



Asker
kommune

Tjenesteanalyse 2012 Eiendomsforvaltning

En gjennomgang og analyse av
Asker kommunes virksomhet innen
eiendomsforvaltning.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag - Tjenesteanalyse for Eiendomsforvaltning	3
1 Innledning	5
1.1 Bakgrunn for analysen	5
1.2 Formålet med tjenesteprofilen	5
1.3 Eiendomsforvaltningens oppdrag	6
1.4 Organisering av Eiendomsforvaltning	6
2 Ressursanalyse	7
2.1 Tjenesteprofil	7
2.2 Prioritering	9
2.3 Dekningsgrad - Arealeffektivitet	9
2.4 Produktivitet	11
2.4.1 Korrigerte brutto driftsutgifter	11
2.4.2 Sum Forvaltning – Drift – Vedlikeholdskostnader (FDV)	11
2.4.3 Forvaltning	12
2.4.4 Drift	12
2.4.5 Vedlikehold	15
2.4.6 Drift- og Vedlikeholds- kostnader fordelt på bygningstype	16
2.5 Investeringer - Avskrivninger	17
3 Kvalitet	18
3.1 Brukerundersøkelser – opplevd kvalitet	18
3.2 Tilstandsvurdering	20
3.3 Radon	21
3.4 ENØK og energi	21
3.5 Tilsyn	22
3.6 Avviksrapportering	22
3.7 Måloppnåelse	23
3.8 Andre nøkkeltallsanalyser	23
4 Medarbeider	24
4.1 Sykefravær	24
4.2 Medarbeidertilfredshet (medarbeiderundersøkelse)	25
5 Oppsummering av analyse	25
Vedlegg 1 – Trendanalyser	28
Vedlegg 2 – Diagrammer	31
Vedlegg 3 – Definisjon av indikatorer	35
Vedlegg 4 – Analyse av renhold	37

Sammendrag - Tjenesteanalyse for Eiendomsforvaltning

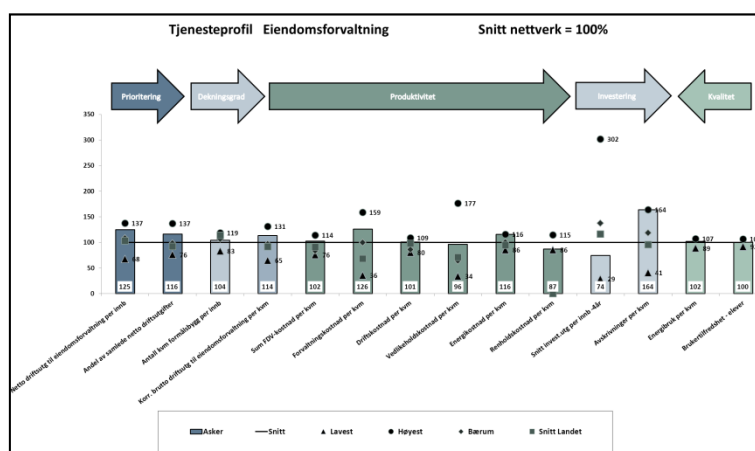
Tjenesteanalysen gir en beskrivelse av Asker kommunes aktivitet innen eiendomsforvaltning i 2012. Analysen dokumenter status for tjenesten og vurderer kommunenes ressursinnsats, produktivitet og kvalitet. For Asker kommune betyr det all aktivitet i Eiendomsforvaltningen, store deler av Idrettsområdet til Idrett og Friluft, samt alle enheters kostnader til energi, renhold og kommunale avgifter.

Analysen baserer seg på data for eiendomsforvaltning rapportert i KOSTRA, data fra elevundersøkelsen gitt i Skoleporten samt egne innsamlede data internt i NKF-nettverksgruppe og NKF-renholdsnettverk. Analysen omfatter alle bygningsdriftfunksjonene i kommunen knyttet til formålsbyggene (skoler, barnehager, institusjoner, idrettsbygg, kulturbygg og administrasjonslokaler). Totalt har Asker kommune om lag 255 000 kvm formålsbygg, som utgjør omlag 66 % av det totale bygningsarealet som forvaltes i kommunen.



Analysen viser at Asker kommune har både evne og vilje til å prioritere tjenesteområde, noe som samlet sett har gitt eiendomsområdet i Asker kommune flere midler per innbygger i kommunen enn mange andre kommuner.

Asker kommunes dekningsgrad er totalt sett på nivå med de andre kommunene i nettverket, landsgjennomsnittet og Bærum kommune. For skoler, barnehager, institusjoner og administrasjonslokaler er kommunen relativt arealeffektiv, mens for idretts- og kulturbygg har kommunen flere kvm per innbygger enn utvalget for øvrig. Kommunen har 13 idrettsbygg hvorav 10 idretts- og svømmehaller. I tillegg har kommunen ca. 14 utendørs idrettsanlegg med skiløyper, alpinbakke, kunstis-, kunstgress- og grusbaner. Disse arealene innrapporteres ikke til SSB. Asker kommune er en kommune som har prioritert idrettsaktivitet og bygg, og det kan ha bidratt til at kommunen har 20 % fler kvm idrettsbygg per innbygger enn snitt for nettverket, Bærum kommune og landsgjennomsnittet. For kulturbyggene har det siden oppstart av rapportering vært gjennomført flere endringer i rapporteringsfunksjonene i KOSTRA. Den store spredningen i tallmaterialet kan derfor tyde på at det fortsatt er noe usikkerhet rundt dataene for denne funksjonen.



Tjenesteprofilen viser at Asker kommunes investeringer de siste år har ligget på et relativt lavt nivå sammenlignet med utvalget. Dette har vært en bevisst strategi fra kommunens side etter

at store investeringsprosjekter i perioden 2004 og 2005, med ny svømmehall på Risenga, nytt kulturhus og ett stort nytt sykehjem i Røyken har bidratt sterkt til høye kapitalkostnader.

Også i 2012 utgjorde avskrivninger på kommunale bygg ca. 40 % av den totale kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning og for Askers del er avskrivningene 64 % høyere enn både snitt for nettverksgruppen og landsgjennomsnittet.

De samlede kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i Asker kommune i 2012 er fordelt med 11 % til forvaltning, 16 % til vedlikehold og 73 % til drift av eiendommene. Drift (D) omfatter utgifter til energi, renhold, lønn til operativt personell, serviceavtaler på tekniske anlegg, oppfølging av myndighetskrav etc.

På tross av at kommunen bruker en høyere andel av egne midler på tjenesteområdet viser dataene korrigert for avskrivninger at Asker kommune gjennomgående produserer sine tjenester innen eiendomsforvaltning; drift (D), energi, renhold og vedlikehold (V) til en kostnad per kvm på nivå med eller lavere enn sammenlignbare kommuner, med ett unntak for forvaltning (F). Det er fortsatt store variasjoner i tallgrunnlaget for denne indikatoren og den er meget avhengig av kommunenes organisasjonsform og kostnadsføring (ref. SSB). Asker kommune har valgt å ha en egen eiendomsavdeling hvor alle funksjoner knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og renhold av eiendommene er samlet. Enheten har eget personale for økonomi og merkantile funksjoner. I tillegg har enheten egne fagansvarlige i stab/støttefunksjoner på områdene jus, energi/ENØK, ventilasjon og brann.

Korrigert for avskrivninger er kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning i Asker kommune også i 2012 på nivå med sammenlignbare kommuner og lavere enn anbefalte normtall, selv om verdien har økt med 8 % i forhold til 2011. Kommunen styrket det verdibevarende vedlikeholdet med 10 mill. kroner i 2012. Samlet sett er den totale kostnaden til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) relativt lik for alle kommunene i sammenligningen med en spredning fra laveste til høyeste verdi på 76 til 114 % av snitt. Snittnivå er 700 kr. per kvm. Anbefalt verdibevarende norm er satt til om lag 750 kr. per kvm (ref. KS). Asker brukte i 2012 717 kr. per kvm

For å sikre god kommuneøkonomi, effektiv drift og for å dempe fremtidig investeringsbehov er det viktig at kommunens bygningsmasse driftes og vedlikeholdes på en formålstjenlig måte.

Systematisk sammenligning og benchmarking mellom kommunens egen eiendomsforvaltning, andre kommuner og ekstern tjenesteutførelse er sentralt i Eiendomsforvaltningens forbedringsarbeid og enheten deltar aktivt i arbeidet med forbedring av kvaliteten på arbeidsform, rutiner og nøkkeltall ved samarbeid med andre kommuner, deltagelse i drift og nøkkeltalls-nettverk (NKF og NfN), deltagelse sammen med Kommunaldepartementet og KS i SSBs KOSTRA arbeidsgruppe-Eiendom og deltagelse i Norsk Standards komite for ny standard til vaktmestertjenester.

Enheten har systematisk satt økt fokus på planlagt vedlikehold med et tydelig skille mellom planlagt og løpende vedlikehold og hvor en større andel av vedlikeholdet skal være planlagt. I tillegg er det vesentlig med regelmessig tilsyn og kartlegging av bygningsmassen tilstand. For å forbedre arbeidet med kartlegging av bygningstilstand, skaderisiko og oversikt over myndighetskrav har enheten tatt i bruk verktøyet IK-bygg.

Bygning/Bygningsgruppe	0- Ansv. og gjennomføring		1- Bygging		2- Urentlig		3- Universell utforming		4- Brann og beredskap		5- Vite miljø		6- Offentlig tilgjeng.		7- Ved byggearbeid	
	0a	0b	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5a	5b	6a	6b	7a	7b
Skoler	0,9	0,7	0,9	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	0,7	1,0	0,9	0,8	0,9	0,9
Barnehager	0,7	0,4	0,9	0,7	0,8	1,1	1,0	0,9	0,9	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9
Helsebygg/Sykehjem	0,7	0,5	0,9	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9
Adm./Næringsbygg	0,7	0,7	0,8	0,7	0,9	0,8	0,9	1,0	1,0	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9
Kulturbygg	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,9	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for analysen

Som et ledd i KS sitt effektiviseringsarbeid ble de første effektiviseringsnettverkene innenfor tjeneste området pleie- og omsorgstjenesten opprettet i 2009. I 2011 dannet KS i samarbeid med Norsk Kommunalteknisk forening også et nettverk for tjenesteområdet Eiendomsforvaltning i Vestfoldkommunene. I tillegg har NKF dannet et nettverk til i Østlandsområdet, som Asker kommune deltar i.

Følgende kommuner samarbeider om å utvikle og benytte tjenesteanalysen innen eiendomsforvaltning:

Asker, Lørenskog, Moss, Nittedal, Ringerike, Sarpsborg, Skedsmo, Sørumsund og Rælingen.

1.2 Formålet med tjenesteprofilen

All kommunene i nettverket lager sin egen sammenlignbare tjenesteanalyse og denne danner grunnlag for videre prioriteringer i drift og organisering. Analysen fokuserer blant annet på:

- Prioritering (økonomi)
- Behov/Dekningsgrad
- Produktivitet
- Investering
- Målt/Opplevd kvalitet

Tjenesteanalysen gir en beskrivelse av Asker kommunes aktivitet innen eiendomsforvaltning i 2012. Analysen dokumenter status for tjenesten og vurderer kommunenes ressursinnsats, produktivitet og kvalitet. For Asker kommune betyr det all aktivitet i Eiendomsforvaltningen, store deler av Idrettsområdet til Idrett og Friluft, samt alle enheters kostnader til energi, renhold og kommunale avgifter.

Asker kommune disponerer omkring 388.000 kvm bygningsmasse (eide og leide lokaler) hvor eid areal er på omkring 365.000 kvm til en bokførtverdi av ca. 5 mrd. kroner i 2012. Rapportert areal i KOSTRA utgjøres av kommunens formålsbygg på ca. 255 000 kvm, hvorav ca. 240 000 kvm eies av kommunen.

Tjenesteområdet eiendomsforvaltning i KOSTRA omfatter derfor ikke hele kommunenes bygningsmasse, men følgende tjenester:

- Forvaltningsutgifter i eiendomsforvaltningen (F121)
- Administrasjonslokaler (F130)
- Førskolelokaler og skyss (F221)
- Skolelokaler (F222)
- Institusjonslokaler (F261)
- Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg (F381)
- Kommunale kulturbygg (F386)

Splittingen på kommunale formålsbygg ble gjort i KOSTRA første gang for regnskapsåret 2008. I tillegg skilles det mellom eide og leide bygg.

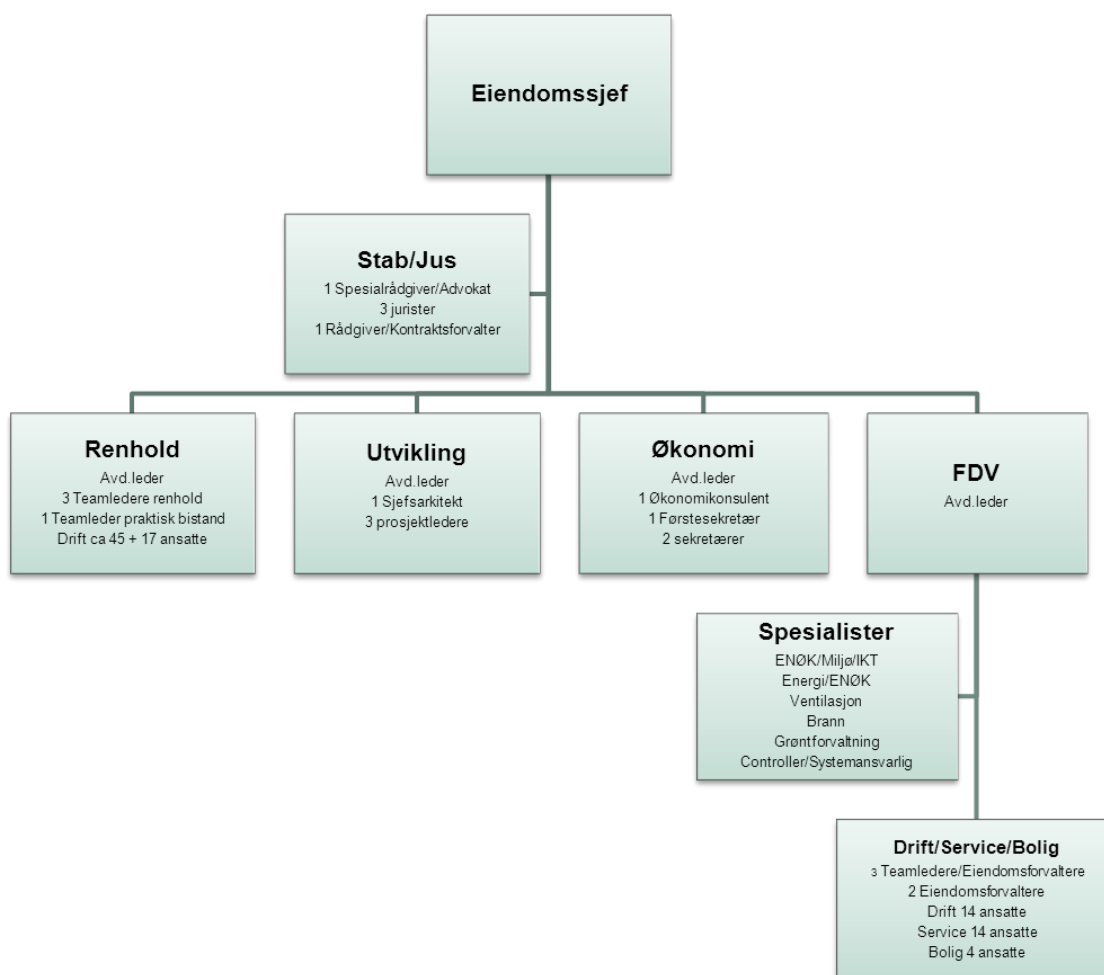
Areal knyttet til boliger, areal utleid til eksterne leietakere samt areal til tjenester med små arealbrøker blir ikke rapportert i KOSTRA. Det gjelder bl. annet enheter innen helse s.s. sosialkontor, NAV og eldresentre.

1.3 Eiendomsforvaltningens oppdrag

Eiendomsforvaltningen har ansvar for å dekke behovet for bygninger og eiendommer til kommunale formål. Eiendommene skal ha en god og nøktern standard og de skal leveres til konkurransedyktige priser. Eiendomsforvaltningen forestår oppkjøp, bygger og drifter kommunale bygg samt forvalter, vedlikeholder og utvikler den kommunale bygningsmassen. I dette ligger at Eiendomsforvaltningen skal stille til disposisjon bygg med god teknisk kvalitet som ivaretar brukernes helse, sikkerhet og arbeidsmiljø samt å yte service og tilrettelegge for at primærtjenestene skal få optimale forhold for sin tjenesteproduksjon.

1.4 Organisering av Eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltningen i Asker kommune var i 2012 organisert i 4 avdelinger i tillegg til Eiendomssjefens stab. Totalt var det 132 årsverk i enheten. Enheten har eget personale for økonomi og merkantile funksjoner. I tillegg har enheten egne fagansvarlige i stab/støttefunksjoner på områdene jus, energi/ENØK, ventilasjon og brann. I 2012 ble også ansvaret for Praktisk bistand (hjemmehjelperne) overført til renholdsavdelingen i enheten. Det utgjør 17 personer eller 12,3 årsverk



I 2012 ble Rådmann gitt mandat for utvikling av eiendomsfunksjonen. Resultatet av dette var at det i 2013 ble gjennomført organisasjonsmessige endringer blant annet for å styrke tidligfaseplanlegging i kommunen. Tjenesteområdet ble styrket med en egen direktør i Rådmannens stab. Arbeidet med utvikling av eiendomsfunksjonene vil videreføres.

