

Notat

31.05.2021

Til Ørland kommune v/Thomas Engen

Fra HRP v/Bjørn Fredrik Kristiansen

Vedr: Videre arbeid med eiendomsstrategi

INNLEDNING

HRP har påbegynt oppdraget for Ørland kommune med å utarbeide grunnlag for en eiendomsstrategi.

Kommunestyret i Ørland gjorde 19.11.2020 følgende vedtak:

3. Kommunestyret ber administrasjonen legge frem en fullstendig rapport med oversikt og gjennomgang av kommunalt eide bygg for politisk behandling. Kommunestyret vil ha fremlagt sak til behandling der eiendomsstrategi når det gjelder kostnadsbesparelser, salg og vedlikehold, skal vedtas. Kommunestyret mener det kan være riktig å vurdere å gå fra tre til to rådhus. I rapporten skal det også ligge en egen vurdering om dette. Salg av landbrukseiendommer må også sterkt vurderes. Arbeidet skal være ferdig første halvår 2021, og skal være en del av budsjettbehandlingen for 2022 og økonomiplan 2022-2025.

Kommunestyret har en målsetting om en årlig innsparingseffekt på 8 mill.

Kommunen ønsker å rasjonalisere eiendomsdrift, effektivisere arealbruk og ha en tydelig strategi for fremtiden. Alle kommunale bygg omfattes av oppdraget.

Oppdraget består av tre faser;

1. Oppstart og kartlegging - Fasen består bl.a. av innledende dokumentgjennomgang og kartlegging og innhenting av informasjonsgrunnlag
2. Tilstandsvurdering og analyse - Fasen består av workshops med driftspersonale, ledelse og brukere mht. å kartlegge tilstand, tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet, samt sammenstilling av data for dette.
3. Utarbeide eiendomsstrategi - Fasen består bl.a. av overordnede vurderinger av kapasitetsbehov i sektorene, vurdering av eiendomsstrategi opp mot nullutslippskommune og FNs bærekraftsmål, drifts- og vedlikeholdsplan for eiendomsmassen, samt økonomiske betraktninger og analyser mht. LCC-kostnader

Foreløpige funn fra fase 2, tilstandsvurdering og analyse, oversende i egen foreløpig rapport.

Som en innledning til fase 3 har HRP gjennomgått informasjon om økonomi, organisering med mer som underlag for å kunne anbefale prioriteringer i eiendomsstrategien. Dette arbeidet er i prosess og det er for tidlig å konkludere. Likevel er det grunnlag for å komme med noen innledende betraktninger og anbefalinger i dette notatet.

ØRLAND KOMMUNES BYGNINGSMASSE

Stor bygningsmasse

Ørland kommune har om lag 118 000 kvadratmeter formålsbygninger, tilsvarende 11,4 kvadratmeter per innbygger. Gjennomsnittet blant kommunene i Norge er 4,9 kvadratmeter pr innbygger. Dette innebærer at Ørland kommune har ca. 6,5 kvadratmeter mer per innbygger enn landsgjennomsnittet, totalt ca. 67 000 kvm.

Kommunen har om lag 150 boliger til utleie, og et lite antall omsorgsleiligheter som benyttes delvis som utleieboliger og dels til beboere med mer omfattende behov.

Bygningstype	kvm BTA	TG	kvm pr innbygger		differanse Ørland og nasjonalt gjennomsnitt		
			Ørland	Nasjonalt snitt	kvm pr innb	kvm diff	diff i prosent
Næring/anne	13 504	1,69	1,3	0,3	1,0	10 407	336 %
Adm	8 713	1,43	0,8	0,4	0,4	4 584	111 %
Barnehage	5 846	1,17	0,6	0,3	0,3	2 749	89 %
Skole	24 534	1,10	2,4	2,1	0,3	2 856	13 %
Helse	24 118	1,55	2,3	0,9	1,4	14 827	160 %
Idrett	28 773	1,10	2,8	0,4	2,4	24 644	597 %
Kultur	12 578	1,53	1,2	0,5	0,7	7 417	144 %
Boliger	12 000	1,58	1,2	1,2	0,0	-388	-3 %
Sum	130 066	1,36	11,4	4,9	6,5	67 483	133 %

