, overtas 1.1.2014.

Hovedmål:

Ringsaker skal bli best på kommunal eiendom gjennom å bruke beste praksis, snu trenden og være foretrukket arbeidsgiver.

4.19.2 Oversiktstabeller

Tabell 4.19.2.1 Personalressurser (årsverk)

	31.12.2012	Budsjett 2013	Forslag 2014	Forslag 2015	Forslag 2016	Forslag 2017
Årsverk samlet	45,48	45,57	46,07	46,07	46,07	46,07

Det opprettes 0,5 årsverk boligkoordinator som finansieres innenfor enhetens budsjett, jf. k.sak 75/2013.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Forslag 2014	Forslag 2015	Forslag 2016	Forslag 2017
Driftsutgifter	88 063	89 368	96 603	98 800	98 783	101 104
Driftsinntekter	17 196	20 391	37 699	37 949	37 945	38 408
Netto driftsutgifter	70 867	68 977	58 904	60 851	60 838	62 696
Investeringsutgifter	3 728	7 500	12 600	6 250	6 250	6 250
Investeringsinntekt	245	0	1 320	0	0	0
Netto investeringsutgifter	3 483	7 500	11 280	6 250	6 250	6 250

4.19.3 Behovsvurderinger

Teknisk avdeling

Energi

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2014 er basert på en gjennomsnittspris på 68,96 øre/kWh eksklusive mva. Prognosen er et årsforbruk på 36,35 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 67,64 % og med en kraftpris på 33 øre/kWh.

Det er antatt en økning i nettleien på 5 % i 2014. Økningen skyldes at alle nettselskaper er pålagt av Statnett å hente inn dekning for den oppgraderingen som Statnett skal gjennomføre de neste årene.

Bruk av fjernvarme er økende og pr i dag har Ringsaker kommune 16 bygg som er tilkoblet. Det foreligger kontraktforslag på ytterligere 9 bygg i Moelv og tilkobling av Torgbygget i Brumunddal. Avhengig av Eidsivas utbygningstakt i Moelv starter ventelig leveransen til Ringsaker i 2014.

Norge ble fra 1. januar 2012 del av et norsk-svensk el-sertifikatmarked som skal bidra til økt produksjon av fornybar kraft. Fram til 2020 skal Sverige og Norge øke kraftproduksjonen basert på fornybare energikilder med 26,4 TWh. Det tilsvarer strømforbruket til mer enn halvparten av alle norske husholdninger. Samarbeidet vil vare fram til utgangen av år 2035. Kraftleverandøren er iht.

Lov om el-sertifikater pålagt å kjøpe el-sertifikater for en andel av forbruket. Denne andelen vil øke fram mot 2020, før den avtar fram mot 2035.

I 2014 skal kraftleverandøren kjøpe el-sertifikater tilsvarende 6,9 % av forbruket. 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 6,9 % i 2014, 8,8 % i 2015, 10,8 % i 2016 og 12,7 % i 2017. Prosentsatsene trappes ytterligere opp mot 2020. For 2014 vil påslaget for grønne sertifikater utgjøre om lag 1,5 øre/kWh. Dette er beregnet til om lag kr 379.500.

Det er et mål å redusere energiforbruket i eksisterende bygningsmasse. Tiltakene for å nå dette er utarbeiding av energi- og miljørapporter (jf. vedtatt klima- og energiplan) 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 å synliggjøre og kartlegge reduksjon av energiforbruket, må det installeres energimålere på byggene som samler inn disse dataene. De midler som blir spart på energi, vil bli benyttet 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.

Driftsavdelingen

Drift og vedlikehold

Ringsaker kommune besitter en eiendomsmasse på 197.610 m² (inkl. boliger). Store deler av denne har et stort vedlikeholdsetterslep og forfallet er økende, noe som vil få konsekvenser for kommunens økonomi. Det er satt i verk flere tiltak for å snu denne trenden, men en ser at det årlige vedlikeholdsbudsjettet er for lite og har vært det i mange år. For vedlikehold av bygg i Norge opererer en med et normtall på 170 kr/m². Normtallet er basert på NS 3454 "Livssyklus kostnader for byggverk" og beskriver verdibevarende vedlikehold for bygningsmasse i god stand. Dersom dette legges til grunn, skulle vedlikeholdsbudsjettet for den kommunale eiendomsmassen (unntatt boliger) vært ca. 165.000 m² * kr 170 = 28 mill. kroner. I 2014 disponerer driftsavdelingen ca. 9,2 mill. kroner til vedlikeholdsformål, inkludert en styrking av vedlikeholdsbudsjettet med 1 mill. kroner.

