



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Data om kommunal eigedomsforvaltning - gir det eit rett bilete? ...og kva ein kan få ut av datamaterialet.

Arild Kormeseth, Kommunal- og regionaldepartementet



Hovedpunkter

- Betydningen av god eiendomsforvaltning
 - Medieoppslag
 - Kriterier for god eiendomsforvaltning
 - Finansiering og ansvar
- Nøkkeltall i KOSTRA
- Metode for analyse
- Data om eiendomsforvaltning

RA 7.9.09:



Foto: Vidar Ruud, ANB/illustrasjon

30 prosent plages av dårlig luft

Oslo (ANB-NTB): 30 prosent av de ansatte i skoler og barnehager plages av innestengt og dårlig luft.

Det viser en undersøkelse foretatt av Utdanningsforbundet i samarbeid med Norges Astma- og Allergiforbund.

En av fem sier ifølge undersøkelsen at tretthet og hodepine er generelle symptomer blant dem som er plaget av det dårlige inneklimaet.

I barnehagen plages 48 prosent av de ansatte av støy. Også i skolen viser undersøkelsen at det er et problem. Støyen kommer i mindre grad fra tekniske installasjoner, men i all hovedsak fra høylytte barn og elever.

Rapporten om de ansattes vurdering av inneklima på arbeidsplassen ble presentert på konferansen «Samhandling for et bedre samarbeidsmiljø» i Oslo mandag. (ANB-NTB)

OA 7.4.10:

http://redir.opoint.com?url=http://paper.opoint.com/%3Fid_site=12339%26id_article=80956%26code=265&OpointData=

OPPLAND ARBEIDERBLAD • ONSDAG 7. APRIL 2010 NYHETER 11

Blir dyrere enn antatt

■ Snart skal Lena ungdomsskole moderniseres

LENA: Lena ungdomsskole blir byggeplass fra oktober i år. Kommunen er forberedt på at moderniseringen kan bli dyrere enn de 51,2 millioner kronene som er satt av.

Sæmund Moshagen

Ei prosjektgruppe som arbeider med detaljplanene for skolens nye utforming har lansert flere alternative forslag til rehabilitering og ombygging av ungdomsskolen nå Lena. Alternativene varierer

OA 7.4.10:

http://redir.opoint.com/?url=http://paper.opoint.com/%3Fid_site=12339%26id_article=80884%26code=463&OpointData=

Markertrefford Markertikkel Nedton annet Zoom inn Vis dobbeltside

1 / 1 200% Søk etter

start i oktober for og ferdigstillelse ett år senere.

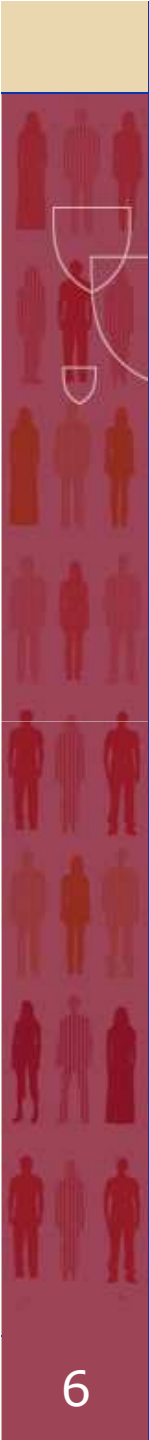
Lena ungdomsskole er den eneste som gjenstår etter at alle barneskolene og Skreia ungdomsskole er blitt modernisert og utbygd i løpet av de siste årene. Kommunens eiendoms-sjef, Bjørn H. Eng, beskriver i en saksutredning skolen som «preget av bygningsmessig og teknisk forfall som følge av et større etterslep på vedlikehold». Det framgår også at «bygningmassen bærer preg av adhocløsninger for å tilpasse bygningmassen til skolens behov».

- Utbyggingsbudsjettet ble ikke basert på de reelle behov ut fra bygningsmessig standard og ønsket pedagogisk løsning. Da planarbeidet startet var det



MOT BEDRE TIDER: Rektor Torkel Andersen måtte stenge Lena ungdomsskole i to dager i januar i år på grunn av kulde. Nå er det bedre tider i vente, ettersom ombygging og utbygging av skolen er planlagt

Fullført Internett 100% 13:34



Kriterier for god eiendomsforvaltning i kommunesektoren (I)

1. Overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - a Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - b Effektiv arealutnyttelse
 - c Godt, verdibevarende vedlikehold
 - d Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

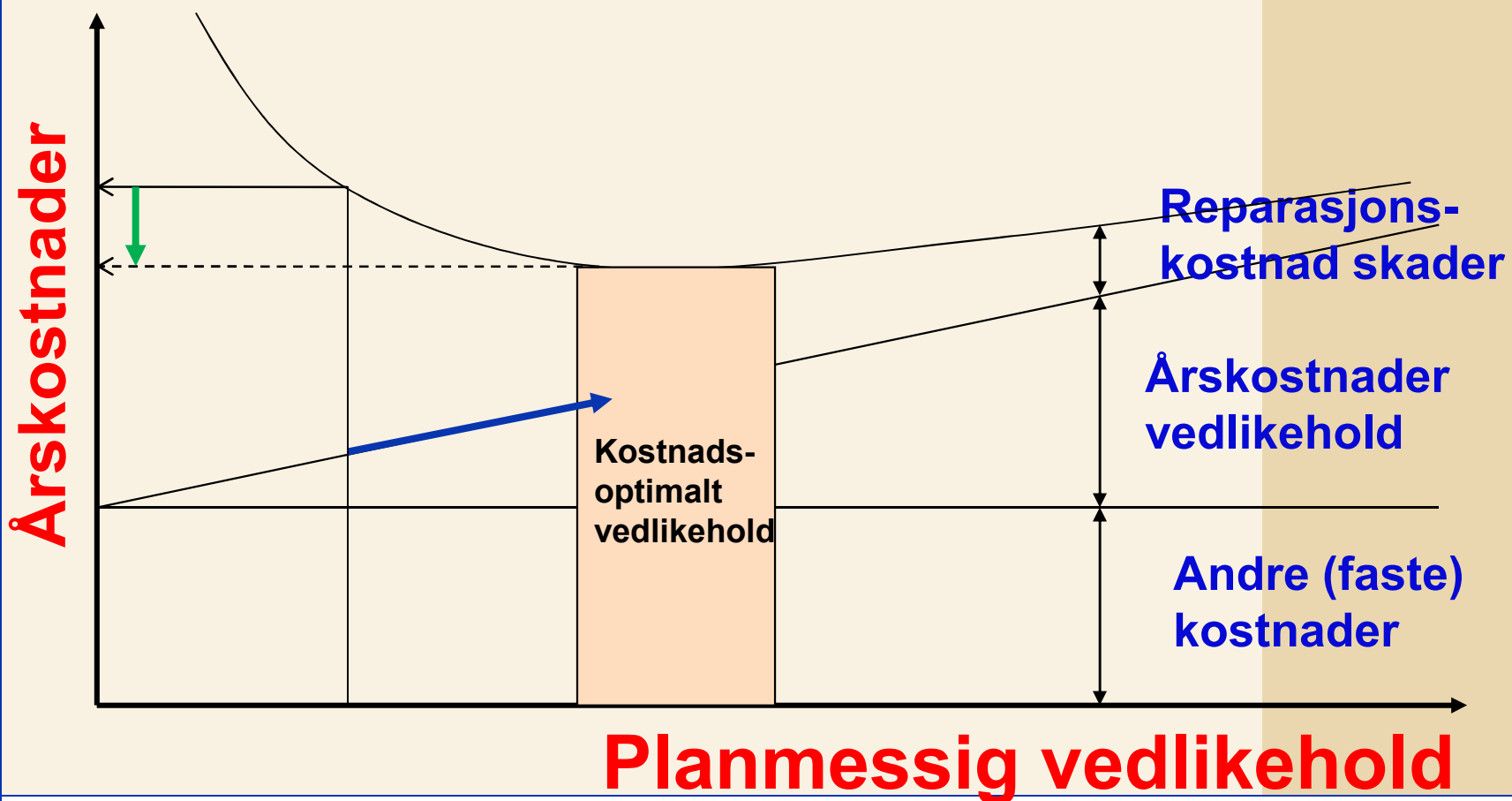
Kriterier for god eiendomsforvaltning i kommunesektoren (II)

3. Generelle delkriterier (forts.):

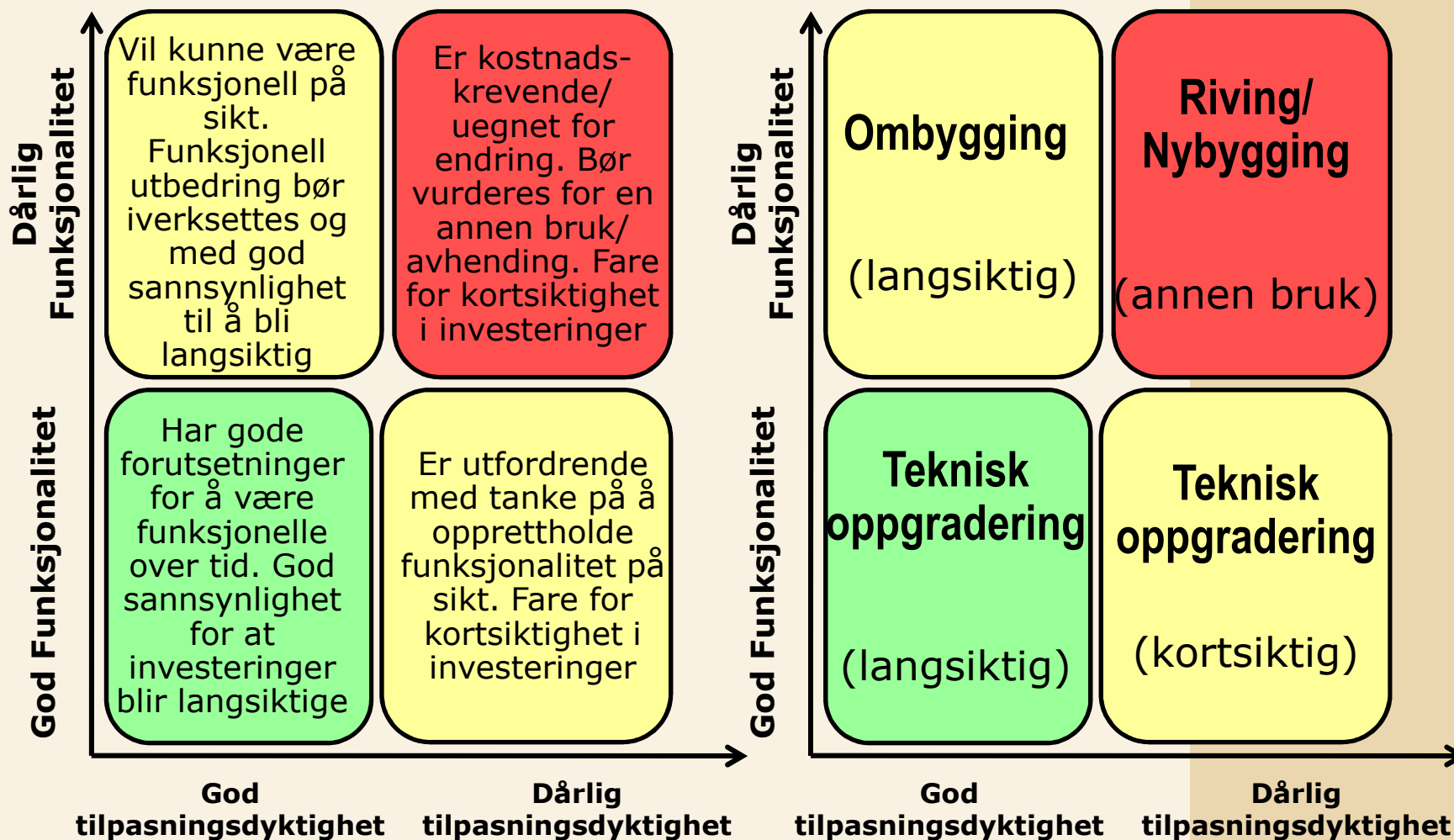
- e Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
- f En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
- g Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