Tabell:1. Oversikt over bygningstyper, omfang og tilstand, og sammenlignet med nasjonalt gjennomsnitt

Store verdier

Hensikten med eiendommene er å sørge for gode lokaler til kommunes tjenester. Bruksverdien av eiendommene; hensiktsmessig lokalisering, god teknisk tilstand og funksjonelle lokaler er derfor viktig.

Eiendommene representerer i tillegg store økonomiske verdier.

Den økonomiske verdien av formålsbygninger vurderes gjerne som teknisk verdi/gjenanskaffelseskost siden det ikke er fungerende markeder for skoler, barnehagebygg, institusjoner, idrettsbygg mv. Forsikringsverdien av formålsbygningene er et uttrykk for gjenanskaffelseskost. Formålsbygningene er til sammen forsikret for ca. 3 milliarder kroner, tilsvarende 300 000 kroner per innbygger og nesten 25 000 kroner per kvadratmeter.

En del av administrasjonsbygg/kontorbygg og næringseiendommene leies ut. Dersom det er aktuelt å avhende enkelte av disse, må de vurderes til markedspris.

Den økonomiske verdien av boligene kan vurderes i forhold til markedsverdi. Det er fungerende tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i kommunen og prisene skiller tydelig på beliggenhet, type, alder og standard. Samlet utgjør kommunens boligmasse omtrent 12 000 kvadratmeter. Prisstatistikk for området indikerer at et anslag på 15 000¹ kroner per kvadratmeter BTA kan benyttes. Det tilsvarer 180 millioner kroner i verdi for alle boligene.

Disse tallene har usikkerhet, de benyttes for å vise at kommunen forvalter store verdier i bygningsmassen, og at overordnede estimater for verdien av hele porteføljen ligger på ca. 3,2 milliarder kroner i en kombinasjon av teknisk verdi for formålsbygningene og markedsverdier for boligene.

Behov for økt vedlikeholdsinnsats

Gjennom tilstandskartleggingen er det dokumentert at kommunens bygningsmasse har et teknisk oppgraderingsbehov på litt over 5 500 kroner per kvadratmeter. For de 130 000 kvadratmeter som er kartlagt utgjør dette 720 millioner kroner, hvorav ca. 250 millioner er vurdert å burde utføres innen 5 år. Til sammenligning indikerer State of the Nation (RIF 2021) at gjennomsnittet av kommunenes bygninger i Norge har et teknisk oppgraderingsbehov på om lag 4800 kroner pr kvadratmeter.

Vedlikeholdsbudsjett for formålsbyggene for 2021 er om lag 4,3 millioner kroner tilsvarende 36 kroner per kvadratmeter. Vedlikeholdsbudsjettet for boligene er 0,3 millioner, tilsvarende 25 kroner per kvadratmeter. Samlet er vedlikeholdsbudsjett på 4,6 millioner, tilsvarende 35 kroner per kvm. disse tallene er eks. mva.

Nasjonale normtall for verdibevarende vedlikehold i RIFs State of the Nation ligger på ca. 200 kroner per kvadratmeter årlig. Vedlikeholdsbudsjettene i Ørland kommune kan derfor ikke vurderes som tilstrekkelige til å opprettholde en god teknisk tilstand over tid.

De foreløpige resultatene fra tilstandskartleggingen bekrefter dette. Det er de nyeste bygningene som er i best stand og det er merkbar tendens at de eldre bygningene ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold.

