



Forprosjekt eiendomsforvaltning

Samlerapport

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	2
2	BEGREPSAVKLARING	2
3	AREAL	4
4	KAPASITETER OG BEHOV	4
5	TILSTAND	5
5.1	GENERELT.....	5
5.2	BEIARN KOMMUNE.....	6
5.3	GILDESKÅL KOMMUNE.....	7
5.4	MELØY KOMMUNE	8
5.5	SALTDAL KOMMUNE	9
5.6	SØRFOLD KOMMUNE	10
5.7	FAUSKE KOMMUNE	11
5.8	OPPSUMMERING.....	11
6	ØKONOMI	12
6.1	FAKTISK FORBRUK	12
6.2	SAMMENLIGNING MOT NØKKELTALL	13
6.3	VEDLIKEHOLDSETTERSLEP	13
6.4	KOSTNADER VED OVERSKUDDSAREAL.....	14
6.5	OPPSUMMERING.....	15
7	ORGANISASJON, SYSTEM OG PLANER	15
7.1	ORGANISASJON	16
7.2	SYSTEM OG PLANER	16
7.2.1	<i>Status i kommunene</i>	17
8	SPØRREUNDERSØKELSEN	17
9	KONKLUSJON	18

1 Innledning

I 2004 kom NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren*. Bakgrunnen for arbeidet med Nou'en var en erkjennelse om at kommunenes eiendommer forfaller og at dette er en prosess som har foregått i mange år. Vedlikehold ble prioritert ned til fordel for akutte behov i tjenesteproduksjonen. Kommunene har årlig bygd opp etterslep. Multiconsult gjorde på vegne av KS en undersøkelse våren 2008 der konklusjonen var at det samlede etterslepet for kommunesektoren som helhet var på 147 mrd kroner.

Å underfinansiere vedlikeholdet gjør at kommunene bygger opp etterslep. Når dette skjer over tid går ofte de undertrykte vedlikeholdstiltakene over til store renoveringsprosjekter som bryter seg inn i økonomiplanen som kriseprojekt med høyeste prioritert. Slike prosjekt er ofte ledsaget med trusler om stegning av bygninger fordi de ikke tilfredsstillt elementære helsekrav. Resultatet er tap av politisk handlefrihet. Manglende langsiktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter er en av årsakene til at kommunene bygger opp etterslep. Dette kan igjen ha sammenheng med at organiseringen av eiendomsforvaltningen ikke tar tilstrekkelig hensyn til eiendomsforvaltningens langsiktige behov. I tillegg bidrar dagens organisering ofte til en uklar rolle og ansvarsfordeling mellom eier, forvalter og bruker.

I Nou'en tas det til orde for å arbeide med eiendomsforvaltningen for å sikre langsiktige økonomiske rammebetingelser gjennom en hensiktsmessig organisering. I følge Nou'en er en viktig forutsetning for å få til en god eiendomsforvaltning at rollene til eier, forvalter og bruker klargjøres. Ved å tydeliggjøre rollene vil det og bli lettere å sikre eiendomsforvaltningen en tilstrekkelig økonomi og en hensiktsmessig organisering.

For Salten-kommunen var utgangspunktet for forprosjektet som for kommunenorge generelt. En opplevelse av store etterslep, manglende midler til vedlikehold og til dels ad hoc styring av drifts og vedlikeholdsoppgavene. Et ønske om å gjøre noe med disse forholdene ledet fram til det arbeidet som er gjennomført av Salten-kommunene.

Dette forprosjektet har vært et fellesprosjekt mellom Sørfold, Fauske, Saltdal, Beiarn, Gildeskål og Meløy kommune. Prosjektet har vært koordinert av Iris Salten IKS som også har hatt prosjektledelsen. Det er laget en detaljert rapport for den enkelte kommune mens denne oppsummeringen sammenligner funnene mellom kommunene, drøfter mulige felles satsingsområder, og presenterer de konklusjonene som er felles for alle kommunene.

2 Begrepsavklaring

I rapporten blir det benyttet en del begrep som beskriver sentrale forhold innen eiendomsforvaltningen. For de som arbeider med bygg og forvaltningen av disse har begrepene helt klare faglige definisjoner hentet fra NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk. For å lette lesingen av rapporten har vi definert noen av de mest benyttede begrepene nedenfor.

Forvaltning (F)

Forvaltning omfatter alle oppgaver og kostnader knyttet til skatter og avgifter, forsikring av bygninger og eiendom, samt administrasjon av eiendomsforvaltningen

Drift (D)

Drift omfatter alle oppgaver og kostnader knyttet til energi, renhold, vann og avløp (ikke produksjon), vakt og sikring, avfallshåndtering, samt løpende vaktmesteroppgaver.

Vedlikehold (V)

Vedlikehold omfatter alle oppgaver og kostnader knyttet til planlagte vedlikeholds- og utskiftingstiltak, for eksempel utvendig maling av bolig, utskifting av vinduer.

Utvikling (U)

Utvikling omfatter alle oppgaver og kostnader knyttet til tiltak som følge av endringer i lover og forskrifter (eierstyrt utvikling), samt tiltak som følge av endringer i virksomhet (brukerstyrt utvikling).

Tilstandsanalyse

Dette er en metode for en teknisk gjennomgang av bygningen for å registrere mangler og vurdere alvorlighetsgraden av disse manglene. Målet er å fortelle hvilken vedlikeholdsmessig tilstand en bygning befinner seg i. Totalintrykket oppsummeres i et tall som kalles tilstandsgrad. Tilstandsgrad til et bygg kan være fra 0 til 3 for å definere graden av avvik fra det normale, der 0 betyr ingen avvik og 3 betyr svært store avvik – og som betyr at en komponent er moden for utskifting, eller hvis et bygg er blitt vurdert til tilstandsgrad 3 er det modent for sanering.

Nøkkeltall

Dette er et erfaringstall som beskriver sentrale trekk ved eiendomsforvaltningen. Et nøkkeltall er som regel et forholdstall dvs. areal per bruker, kostnader per kvadratmeter etc. Nøkkeltallene kan for et år samlet gi en oversikt over hvordan eiendomsstrukturen er og hvordan kommunen har tilpasset driften. Hvis en har nøkkeltall som går flere år tilbake i tiden vil nøkkeltallene og vise hvordan sentrale forhold innenfor eiendomsforvaltningen utvikler seg. Når en vurderer sentrale nøkkeltall i sammenheng vil en kunne forbedre den strategiske styringen av eiendomsforvaltningen.

Vedlikeholdsetterslep

Når kommunen ikke har satt av tilstrekkelig med midler til å gjennomføre et verdibevarende vedlikehold bygger kommunen opp et vedlikeholdsetterslep. Når en slik praksis får lov å vare over år utvikler de årlige vedlikeholdstiltakene seg til renoveringsprosjekt. Tiltakene blir da mer omfattende og betydelig dyrere for hvert år som går. Summen av alt vedlikehold som ikke er gjennomført omtales som vedlikeholdsetterslep. Man kan også si at vedlikeholdsetterslepet er summen av alle avvik fra et definert ambisjonsnivå.

