

RINGERIKE
KOMMUNE

Eiendomsstrategi og utvikling

12.06.19 Terje Dahlen, Ass. Rådmann Ringerike kommune



- Rådmannen bes vurdere alternative former for organisering av eiendomstjenesten i kommunen:
 - Som i dag
 - Som kommunalt foretak
 - Som AS
- Rådmannens tolkning
 - Det er behov for å etablere en eiendomsstrategi som gir overordnede føringer for kommunens eiendommer. Organiseringen er en konsekvens av denne
 - Det er behov for å strukturere arbeidet med eiendom på en annen måte i dag



- Kommunens rolle må sees annerledes på – vi er mer enn reguleringsmyndighet og eiendomsbesitter – vi må ta rollen som samfunnsplanlegger med større bredde.
- Nye samarbeidsplattformer med næringsliv, organisasjoner og andre offentlige aktører blir avgjørende for å lykkes.
- Kommunen besitter vesentlige økonomiske og samfunnsmessige verdier som trenger en mer offensiv forvaltning.

Kommunens eiendommer



- Kommunen er en stor eiendomsbesitter, med over 130 000 m² bygg.
- Videre leier kommunen ca. 26 000 m² bygg
- I tillegg til at kommunen er en stor eiendomsbesitter har kommunen betydelige grunneiendommer på 6 965 536 kvm.

Bygningstype	Antall bygg	Areal	% andel
Administrasjonsbygg	1	5 065	3,9
Barnehager	11	7 115	5,5
Kulturbygg	3	1 871	1,4
Idrettsbygg	5	10 321	7,9
Institusjoner/omsorgsbygg	15	21 659	16,6
Skoler	25	73 901	56,7
Boliger	6	1 033	0,8
Andre	13	9 408	7,2
Sum	79	130 373	100



