

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)

	31.12.2014	Budsjett 2015	Forslag 2016	Forslag 2017	Forslag 2018	Forslag 2019
Årsverk samlet	46,07	48,97	48,97	48,97	48,97	48,97

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Forslag 2016	Forslag 2017	Forslag 2018	Forslag 2019
Driftsutgifter	106 119	100 725	106 002	108 357	111 615	112 298
Driftsinntekter	46 020	37 209	40 671	42 910	43 865	45 128
Netto driftsutgifter	60 099	63 516	65 331	65 447	67 750	67 170
Investeringsutgifter	17 163	17 250	37 750	22 750	22 750	22 750
Investeringsinntekt	0	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	17 163	17 250	37 750	22 750	22 750	22 750

4.19.3 Behovsvurderinger

Godt drevne og vedlikeholdte bygg er et viktig fundament for kommunal tjenesteproduksjon. Hovedutfordringen er og lykkes med den langsiktige jobben med å ta godt vare på kommunens eiendomsmasse. Samtidig er det viktig å bygge nye gode bygg med lang levetid. Det kartlagte vedlikeholdsetterslepet viser at satsing på mer vedlikehold i årene som kommer både er riktig og nødvendig.

Teknisk avdeling

Energi

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2016 er basert på en gjennomsnittspris på 80,12 øre/kWh ekskl. mva. Prognosen tilsier et årsforbruk på 32,4 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 67,75 % med en kraftpris på 28 øre/kWh.

Bruk av fjernvarme er økende. Pr. i dag har Ringsaker kommune 24 bygg som er tilkoblet fjernvarme, hvorav syv bygg er tilknyttet i Moelv i 2015. Ytterligere to bygg i Moelv er planlagt tilknyttet ved årsskiftet 2015/2016.

Ringsaker har i dag sikret ca. 95 % av den elektriske porteføljekraften for 2016. Dette gir en prisprognose på 28 øre/kWh. Denne prisen vil endres i løpet av året basert på det globale kraftmarkedet, hydrologien og valutaendringer.

Gjennomsnittlig nettleie siste 12 måneder har ligget på 30,2 øre/kWh. Det er anslått en økning i nettleietariffen med 5 % i 2016. Dette vil gi en nettleiepris på 31,71 øre/kWh. Bakgrunnen for denne

forventede økningen er at Statnett har pålagt alle nettselskaper å hente inn dekning for oppgraderinger Statnett skal gjennomføre de neste årene på 40-50 mrd. kroner.

Dagens forbruksavgift er på 14,15 øre/kWh. Denne ble revidert i statsbudsjettet for 2015 og er gjeldende fra 1.7.2015. Snittet siste 12 måneder er på 13,4 øre/kWh. Denne fastsettes til 14,5 øre/kWh, som er forslaget i Statsbudsjettet.

El-sertifikater/grønne sertifikater

Produsenter av ny fornybar energi tildeles "grønne sertifikater" tilsvarende energimengden de produserer. Dette er ment å være et effektivt virkemiddel for å fremme utbygging av ren, fornybar energi. Ringsaker kommune var for 2015 pålagt å kjøpe grønne sertifikater som dekker 8,8 % av forbruket. Omregnet til utgift pr. kWh beløper dette seg til 1,8 øre. Kvotekurven, den del av forbruket som det skal kjøpes grønne sertifikater for, er av myndighetene revidert opp fra 10,8 % til 11,9 % av forbruket for 2016. Bergen Energi har beregnet det nye påslaget til å beløpe seg til 2,1 øre/kWh. For 2016 vil dette utgjøre en økning fra 1,8 til 2,1 øre/kWh og utgjør kr 66.000. El-sertifikater for 2016 vil ha en samlet estimert kostnad på kr 462.000.

