



PLAN

FOR

KOMMUNAL EIENDOMSFORVALTNING

Del 2 - Mål og handlingsdel 2011-2014

Revidert 31.01.2011

**Vedtatt:
Revidert Gjerdrum
kommunestyre i
forbindelse med
budsjett, sak 15/11
den 2. mars 2011**

Gjerdrum kommunes arbeid med eiendomsforvaltning

Gjennom nedsetting av et politisk ad-hoc utvalg, studieturer og arbeidet med en plan for kommunal eiendomsforvaltning er en kommet frem til en overordnet målsetting:

Kommunal eiendomsforvaltning må innrettes slik at den bidrar til at eiendommene og bygningsmassen til en hver tid er tilpasset kommunens primæroppgaver, og å gi brukerne gode rammevilkår og effektive bygg til lavest mulig kostnad over tid.

Planen består av to deler, en strategisk del og en mål- og handlingsdel. Strategisk del er i utgangspunktet ment å ligge fast frem til 2022, men vurderes revidert en gang i hver kommunestyreperiode. Mål- og handlingsdelen legges til grunn som budsjett og økonomiplan innspill. Mål- og handlingsdelen revideres hvert år i forbindelse med budsjettprosessen.

Mål- og handlingsdelen revideres administrativt ved behov og hovedjusteringer ved politisk vurderinger av revisjonsbehovet for strategidelen.

RAMMEBETINGELSER

”Riktige økonomiske rammebetingelser skal legge til rette for rasjonelle beslutninger i et langsiktig perspektiv”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
Riktige økonomiske rammebetingelser skal legge til rette for rasjonelle beslutninger i et langsiktig perspektiv. Eiendomsforvaltningen skal til en hver tid ha tilstrekkelig handlefrihet til å prioritere forsvarlig ut fra faglige og økonomiske vurderinger.	Gjennomføre et årlig dialog-/orienteringsmøte med kommunestyret ifm den årlige rapporteringen eller i forkant av budsjettprosessen		Vurderes i budsjett- og økonomiplan sammenheng hvert år	Eiendomsforvalter Kommunestyret	Hvert år
	Utarbeide gode beslutningsdokumenter i forhold til vedlikeholdsoppgaver og investeringsprosjekter		Vurderes i budsjett- og økonomiplan sammenheng hvert år	Eiendomsforvalter	Hvert år
Det skal til en hver tid være tilgang på tilstrekkelig juridisk og teknisk kompetanse i kommunen for å ivareta kravene på en forsvarlig måte.	Opprette avtale med jurist som har kompetanse om kommunal eiendomsforvaltning.	50	Kan være aktuelt ifm avvikling av inngåtte avtaler om leie av lokaler eller opprettelse av nye avtaler. Kan også være aktuelt for å tilpasse gjeldene husleiekontrakter til revidert husleielov.	Eiendomsforvalter	Ila 2011
Lovpålagte krav på et minimumsnivå overfor eier og bruker skal ivaretas, som helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet/ universell utforming.	Årlige befaring hvor driftspersonell, brukere og verneombud deltar. Tilstandskartlegge bygninger og lokaler mht risiko og sårbarhet for brann, vannlekkasjer, naturskader, miljøskader, kjemiske midler, elektriske skader mv.			Eiendomsforvalter	Hvert år
	Utarbeide tiltaksplan mht universell utforming (UU) for alle kommunens formålsbygg	50		Eiendomsforvalter	Ila 2012

* i 1000 kr

ORGANISERING

”God eiendomsforvaltning er avhengig av riktig rolleforståelse i hele organisasjonen ”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
Eiendomsvirksomheten skal organiseres på en slik måte at det bidrar til en effektiv eiendomsforvaltning og til å synliggjøre roller, ansvar og myndighet i organisasjonen.	Det igangsettes en prosess for å se på organisering av eiendomsforvaltningen.	50		Eiendomsforvalter	Ila 2011
Dersom målsetting om forbedring av eiendomsforvaltningen ikke nås gjennom rammebetingelser, organisering, bygningsvedlikehold og arealeffektivisering ikke nås innen rimelig tid, bør alternativ organisering vurderes på nytt.			Det må legges frem en sak i kommunestyret dersom eiendomsforvaltningen vurderes organisert som KF eller IKS.	Eier/eiendomsforvalter	2013