Årskostnader som funksjon av planmessig vedlikehold



Input til strategisk planlegging



Ansvar for eiendomsforvaltning

- Det kommunale selvstyre står sentralt
 - Innebærer ansvar for å prioritere både de sentrale velferdstjenestene og støttetjenestene
 - Prioriteringseffektivitet i kommunene
- En høyt kompetent, velorganisert, godt fungerende eiendomsforvaltning med ansvarsbevisste eiere

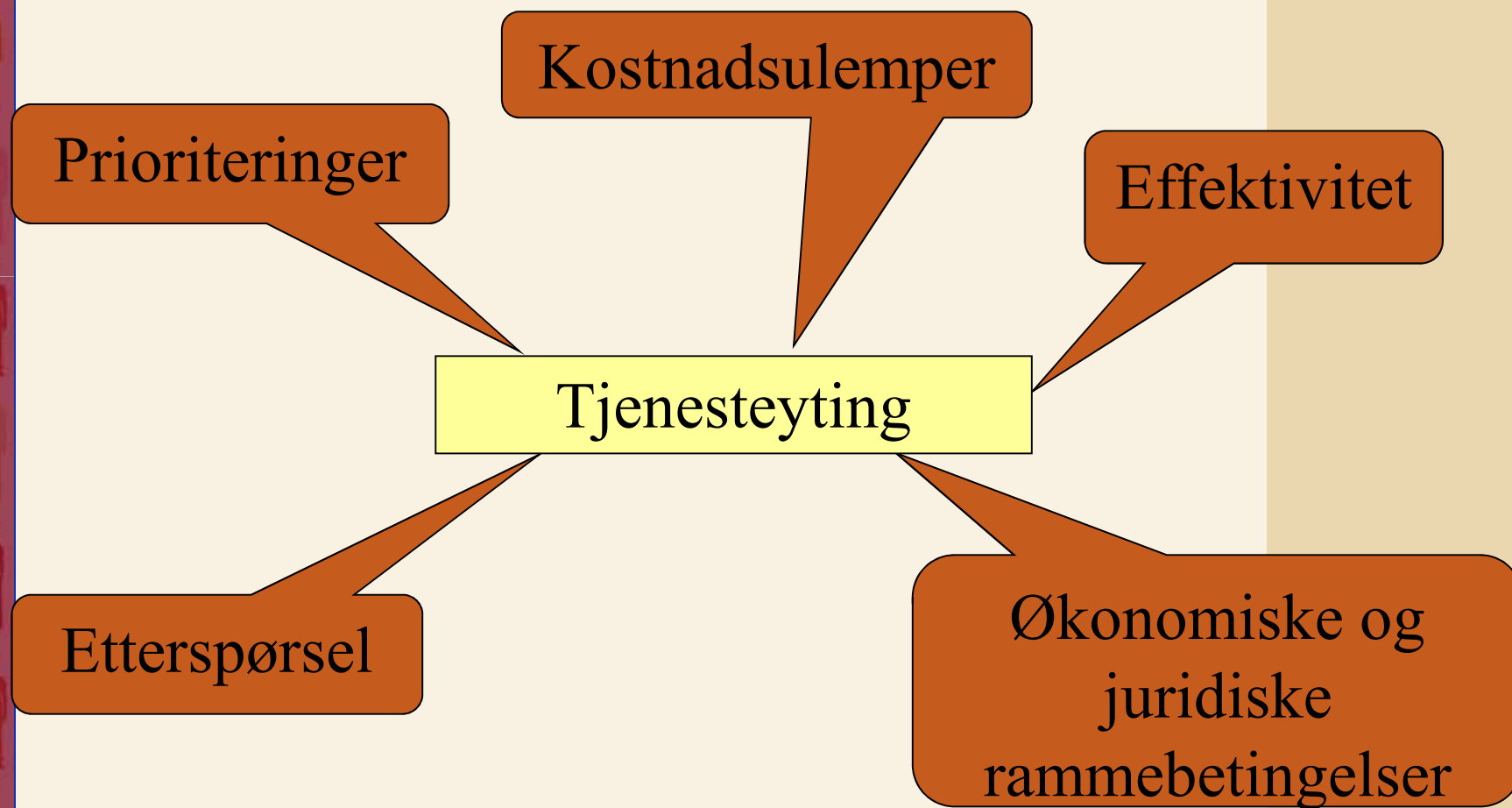
Finansiering av eiendomsforvaltning

- Frie inntekter er svaret!
 - Best bruk av samfunnets ressurser
 - Lite byråkratisk
 - Lokale løsninger og handlingsrom
- Konsekvenser av øremerkede tilskudd til finansiering av vedlikehold (etterslep)
 - Urettferdig: belønne de kommuner som ikke har prioritert vedlikehold før
 - Negative signaler: Å forsømme vedlikehold "lønner seg".

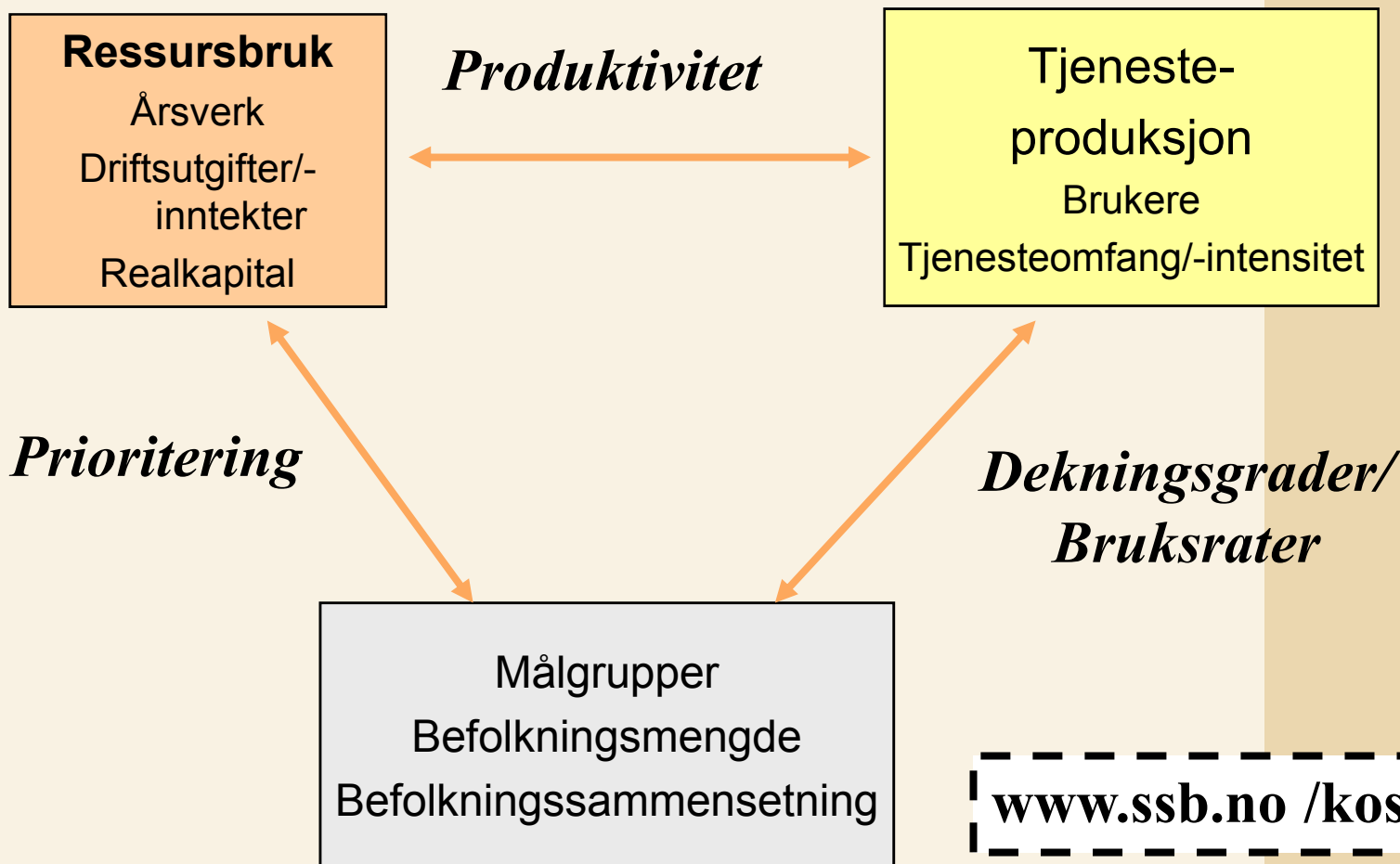
God eiendomsforvaltning=

- God økonomi
 - Velholdte bygninger
 - Fornøyde brukere av bygningene
 - God samfunnsutvikling i vid forstand
-
- Løsningen er derfor en rekke sammenhengende tiltak i samspillet mellom staten og kommunene.

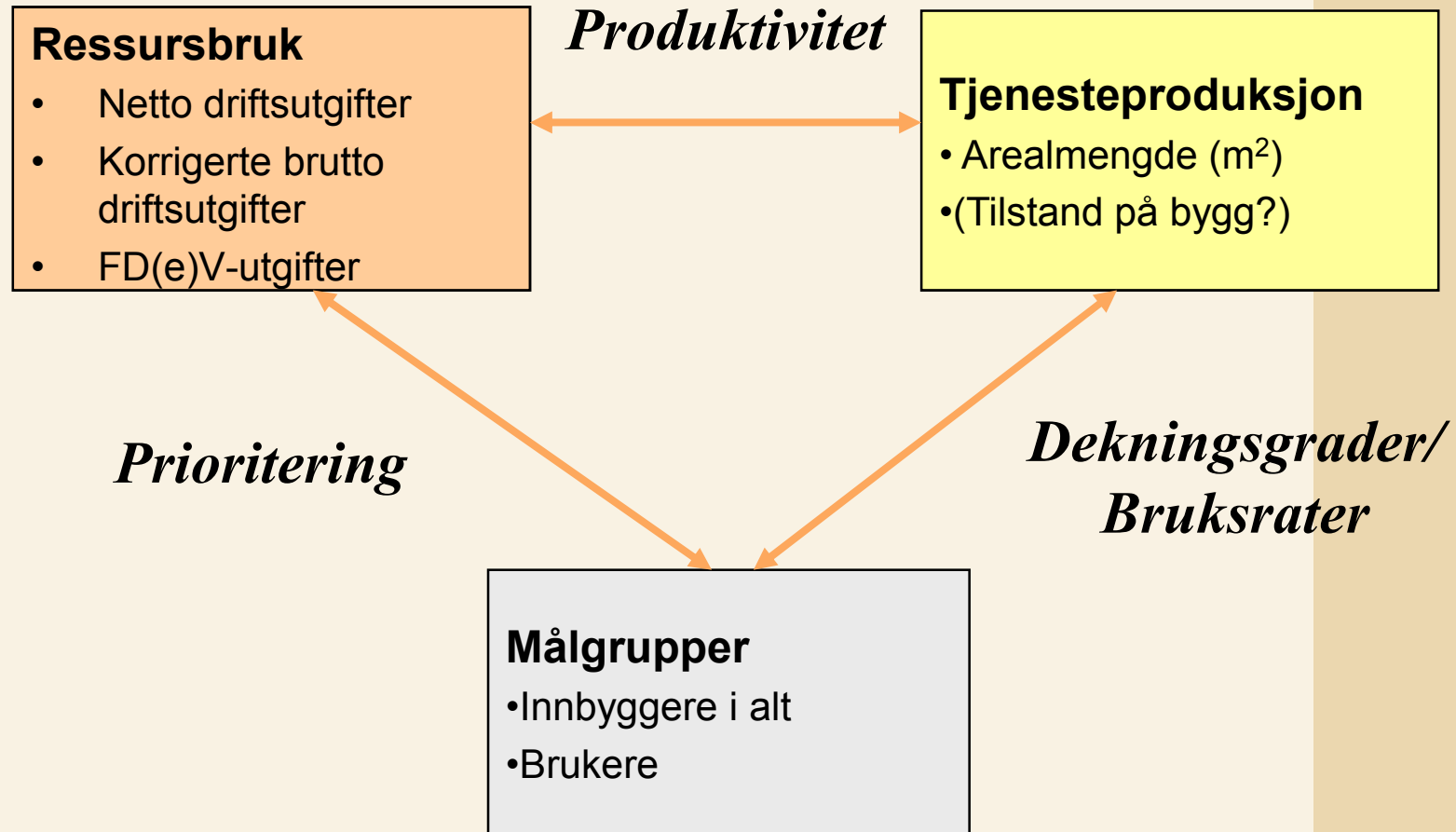
Hva påvirker tjenesteytingen?



