



RINGERIKE
KOMMUNE

Orientering HMA 7 mars 2022

TKI/Eiendomssjef



- ✓ Hva ønsker kommunen med eiendomsenheten?
- ✓ Organisering
- ✓ Pågående forbedringsarbeid
- ✓ Eiendomsportefølje – fornyet og gammel portefølje
- ✓ Vedlikeholdsplanlegging- og gjennomføring
- ✓ FDVU og LCC (life cycle costs/livssyklus kostnader)?
- ✓ Litt KOSTRA-betraktninger
- ✓ Oppsummering av status på leveranseområdene

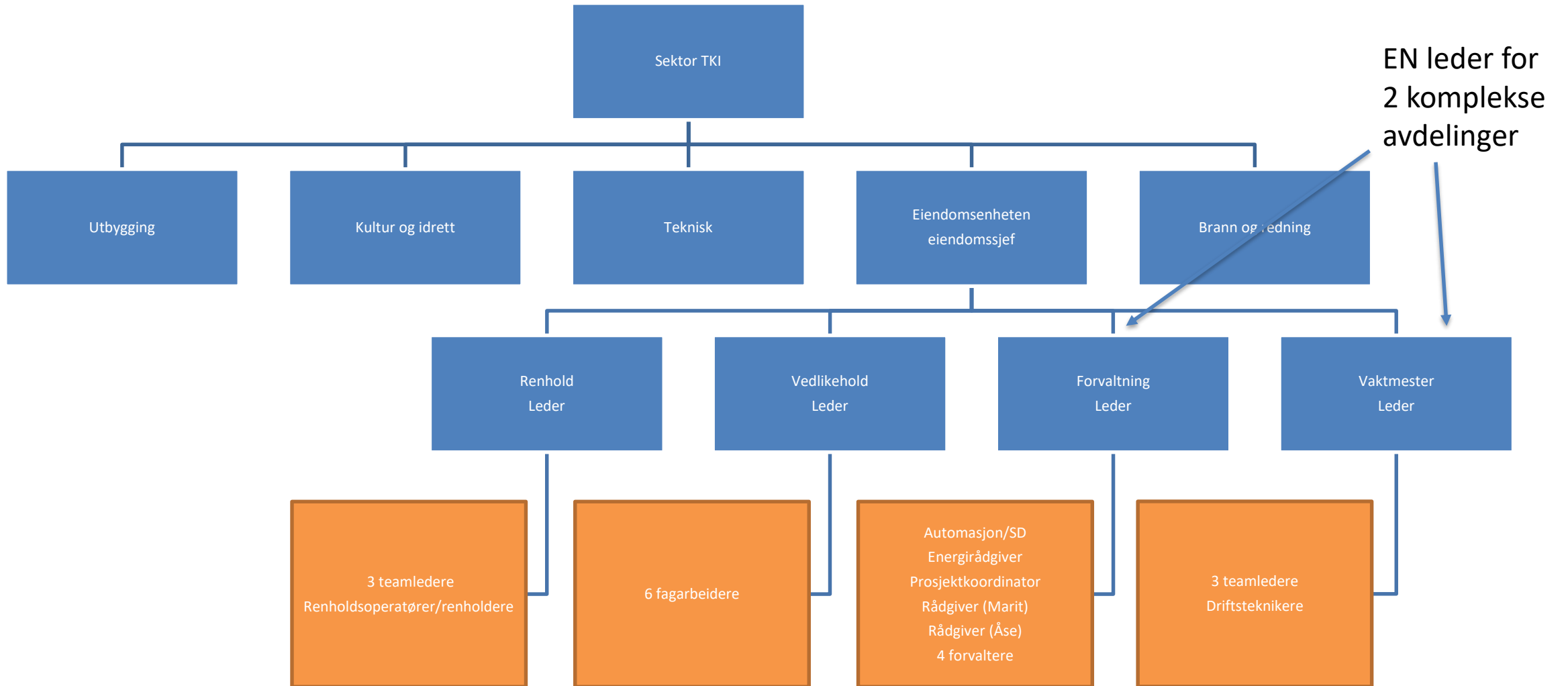
Hva ønsker kommunen med eiendomsenheten?