2 Ressursanalyse

2.1 Tjenesteprofil

I tjenesteanalysen er det valgt å fokusere på ett sett felles indikatorer som beskriver eiendomsforvaltningens aktivitet og ressursutnyttelse. Indikatorene er i hovedsak basert på data for eiendomsforvaltning gitt i KOSTRA. I tillegg er det hentet data fra elevundersøkelsen gitt i Skoleporten, samt egne innsamlede data internt i nettverksgruppen og NKF-renholdsnettverk. Måleområdene er delt inn i fem hovedkategorier:

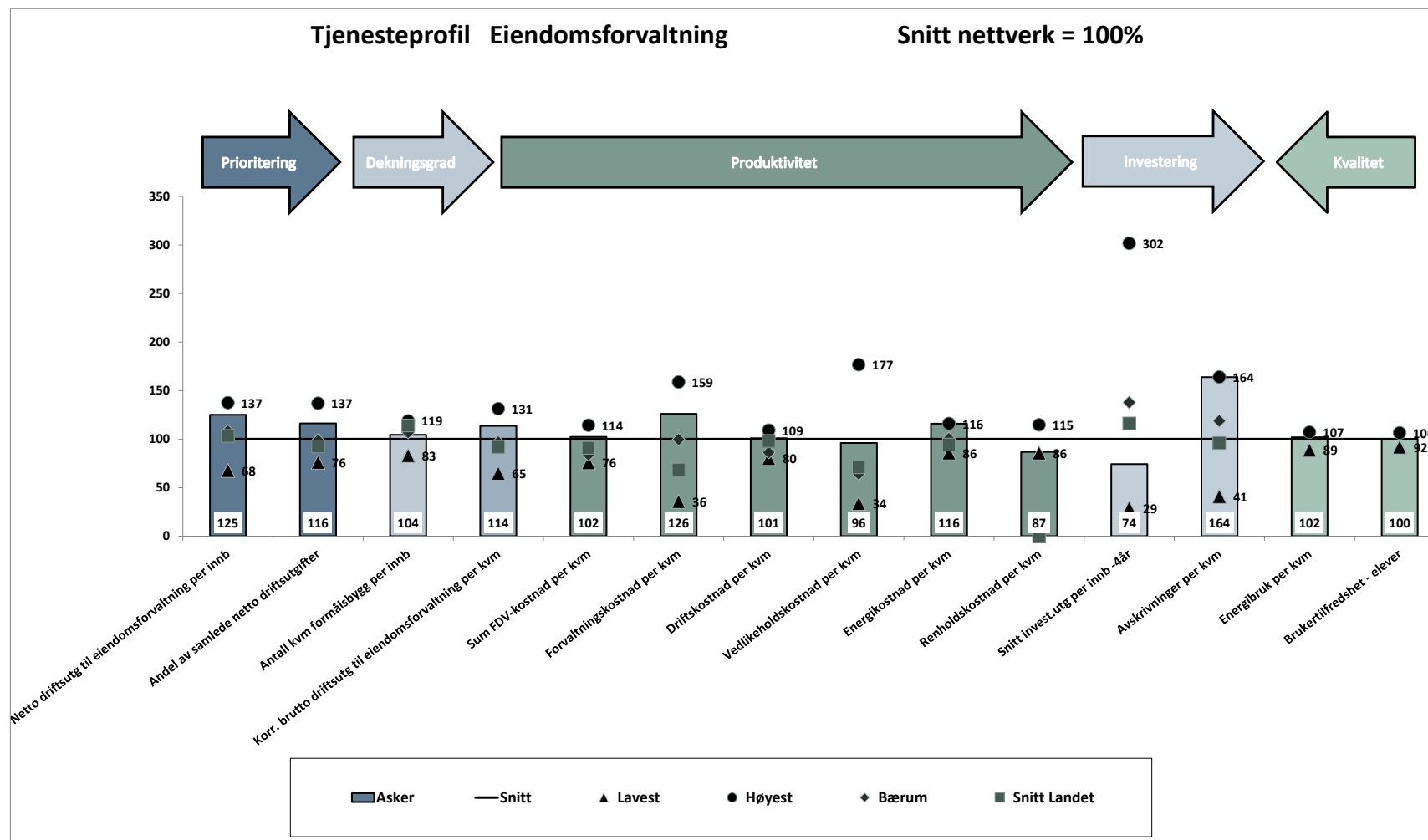
Tabellen viser verdiene for Asker kommunes styringsindikatorer sammenlignet med snitt for nettverksgruppen i 2012. Tabellen viser også høyeste og laveste verdi for gruppen.

Styringsindikator	Asker	Snitt i nettverk	Lavest verdi i nettverk	Høyest verdi i nettverk
Prioritering				
Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per innbygger	5068	4049	2740	5566
Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning, i prosent av samlede netto driftsutgifter	10,7	9,2	7,0	12,6
Dekningsgrad				
Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger	4,4	4,2	3,5	5,0
Produktivitet				
Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvm (BTA)	1141	1004	651	1319
Korrigert brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer per kvm (BTA)	81	64	23	102
Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvm (BTA)	525	521	417	568
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvm (BTA)	111	116	39	204
Energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per kvm (BTA)	134	116	99	134
Renholdskostnad per kvm (BTA)	167	176	151	202
Sum FDV per kvm (BTA)	717	700	530	800
Investering				
Snitt investeringsutgift per innbygger siste 4år	2486	3345	971	10092
Avskrivninger for kommunal eiendomsforvaltning per kvm eide bygg	472	288	118	472
Kvalitet				
Energiforbruk per kvm (BTA)	176	173	153	185
Brukertilfredhet - elever	3,0	3,0	2,7	3,2

Definisjon av indikatorene er gitt i vedlegg til rapporten.

I diagrammet for tjenesteprofilen er snitt for nettverksgruppen (heltrukket linje) satt til 100 % for hver indikator. Kommunens verdi er beregnet i prosent av dette snittet. Høyeste og laveste verdi for nettverket er avmerket i diagrammet. I tillegg viser profilen verdiene for Bærum kommune og snitt for alle kommunene i Norge (EAK-Landet) der datagrunnlag har vært tilgjengelig.

Diagrammet viser Asker kommunes tjenesteprofil i prosent av snitt for nettverksgruppen (snitt nettverk = 100%). Høyeste og laveste verdi for nettverket er avmerket i diagrammet. I tillegg viser profilen verdiene for Bærum kommune og snitt for alle kommunene i Norge (EAK-Landet) der datagrunnlag har vært tilgjengelig.



2.2 Prioritering

Prioriteringsindikatorerne viser hvor mange kroner kommunen velger å bruke totalt på eiendomsforvaltning, samt hvor stor prosentvis andel av kommunens midler som går til tjenesten. Disse indikatorerne er ikke egnet til å beskrive kvalitet eller effektivitet på tjenesten.

For Asker kommune betyr det all aktivitet i Eiendomsforvaltningen, store deler av Idrettsområdet til Idrett og Friluft, samt alle enheters kostnader til energi, renhold og kommunale avgifter.

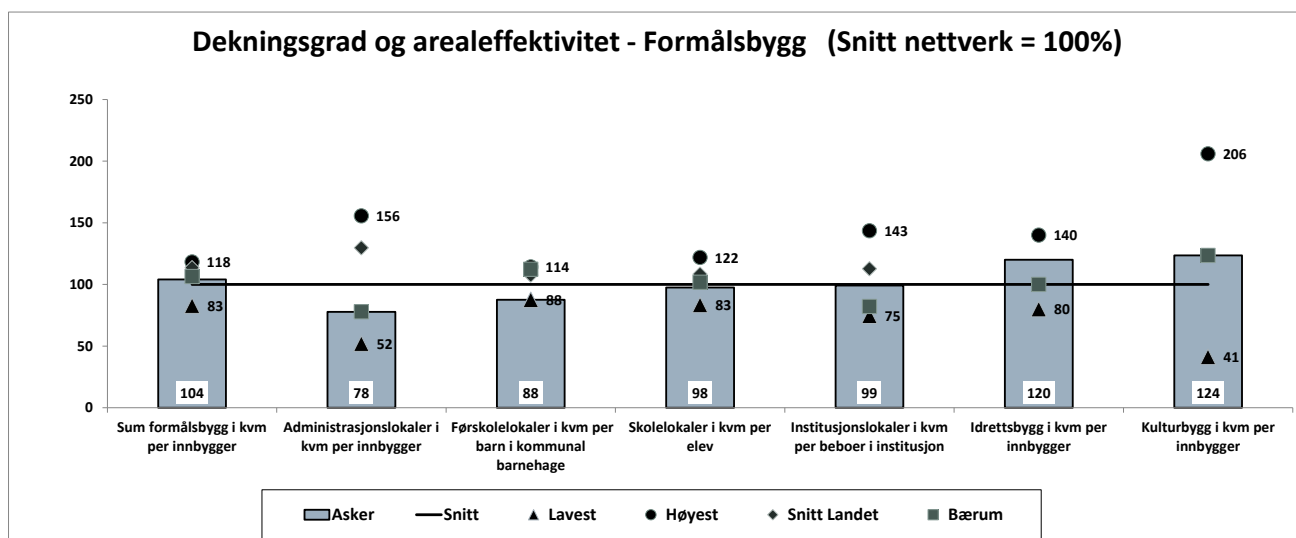
Kommunen bruker betydelig over snitt for nettverksgruppen, Bærum kommune og totalt for landet på kommunal eiendomsforvaltning per innbygger. Verdien for 2012 er økt til 4.049,- kr per innbygger det vil si 25 % over snitt, se diagram 1 i vedlegg 1. Tjenesteområdets andel av kommunens samlede netto driftsutgifter er også økt til 16 % høyere enn snitt.

KOSTRA-tallene tyder derfor på at Asker kommune fortsetter å prioritere tjenesteområdet og at kommunen totalt sett har en bedre økonomi enn mange andre kommuner. Det har samlet gitt eiendomsområdet i Asker kommune flere midler per innbygger i kommunen.

Det er dog verdt å merke seg at verdien inkluderer kommunens avskrivninger (se kap. 2.5) og at disse også er betydelig høyere enn snitt for nettverket, Bærum kommune og landet totalt

2.3 Dekningsgrad - Arealeffektivitet

Totalt har Asker kommune om lag 255 000 kvm formålsbygg (dvs. skoler, barnehager, institusjoner, idrettsbygg, kulturbygg og administrasjonslokaler). Andre eiendommer som næringslokaler og kommunale boliger er ikke inkludert i arealet. Lokaler som eies av private tjenestetilbydere, for eksempel private barnehager og skoler, er heller ikke inkludert i disse tallene. Samlet areal for formålsbygg per innbygger er relativt likt for hele utvalget, med høyeste og laveste verdi på henholdsvis 83 og 118 % av snitt. Når formålbyggene splittes på ulike bygningstyper avdekkes større forskjeller.



Figuren over viser brutto areal (BTA) for formålsbyggene (eid og leid av kommunen) per innbygger eller brukergruppe i prosent av snitt for nettverksgruppen. Snitt er satt til 100 % er markert med heltrukket linje.

Skoler og institusjoner er de mest arealkrevende områdene i kommunens tjenesteproduksjon.

Asker kommune er blant de kommunene med færrest kvadratmeter per innbygger til administrasjon i utvalget. I denne kategorien inngår bygg som Rådhuset, bygg D på Trekanten, Jørgensløkka og innleide administrasjonsbygg som Kompetansesenteret. Både Bærum og Asker kommune har fler innbyggere enn

andre kommuner i utvalget. Behovet for økt bemanning i administrasjonen øker ikke i takt med innbyggertallet. I tillegg har Asker kommune hatt et sterkt fokus på å holde sentraladministrasjonen på et lavest mulig nivå. Det kan også være at en del kommuner ikke er gode nok på å differensiere kontorareal mellom de ulike funksjoner og at det derfor er noe feil i rapporteringsgrunnlaget til SSB.

Også for førskolelokaler er Asker kommune i det nedre sjikt. Antall kvadratmeter per barn i barnehagen er på 88 % av snitt for utvalget noe som gir 9,2 kvm brutto areal per barn. Førskolebyggenes alder vil kunne påvirke denne måleparameteren, da yngre bygg er oppført i henhold til nyere forskrifter med strengere krav til ansattes arbeidsplasser. I Asker kommune er de fleste barnehagene oppført før 2005 og gjennomsnittlig alder på byggene er mer enn 20 år.

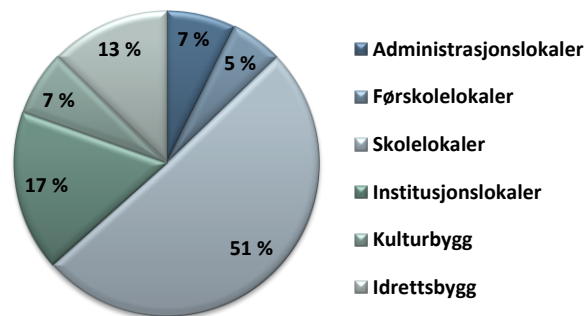
Det finnes ikke lenger en fast arealnorm for undervisningsarealer. Det er opp til kommunene selv å avgjøre hvilket kvalitetsnivå og hvilken arealnorm skoleanleggene skal vurderes og planlegges ut ifra. Fra 2011 til 2012 økte innrapporterte skoleareal med 3.573 kvm. Dette skyldes i hovedsak åpning av nye Bondi skole og paviljongen på Vardåsen skole. Asker har etter dette 16,5 kvm per elev i skolen. Det er på nivå med snitt for nettverksgruppen og Bærum kommune. Ved prosjektering og nybygg av skoler legger Asker kommune stor vekt på hensynet til fremtidig befolkningsvekst, arealeffektivitet og fleksibilitet.

Anbefalt norm ved nybygging av institusjonsbygg er på mellom 70 og 100 kvm per beboer. Verdien for Askers del økte i 2012 til 103,7 kvm per beboer. Samlet areal per beboer på institusjon er derved på nivå med snitt i utvalget. Verdien i utvalget varierer dog fra 78,0 til 150,1 kvm brutto per beboer. Bærum kommune hadde i 2012 85,9 kvm per beboer. Økt antall kvm per beboer i Asker skyldes ikke en økning i det totale innrapporterte institusjonsarealet og dekningsgraden for antall kvm institusjonslokale per innbygger i kommunen som er 80 år og eldre ble i samme tidsrom redusert med 7,5 %.

Fra 2011 til 2012 har antall kvadratmeter idrettsbygg per innbygger i kommunen blitt redusert fra 0,7 til 0,6 kvm per innbygger. Dette skyldes både at antall innbyggere i kommunen har økt samtidig som Asker kommune har korrigert innrapporterte kvadratmeter med det areal i idrettsbyggene som ikke kommer alle innbyggerne i kommunen til del, men benyttes eksklusivt av enkelte foreninger. Kommunen har 13 idrettsbygg hvorav 10 idretts- og svømmehaller. I tillegg har kommunen ca. 14 utendørs idrettsanlegg med skiløyper, alpinbakke, kunstis-, kunstgress- og grusbaner. Disse arealene innrapporteres ikke til SSB Asker kommune er en kommune som har prioritert idrettsaktivitet og bygg, og det kan ha bidratt til at kommunen har 20 % fler kvm idrettsbygg per innbygger enn snitt for nettverket, Bærum kommune og landsgjennomsnittet.

For kulturbyggene har det siden oppstart av rapportering vært gjennomført flere endringer i rapporteringsfunksjonene i KOSTRA. Den store spredningen i tallmaterialet kan derfor tyde på at det fortsatt er noe usikkerhet rundt tallmaterialet for denne funksjonen. Verdien for Asker

Arealfordeling mellom bygningstype



kommune ligger i likhet med Bærum kommune og landsgjennomsnittet 24 % over snitt for utvalget.

2.4 Produktivitet

2.4.1 Korrigerede brutto driftsutgifter

Korrigerede brutto driftsutgifter til eiendomsforvaltning per kvadratmeter (BTA) viser de totale driftsutgiftene ved **kommunens egen tjenesteproduksjon** inkludert avskrivninger.

Diagram 3 i vedlegg 1 viser utvikling i korrigerede brutto driftsutgifter per kvm (BTA) i perioden 2010 til 2012. Som en følge av store investeringer i Asker kommune, særlig i perioden 2004-2005 er avskrivningenes andel av de totale utgiftene på et relativt høyt nivå. Dersom vi ser på fordeling av kostnadene innen eiendomsforvaltning i Asker kommune utgjorde avskrivningenes andel også i 2012 ca. 40 %. Avskrivningenes andel av de totale kostnadene utgjorde fra 15 til 40 % for kommunene i nettverksgruppen med et snitt på 26 %.



Korrigert for avskrivninger er summen av brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning også i 2012 på nivå med sammenlignbare kommuner og lavere enn anbefalte normtall, selv om verdien har økt med 8 % i forhold til 2011. Denne økningen skyldes blant annet at kommunen styrket det verdibevarende vedlikeholdet med 10 mill. kroner.

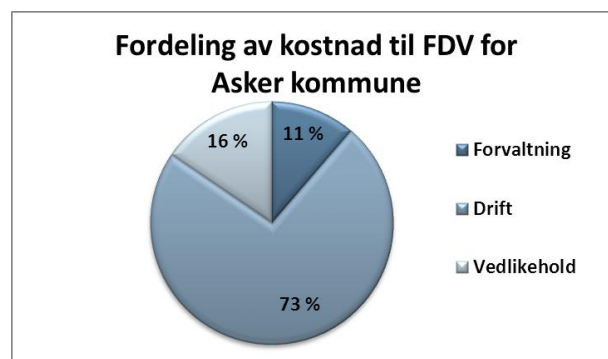
2.4.2 Sum Forvaltning – Drift – Vedlikeholdskostnader (FDV)

Sum forvaltning-, drift- og vedlikeholds- kostnad (FDV) per kvm er beregnet på grunnlag av KOSTRA-indikatorene; korrigerede brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning (Forvaltningskostnad), utgifter til driftsaktivitet knyttet til bygningsmassen (Driftskostnad) og utgifter til vedlikeholdsaktivitet (Vedlikeholdskostnad) i kommunal eiendomsforvaltning. Heri inngår ikke avskrivninger eller utgifter til leie av lokaler og grunn fra private for tjenesteyting. Gruppen har valgt å fokusere på denne indikatoren og dens enkeltelementer da den kan gi et tydeligere uttrykk for kommunenes egen innsats og ressursbruk på egne bygg.

Samlet sett er den totale kostnaden til forvaltning, drift og vedlikehold relativt lik for hele utvalget med en spredning på laveste verdi til høyeste verdi på mellom 76 % og 114 % av snitt, se diagram 4 i vedlegg 1.

De samlede kostnadene til FDV i Asker kommune i 2012 er fordelt med 11 % til forvaltning, 16 % til vedlikehold og hele 73 % til drift av eiendommene.

En analyse av tallene for de andre kommunene i nettverket, Bærum kommune og snitt for landet viser en nogen lunde tilsvarende fordeling hvor mellom 70 og 85 % går til drift av bygningene, fra 7 til 25 % benyttes til vedlikehold og mellom 4 og 14 % går til forvaltning av bygningsmassen, se diagram 12 i vedlegg 2.



2.4.3 Forvaltning

Forvaltningskostnader er kostnader som påløper bygningen uansett om den er i drift eller ikke. Korrigerede brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning (kostrafunksjon 121) per kvadratmeter omfatter alle kostnader til utgifter knyttet til administrasjon, forsikring av bygg samt skatter og avgifter (NS 3454). I administrasjonsutgiftene inngår lønn og sosiale utgifter til eget administrativt personale og kjøp av administrative tjenester, dvs. **Eiendomsforvaltningens egne ansatte** som driver med planlegging og oppfølging av eiendomsmassen. For utvalget utgjør disse kostnadene omlag 4 – 14 pst av samlede utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold innen kommunal eiendomsforvaltning.

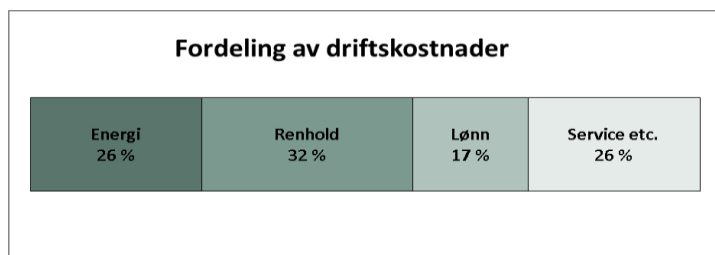
Analysen viser at Asker kommune brukte 81,- kr per kvm på forvaltning av sine bygg i 2012, se diagram 5 i vedlegg 1. Det er mer enn både snitt for gruppen, landsgjennomsnittet og Bærum kommune. Ressursene til forvaltning i nettverket varierer fra 36 % opptil 159 % av snitt. Denne KOSTRA-indikatoren er meget avhengig av hvordan kommunene har organisert og kostnadsfører sin eiendomsfunksjon og de store variasjonene kan derfor tyde på at det er svært ulik praksis for organisering og rapportering i kommunene. Det kan også tyde på at det fortsatt er store feilkilder i tallgrunnlaget for denne KOSTRA-indikatoren. SSB har derfor i sin nye KOSTRA-veileder for 2013 gjort ytterligere presiseringer for funksjon 121 Forvaltningsutgifter. Sitert fra veilederen: «Administrative ledere i eiendomsforvaltning inkludert støtte/stab og fellesutgifter skal rapporteres under funksjon 121/421 Forvaltningsutgifter». Dette er gjort for «å bidra til at KOSTRA gir et mer fullstendig bilde av utgifter til forvaltningsdelen i eiendomsforvaltning, inkludert utgifter til administrativ ledelse og støttefunksjoner/fellesutgifter». Det er derfor å håpe at rapporteringen i fremtiden vil bli bedre harmonisert.