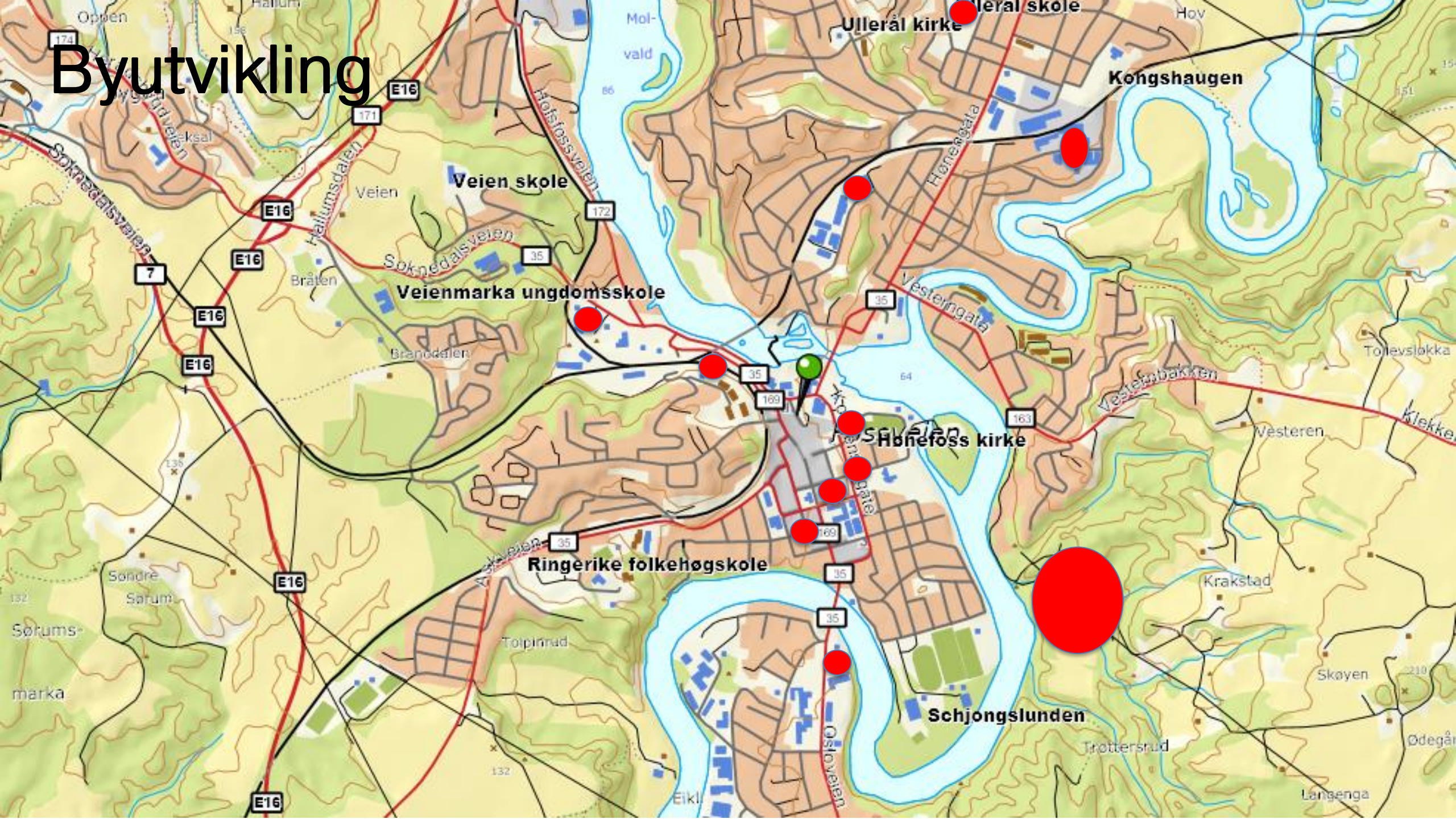


- Kommunens økonomi forventes ikke å bedres i de nærmere årene. Snarere må driften øke effektiviteten for å betjene økte finanskostnader som følge av investeringsprogrammet.
- Kommunens eiendommer har et vesentlig vedlikeholdsetterslep. Dette kan ikke tas igjen med økt vedlikehold alene – større grep må til.
- Bestiller/utfører modellen fungerer ikke optimalt– og gir pr nå for lite smidighet og for dårlige resultater.
- Det er ikke en vedtatt strategi for eiendomsdriften – dermed heller ingen gode verktøy for prioriteringer.



- Ringerike kommune driver i dag et vedlikehold av eiendommene som ikke dekker behovet for verdibevarende vedlikehold.
- Økte offentlige krav til bygningsmassen øker kostnadene, og spesielt der man har eldre og utidsmessige lokaler.
- For at eiendomsforvaltningen skal kunne støtte opp under den primære tjenesteproduksjon, må det utarbeides strategier for bygningsmassen. Tilsvarende må det utarbeides strategier for grunneiendommene.
- Når eiendomsstrategien er utarbeidet vil det være nødvendig å utarbeide vedlikeholds strategier med ambisjonsnivå for å kunne ivareta byggene på et gitt definert nivå basert på de føringene som ligger til grunn i eiendomsstrategien.
- På den positive siden:
 - Vesentlig fornyelse pågår – omfattende investeringsprogram gjennomføres
 - Betydelige verdier som kan utnyttes til å gjennomføre by- og stedsutvikling

Byutvikling





- Omfanget av kommunale eiendommer er stort og variert – og ikke minst krevende å holde oversikt over og i stand. Det er behov for en omfattende opprydding:
 - Salg av eiendommer som ikke vurderes hensiktsmessig eller har strategisk verdi for kommunen
 - Rivning av eksisterende bygningsmasse som ikke benyttes eller er til fare for omgivelsene
 - Gjennomgang av festeavtaler – vurdering av disse
 - Gjennomgang av skog og grunneiendommer.
 - Gjennomgang og opprydding/standardisering av leieavtaler
- Alle eiendommer som vurderes avhendet vil også bli vurdert reguleringsmessig for å sikre optimal verdi for kommunen ved et eventuelt salg.

