

## 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. 213.500 m<sup>2</sup>, 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.

Hovedmål:

Bli best mulig på kommunal eiendom gjennom å bruke beste praksis, og være en foretrukket arbeidsgiver.

### 4.19.2 Oversiktstabeller

Tabell 4.19.2.1 Personalressurser (årsverk)

	31.12.2017	Budsjett 2018	Forslag 2019	Forslag 2020	Forslag 2021	Forslag 2022
Årsverk samlet	51,47	51,47	51,66	51,66	51,66	51,66

0,408 årsverk tilsynsvakt ble i 1. tertialrapport 2018 overført til enhet Kultur, jf. k.sak 44/2018. Det opprettes 0,4 årsverk vaktmester og 0,2 årsverk boligkoordinator i boligavdelingen

Tabell 4.19.2.2 Drifts- og investeringsbudsjett (kr 1.000)

	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Forslag 2019	Forslag 2020	Forslag 2021	Forslag 2022
Driftsutgifter	123 132	119 916	128 092	130 565	130 216	130 216
Driftsinntekter	50 127	45 578	50 444	50 593	50 906	51 047
Netto driftsutgifter	73 005	74 338	77 648	79 972	79 310	79 169
Investeringsutgifter	46 269	12 950	19 625	12 500	12 500	12 500
Investeringsinntekter	0	0	0	0	0	0
Netto investeringsutgifter	46 269	12 950	19 625	12 500	12 500	12 500

### 4.19.3 Behovsvurderinger

#### Avdeling for fellestjenester og utvikling

Totalt energiforbruk for samtlige energibærere i kommunale bygg for 2019 er basert på en gjennomsnittspris på 84,15 øre/kWh eksklusive mva. med et årsforbruk på 39,86 mill. kWh hvor energi kjøpt i strømmarkedet utgjør ca. 63,3 %.

#### Fjernvarme

Bruk av fjernvarme er økende. Pr. i dag har Ringsaker kommune totalt 30 bygg som er tilkoblet fjernvarme.

#### Strøm

Prognosen for strøm gir et årsforbruk på 25,23 mill. kWh. Ringsaker kommune har sikret ca. 96,5 % av strømporteføljen for 2019 med en prisprognose på 20 øre/kWh. Energi kjøpt på strømmarkedet utgjør ca. 63,3 % med en forventet kraftpris på 43 øre/kWh. Denne prisen kan bli endret i løpet av 2019 basert på det globale kraftmarkedet, hydrologien og valutaendringer.

Gjennomsnittlig nettleie siste 12 måneder er 24,5 øre/kWh. Det er anslått en økning i nettleietariffen med 7 % i 2019. Dette vil gi en nettleiepris på 26,20 øre/kWh. Bakgrunnen for denne forventede økningen er at Statnett har pålagt alle nettselskaper å hente inn dekning for oppgraderinger som Statnett skal gjennomføre de neste årene på 40-50 mrd. kroner.

Dagens forbruksavgift er på 16,58 øre/kWh. Satsen revideres i forslag til statsbudsjett for 2019 og vil være gjeldende fra 1.1.2019. Avgiften er antatt å bli 15,58 øre/kWh.

Pris for energi kjøpt i strømmarkedet er som nevnt sikret for 2019. For resten av planperioden må det vurderes om det skal inngås en ny avtale om fastpris, eller om en skal kjøpe strøm til spotpris. NVE har varslet vesentlige endringer i tariffkostnader. Dette sammen med usikkerheten om framtidige strømpriser kan medføre betydelige økninger i energiutgiftene de kommende årene.

#### El-sertifikater/grønne sertifikater

Produsenter av ny, fornybar energi tildeles «grønne sertifikater» tilsvarende energimengden de produserer. Dette er ment å være et virkemiddel for å fremme utbygging av ren fornybar energi. Ringsaker kommune er for 2019 pålagt å kjøpe grønne sertifikater som dekker 16,7 % av forbruket. Omregnet til utgift pr. kWh beløper dette seg til 4 øre. Kvotekurven, den del av forbruket som det skal kjøpes grønne sertifikater for, er av myndighetene revidert fra 17,2 % til 16,7 % av forbruket for 2019. El-sertifikater for 2019 vil ha en samlet estimert utgift på om lag 1 mill. kroner.

#### Drift- og vedlikeholdsavdelingen

Drift- og vedlikeholdsavdelingen har ansvar for drift og vedlikehold av all kommunal eiendomsmasse, unntatt boliger og bygg som ikke er i aktiv tjenesteproduksjon. For å ivareta drift og vedlikehold av byggene i 2019 disponerer driftsavdelingen et budsjett på ca. 37,32 mill. kroner.

4-årige vedlikeholdsplaner revideres årlig etter kartlegging av bygningsmassen. Tiltaksplanene lages i IK-bygg/FDV bygg. Endringer i økonomiske og bygningsmessige forhold kan medføre behov for endringer i tiltaksplanene for 2019 gjennom året. Det er i 2019 innarbeidet en styrkning av budsjett til vedlikehold med 1,575 mill. kroner. I tillegg er det i 2019 innarbeidet investeringsmidler til utskifting av hovedtaket ved Moelv ungdomsskole. Dette vil ses i sammenheng med disponering av øvrige driftsmidler til større vedlikehold, slik at skolen vil få en delvis oppgradering innenfor tilgjengelige rammer.

#### Boligavdelingen

Boligavdelingen har forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og boliger til botiltak for enslige mindreårige flyktninger, til sammen 464 boenheter.