Asker kommune har valgt å ha en egen eiendomsavdeling hvor alle funksjoner knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og renhold av eiendommene er samlet. Enheten har eget personale for økonomi og merkantile funksjoner. I tillegg har avdelingen egne fagansvarlige i stab/støtte-funksjoner på områdene jus, energi/ENØK, ventilasjon og brann.

2.4.4 Drift

Til driftsaktivitet inngår alle kostnader knyttet til oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen skal fungere best mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Det omfatter generell drift og ettersyn av bygningsdeler og installasjoner, serviceavtaler på alle tekniske anlegg, oppfølging av offentlige myndighetskrav, styring av energibruk og inneklime, energi, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring samt lønn til driftspersonalet dvs. alle de tjenester og rutiner som må utføres til daglig for å tilfredsstille brukernes behov. Drift omfatter også alle kostnader til påvirkelige avgifter og medier tilført bygningen så som kommunale avgifter til vann og avløp.

Driftskostnadene utgjør som vist under kapittel 2.4.2, hele 73 % av de totale utgiftene for tjenesteområdet når kapitalkostnadene ikke tas med.



De største utgiftsgruppene er for Askers del lønn og sosiale avgifter til ansatte (17 %), energi (26 %) og renhold (32 %) i tillegg til andre faste utgifter til blant annet serviceavtaler på alle tekniske anlegg, oppfølging av offentlige myndighetskrav, avfallshåndtering og vakt og sikring (26 %).

De samlede utgiftene til driftsaktivitet for Asker kommune har i 2012 økt med 6 % fra 2011. Det er fortsatt på nivå med landsgjennomsnittet og snitt for kommunene i nettverksgruppen, se diagram 6 i vedlegg 1. Spredningen i gruppens verdi for denne indikatoren er relativt liten.

Energi

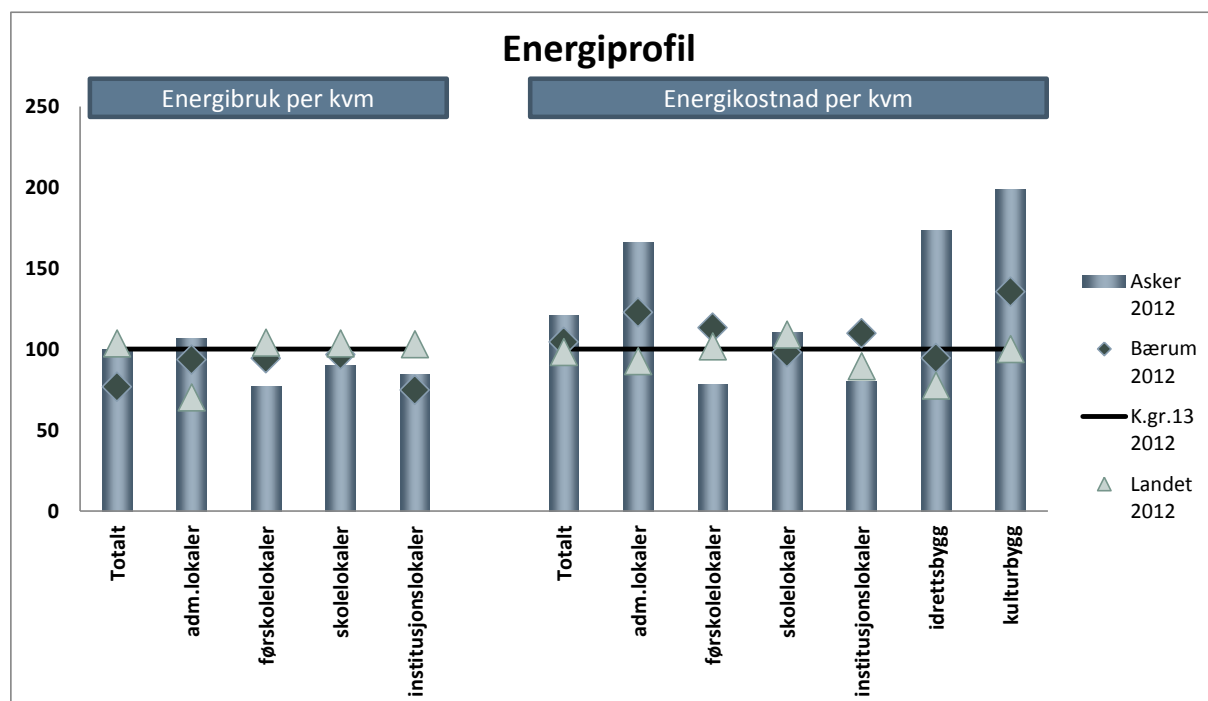
Energikostnadene er en av de store utgiftspostene innen eiendomsforvaltning og utgjorde i 2012 rundt 25 % av driftskostnadene for alle kommunene i utvalget.

Viktige påvirkningsfaktorer for energikostnadene er hvilke energiavtaler kommunene har og når disse er inngått, bygningsmassens beskaffenhet og alder, og hvilke ENØK/energibesparende tiltak kommunen har gjennomført. Oppvarming av energikrevende idrettsanlegg som svømmebasseng og kunstgressbaner vil også ha stor påvirkning på kostnaden.

Energikostnadene for Asker kommune gikk vesentlig ned fra 2010 til 2011, men i 2012 økte kostnaden igjen med 8 % til et nivå på 16 % over snitt for gruppen og landsgjennomsnittet, se diagram 7 i vedlegg 1.

SSB har for første gang for 2012 etablert en rutine for rapportering av energibruken i kommunene. Dataene er derfor beheftet med en viss usikkerhet og bør benyttes med forsiktighet. Asker kommune brukte i 2012 176 kwh per kvm (BTA). Det er på nivå med snitt for nettverksgruppen og landsgjennomsnittet, se diagram 13 i vedlegg 2.

Diagrammet under viser Asker kommunes energiprofil for 2012 totalt og fordelt på de ulike bygningskategoriene.



Energikostnadene totalt for Asker kommunes formålsbygg har som nevnt, i følge Kostra økt med 8 % fra 2011 til 2012. Deler av denne økningen kan tilskrives noen feilallokeringer av energikostnad mot korrekt arealtype (formålsbygg versus næring). Egne data fra kommunens AEOS-system viser dog at energibruken har økt i perioden. Hovedsakelig kom økningen innenfor bygningskategoriene skoler, kultur og idrett.

Økningen fordelte seg som følger:

- Radontiltak i skolene med utvidet driftstid for bedre ventilering tilsvarte 21 % av merforbruket.
- Betydelige problemer med styringen av anlegget i Holmen ishall har siden 2010 bidratt til høyere energibruk og stod for om lag 18 % av forbruksøkningen.
- Asker kulturhus har alene hatt en økning på 1,1 GWh siden 2011 det vil si 33 % av merforbruket. Her kan 0,5 GWh tilskrives defekt styring av gatevarme.
- Utvidet driftstid på ventilasjon, som følge av ønsket kjøling på IT-avdeling og utstyr i Johan Drengsrudvei 52 vei stod for 16 %.
- Den øvrige økningen på 16 % var fordelt utover en rekke bygg.

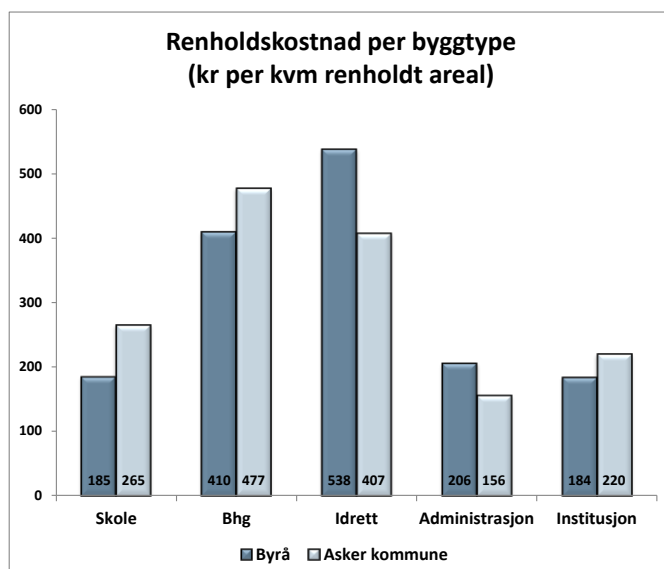
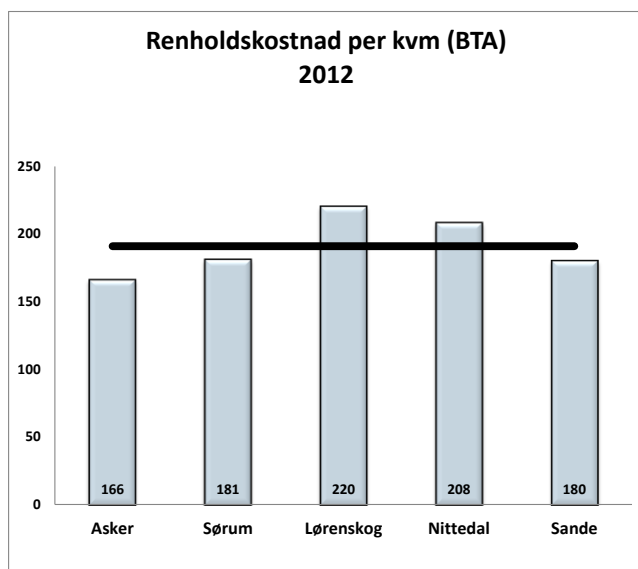
Energiriktig forbruk i byggene forutsetter riktig drift og driftsorganisasjonen har en stor del av ansvaret for byggets forbruk. Som en del av Eiendomsforvaltningens sitt EPC-prosjekt er det definert et eget prosjekt rundt energioppfølging. Prosjektets mål er å forbedre driftsorganisasjonens fokus, kunnskap og rutiner for energioppfølging, samt informere brukerne/leietakerne av bygget om energiforbruket.

Renhold

Kostnaden til renhold per kvm er også for 2012 hentet fra NKF-renholdsnettverk sin rapport, som omfatter innsamlede data fra 5 kommuner i nettverket. Med bakgrunn i det snevre datautvalget bør verdiene benyttes med forsiktighet ved sammenligning av kommunene. Fra og med regnskapsåret 2013 vil renhold inngå som en egen indikator i KOSTRA-rapporteringen.

Som vist tidligere er renhold av bygningsmassen den største utgiftsposten ved drift av bygninger, og omlag 32 % av de samlede utgiftene til driftsaktivitet benyttes til renhold.

Samlet sett ligger Asker kommune litt under snitt i forhold til de andre kommunene i «renholdsgruppen». NKF-renholdsnettverk har gjennomført en grundigere analyse av materialet hvor de har tatt renholdsarealet i betraktning, se notat i vedlegg 4. Denne analysen viser at det er spesielt på barnehager og idrettsbygg at kostnadstallene er høye per kvm. Dette gjelder for alle de undersøkte kommunene. Dog viser analysen at Asker kommune ligger vesentlig over de andre kommunene på idrettsbygg.



Det høye nivå på kostnadene for barnehagene er uavhengig av om renholdet gjennomføres av eksterne byråer eller av egne ansatte, selv om analyser viser at kostnaden ved egne ansatte er noe høyere enn renhold utført av eksterne byråer. I forhold til andre bygningstyper er barnehagene preget av flere små og trange rom, ofte overmøblerte og med mye smuss.

Når det gjelder idrettsbyggene er spesielt Askerhallen en utfordring. Bygget har både idrettshall og ishall på samme sted med mange garderober og dusjer. Bygget er slitent og dårlig tilgjengelig for renhold med mange trapper, halvetasjer og ingen heiser. Våtrommene benyttes 7 dager i uken. Ellers gjennomføres renhold av idrettsbyggene etter åpningstid, noe som medfører fordyrende kvelds- og nattarbeid. Svømmehallene krever også renhold 7 dager i uken hele året. For de andre bygningstypene er renholdet i Asker kommune på nivå med de andre med noen små variasjoner opp eller ned.

I Asker kommune blir renholdet utført både av egne ansatte renholdere og ved bruk av eksterne byråer. Det foreligger i dag 50 renholdsavtaler med private leverandører.

I 2011 innførte Asker bruk av standarden Insta 800 for definisjon og måling av kvalitet på renholdet. Egne kontroller gjennomføres 4 ganger i året. I 2012 ble det totalt foretatt 199 kontroller hvorav 6 med ikke godkjent resultat.

Ansvar	Antall kontroller	Ikke godkjent
Asker kommune (interne renholdere)	113	1
Byråer (eksterne renholdere)	86	5

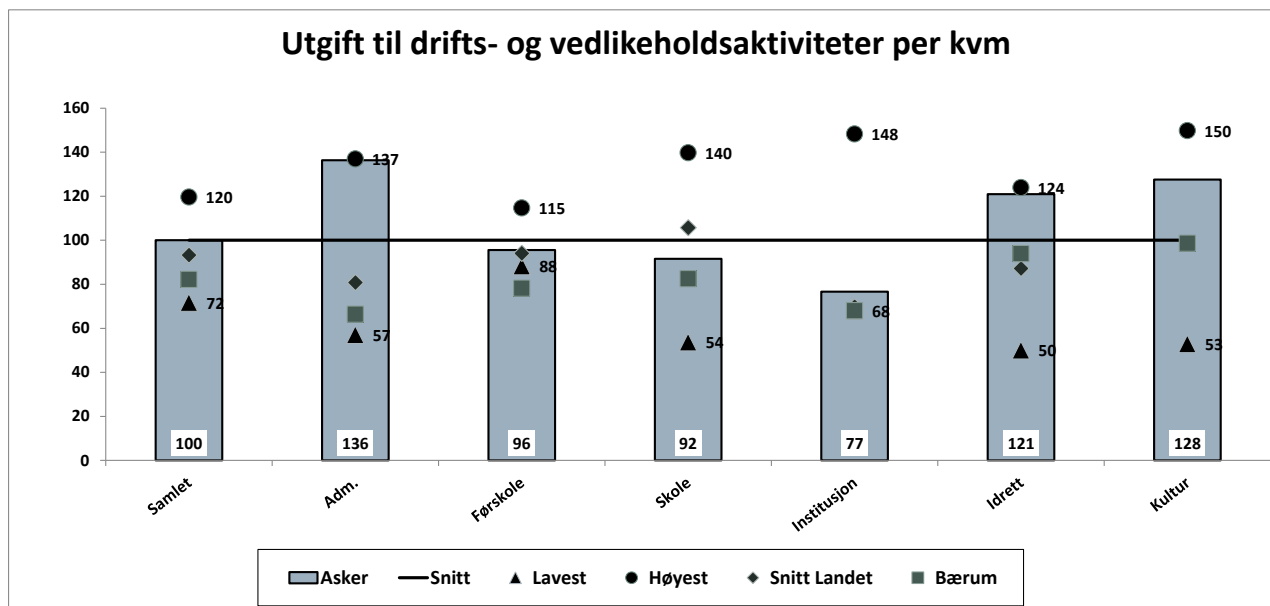
2.4.5 Vedlikehold

Vedlikeholdskostnaden omfatter alle utgifter til oppgaver som er nødvendige for å opprettholde kvaliteten på bygningene og de tekniske installasjonene, slik at det er mulig å bruke bygningene til det formål den er tiltenkt. I 2012 hadde vedlikeholdets andel av totalkostnaden til forvaltning, drift og vedlikehold økt til omlag 16 %.

Asker kommunes utgifter til vedlikehold ligger også i 2012 på nivå med de kommunene vi sammenligner oss med, men om lag 40 til 50 % høyere enn Bærum kommune og landsgjennomsnittet, se diagram 8 i vedlegg 1. Totalt økte vedlikeholdskostnaden med 8 % fra 2011 til 2012. I 2012 styrket kommunen det verdibevarende vedlikeholdet med 10 mill. kroner

Den store spredningen i verdier rapportert i KOSTRA kan tyde på fortsatt noe varierende kvalitet på datagrunnlaget for denne indikatoren og noe ulik praksis for allokering av kostnadene til henholdsvis drift eller vedlikehold. I tillegg er det også rapportert om noe ulik praksis for regnskapsføring av formuesbevarende vedlikehold/oppgraderinger i investerings-/drifts-regnskapet. I det etterfølgende kapittel har vi derfor valgt å se disse to kostnadsgruppene under ett.

2.4.6 Drift- og Vedlikeholds- kostnader fordelt på bygningstype



Figuren viser at samlede utgifter til drifts- og vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter er forholdsvis lik for hele utvalget.

Diagram 10 og 11 i vedlegg 2 viser utgifter til henholdsvis drift og vedlikehold fordelt på bygningstype. I vedlegg 2 er det også gitt en oversikt over antall bygg og gjennomsnittlig størrelse samlet og per bygningskategori for noen av kommunene i sammenligningen.

Administrasjonslokaler

Asker benyttet mer enn både snitt for gruppen, landsgjennomsnitt og forholdsvis mye mer enn Bærum på drift- og vedlikehold av administrasjonslokaler. En forklaring på dette kan være at vårt rådhus er et eldre bygg, som er lite arealeffektivt og derved kostnadskrevende å drifte både med hensyn på renhold og energibruk. Et annet moment er, som nevnt i kap. 2.4.4., økt energikostnad på administrasjonsbygg som følge av økt energibruk i Johan Drengsrudvei 52. Asker kommune har totalt 8 ulike administrasjonsbygg med et gjennomsnittlig areal på 2.655 kvm. I 2012 ble det brukt totalt kr. 3.071' på vedlikehold av administrasjonsbyggene via driftsregnskapet. Av dette gikk 41 % til innkjøp av kontormøbler samt oppussing og tilpasning av kontorlokaler. Kostnaden ble båret av enhetene selv.

Førskolelokaler

Samlet ligger drift og vedlikehold av våre førskolelokaler på nivå med snitt for gruppen og landsgjennomsnittet, mens man hadde en noe høyere kostnad per kvadratmeter enn Bærum kommune. Asker kommune har totalt 24 relativt små barnehager. Små enheter skulle tilsi lavere driftseffektivitet. Analyse av datagrunnlaget i dette utvalget viser dog ikke en slik sammenheng for førskolelokalene. Asker kommune har blant de laveste driftskostnadene og disse er på nivå med Bærum kommune. Asker kommune har derimot i 2012 brukt 225,- kr. per kvm til vedlikehold på disse byggene dvs. 25 % mer enn snitt mens Bærum kommunes nivå var betydelig lavere.

