

Froland kommune Eiendomsstrategi 2017



Eiendomsstrategi 2017

Innhold

BAKGRUNN.....	2
DAGENS SITUASJON OG UTFORDRINGER.....	3
HOVEDMÅL.....	4
INNFØRE KOMMUNALT FORETAK (KF) I FROLAND KOMMUNE?.....	5
GJENNOMGANG OG STRATEGI.....	6
HANDLINGSPLAN.....	10

Bakgrunn

Froland kommune er en stor eiendomsbesitter og har derfor store verdier å forvalte. Kommunen har for tiden over 50.000 m² bygninger, samt en rekke andre anlegg. Verdien av bygningene er på mer enn en halv milliard kroner. Dette sier litt om hva kommunen har å forvalte, og tilsier også at man bør ha en god strategi for at forvaltningen gjøres på en best mulig måte.

All kommunal eiendom er til for kommunens innbyggere, noe direkte som fx et klasserom, og noe indirekte som felles administrasjon. Eiendommene representerer videre en kost-/nyttegrad for den kommunale virksomheten og denne bør være høyest mulig.

Eiendomsstrategien skal på et overordnet nivå gi mål, rammer og beskrivelser for hvordan kommunens eiendom skal forvaltes og driftes mest mulig hensiktsmessig for kommunens overordnede og langsiktige mål.

Det er også brakt på banen et spørsmål om organisering av eiendomsforvaltningen. Dette vurderes også i dokumentet.

Den administrative arbeidsgruppa har bestått av Sigurd A Jensen, Anne Gunn T Mesel, Hogne Prestegård og Tor Olav Hagestad. Bo Andre Longum har også bidratt i prosessen.

Eiendomsstrategien ble vedtatt i kommunestyret 9. mars 2017.

Dagens situasjon og utfordringer

Vi tar for oss området som har med bygg og tilhørende eiendom å gjøre i denne strategien. Veier, anlegg og ubebygde tomter er også en viktig del av kommunens eiendommer, men det holdes i det store og hele utenom i denne sammenhengen.

Denne strategien omhandler det som med en forkortelse kan skrives FDVU for bygg:

- Forvaltning
- Drift
- Vedlikehold
- Utvikling

Det er Teknisk Eiendom som ivaretar drift og vedlikehold i kommunen i dag, med noen få unntak som renhold på sykehjemmet som ivaretas av virksomheten Omsorg.

Det er også i hovedsak teknisk som forvalter eiendommene, men her er det flere andre som også i stor grad påvirker agendaen.

Når det gjelder utvikling av kommunens bygningsportefølje så er det nok enda mer oppdelt, og man kan ikke si at dette ligger samlet til en virksomhet eller lignende. Her er det mange forskjellige aktører og de har også varierende mål.

Vi går ikke nærmere inn på detaljene her, men konstaterer at det er deler av eiendomsvirksomheten som er noe uoversiktlig og lite planmessig.

Hovedmål

Froland kommune har følgende overordnede mål for sine eiendommer:

- **Gode bygg og anlegg**
- **Bevare verdiene**
- **Kostnadseffektiv drift**

Gode bygg og anlegg

Med gode bygg og anlegg menes at tilstand, utforming og omfang av kommunens eiendom skal gi mest mulig nytte for innbyggernes behov og tilfredsstillende lover og forskrifter.

For eksempel skal en skolebygning og tilhørende uteområder legge mest mulig til rette for at elevene har en god læringssituasjon og får mest mulig ut av den tiden de er på skolen.

Bevare verdiene

Eiendommene skal driftes og vedlikeholdes slik at verdiene de innehar bevares best mulig.

Med dette menes at man tar vare på bygninger og annen eiendom slik at de beholder eller øker sin verdi ut fra en økonomisk betraktning.

Kostnadseffektiv drift

Drift og vedlikehold av kommunens eiendom skal være så effektiv som mulig.

Det vil blant annet si at man må bestrebe å minimere areal, energiforbruk og andre kostnadsdrivende faktorer mest mulig.