KOSTRA –modellen



Innenfor eiendomsforvaltning...



Analysemetode - generell

1	Hvordan prioriterer (fylkes)kommunen sine ressurser? Sammensetning av tjenester eller brukere innenfor tjenesteområdet	Prioriteringer Tjenestestruktur
2	Ulikeheter i antallet brukere	Dekningsgrad
3	Ulikheter i enhetskostnadene/ produktiviteten Finnes det indikasjoner på om forskjellene/ endringene i enhetskostnadene skyldes?	Produktivitet Standard på tjenestene Smådrift/ stordrift Kapasitetsutnyttelse Standard på innsatsfaktorene Kvalitetsforskjeller
(4)	Andre forhold	Utdypende indikatorer

Analysemetode - eiendomsforvaltning

1	Hvordan disponerer kommunen sine ressurser? Her: utgifter til bygg	Prioriteringer Netto DU per innbygger
----------	--	---

Har forskjeller i prioritering sammenheng med:

2	Ulikheter i m² per innbygger? Tjenestestruktur/byggmasse?	Dekningsgrad m ² per innbygger
3	Ulikheter i enhetskostnadene? Finnes det indikasjoner på om forskjellene i enhetskostnadene skyldes: <ul style="list-style-type: none">•standard (tilstand på bygg)?•smådrift/stordrift?•kapasitetsutnyttelse?•kvalitetsforskjeller?•ulik prioritering av FDV-aktivitetene?	Produktivitet Korrigerede brutto DU per m ² FDV(e)-utgifter per m ²
4	Andre forhold?	Andre indikatorer m ² per bruker

Data om eiendomsforvaltning

- Nytt fra 2008
- Tilpasning av kontoplan til NS 3454
- Innrapportering av areal i KOSTRA
- (Fylkes)kommunene og foretakene
- "Sentrale" formålsbygg, ikke alle

Funksjoner kommuner

- F 121 Forvaltningsutgifter i eiendomsforvaltningen
- F 130 Administrasjonslokaler
- F 221 Førskolelokaler (og skyss)
- F 222 Skolelokaler
- F 261 Institusjonslokaler
- F 381 Kommunale idrettsbygg
- F 386 Kommunale kulturbygg

Andre endringer

- Mindre endringer i artene
 - ikke egen art for lønn renhold
- Flere kommuner har organisert eiendomsforvaltningen i foretak
 - "Før" var faktiske utgifter til drift og vedlikehold er "skjult" som husleie i kommunenes regnskap
- Intern husleie skal erstattes av reelle kostnader i eksternregnskapet
- KF skal rapportere (både regnskap og areal) for å blant annet få gode
 - Konserntall
 - Sammenligninger mellom kommune, KF og innleide bygninger

Tjenestedata – areal - kommuner

KOSTRA-funksjon	Bruttoareal (BTA)	
	Kommunen eier	Leier fra eksterne
F 130 (administrasjonslokaler)	_____ m ²	_____ m ²
F 221 (førskolelokaler)	_____ m ²	_____ m ²
F 222 (skolelokaler)	_____ m ²	_____ m ²
F 261 (institusjonslokaler)	_____ m ²	_____ m ²
F 381 (kommunale idrettsbvaag)	_____ m ²	_____ m ²

Forklaring til indikatorene

1. Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltningen per innbygger (disponering/prioritering av frie midler)
 - Funksjon 121, adm.bygg og formålsbyggene
2. Sum areal formålsbygg m² per innbygger (byggmasse)
 - Inkluderer også adm.bygg
3. Korrigerte brutto driftsutgifter til eiendomsforvaltningen per m² ("enhetskostnader")
 - Funksjon 121, adm.bygg og formålsbyggene
4. Sammensetning av driftsutgifter på FDV
 - a) Forvaltning = korrigerte brutto driftsutgifter F121
 - b) Drift = art 010-290 minus vedlikehold og husleie (byggfunksjonene)
 - c) Vedlikehold = art 070 + 230 + 250 (byggfunksjonene)

Rapporteringen på eiendomsforvaltning

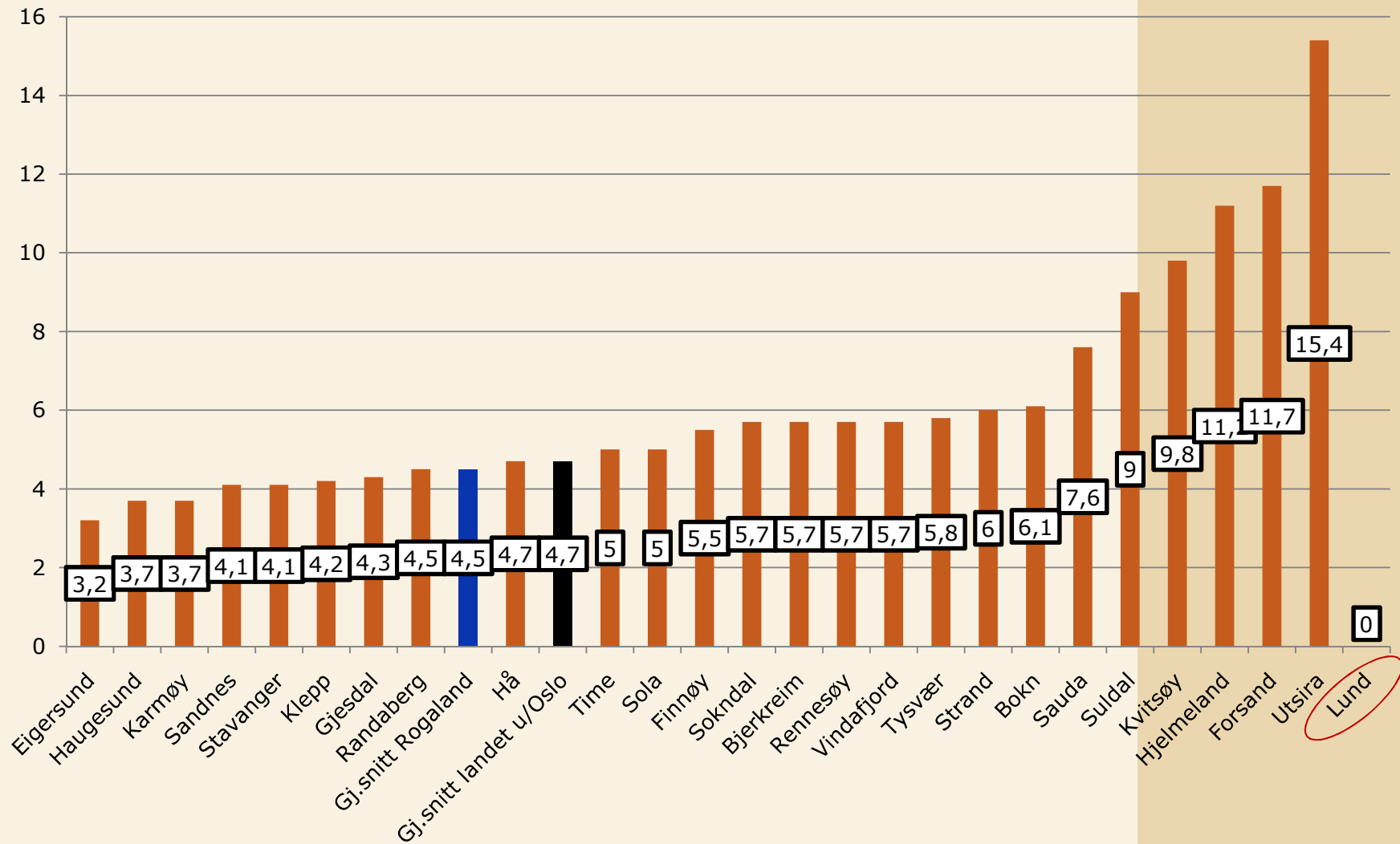
- 383 kommuner i landet har rapportert areal
 - 47 kommuner mangler
 - Utgjør 89,1 pst. av alle kommunene
 - Representerer 96,3 pst. av folketallet
- Rogaland - regnskap
 - 24 kommuner har rapportert
 - 2 kommuner mangler (Strand og Bjerkreim)
- Rogaland - areal
 - 25 har rapportert – 1 har ikke (Lund)