Skolelokaler

Asker kommunes skoler ble i 2009 og 2010 prioritert både med hensyn på midler fra Regjeringens tiltakspakke og eget vedlikeholdsbudsjett. Dette ble gjort fordi man ønsket å oppgradere en del av våre eldre skolelokaler til mer tidsriktig standard, samt å ta igjen deler av et vedlikeholdsetterslep. Samlet utgift til drift og vedlikehold på skolebyggene i Asker økte i 2012 fra 475,- til 527,- kr per kvm og andelen som ble benyttet til vedlikehold gikk opp fra 12 til 16 %. Asker kommunes arealeffektivitet for grunnskolen er på nivå med utvalget av

kommuner for øvrig, se kapittel 2.3, mens ressursinnsatsen var på 92 % av snittnivå. Den gjennomsnittlige størrelsen på skolebyggene skiller seg ikke mye fra de andre kommunene, med unntak for Skedsmo der skolebyggene er omtrent 40 % større. Dataene viser ingen entydig sammenheng mellom antall bygg, størrelse og driftseffektivitet. Det skyldes trolig at totalt areal for skolebygg i hver enkelt kommune er høyt sammenlignet med de andre bygningskategoriene.

Institusjonslokaler

Samlet ligger drift og vedlikehold av våre institusjonslokaler også i 2012 lavere enn snitt for gruppen. Dette på tross av at utgift til vedlikeholdsaktivitet er 22 % høyere enn snitt og betydelig høyere enn landsgjennomsnittet og Bærum kommune. Asker kommune har 5 store institusjonsbygg (bo- og omsorgssenteret) med et gjennomsnittlig areal på 6.800 kvm. I tillegg har kommunen registrert 7 andre mindre institusjonsbygg, som i rapporteringsøyemed regnes som institusjoner. Disse består bl. annet av boliger for mindreårige og helseadministrasjonsbygg.

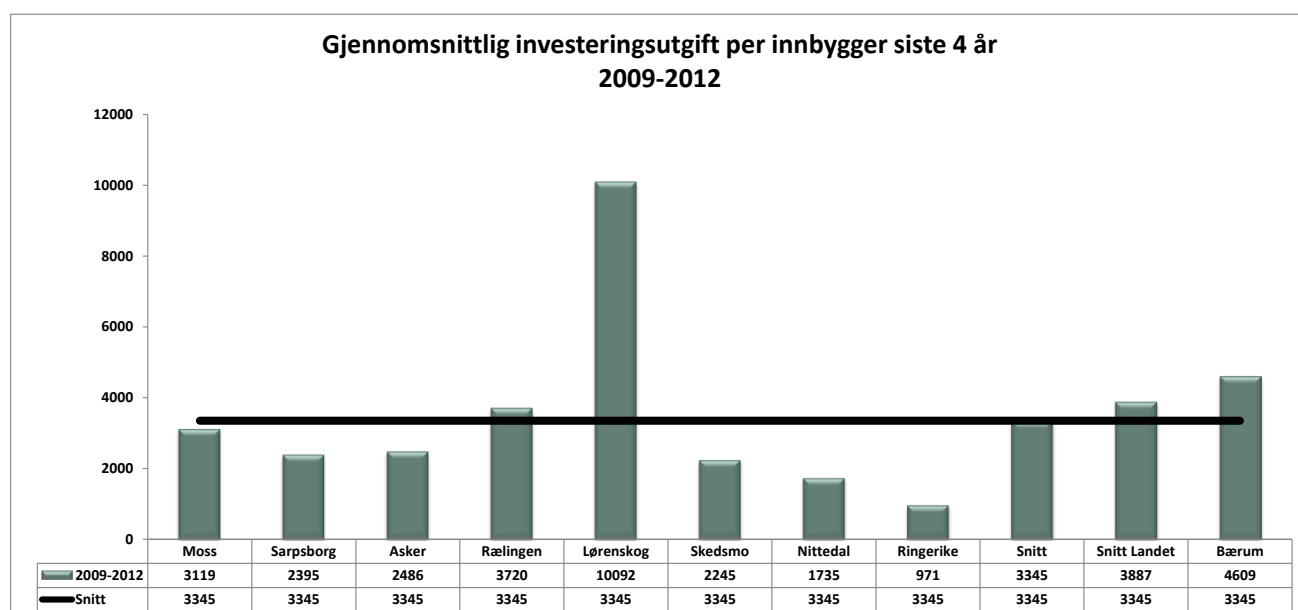
Idrettsbygg

Asker kommune er, som tidligere nevnt, en kommune som prioriterer idrettsaktivitet og bygg. I 2012 brukte Asker totalt kr. 30.728' på drift og vedlikehold av kommunenes idrettsbygg og utendørsanlegg. Både vår dekningsgrad og samlede utgifter var i 2012 dermed ca. 20 % høyere enn for de andre kommunene i analysen. Det er viktig å merke seg at denne indikatoren også inkluderer alle kostnader kommunen har på sine utendørsanlegg. Kommunen har 13 idrettsbygg hvorav 10 idretts- og svømmehaller og i tillegg ca. 14 utendørs idrettsanlegg med skiløyper, alpinbakke, kunstis-, kunstgress- og grusbaner. Utendørsanleggene sto for om lag 25 % av utgiftene i 2012.

Kulturbygg

Asker kommune har prioritert kulturområdet med et relativt nytt, stort og moderne kulturhus. Nye, moderne bygg har ofte kompliserte og energikrevende tekniske installasjoner som kan bidra til økte driftskostnader. Analysen viser at også for kulturbyggene er det en sammenheng mellom dekningsgrad og kostnad. En betydelig andel av utgiftene i denne kategorien er driftsutgifter til Asker kulturhus, og hele 34 % av utgiftene ble i 2012 brukt på energi til dette bygget samt gatevarme.

2.5 Investeringer - Avskrivninger



Diagrammet viser den gjennomsnittlige investeringsutgift per innbygger for de siste fire år. Tjenesteprofilen viser at Asker kommunes investeringer i denne perioden har ligget på et relativt lavt nivå sammenlignet med utvalget. Dette har vært en bevisst strategi fra kommunens side etter at store investeringsprosjekter i perioden 2004 og 2005, med ny svømmehall på Risenga, nytt kulturhus og ett stort nytt sykehjem i Røyken har bidratt sterkt til høye kapitalkostnader.

Også i 2012 utgjorde avskrivninger på kommunale bygg ca. 40 % av den totale kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning og for Askers del er avskrivningene 64 % høyere enn både snitt for nettverksgruppen og landsgjennomsnittet.

Diagram 9 i vedlegg 1 viser Asker kommunes avskrivninger i kr per kvm eide bygg for de siste tre år sammenlignet med nettverksgruppen, landsgjennomsnittet og Bærum kommune.

3 Kvalitet

3.1 Brukerundersøkelser – opplevd kvalitet

Elevundersøkelsen - Skoleporten

Tabellen nedenfor er hentet fra Skoleporten og viser resultatet fra den årlige elevundersøkelsen under området fysisk læringsmiljø som omhandler bygningsmassens opplevd kvalitet. Skalaen i undersøkelsen er fra 1 til 5, med 5 som høyeste nivå (mest fornøyd).

SKOLEPORTEN - Elevundersøkelse, Fysisk læringsmiljø						
	Asker		Snitt Nettverk		Nasjonalt	
	7-trinn	10-trinn	7-trinn	10-trinn	7-trinn	10-trinn
Luften i klasserommene	3,0	2,2	2,9	2,4	2,9	2,3
Temperaturen i klasserommene	3,1	2,3	3,0	2,4	3,0	2,3
Klasserommene ellers	3,5	2,9	3,5	2,8	3,4	2,8
Toaletter	2,4	2,7	2,5	2,7	2,6	2,6
Garderobe og dusj	2,6	2,6	2,8	2,6	2,8	2,5
Skolebygget	3,7	3,1	3,7	3,0	3,6	2,9
Renhold/ vasking	3,3	3,3	3,4	3,0	3,4	3,0
Uteområdet elevene kan bruke i friminuttene	3,6	3,3	3,7	3,1	3,5	2,8
Snitt per trinn	3,2	2,8	3,2	2,7	3,2	2,7
Sanlet snitt		3,0		3,0		2,9

Det fysiske læringsmiljøet i Asker kommunes ble av elevene i skolen vurdert totalt sett å være på samme nivå som de andre kommunene i nettverksgruppen, landet for øvrig og også Bærum kommune (samlet snitt=3,0). Svarene i undersøkelsen kan tyde på at ungdomsskoleelevene er mer kritiske og særlig mindre fornøyd med klasserommene og temperatur og luft i disse. Dataene fra hver enkelt ungdomsskole i Asker viser at det spesielt er Landøya og Risenga ungdomsskole som får lave vurderinger. Begge disse skolene ligger inne i rådmannens forslag til investeringsprogram frem mot 2019.

	Hovedgården ungdomsskole	Vollen ungdomsskole	Risenga ungdomsskole	Landøya ungdomsskole	Solvang ungdomsskole	Torstad ungdomsskole	Borgen skole
Luften i klasserommene	2,5	2,7	1,6	1,5	2,0	2,7	2,3
Temperaturen i klasserommene	2,4	2,5	1,8	1,8	2,4	2,7	2,4
Klasserommene ellers	3,3	3,5	1,9	1,6	2,8	4,1	3,0
Toaletter	2,9	3,1	1,7	2,9	2,8	3,3	2,6
Garderobe og dusj	2,9	2,9	3,4	1,5	2,7	2,8	2,2
Skolebygget	3,6	3,8	1,6	1,4	3,1	4,6	3,8
Renhold/ vasking	4,1	3,9	2,6	2,3	3,5	3,6	3,3
Uteområdet elevene kan bruke i friminuttene	3,9	3,6	3,1	2,3	3,1	4,1	3,3
Snitt	3,2	3,3	2,2	1,9	2,8	3,5	2,9

Som et resultat av elevundersøkelsen har Eiendomsforvaltningen i 2013 prioritert tiltak for oppgradering av klasserom, innvendige arealer og toaletter på enkelte skoler. Da Udir har endret rapporteringspunkt fra og med 2013, vil neste Elevundersøkelse vil bli publisert på skoleporten i februar 2014.

Brukerundersøkelser utført av Asker kommune

Brukerundersøkelsen ble gjennomført ved at alle virksomhetsledere ble bedt om å besvare undersøkelsen i forhold til Eiendomsforvaltningen som enhet. Målgruppen for undersøkelsen var kommunale virksomheter som bruker skolebygg, barnehager, idrettsbygg, kulturlokaler og kontorbygg.

Resultatene fra brukerundersøkelsen i 2011 er benyttet i Eiendomsforvaltningens dialogmøter med brukerne i 2012. Her ble det spesielt vektlagt samarbeidet og informasjon med brukerne våre. Brukerundersøkelsen 2012 viser en fremgang på alle hovedområder og totalt i brukernes opplevelse av god brukermedvirkning. Til tross for fremgangen er resultatene fortsatt lave spesielt på områdene brukermedvirkning og innhold/kvalitet. Det arbeides kontinuerlig med å oppnå en tettere dialog mellom forvaltere og brukere blant annet for å sikre en felles oppfatning av hvilke vedlikeholdstiltak som skal prioriteres og gjennomføres. Samtlige planlagte vedlikeholdstiltak blir også elektronisk tilgjengeliggjort for kommunens øvrige virksomheter.

Eiendomsforvaltningen	
Antall svar: 47 (På en skala fra 1 – 6 der 6 er svært fornøyd)	
Kategori 1: Innhold og kvalitet: I hvor stor grad:	Snitt
Er du kjent med leietakermatrisen og vet hvilke tjenester du kan forvente å få levert fra Eiendomsforvaltningen?	4,51
Er du fornøyd med vaktmestertjenesten?	3,70
Er du fornøyd med renholdstjenesten?	3,85
Er du fornøyd med informasjonen du får fra Eiendomsforvaltningen underveis ved rehabiliterings- og utbyggingsarbeider?	3,38
Er du fornøyd med forvaltnings- og vedlikeholdstjenesten?	3,38
Dersom du kjøper tilleggstjenester av Eiendomsforvaltningen, er du fornøyd med kvaliteten på arbeidet som blir utført?	3,90
Totalt	3,79
Kategori 2: Brukermedvirkning: I hvor stor grad er du fornøyd med:	Snitt
Muligheten for å komme med innspill til eiendomsforvaltningen i forbindelse med renholdstjenesten?	4,64
Muligheten for å komme med innspill til eiendomsforvaltningen i forbindelse med vaktmestertjenesten?	3,68
Muligheten for å komme med innspill til eiendomsforvaltningen i forbindelse med forvaltning/vedlikehold?	3,72
Muligheten for å komme med innspill til eiendomsforvaltningen i forbindelse med prosjekter/rehabilitering/osv.?	3,91
Opplever du at dine tilbakemeldinger på tjenesten blir ivaretatt?	3,68
Har du innflytelse over hvordan tjenesten hos deg skal utføres?	3,77
Totalt	3,90

Kategori 3: Service og tilgjengelighet: I hvor stor grad:	Snitt
Opplever du at de ansatte behandler deg med respekt og høflighet?	4,87
Er du fornøyd med de ansattes faglige kompetanse?	4,49
Er du fornøyd med de ansattes serviceinnstilling?	4,09
Synes du det er lett å få kontakt med Eiendomsforvaltningen via telefon, e-post eller brev?	4,24
Er ventetiden fra du henvender deg til du får svar akseptabel?	3,78
Opplever du at de ansatte i tjenesten holder det dere har avtalt?	4,00
Opplever du at du får god informasjon om hva tjenesten kan tilby deg?	3,24
Totalt	4,11
Kategori 6: Brukertilfredshet:	Snitt
Allt i alt, hvor fornøyd er du med eiendomsforvaltningen?	4,00

3.2 Tilstandsvurdering

Regelmessig tilsyn med og kartlegging av kommunens bygningsmasse er viktig for et å oppnå et formålstjenlig vedlikehold. Eiendomsforvaltningen har jevnlig utarbeidet en tilstandsvurdering av bygningsmassen. Vurderingene er utført i henhold til Norsk standard for tilstandsvurderinger NS2434, med en klassifisering av tilstandsgrad fra 0 til 3. Hvor tilstandsgrad 0 betyr at funksjonell, teknisk og innemiljømessig standard er OK mens 3 betyr at det enten er betydelig manglende funksjonalitet, betydelige tekniske utbedringspålegg eller at innemiljømessige krav ikke er tilfredsstillende.

For å forbedre arbeidet med kartlegging av bygningenes tilstand, skaderisiko og oversikt over myndighetskrav ble det i 2012 vedtatt å ta i bruk verktøyet IK-bygg. Verktøyet er blitt implementert i løpet av første halvår 2013.

Sum	0 - Ansvar og Gjennomføring																	1 - Bygning							2 - Innemiljø						3 - Universell Utforming				4 - Brann og Beredskap				5 - Ytre miljø			6 - Offentlige pålegg		7 - Ved byggearbeider
	0-1 Er eier / kommunestyret klar over sitt eieransvar? 0-2 Er forvalter klar over sitt forvalteransvar? 0-3 Er bruker klar over sitt bruker-/leietaker-ansvar?																	1-1 Bygning uventdig 1-2 Bygning innvendig 1-3 El. anlegg (ledninger, kabling, faste installasjoner) 1-4 Varme og ventilasjonsanlegg 1-5 Vann, avløp og sanitær anlegg 1-6 Sikring og lys 1-7 Heis							2-1 Renhold 2-2 Luftkvalitet 2-3 Temperatur 2-4 Lys 2-5 Lyd og støy 2-6 Helsefarlige stoffer i bygningen						3-1 Bygningens beliggenhet 3-2 Planløsning 3-3 Adkomst 3-4 Bygningens tilgjengelighet				4-1 Branndokumentasjon organisatorisk 4-2 Dokumentasjon teknisk utførelse 4-3 Boliger - særskilte forhold				5-1 Flomfare 5-2 Skred / rasfare 5-3 Nedgravede tanker 5-4 Energiemåke 5-5 Sikkerhet og helsetemmelig beredskap			6-1 Offentlige pålegg		7-1 Er byggherreskriften ivare tatt ved eventuelle ombygging / rehabilitering
Bygning/Bygningsgruppe																																												
Skoler	0,9	0,7	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,0	1,0	0,9	1,0	0,7	1,0	0,6	1,1	1,3	0,9	1,1	0,8	1,0	0,8	1,3	1,1	1,0	0,7	0,8	1,0	0,5	0,8	0,4	0,4	0,3	2,0	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9						
Barnehager	0,7	0,4	0,9	0,7	0,8	1,1	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	0,0	0,8	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	0,6	0,9	1,0	0,0	0,8	0,4	0,4	0,2	2,2	0,7	0,4	0,4	0,9	0,9					
Helsebygg/Sykehjem	0,7	0,5	0,9	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,4	0,8	0,7	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,5	0,7	0,8	0,0	0,6	0,3	0,2	0,1	1,8	0,8	0,3	0,3	0,9	0,9						
Adm./Næringsbygg	0,7	0,7	0,8	0,7	0,9	0,8	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	0,4	0,9	0,5	1,1	0,9	1,0	1,0	0,6	0,7	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	1,0	0,9	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2	2,0	0,3	0,2	0,2	1,0	1,0						
Kulturbygg	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7	1,0	1,0	0,9	0,6	0,7	0,7	0,1	0,5	0,3	0,6	0,5	0,7	0,8	0,3	0,5	0,7	0,7	0,5	0,3	0,6	0,9	0,8	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	2,7	0,7	0,0	0,0	0,6	0,6						

Tabellen viser at kommunens bygningsmasse alt i alt er i relativt god stand.

3.3 Radon

Det er et myndighetskrav at alle bygg skal testes for radonstråling. Asker kommune har testet alle formålsbygg og tiltak og kontrollmålinger gjennomføres fortløpende.

Som en innledende fase i kartlegging og identifisering av bygninger med et potensielt radonproblem ble det i 2011 utført sporfilm målinger (langtids radonmåling) i 75 av Asker kommunes bygninger (24 skoler, 22 barnehager, 19 helsebygg og 10 andre bygg). Resultat fra målingene var 141 rom med radonnivå over tiltaksgrensen på 100Bq/m³. På grunnlag av funnene ble bygningene prioritert for elektroniske målinger i fase 2 av kartleggingen. Tiltak ble umiddelbart gjennomført i 3 barnehager med de høyest registrerte verdiene.

I løpet av 2012 ble det utført radontiltak på i alt 77 rom. Tiltakene varierer fra økt driftstid på ventilasjonsanlegg til tetting av føringer (for rør og kabler) og sprekker samt montering av egne separate radonsug direkte fra grunnen under byggene. Det gjenstår tiltaksgjennomføringer og kontrollmålinger på i alt 64 rom og arbeidet med tiltak fortsetter i 2013. De byggene det så langt er gjennomført radontiltak på er de med de høyeste verdiene. De byggene som nå gjenstår ligger veldig i nærheten av tiltaksgrensen på 100Bq/m³.

