

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:

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)

	31.12.2015	Budsjett 2016	Forslag 2017	Forslag 2018	Forslag 2019	Forslag 2020
Årsverk samlet	48,97	48,97	49,97	49,97	49,97	49,97

Det ble i forbindelse med behandling av 1. tertialrapport 2016, jf k.sak 68/2016, opprettet 1 årsverk prosjektleder som finansieres over investeringsbudsjettet.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Forslag 2017	Forslag 2018	Forslag 2019	Forslag 2020
Driftsutgifter	108 089	106 002	108 007	116 869	114 941	118 236
Driftsinntekter	43 392	40 671	41 151	41 764	45 016	45 726
Netto driftsutgifter	64 697	65 331	66 856	75 105	69 925	72 510
Investeringsutgifter	33 724	37 750	27 750	27 750	27 750	27 750
Investeringsinntekt	0	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	33 724	37 750	27 750	27 750	27 750	27 750

4.19.3 Behovsvurderinger

Teknisk avdeling

Strøm

Totalt energiforbruk i kommunale bygg for 2017 er basert på en gjennomsnittspris på 74,67 øre/kWh. Prognosen tilsier et årsforbruk på 34,17 mill. kWh, hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 64,18 % og med en kraftpris på 28 øre/kWh.

Fjernvarme

Bruk av fjernvarme er økende. Pr. i dag har Ringsaker kommune totalt 26 bygg som er tilkoblet fjernvarme. Ytterligere et bygg er planlagt tilkoblet i løpet av 2016, samt to bygg i 2017.

Kraftpris

Ringsaker har i dag sikret ca. 76,6 % av den elektriske porteføljekraften for 2017 og 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 28,4 øre/kWh. Det er anslått en økning i nettleietariffen med 5 % i 2017. Dette vil gi en nettleiepris på 29,82 øre/kWh. Bakgrunnen for denne forventede økningen er at Statnett har pålagt alle nettselskaper å hente inndekning for oppgraderinger. Statnett skal gjennomføre de neste årene på 40-50 mrd. kroner.

Dagens forbruksavgift er på 16 øre/kWh. Denne ble revidert i statsbudsjettet for 2016 og er gjeldende fra 1.7.2016. For 2017 forutsettes avgiften til 16,32 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 2016 pålagt å kjøpe grønne sertifikater som dekket 11,9 % av forbruket. Omregnet til utgift pr. kWh beløper dette seg til 1,6 øre. Kvotekurven, den del av forbruket som det skal kjøpes grønne sertifikater for, er av myndighetene revidert opp fra 11 % til 13,7 % av forbruket for 2017. Bergen Energi har beregnet det nye påslaget til å beløpe seg til 2,1 øre/kWh. El-sertifikater for 2017 vil ha en samlet estimert utgift på kr 461.000.

Driftsavdelingen

Drift og vedlikehold

Driftsavdelingen drifter og vedlikeholder kommunal eiendomsmasse på ca. 150.000 m² ekskl. boliger. Store deler av bygningsmassen har et stort vedlikeholdsetterslep. For å ivareta vedlikehold og drift av byggene i 2017 disponerer driftsavdelingen et budsjett på ca. 11,382 mill. kroner. Det budsjetteres med 8,533 mill. kroner til drift av eiendomsmassen, mens 2,849 mill. kroner er øremerket vedlikehold. Dette gir en kvadratmeterpris på kr 68,98. Normtallet er på kr 245 pr. m². For Ringsaker kommune vil dette utgjøre 165.000 m² x kr 245 = 40,425 mill. kroner. Det er gjort flere interne grep i organisasjonen for å styrke vedlikeholdet og sørge for god drift av eiendomsmassen, blant annet nevnes byggdrifterfagbrev og vedlikeholdsplan for skole og barnehage.

Byggdrifterfagbrev

Moderne bygg blir stadig mer kompliserte å drifte, blant annet på grunn av adgangskontroll og avanserte styringssystemer når det gjelder varme og ventilasjon. Det anses som viktig å fortsette utdanningen av vaktmestere til byggdriftere slik en startet med i 2015. En byggdrifter har ansvar for drift og vedlikehold av lokaler, inventar og utstyr i et 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 blant annet byggdrifterfagbrev.

Vedlikeholdsplan

I 2015 kom vedlikeholdsplanen for skoler og barnehager på plass, og for 2017 vil enheten videreføre arbeidet med denne planen. Det er også arbeidet frem vedlikeholdsplaner for idretts- og kulturbygg, administrasjonsbygg og helse/sosialbygg. Dette er styringsverktøy som skal gi gode muligheter for langsiktig vedlikehold.

Boligavdelingen

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og boliger til botiltak for enslige mindreårige flyktninger, til sammen 427 boenheter.

Avdelingen har følgende målsettinger:

- Forvalte bygningsmassen på best mulig måte innenfor gitte økonomiske rammer
- 90 % av boligmassen skal til enhver tid 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 80 mill. kroner til kjøp/bygging av kommunale utleieboliger for flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligavdelingen vil arbeide for å redusere bruken av framleieboliger.

Prosjektavdelingen

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 Moelv og Stavsberg skoler, Moelvhallen – svømmebasseng og flerbrukshall, svømmebasseng på Brøttum og omsorgsboliger.

Til prosjektgjennomføring av de største investeringsprosjektene er det i det siste 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 blant annet 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. For å styrke kapasiteten i avdelingen er det opprettet en ny prosjektlederstilling som finansieres direkte på hvert 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

Økte utgifter snøbrøytetjenester og omprioriteringer innen drift og vedlikehold

Krav til snøbrøytetjenester er økt, og budsjettet både i drifts- og boligavdelingen styrkes med totalt 1,615 mill. kroner. Midlene hentes fra omprioriteringer innen drift og vedlikehold.

4.19.6 Investeringstiltak

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 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 tilleggisolere når en skifter kledning på en yttervegg eller legger nye tak. Slike tiltak gir lavere energitap. Det er ført opp 1 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden.

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 hvert år i økonomiplanperioden for å bidra til å realisere potensialet i energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse og ENØK-tiltak som resultat av energimerkeordningen.

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 påleggene.

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

I k.sak 44/2016 ble det vedtatt at Ringsaker kommune for perioden 2016-2019 skal bosette i gjennomsnitt 90 flyktninger i året inkludert familiegjenforeninger. Bosetting av enslige mindreårige flyktninger økes fra 8 til 10 ungdommer til enhver tid for perioden 2016-2019. Brutto investeringsramme til boliger for flyktninger og vanskeligstilte utgjør 20 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden.

Rehabilitering av tak (prosjekt 61211)

På kommunens tjenestebygg er det et større antall tak av gammel årgang som er i dårlig forfatning. Det er ført opp 5 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden for utskifting/rehabilitering av gamle tak.