Driftsavdelingen

Drift og vedlikehold

Driftsavdelingen drifter og vedlikeholder kommunal eiendomsmasse på ca. 165.000 m² ekskl. boliger. Store deler av bygningsmassen har et stort vedlikeholdsetterslep. For å ivareta vedlikehold og drift av byggene i 2016 disponerer driftsavdelingen et budsjett på ca. 11,516 mill. kroner. Det budsjetteres med 8,693 mill. kroner til drift av eiendomsmassen, mens 2,813 mill. kroner er øremerket vedlikehold. Dette gir en kvadratmeterpris på kr 69,79. Normtallet er på kr 170 pr. m². For Ringsaker kommune vil dette utgjøre 165.000 m² * kr 170 = 28 mill. kroner. Det er gjort flere interne grep i organisasjonen for å styrke vedlikeholdet og sørge for god drift av eiendomsmassen. Det kan nevnes byggdrifterfagbrev og vedlikeholdsplan for skole og barnehage.

Byggdrifterfagbrev

Moderne bygg blir stadig mer kompliserte å drifte, bl.a. pga. adgangskontroll og avanserte styringssystemer når det gjelder varme og ventilasjon. Det anses som viktig å fortsette utdanning av vaktmestere til byggdriftere slik en startet med i 2015. En byggdrifter har ansvar for drift og vedlikehold av lokaler, inventar og utstyr i ett bygg, og tar seg av mindre reparasjoner. Byggdrifteren sørger for at tekniske installasjoner slik som heiser, brannvarsling, låsesystemer, varmeanlegg og andre maskinanlegg fungerer som de skal. Vaktmesterjobben innebærer i dag betydelig større innslag av elektronikk og kontrollfunksjoner, noe som krever gode IKT-kunnskaper. Økt fokus på HMS, ENØK, klimautslipp og miljø er også med på å endre arbeidet fra vaktmester til byggdrifter. Dette understreker viktigheten av kompetanseheving gjennom bl.a. byggdrifterfagbrev.

Vedlikeholdsplan

I 2015 ble det lagt frem en vedlikeholdsplan for skoler og barnehager. For 2016 vil en videreføre denne planen, og innføre jevnlig sykluser for utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for all kommunal eiendomsmasse. Dette er et viktig styringsverktøy og vil gi gode muligheter for langsiktig vedlikehold.

Boligavdelingen

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og boliger til botiltak for enslige mindreårige flyktninger, med til sammen 427 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 kommende fireårsperiode er det ført opp til sammen 75 mill. kroner til kjøp/bygging av kommunale utleieboliger for flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligavdelingen vil arbeide for å redusere bruken av framleieboliger.

Prosjekt

Enheten har ansvar for gjennomføring av alle større rehabiliterings- og utbyggingsprosjekter innen kommunens eksisterende bygningsmasse, og har også ansvaret for bygging av alle nye kommunale bygg. I økonomiplanperioden foretas store investeringer på blant annet Mørkved, Moelv og Stavsberg skoler, svømmebasseng i Moelv og omsorgsboliger.

Til prosjektgjennomføring av de største investeringsprosjektene er det valgt å benytte samspillsentreprise, hvor utførende entreprenør involveres tidlig i utviklingsfasen av prosjektet. Denne modellen er valgt for å sikre større påvirkningskraft fra begge parter i de ulike prosjektfasene og derav skape gode løsninger i et tett samarbeid. Denne gjennomføringsmodellen stiller store krav til kommunen som byggherre siden det kreves mer involvering, styring og kontroll. Det er fokus på bl.a. fremdrift, brukertilfredshet, kvalitet og riktige livssyklus-kostnader. Ringsaker kommune har flere store investeringsprosjekter i tiden fremover. Det legges derfor opp en strategi som tar utgangspunkt i at kompetansen for selve prosjektgjennomføringen, spesielt i tidlig fase, bør bygges opp internt i kommunen. På den måten vil en ha større forutsetninger for kontinuerlig forbedring av prosjektprosessene fra prosjekt til prosjekt.

