

KOMMUNALE BYGG - INTERNHUSLEIE

Arkivsaksnr.: 13/4171

Arkiv: 614 &52

Saksnr.: Utvalg

134/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
/ Formannskapet
/ Kommunestyret

Møtedato

02.12.2013

Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune innfører ikke intern husleie i 2014.
2. Spørsmålet om internhusleie vurderes på nytt når Ringerike kommune har oppnådd et økonomisk driftsresultat på 2-3% av driftsbudsjettet.

Sammendrag

Ringerike kommune har siden 2009 behandlet spørsmålet om en innføring av internhusleie flere ganger. Saken har ikke blitt vedtatt blant annet med bakgrunn i at Ringerike kommune har hatt dårlig økonomi og fordi en innføring av internhusleie antas å medføre høyere administrasjonskostnader.

Innledning / bakgrunn

I sak 69/09 fattet kommunestyret vedtak om å få utredet internhusleie.

Rådmannens saksframlegg baserer seg på utredninger fra Kommunaldepartementet og Kommunalteknisk forening om internhusleie, samt innhentede opplysninger fra andre kommuner.

I 2009 ble det dessuten nedsatt et eget Eiendomsutvalg som vurderte innføring av internhusleie.

Eiendomsutvalget sier i sin konklusjon; Arbeidsgruppa har ikke anbefalt innføring av husleie (internleie) på tjenestebygg i denne rapporten, men mener dette kan være formålstjenestlig, og kan være med på å sikre forutsigbare og nødvendige midler til verdigbevarende vedlikehold. Dette bør imidlertid utredes nærmere før eventuell innføring. Eksterne brukere av boliger og lokaler, skal betale kostnadsdekkende husleie.

I sak 44/10 vedtak kommunestyret følgende;

1. På nåværende tidspunkt innføres ikke internhusleie i Ringerike kommune.
2. For bedre økonomisk oversikt, innføres stedsnummer i regnskapssystemet for alle kommunale bygg.

3. Arbeidet med tjenesteavtale mellom brukerne av de enkelte bygg og eiendomsforvalter videreføres.

I sak 118/13 – Utredning av Ringerike kommunes bygningsareal (Arealprosjektet), vedtok kommunestyret i punkt 2; ”Rådmannen kommet tilbake med sak om evt. internhusleie. Internhusleie eller annet system for kostnads-allokering innføres i 2014.”

Beskrivelse av saken

Det er viktig å peke på at innføring av husleieordninger ikke er noe mål i seg selv. Innføring av husleie kan være et hensiktsmessig verktøy for å oppnå en mer effektiv og profesjonell eiendomsforvaltning, å oppnå en sunn forvaltning av kommunens bygningsmasse og et godt planmessig kostnadseffektivt vedlikehold.

Det er viktig å avklare hva man ønsker å oppnå med en husleiemodell. Dersom målet er å oppnå kortsiktig gevinst, er husleieordninger neppe relevant, da eiendomsforvaltning som system krever langsiktige strategiske valg. Derimot er husleiemodellen et godt verktøy for å oppnå en mer profesjonell bruk og drift av kommunens bygningsmasse.

Husleie kan innføres uavhengig av kommunens organisering, men som minimum bør eiendomsforvaltningen være organisert som egen resultatenheter.

Feil praktisering av en husleiemodell kan ha negative konsekvenser. Det må lages gode og klare leieavtaler, driftsavtaler og tilleggsavtaler som regulerer alle forhold mellom eier, forvalter og bruker. Det må videre avklares hvordan vedlikeholdsetterslepet skal håndteres, hvordan underskudd eller overskudd skal fordeles, samt flere andre viktige spørsmål.

Ut fra de opplysninger som rådmannen har innhentet, synes det som man har best erfaringer med internhusleie der det er opprettet egen organisasjonsenhet (herunder KF) som forvalter kommunale eiendommer.

Flere kommuner har utviklet ordningen etter relativt kort tid, da det ikke framkom fordeler ved ordningen og den var ressurskrevende.

