

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, samt 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 kommunens boligmasse ble overtatt fra 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)

	31.12.2013	Budsjett 2014	Forslag 2015	Forslag 2016	Forslag 2017	Forslag 2018
Årsverk samlet	45,57	46,07	48,97	48,97	48,97	48,97

Stillingen som kontorleder endres fra 0,6 årsverk til 1 årsverk og finansieres 50 % med BOSO-midler fram til 2018. Det opprettes 1 årsverk prosjektleder som finansieres over investeringsbudsjettet. 1 årsverk prosjektleder ble opprettet ved behandling av 1. tertialrapport 2014. Det opprettes 0,5 årsverk vaktmester til Prøysenhuset.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Forslag 2015	Forslag 2016	Forslag 2017	Forslag 2018
Driftsutgifter	95 207	96 603	100 725	100 931	100 863	103 877
Driftsinntekter	24 239	37 699	37 209	37 209	37 209	37 209
Netto driftsutgifter	70 968	58 904	63 516	63 722	63 654	66 668
Investeringsutgifter	21 525	12 600	17 250	17 250	6 250	4 250
Investeringsinntekt	2 008	1 320	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	19 517	11 280	17 250	17 250	6 250	4 250

4.19.3 Behovsvurderinger

Teknisk avdeling

Energi

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2015 er basert på en gjennomsnittspris på 80,7 øre/kWh eksklusive mva. Prognosen er et årsforbruk på 36,49 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 63,42 % og med en kraftpris på 33 øre/kWh.

Bruk av fjernvarme er økende. Pr. i dag har Ringsaker kommune 18 bygg som er tilkoblet fjernvarme, og ytterligere 6 stk. er planlagt tilknyttet i Moelv i løpet av 2014. Det foreligger kontraktforslag på ytterligere 3 bygg i Moelv i 2015.

Ringsaker har i dag sikret ca. 41 % av den elektriske porteføljekraften for 2015 og gir en prisprognose på kr 29,8 øre/kWh. Denne prisen vil endres i løpet av året basert på det globale kraftmarkedet og hydrologien.

Bergen Energi, som er Ringsaker kommunes porteføljeforvalter, har anslått en økning i nettleietariffen med 3-5 %. Dette vil gi en nettleiepris på 29,4 øre/kWh.

Dagens forbruksavgift er på 12,39 øre/kWh. Med noe prisstigning varsler Bergen Energi at den settes til 13 øre/kWh.

El-sertifikater/grønne sertifikater

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

I 2015 skal kraftleverandøren kjøpe el-sertifikater tilsvarende 8,8 % 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 8,8 % i 2015, 10,8 % i 2016, 12,7 % i 2017, 14,6 % i 2018. Prosentsatsene trappes ytterligere opp mot 2020. I 2015 skal det kjøpes inn sertifikater for 8,8 % av forbruket med en prognosepris på 1,94 øre/kWh.

Det er et mål å redusere energiforbruket i eksisterende bygningsmasse. 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. Dette skjer parallelt med energimerking av bygg.

Mye bruk av ENØK-midler går til å etablere systemer som vil kunne gi bedre oversikt over strømforbruket, men genererer i seg selv ikke mindre forbruk. En er avhengig av å utføre mindre tiltak med driftsmidler for å kunne hente ut større effekter på forbrukssiden. Det er foretatt en kartlegging av besparelser enheten har hatt som følge av de investeringene som er foretatt de siste årene. En forutsetter at det omhandler minimum 1 mill. kroner i besparelse i forhold til reduksjon i antall kWh. Det er ønskelig at dette beløpet skal benyttes til vedlikehold for at en i enda større grad kan hente ut besparelser. Det føres derfor opp 1 mill. kroner til vedlikeholdspost for energi under teknisk avdeling til dette formålet og finansieres innenfor rammen av energibudsjettet. Energiområdet som er utsatt for prisendringer og andre ekstra utgifter, holdes adskilt.

Driftsavdelingen

Drift og vedlikehold

Driftsavdelingen drifter og vedlikeholder kommunal eiendomsmasse på ca 165.000 m² (eks. boliger). Store deler av bygningsmassen har et stort vedlikeholdsetterslep. For å ivareta vedlikehold av byggene i 2015 disponerer driftsavdelingen et budsjett på ca. 10,8 mill. kroner. Dette gir en kvadratmeterpris på kr 65,46, noe som blir lite sett opp i mot normtallet på kr 170 pr. m² som beskrives i "Livssyklus-kostnader for byggverk" der verdibevarende vedlikehold utføres for eiendomsmasse i god stand og antall kvadratmeter som skal ivaretas. For Ringsaker kommune vil dette utgjøre 165.000m² * kr 170 = 28 mill. kroner. Det er gjort mange interne grep i organisasjonen for å styrke vedlikeholdet og sørge for god drift av eiendomsmassen. Det kan nevnes kartleggingsprosjektet og male/vedlikeholdsprosjektet.