4.19.4 Resultatmål - styringskort

Fokusområder og indikatorer	Målemetode/kilde	Mål
Brukere		
Tjenester tilpasset brukernes behov		
Tilfredshet med tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0
Kvaliteten på tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0
Utleie av boligmasse	Egne målinger	90 %
Dialog med brukerne		
Tilfredshet med samarbeid og medvirkning	Brukerundersøkelse	5,0
Tilfredshet med informasjon	Brukerundersøkelse	5,0
Medarbeidere		
Engasjement og kompetanse		
Brukernes tilfredshet med ansattes engasjement og kompetanse	Brukerundersøkelse	5,0
Ansattes tilfredshet med engasjement og kompetanse	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Læring og fornyelse		
Ansattes tilfredshet med læring og fornyelse	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Medarbeiderskap	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Organisasjon		
Arbeidsmiljø		
Ansattes tilfredshet med arbeidsmiljø	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Ansattes stolthet over egen arbeidsplass	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Sykefravær	Visma HRM (Ansatt)	5,0 %
Ledelse		
Ansattes tilfredshet med ledelsen	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Ledelse (et samlet resultat av andre ind.)		5,0
Økonomi		
Økonomistyring		
Avvik i % hittil i år, regnskap ift. budsjett	Regnskap/budsjett	0 % +
Avvik i %, årsprognose ift. budsjett	Regnskap/budsjett	0 % +

4.19.5 Standardendringer og nye driftstiltak

Overført prosjektleder til investeringsbudsjett

En prosjektleder overføres til investeringsbudsjettet og reduserer budsjetterte lønnsutgifter med totalt kr 704.000. Dette inkluderer det generelle kuttet på kr 64.000.

Økt vedlikehold

Driftsavdelingens vedlikeholdsbudsjett styrkes med kr 445.000 som følge av ovennevnte tiltak.

Videreføring av midlertidige stillingshjemler vaktmester

I 1. tertial 2015 ble det opprettet 3 midlertidige stillingshjemler som servicevaktmester med ett års varighet fra 1.7.2015. Innen VO 40 pleie og omsorg er det et stort omfang av oppgaver som ikke er av helsefaglig karakter, slik som søppelhåndtering, vedlikehold sansehager, håndtering av diverse møbler og diverse små praktiske oppgaver. For å frigjøre ressurser til mer direkte pleie ble det vedtatt å igangsette et prøveprosjekt der en del av disse tjenestene leveres fra bygg og eiendom. Lønnsutgiftene til dette er budsjettert med totalt kr 351.000 i 2016. Dette innebærer en netto økning på kr 179.000 som følge av at tidligere budsjettert engasjement ikke videreføres i 2016.

Økte utgifter lisenser

Prosjektavdelingen har økte utgifter til lisensavtaler, og budsjettposten styrkes med kr 16.000.

Økt vedlikeholdsbudsjett energi

Det ble i budsjett 2015 oppført 1 mill. kroner til vedlikeholdspost for energi. 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 hente ut større effekter på forbrukssiden. Beløpet økes ytterligere med kr 500.000, og vedlikeholdsposten blir på totalt 1,5 mill. kroner i 2016.

Reduksjon energiutgifter

Som følge av en økt satsing på ENØK-tiltak, samt forventede effekter av overføring av vedlikeholdsmidler til energiområdet, budsjetteres det med en reduksjon i energiutgifter tilsvarende kr 500.000.

4.19.6 Investeringsstiltak

ENØK (prosjekt 60010)

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 besparelse 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 i investeringsmidler pr. år i planperioden 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 kr 500.000 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.

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 kr 250.000 årlig i økonomiplanperioden for å utføre pålegg.

Bygging/kjøp av boliger til flyktninger, vanskeligstilte (prosjekt 61208)

I k.sak 40/2015 ble det vedtatt av Ringsaker kommune for perioden 2016-2019 skal bosette i gjennomsnitt 45 flyktninger i året inkl. familiegjenforeninger. Brutto investeringsramme til boliger for flyktninger og vanskeligstilte utgjør 30 mill. kroner i 2016 og 15 mill. kroner i de øvrige årene i økonomiplanperioden.

Rehabilitering av tak (prosjekt 61211)

På kommunens tjenestebygg er det et større antall tak av gammel årgang som er i dårlig befatning. For å starte utskiftingen/rehabiliteringen av disse, er det ført opp 5 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden til rehabilitering av gamle tak på kommunale bygg.