- Bakgrunn
 - Besluttet at beste løsning er å ha eiendomsforvaltning i egen organisasjon
 - Samlet all virksomhet innen eiendomsforvaltning og drift under en paraply (eks VPI)
 - Eiendomsutvikling ble lagt til Strategi og Utvikling
- Hva er forventningene?
 - Profesjonalisering og effektivisering av eiendomsforvaltningen
 - Forsvarlig forvaltning av kommunens eiendom
 - Ta vare på verdiene
 - Energieffektive bygg
 - Forvalte og drifte i henhold til lov og forskrift (brann, MHV, legionella, el-kontroll, innemiljø osv)
 - Stille fornuftige krav til nybygg ved investering
 - Øke kompetansen og rådgivningen internt som en av de største eiendomsaktør
 - Skaffe bedre beslutningsunderlag
 - **Hva skal eiendom styre etter – eiendomsstrategi!**



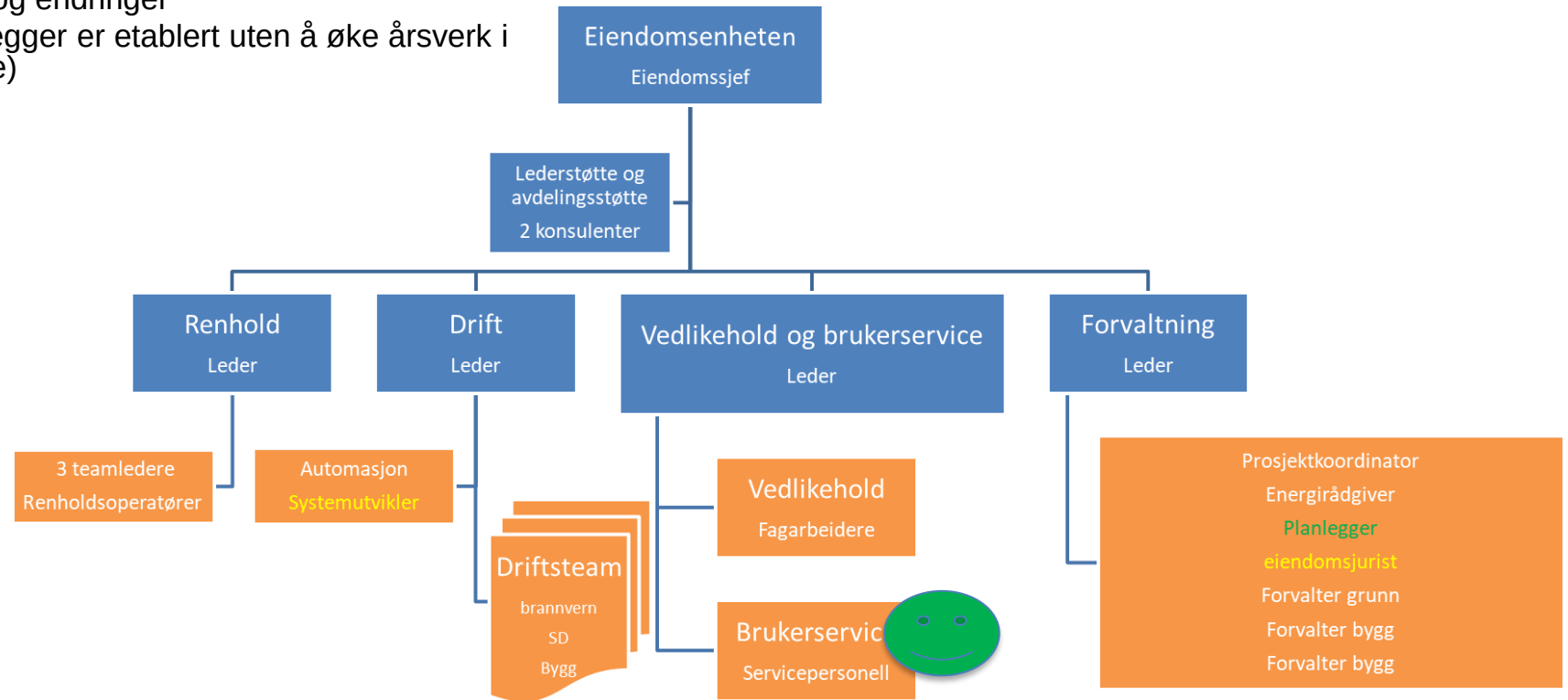
Organisering før dagens organisering



Hva gjør eiendom for å imøtekomme dagens forventninger?