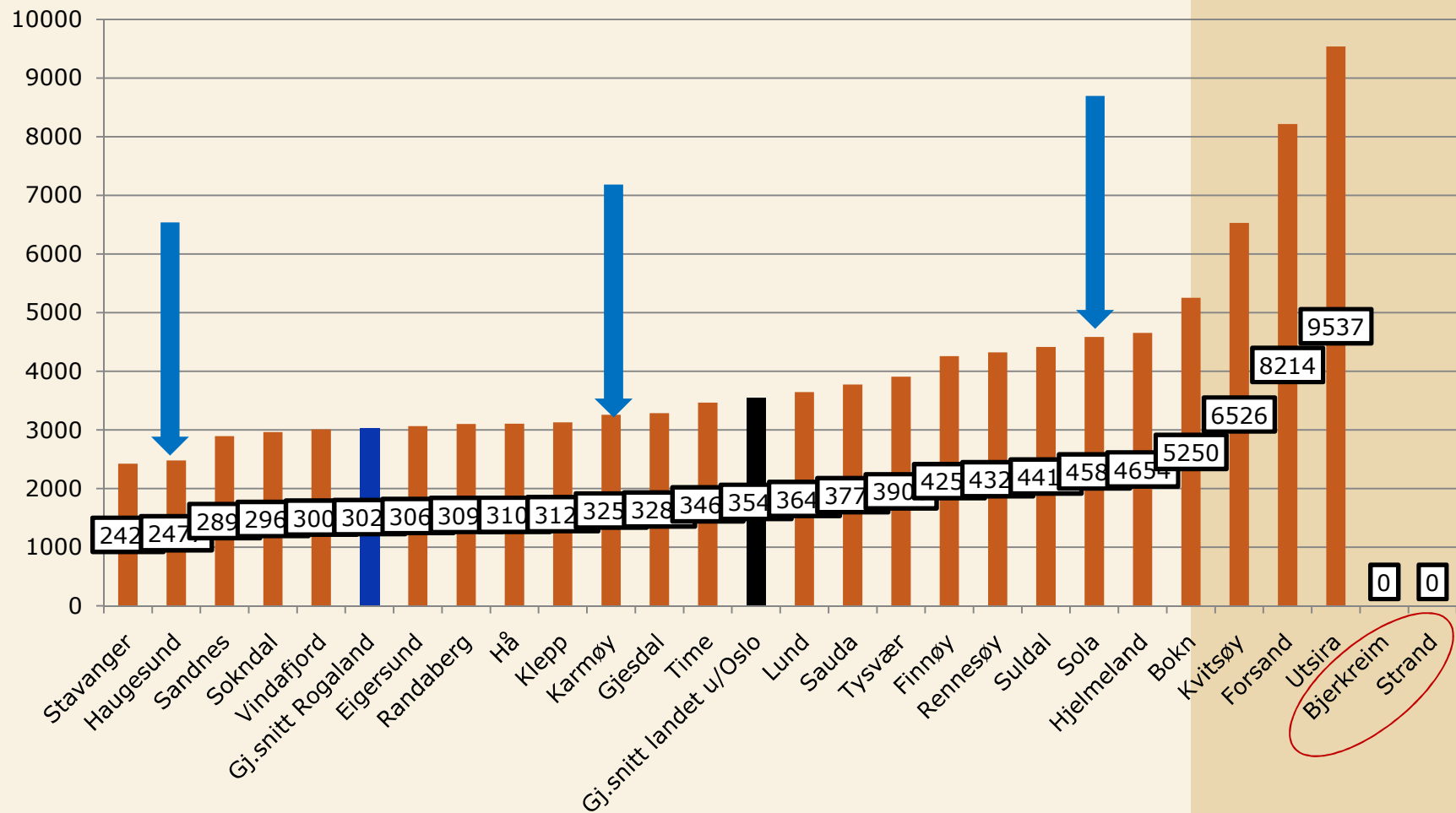
KOMMUNENE I ROGALAND - 2009

...spesiell fokus på Sola, Karmøy og Haugesund

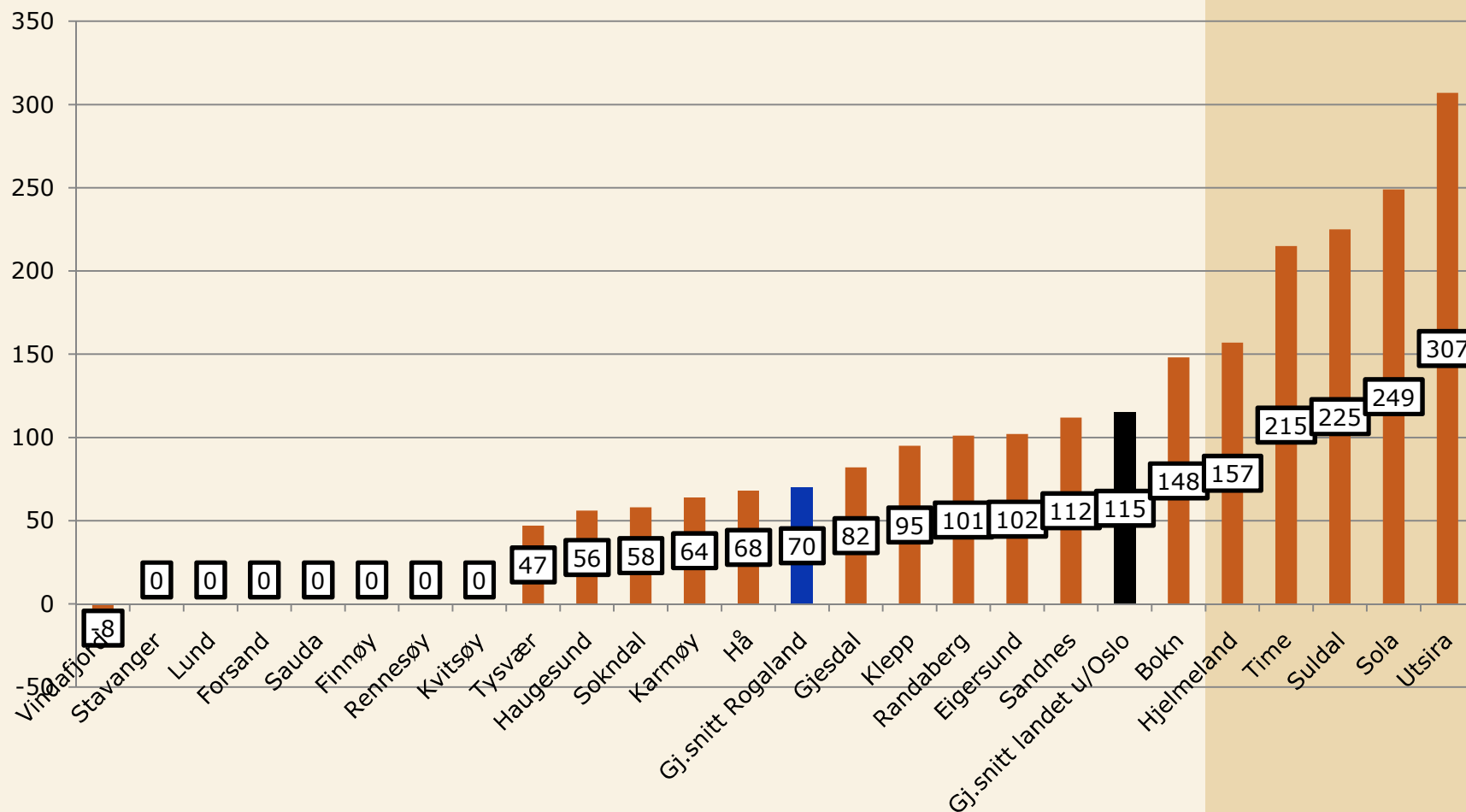
Samlet areal per innbygger- Rogaland



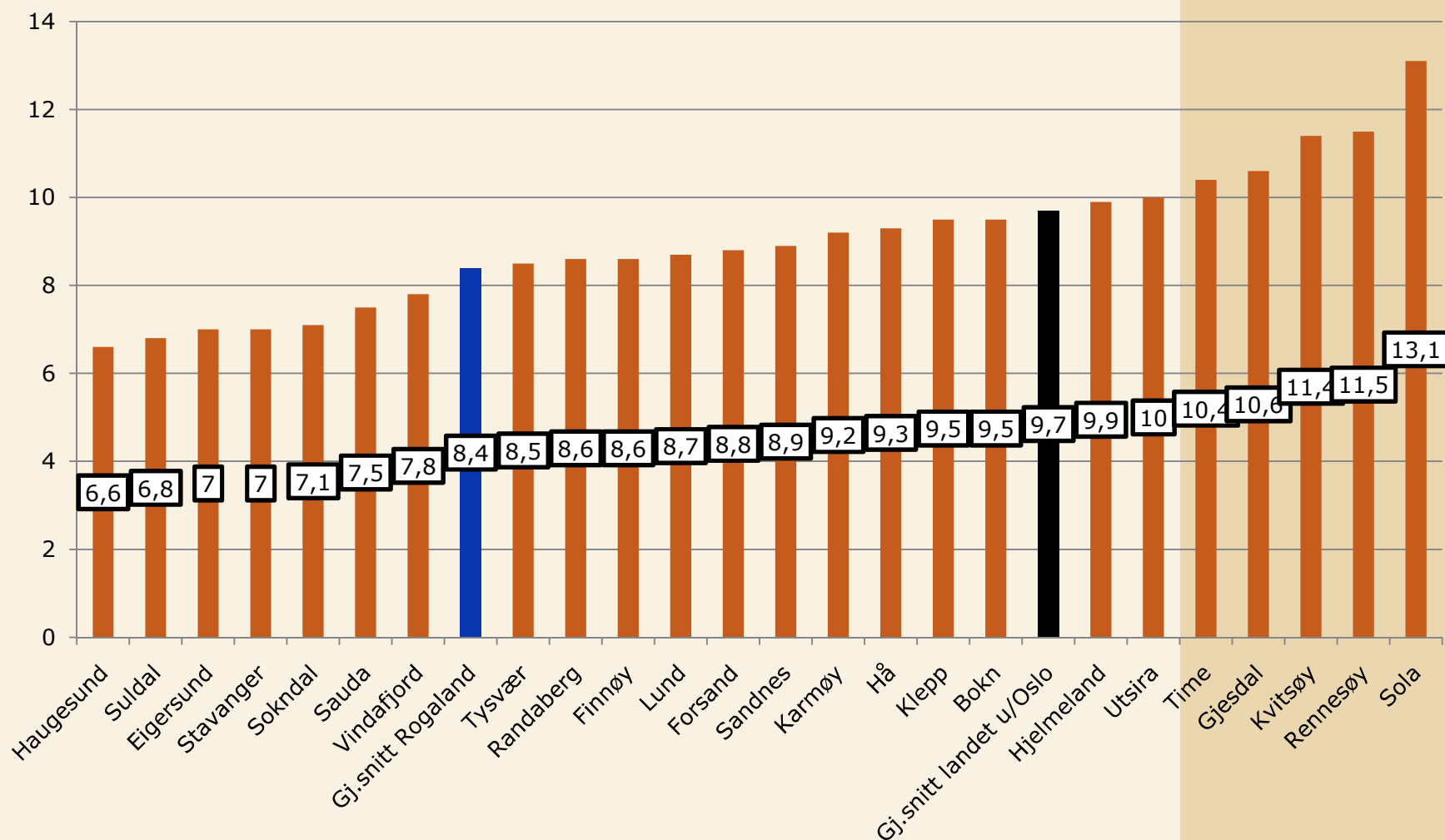
Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning per innbygger - Rogaland