Disse tre målene skal balanseres i forhold til hverandre på en best mulig måte.

Innføre kommunalt foretak (KF) i Froland kommune?

Spørsmålet om å etablere et kommunalt foretak for bygningsforvaltningen i Froland kommune har vært brakt på banen, senest i Areal- og Investeringsplan vinteren 2016.

Det har vært sett på hvordan våre nabokommuner har gjort det og det er ikke funnet noen enhetlig oppfatning av om KF er best eller ei.

Det er flere måter å organisere bygningsforvaltningen i kommunen på. Formelt kan man i hovedsak skille mellom ordinær linjeorganisering, kommunalt foretak (KF) eller aksjeselskap (AS).

Noen kommuner velger å benytte KF fordi de mener dette gir en mer profesjonell og fristilt forvaltning. Større selvstendighet gir større frihet til å prioritere ressursbruken. Forholdet mellom KF og brukere og eier er da i større grad avtalebasert og forutsigbart.

Det vil med et KF være vanskeligere for politikere og kommuneadministrasjon å pålegge KF noe som ikke er en del av avtalen mellom kommunen og KF. Dette kan være både en fordel og bakdel. Det vil gi større forutsigbarhet mht oppgaver og økonomi, men det vil også gi mindre fleksibilitet ifht styring fra eier.

Et KF vil medføre en oppbygging av en ny organisasjon med eget styre, avtaleverk og flytting av arbeidstakere fra kommunen til KF.

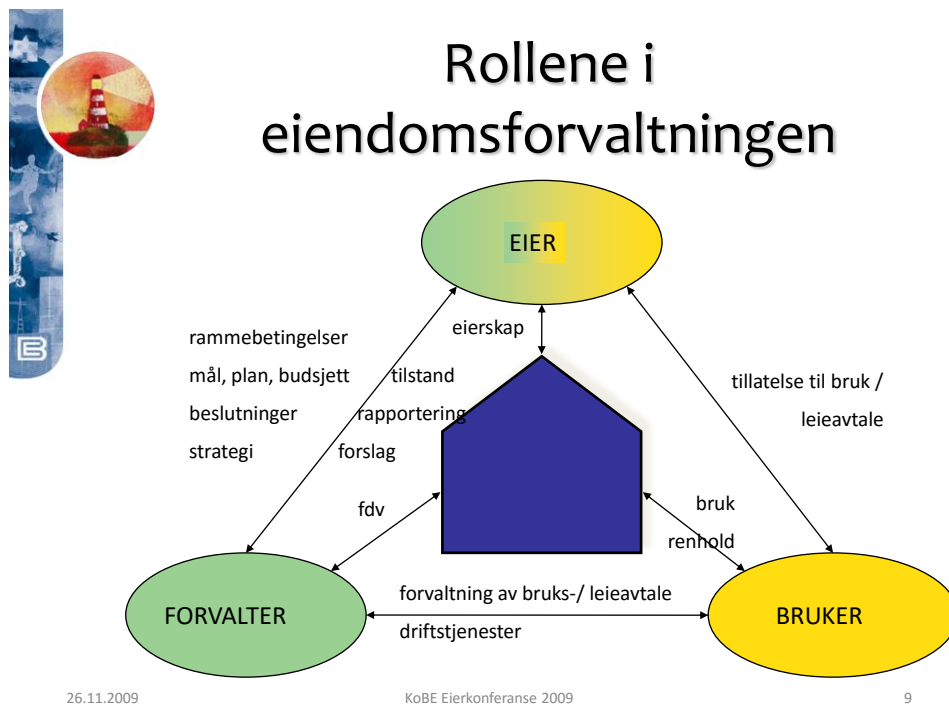
Samlet vurderes det slik at et KF ikke er aktuelt i Froland kommune nå. En ting er at et eiendomsforetak vil bli av relativt liten størrelse fordi kommunen ikke er så stor, og at det vil bli en forholdsvis omfattende organisering av foretaket. Det legges også vekt på at kommunen vil ha større fleksibilitet ved å beholde bygningsforvaltningen i linjeorganisasjonen.