Radonprosjektet i Asker kommune ble i 2012 og 2013 utvidet til også å omfatte kartlegging og vurdering av Kommunens utleieboliger og det er innhentet sporfilmer (langtids radonmåling) i de tilfeller der det foreligger en risiko for radon. Dette har resultert i utredning og planlegging for gjennomføring av tiltak i 68 boliger hvorav 18 ligger i prioritert gruppe (< 200Bq/m³). Inspeksjoner, utarbeidelse av tiltaksplan samt gjennomføring av disse er planlagt utført i 2014. Det er også startet et arbeid med planlegging av videre håndtering av radon problematikk i den daglige driften og det er opprett et samarbeid med firmaet Corentium AS, Horten kommune og Sande kommune for utveksling av kompetanse og erfaring. Kommunen får også delta med innspill til og utvikling/testing av ny måleteknologi utviklet av Corentium AS

3.4 ENØK og energi

Asker kommunes energi og klimaplan har som mål å spare 30 % energiforbruk i kommunens egne bygg (basert på 2007 tall). CO₂ utslippet fra kommunens egen virksomhet skal reduseres 80 % i perioden fra 2010 til 2020. Eiendomsforvaltningen skal stå for innsparingene på energi i bygg samt bidra til CO₂ innsparingen ved å fase ut/konvertere olje som energibærer i bygg.

Konvertering fra olje til andre oppvarmingskilder

I 2011 kom driften på Risenga varmesentral i gang og kommunen konverterte 5 store bygg (ishall, idrettshall, badeanlegg, 2 skoler) samt en utendørs kunstisbane og en kunstgressbane. Risenga varmesentral har pellets som hovedkilde og bioolje som reserve/spisslast. I tillegg ble det konvertert 1 skole (Mellom-Nes) fra olje til pellets med egen lokal brenner. Så langt er byggene konvertert til pellets men det jobbes også med planer for konvertering til andre varmekilder eks. varmepumpe i kombinasjon med solenergi etc.

I 2012 starter arbeidene med å konvertere Asker Kulturhus og Jansløkka skole fra oljefyring til hhv varmepumpe og pellets. Planlagt oppstart for disse anleggene er satt til 2013. For å nå målene for vedtatte CO₂ utslipp vurderes det om noen av kommunens oljefyringsanlegg skal bygges om fra fossil fyringsolje til miljøvennlig bioolje. Det er nå utviklet en ny type bioolje som ikke krever større investeringer ved ombygging av anleggene samt at stabiliteten på leveransesiden har blitt mye bedre enn tidligere.

ENØK

Asker kommune gjennomførte i perioden 2005-2010 et større ENØK prosjekt. Resultatet var en besparelse på omlag 19 % eller 9 GWh i energibruk i egne bygg. Dette prosjektet ble videreført i fase 2 fra 2011 med årlige bevillinger, foreløpig til 2016. Hovedmålet er 30 % reduksjon i energiforbruket frem til 2020 basert på 2007 tall – årlig innsparing er satt til 3 %.

I 2011 ble det utarbeidet og lyst ut en energisparekontrakt med garanterte besparelser(EPC) for 29 utvalgte bygg med størst sparepotensiale. Stipulerte innsparinger for dette prosjektet antas å være 21 % (ca. 6,2GWh).

I 2012 ble 17 bygg analysert. I tillegg ble det gjennomført en omfattende Enøk-analyse for «Risengaområdet» (Askerhallen, utendørs kunstisbane, Risenga svømmehall, Risenga u/skole, utendørs kunstgressbane og Leikvollhallen). Det ble besluttet å prioritere og gjennomføre tiltak på Kulturhuset samt arbeide videre med Risengaområdet. Kulturhuset og Jansløkka skole ferdigstilles i 2013, Risengaområdet starter opp i 2013 og ferdigstilles i 2014.

Energiriktig bruk i byggene forutsetter riktig drift og driftsorganisasjonen har en stor del av ansvaret for byggets forbruk. Som nevnt i kap. 2.4.4., viser egne data fra kommunens AEOS-system at energibruken økte i perioden 2011 til 2012. Hovedsakelig innenfor bygningskategoriene skoler, kultur og idrett. Som en del av EPC-prosjekt er det definert et eget delprosjekt rundt energioppfølging. Prosjektets mål er å forbedre driftsorganisasjonens fokus, kunnskap og rutiner for energioppfølging, samt informere brukerne/leietakerne av bygget om energiforbruket.

Energimerking

I tråd med NVE's direktiv har Asker kommune energimerket bygg som er større enn 1000 kvm. I 2011 ble ca. 50 % av byggene energimerket og ved utgangen av 2012 er 90 % av kommunens bygg merket. Det gjenstår enkelte bygg som avventes i forbindelse med planlagte rehabiliteringstiltak.

Energikarakteren på byggene varierer fra C til F og den samsvarer i stor grad med byggeår og teknologi. Alle nye bygg energimerkes ved ferdigstilling. Som en følge av Asker kommunes vedtak om passivhusstandard ved nybygg, forventes karakterer i sjiktet B/A fremover.

3.5 Tilsyn

Branntilsyn

Asker kommune har registrert 94 særskilte brannobjekter som krever branntilsyn hvert år. I 2012 ble det utført 73 tilsyn ved disse objektene. 3 tilsyn ble utført på kirkebygg, men uten eiendomsforvaltningens tilstedeværelse. 17 av tilsynene var tematilsyn.

13 tilsyn var uten avvik (mindre feil/ mangler). Rapporter med avvik er besvart med handlingsplaner og lukket i Asker Dialogen. Alle avvik er utbedret eller planlagt utbedret innen forsvarlige rammer. Avvikene omfatter også avvik som direkte berører brukerne av byggene/objektene samt organisatoriske avvik.

Arbeidstilsyn

I 2012 ble det gjennomført tilsyn på kommunens overordnede HMS- og FDV- system i kommunens skolebygninger. Tilsynet ble gjennomført på 4 utvalgte skoler.

- Hagaløkka skole
- Hoftstad skole
- Landøya skole
- Solvang ungdomsskole

Det ble gitt totalt 3 pålegg, hvorav 2 var rettet mot Eiendomsforvaltningen. Alle pålegg ble lukket innen tidsfristen.

3.6 Avviksrapportering

Asker Dialogen

Asker Dialogen er Asker kommunes system for avviksrapportering. Systemet skal tilrettelegge for at alle ansatte arbeider med å forbedre arbeid og tjenester. I Asker dialogen kan både

interne og eksterne brukere melde inn behov og eventuelle avvik direkte til Eiendomsforvaltningen. Antall henvendelser gikk ned fra 2011 til 2012. 1 avvik sto fortsatt registrert som til behandling. Dette skyldes trolig en forglemmelse i rapporterende enhet, da avviket ble fulgt opp og lukket samme dag som det var meldt.

AskerDialogen – Eiendomsforvaltningen 2011	Totalt	Fulgt opp	Avslått	Til behandling
Dialog intern	131	122	9	0
Dialog eksternt	51	42	9	0
TOTALT	182	164	18	0

AskerDialogen – Eiendomsforvaltningen 2012	Totalt	Fulgt opp	Avslått	Til behandling
Dialog intern	111	108	2	1
Dialog eksternt	50	46	4	0
TOTALT	161	154	6	1

3.7 Måloppnåelse

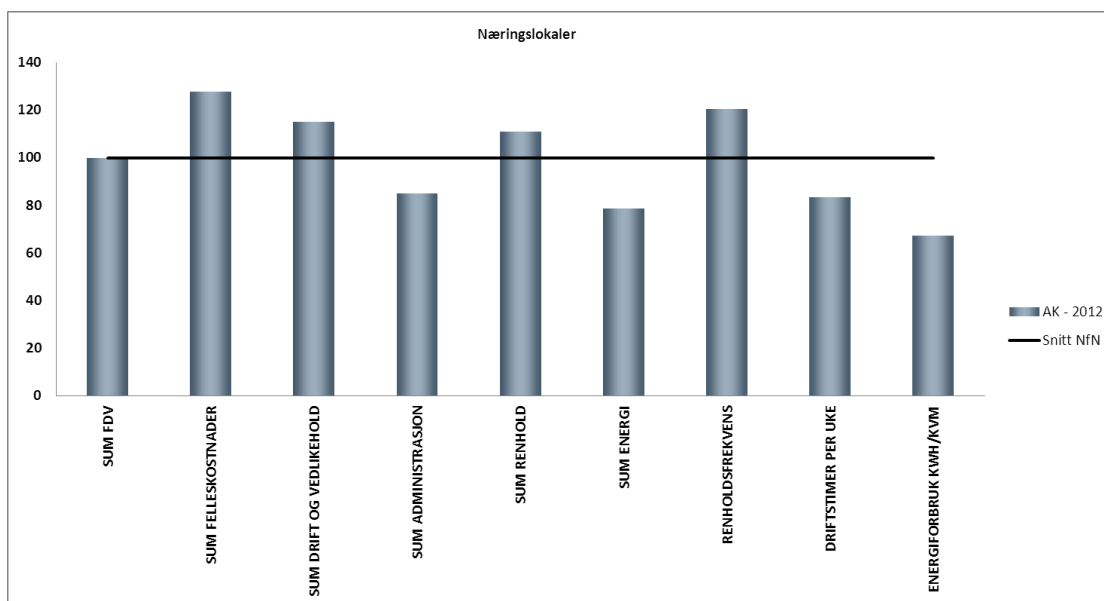
Resultatene knyttet til måloppnåelsen blir oppsummert i BMS-målekartet for Eiendom (Balansert målstyring)

Indikator-kode	Indikator	Resultat 2011	Resultat 2012	
B-E.1.1.	Andel avvik knyttet til lov/forskrift som lukkes i henhold til frist fastsatt av tilsynsmyndighet. (AskerDialogen)	87,18 %	88,24 %	↑
B-E.1.2.	Andel avvik knyttet til tidsplanlegging av prosjekter i vedtatt Handlingsprogram, jf. tabell 5A og 5B. (Telling)	27,08 %	4,65 %	↑
B-E.1.3.	Andel avvik (kostnad) knyttet til gjennomføring av vedtatte prosjekter, jf. prosjektplaner. (Telling)	12,50 %	8,14 %	↑
B-E.1.4.	Andel prosjekter i prosent av totalt antall prosjekter hvor det foreligger miljøregnskap. (Telling)	100 %	84,38 %	↓
B-E.1.5.	Opplevd tilfredshet med inneklima. (Medarbeiderundersøkelse)	4,60	4,80	↑
B-E.1.6.	Andel avvik i prosent av totalt antall vedlikeholdstiltak i henhold til plan. (Telling)	9,76 %	9,79 %	↓
B-E.2.1.	Responstid på melding (retting/tilbakemelding om fremdrift) av feil og mangler. (AskerDialogen)	22 dager	8 dager	↑
B-E.3.1.	Andel gjennomførte møter med leietakere (forvaltning/vedlikehold), jf. rutine. (Telling)	92,65 %	87,36 %	↓
B-E.3.2.	Andel prosjektplaner hvor brukere involveres i planleggingen i prosent av totalt antall prosjekter. (Telling)	100 %	96,51 %	↓

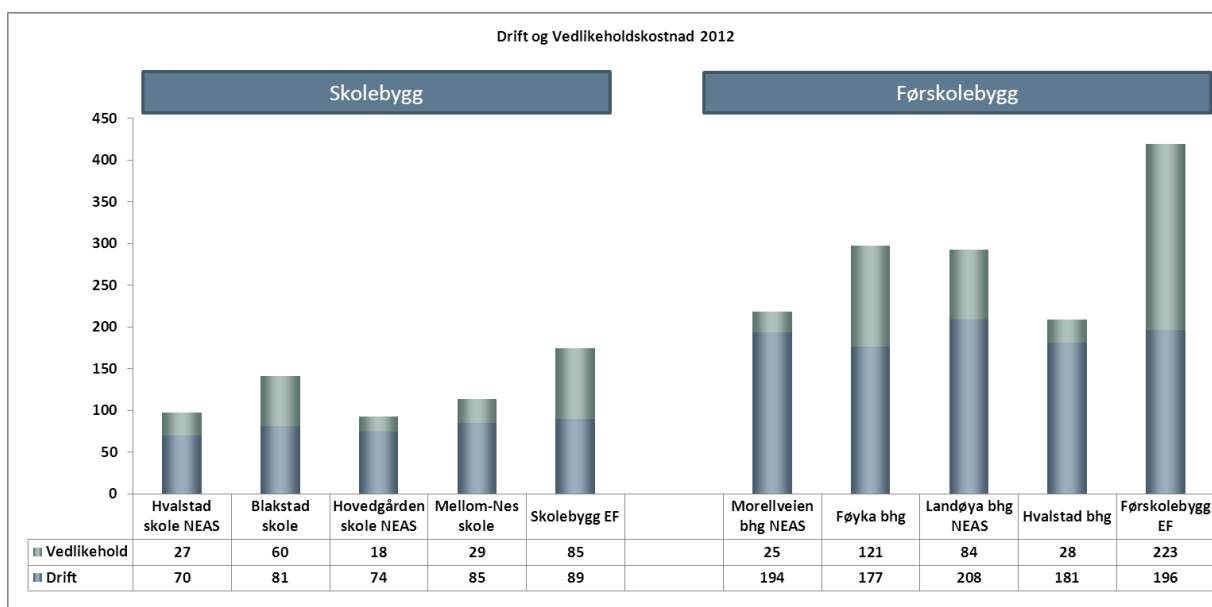
BMS-resultatene for 2012 viste en forbedring for om lag halvparten av indikatorene sammenlignet med 2011. Særlig er både indikator B-E 1.2 tidsplanlegging, B-E 1.3 kostnadsavvik og B-E. 2.1 responstid forbedret vesentlig fra 2011.

3.8 Andre nøkkeltallsanalyser

KOSTRA-rapporteringen omfatter ikke næringseiendom og for å få tilgang til nøkkeltall for næringsbygg har eiendomsforvaltningen siden 2011 vært medlem i Norsk nettverk for Næringseiendom (NfN). Nettverket består av 45 medlemsbedrifter eller virksomheter. Deres analyse for 2012 viser at Asker kommune samlet sett er på nivå med gjennomsnittet for medlemmene i nettverket.



Som et ytterligere har Eiendomsforvaltningen gjennomført en nøkkeltallssammenligning av konkurranseutsatte skoler og barnehager i kommunen. I analysen er kostnad til renhold og energi holdt utenfor driftskostnaden. Analysen viser stor variasjon mellom type bygg. For skoler har de konkurranseutsatte byggene lavere driftskostnader enn referansebyggene, mens for barnehagene er det derimot referansebyggene som har lavere driftskostnader. Vedlikeholdskostnadene for byggene varierer fra år til år og vil til enhver tid gjenspeile de prioriteringer som er gjort av kommunen. En sammenligning av årlige vedlikeholdskostnader mellom enkeltbygg vil derfor være av begrenset verdi.



4 Medarbeider

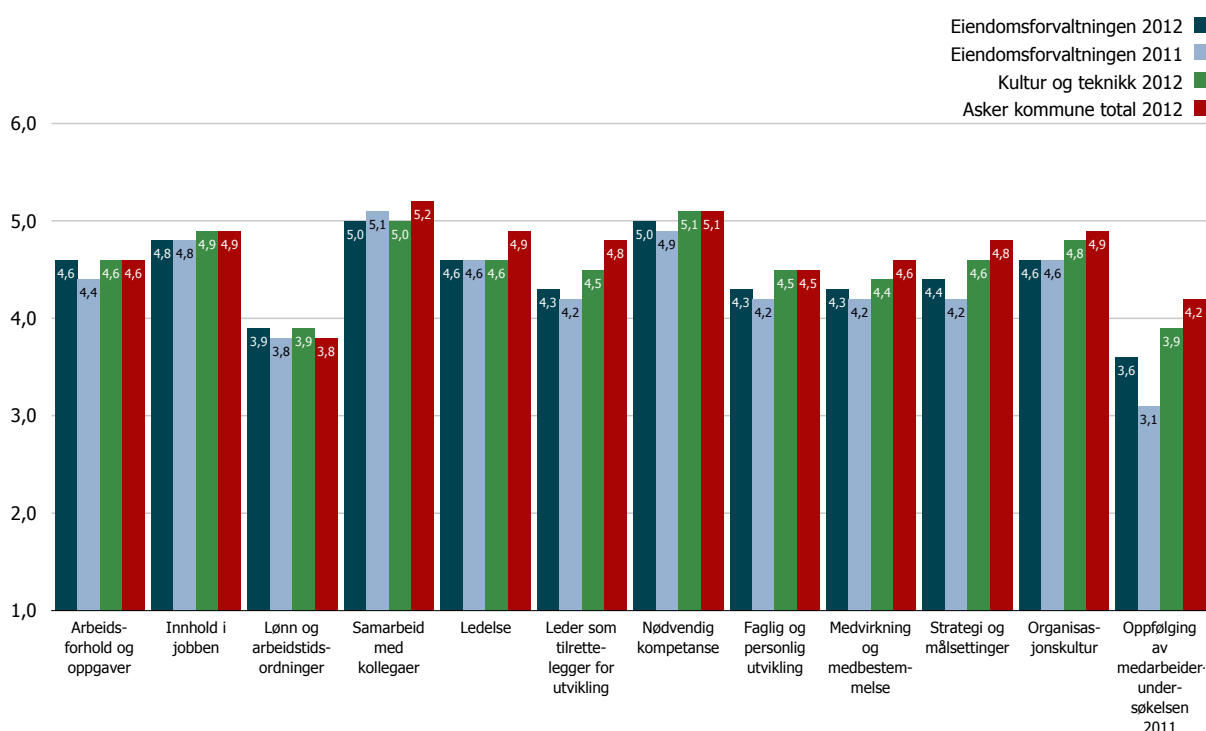
4.1 Sykefravær

Eiendomsforvaltningen	2010	2011	2012
Totalt EF	9,5	8,5	9,3

Det er en målsetning å øke tilstedeværelsen i kommunen med 0,5 prosentpoeng årlig, jf. måleindikator MA.1.2 i det gjennomgående BMS-målekartet. I 2012 opplevde Eiendomsforvaltningen igjen en økning i det totale sykefraværet med 0,8 % -poeng. Eiendomsforvaltningen arbeider aktivt med oppfølging og tiltak i de avdelingene med høyt sykefravær. Per 1.1.2012 ble ansvaret for Praktisk bistand (hjemmehjelperne) overført til renholdsavdelingen. Dette utgjør 17 personer eller 12,3 årsverk.

4.2 Medarbeidertilfredshet (medarbeiderundersøkelse)

Overordnet skår for Eiendomsforvaltningen i 2012, sett i forhold til enhetene i Teknikk og Miljø, samt for hele Asker kommune:



Alt i alt ble Eiendomsforvaltningen gitt en score på nivå med Asker kommune totalt.

5 Oppsummering av analyse

Tjenesteanalysen omfatter data for kostnader knyttet til Asker kommunes formålsbygg som utgjør omlag 66 % av det totale bygningsarealet som forvaltes i kommunen.

Analysen viser at Asker kommune har både evne og vilje til å prioritere tjenestemråde, noe som samlet sett har gitt eiendomsområdet i Asker kommune flere midler per innbygger i kommunen enn mange andre kommuner.