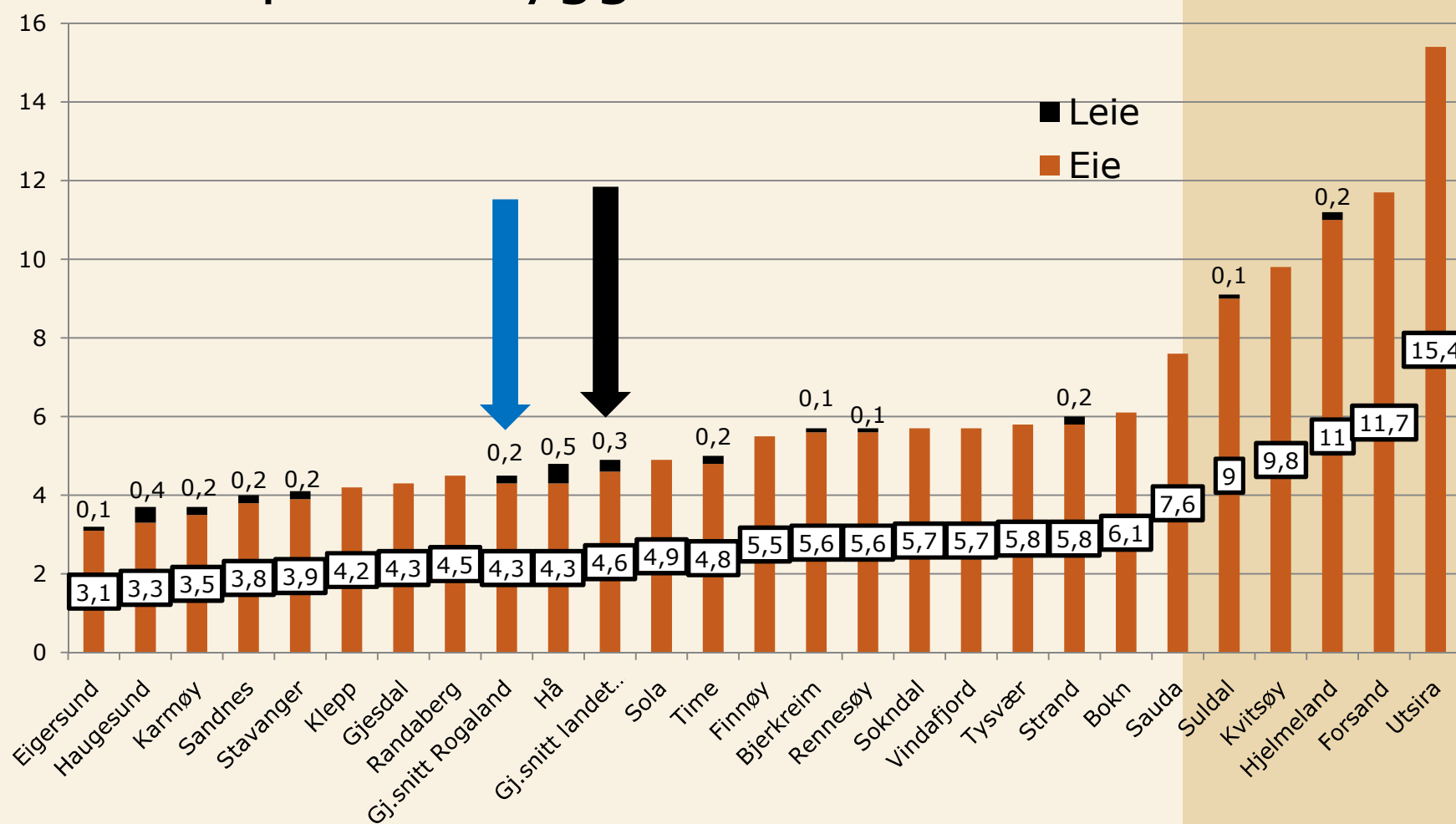
Samlede utgifter til forvaltning av eiendommene per innbygger



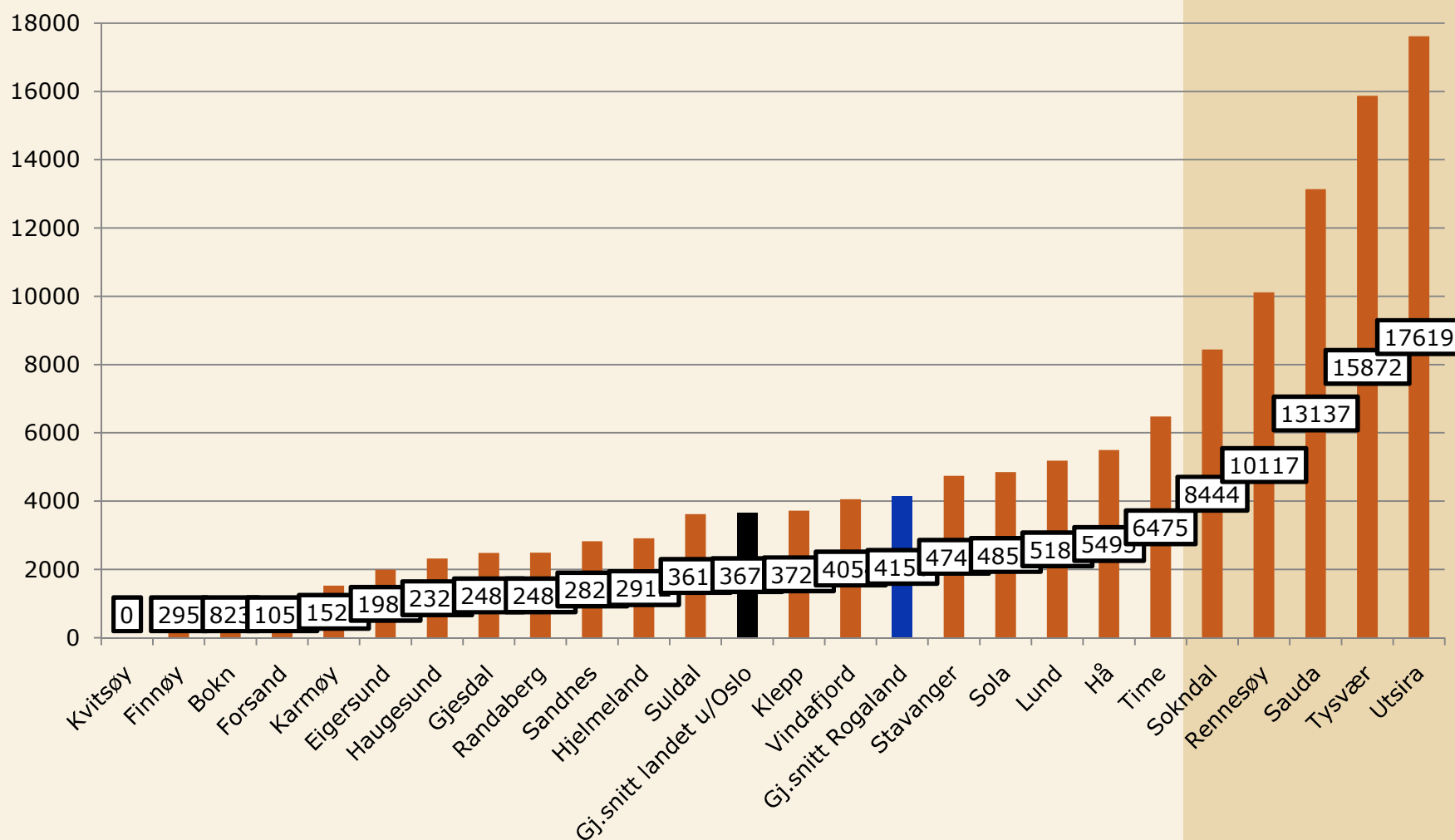
Netto driftsutgifter eiendomsforvaltning, i prosent av samlede netto driftsutgifter



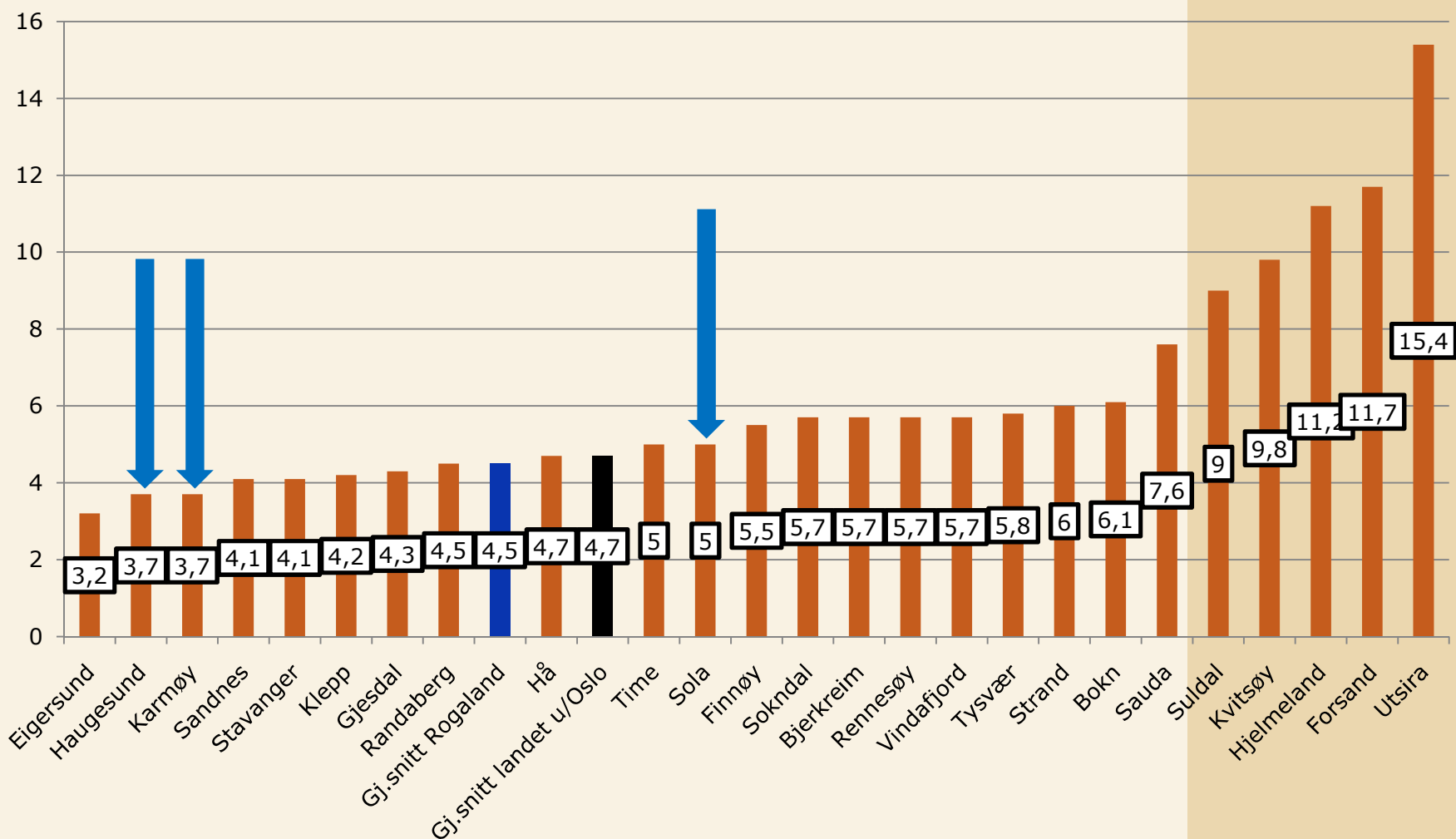
Forholdet mellom eie og leie av byggareal per innbygger