Derfor legger denne strategien opp til at man i denne omgang beholder linjeorganisasjonen, men at man utarbeider mål og rutiner som tilnærmer seg og ivaretar det som anses som fordelene med et KF. Dette innebærer at bygningsforvaltningen må få større selvstendighet og forutsigbarhet. For å oppnå dette kan det være grunnlag for å gjøre noen endringer.

Gjennomgang og strategi

Organisering og roller i eiendomsforvaltningen i Froland

Generelt kan rollene i eiendomsforvaltningen vises slik:



For fremtiden er det meningen å rendyrke disse rollene mer, nedenfor er litt nærmere beskrivelse.

BRUKER

«Bruker» i denne sammenheng er den som har behov for bygningen. I Froland er dette stort sett virksomhetene som skole, sykehjem mv. I tillegg kommer noen administrative behov som hos rådmannen og Administrasjonsenheten.

EIER

Eier er kommunestyret og rådmannen representerer Eier i kommuneadministrasjonen. Eier tar avgjørelser som innebærer investeringer og endringer i budsjett.

FORVALTER

Forvalter er Teknisk virksomhet. Forvaltning innbefatter her også drift, vedlikehold og utvikling, samt et overordnet ansvar for utleie av all kommunalt eid eiendom.

Det er ut fra erfaring fra andre kommuner viktig med helhetlig eierskap med helhetlig styring og all eiendomsmasse må styres som en samlet portefølje for å sikre profesjonell styring og utvikling.

Her er det viktigste virkemidlene:

- Oppgaver, ansvar, ressurser og roller innenfor eiendomsforvaltningen må klargjøres bedre
- Det må bli et bedre rapporteringssystem for eiendomsforvaltningen
- Det må på plass bedre systemer, eller systemene må utnyttes bedre

Årshjul

Årshjulet beskriver de viktigste rapporteringshendelsene for eiendomsforvaltningen i Froland kommune. Den bør gjøres mer utfyllende når første årsrapport fra forvalter utarbeides.

Januar	Årsrapport fra Forvalter til eier	Teknisk Eiendom
April	Kvartalsrapport fra Forvalter til eier	Teknisk Eiendom
Juli	Kvartalsrapport fra Forvalter til eier	Teknisk Eiendom
Oktober	Kvartalsrapport fra Forvalter til eier Inklusiv budsjettforslag	Teknisk Eiendom
Oktober	Budsjettforslag fra rådmannen til kommunestyret	Rådmann
Desember	Budsjettvedtak kommunestyret	Politisk
Januar	Bestilling fra rådmann til Forvalter og Bruker Rammebetingelser/budsjett/endringer	Rådmannen
Løpende	Brukeravtaler – forhandlinger/gjennomgang/justeringer	Teknisk Eiendom
April (ved behov)	Eiendomsstrategi med langsiktige overordnede mål	Revisjon vurderes årlig av rådmannen

Rapportering innarbeides i det overordnede rapporteringsregimet (årsrapport, kvartalsrapport mv).

Prinsipper for eiendomsforvaltningen

I dag er drift og vedlikehold organisert i Teknisk Eiendom, og ansvar og roller er relativt klare og fungerer godt.

Teknisk Eiendom (TE) skal ha ansvar, kompetanse og ressurser til å planlegge, utrede og koordinere all eiendomsutvikling i kommunal regi i Froland kommune.

TE skal ha fullstendige og oppdaterte oversikter over all eiendomsmasse.

TE skal ta mot henvendelser fra brukere og eier om behov i forbindelse med eiendom, og i nødvendig grad utrede og foreslå løsning.

TE skal samarbeide og koordinere eiendomsutviklingen med eier og bruker og sørge for at ønsker og behov vurderes fra brukere, og rammer og føringer fra eier tas hensyn til.

Et forhold som må avklares nærmere er skillelinjene mellom drift, vedlikehold og investering. Det er TE som må gi et bilde av situasjonen i sine rapporter og anbefale eventuelle endringer, og gi en beskrivelse av konsekvensene.