➤ [Eiendomsoversikt](#)



Rivning av eldre og forfallen bygningsmasse



BUDSJETTPRIS RIVING - RINGERIKE KOMMUNE	
1) Hallingby naturbarnehage, Linjeveien 1	65 000,00
2) Hjertelia, bygg, Kragstadveien 41	240 000,00
3) Hjertelia, låve	80 000,00
4) Rødstua, Austjord, Lundstadveien 76	180 000,00
5) Hønefoss skole, gymsal og undervisningsbygg, Hønegata 9	550 000,00
6) Asbjørnsens gate 12 og 17, kontor og lagerbygg for Ringerike kommune	2 300 000,00
7) Eikeli skole, trebygg, Osloveien 2	720 000,00
Budsjettpris, totalt eks. mva	4 135 000,00

- En del av bygningsmassen bør saneres for å redusere driftskostnader og gi plass for nyutvikling. Oversikten til venstre er ikke utfyllende, men viser bygg som planlegges for rivning og som legges inn i handlingsplanen, forutsatt politisk godkjenning





- Kommunen **skal eie formålsbygg** innen skole og helse, samt eget rådhus. Nødvendig teknisk infrastruktur og bygg knyttet til samfunnssikkerhet – skal også eies. – OPS eller samarbeidsprosjekter kan vurderes der det er hensiktsmessig.
- Kommunen bør søke samarbeid med idretts- og kulturlivet knyttet til drift og utvikling av idretts- og kulturanlegg.
- For administrasjonsbygg og andre servicefunksjoner, bør kommunen ha en markedsmessig tilnærming, og kan både være eier og leietaker. Kommunen ønsker å bruke sin rolle aktivt for å fremme ønsket samfunnsutvikling i tråd med eget planverk.



- Tjenesteområde Eiendom skal aktivt og effektivt forvalte verdiene i kommunens totale eiendomsmasse, inklusive grunneiendommer, gjennom å:
 - tilrettelegge for **fremtidsrettede formålsbygg** som gir best mulige forutsetninger for god tjenesteutøvelse i god dialog med brukergruppene.
 - legge til rette for **utvikling av nye boliger og næringsarealer** i tråd med **overordnet planverk**.
 - Sikre at utvikling og investeringer i bygningsmassen bygger opp under **energieffektive og driftseffektive løsninger**.

TILTAK:

- Egen prosjektgruppe på tvers av sektorene utarbeider behovsanalyse i 5 – 10 og 20 års perspektiv. Arbeidet ledes av S&U og ferdigstilles innen utgangen av november 2019
- Egen prosjektgruppe gjennomgår eksisterende eiendommer parallelt – og gjør strategiske og tekniske vurderinger av samtlige eiendommer. Ledes av S&U og utføres av eiendomstjenesten og involverer sektorer ved behov.



➤ Eiendom skal:

- Gjennomføre en total kartlegging av alle leieforhold, eksterne og interne, for å få en oversikt over leietid, leiekostnader, antall kvadratmeter, samt antall brukere av lokalene.
- Gjennomføre en kartlegging og sammenligning av alle formålsbygg med tanke på utnyttelsen, antall kvadratmeter og antall brukere - for å redusere behovet for utbygging, bruk av moduler, eller annet.
- Tilrettelegge for økt utnyttelse av egnede formålsbygg utenfor byggenes normale åpningstider.
- Fortsette arbeidet med jevnlig tilstandsanalyser av alle bygg, for å legge planer for fremtidig vedlikehold, eller alternativt avslutte bruk av bygget på et gitt tidspunkt.
- Inngå samarbeidsavtaler for drift og utvikling der det er hensiktsmessig.



- Samarbeidet med Boligstiftelsen må gjennomgås som helhet – dagens praksis og arbeidsform må oppdateres for å sikre tilpasning til kommunens behov.
- Leieavtaler og all håndtering av eiendomsrelaterte spørsmål må håndteres av eiendomstjenesten
- Egne boliger som benyttes bør avvikles – og inngå i stiftelsens portefølje dersom de er tilpasset behov.

- Tiltak:
 - Eget prosjekt etableres i samarbeid med stiftelsen og inngår som en del av ny eiendomsstrategi. Rapport presenteres for kommunestyret ultimo 2019.