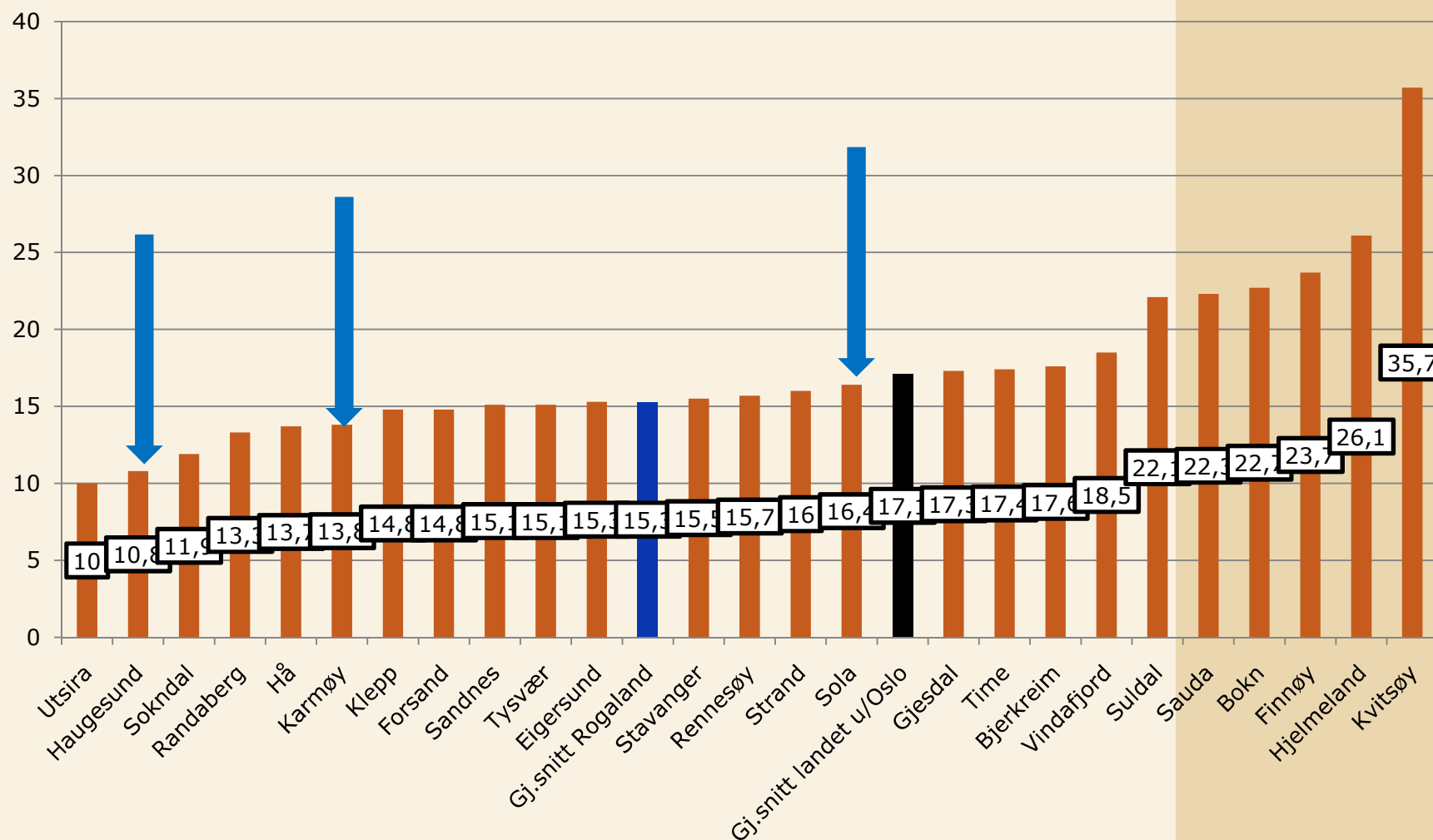
Brutto investeringsutgifter eiendomsforvaltning per innbygger



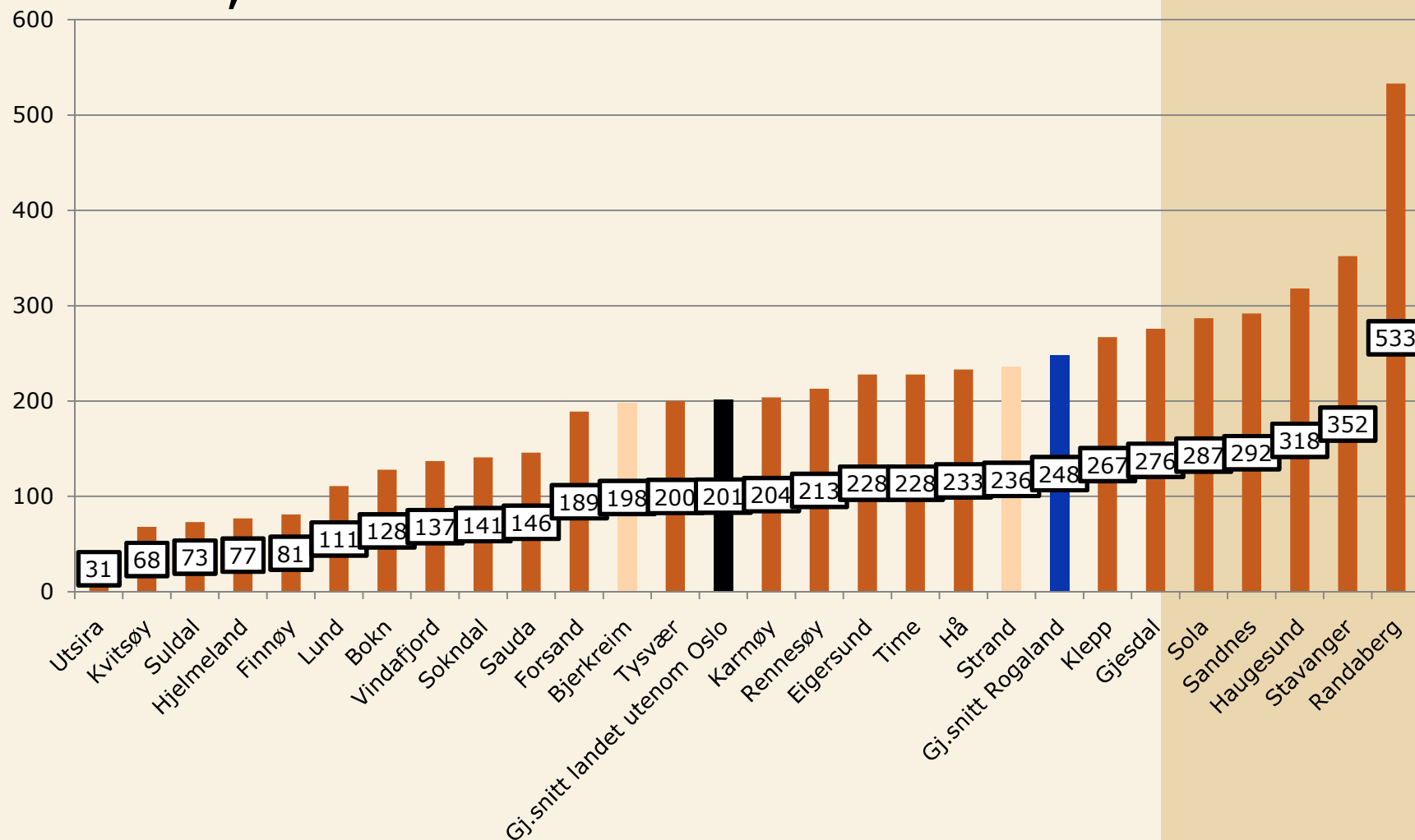
Dekningsgrader - Samlet areal på formålsbyggene i m² per innbygger



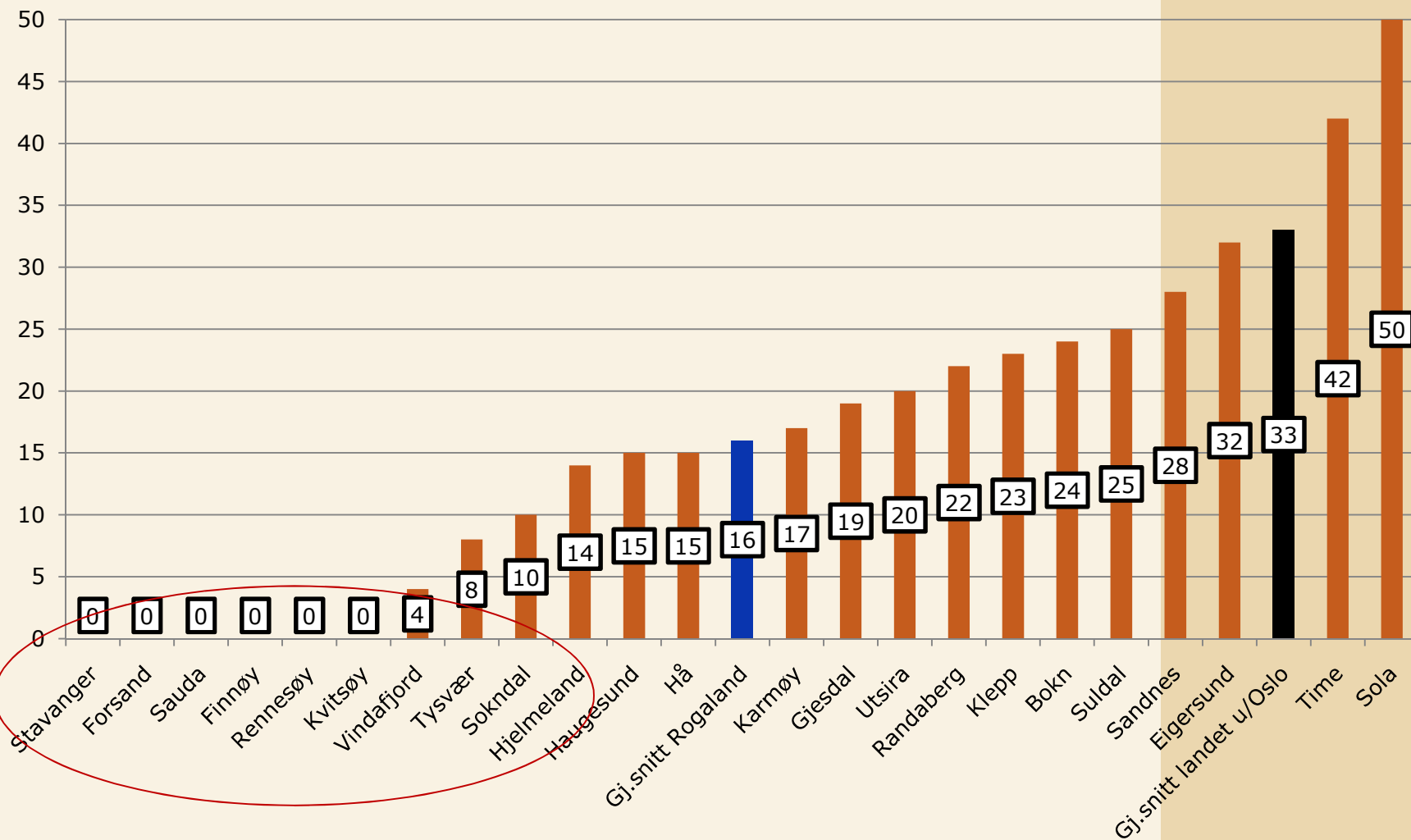
Samlet areal på skolelokaler i kvadratmeter per innbygger 6-15 år