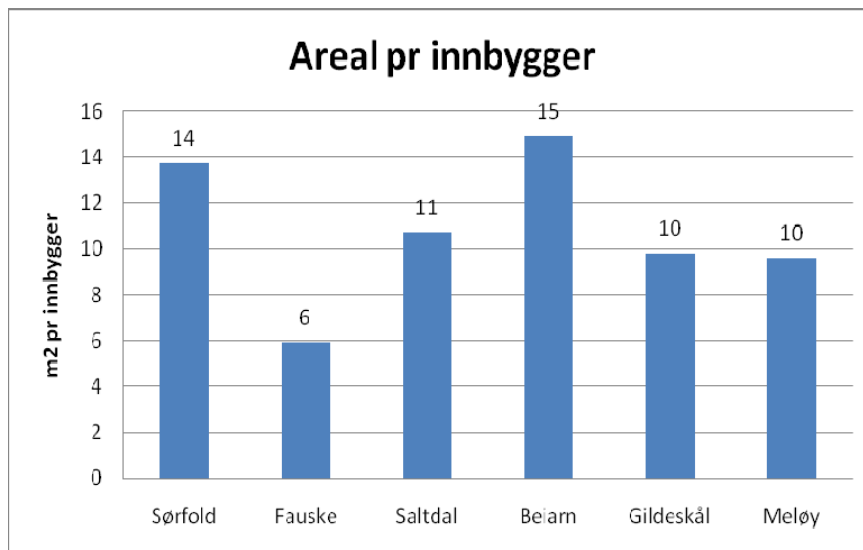
Årskostnader

For å beregne et byggs årskostnad må en sette opp en årlig oversikt over kapitalkostnadene, i hovedsak renter og avskrivning, og alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygget, over hele byggets levetid. I tillegg vil det være en kostnad knyttet til avhending eller sanering av bygget som må regnes inn som en del av byggets driftskostnader, men som begrepet antyder er det her snakk om en engangskostnad. Når oversikten er satt opp beregnes det en gjennomsnittlig årlig kostnad forbundet med å drive bygningen på en effektiv måte der vedlikeholdet sikrer at bygningens opprinnelige kvalitet og funksjonalitet bevares.

3 Areal

Kommunene er noe ulik, med hensyn til folketall og bygningsmasse og geografi. Likevel er det interessant å sammenlikne areal i forhold til folketall.

Kommune	Folketall	Areal kommunale bygg
Sørfold	2 000	27 516
Fauske	9 480	56 112
Saltdal	4 710	50 477
Beiarn	1 128	16 857
Gildeskål	2 046	20 125
Meløy	6 622	63 771



I år 2000 var gjennomsnittsarealet pr innbygger 5 m² på landsbasis. Dette har økt til ca 6 m² pr innbygger i dag. Grafen viser hvordan situasjonen er i Salten-kommunene.

Kommunene har ulik geografi og alderssammensetning slik at det ikke alltid er like relevant å sammenligne mot et landsgjennomsnitt, men det kan likevel være interessant å vurdere arealeffektiviteten. Mer effektive arealbruk vil gi reduserte kostnader og bedre økonomi.

4 Kapasiteter og behov

Kapasitet og behovsvurderinger er mest relevant for barnehager, skoler og sykehjem siden disse områdene er de største virksomhetsområdene i kommunen.

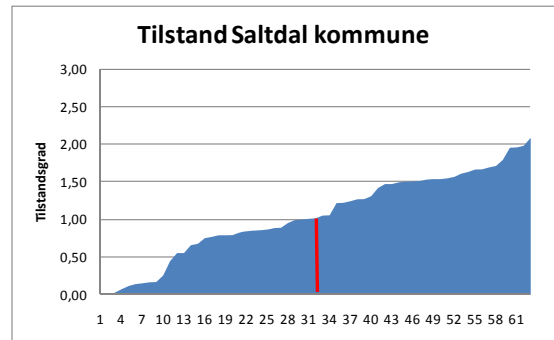
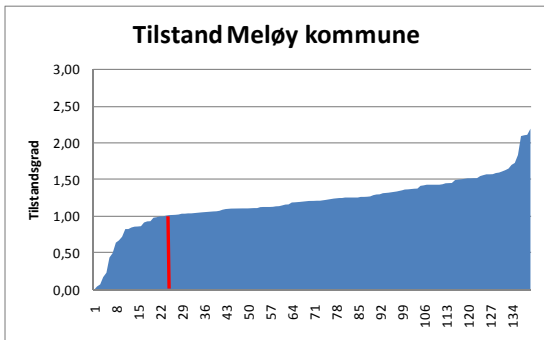
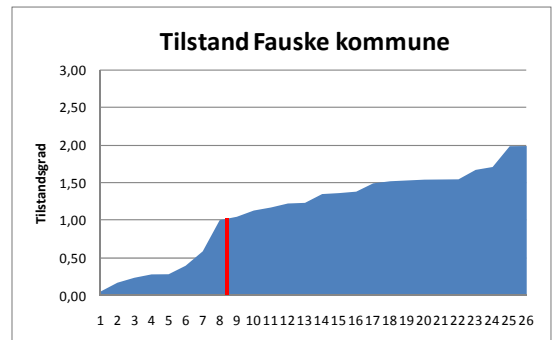
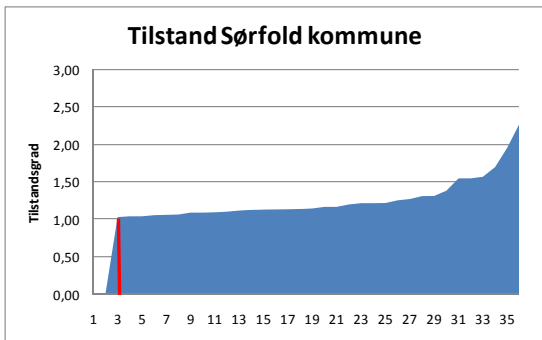
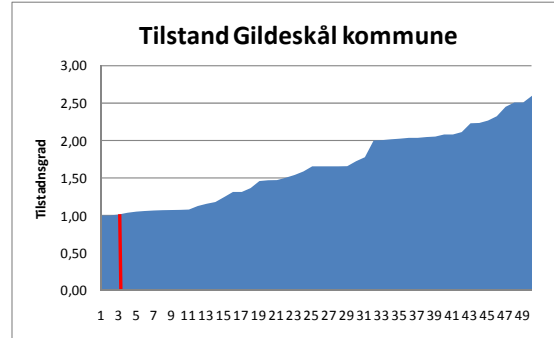
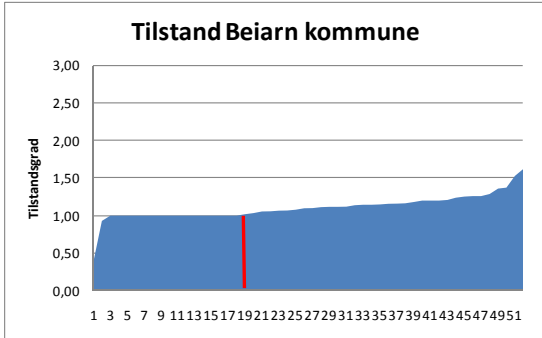
Vi har ikke data fra alle kommunene. Men de data vi har viser at det er overkapasitet på undervisningsplasser og denne vil øke i tiden fremover. Barnehagetallene viser samme tendens selv om det pr i dag ikke er like stor overkapasitet som på skolene.

Det er ikke overkapasitet på sykehjemsplasser og på sikt kan den demografiske utviklingen føre til underkapasitet hvis ikke kapasiteten justeres i forhold til behovene.

Behovsvurderingene som er gjort er basert på kommunenes egne forutsetninger og forventninger om hvordan befolkningen vil utvikle seg. I kommuner med lite innbyggere vil endringer i forutsetningene kunne gi betydelige endringer i behovene fremover, og dette er en viktig faktor å ha med når man vurderer behovene for skole, barnehager og sykehjem.

Alternativt: Små kommuner er mer følsomme for svingninger i innbyggertallet. Det er viktig å ta hensyn til denne usikkerheten når framtidig behov skal vurderes.