- ✓ Organisasjonsjustering for å:
 - ✓ Tilpasse lederspenn og kontrollspenn for å bidra til økt leder- og utviklingskapasitet
 - ✓ Tydeliggjøre roller, ansvar og struktur i enheten
 - ✓ Bidra til å redusere kompetansegap
 - ✓ Tilrettelegge bedre for kjerneleveransene
 - ✓ Klargjøre organisasjon for utvikling og endringer
 - ✓ Effektivisert ett årsverk ved at planlegger er etablert uten å øke årsverk i forvaltningen (forvalter erstattes ikke)



Ønskede effekter av ny organisering?



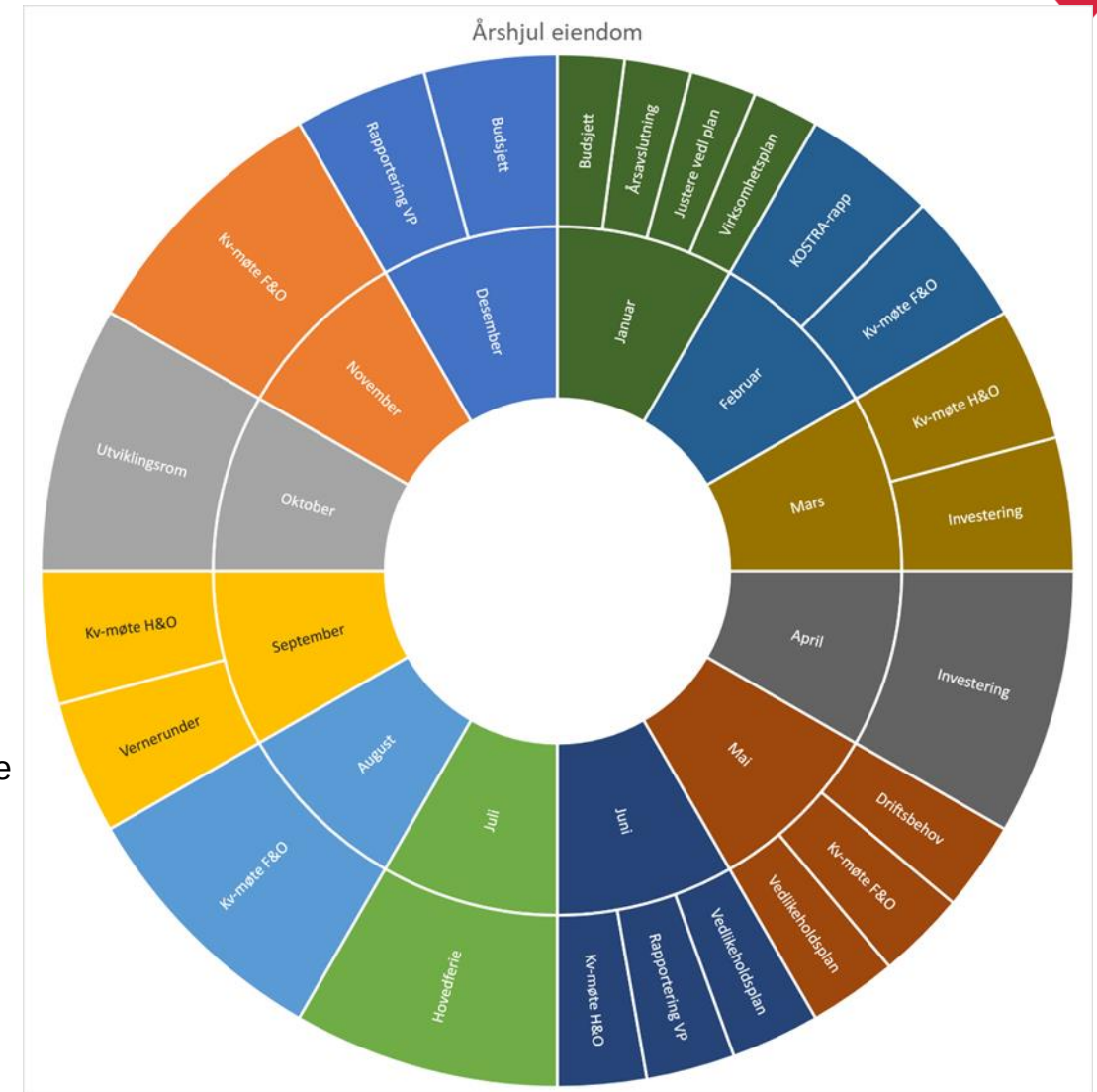
- ✓ Eiendom skal kunne fungere som forutsatt og imøtekomme de folkevalgtes forventninger fremover
- ✓ Realisere gevinster ved sammenslåing
- ✓ Profesjonalisering av leveranseområdene
- ✓ Medarbeidere skal kunne utvikle seg
- ✓ Medarbeidere vet hva som forventes av dem i rollen
- ✓ Økt utviklingskapasitet
- ✓ Mindre negativt stress og bedret arbeidsmiljø
- ✓ Økt omdømme
- ✓ Økt produktivitet
- ✓ Bedre planlegging
- ✓ **Forbedring og utvikling koster tid og penger - effektene kommer først etter implementering**