Det må være en forutsetning at eierskapet til kommunal eiendom er forankret hos alle i kommunen og ikke kun hos de som er direkte berørt oppgave- eller budsjettmessig. Dette er en oppgave som rådmannen må medvirke til.

I tråd med kommunal forvaltning generelt og samfunnet ellers skal man i den grad det er mulig vurdere digitaliseringstiltak der dette vil gi positiv effekt.

Rapportering

Rapportering skal basere seg på følgende:

- Tilstandsbeskrivelse og -endringer
- Budsjett
- Vedlikeholdsbehov- og nivå
- Livssyklus kostnader
- Behov for tiltak og investeringer

Intern leie

En måte å synliggjøre kostnader er å innføre internleie. Dette kan gjøres i større eller mindre grad. Når noen får en kostnad på sitt budsjett blir viljen til å spare større, og viljen til å utvide eller oppgradere blir mindre. Altså et sterkere fokus på kost/nytte. Ulempen er at det kan bli mer arbeid med flytting av penger internt, og at eiendomsrelaterte kostnader vil bli mer direkte satt opp mot kommunens tjenesteleveranser.

Det innføres ikke prinsipp om intern leie i Froland. I noen tilfeller vil det likevel være riktig å føre direkte kostnader på bruker. Dette vurderes i brukeravtalene og fx ved å føre kostnader direkte relatert til utleie der som leieinntekten kommer (fx VA-gebyrer, internett ol.).

Investeringsprosjekter

Det er i dag varierende hvordan investeringsprosjekter blir gjennomført, og det fremlegges noen føringer for dette her.

Teknisk Eiendom må også her være navet som styrer prosessen fordi de har kompetanse og en helhetlig oversikt over området. TE foreslår overfor eier og bruker hvordan organisering av det enkelte investeringsprosjekt bør være. Det er viktig at brukermedvirkning ivaretas, når det gjelder større tiltak må de berørte virksomhetene tildeles ansvaret for at de ivaretar sine medarbeidere (inkludert verneombud og tillitsvalgte). Eier skal holdes orientert og bør noen ganger være representert i prosjektgruppa.

Kommunale utleieboliger og andre utleieobjekter:

Rådmann avgjør/avklarer kjøp av kommunale utleieboliger. Den som «har behovet» har ansvar for å bringe det videre til avklaring, dette er oftest en av virksomhetene, og spesielt Velferd inkludert NAV.

Det overordnede forvaltningsansvaret for alle utleieeiendommer ligger til Teknisk Eiendom som til enhver tid må ha en fullstendig oversikt over alle utleieenheter som kommunen har, og at de viktigste forholdene ivaretas (indeksregulering, utleie av tomme bygg mv).

Økonomi - Budsjett

Alle endringer i eiendomsporteføljen medfører endringer i økonomien. For bygg er de fleste endringene relativt forutsigbare og enkle å tallfeste med gjennomsnittstall og normtall.

Det må utarbeides og innføres rutiner for endringer i eiendomsporteføljen.

Handlingsplan

Hva	Hvordan	Når	Hvem
Rapportering	Kvartalsrapportering	April 2017	Teknisk eiendom
Rapportering	Årsrapport	Januar 2018	Teknisk eiendom
Utleie alle bygg	Sentral oversikt og styring – datasystem	September 2017	Teknisk eiendom
Oversikt bygg	Samlet oversikt og styring – IKBygg Helt oppdatert og komplett	Oktober 2017	Teknisk eiendom
Måltall for tilstandsnivå bygg	Utarbeide måltall	Juni 2017	Teknisk Eiendom
Budsjettendringer	Rutiner for endringer i eiendomsporteføljen	Juni 2017	Økonomi / Teknisk

Kilder for vurderinger:

- *Kommunal tomte- og boligpolitikk: Saksfremlegg Grimstad kommune kommunestyret 29.12.2012*
- *Evaluering av administrativ organisasjon og foretak for bygg og eiendom – Lillesand kommune, KS-K Rapport 2007*
- *Kommunal eiendomsforvaltning, veileder, prosjektheft - KoBE*