Avdelingen har følgende målsettinger:

- Forvalte bygningsmassen på best mulig måte innenfor gitte økonomiske rammer.
- 92 % av boligmassen skal til enhver til være utleid.
- Heve den generelle standarden på de kommunale boligene.
- Utarbeide boligforvaltningsplan som revideres hvert annet år.

For løpende leieforhold foretas det en 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 5 mill. kroner årlig, til sammen 20 mill. kroner, til kjøp/bygging av kommunale utleieboliger for flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2019 vil det prioriteres utvendig vedlikehold for å heve standarden på de kommunale boligene, og det er bevilget kr 250.000 i driftsbudsjettet for riving av bygg i ikke aktiv tjenesteproduksjon.

#### Prosjektavdelingen

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

I økonomiplanperioden foretas store investeringer på blant annet Stavsberg skole og flerbrukshall, svømmebasseng på Brøttum og nytt sykehjem i Moelv.

#### 4.19.4 Resultatmål - styringskort

Fokusområder og indikatorer	Målemetode/kilde	Mål
<b>Brukere</b>		
<b>Tjenester tilpasset brukernes behov</b>		
Tilfredshet med tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0
Kvaliteten på tjenestene	Brukerundersøkelse	5,0
Utleie av boligmasse	Egne målinger	92 %
<b>Dialog med brukerne</b>		
Tilfredshet med samarbeid og medvirkning	Brukerundersøkelse	5,0
Tilfredshet med informasjon	Brukerundersøkelse	5,0
<b>Medarbeidere</b>		
<b>Engasjement og kompetanse</b>		
Brukernes tilfredshet med ansattes engasjement og kompetanse	Brukerundersøkelse	5,0
Ansattes tilfredshet med engasjement og kompetanse	Medarbeiderundersøkelse	5,0
<b>Læring og fornyelse</b>		
Ansattes tilfredshet med læring og fornyelse	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Medarbeiderskap	Medarbeiderundersøkelse	5,0
<b>Organisasjon</b>		
<b>Arbeidsmiljø</b>		
Ansattes tilfredshet med arbeidsmiljø	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Ansattes stolthet over egen arbeidsplass	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Sykefravær	Visma HRM (Ansatt)	5,0 %
<b>Ledelse</b>		
Ansattes tilfredshet med ledelsen	Medarbeiderundersøkelse	5,0
Ledelse (et samlet resultat av andre ind.)		5,0
<b>Økonomi</b>		
<b>Økonomistyring</b>		
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 0,4 årsverk vaktmester og 0,2 årsverk boligkoordinator

Det opprettes 0,4 årsverk vaktmester og 0,2 årsverk boligkoordinator. Økte lønnsutgifter på om lag kr 480.000 dekkes av tilførte driftsmidler nye bygg.

##### Økt vedlikehold

Budsjett til vedlikehold er styrket med 1,575 mill. kroner. Ringsaker kommune har en stor bygningsmasse av eldre årgang, og det er behov for å styrke vedlikeholdsbudsjettet for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på flere av disse byggene.

##### Riving av bygg som ikke er i aktiv tjenesteproduksjon

Det er innarbeidet kr 250.000 til riving av bygg som ikke er i aktiv tjenesteproduksjon. Enkelte bygg i kommunen er i en så dårlig forfatning at de bør rives.

##### Kommunale avgifter

Det har vært et mindreforbruk på utgifter til kommunale avgifter de siste årene som er avsatt til fond. Kommunale avgifter for 2019 er redusert med kr 900.000, og det forventes at budsjettet for 2019 skal gå i balanse.

#### Generelt kutt

Omstilling eller effektivisering i driftsrammen utgjør kr 372.000. Enheten dekker inn kuttet gjennom reduksjon av diverse driftsutgifter.

#### **4.19.6 Investeringstiltak**

##### Større rehabiliteringsarbeid/utbedring kommunale bygg (prosjekt 60007)

Ringsaker kommune har en stor bygningsmasse av eldre årgang, med behov for større utbedringer og standardhevinger. Bevilgningen er økt til 3 mill. kroner i 2019, mens det er ført opp 1 mill. kroner årlig for resten av 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 CO<sub>2</sub>.

For å bidra til å realisere potensialet i energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse og ENØK-tiltak som resultat av energimerkeordningen er bevilgningen økt til 2,5 mill. kroner i 2019, deretter er det ført opp 1 mill. kroner pr. 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.

##### Branntiltak (prosjekt 60715)

For utleieboliger er det diverse pålegg om branntiltak som må utføres for at det skal være lovlig utleie. Det er ført opp kr 250.000 årlig i økonomiplanperioden for å utføre tiltakene.

##### 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 inntil 90 flyktninger i året. Dette inkluderer bosetting av, til enhver tid, 10 enslige mindreårige flyktninger. Det blir vesentlig lavere antall flyktninger som skal bosettes enn tidligere antatt i planperioden. Nå er anmodningen at Ringsaker kommune skal kunne bosette 40 flyktninger i året.

Brutto investeringsramme til boliger for flyktninger og vanskeligstilte er derfor redusert til 5 mill. kroner årlig i økonomiplanperioden.

##### Rehabilitering av tak (prosjekt 61211)

Flere av takene på kommunens bygg er av en slik stand at de må skiftes ut. Det er bevilget 8,125 mill. kroner i 2019 til utskifting av hovedtaket på undervisningsbygget ved Moelv ungdomsskole. Deretter er det satt av 5 mill. kroner hvert år i økonomiplanperioden til å skifte øvrige tak fortløpende.

##### Riving av bygg som ikke er i aktiv tjenesteproduksjon (prosjekt 61213)

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 500.000 i 2019 til å rive en låve ved Furnes barnehage.