Asker kommunes dekningsgrad er totalt sett på nivå med de andre kommunene i nettverket, landsgjennomsnittet og Bærum kommune. For skoler, barnehager, institusjoner og administrasjonslokaler er kommunen relativt arealeffektiv, mens for idretts- og kulturbygg har kommunen flere kvm per innbygger enn utvalget for øvrig. Kommunen har 13 idrettsbygg hvorav 10 idretts- og svømmehaller. I tillegg har kommunen ca. 14 utendørs idrettsanlegg med

skiløyper, alpinbakke, kunstis-, kunstgress- og grusbaner. Disse arealene innrapporteres ikke til SSB. Asker kommune er en kommune som har prioritert idrettsaktivitet og bygg, og det kan ha bidratt til at kommunen har 20 % fler kvm idrettsbygg per innbygger enn snitt for nettverket, Bærum kommune og landsgjennomsnittet. For kulturbyggene har det siden oppstart av rapportering vært gjennomført flere endringer i rapporteringsfunksjonene i KOSTRA. Den store spredningen i tallmaterialet kan derfor tyde på at det fortsatt er noe usikkerhet rundt tallmaterialet for denne funksjonen.

Tjenesteprofilen viser at Asker kommunes investeringer de siste år har ligget på et relativt lavt nivå sammenlignet med utvalget. Dette har vært en bevisst strategi fra kommunens side etter at store investeringsprosjekter i perioden 2004 og 2005, med ny svømmehall på Risenga, nytt kulturhus og ett stort nytt sykehjem i Røyken har bidratt sterkt til høye kapitalkostnader.

Også i 2012 utgjorde avskrivninger på kommunale bygg ca. 40 % av den totale kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning og for Askers del er avskrivningene 64 % høyere enn både snitt for nettverksgruppen og landsgjennomsnittet.

De samlede kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i Asker kommune i 2012 er fordelt med 11 % til forvaltning, 16 % til vedlikehold og 73 % til drift av eiendommene. Drift (D) omfatter utgifter til energi, renhold, lønn til operativt personell, serviceavtaler på tekniske anlegg, oppfølging av myndighetskrav etc.

På tross av at kommunen bruker en høyere andel av egne midler på tjenesteområdet viser dataene korrigert for avskrivninger at Asker kommune gjennomgående produserer sine tjenester innen eiendomsforvaltning; drift (D), energi, renhold og vedlikehold (V) til en kostnad per kvm på nivå med eller lavere enn sammenlignbare kommuner, med ett unntak for forvaltning (F). Det er fortsatt store variasjoner i tallgrunlaget for denne indikatoren og den er meget avhengig av kommunenes organisasjonsform og kostnadsføring (ref. SSB). Asker kommune har valgt å ha en egen eiendomsavdeling hvor alle funksjoner knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og renhold av eiendommene er samlet. Enheten har eget personale for økonomi og merkantile funksjoner. I tillegg har enheten egne fagansvarlige i stab/støttefunksjoner på områdene jus, energi/ENØK, ventilasjon og brann.

Korrigert for avskrivninger er kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning i Asker kommune også i 2012 på nivå med sammenlignbare kommuner og lavere enn anbefalte normtall, selv om verdien har økt med 8 % i forhold til 2011. Kommunen styrket det verdibevarende vedlikeholdet med 10 mill. kroner i 2012. Samlet sett er den totale kostnaden til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) relativt lik for alle kommunene i sammenligningen med en spredning fra laveste til høyeste verdi på 76 til 114 % av snitt. Snittnivå er 700 kr. per kvm. Anbefalt verdibevarende norm er satt til om lag 750 kr. per kvm (ref. KS). Asker brukte i 2012 717 kr. per kvm

For å sikre god kommuneøkonomi, effektiv drift og for å dempe fremtidig investeringsbehov er det viktig at kommunens bygningsmasse driftes og vedlikeholdes på en formålstjenlig måte.

Systematisk sammenligning og benchmarking mellom kommunens egen eiendomsforvaltning, andre kommuner og ekstern tjenesteutførelse er sentralt i Eiendomsforvaltningens forbedringsarbeid og enheten deltar aktivt i arbeidet med forbedring av kvaliteten på arbeidsform, rutiner og nøkkeltall ved samarbeid med andre kommuner, deltagelse i drift og nøkkeltalls-nettverk (NKF og NfN), deltagelse sammen med Kommunaldepartementet og KS i SSBs KOSTRA arbeidsgruppe-Eiendom og deltagelse i Norsk Standards komite for ny standard til vaktmestertjenester.

Enheten har systematisk satt økt fokus på planlagt vedlikehold med et tydelig skille mellom planlagt og løpende vedlikehold og hvor en større andel av vedlikeholdet skal være planlagt. I tillegg er det vesentlig med regelmessig tilsyn og kartlegging av bygningsmassen tilstand. For å

forbedre arbeidet med kartlegging av bygningstilstand, skaderisiko og oversikt over myndighetskrav har enheten tatt i bruk verktøyet IK-bygg.

Diagram 1.

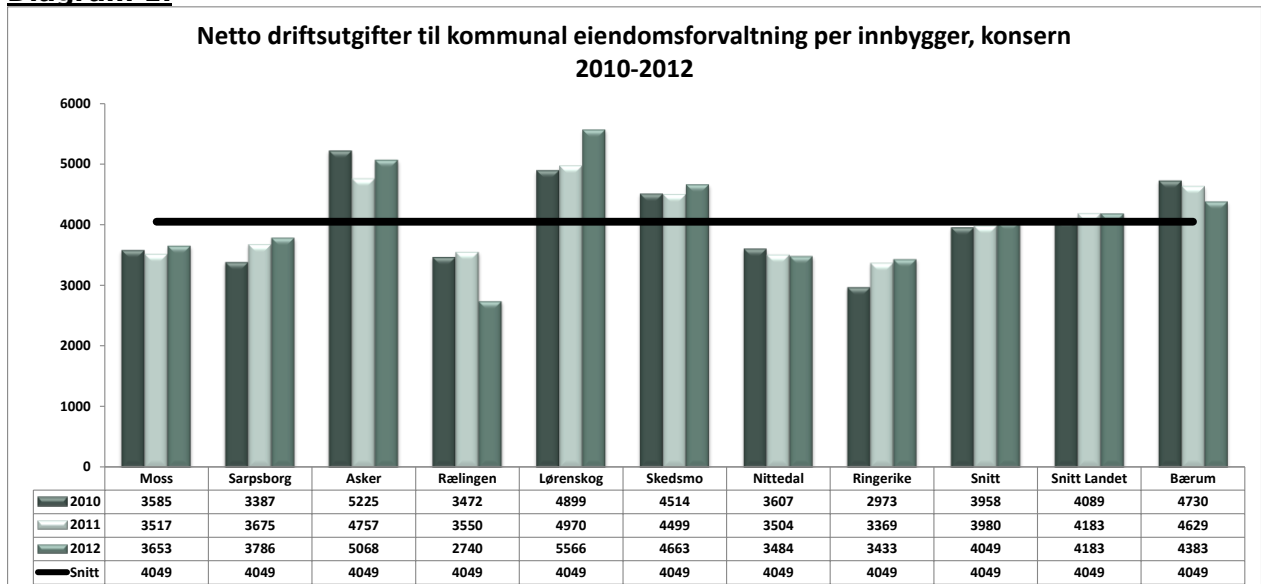


Diagram 2.

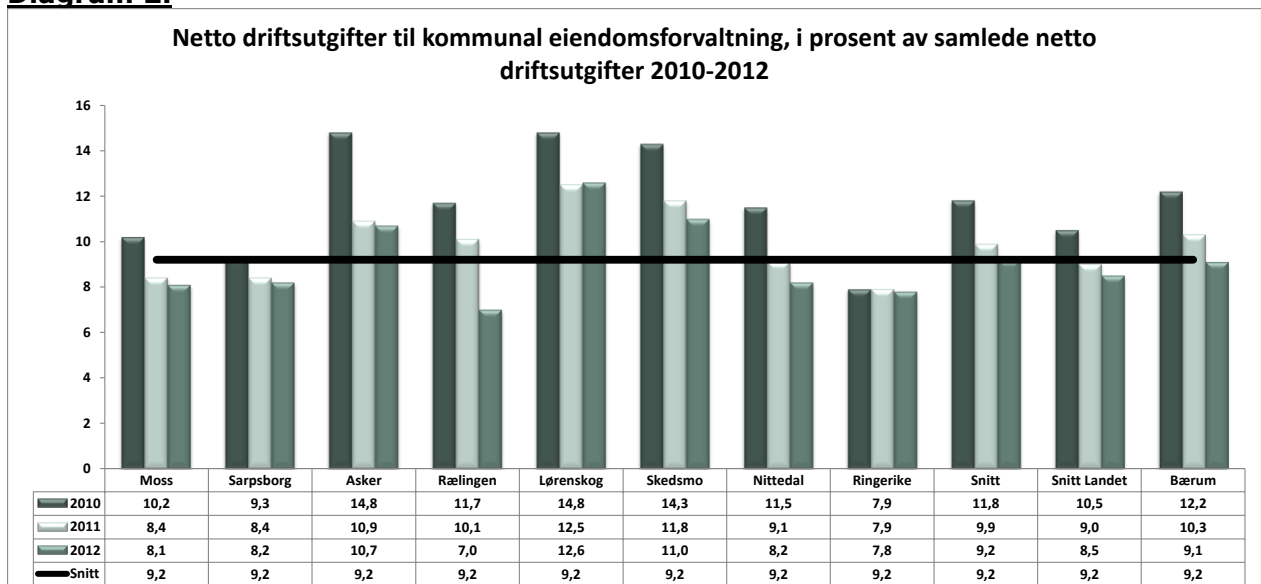


Diagram 3.

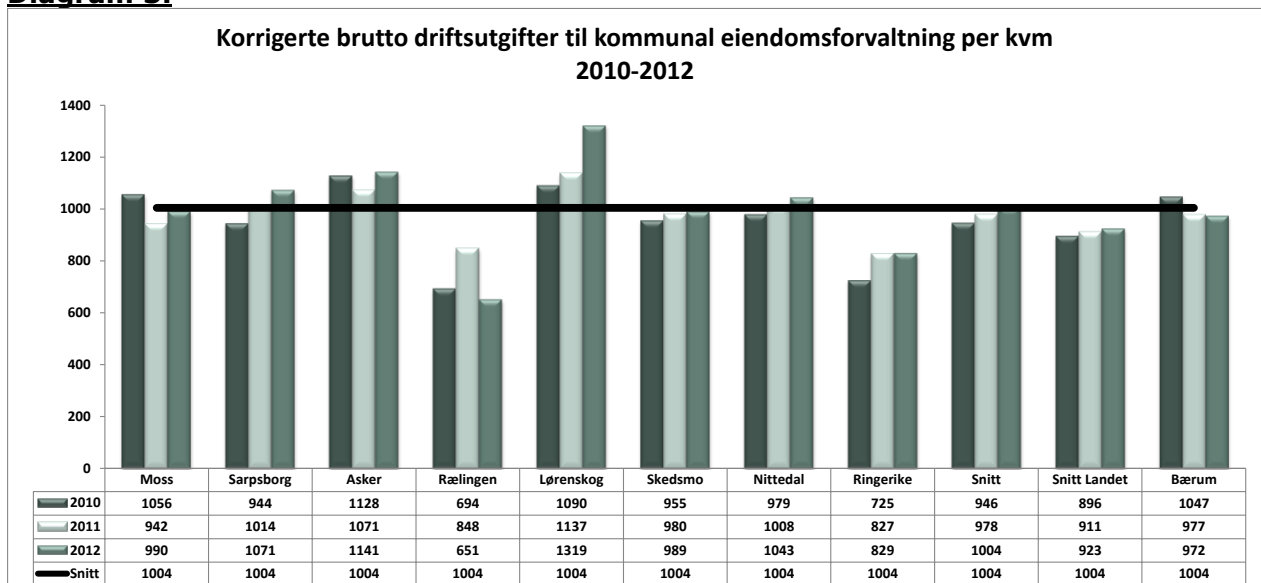


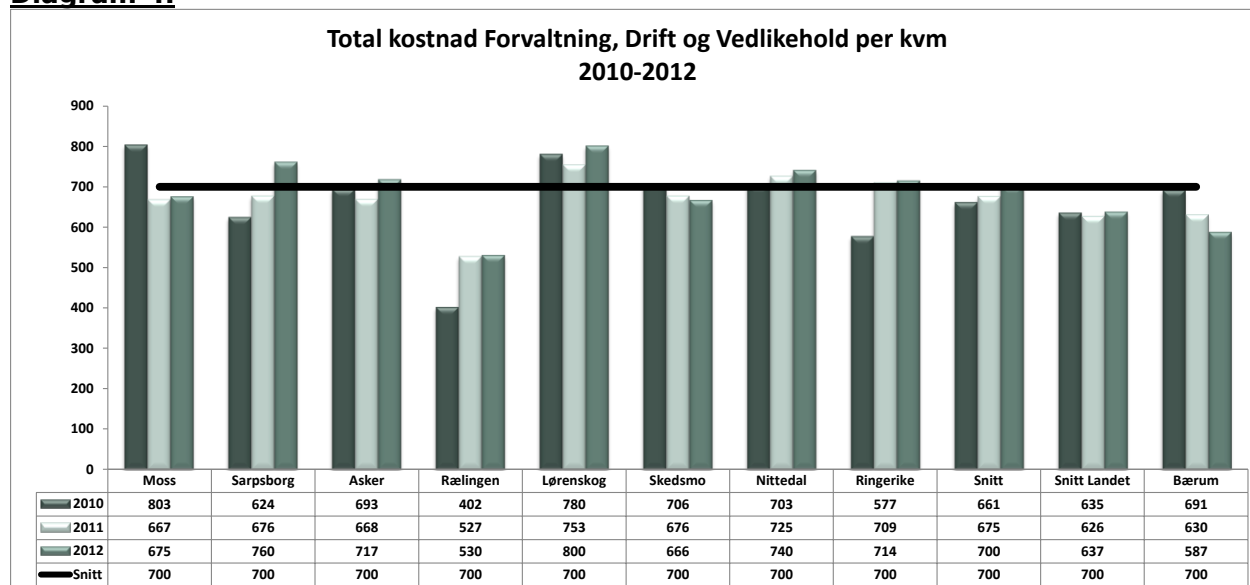
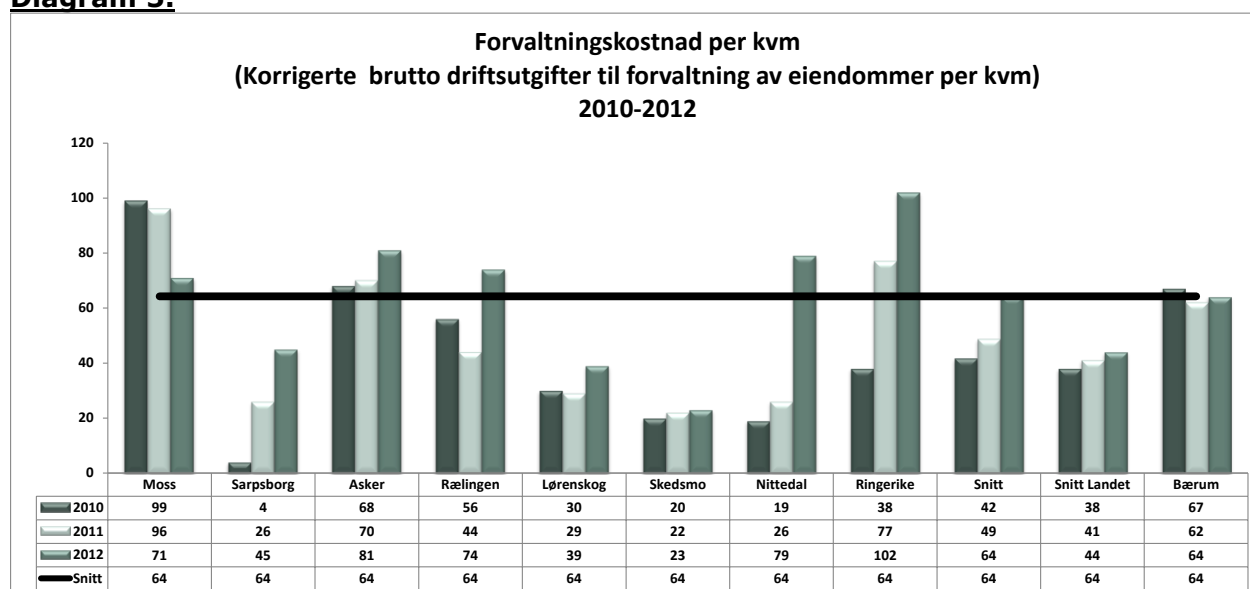
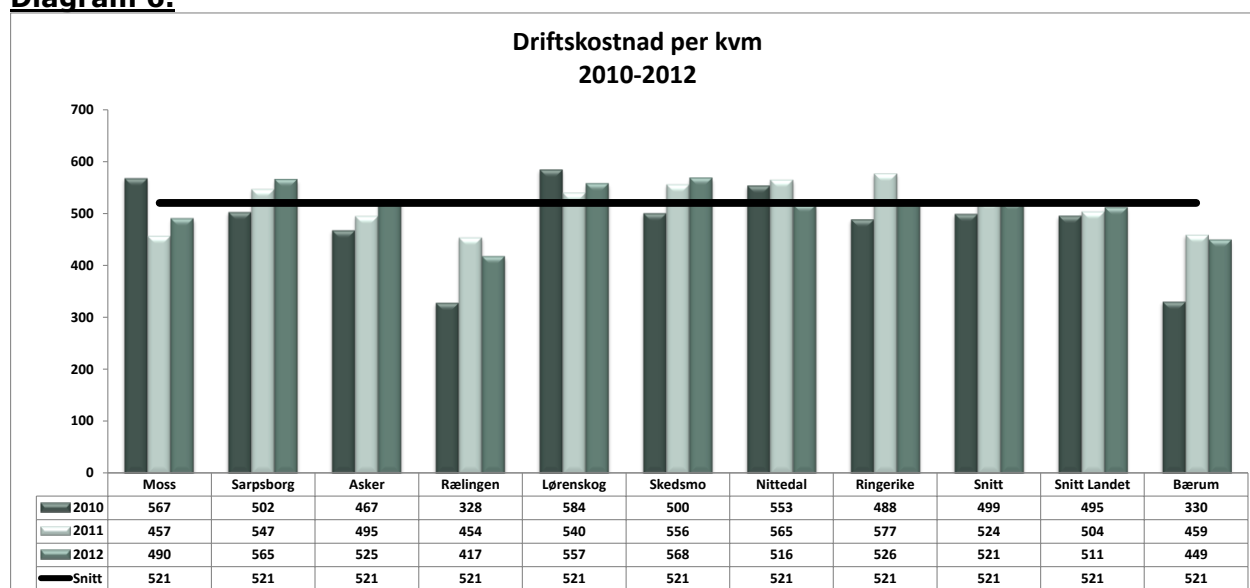
Diagram 4.**Diagram 5.****Diagram 6.**