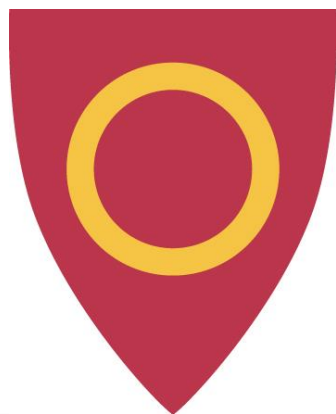
- Heggen barnehage ble permanent barnehage fra 2018.
- Barnehagen benytter 27 av 50 godkjente plasser barnehageåret 2019/2020, av disse er 9 skolestartere høsten 2020.
- Befolkningsprognose for årene 2018 – 2033 viser at kommunen har et negativt årlig fødselsoverskudd i nesten alle årene i perioden, og at Ringerike kommune har et overskudd av barnehageplasser.



- Elektriske anlegg av eldre art, men ingen avvik.
- Ingen radonfunn som avviker
- Ikke avdekket skadedyr.
- Registrert muggsoppsporere i inneluften, men det er ikke vekst av muggsopp.
- Dører og vinduer har overflatiske råteskader, og det er fare for fuktinnsig og soppskader.
- Det er avdekket store avvik utvendig både når det gjelder sopp og råde.
- Tak, ytterkledning og vinduer/dører bør byttes både på grunn av tilstand, men også for å unngå at det blir vekst av soppsporere inne.

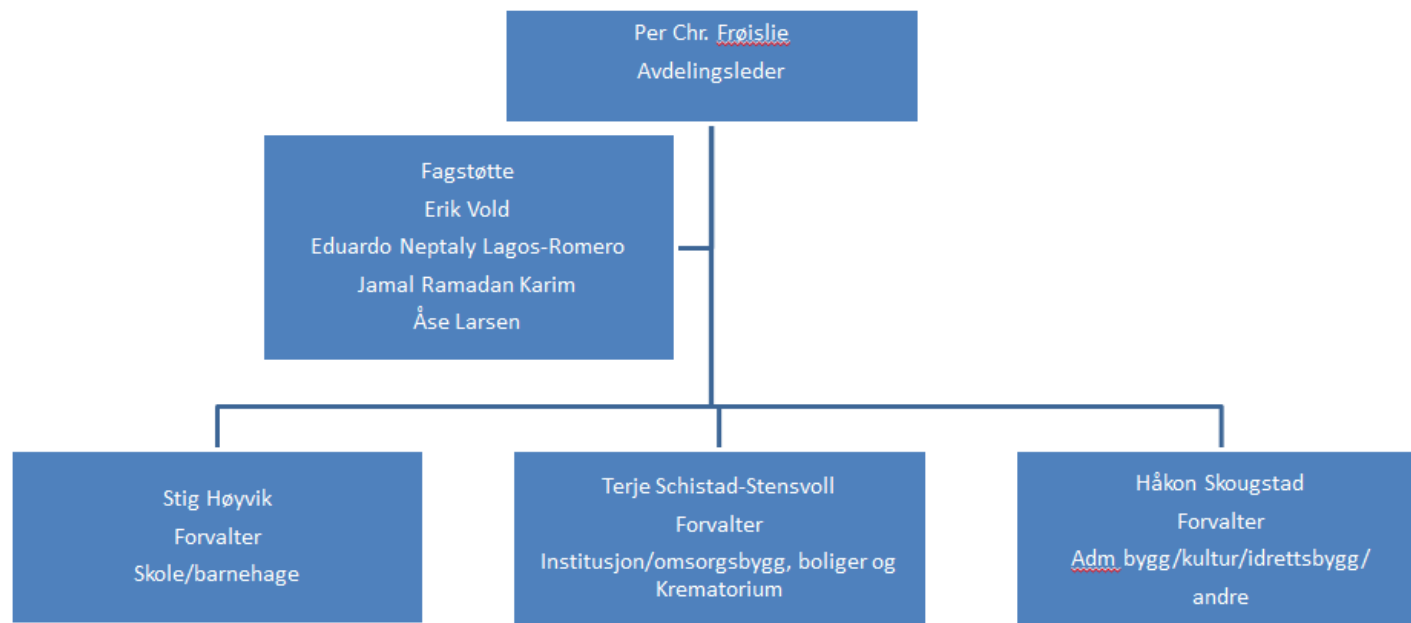


- Rådmannen får i mandat å jobbe med struktur i barnehagesektoren
- Strukturen sees i sammenheng med befolkningsprognose og kommuneplanen – samt utredning innen eiendom
- Forslag til barnehagestruktur legges fram for Formannskapet ved årsskiftet