Pågående forbedringsarbeid



- Sikre fagkompetanse innen brann – rekruttering
- ISY eiendom – struktur i virksomheten
 - Kontrakter
 - Grunneiendom
 - Bygninger
 - Periodisk drift - Driftsplan
 - FDVU-dokumentasjon
 - Mer rasjonell eiendomsforvaltning og drift
- Brukerservice
 - Allokere ressurser til service- og støttetjenester
 - Revidere/forbedre/kommunisere tjenesteleveranseavtalen
 - Forbedre brukeropplevelsen
- Avklare ansvar og roller
- Forbedre kultur og arbeidsmiljø internt og på tvers av enhetene
- Bedre planlegging innen FDVU og investering
- Utviklingsprosjekt i sektor TKI
- Miljøfyrtårnsertifisering
- Utvikle samarbeidet med Utbygging og S&U og på tvers av sektorer
- Bygghåndboka – funksjonskrav til nybygg og øvrige leveranser til byggene våre
- Forretningsfokus – forhandlinger og inntekter
- Prøvedrift og reklamasjonsoppfølging nybygg
- Tilstandsanalyser – 20% årlig
- Bli bedre rådgivere for beslutningstakere
- Fokus også på brukeransvar
- Vurdere driftsavtale Boligstiftelsen





- Om lag 133 000 m2 bygningsareal i bruk
- 20 000 m2 leid areal
- En del tomgangsbygg som må forvaltes og ettersees
- 41 000 m2 fornyet eiendomsportefølje siste 5 år:
 - Benterud skole
 - Ullerål skole
 - Heradsbygda omsorgssenter
 - Hov Øst
 - Sokna brannstasjon
 - Nes brannstasjon
 - Sokna skole
 - Nes skole og barnehage
- Nye bygg har mer teknologi og stiller større krav til kompetanse og drift og vedlikehold av tekniske komponenter.



- Bygg som ikke er i bruk, eller brukes midlertidig i påvente av vedtak:
 - Hønefoss skole
 - Eikli skole
 - Kirkeskolen
 - Ullerål gamle skole
 - Ullerål tannklinikk
 - Hjertelia
 - Regnbuen
 - Asbjørnsens gate (Samferdselshistorisk senter..)
 - Gamledelen på Tyribo
 - Villa'n – vedlikeholdes ikke i påvente av avhending



- Bygg med betydelig vedlikeholdsetterslep og økende grad av akutte behov for tiltak:
 - Veien skole
 - Helgerud skole
 - Tyristrand skole
 - Haugsbygd ungdomsskole
 - Vang skole
 - Veienmarka ungdomsskole – vedtatt tiltak for å få tilfredsstillende drift i 10 år