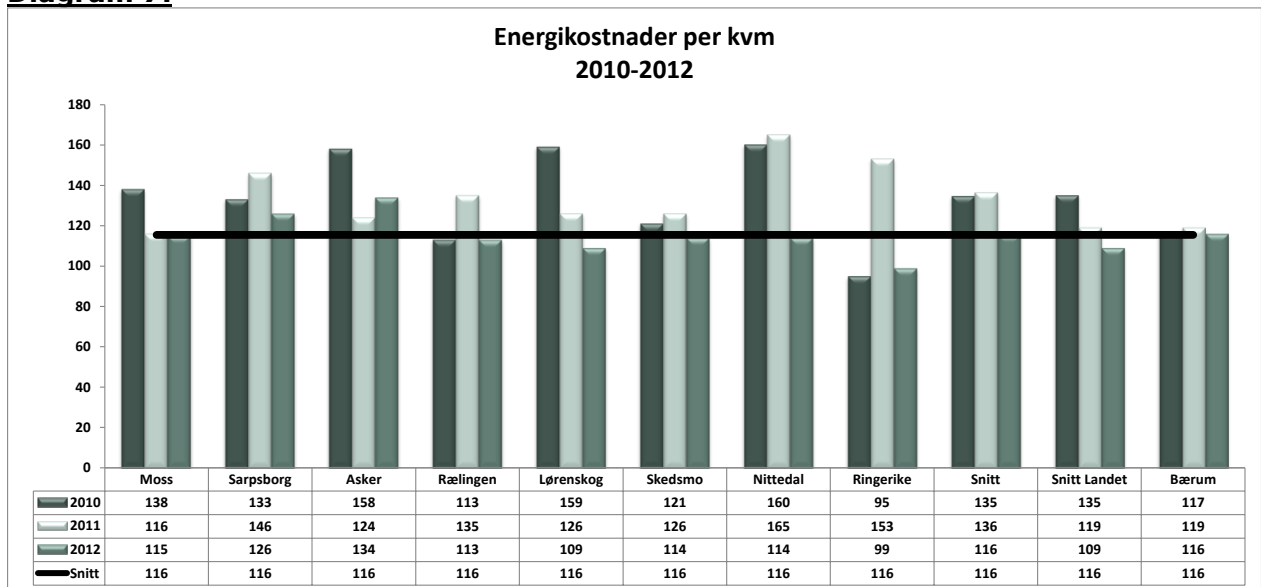
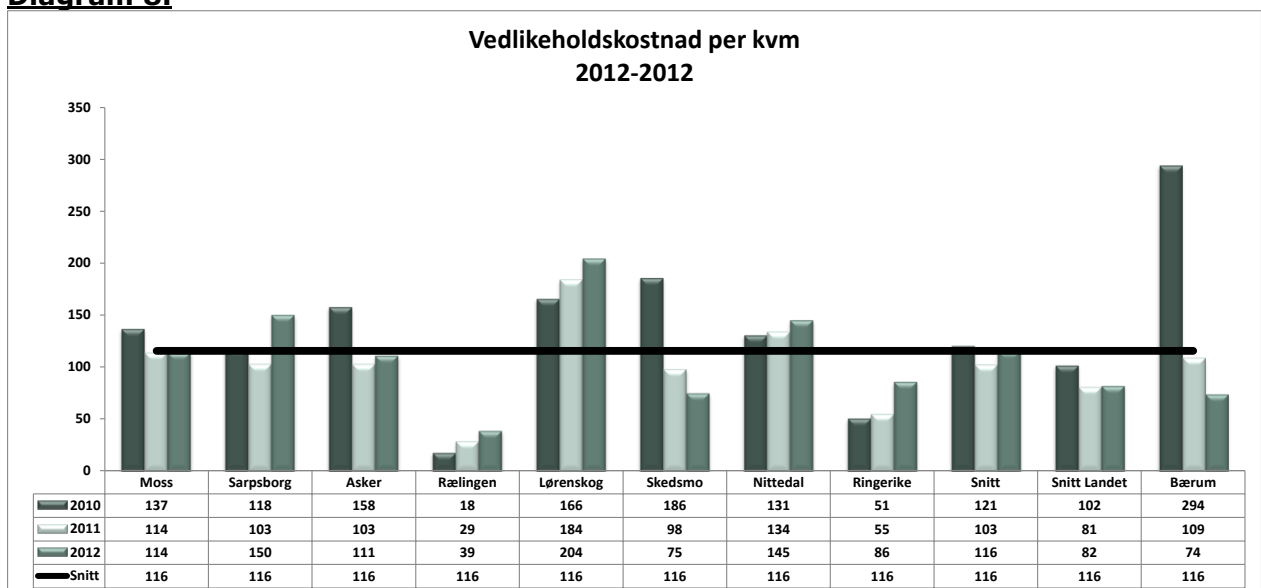
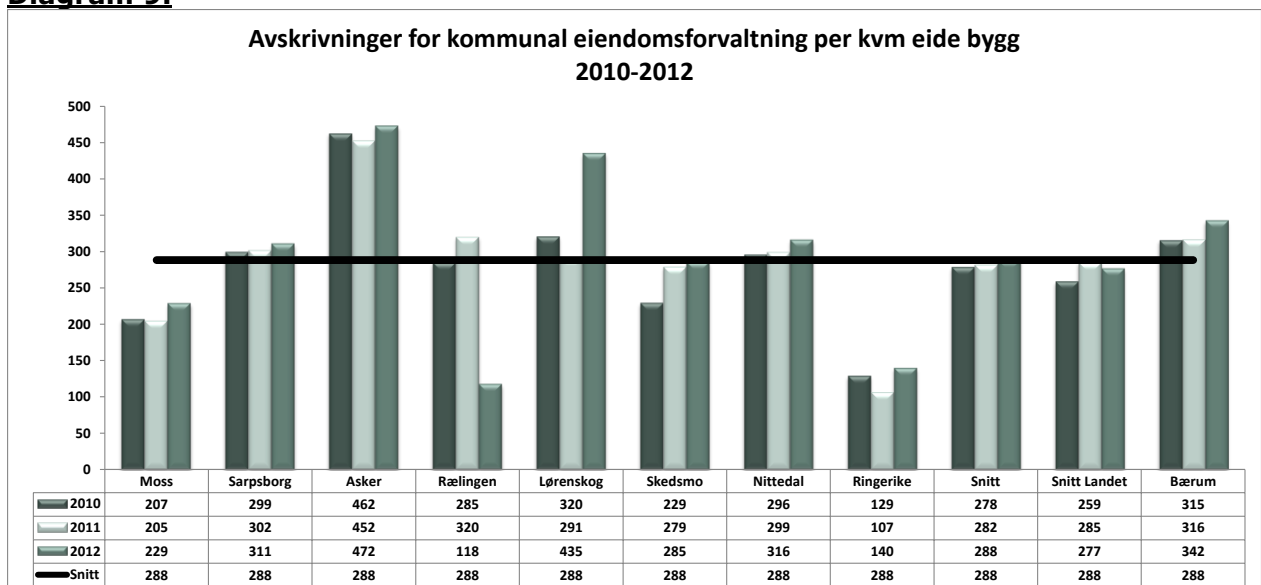
Diagram 7.**Diagram 8.****Diagram 9.**

Diagram 10.

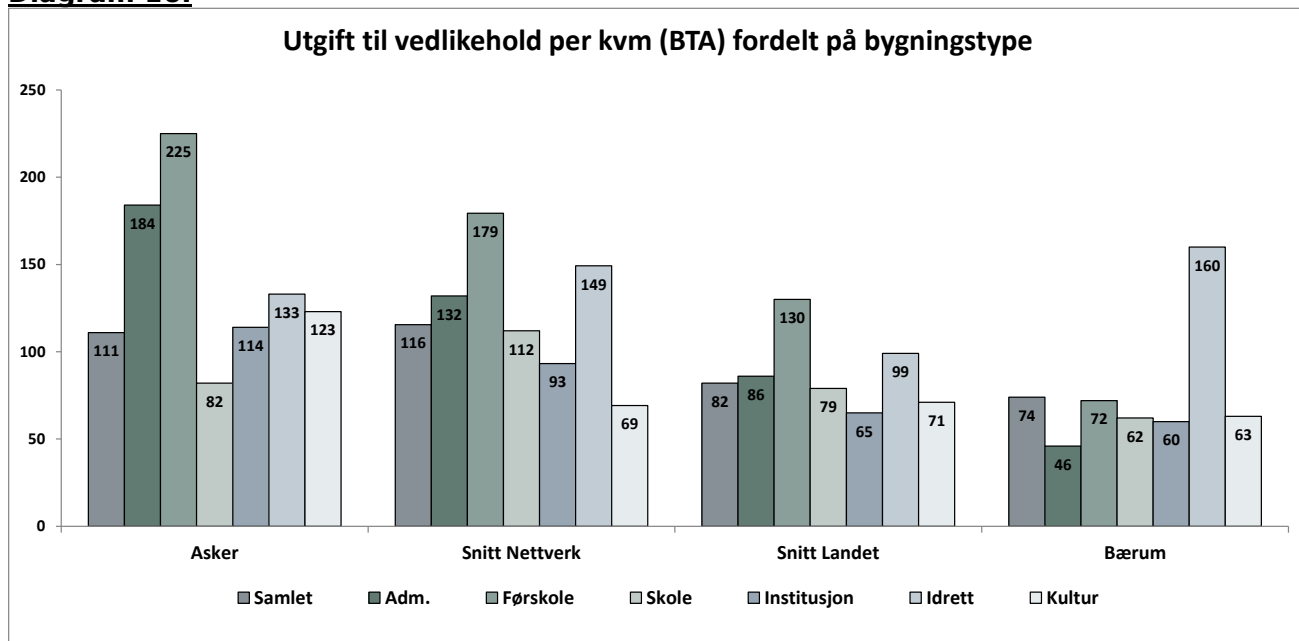


Diagram 11.

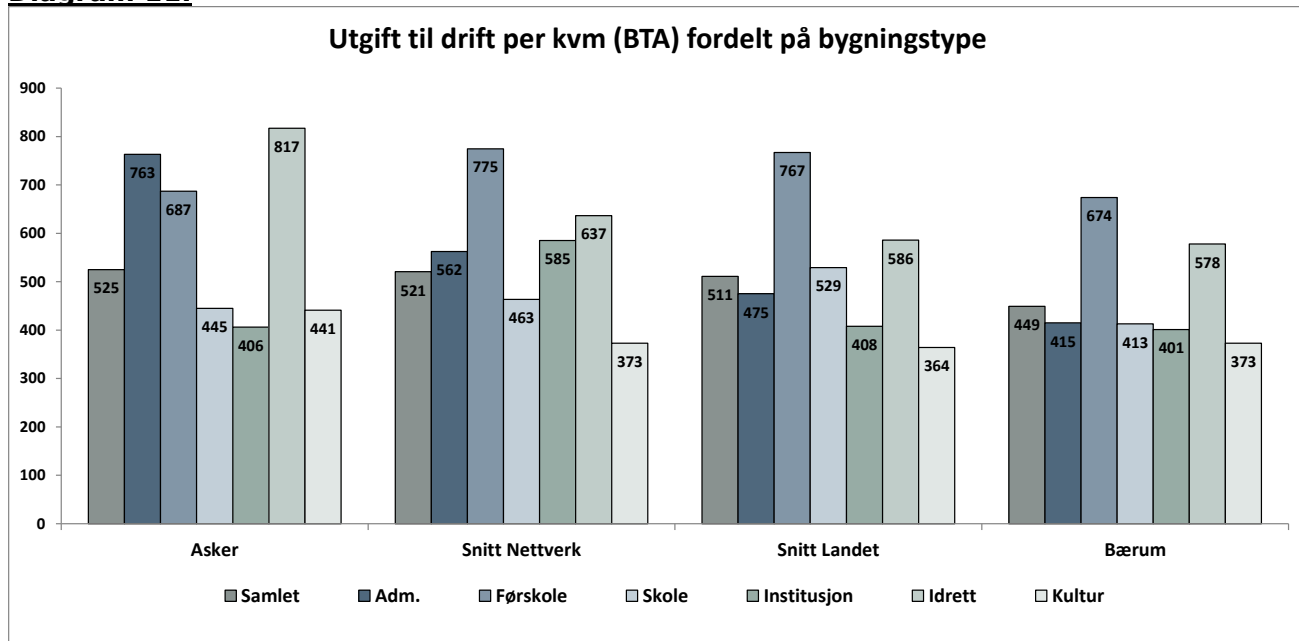


Diagram 12.

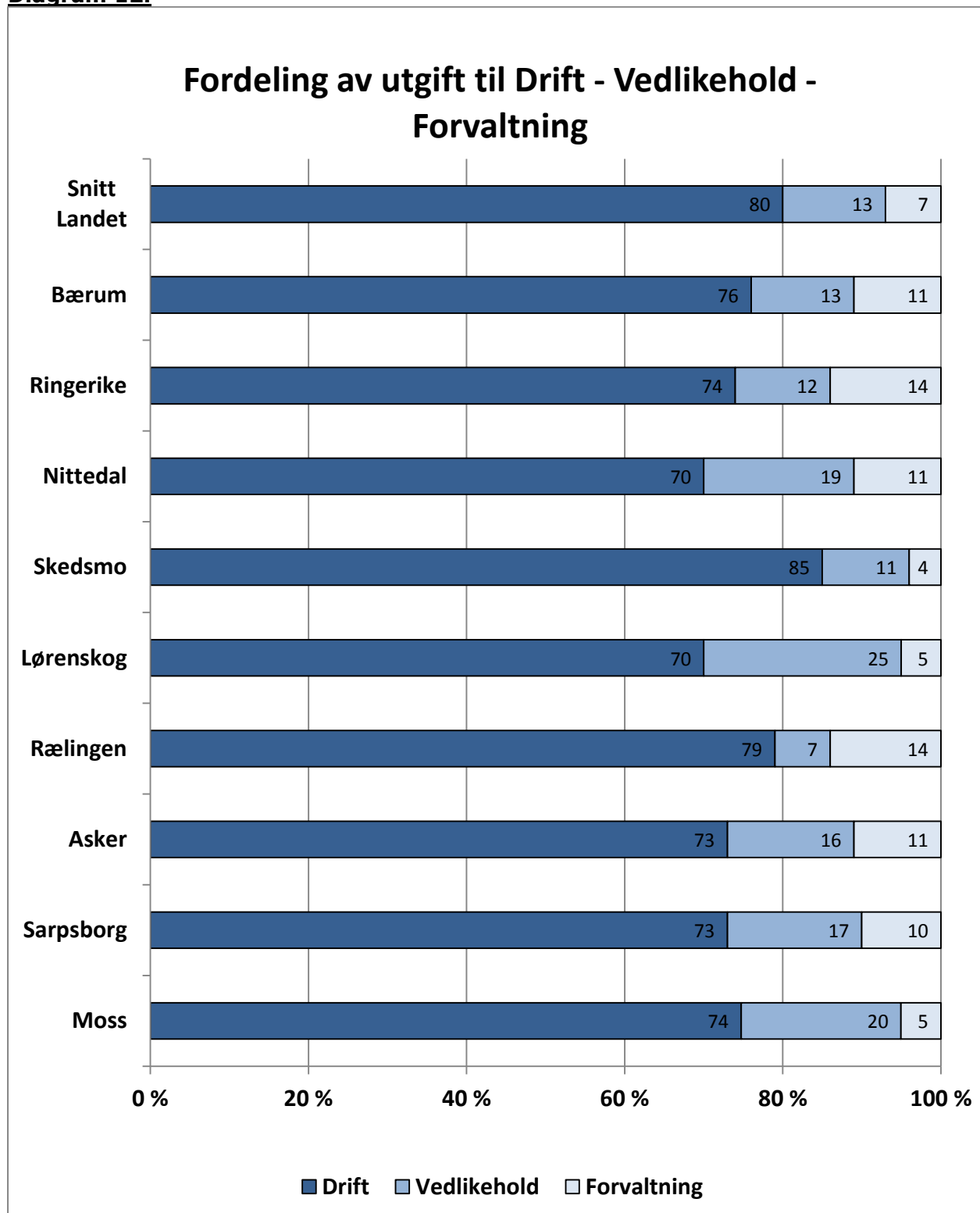


Diagram 13.

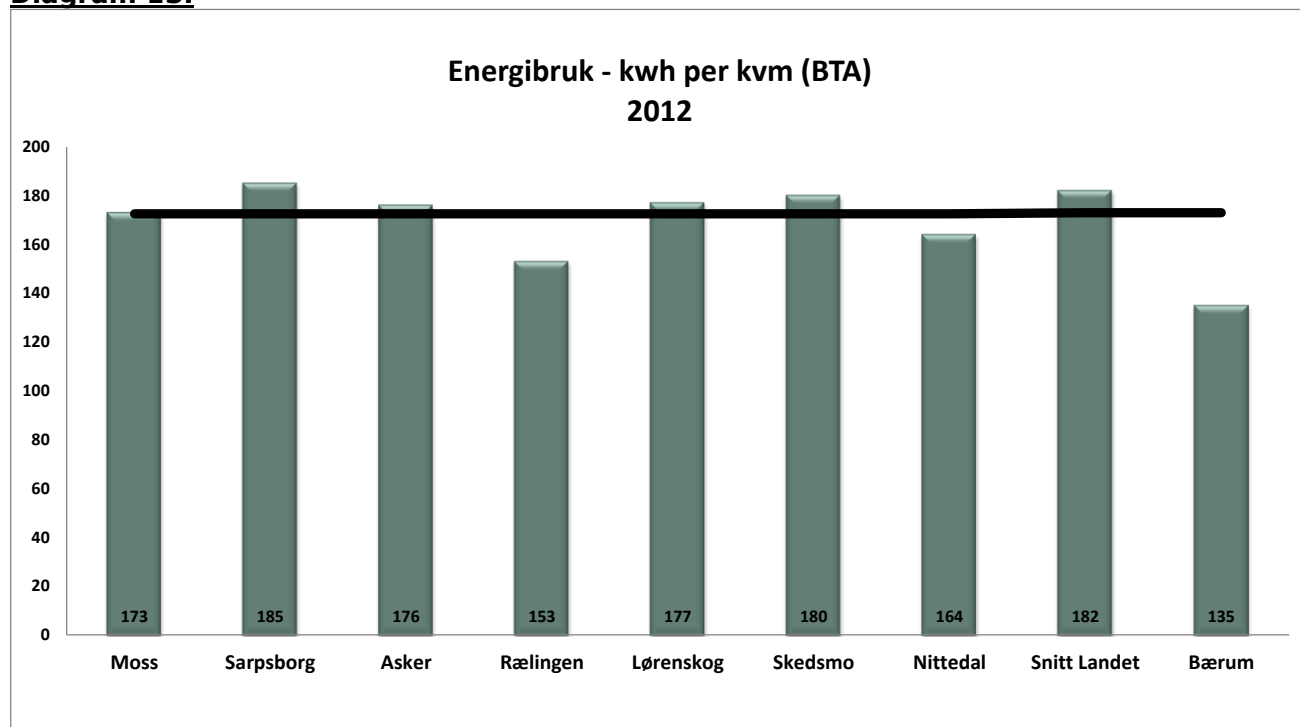


Diagram 14.