5 Tilstand

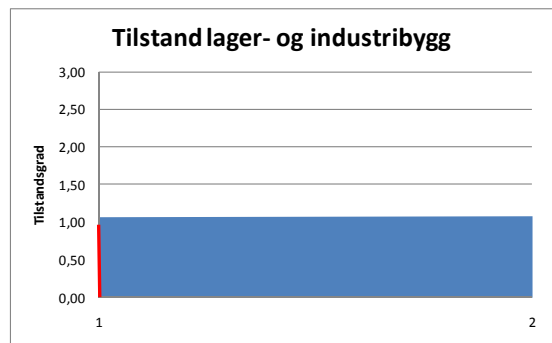
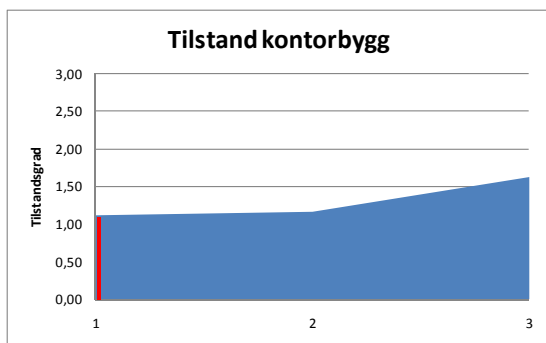
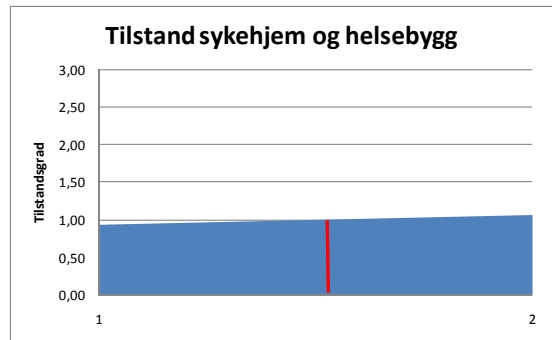
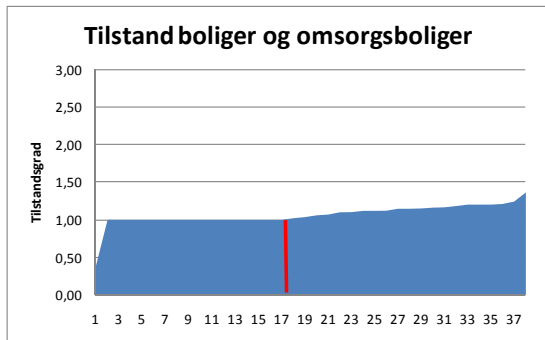
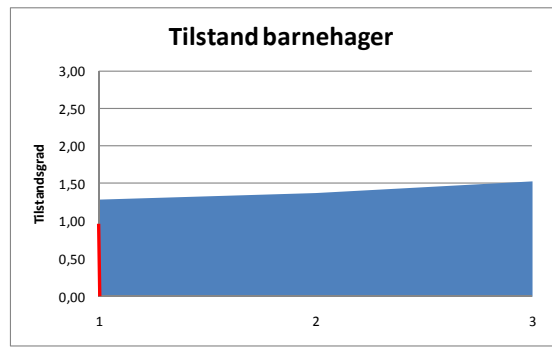
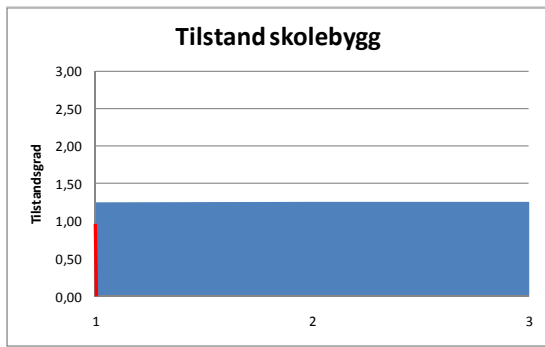


5.1 Generelt

Ut fra de vurderinger som er gjort kan det se ut som Beirn har ”jevnest” og best tilstand på sine bygninger, mens Gildeskål har størst utfordringer både i forhold til variasjon i vedlikeholdsbehovet og teknisk tilstand. Saltdal og Fauske har også en del variasjon i den tekniske tilstanden, mens Sørfold og Meløy har noe jevnere tilstand.

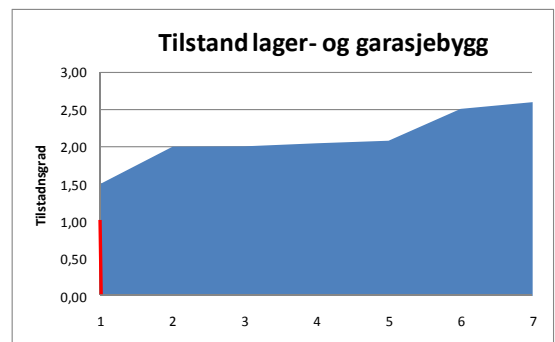
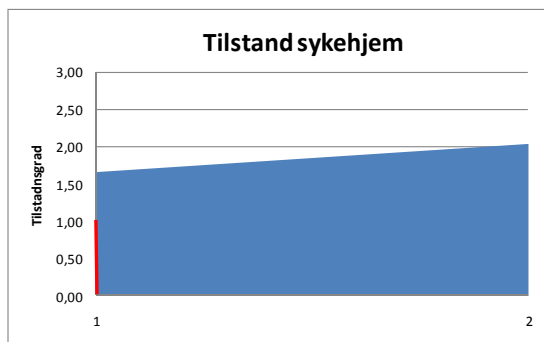
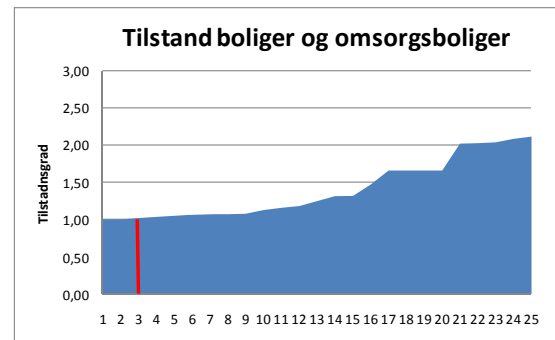
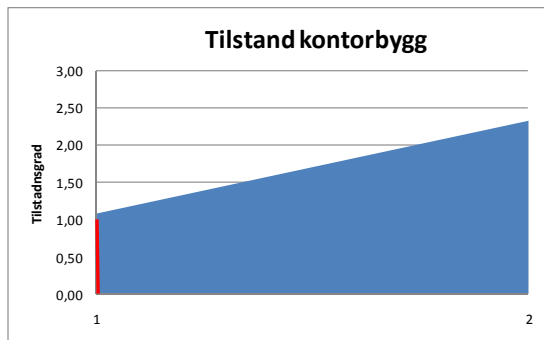
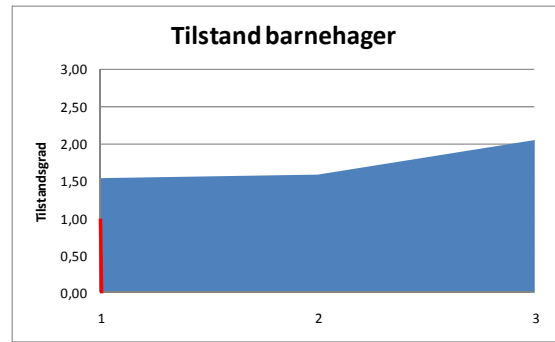
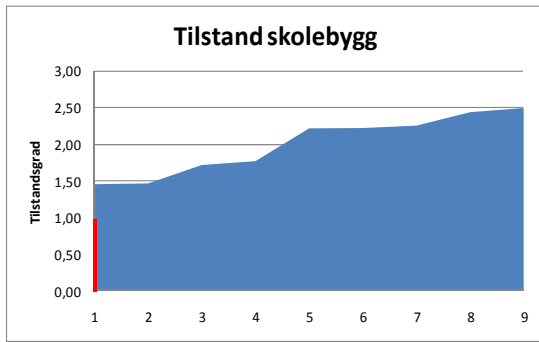
En jevn tilstand på bygningsmassen kan indikere at det har vært et jevnt vedlikehold spredt på hele bygningsmassen. En variasjon i tilstand slik for eksempel Fauske har, tilsier at man bør analysere pengebruken nærmere for å se om det er mye nybygg og store restaureringsprosjekter som går på bekostning av vedlikeholdet på resterende bygningsmasse.