* i 1000 kr

KOMPETANSE

”Kompetanse, motivasjon og evne til å kommunisere er avgjørende for å oppnå en god eiendomsforvaltning”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
Eiendomsforvaltningen skal til en hver tid ha nødvendig kompetanse for å opprettholde en god eiendomsforvaltning, herunder å fremskaffe gode beslutningsunderlag for utnyttelse av ressursene.	Alle ansatte skal ha årlige faglige oppdateringer på ”sine” respektive fagområder			Eiendomsforvalter	Hvert år
Alle ansatte skal være informert om eiendomsforvaltningens målsetting og funksjon; ved å ivareta eiers oppgaver og interesser og å gi brukerne gode rammevilkår og effektive bygg	Eiendomsforvaltningen som organisasjon skal prioritere faglige nettverk			Eiendomsforvalter	Kontinuerlig
	Alle ansatte skal ta del i de planer som eiendomsforvaltningen utarbeider.			Eiendomsforvalter	Kontinuerlig

* i 1000 kr

BRUK AV DEN KOMMUNALE BYGNINGSMASSEN

”Effektiv bruk av kommunens bygninger er god økonomi”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
<p><u>Utlån av kommunens bygninger</u> Alle kommunens lag og foreninger skal få mulighet til å benytte kommunens bygninger til sine aktiviteter, i den grad det er mulig.</p> <p>Utlån av kommunens bygninger reguleres gjennom et eget utlånsreglement</p>	Gjeldene utlånsreglement, som i dag er basert på utlån av skoler endres til også å omfatte alle kommunens formålsbygg	25	Utlånsreglementet bør administreres av Kultur	Eiendomsforvalter Kultur	Ila 2011
<p><u>Utleie av kommunens formålsbygg</u> Framtids, varige utleieforhold i kommunens formålsbygg må baseres på standard husleiekontrakter.</p>	Framtidige forespørsler om leie og eksisterende leie av kommunale bygninger/ lokaler må vurderes grundig opp i mot de behov kommunen selv har til lokaler for sin tjenesteproduksjon.	50	Juridisk bistand kan være nødvendig ifm avvikling av eksisterende leieforhold	Eier og Eiendomsforvalter	Kontinuerlig
<p><u>Utleie av kommunale boliger</u> Inntekter fra husleien må være store nok til å dekke alle utgifter kommunen har med å forvalte og eie de kommunale boligene.</p> <p>Antallet, størrelse og beliggenhet på de kommunale boligene må til en hver tid være i samsvar med behovet</p>	De kommunale boligene takseres, som grunnlag for å beregne gjengs leie.	100	En eventuell endring av husleienivå fremmes som en egen politisk sak, hvor også alle sosialfaglige forhold belyses.	Eiendomsforvalter	Ila 2011
	Det utarbeides en plan som redegjør for framtidige behov og størrelse på de kommunale boligene.	25		Helse og forebyggende	Ila 2012
<u>Innskudd i kommunale boliger</u>	Det fremmes en egen sak til kommunestyret om å avvikle innskuddsordningen.			Eiendomsforvalter	Ila 2011

* i 1000 kr

BYGNINGSVEDLIKEHOLD

”Vedlikeholdsstrategien baseres på tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
<p>Bygningsvedlikeholdet behovsprøves og baseres på tilstandsanalyser vedlikeholdsplaner. Prioritering av tiltak baseres på faglige vurderinger.</p> <p>For å ta igjen vedlikeholds-ettelseslepet, må midlene som avsettes til vedlikehold være høyere enn gjeldene norm kr 170/m² (i 2008) som er beregnet for å opprettholdelse av verdien av bygningene.</p>	<p>Utarbeide tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner for alle kommunens formålsbygg og for de kommunale boligene, herunder å bestemme tilstands- og konsekvensgrad.</p>	100		Eiendomsforvalter	Ila 2012

* i 1000 kr

AREALEFFEKTIVISERING

”Arealeffektivitet oppnås ved økt bevissthet på sambruk og bruksintensitet”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist	
<p>En mer arealeffektiv bruk og lengre levetid for bygningene som bidrag til at færre kvadratmeter bygges, sjeldnere riving eller ombygging og ressurser til forvaltning, drift og vedlikehold reduseres (mindre areal å drifte).</p> <p>Arealeffektivitet oppnås ved økt bevissthet på sambruk og bruksintensitet av de lokalene man har.</p> <p>Mulig utnyttelse av eksisterende arealer skal alltid vurderes som et alternativ til nybygg, kjøp eller innleie av arealer til egne virksomheter.</p>	<p>Det gjennomfører en kartlegging av det arealet hver virksomhet benytter.</p>	50		Eiendomsforvalter	Ila 2011	
	<p>Ved nybygg, kjøp eller innleie av arealer til egne virksomheter skal det alltid utredes muligheter for sambruk.</p>				Eiendomsforvalter	Kontinuerlig
	<p>Arealbehovet opp mot normtall (areal pr. ansatt, pr. elev, pr. pasient osv) som finnes for tilsvarende virksomhet skal alltid kartlegges og vurderes.</p>				Eiendomsforvalter	Kontinuerlig
	<p>Ved nybygg, kjøp eller innleie skal det alltid redegjøres for kapital-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsutgifter.</p>				Eiendomsforvalter	Kontinuerlig