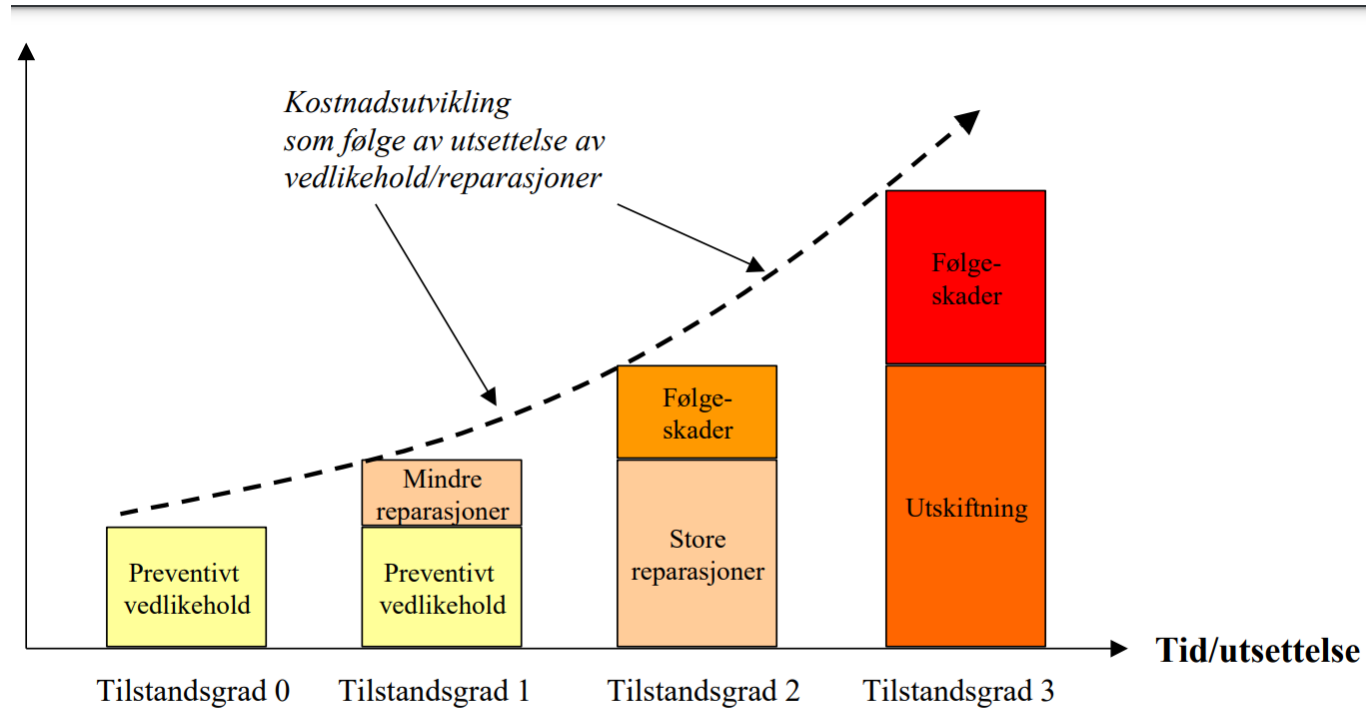
- Tilstandsanalyse av disse byggene vil gi bedre grunnlag for å vurdere hva som er hensiktsmessig å gjøre – vedlikehold, fornyelse eller nybygg

- Hønefoss omsorgssenter, Tyribo og Hvelven er utført analyse på som avdekker store avvik på Hønefoss og Tyribo. Sykehjemmen må sees i sammenheng med strukturutvalg og vedtak i kommunestyret



- Barnehager bygd i perioden 1980-1990:
 - Veien barnehage
 - Tyristrand barnehage (leid areal)
 - Hallingby barnehage
 - Haug barnehage
 - Hvervenmoen barnehage
 - Eikli barnehage
- I løpet av kommende 5-års periode vil det være behov for flere større tiltak i form av vedlikehold eller fornyelse
- Alle barnehager er pt godkjent

Vedlikeholdsplanlegging- og gjennomføring





- Årshjul eiendom skal bidra til økt fokus på planlegging
- Langtidsplan (3 år) og årsplan vedlikehold
- Etablert planlegger sikrer sammenheng mellom vedlikehold og investering, og bidrar til redusert risiko for feil bruk av midler
- Overordnet retning viktig for å ta gode valg – eiendomsstrategi!
- Stort vedlikeholdsetterslep utfordrer målet om økt grad av forebyggende/planlagt vedlikehold
- Eiendom benytter i år følgende prioriteringskriterier:
 1. HMS, liv og helse og byggets funksjonalitet
 2. Øvrig lover og forskrifter
 3. Tiltak som har store følgeskader eller store sparepotensialer