5.2 Beiarn kommune



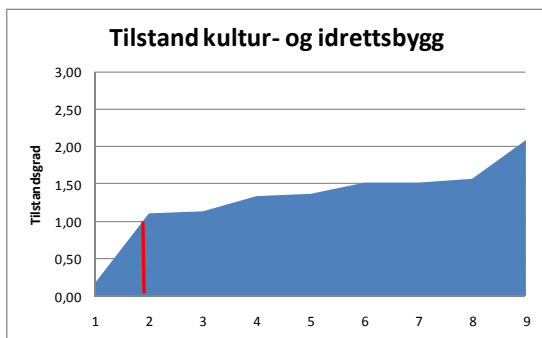
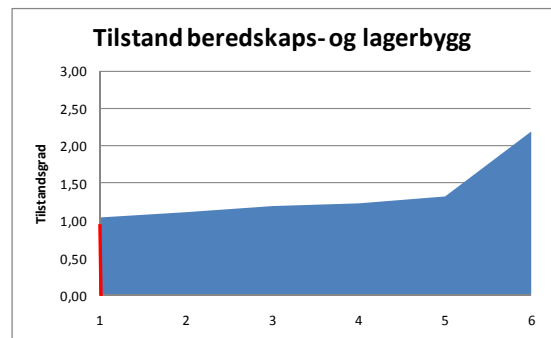
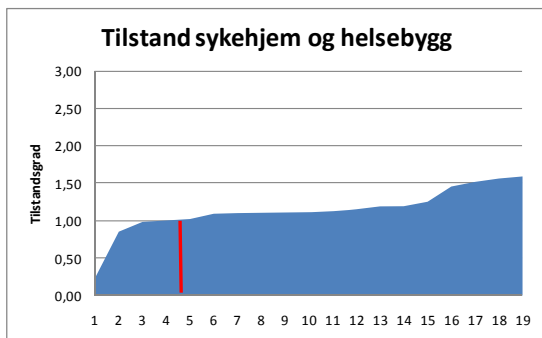
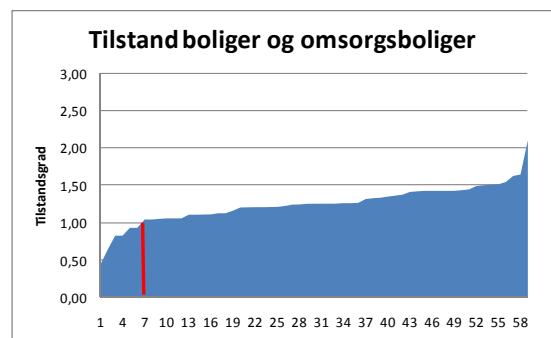
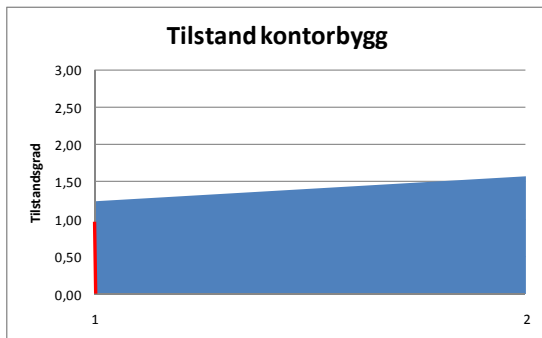
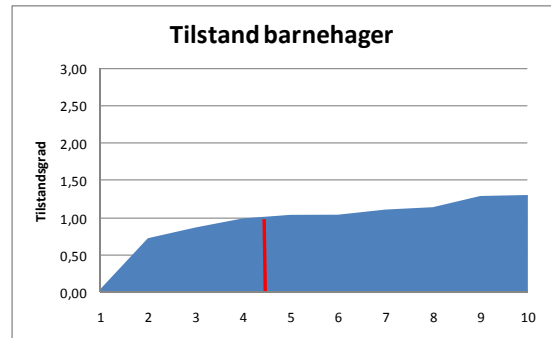
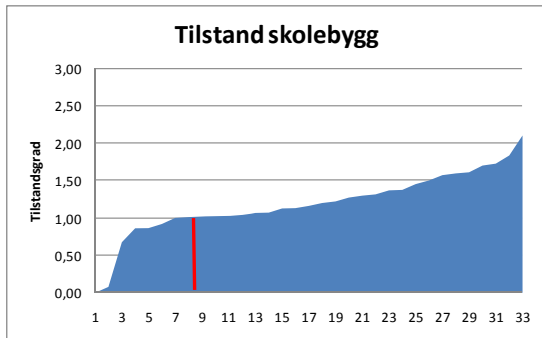
Beiarn kommune har jevnt over en brukbar standard på bygningsmassen, men har fremdeles noen utfordringer innenfor skole og barnehage, og det er innenfor undervisningssektoren tiltakene bør prioriteres i årene som kommer.

5.3 Gildeskål kommune



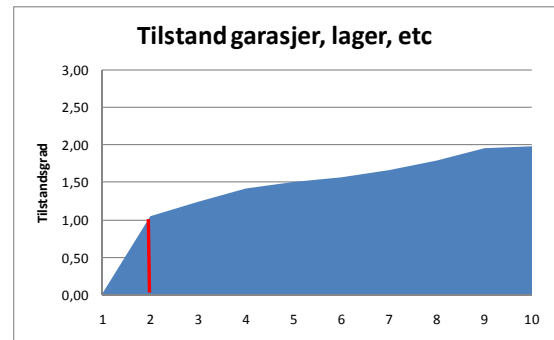
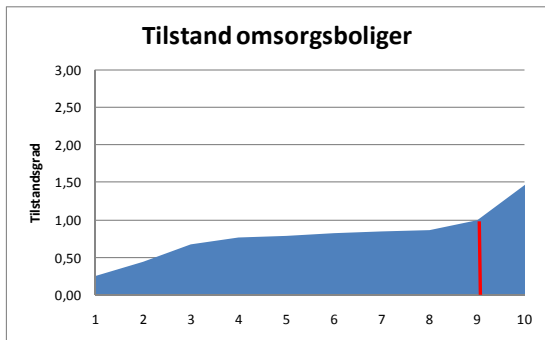
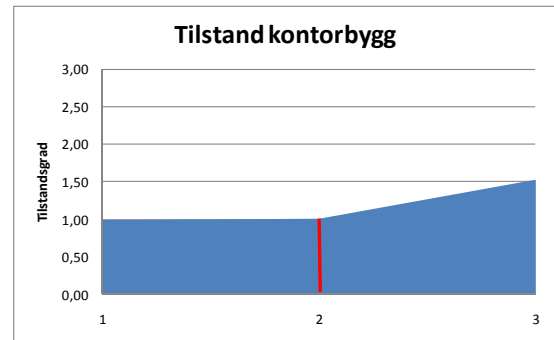
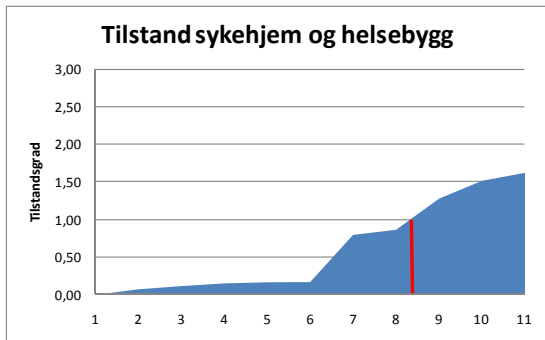
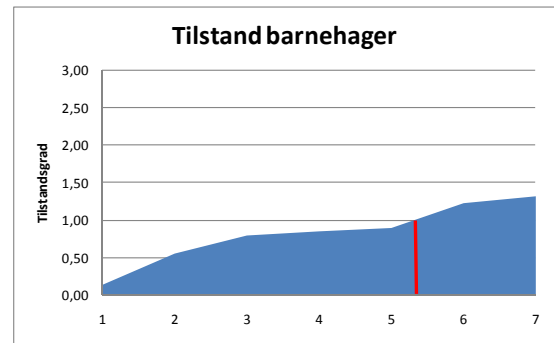
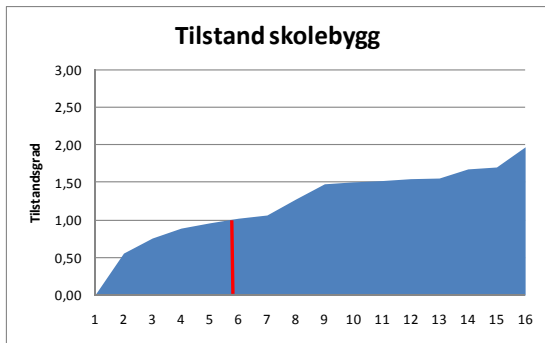
Gildeskål kommune har generelt større vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen enn de andre kommunene, og det er spesielt skolebygg og lager-/garasjebygg som har de største utfordringene. Her vil det være naturlig å prioritere skolebyggene først.