* i 1000 kr

EFFEKTIVISERING AV DRIFTEN

”Utgiftene må synliggjøres der de oppstår”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
Utgifter knyttet til bruken av bygningene skal i størst mulig grad synliggjøres der de oppstår.	<u>Renhold</u> Overføring av budsjettansvaret fra eiendomsforvaltningen til virksomhetene vurderes på nytt etter at ny renholdskontrakt er på plass i 2011.			Eiendomsforvalter	Ila 2012
	<u>Energi</u> Eiendomsforvaltningen beholder budsjettansvaret inntil nye systemer for driftsovervåking er innkjørt og energiforbruket har stabilisert seg. Budsjettansvaret for energi vurderes deretter overført fra eiendomsforvaltningen til virksomhetene.			Eiendomsforvalter	Ila 2012
	<u>Kommunale avgifter</u> Budsjettansvaret for de kommunale avgiftene (forbruk av vann og avløp) vurderes overført fra eiendomsforvaltningen til virksomhetene			Eiendomsforvalter	Ila 2012
	<u>Generelt om driftsutgifter</u> Eiendomsforvaltningen informerer virksomhetene fortløpende om deres muligheter til å påvirke forbruk av energi, renhold og vann, for å bevisstgjøre og skape holdningsendringer.			Eiendomsforvalter	Kontinuerlig

* i 1000 kr

EIENDOMSUTVIKLING-/AVHENDING

”Kommunen skal drive en aktiv strategisk forvaltning av egne eiendommer”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist	
<p>Kommunen skal drive en aktiv strategisk forvaltning av egne eiendommer som gir størst mulige inntekter til fellesskapet.</p> <p>For å drive en aktiv strategisk eiendomsforvaltning må kommunen til enhver tid ha full oversikt over alle formålsbygg, boliger og strategiske eiendommer.</p>	Utarbeide og holde å jour en oversikt over alle formålsbygg, boliger og strategiske eiendommer.			Eiendomsforvalter	Hvert år	
	Det skal fastsettes en økonomisk verdi for bygg og eiendommer som inngår i et balanseregnskap for eiendommen.			Forutsetter bistand fra økonomi.	Eiendomsforvalter	Hvert år
	Eiendomsforvaltningen skal gjøre en planfaglig vurdering av alle strategiske eiendommer.			Sak som grunnlag for innspill til planprosesser legges frem for kommunestyret.	Eiendomsforvalter	Ila 2012
	Eiendomsforvaltningen bør fortløpende vurdere kjøp av strategiske eiendommer.			Sak om investeringen må fremmes til kommunestyret.	Eiendomsforvalter	Fortløpende
	Eiendomsforvaltningen skal aktivt delta og ivareta kommunale eierinteresser i planprosesser.				Eiendomsforvalter	Fortløpende

* i 1000 kr

ÅRLIGE RUTINER

”Et godt samspill mellom eier og forvalter er avgjørende for en god eiendomsforvaltning”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
Sikre at samspillet mellom eier og forvalter fungerer optimalt, som et ledd i kommunens plan for eiendomsforvaltningen.	<u>System for årlige rutiner</u> Etablere årlige rutiner - ”Årshjulet for rapportering”, utarbeidet av Norsk kommunalteknisk forening	50		Eiendomsforvalter	Ila 2011

* i 1000 kr

RAPPORTERING

”Eier må få tilgang på nødvendig informasjon for å ivareta eieransvar på en forsvarlig måte”

Målsetting	Tiltak/handling	Anslått Kostnad*	Status/kommentar	Ansvar oppfølging	Frist
<p>Eiendomsforvalter rapporterer og overbringer nødvendig informasjon til eier på en slik måte at det er mulig å ivareta eieransvar på en forsvarlig måte.</p> <p>Rapporteringen skal være lettfattelig og redegjøre for blant annet tilstand på bygningene, med forslag til prioriteringer og beregnede kostnader. Det legges spesiell vekt på HMS-forhold og bygningsvedlikehold</p>	<p><u>System for rapportering</u> Rapporteringssystemet ”IK-Bygg” benyttes for rapportering fra eiendomsforvalter til eier</p>			Eiendomsforvalter	Ila 2011
	<p><u>Det rapporteres på:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Tilstadsanalyser og vedlikeholdsplaner, med angivelse av tilstands- og konsekvensgrad ● Eiendomsutvikling/-avhending ● Nøkkeltall for egen drift som sammenlignes med tidligere år og sammenligning mot andre kommuner i tilgjengelige nøkkeltallsdatabaser 			Eiendomsforvalter	Hvert år

* i 1000 kr