Kartleggingsprosjektet

For å fremskaffe en totaloversikt over tilstanden på kommunens bygningsmasse, ble det i 2012 igangsatt kartlegging av byggenes tilstand etter prinsippene i Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk", samt at skoler og barnehager skal framstå som godkjente bygg etter § 6 i Forskrift om miljørettet helsevern. Det er benyttet tilstandsgrader fra 0 til 3, der tilstandsgrad 0 er best (meget god tilstand) og tilstandsgrad 3 er dårligst (svært dårlig /uakseptabel tilstand). Denne graderingen vil gjenspeile seg i grupperingen av byggene når tiltaksbehov for hvert enkelt bygg fastsettes:

1. Ordinær rehabilitering
2. Større rehabilitering
3. Salg/riving

All registrering med tilstand og priser er registrert i et registreringsprogram – IK-bygg, og i et stort regneark. Det er utarbeidet fullstendig rapport for hvert enkelt bygg, som legges frem til politisk behandling mot slutten av 2013. Ut fra arbeidet som hittil er fullført med skolebygg, svømmeanlegg og barnehager, er vedlikeholdsetterslepet kostnadsberegnet til 204 mill. kroner. Beløpet vil bli høyere når kartleggingsprosjektet fortsetter med omsorgsbygg og resterende bygningsmasse. Det er viktig å komme fram til en økning i vedlikeholdsbudsjettet. Det jobbes som sagt videre med utførlig presentasjon i egen sak og det vises til denne.

Maleprosjektet

I 2013 valgte en å videreføre samarbeidsprosjektet med NAV for å få malt de resterende 14.000 m² med veggflate som måtte males. Prosjektet er gjennomført, og har gitt kommunens bygningsmasse et løft, samtidig som det har gitt samfunnsmessige gevinster gjennom å få sysselsatt ungdom og andre som har vært utenfor arbeidslivet en periode. For 2014 omdisponeres en vaktmesterstilling i enheten for å ansette en person til å videreføre vedlikeholdsprosjekt i mindre skala.

Boligavdelingen

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for 42 flyktningeboliger hvorav 19 er framleieboliger, 93 boliger for vanskeligstilte, 34 tjenesteboliger og 2 boliger for mindreårige asylsøkere. Fra 1.1.2014 overtar enheten forvaltningsansvaret for 250 omsorgsboliger fra pleie- og omsorgsdistriktene, og drifts- og vedlikeholdsansvaret fra driftsavdelingen i Bygg og eiendom.

Avdelingen har følgende målsettinger:

- Forvalte bygningsmassen på best mulig måte innenfor gitte økonomiske rammer.
- 90 % av boligmassen skal til enhver til være utleid.
- Heve den generelle standarden på de kommunale boligene.

I økonomiplanperioden 2014-2017 er det ført opp 10,68 mill. kroner netto for kjøp/ombygging av boliger for flyktninger i kommunen. Dette er ikke tilstrekkelig til å bosette flykningene i kommunal bolig, og vil kreve bruk av framleie.

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

Reduksjon lønnsutgifter

Tidvise vakanser i stillinger og ansatte med lavere lønn enn opprinnelig forutsatt mv., gir muligheter for å redusere lønnsbudsjettet med kr 161.000 i 2014, kr 70.000 i 2015, kr 58.000 i 2016 og kr 56.000 i 2017.

Økt kjøregodtgjørelse

For å prioritere vedlikeholdsoppgaver ble vaktmesterkorpset omorganisert i 2013. Omorganiseringen har medført økte utgifter til skyss og transport med kr 126.000 pr år f.o.m. 2014, samtidig som det har gitt økt vedlikeholdsomfang.

Reduksjon leie av transportmidler

Posten for leie av transportmidler reduseres med kr 75.000 pr år f.o.m. 2014 siden enheten går over fra å leie til å eie biler.

Styrking vedlikeholdsbudsjett driftsavdelingen

Budsjettet for vedlikehold i driftsavdelingen er styrket med 1,096 mill. kroner, 1,005 mill. kroner, 0,993 mill. kroner og 0,991 mill. kroner i hhv. 2014, 2015, 2016 og 2017.

Økt refusjon NAV pga. endret fordelingsnøkkel

Refusjonsbeløpet fra NAV for vaktmestertjeneste, vedlikehold, energi og kommunale avgifter for tjenester utført av bygg og eiendom øker med kr 100.000 pr år f.o.m. 2014 pga. endret fordelingsnøkkel.

Merinntekter husleie boligavdelingen

Utleiegraden for de kommunale utleieboligene har økt fra ca. 62 % til 90 %. Dette gir en årlig merinntekt på kr 593.000 f.o.m. 2014.

Økt vedlikeholdsbudsjett boligavdelingen

Merinntekter husleie benyttes bl.a. til økt vedlikehold for å klargjøre flere boliger for utleie, og rette opp deler av vedlikeholdsetterslepet i de kommunale utleieboligene. Vedlikeholdsposten styrkes med kr 2.000 i 2014, og deretter kr 352.000 pr år f.o.m. 2015.