5.4 Meløy kommune



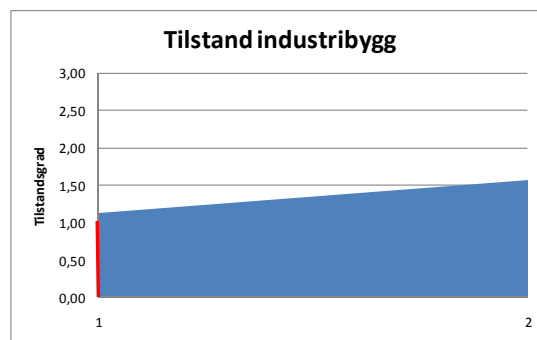
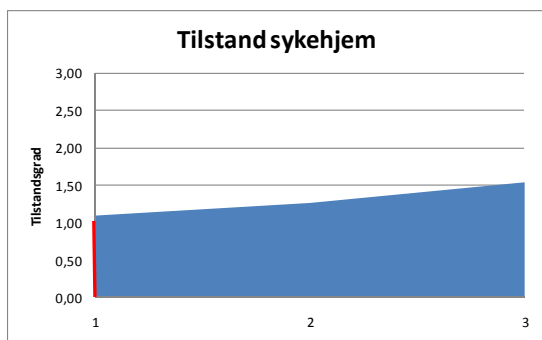
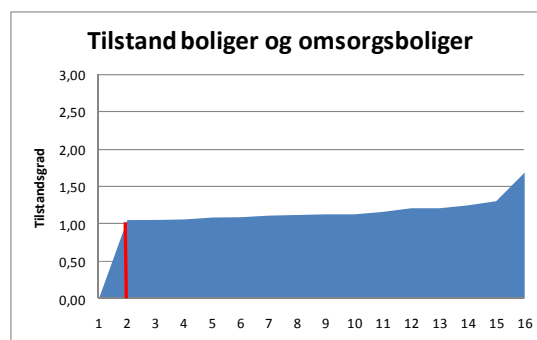
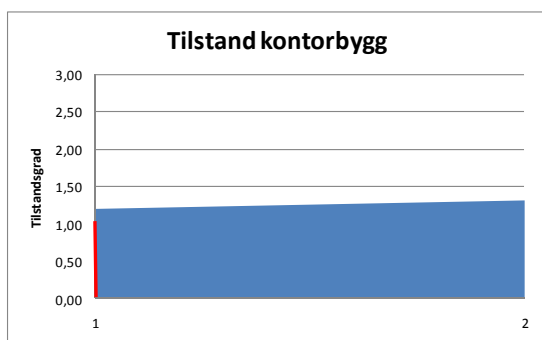
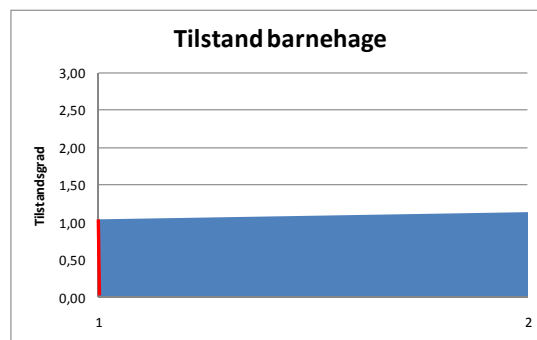
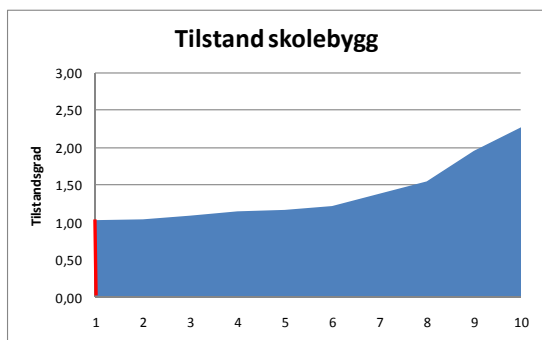
I Meløy kommune er utfordringene størst innen skolebygg og kultur-/idrettsbygg, og det vil også her være naturlig å prioritere skolebyggene først.

5.5 Saltdal kommune



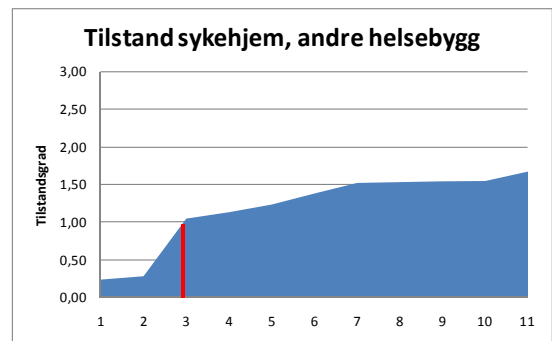
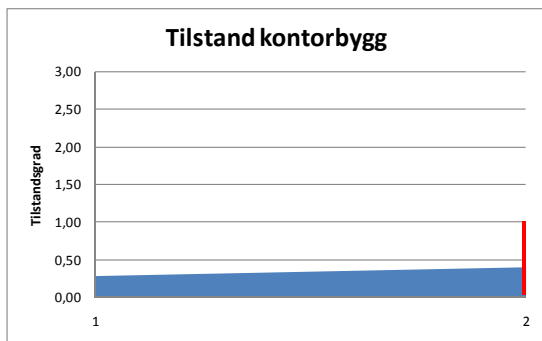
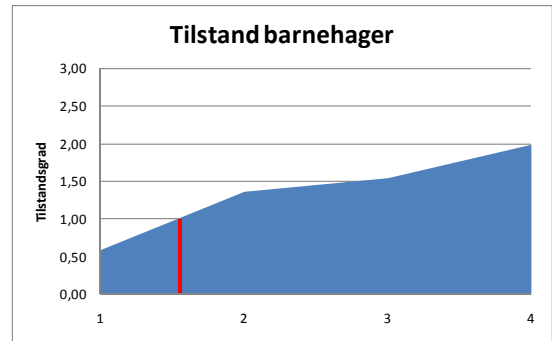
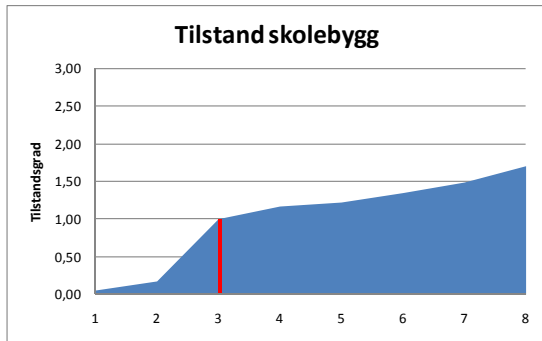
I Saltdal kommune er det noe ujevn standard på bygningsmassen, men det synes som om vedlikeholdsetterslepet er størst innen skolebygg og garasjer/lager. Tiltak på skolebyggene bør prioriteres først.

