

PROSJEKTPLAN

Kommune:
Selbu

Prosjekt:
Eiendoms-
forvaltning

Oppdragsansvarlig:
Gard S.G. Lyng

Prosjektnr.:
2461

Styringsgruppe, dato:
26.10.2016

Eiendomsforvaltning i Selbu kommune

1. BESTILLING

I møte den 20.9.2015 bestilte Kontrollutvalget i Selbu kommune, sak 22/16, forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltningen i kommunen.

Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Kontrollutvalget bestiller en forvaltningsrevisjon knyttet til eiendomsforvaltningen i Selbu kommune.*
- 2. Innretning, ressursbruk og leveringstidspunkt innarbeides i prosjektplanen i tråd med signaler fra kontrollutvalget i møtet 20.9.16.*

Forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning blir omtalt slik i plan for forvaltningsrevisjon:

Prosjektet kan gå på å må gi en oversikt over eiendomsmassen Selbu kommune eier og hvordan denne forvaltes. Aktuelle spørsmål kan være om kommunen har den riktige eiendomsmasse og om blir den utnyttet på riktig måte. Har kommunen gode formålsbygg? Finnes det muligheter for alternativt bruk, sett i forhold til kommunens ansvarsområder, muligheter for inntjening og utnyttelsesgrad? Videre kan det være aktuelt å kartlegge/gi en oversikt over vedlikeholdsbehov og vurdere om man klarer å opprettholde standarden på kommunale bygninger. Alternativt kan et prosjekt også vinkles mot å evaluere dagens organisering og hvordan eiendomsforvaltning i Selbu kommune drives.

PROSJEKTPLAN

Kommune: Selbu Prosjekt: Eiendomsforvaltning Oppdragsansvarlig: Gard S.G. Lyng Prosjektnr.: 2461 Styringsgruppe, dato: 26.10.2016

1.1 GENERELT OM KOMMUNAL EIENDOMSFORVALTNING

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger. Bygningsmassen er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting. Så mye som 15 – 20 % av kommunenes budsjetter brukes til investeringer, drift og vedlikehold av den kommunale eiendomsmassen.

Det er ved flere anledninger påpekt at kommunene ikke vedlikeholder sine bygninger i den grad som trengs, og at det resulterer i store oppgraderingsbehov. I rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren – Fra forfall til forbilde" (2008)¹ blir det konkludert med at kommunal sektor har et etterslep mht vedlikehold av bygningsmassen på svimlende 142 milliarder, for ambisjonsnivå A, og 94 milliarder, for ambisjonsnivå B².

For å oppnå et tilfredsstillende verdibevarende vedlikehold av bygningene må man, iflg rapporten, utføre vedlikeholdsarbeid for ca. 100- 170 kr/m² per år. Det er klart³ at budsjettet for vedlikehold ikke kan kuttes uten at det medfører økte kostnader på sikt, ved større vedlikeholdsbehov, evt tidligere oppgraderingsbehov enn det forventet levealder skulle tilsi.

Også i KS sin veileder "Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold" blir det framhevet at et godt løpende vedlikehold er lønnsomt. Ifølge veilederen kan det være vanskelig for kommunene å få tatt igjen alle nedprioriterte oppgaver innenfor et budsjettår. Hver kommune må ta nødvendige utbedringer inn i økonomiplanene og utføre et planlagt vedlikehold over flere år.

¹ Multiconsult AS og PricewaterhouseCoopers på oppdrag fra KS

² Ambisjonsnivå A tilsvarer en gjennomgående god eller akseptabel tilstand, mens ambisjonsnivå B er noe lavere hvor det tillates enkeltkomponenter som er utilfredsstillende.