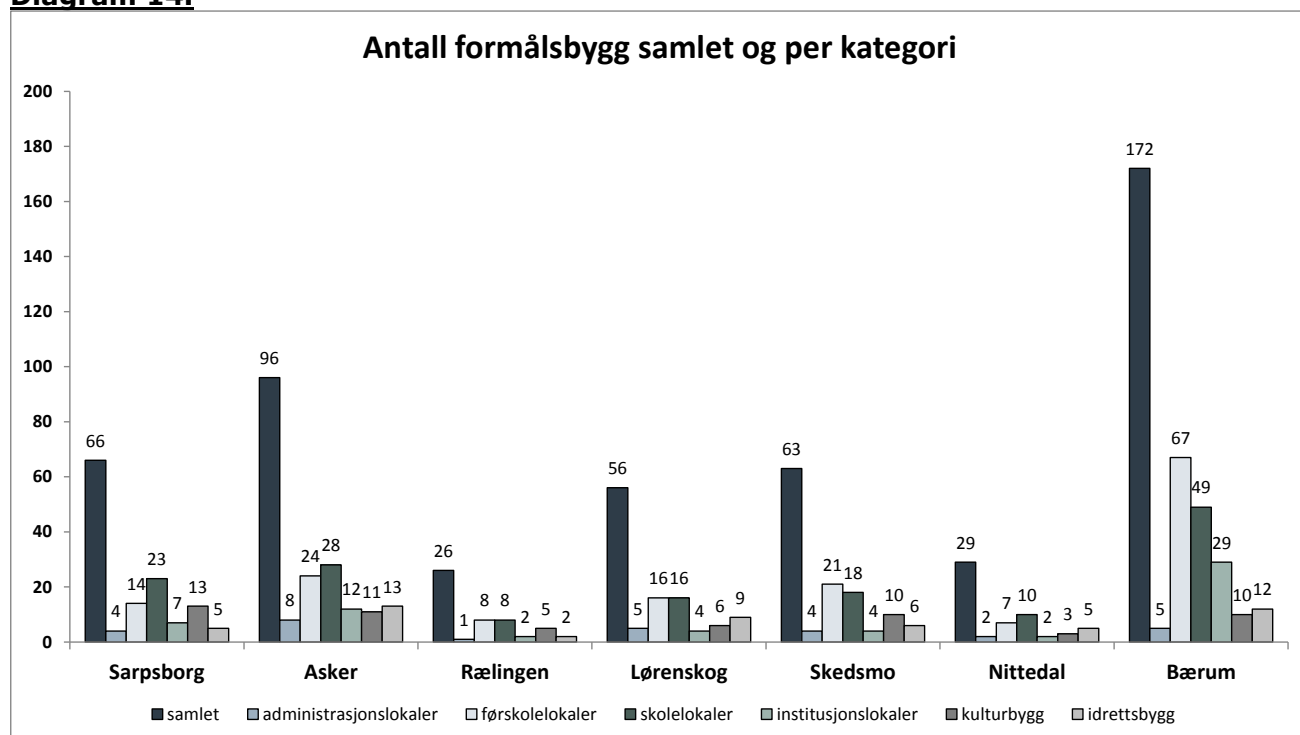
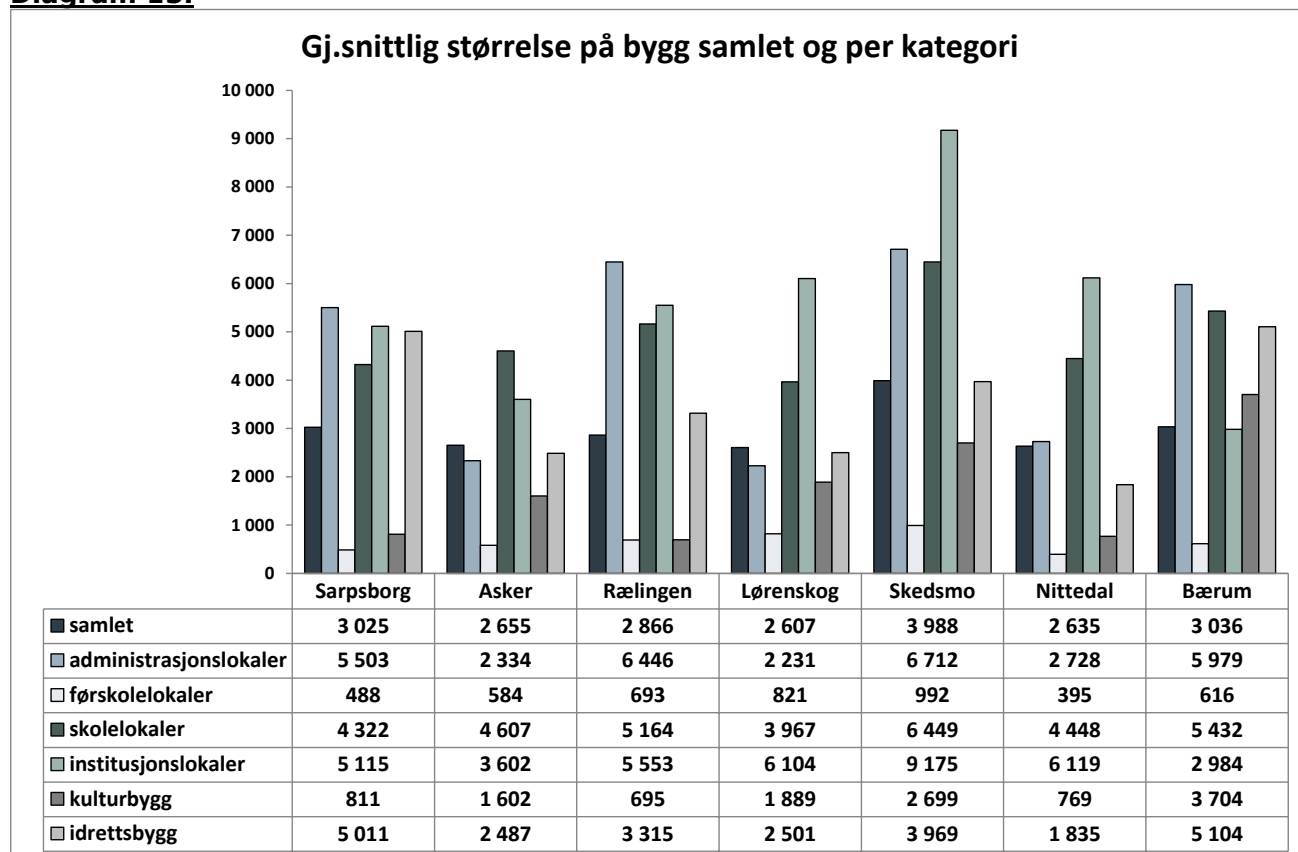
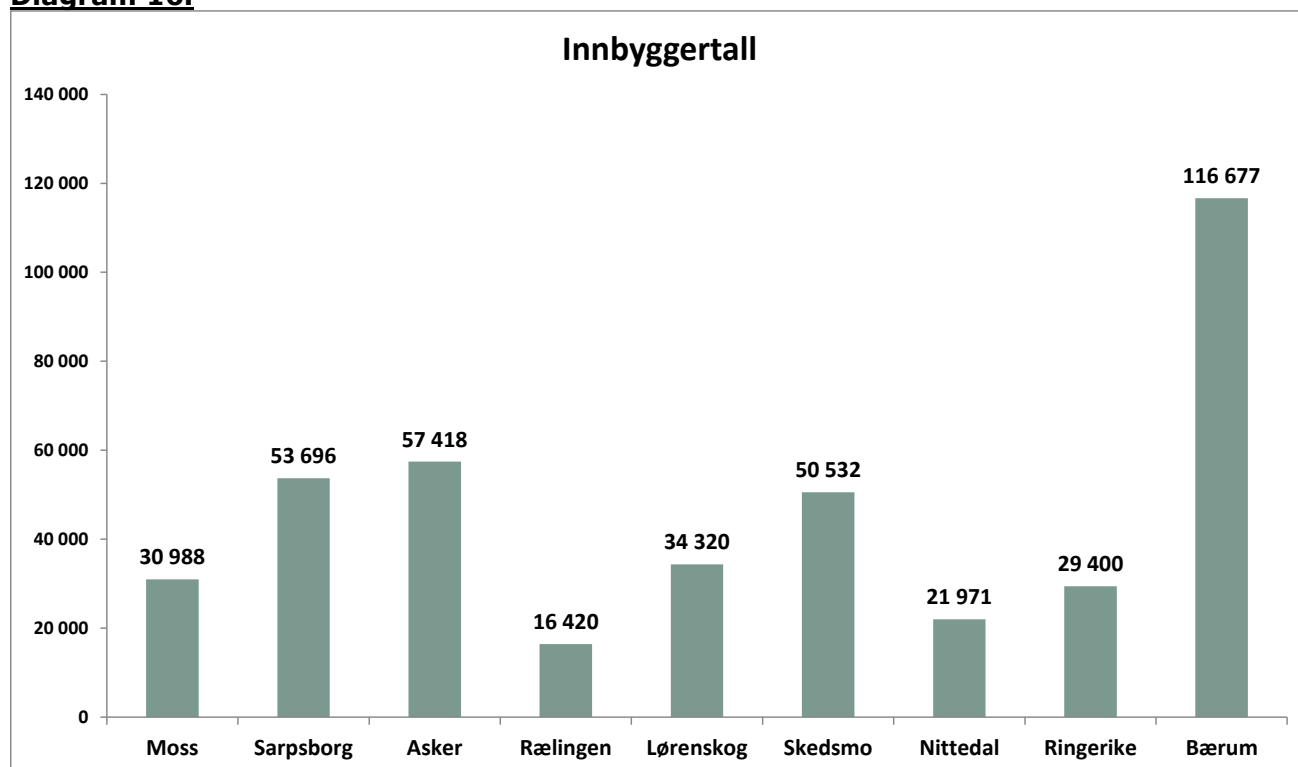


Diagram 15.**Diagram 16.**

- **Prioritering**

Prioriteringsindikatorerne viser hvor mange kroner kommunen velger å bruke på eiendomsforvaltning, samt hvor stor prosentvis andel av kommunens midler som går til tjenesten dvs. ressursinnsatsen.. Disse indikatorerne er ikke egnet til å beskrive kvalitet eller effektivitet på tjenesten.

Netto driftsutgifter viser driftsutgiftene inkludert avskrivninger etter at driftsinntektene, som blant annet inneholder øremerkede tilskudd fra staten og andre direkte inntekter, er trukket fra. Indikatoren uttrykker derved hvor mye frie inntekter dvs. skatteinntekter og rammeoverføringer fra staten, som er benyttet på tjenestområdet.

- **Dekningsgrad**

Indikatoren viser det samlede areal (BTA) for formålsbygg kommunen eier og leier per innbygger. Som nevnt i kapittel 1.2 presiseres det at det kun er de bygg som kommer inn under definisjonen formålsbygg som er med i arealet dvs., skoler, barnehager, institusjoner, idrettsbygg, kulturbygg og administrasjonslokaler.

- **Produktivitet**

Produktivitetsindikatorerne brukes for å beskrive kostnaden for å produsere en enhet av tjenesten. Innen eiendomsforvaltning er enheten som benyttes antall kvm brutto areal (BTA) formålsbygg i kommunen. Antall kvm BTA kan i noen indikatorer omfatte både de bygninger kommunen eier og leier, mens den for andre kun omfatter de bygg kommunen eier. Det er gjort for å tydeliggjøre hvor kostnaden er påløpt.

Eventuelle variasjoner i kvalitet på tjenesten som brukerne mottar, brukernes behov eller lokalenes tilstand blir ikke hensyntatt ved disse beregningene.

Korrigerede brutto driftsutgifter til eiendomsforvaltning per kvadratmeter viser de totale driftsutgiftene ved kommunens egen tjenesteproduksjon inkludert avskrivninger. Kjøp av ekstern tjenesteproduksjon er derved ekskludert fra utgiftsbegrepet (brutto driftsutgifter er korrigert).

Sum forvaltning-, drift- og vedlikeholds- kostnad (FDV) per kvm er beregnet på grunnlag av KOSTRA-indikatorerne; korrigerede brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning (Forvaltningskostnad), utgifter til driftsaktivitet (Driftskostnad) og utgifter til vedlikeholdsaktivitet (Vedlikeholdskostnad) i kommunal eiendomsforvaltning.

Korrigerede brutto driftsutgifter til forvaltning – Forvaltningskostnad per kvadratmeter omfatter alle kostnader knyttet til administrasjon og ledelse samt stab og støttefunksjoner i eiendomsforvaltningen (lønn, sosiale utgifter og kjøp av adm.tjenester), forsikring av bygg og skatter og avgifter.

I indikatoren utgifter til driftsaktivitet – Driftskostnad per kvm inngår alle kostnader knyttet til oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningene skal fungere best mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Heri inngår også Energi- og Renholds-kostnad. Utgifter til vedlikeholdsaktivitet – Vedlikeholdskostnad omfatter alle utgifter til oppgaver som er nødvendige for å opprettholde kvaliteten på bygningene og de tekniske installasjonene, slik at det er mulig å bruke bygningene til det formål den er tiltenkt.

Energikostnad for kommunal eiendomsforvaltning per kvm er hentet fra KOSTRA-rapporteringen. Renholdskostnaden per kvm er for 2011 hentet fra FOBE renholdsnettverks rapport som omfatter innsamlede data fra 6 kommuner i nettverket. Fra og med regnskapsåret 2013 vil dette inngå som en egen indikator i KOSTRA-rapporteringen.

- **Investering**

Som utdypende indikatorer er det i analysen valgt å fokusere på et snitt av investeringsutgiftene per innbygger over de 3 siste år (2009-2011), samt avskrivninger for kommunal eiendomsforvaltning per kvm.

- **Kvalitet**

Energiforbruket i kwh per kvm for 2011 er basert på innrapporterte rapport som omfatter innsamlede data fra 6 kommuner i nettverket. Fra og med regnskapsåret 2013 vil denne inngå som en egen indikator i rapporteringen til KOSTRA.

Brukertilfredshet-elever er basert på data for fysisk arbeidsmiljø fra den årlige Elevundersøkelsen gitt i Skoleporten. Skalaen i undersøkelsen er fra 1 til 5, med 5 som høyeste nivå (mest fornøyd).

Notat fra Renholdsavdelingen

Til: Tjenesteanalysen v/ Unni M. Simensen

Fra: Hilde J. Bjerke

Kopi: Ragnar Slaastad Studsrød

Sted
Asker

Dato
31.10.2013

Historikk *:

I 1994/95 gikk renholdet i skoler og barnehager over fra kveldstid til dagtid. Dette var en politisk bestilling. Renholdet i barnehagene ble effektivisert noe, og kveldstillegget både for renhold i skoler og barnehager ble spart inn. I tillegg var det renhold også etter utleie på skolene, noe som førte til økte kostnader. Dette ble kuttet etter overføring til dagrenhold. En av prinsippene som lå til grunn for dagrenhold, i tillegg til innsparing, var at barna skulle se at det var noen som gjorde rent i byggene. Det ble lagt opp til et tettere samarbeid mellom renholderne og skolene (lærer og elever).

Oppfølgingen av renholdet og renholderne er enklere når renholdet er på ordinær dagarbeidstid, og det er lettere å arrangere kurs og fellesmøter.

Der hvor det var inne rengjøringsbyrå fikk brukerne selv bestemme om de ville fortsette med renhold på kveldstid eller ikke. Renholderne i privat sektor har ordinær lønn fra 06.00 – 21.00, mens de kommunale har krav på kveldstillegg etter kl. 17.00.

Det foreligger i dag 50 renholdsavtaler fordelt på 7 private leverandører.

Asker, byrå	Asker, kommunalt	Sande	Lørenskog	Nittedal	Sørums
SKOLER					
Kr 185/m2	Kr 265/m2	Kr 238/m2	Kr 345/m2	Kr 295/m2	Kr 234/m2
Snitt kr 232/m2					
BARNEHAGER					
Kr 410/M2	Kr 477/m2	Kr 364/M2	Kr 534/m2	Kr 423/m2	Kr 376/m2
Snitt kr 441/m2					
IDRETTSBYGG					
Kr 538/m2	Kr 407/m2	Kr 137/m2	Kr 242/m2	Kr 253/m2	Kr 236/m2
Snitt kr 506/m2					
ADMINISTRASJONSBYGG/KONTORER					
Kr 206/m2	Kr 156/m2	Kr 169/m2	Kr 232/m2	Kr 233/m2	Kr 256/m2
Snitt kr 189/m2					
SYKEHJEM / HELSEINSTITUSJONER					
Kr 184/m2	Kr 220/m2	Kr 236/m2	Kr 318/m2	Kr 303/m2	Kr 300/m2
Snitt kr 212/m2					
ANDRE BYGG					
Kr 212/m2	Kr 248/m2	Kr 202/m2	Kr 360/m2	Kr 120/m2	Kr 259/m2
Snitt kr 220/m2					
ALLE BYGG TOTALT					
Kr 226/m2	Kr 267/m2	Kr 226/m2	Kr 336/m2	Kr 282/m2	Kr 244/m2
Snitt kr 244/m2					

Forklaring til tallene:

- Prosentandelen for pensjon som beregnes i lønna, på 17,5 % for kommunale renholdere, og totalt 5,59 % (3,05 AFP og 2,55 OTP) for de private.
- De private leverandørene har stort sett renhold utenom ordinær arbeidstid, noe som gjør at arbeidstiden kan utnyttes mer effektivt. Sammenligningen blir av den grunn ikke helt rettferdig.*
- Skolene blir tatt mer og mer i bruk, og det skaper problemer for renholdet. Tilgjengeligheten på rom i løpet av dagen blir vanskeligere. Dette fører til at der det er renhold på dagtid, er det ikke mulig å få til en effektiv arbeidsdag dersom renholderne skal tilbys tilnærmet fulle stillinger. Mange starter arbeidsdagen kl. 06.00 for å få kommet til før elevene kommer. Noen begynner senere og arbeider fram til 16.30 for å få til det samme. Det jobbes med dette kontinuerlig i samarbeid med skolene og renholderne. *Til sammenligning kostet det kommunale renholdet på skolene kr 284,- / m² i 2011.*
- Barnehagene koster en del mer, da det er små rom, inventaret er smått og det dras inn mye mer møkk enn f.eks. i skoler. Det er helt klart vanskeligere med dagrenhold her, iallfall i større barnehager hvor vi må være til stede sammen med barna og resten av personalet. *Til sammenligning kostet det kommunale renholdet i bhg kr 597,-/m² i 2011.*
- Idrettsbyggene koster en del mer i Asker enn i andre kommuner, da renholdet av de private leverandørene foregår på kveld og natt her. Det er kommunalt renholder på den eldste idrettshallen, og der er det stort sett renhold av våtrom som har høye krav til renholdstandard. Det er et slitt bygg med mye trapper og halvetasjer som vanskeliggjør renholdet og fremkommelighet. I de andre kommunene er det organisert renhold på dagtid i idretts- og svømmehaller. De har også ansvar for gulvene i idrettshallene, noe som trekker ned kostnaden per m². I Asker blir hallgulvene rengjort av Idrett og friluft.
- Det er en del småstillinger, og for å fylle opp stillingene til renholderne, er vi forpliktet til å betale for kjøring og tid som går med til forflytning mellom byggene. Prinsippet er at vi skal ha minst mulig uønskede deltidstillinger, og da blir dette alternativet.
- Renholdsbyråene har ingen ordinære sykehjem, kun noen bofellesskap (fellesarealer) og andre typer helsebygg. Her har også renholdsfrekvensen og type renhold en betydning. Spesielt på ett av sykehjemmene med korttidsplasser, er det en del smitterenhold og renhold etter utreise.
- «Andre bygg» er bygg som ikke kommer inn under de andre kategoriene, og der varierer det med frekvensen, som igjen har noe å si på kostnaden.
- Matteleie ligger normalt inne i kostnaden til kommunalt renhold, men det er trukket ut i tallene over for sammenligningens skyld. Renholdsavdelingen betaler for matteleie også der det er renholdsbyrå og da blir det feil å ha det med i denne sammenhengen.