5.6 Sørfold kommune



Tilstanden på bygningsmassen i Sørfold kommune er jevnt over brukbar, men det ligger noen utfordringer i skolebyggene som bør prioriteres først.

5.7 Fauske kommune



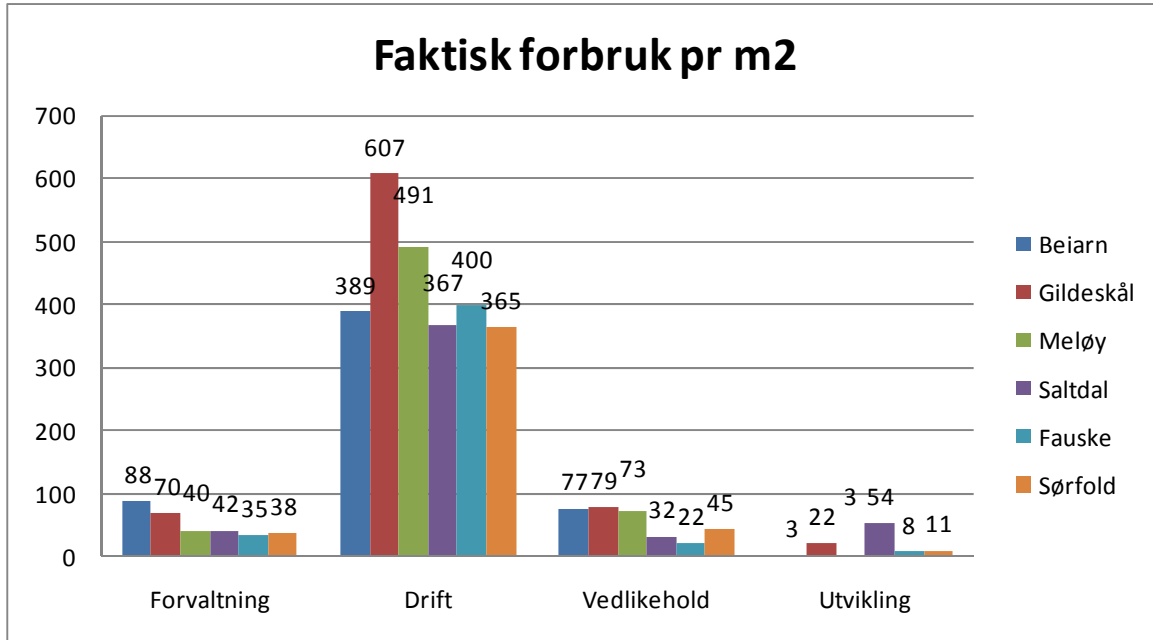
I Fauske kommune er det noe ujevn tilstand på bygningsmassen, og det er spesielt innen sykehjem/helsebygg det er mest å ta tak i. Denne kategorien bør derfor prioriteres.

5.8 Oppsummering

Igjen vil vi minne om at dette er indikasjoner som må følges opp med mer detaljerte kartlegginger før beslutninger tas, men samtidig gir det et godt bilde på hvor man må prioritere mer detaljert kartlegging og iverksetting av tiltak.

6 Økonomi

6.1 Faktisk forbruk



Som man kan se av grafene er det stor variasjon mellom kommunene. Et fellestrekk er at vedlikeholdskostnadene er forholdsvis lave mens driftskostnadene er relativt høye, noe som ikke er et uvanlig forhold. Når det brukes lite midler til vedlikehold går ofte driftskostnadene opp. Utette og dårlige vinduer vil for eksempel føre til økte energikostnader. Manglende utskifting av bygningskomponenter vil generelt føre til ineffektiv drift med økte kostnader. For noen kommuner er utviklingskostnadene overraskende høye. Dette kan skyldes at det er vanskelig å splitte investeringsbudsjettet opp i vedlikehold, utvikling og investering. Det betyr at en del investeringstiltak slik NS 3454 definerer det, har blitt kategorisert som en utviklingskostnad.

Salten-kommunenes store felles utfordringen ligger i å få økt midlene til vedlikehold. Det mangler 100-250 kr pr m² for å få til et forsvarlig nivå på vedlikeholdet ut fra det grafen viser.

6.2 Sammenligning mot nøkkeltall

Faktiske kostnader pr m2	Forvaltning (F)	Drift (D)	Vedlikehold (V)	Utvikling (U)	SUM
Beiarn	88	389	77	3	557
Gildeskål	70	607	79	22	778
Meløy	40	491	73	3	606
Saltdal	42	367	32	54	495
Fauske	35	400	22	8	465
Sørfold	38	365	45	11	459
Maksimum nøkkeltall	38	568	307	20	
Minimum nøkkeltall	36	434	170	19	
Gjennomsnittlig nøkkeltall	37	473	235	19	765

For å få et bilde av hvordan kommunen ligger an i forhold til bransjen generelt, er det vanlig å sammenligne mot nøkkeltall. Nøkkeltall er et forholdstall som er basert på erfaringsdata over mange år. Nøkkeltallene er generelt følsomme i forhold til antall kvadratmeter som sammenlignes. En allment akseptert tommelfingerregel sier at hvis kommunen har mindre en 50 000 kvm bør man være forsiktige med å benytte nøkkeltall til å beregne hva kommunen bør bruke på forvaltning, drift og vedlikehold. Når kommunene er små vil den mest korrekte måten være å beregne fduv kostnaden per bygg, og så summere opp totalen over alle bygg.

I tillegg er nøkkeltallene, spesielt innen forvaltning og utvikling forbundet med relativt stor usikkerhet, og vi velger derfor å fokusere mest på drift og vedlikehold.

Når man sammenligner driftsutgiftene med nøkkeltallene i den enkelte kommune ser vi at det er noen avvik, men likevel ikke dramatisk. Noen av kommunene ligger faktisk under de beregnede budsjettall, noe som er positivt.

Derimot brukes det gjennomgående altfor lite penger på vedlikehold. Dette er dramatisk fordi dette er hovedårsaken til at den kommunale bygningsmassen forfaller.