³ Ref: Statens bygningstekniske etat – heftet: God Kommunal Eiendomsforvaltning

PROSJEKTPLAN

Kommune:
Selbu

Prosjekt:
Eiendoms-
forvaltning

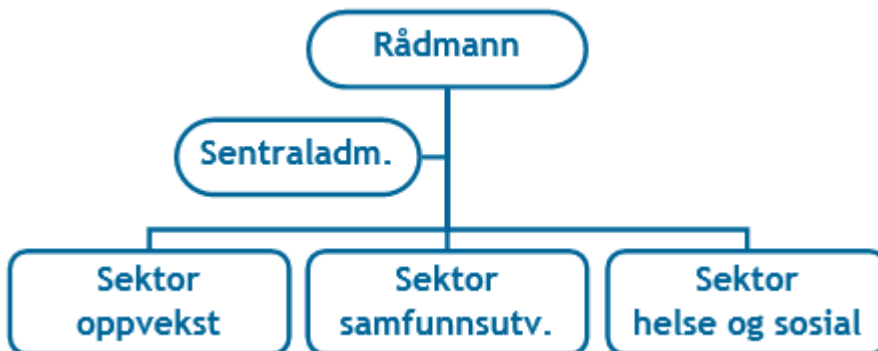
Oppdragsansvarlig:
Gard S.G. Lyng

Prosjektnr.:
2461

Styringsgruppe, dato:
26.10.2016

1.2 EIENDOMSFORVALTNING I SELBU KOMMUNE⁴

Selbu kommune er organisert etter sektorprinsippet, og er delt opp i tre sektorer som hver ledes av en sektorsjef. I tillegg er stabs- og støttefunksjoner lagt til sentraladministrasjonen. Rådmannen er øverste administrative leder, og samtidig leder av sentraladministrasjonen.



I påvente av at det skal tilsettes ny sektorsjef for Samfunnsutvikling (stillingen har vært ubesatt siden 2014) blir sektoren midlertidig ledet av rådmannen.

Sektor samfunnsutvikling omfatter kommunens tjenester innen:

- Næring – ansvar 620, landbruk – ansvar 621, miljø og kultur - ansvar 622
- Plan og kommunalteknikk, ansvar 630
- Bygg og eiendom, ansvar 640, 641, 642
- Brann- og feiervesen, ansvar 610
- Prosjektledelse, ansvar 611

Sektorsjef samfunnsutvikling, ansvar 600.

Ansatte på ansvar 640 Bygg og eiendom – 14 personer, 12,55 årsverk. Leder er Marius Sørensen.

Ansatte på ansvar 641 Renhold – 28 personer, 16,4 årsverk.

Ansatte på ansvar 642 Boligforvaltning – 1 person, 0,6 årsverk.⁵

⁴ Kilde: Selbu.kommune.no

⁵ Kilde: Visma HRM, 2016-1017.

PROSJEKTPLAN

Kommune: Selbu Prosjekt: Eiendomsforvaltning Oppdragsansvarlig: Gard S.G. Lyng Prosjektnr.: 2461 Styringsgruppe, dato: 26.10.2016

Oversikt dagens bygningsmasse:⁶

- Skoler, 8834 m²
- Barnehager, 3367 m². Derav 275 m² leid
- Boliger for utleie, 4767 m²
- Helse, 6899 m²
- Næringseiendommer utleid, 5518 m²
- Administrasjon, idrett og kultur, 8203 m²
- Totalt 37 588 m²

Av Selbu kommunes økonomiplan 2016-2019 fremgår:

640 Bygg – side 47

Budsjettrammen totalt fra 2015 til 2016 opprettholdes på samme nivå, men med endringer på konto-nivå. Reduksjon i konto 1250 Kjøp av materialer bygg og anlegg med 50% for å kompensere for økte utgifter ved konto 1180 Strømvagift og 1195 Kommunale avgifter. Fokus på energieffektiviserende tiltak for å kunne redusere energiforbruket, energikostnader utgjør ca 27% av av det totale budsjettet. Salg av gammel bygningsmasse reduserer kostnader og frigjør midler til å vedlikeholde resterende bygningsmasse på en bedre måte

642 Boligforvaltning – side 47

Ingen endringer i Boligforvaltningen. Følgende oppgaver er lagt til denne avdelingen: Boligforvaltning, Bostøtte, Startlån og Tilskudd fra Husbanken.

Knyttet til investeringer i eiendom heter det i økonomiplanen 2016-2019, side 52/53:

ENØK-program

Rådmannen foreslår at Selbu kommune starter opp et ENØK-program med sikte på energieffektivisering av eldre bygg. 27 % av dagens budsjett er satt av til energi (strøm og pellets). Om man får til 25 % reduksjon på energiforbruket utgjør dette en besparelse på ca 1.000.000,- årlig. Hvis man ser på bygningsmassen som er 15 år eller eldre utgjør denne om lag 14.000 m² og det brukes i snitt 259 kWh/m², til sammenligning bygges det skoler i 2015 med et forbruk på om lag 50 kWh/m². Det foreslås

⁶ Kilde: Selbu kommune Bygg og eiendom, Revisjonspresentasjon 20.09.16.

PROSJEKTPLAN

Kommune: Selbu Prosjekt: Eiendomsforvaltning Oppdragsansvarlig: Gard S.G. Lyng Prosjektnr.: 2461 Styringsgruppe, dato: 26.10.2016

en startbevilgning på kr 2 mill som kombineres med aktuelle ENØK-tilskudd. Rådmannen reiser en sak med ytterligere detaljer om programmet før aktuelle tiltak igangsettes.

