

4.19 Bygg og eiendom (VO nr. 81)

4.19.1 Innledning

Enheten har ansvar for drift og vedlikehold av kommunens totale bygningsmasse på ca. 210.000 m², vaktmesterkorps, bygging av nye kommunale bygg, samt ombyggings- og rehabiliteringsarbeid. Unntaket er bygg som tilhører enhet for teknisk drift. Energiledelse og energiøkonomisering, samt renovasjon for alle kommunale bygg er også viktige oppgaver. Forvaltningsfunksjonen for kommunens boligmasse er tillagt bygg og eiendom.

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)

	31.12.2016	Budsjett 2017	Forslag 2018	Forslag 2019	Forslag 2020	Forslag 2021
Årsverk samlet	49,97	49,97	51,47	51,47	51,47	51,47

Det opprettes 2 årsverk vaktmester til boligavdelingen og til Moelv skole med flerbrukshall. I 1. tertialrapport 2017, jf. k.sak 43/2017, ble 0,5 årsverk vaktmester på Prøysenhuset overført til kultur.

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Forslag 2018	Forslag 2019	Forslag 2020	Forslag 2021
Driftsutgifter	115 538	108 007	119 916	124 318	125 354	127 857
Driftsinntekter	50 619	41 151	45 578	50 312	51 200	51 384
Netto driftsutgifter	64 919	66 856	74 338	74 006	74 154	76 473
Investeringsutgifter	26 700	27 750	12 950	12 750	17 250	17 250
Investeringsinntekt	0	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	26 700	27 750	12 950	12 750	17 250	17 250

4.19.3 Behovsvurderinger

Avdeling for fellestjenester og utvikling

Totalt energiforbruk for samtlige energibærere i kommunale bygg for 2018 er basert på en gjennomsnittspris på 71,64 øre/kWh eksklusive mva. med et årsforbruk på 35,40 mill. kWh hvor energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 63,48 %.

Fjernvarme

Bruk av fjernvarme er økende. Ringsaker kommune har pr. i dag totalt 29 bygg som er tilkoblet fjernvarme. To bygg ble tilkoblet i 2017, og ett bygg er planlagt tilkoblet i 2018.

Strøm

Prognosen for strøm gir et årsforbruk på 22,47 mill. kWh. Ringsaker kommune har sikret ca. 99,3 % av den elektriske porteføljen for 2018 med en prisprognose på 26,02 øre/kWh. Denne prisen kan bli endret i løpet av 2018 siden prisen er basert på det globale kraftmarkedet, hydrologien og valutaendringer.

Gjennomsnittlig nettleie siste 12 måneder er 25 øre/kWh. Det er anslått en økning i nettleietariffen med 5 % i 2018. Dette vil gi en nettleiepris på 26,25 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 16,32 øre/kWh. Satsen revideres i forslag til statsbudsjett for 2018 og vil være gjeldende fra 1.1.2018. Avgiften er antatt å bli 16,58 øre/kWh, som er forslaget i Prop. 1 LS (2017-2018) Skatter, avgifter og toll 2018.

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 2017 pålagt å kjøpe grønne sertifikater som dekket 13,7 % av forbruket. Omregnet til utgift pr. kWh beløper dette seg til 2,1 øre. Kvotekurven, den del av forbruket som det skal kjøpes grønne sertifikater for, er av myndighetene revidert opp fra 13,7 % til 15,5 % av forbruket for 2018. Rameavtaleleverandør Kinect Energy Group har beregnet det nye påslaget til å beløpe seg til 1,5 øre/kWh da innkjøpsprisen nå er vesentlig lavere enn for 2017. El-sertifikater for 2018 vil gi en samlet estimert utgift på kr 337.000.

Drifts- og vedlikeholdsavdeling

Driftsavdelingen drifter og vedlikeholder all kommunal eiendomsmasse ekskl. boliger og bygg i ikke aktiv tjenesteproduksjon. For å ivareta vedlikehold og drift av byggene i 2018 disponerer driftsavdelingen et budsjett på 18,848 mill. kroner. Det budsjetteres med 15,111 mill. kroner til drift av eiendomsmassen, mens 3,737 mill. kroner disponeres til planlagt vedlikehold. Det jobbes med flere interne grep i organisasjonen for å styrke vedlikeholdet og sørge for god drift av eiendomsmassen. Her nevnes omorganisering spesielt, med en inndeling i soner og et eget vedlikeholdsteam for å få en bedre oversikt over drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Bolig og forvaltningsavdeling

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og boliger til botiltak for enslige mindreårige flyktninger, til sammen 446 boenheter.