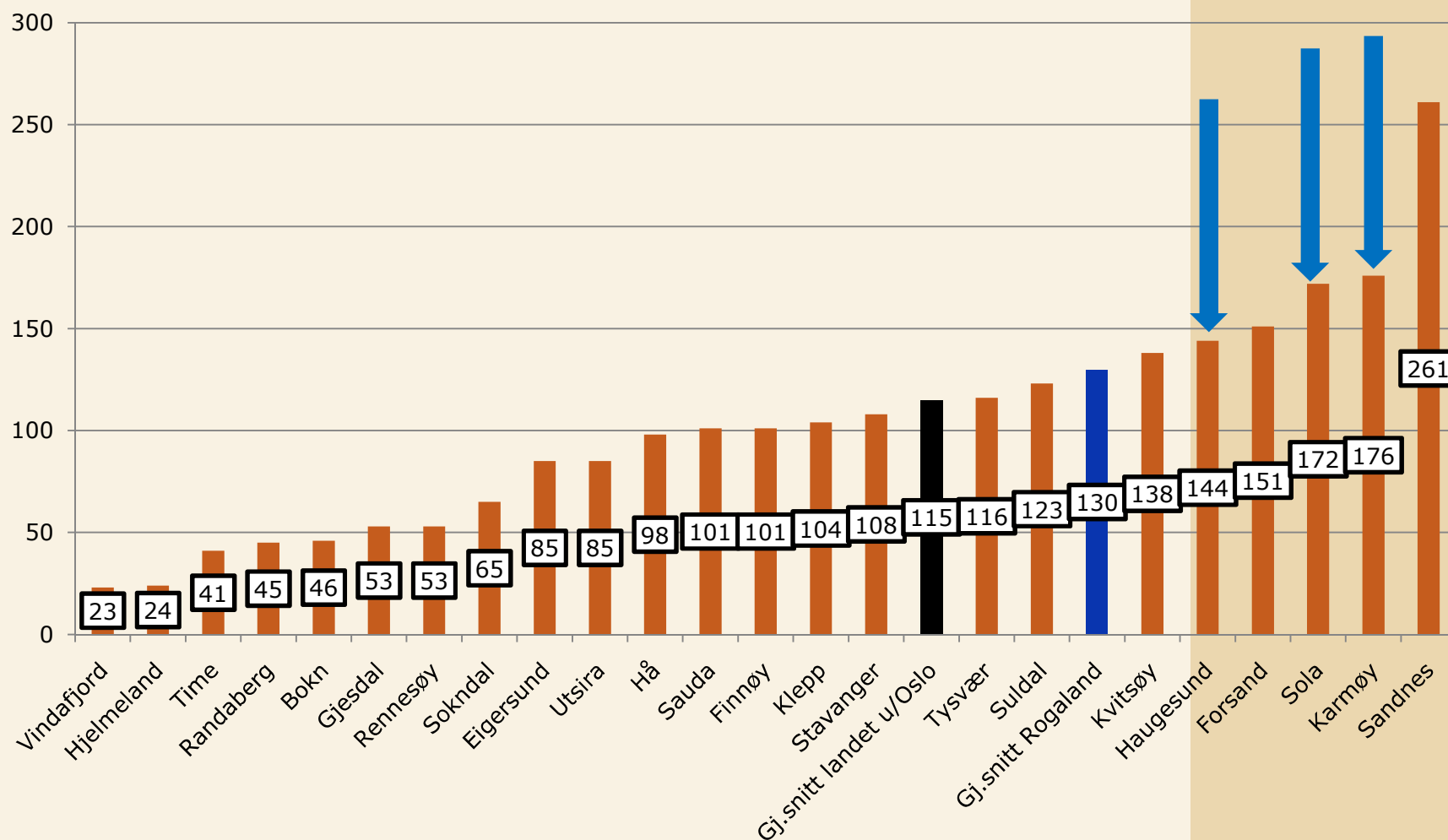
Fra grunnskole statistikken: Elever per skole, kommunale skoler



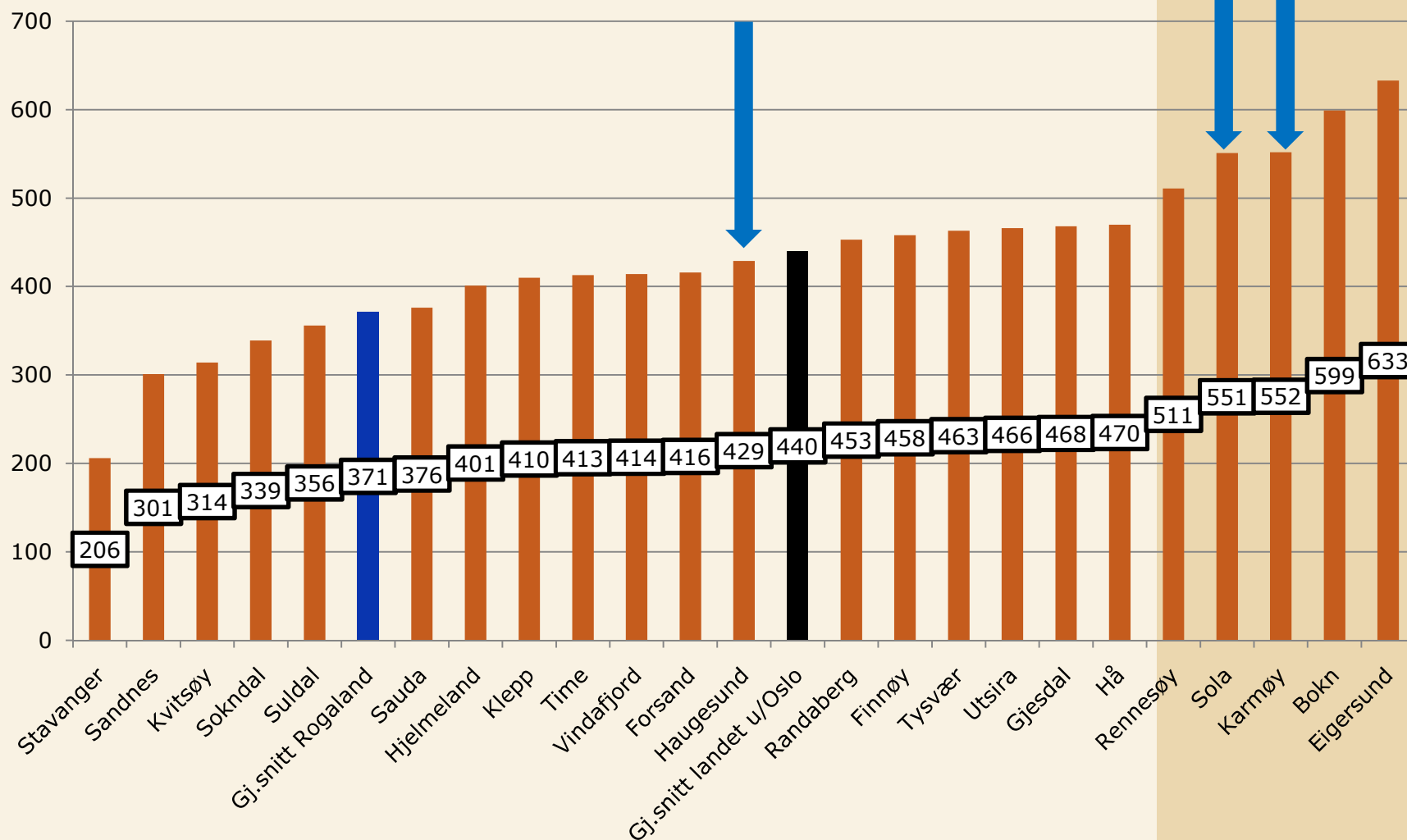
Korrigert brutto driftsutgifter til forvaltning (F 121) per kvadratmeter



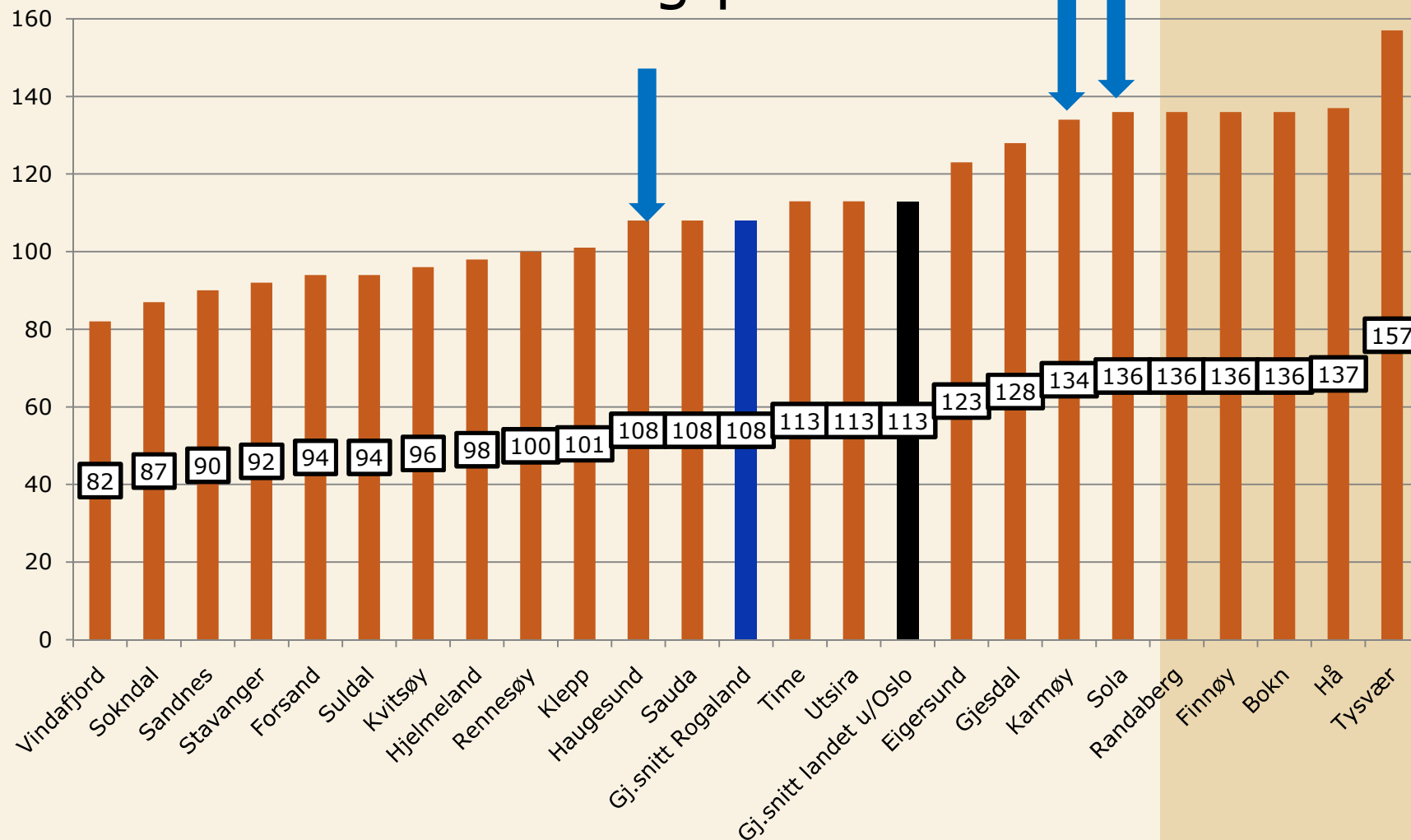
Korrigerede brutto driftsutgifter til vedlikeholdsaktiviteter per m²



Korrigerede brutto driftsutgifter til driftsaktiviteter per m²



Energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per m²



Konklusjon...

- Sola prioriterer ca 4 600 kr per innbygger
- Mer areal per innbygger (5 m²) enn landet/fylket
- Relativt store skoler, men rundt gj.snitt gruppestørrelser (litt mer areal per elev)
- Areal per barn i barnehage (14 m²) litt høyere enn landet/fylket
- Areal per sykehjemsbeboer (89,2 m²) litt lavere enn landet/fylket (ca 107 m²) – med 100 % eneromsdekning
- Høye enhetskostnader på F, D, V (og energi)

Konklusjon...