Oppgradering trygdeleiligheter

Det er nødvendig med et krafttak for å bringe leilighetene opp på et forsvarlig nivå. Når arbeidet er utført vil deler av investeringen kunne dekkes av økning av husleie. Det foreslås avsatt kr 1 mill hvert år i 3 år fra 2015.

Oppgradering KST-sal

Det er behov for å gjøre noe med kommunestyresalen. Nye møbler og kanskje noe opprusting.

2. AVGRENSNING

Målet med forvaltningsrevisjonen er å vurdere kommunens system og rutiner knyttet til vedlikehold av kommunale bygg. Vi vil ikke selv gjøre tilstandsvurderinger eller beregninger av vedlikeholdsbehov, men undersøke om kommunen selv har oversikt over dette.

3. PROBLEMSTILLING

Med bakgrunn i kontrollutvalgets bestilling og våre avgrensninger har vi formulert følgende problemstilling:

Har Selbu kommune etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta en god og langsiktig forvaltning av kommunale bygg og eiendom?

Herunder vil vi se på:

- *Beskrivelse og vurdering av hvordan Selbu kommune har organisert eiendomsforvaltningen, herunder rolle- og ansvarsfordeling,*
- *i hvilken grad kommunen sikrer verdibevarende vedlikehold for de kommunale byggene og*
- *om kommunen har et hensiktsmessig avvikssystem mht tilstand av kommunale bygninger.*

PROSJEKTPLAN

Kommune:
Selbu

Prosjekt:
Eiendoms-
forvaltning

Oppdragsansvarlig:
Gard S.G. Lyng

Prosjektnr.:
2461

Styringsgruppe, dato:
26.10.2016

4. KRITERIER

Revisjonskriterier er målestokken i en forvaltningsrevisjon.

I denne forvaltningsrevisjonen vil innsamlede data bli vurdert opp mot revisjonskriterier utledet fra:

- Kommuneloven og internkontrollforskriften
- Relevante kommunale vedtak og retningslinjer
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.»
- «Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde» – Multiconsult/PWC på oppdrag fra KS (2008).
- Veileder fra KS: "Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold"

Av kommuneloven § 23, andre ledd, fremgår det at «administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll». Når det gjelder hva som ligger i betryggende kontroll innenfor eiendomsforvaltning, utleder vi dette fra offentlige utredninger med legitimitet i kommunesektoren, samt kommunens egne plan- og strategidokumenter.

I § 5 i internkontrollforskriften⁷ står det at internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Det blir likevel også stilt krav om blant annet skriftlige målsetninger, skriftlig fordeling av ansvar, oppgaver og myndighet, skriftlig risikovurdering, skriftlige rutiner for å avdekke og forebygge overtredelser og skriftlig dokumentert gjennomgang av internkontrollen.

NOU 2004:22 angir kriterier for god eiendomsforvaltning i kommunesektoren.

Suksesskriteriene for god eiendomsforvaltning er i følge rapporten fra KS (2008) blant annet å definere strategi og målsettinger for eiendomsforvaltningen, samt å forankre det politiske eierskapet til bygningsmassen. Dette betyr at de ulike behovene for vedlikehold og utvikling sees i sammenheng, og at de prioriteres ut fra det. Rapporten bygger på en omfattende bygningskartlegging og er lagt til

⁷ Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)

PROSJEKTPLAN

Kommune:
Selbu

Prosjekt:
Eiendoms-
forvaltning

Oppdragsansvarlig:
Gard S.G. Lyng

Prosjektnr.:
2461

Styringsgruppe, dato:
26.10.2016

grunn i en veileder for folkevalgte og rådmenn om "Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold" utarbeidet av KS.

Kommunens interne styringsdokumenter vil være viktige kriterier i denne undersøkelsen. Dette gjelder kommunens dokumenter om eiendomsforvaltning, herunder budsjett/regnskap, strategi- og handlingsplaner og politiske vedtak.

5. METODE

I denne undersøkelsen vil en gjennomgang av kommunens planverk og reguleringer være viktig, for å se om disse oppfyller kriteriene. Vi vil dessuten gjennomgå økonomidata, samt KOSTRA-tall som vil gi grunnlag for å sammenligne kommunene med andre sammenlignbare kommuner.

Videre vil vi intervju kommunalt ansatte som har ansvar for kommunens eiendomsforvaltning. I tillegg vil vi sende ut en spørreundersøkelse til virksomhetsledere med spørsmål om byggens tilstand, herunder:

- Tilfredsstillende tjenestebehov og spesifikke krav i regelverket.
- Oppfølging av avvik, feilmeldinger, vedlikehold, mm.

6. ORGANISERING AV PROSJEKTET

Totalt 150 timer, med levering 1.3.2017, med 100 timer i 2016 og 50 timer i 2017.