Kjøp av biler boligavdelingen – overført investering

Det er overført kr 350.000 til investeringsbudsjettet for å finansiere kjøp av to biler. Kjøpet finansieres ved økte husleieinntekter.

Opprettelse av 0,5 årsverk boligkoordinator

Som følge av overtakelse av forvaltning av 250 omsorgsboliger fra 1.1.2014, jf. k.sak 75/2013, utvides stilling som boligkoordinator fra 0,5 til 1 årsverk. Stillingsutvidelsen på 0,5 årsverk finansieres over enhetens eget budsjett.

4.19.6 Investeringsstiltak

ENØK (prosjekt 60000)

I 2012 ble 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 behovsstyring basert på analyser av hvor en raskest kan spare mest. Installering av nye og riktige energibærere og energimålere for alle aktuelle energikilder er et kontinuerlig prosjekt som gir besparing fra første investerte krone. ENØK-prosjekter bidrar i den sammenheng til å ivareta vedtatt klima- og energiplan med reduksjon av energi og CO2.

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

Energimerking av bygg (prosjekt 60006)

Energimerking av bygg blir utført parallelt med kartlegging av den bygningsmessige tilstand, og energiklassifiseringen vil danne grunnlag for å 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 tjenestebygg over 1.000 m² vil prioriteres. Energimerkingen skal primært utføres med egne ressurser, og med innleid hjelp. Det er ført opp 0,5 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden til formålet. Prosjektet henger tett sammen med prosjekt 60000.

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 tilleggsisolere. Til slike tiltak er det ført opp 1 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden.

VO 30 Undervisning – påkostning (prosjekt 60414)

Prosjektet har årlig bevilgning over flere planperioder til diverse rehabiliteringsarbeider av skolebygg. Totalt er det ført opp 0,75 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden. Dette dreier seg om større påkostninger (av 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 diverse brannvarslingsanlegg og nød-/ledelys ved en rekke kommunale bygg. Det er ført opp 0,25 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden til å utføre påleggene.

Påkostning pleie og omsorg (prosjekt 60707)

I økonomiplanperioden er det ført opp 0,75 mill. kroner hvert år til større rehabiliteringer av bygg innen pleie og omsorg.

Ufordelt (prosjekt 60005)

Det er ført opp 2 mill. kroner til ufordelt i 2016. Midlene benyttes der det er størst behov i kommende økonomiplanperiode. Det er store utfordringer innen ENØK og påkostning undervisningsbygg.

Kjøp av flyktningeboliger (prosjekt 54107)

I k.sak 103/2012 ble det vedtatt at Ringsaker kommune for perioden 2013-2016 skal fortsette å bosette i gjennomsnitt 30 flyktninger i året. Netto investeringsramme til kjøp av gjennomgangsboliger for flyktninger utgjør 2 mill. kroner i 2015 og 2 mill. kroner i 2017.

Rehabilitering tomannsbolig Tingnes (prosjekt 61004)

Det bevilges som tidligere omtalt 1 mill. kroner i 2014 til rehabilitering av tomannsbolig Tingnes for å heve kvaliteten på kommunens eiendom. Tomannsboligen istandsettes for utleie til en næringsaktør. Tiltaket finansieres gjennom leieinntekter fra eiendommen.

Bygging av flyktningeboliger/tilskudd flyktningeboliger (prosjekt 61005)

I k.sak 75/2013 ble det vedtatt å rive to boenheter i Hagebakken i Moelv og deretter bygge to tomannsboliger til bosetting av flyktninger på samme sted. Samlet kostnadsoverslag er på 6,4 mill. kroner inkl. 0,4 mill. kroner til riving, som bevilges i 2014. Det er forutsatt 22 % statlig tilskudd på 1,32 mill. kroner. Investeringen forutsettes finansiert gjennom leieinntekter.

Ombygging av 2. etg. på Moelv brannstasjon (prosjekt 61203)

Store deler av andre etasje i Moelv brannstasjon står i dag ubenyttet. I k.sak 75/2013 ble det vedtatt å bygge om etasjen til boligformål. Ombyggingen har et kostnadsoverslag på kr 600.000, som bevilges i 2014. Dette forutsettes finansiert gjennom leieinntekter.

Kjøp av biler boligavdelingen (prosjekt 61207)

Boligavdelingen vil fra 1.1.2014 ha ca. 500 boenheter som er spredd over store deler av kommunen. For å få til mest mulig effektiv drift og vedlikehold av boligmassen kjøpes det to biler i 2014 til vaktmestrene. Det bevilges kr 350.000. Prosjektet finansieres innen rammene ved overføring av midler fra driftsbudsjettet.