RINGERIKE
KOMMUNE

Organisering



- Eiendomsforvaltningen er en avdeling i Teknisk forvaltning. Avdelingen er totalt 8 personer og er organisert med en avdelingsleder med tre forvaltere med hvert sitt ansvarsområde.
- I tillegg har avdelingen en fagstøtte gruppe som bistår avdelingen i forhold til renhold, energi, vedlikehold, prosjektstøtte, automatikk mm.
- Eiendomsforvaltningen har et totalt budsjett på 75 mill kr. Tjenester bestilles av teknisk drift – som ikke har eget budsjett.



- Eiendomsutvikling
- Forhandlinger/Juss/Kontrakter/transaksjoner/økonomi
- Regulering
- Utbyggingsavtaler
- Anskaffelser
- Lovlighetsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging



Alternative organiseringer - Eiendom



Kriterium	Rangering av eierformene per kriterium			
	Effekt (grad av betydning)	Kommunal etat	Kommunal foretak	Aksjeselskap
Demokratisk styring og kontroll	Større	1	2	3
Samfunns-, tettsteds-, bolig-, og næringsutvikling og strategisk eiendomsutvikling	Større	3	2	1
Samhandling med basisorganisasjonen for å optimalisere formålsbyggene og kvalitet på øvrig tjenesteproduksjon	Større	1	2	3
Kompetanse, innovasjon, digitalisering og miljø	Usikker/ Marginal	Delt mellom de ulike modellene for eierskap		
Økonomi, inklusive ressursoptimalisering og effektivisering av tjenestene	Noen	2	1	3
Kostnadseffektiv forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen	Usikker/ Marginal	Delt mellom de ulike modellene for eierskap		
Investeringer; styring-, risiko-, og kostnadskontroll	Usikker/ Marginal	Delt mellom de ulike modellene for eierskap		
Ansattes rettigheter	Noen	1 (delt mellom de to modellene for eierskap)	2	
Gjennomføring av modell; transaksjonskostnader og overordnet organisasjonsplan og transaksjonsomkostninger	En rangering på lik linje som for de øvrige kriteriene gir her liten mening			



Vurdering – alternative organisasjonsformer



- All eiendom i et AS vurderes ikke som hensiktsmessig. Hovedtyngden av bygningsmassen skal forestå tjenesteproduksjon og bør være inder tydelig politisk styring.
- Videre drift som egen etat vil kunne gi tett integrasjon med driftstjenestene og tjenestene generelt. Samtidig kan det gi uklare ansvarsforhold og en intern byråkratisering som er lite hensiktsmessig. Dersom man skal fortsette med denne modellen må det vesentlige endringer til i drift og organisering.
- Kommunalt foretak gir oss en tydeligere og mer definert eiendomsvirksomhet, og sterk politisk kontroll. Organisasjonsformen vurderes som hensiktsmessig for Ringerike kommune.
- **Konklusjon: Det jobbes videre med to alternativer, KF eller i egen organisasjon. I tillegg vurderes etablering av et eget AS for utviklingseiendommer**





- Forslag til eiendomsstrategi og organisering legges frem for kommunestyret i 2. halvår 2019
- Det startes opp reguleringsarbeid for følgende områder:
 - Hjertelia
 - Gamle Ullerål
 - Asbjørnsensgate
 - Eikli skole
- Eiendommer som vurderes utenfor kommunens strategi legges ut for salg. Egen politisk sak sammen med eiendomsstrategi.



RINGERIKE
nærmest det meste



RINGERIKE
KOMMUNE