¹ Gjennomsnittspris enebolig og delt bolig ca. 19 000 kr/m² p-rom, tilsvarer ca. 15 000 kr/m² BTA (antatt BTA/p-rom=1,25). Priser basert på <https://www.smartepenger.no/boligokonomi/3113-kvadratmeterpriser-pa-boliger-i-kommunene>

ØKONOMI

I henhold til KOSTRA rapportering benyttet Ørland kommune i 2020 om lag 70 millioner kroner til drift og vedlikehold av bygningsmassen, herav er ca 56 millioner ført på budsjett til eiendomsavdelingen. Tabellen nedenfor viser kostnadene i kroner per kvadratmeter per år.

Kostnadsart	kr pr kvm i 2020
Vedlikehold	57
Energi	62
Renhold	100
Eiendomsdrift	377
Sum DV	595

Vedlikeholdsinnsatsen i Ørland kommune var 57 kroner og dessverre langt lavere enn det som trengs for å opprettholde en god tilstand over tid. Anbefalingene i de seneste nasjonale kartleggingene og i databaser for kalkulasjon av FDV-kostnader ligger over 200 kroner per kvadratmeter per år, eks. mva. Basert på informasjon om tilstanden i bygningsmassen, og et nøkternt ambisjonsnivå for tilstand, vurderer HRP at kommunens bevilgninger bør ligge på om lag 200 kroner per kvadratmeter, tilsvarende ca. 26 millioner kroner, for å unngå en forverring av tilstanden.

Til 130 000 kvm bygningsmasse er det for 2021 budsjettert med totalt 4,6 millioner kroner, tilsvarende 35 kroner pr kvadratmeter.

Energikostnadene var rapportert 62 kroner per kvadratmeter i 2020. Dette er langt mindre enn forventet og må kontrolleres nærmere. Vi arbeider med å ta frem tilsvarende tall for KOSTRA-gruppen.

Renholdskostnadene var rapportert kr 100 per kvadratmeter i 2020. Dette er rapportert på bruttoareal og tilsvarer 125 kroner per kvadratmeter renholdt areal dersom vi kan legge til grunn en faktor renholdt areal/bruttoareal på 0,8. Dette er 30-40 kroner lavere enn forventet og det arbeides med kvalitetssikring av tallene og sammenligning med KOSTRA-gruppen.

Eiendomsdrift er rapportert til 377 kroner per kvadratmeter. Dette er over 100 kroner lavere enn forventet, og vi arbeider med kvalitetssikring og sammenligning med KOSTRA-gruppen.

Boligene finansieres ved leieinntekter. Årlige leieinntekter utgjør ca. 11,3 millioner kroner.

Årlige leieinntekter for boliger og utleie av næringsbygg utgjør om lag 22 millioner kroner. Det vil bli foretatt en vurdering av leienivå mot markedsnivå og et forventet inntekspotensial i det eiendomsstrategiske arbeidet.

VIDERE ARBEID

Effektiv arealutnyttelse

Det anbefales at kommunen prioriterer arbeidet med å gjennomgå sitt behov for bygningsareal. Kommunen har vesentlig mer bygningsareal enn kommuner det er naturlig å sammenligne seg med. Dette medfører store årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

Samtidig ligger det et inntektspotensial i å kunne selge eiendommer kommunen ikke har behov for.

En mer effektiv arealutnyttelse vil medvirke til en vesentlig reduksjon i kommunens klimaavtrykk. Det eiendomsstrategiske arbeidet vil ha med beregninger av hvordan eksisterende bygninger og fremtidige byggeprosjekter vil påvirke klimaavtrykket.

Økt vedlikeholdsinnset

Det anbefales at kommunen fastsetter et mål (ambisjon) for teknisk tilsand i bygningsmassen, og et normtall for årlig vedlikeholdsinnset.

Dersom kommunen kan redusere sin arealbruk, vil det være mulig å styrke vedlikeholdet uten å måtte foreta en betydelig økning av bevilgningene til forvaltning, drift og vedlikehold.