Kartleggingsprosjektet

I 2014 ble første del i kartleggingen av kommunal eiendomsmasse lagt frem som egen sak, jf. k.sak 21/2014. Kartleggingsarbeidet startet allerede i 2012 for å skaffe en totaloversikt over tilstanden på eiendomsmassen. Kartleggingen tar utgangspunkt i Norsk Standard 3424 "Tilstand av byggverk". Første del omfattet skoler, svømmehaller og barnehager, og viste et vedlikeholdsetterslep kostnadsberegnet til 204 mill. kroner. I 2015 vil andre del av kartleggingen, som omfatter den resterende delen av eiendomsmassen, ventelig bli fullført.

Vedlikeholdsprosjektet

I 2014 ble det omdisponert en vaktmesterstilling til prosjektlederstilling som skulle videreføre maleprosjektet i en mindre skala med fokus på vedlikehold. Samarbeidet med NAV er opprettholdt og deltagerne i prosjektet er fortsatt i hovedsak ungdom med behov for sysselsetting og hjelp til å komme ut i arbeidslivet. utfordringen for prosjektet i 2015 vil være å få på plass en struktur som knytter prosjektet opp mot utdanningsinstitusjoner, slik at ungdommene på sikt kan få en fullverdig skoleing og praksis innen vedlikehold og drift av bygg.

Boligavdelingen

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og boliger til botiltak for enslige mindreårige flyktninger, med til sammen 431 boenheter.

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
- Utarbeide boligforvaltningsplan som revideres årlig

I løpende leieforhold foretas det årlig regulering av husleien tilsvarende endringen i konsumprisindeksen. Ved inngåelse av ny leiekontrakt reguleres leien til ”gjengs leie”.

I 2015 og 2016 er det ført opp til sammen 22 mill. kroner til kjøp/bygging av kommunale utleieboliger for flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligavdelingen vil også arbeide for å redusere bruken av framleieboliger.

Prosjektavdelingen

Prosjektavdelingen jobber i økonomiplanperioden med flere store byggeprosjekter. Her kan nevnes Mørkved skole og avlastningssenter, Stavsberg skole, Moelv skole og Nes barnehage. For å styrke kapasiteten i avdelingen opprettes en ny prosjektlederstilling som finansieres direkte på hvert prosjekt. Dette kommer i tillegg til ett tilsvarende årsverk som ble opprettet ved 1. tertialrapport 2014.

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

Opprettelse 0,5 årsverk vaktmester Prøysenhuset

Prøysenhuset er et bygg med mye teknisk utstyr som krever kontinuerlig ettersyn. Til å drifte og vedlikeholde bygget, inkludert Prøysenstua og Kusvea, opprettes 0,5 årsverk vaktmester. Ved det gamle Prøysenhuset var det tidligere ingen permanent vaktmesterfunksjon.

Reduksjon energiutgifter

Som følge av etableringen av et vedlikeholdsbudsjett på energi i teknisk avdeling, forventes det å kunne hente ut ytterligere besparelser på energiområdet. Denne besparelsen forventes å dekke det generelle rammekuttet på kr 236.000.

4.19.6 Investeringsiltak

ENØK (prosjekt 60000)

Det er foretatt 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. Disse tiltakene gjennomføres på bakgrunn av analyser av hvor en 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 pr år i økonomiplanperioden for å bidra til å realisere potensialet i energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse og ENØK-tiltak som resultat av energimerkeordningen.

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.

Større rehabiliteringsarbeid/utbedring kommunale bygg (prosjekt 60007)

For vesentlige deler av det nødvendige vedlikeholdet kan en foreta kvalitetsheving. For eksempel kan en bytte gamle vinduer med nye med en høyere kvalitet enn dagens standard, og tilleggsisolere når en skifter kledning på en yttervegg eller legger nye tak. Slike tiltak gir et lavere energitap. 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 0,750 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden 2015-2018. 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 0,250 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden for å utføre pålegg.

Påkostning pleie og omsorg (prosjekt 60707)

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

Bygging/kjøp av boliger til flyktninger, vanskeligstilte (prosjekt 61005)

I k.sak 103/2012 ble det vedtatt av Ringsaker kommune for perioden 2013-2016 skal fortsette å bosette i gjennomsnitt 30 flyktninger i året. Vedtaket gjelder også for inneværende økonomiplanperiode. Videre ble det i k.sak 75/2013 vedtatt å rive 2 boenheter i Hagabakken i Moelv og deretter bygge 2 tomannsboliger til bosetting av flyktninger på samme sted. I boligsosialt utviklingsprogram, jf. k.sak 66/2014, er det også et mål å fremskaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, enten i egen eller privat regi. Netto investeringsramme til boliger for flyktninger og vanskeligstilte utgjør 11 mill. kroner i 2015 og 11 mill. kroner i 2016.