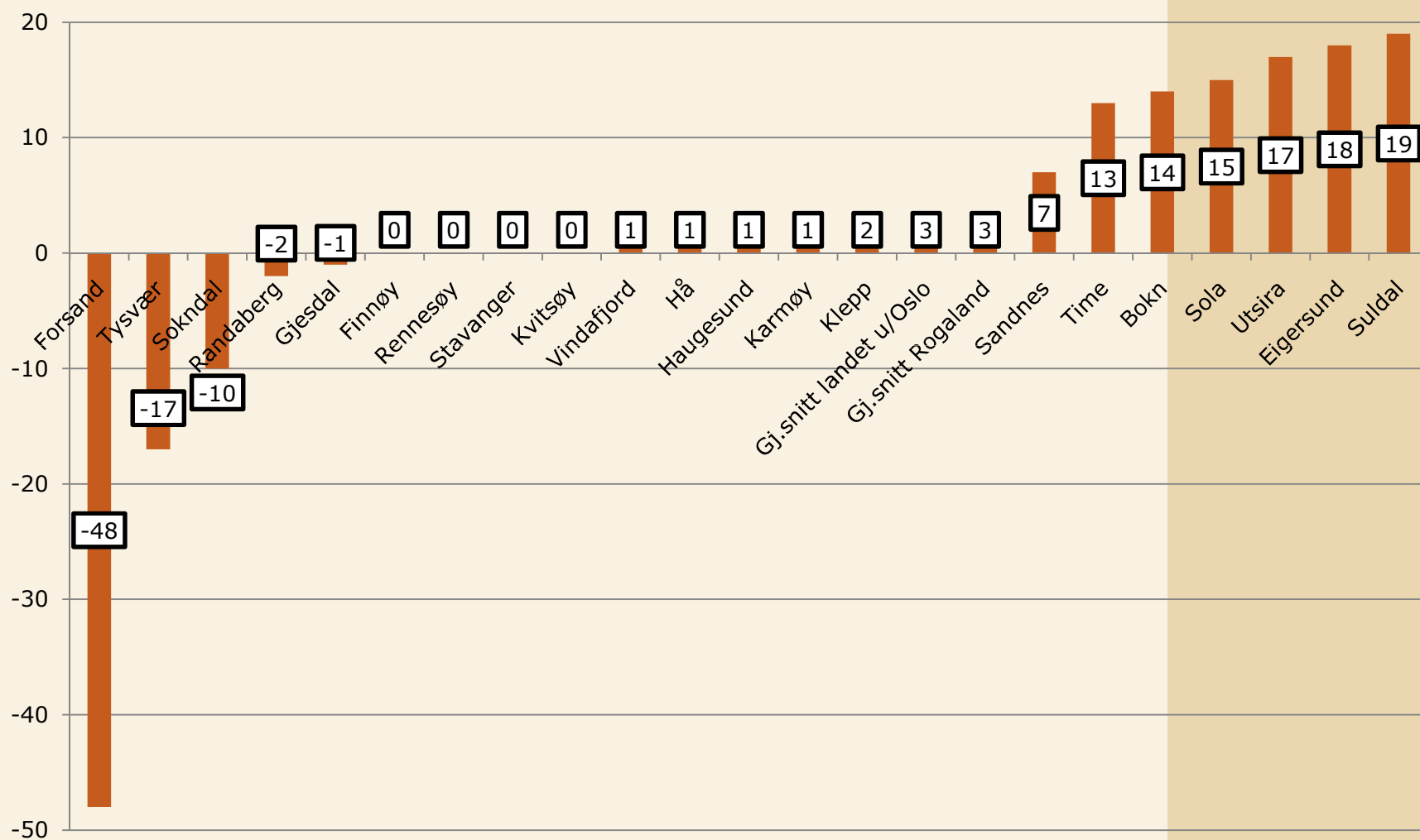
- Karmøy prioriterer ca 3 250 kr per innbygger
- Lave utgifter til F (riktig?)
- Mindre areal per innbygger (3,7 m²) enn landet/fylket
- Relativt små skoler, men rundt gj.snitt gruppestørrelser (litt mindre areal per elev)
- Areal per barn i barnehage (11,1 m²) - litt lavere enn fylket
- Areal per sykehjemsbeboer som landet/fylket – 100 % eneromsdekning
- Høye enhetskostnader på D, V (og energi)

Konklusjon...

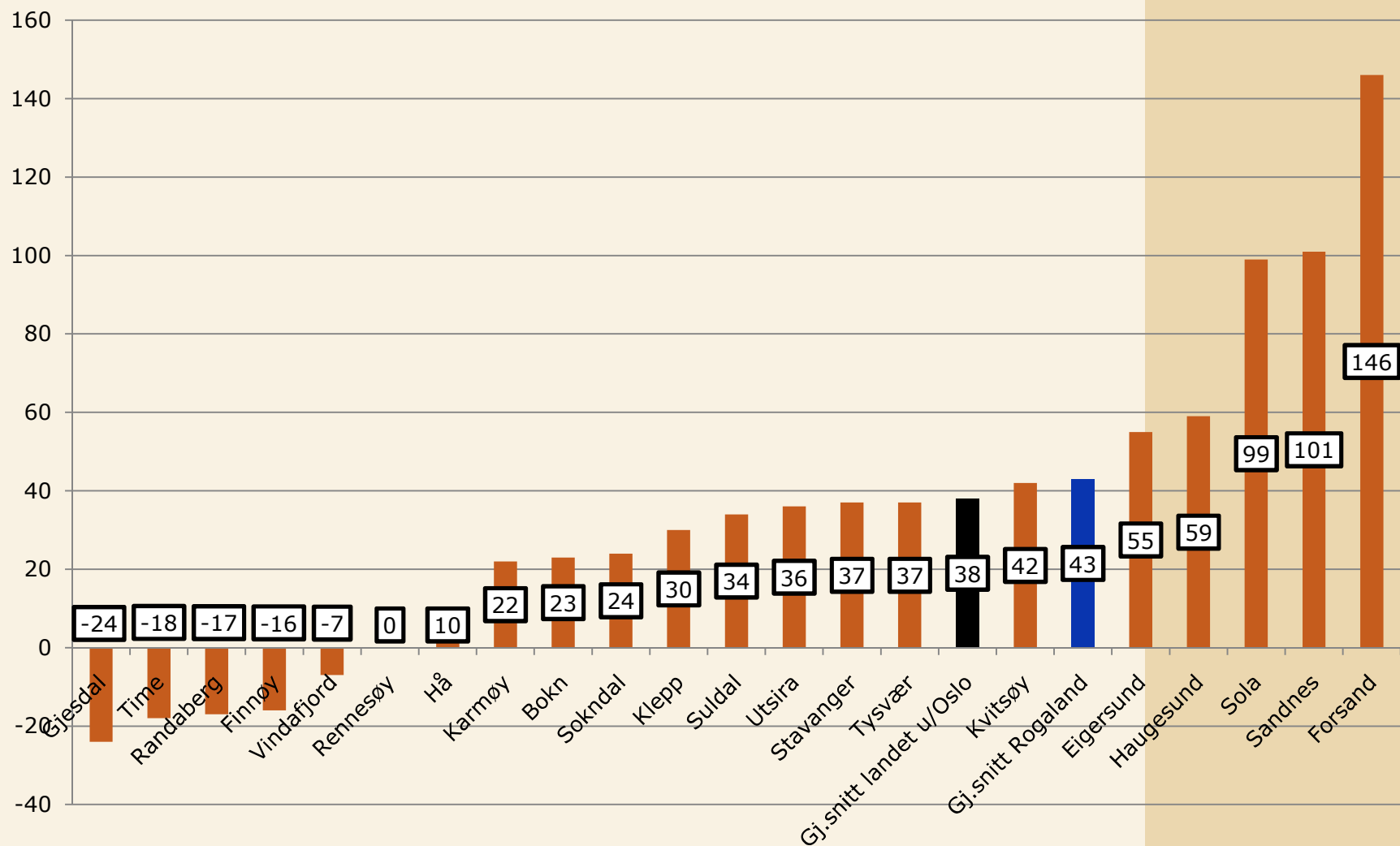
- Haugesund prioriterer ca 2 500 kr per innbygger
- Mindre areal per innbygger (3,7 m²) enn landet/fylket
- Relativt store skoler, men litt større gruppestørrelser enn landet/fylket (markant mindre areal per elev)
- Areal per barn i barnehage (16 m²) litt høyere enn fylket
- Areal per sykehjemsbeboer betydelig lavere enn landet/fylket – 80 % eneromsdekning
- Høye enhetskostnader til V, lave enhetskostnader til D (og gj.snitt til energi)

NOEN TIDSSERIER...

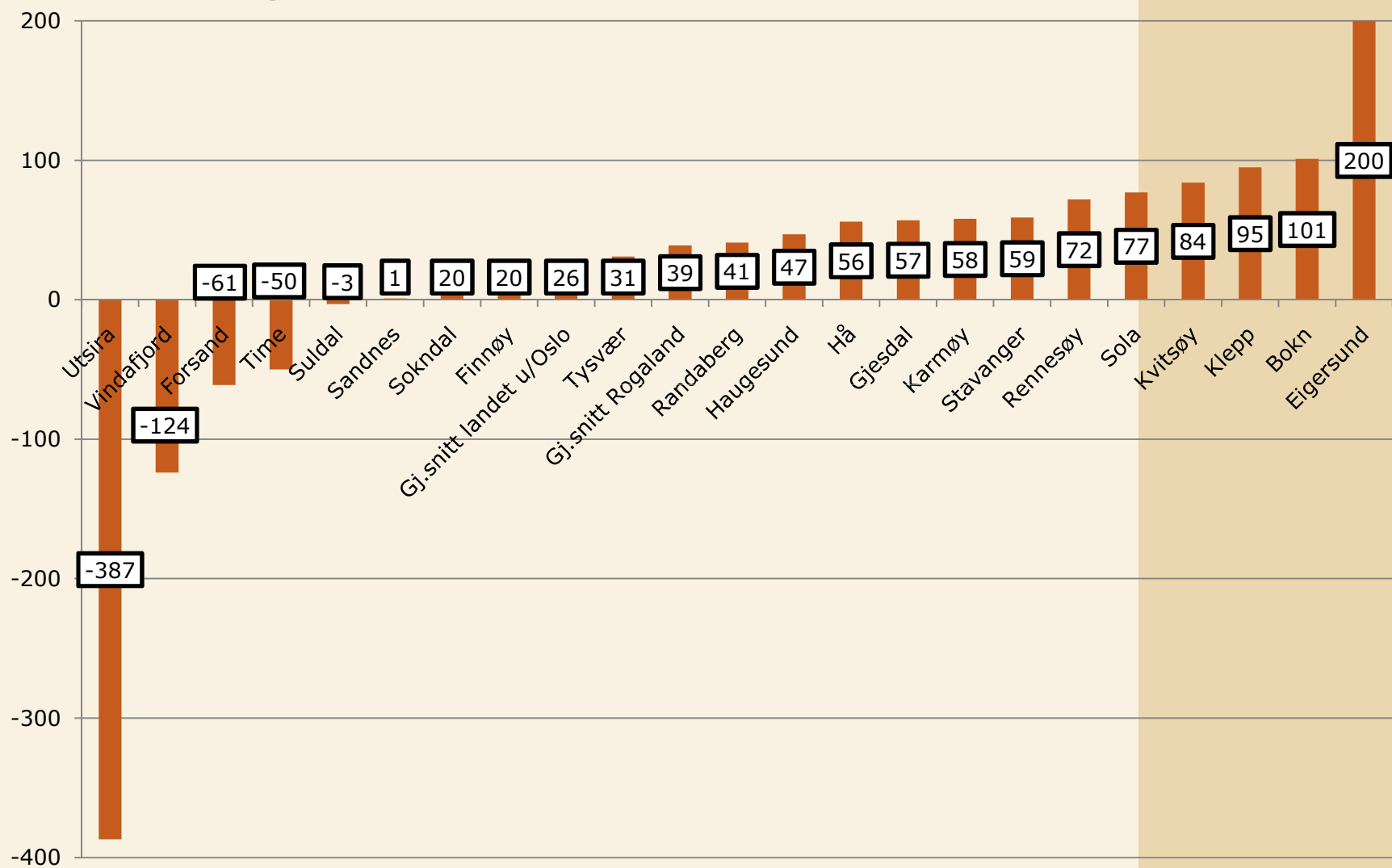
Endringer 2008-2009 eiendomsforvaltning samlet per m²



Endringer 2008-2009 vedlikehold per m²



Endringer 2008-2009 drift per m²



Avslutning

- Skille mellom eide og leide bygg
- Fylkes(kommune) og foretak - konsern
- Grunnlag for å stille spørsmål
- Vet ikke noe om tilstanden (ennå)
- Skiller ikke renhold og vaktmester
- Grunnlag for nettverk (intern kontoplan som er mer detaljert)