Avdelingen har følgende målsettinger:

- Forvalte bygningsmassen på best mulig måte innenfor gitte økonomiske rammer.
- 92 % 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 40 mill. kroner til kjøp/bygging av kommunale utleieboliger for flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligavdelingen vil arbeide for å redusere bruken av framleieboliger.

Prosjektavdelingen

Avdelingen har ansvar for gjennomføring av alle større rehabiliterings- og utbyggingsprosjekter innen kommunenes eksisterende bygningsmasse, og har også ansvaret for bygging av alle nye kommunale bygg.

I økonomiplanperioden foretas det store investeringer på blant annet Stavsberg skole og flerbrukshall, Moelvhallen, svømmebasseng på Brøttum og omsorgsboliger på Tømmerli.

Prosjektavdelingen gjennomfører alle sine større byggeprosjekt gjennom samspillsentreprise. Erfaring fra Mørkved skole og Ringsaker avlastningscenter for barn og unge viser at gjennomføring av prosjekter med samspillsentreprise sikrer kommunen en større påvirkningskraft i prosjektet. Et nært samarbeid med entreprenør skaper bedre løsninger på det enkelte prosjekt. Gjennomføringsmodellen gir god kontroll på fremdrift, kvalitet og riktige livssyklus-kostnader. Involvering av brukere gjennom hele byggefasen skaper et eierskap til prosjektet og alle parter kjenner til valgte løsninger og utforming. Dette gir en mer smidig overgang fra prosjekt til drift. Gjennomføringsmodellen stiller

store krav til kommunen som byggherre, da det kreves mer involvering, styring og kontroll. Det jobbes med en strategi som tar utgangspunkt i at kompetansen for selve prosjektgjennomføringen, spesielt i tidligfase, bygges opp internt i kommunen. Dette vil gi en kontinuerlig forbedring av prosjektprosessen 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	92 %
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

Opprettelse av 2 årsverk vaktmester og inndragelse av 0,5 årsverk vaktmester

På grunn av store endringer i bygningsmassen, opprettes det 2 årsverk vaktmester til boligavdelingen og til nye Moelv skole med flerbrukshall. Økte lønnsutgifter dekkes av tilførte driftsmidler i forbindelse med nye bygg. Utgifter knyttet til de nye årsverkene utgjør kr 844.000. I 1. tertialrapport 2017, jf. k.sak 43/2017, ble 0,5 årsverk vaktmester Prøysenhuset overført til kultur sammen med tilhørende lønnsmidler på til sammen kr 269.000.

Reduserte strømavgifter

Ringsaker kommune har sikret 99,3 % av strømporteføljen til fast pris for 2018, og strømprisen er forventet å bli 26 øre/kWh. Det har vært et mindreforbruk på strøm de siste årene som er avsatt til fond. Strømutgiftene er redusert med 3,334 mill. kroner, og det forventes at budsjettet for 2018 skal gå i balanse.

4.19.6 Investeringsstiltak

Større rehabiliteringsarbeid/utbedring kommunale bygg (prosjekt 60007)

Det er ført opp 1 mill. kroner pr. år i økonomiplanperioden for større rehabiliteringsarbeid/utbedring av kommunale bygg.

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 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 pr. 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 avholdte branntilsyn må det skiftes/oppgraderes/monteres 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 av Ringsaker kommune for perioden 2016-2019 skal bosette i gjennomsnitt 90 flyktninger i året. Det blir vesentlig lavere antall flykninger som skal bosettes enn tidligere antatt i planperioden. Brutto investeringsramme til boliger for flyktninger og vanskeligstilte er redusert fra 20 mill. kroner til 10 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden.

Rehabilitering av tak (prosjekt 61211)

Flere av takene på kommunens bygg er av en slik stand at de må rehabiliteres. Det er ført opp 5 mill. kroner i 2020 og 2021 til dette formålet.

Riving av bygg som ikke er i aktiv tjenesteproduksjon

Det er i kommunen enkelte bygg som er i en slik forfatning at de bør rives. I henhold til f.sak 46/2017 er det ført opp kr 700.000 i 2018 og kr 500.000 i 2019 til å rive eiendommen Hagetun ved Kirkenær skole og en låve ved Furnes barnehage.