6.3 Vedlikeholdsetterslep

Basert på KS-rapporten "Fra forfall til forbilde" som ble presentert høsten 2008 kan man på et overordnet nivå antyde hvor stort vedlikeholdsetterslepet i den enkelte kommune er. Hvis man tar utgangspunkt i et ambisjonsnivå der man aksepterer at noen komponenter med tilstandsgrad 2 gjenstår, har man følgende situasjon for Salten-kommunene:

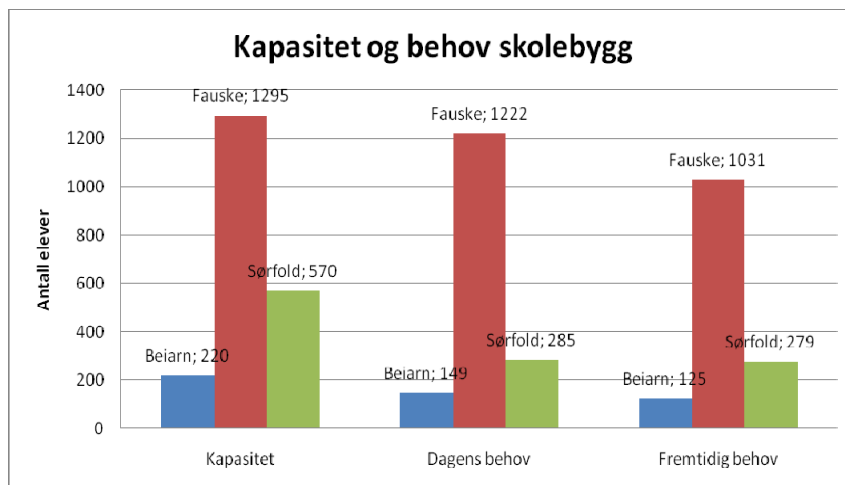
Kommune	Totalt vedlikeholdsetterslep	Behov første 5 år
Beiarn	52 mill kroner	31 mill kroner
Fauske	170 mill kroner	102 mill kroner
Gildeskål	60 mill kroner	37 mill kroner
Meløy	200 mill kroner	120 mill kroner
Saltdal	160 mill kroner	100 mill kroner
Sørfold	85 mill kroner	51 mill kroner

Tallene baserer seg på en overordnet og grov tilstandsanalyse der 16 byggkomponenter i hvert bygg ble skjønnsmessig vurdert. De presenterte tallene er ikke eksakte, men gir et omtrentlig bilde av hvilke størrelser man snakker om når det gjelder etterslep. Sikrere tall krever en detaljert tilstandsanalyse, noe alle kommunene i fortsettelsen etterspør.

Totalt sett har de 6 Salten-kommunene et etterslep på mellom 700 mill og en 1 milliard kr, der mellom 450 mill og 610 mill bør tas de nærmeste 5 årene. Hvis man ikke øker bevilgningene til vedlikehold, vil vedlikeholdsetterslepet fortsette å bygge seg opp.

6.4 Kostnader ved overskuddsareal

For å illustrere kostnadene med overskuddsareal benytter vi et forenklet eksempel på skolebygg i Beiarn, Fauske og Sørfold



Utviklingen av elevtall i forhold til kapasitet er vist i grafen ovenfor. Hvis vi tar utgangspunkt i de optimale FDVU-kostnadene for skolebyggene (i henhold til anbefalte nøkkeltall), får vi følgende kostnader pr elev når kapasiteten er utnyttet fullt ut:

- Beiarn kr 17 515
- Fauske kr 11 552
- Sørfold kr 17 553

Overskuddskapasiteten i forhold til dagens behov vil da ha en total kostnad på:

- Beiarn kr 1 243 533 (kr 8 345 pr elev)
- Fauske kr 843 296 (kr 690 pr elev)
- Sørfold kr 5 002 620 (kr 17 553 pr elev)

Overskuddskapasiteten i forhold til fremtidig behov vil ha en total kostnad på:

- Beiarn kr 1 663 882 (kr 13 311 pr elev)
- Fauske kr 3 049 728 (kr 2 958 pr elev)
- Sørfold kr 5 107 938 (kr 18 308 pr elev)

Eksemplet er betydelig forenklet, og selv om overskuddskapasiteten er et faktum er det ofte ingen raske og enkle løsninger på problemet. Eksemplet er tenkt å illustrere at

overskuddskapasitet har betydelige skyggekostnader. For disse 3 kommunene representerer overskuddskapasiteten et effektivitetstap i dag på 7,1 mill kr og 9,8 mill kr i årene som kommer, hvis samme kapasitet opprettholdes. Vi har ikke data for å gjøre de samme beregningene for de andre kommunene.

Undervisningsbyggene har generelt store tekniske etterslep, dårlig funksjonalitet og overskuddskapasitet. Studier i bl.a. Trondheim kommune har vist at det ofte kan lønne seg å rive eksisterende bygg og bygge nye. Vi mener at dette kan være en farbar vei for småkommuner med utrangerte undervisningsbygg med stor overkapasitet.

6.5 Oppsummering

Kommunene i Salten sliter, som de andre kommunene med betydelige etterslep. Driftsutgiftene er jevnt over høy, kanskje for høye samtidig som samtlige kommuner bevilger for lite midler til vedlikehold. Dette vil føre til ytterligere økning i etterslepet. Totalt sett har kommunene, grovt beregnet et etterslep på 700 mill kr til en milliard, fra 450 mill til 610 mill kr bør tas de neste 5 årene. Når vedlikeholdsutgiftene er lave presses ofte driftsutgiftene opp, slik at "sparingen" på vedlikehold ofte utlignes med økte driftsutgifter. Resultatene fra økonomianalysen støtter opp om dette perspektivet. Dagens tilpasning fremmer forfall av kommunale bygg. Hvis man på sikt greier å øke midlene til vedlikehold vil driftsutgiftene gå ned og man kan da få bygninger med bedre kvalitet uten å øke den totale ressursinnsatsen.

Kommunene har en del overskuddsareal, spesielt innenfor sektoren undervisningsbygg. Det er ikke lett å bli kvitt overskuddsareal, men det er nødvendig at kommunen vurderer langsiktige strategier for å få til en mer effektiv arealbruk. I de tre kommunene, Fauske

Ut fra dette kan man konkludere med nødvendigheten av en langsiktig strategi for utvikling av den kommunale bygningsmassen slik at man får arealer som er tilpasset behovet. Likeså vil det være viktig å sikre økonomiske rammebetingelser som bidrar til et verdibevarende vedlikehold.

7 Organisasjon, system og planer

En utfordring kommunene står overfor er forholdet mellom de ansattes behov for ressurser til å løse brukernes kortsiktige behov og eiendommenes behov fra langsiktig verdibevarende vedlikehold. Øyeblikkets behov er dominert av brukerne, brukerorganisasjonene og profesjonene som profesjonelt skal ivareta og argumentere for brukernes behov. Totalt produserer kommunen en plass mellom 120 og 150 ulike tjenester. Presset på å løse kortsiktige behov er stort og fører ofte til at eiendomsforvaltningens langsiktige behov må vike for brukernes kortsiktige.

Tjener brukerne på en slik tilpasning på sikt. For å kunne vurdere dette spørsmålet må kommunene drøfte hvilke konsekvenser nedslitte, umoderne og uestetiske bygninger har for tjenesteproduksjonen. Dårlige bygninger bidrar ikke positivt til kommunens omdømme og nedslitte bygninger med dårlig funksjonalitet vil som regel bidra til dårligere tjenestekvalitet og effektivitetstap. Eksempelvis vil dagens krav til undervisningsbygg føre til at undervisningsbygg med manglende funksjonalitet, (og de er det mange av), må kompenseres med økt arealbruk. I NOU 2004:22 blir bygningenes kvalitet som forutsetning for å utvikle tjenestenes kvalitet drøftet. Her blir det pekt på viktigheten av å utvikle en forståelse for hvordan bygningenes utforming og funksjonalitet er en viktig premiss for utvikling av tjenestenes kvalitet.