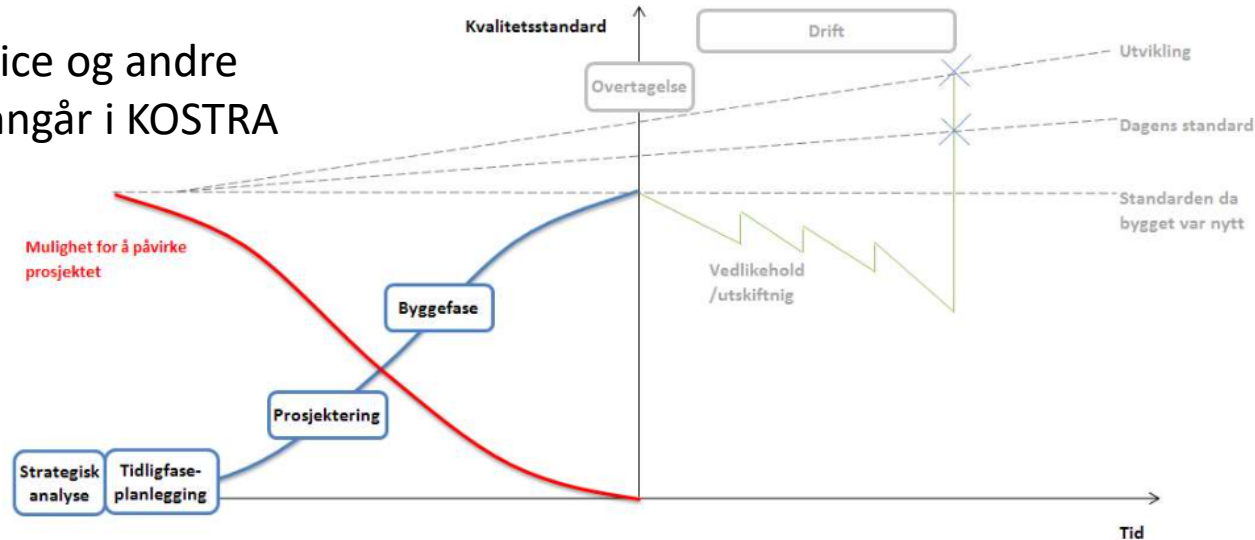


- Kritiske avvik som ikke blir lukket innen tilgjengelige ramme vil belyses i egen konsekvensbeskrivelse
- Ikke full oversikt over avvik – tilstandsanalyser og systematisk ettersyn og kontroll vil gi bedre oversikt fremover.
- Egne fagarbeidere utfører mindre tiltak i planen, og er et meget godt virkemiddel for å bremse eskaleringen av kritisk løpende vedlikehold
- Moderate tiltak basert på rammeavtale utføres av avdelingsleder
- Alle større investeringsprosjekter utføres av Utbygging etter bestilling av bruker/eiendom
- Prosjektkompetansen ligger hos Utbygging – tiltak som har behov for prosjektkompetanse søkes utført av Utbygging

FDV og LCC – livssyklus kostnader?



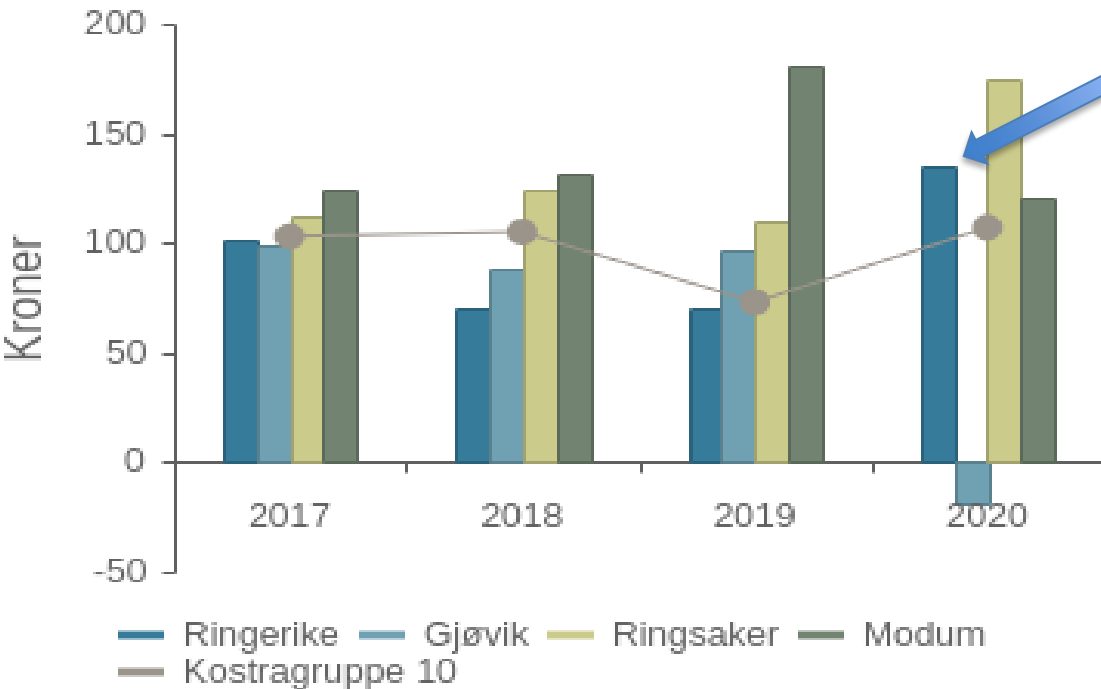
- Boligstiftelsen, brukerservice og andre oppdrag utenfor FDVUR inngår i KOSTRA