En effektiv eiendomsforvaltning er avhengig av en klar rollefordeling mellom eier, forvalter og bruker. Eieren må ha en klar eierpolitikk. Hva vil eieren med sine bygninger? Hva skal kapasiteten og fordeling mellom ulike formålsbygg være? Hvilke ambisjoner har politikerne med hensyn til tilstandsgrad og funksjonalitet? Hvilken boligpolitikk har kommunen? Hvordan ønsker kommunen å benytte sine bygninger til aktivt å påvirke samfunnsutviklingen? Hvordan skal fdvu-aktivitetene løses? Skal aktivitetene produseres i egen organisasjon, legges ut på anbud eller løses gjennom interkommunale samarbeidsløsninger? Hvordan skal eiendomsforvaltningen organiseres? Sentralt står her å få til gode langsiktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendommenes langsiktige behov. Her anbefaler NOU 2004.22 en organisering der eiendomsforvaltningens økonomi skilles ut fra den daglige driften. Dette kan gjøres ved å tydeliggjøre forvalterrollen i et eget resultatområde, KF, AS eller IKS. Dette er en forutsetning for at kommunen ikke skal bygge opp etterslep.

Forvalterens rolle er å drive bygningene i henhold til eiernes ambisjoner. For å nå politikernes mål ha forvalteren lage gode fdvu planer, sikre tilstrekkelig kapasitet og kompetanse i organisasjonen for å løse de oppgavene som politikerne har pålagt dem.

En effektiv eiendomsforvaltning må ha smarte brukere som tjener på å minimere utgiftene til eiendomsforvaltning. En effektiv eiendomsforvaltning må legge til rette for, gjennom økonomiske og organisatoriske incentiver at brukerne av bygningene (leietakerne) tjener på å redusere for eksempel energiforbruk, areal og renhold.

7.1 Organisasjon

Når det gjelder organisasjonen er den forskjellig fra kommune til kommune. Fauske, Saltdal og Meløy har til en viss grad skilt ut eiendomsforvaltningen i en egen enhet. Sørfold og Beiarn har samlet alt av eiendomsforvaltning, plan og kommunalteknisk under teknisk sjef, mens Gildeskål har opprettet et eget KF som skal ivareta eiendomsforvaltningen.

Det er stor forskjell på organiseringen og oppgavene som er tillagt organisasjonen, men alle har betydelige utfordringer, og det kan derfor være hensiktsmessig å ta en gjennomgang av oppgavene for å se om det er mulig å gjøre endringer i forhold til oppgaver, ansvar og ressurser, samt organisasjonsform.

Alle kommunene mangler en klar eierpolitikk. Organiseringen ivaretar ikke eiendomsforvaltningens langsiktige behov all den tid kommunene bygger opp vedlikeholdsetterslep. De økonomiske forutsetningene for et verdibevarende vedlikehold er uklare. Forvalterne mangler økonomiske forutsetninger for å utvikle effektive fdvu planer og brukerne har ingen incentiver for å redusere utgiftene knyttet til eiendomsforvaltningen.

7.2 System og planer

Med system menes her databaserte system for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU-system). I slike system er det gjerne et komplett eiendomsregister med full oversikt over alle eide og leide eiendommer og objekter. I tillegg registreres alle avvik på bygningsmassen som meldes inn fra brukere eller egne ansatte. Videre bygger man opp drift- og vedlikeholdsplaner og det lages arbeidsordrer knyttet til hvert enkelt prosjekt i vedlikeholdsplanene. Systemet ivaretar også dokumentasjon på hva som er gjort med det enkelte bygg, samt økonomien knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling.

Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen kan dette i hovedsak deles inn i tre nivåer:

- Strategisk plan for eiendomsforvaltningen
- Tiltaksplaner
- Drift- og vedlikeholdsplaner

Den strategiske planen er den overordnede, politiske planen som gir føringer om retning og utvikling av den kommunale bygg- og eiendomsmassen. Dette er et dokument som utarbeides og revideres av politikerne, og det angir retningslinjene for eiendomsforvaltningsenheten.

Tiltaksplaner er langsiktige planer (16-20 år) innenfor områdene nybygg, avhendig/salg, store restaureringstiltak og håndtering av vedlikeholdsetterslep. Disse utledes som en konsekvens av den strategiske planen og er således planer som politikerne er betydelig involvert i.

Drift- og vedlikeholdsplaner er detaljerte 1-3 årsplaner som skal håndtere løpende driftsoppgaver samt planlagte vedlikeholds- og utskiftingstiltak slik at det ikke bygges opp vedlikeholdsetterslep. Dette er planer som utarbeides og følges opp av eiendomsforvaltningsenheten.

7.2.1 Status i kommunene

Kommune	Har FDVU-system	Har strategisk plan	Har FDVU-planer	Har tiltaksplaner
Beiarn				X
Meløy	X			X
Gildeskål				X
Saltdal	X			X
Sørfold				X
Fauske				X

Meløy og Saltdal har FDVU-system, men de brukes i svært liten grad. Ingen av kommunene har strategisk plan eller konkrete FDVU-planer, men alle har i større eller mindre grad en oversikt over de hovedaktiviteter som skal gjennomføres i løpet av året.

Konklusjonen er at alle kommunene må få større fokus på planleggingen da det er kritisk for å få mest mulig ut av de ressurser som er tilgjengelig. For de som har FDVU-system er det nødvendig å sette av ressurser til å holde systemet à jour. Dette vil gi gevinst i etterkant i form av bedre oversikt og lettere planlegging.

8 Spørreundersøkelsen

Det er gjennomført en nettbasert spørreundersøkelse blant brukere/ansatt og blant politikere. Responsen i den enkelte kommune var for liten til at det er mulig å trekke noen konklusjoner.

Hvis vi derimot vurderer alle kommunene under ett kan vi få frem noen trender og dermed gjøre noen betraktninger i forhold til det.

Hovedkonklusjonen er:

Det er stort samsvar mellom politikernes og de ansattes mening om hvilke årsaker som bidrar til mangelfulle bygninger. Selv om de ansattes svar varierte noe mer enn politikernes var tendensen klar. Viktige forhold som forklarte bygningenes mangler er:

- Manglende langsiktige mål og strategier (eiendomspolitikk)
- Manglende drifts og vedlikeholdsplaner
- Manglende bevilgninger fra politikerne
- Politikerne prioriterer kortsiktige behov
- Eiendomsforvaltningens behov er lite synlig/nedprioriterer i økonomiplanprosessen

Det er stor tilslutning til kriteriene for god eiendomsforvaltning både blant ansatte og politikere og begge gruppene har prioritert som nr 1 å få på plass en eierpolitikk med langsiktige mål og strategier.

9 Konklusjon

Slik situasjonen er i alle kommunene er det en del fellesområder som er mulig å ta tak i for å forbedre situasjonen:

- Etablering av en strategisk eiendomsplan – en overordnet og langsiktig plan for hvordan kommunens eiendomsmasse skal utvikles i et langsiktig perspektiv. Dette innebærer deltakelse både fra politikerne og administrasjon, samt fra utførende personell (vaktmestere, driftsteknikkere, renhold, etc).
- Etablering av detaljplaner for forvaltning, drift og vedlikehold – dette gir grunnlag for å fastsette ressursbehovet (økonomi, kompetanse og kapasiteter).
- Ny organisering eller utvikling av eksisterende organisering av eiendomsforvaltningen – få på plass en organisasjon som sikrer at de definerte oppgavene blir ivaretatt og at man dermed sikrer utvikling av bygningsmassen i henhold til målsettingen.

Dette er områder hvor alle 6 kommunene har et betydelig utviklingspotensiale, og hvor det er mulig å finne gode samarbeidsprosjekter som kan gi effekt.

Styringsgruppen anbefaler at et eventuelt hovedprosjekt fokuserer på følgende tema:

- Detaljert tilstandsvurdering av bygningsmassen med kostnadsberegning av avvik
- Felles fdvu planlegging
- Termografering
- Utvikling av renholdsaktivitetene
- Felles system for forvaltning, drift og vedlikehold

Arbeidet med disse delområdene må knyttes opp mot en strategisk overbygning. En detaljert prosjektplan vil måtte lages når en beslutning om videre arbeid er tatt.