- Mulighetene for påvirkning/til å foreta endringer i tidligfase er store til minimal kostnad. Fokus bør ligge på virksomhetens (sluttbruker) endringsbehov over tid.



- Økonomi - Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)

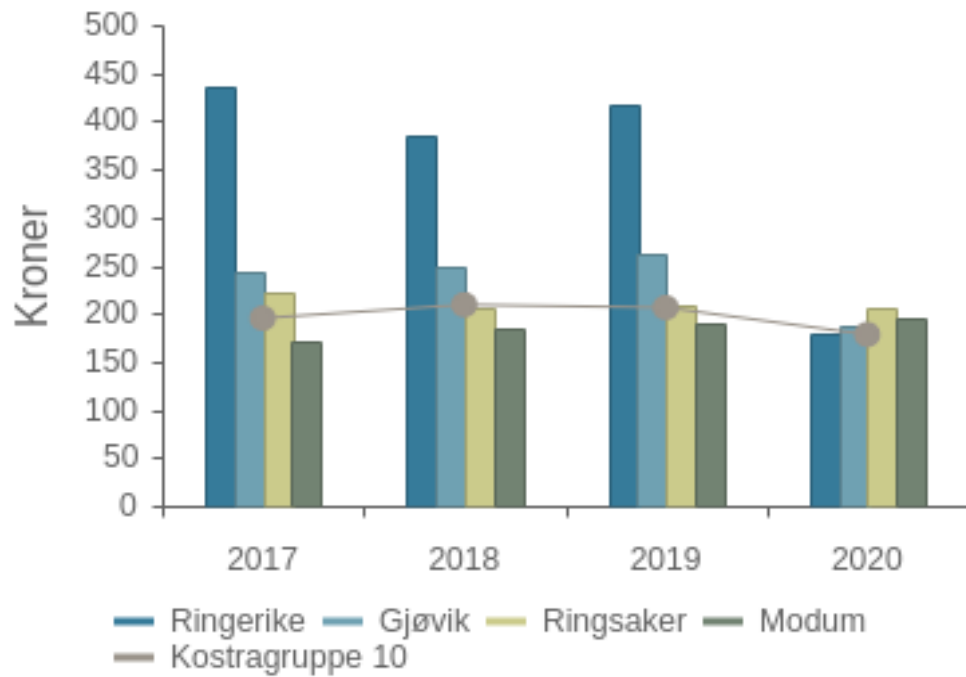


	2017	2018	2019	2020
Ringerike	102	70	70	135
Gjøvik	99	88	97	-19
Ringsaker	112	124	110	175
Modum	124	131	181	121
Kostragruppe 10	103	105	73	107





- Utgifter til renholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B)



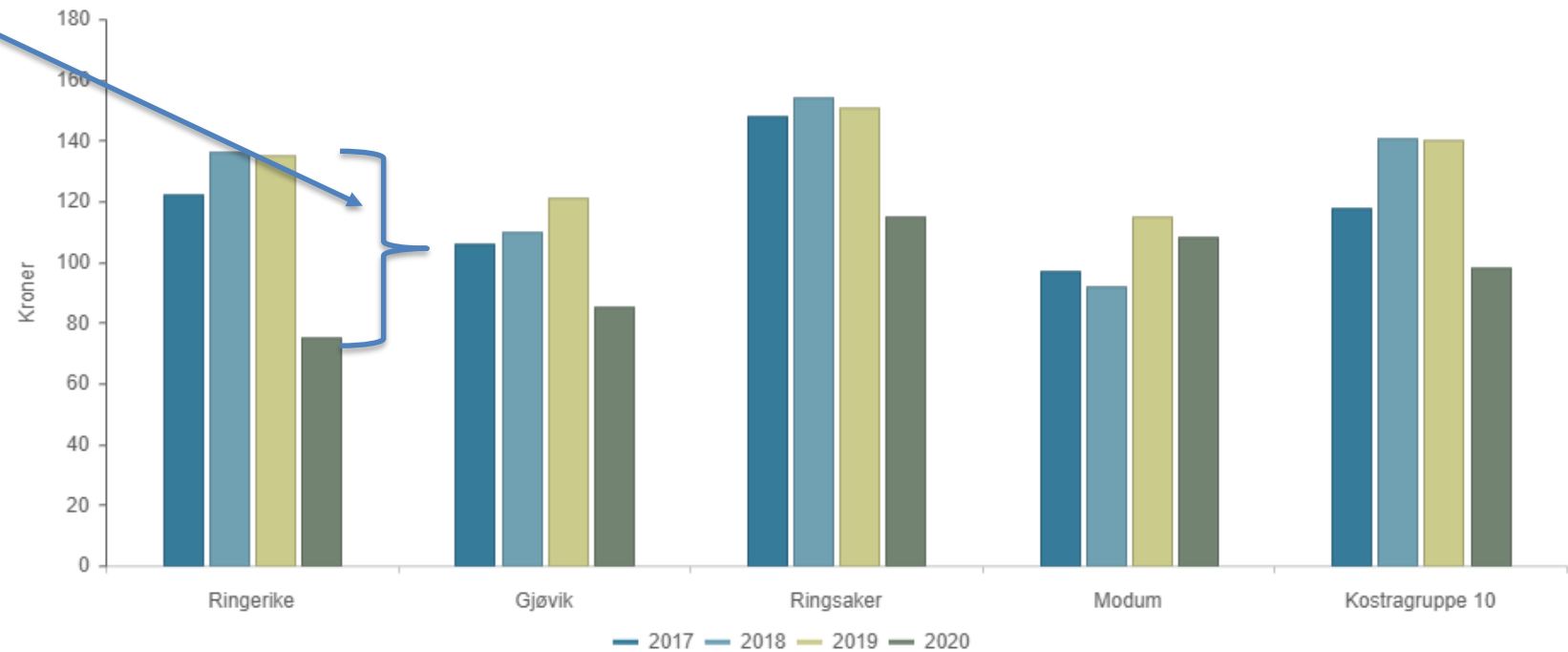
	2017	2018	2019	2020
Ringerike	437	386	418	178
Gjøvik	243	250	262	187
Ringsaker	221	206	209	205
Modum	172	185	190	196
Kostragruppe 10	195	209	206	178





Godt arbeid med energistyring og overvåking gir større nedgang enn andre kommuner (45%)

Herav energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B)



	2017	2018	2019	2020
Ringerike	122	136	135	75
Gjøvik	106	110	121	85
Ringsaker	148	154	151	115
Modum	97	92	115	108
Kostragruppe 10	118	141	140	98



Hva mener eiendom skal til?



- God eiendomsforvaltning med velfungerende bygg gir grunnlag for effektive kommunale tjenester
- En relativ liten styrking av eiendom (eiendom utgjør ca 4% av totalt budsjett) vil kunne gi stor effekt på kommunens primærleveranser.
- Investeringer må sees i sammen med kalkulerte driftskonsekvenser (LCC) som gjøres av Utbygging
 - Ikke bygge fortere enn det man kan forvalte, drifte, vedlikeholde og rengjøre på en hensiktsmessig måte
 - Byggene må fungere som forutsatt
 - Ta vare på våre eiendomsverdier



Oppsummering leveranseområder



- **Renhold** – leveranser og økonomiske rammer i balanse 😄
- **Forvaltning** – Forbedret kvalitet på forvaltningsleveranser og økt fokus på «forretning», men noe mangler ift kompetanse og kapasitet med hensyn til videreutvikling og profesjonalisering 😄 😐
-
- **Eiendomsdrift** – Samlet årsverksramme antas å være tilfredsstillende, men vil i en overgangsperiode ha behov for noe økning av årsverksramme for å levere som forutsatt. Dette skyldes at eiendom fortsatt har en del vaktmestere med annen kompetanse enn driftstekniker. 😐
- **Vedlikehold** – fungerer godt i forhold til ansvarsområde, men vedlikeholdsinnsatsen er for lav 😞
- **Brukerservice** - Nytt team vil bidra positivt, men vil også avdekke at kommunen pt ikke har tilstrekkelig finansiering brukerrelaterte leveranser (Avfallshåndtering) 😄 😐