Rådmannen ser ingen kostnadsbesparelser ved innføring av internhusleie. Omkostningene til administrasjon har, for de fleste kommunene, stort sett økt etter innføring av internhusleie. Rådmannen har i tidligere behandlinger av internhusleie synliggjort at dette kan medføre behov for økning av administrasjonen på Teknisk drift. Dette bør Ringerike søke å unngå dersom det ikke oppnås en besparelse på minst samme nivå.

I tillegg har ikke Ringerike kommune det økonomiske handlingsrommet som skal til for å kunne innføre en husleie som gir rom til å utøve Forvatning(F), Drift (D), Vedlikehold(V) og Utvikling(U) – FDVU på et nivå der lov- og forskriftskrav kan ivaretas. Skal internhusleie virke, bør dette være reelle penger som eiendomsforvaltningen kan benytte til kjøp av drifts- og vedlikeholdstjenester og ikke bare en intern synliggjøring av kostnader. For at internhusleia skal være på et fornuftig nivå i forhold til bygningsmassens drifts- og vedlikeholds nivå, må den økonomiske rammen øke. Av hensyn til økonomisk situasjon anses det derfor ikke å være fornuftig å innføre internhusleie i 2014.

En av fordelene en innføring av internhusleie i 2014 vil kunne gi er en bevisstgjøring rundt arealbruken de brukerne av kommunale bygninger har. En bevisstgjøring av arealbruk forventes på lang sikt å gi redusert arealbruk og lavere kostnader til FDVU. På kort sikt 1 – 2 år forventes ingen eller lav økonomisk effekt.

I de senere årene har deler av kommunens eiendomsmasse, sykehjem på Nes i Ådal, sykehjem på Sokna og alle boliger blitt overført til Ringerike Boligstiftelse. Forholdet mellom boligstiftelsen og kommunen er avtaleregulert både når det gjelder leie og drift. Dette er å betrakte som en form for internleie.

Det er i tillegg innført tjenesteavtaler mellom bruker av de kommunale bygningene og eiendomsforvalter, for vedlikeholdstjenester, vaktmestertjenester og renholdstjenester. Tjenesteleveranser til knyttet til renhold, vaktmester og vedlikeholdstjenester er derfor kjent for kommunale brukere.

Det er også igangsatt driftsprosjekter som skal fortette blant annet administrasjonslokaler og prosesser for å kartlegger muligheter for å optimalisere størrelser på driftsenheter. Rådhuset er et av stedene som gjennomgår en vurdering for å fortetting av antall kontorarbeidsplasser. Formålet med fortettingen er å redusere arealer og dermed kostnader til FDV.

I sak 44/10 vedtok KS i punkt nr. 2;

For bedre økonomisk oversikt, innføres stedsnummer i regnskapssystemet for alle kommunale bygg. Alle kommunens eiendommer skal registreres i det nye FDVU-systemet for å få kontroll med eiendommenes tilstand og nøkkeltallene knyttet til (F)orvaltning, (D)rift, (V)edlikehold og (U)tvikling.

Det FDVU- systemet som er referert til i vedtaket heter ISY Eiendom og er levert av Norconsult informasjonssystemer(NOIS). ISY Eiendom inneholder pr i dag alle eiendommer/kostnadsobjekter for Ringerike kommune og Ringerike boligstiftelse med unntak av kirkebygg og boliger. ISY Eiendom ble kjøpt i 2008 og skulle benyttes til eiendomsoversikt, budsjettering, vedlikeholdsplanlegging, bestilling og noe planlegging innen investeringsprosjekter.

I 2012 ble ISY Eiendom utvidet til også å omfatte boligforvaltning, dvs at alle leiekontrakter blir skrevet og vedlikeholdes i ISY Eiendom. ISY Eiendom er på grunn av økonomiske hensyn og usikkerhet knyttet til valg av økonomisystem ikke koblet mot økonomisystemet. Når Visma innføres som økonomisystem i 2014 er det et mål å koble ISY Eiendom opp mot Visma for enda bedre økonomisk oversikt.

Pr i dag kobles alle utgifter til bygningsforvaltning opp mot kostnadsobjekter definert i økonomisystemet ERV. Det er derfor mulig å lage rapporter i dag over bygningskostnader for hvert enkelt bygg i Ringerike kommunes eiendomsmasse.

Eksempler på oversikter hentet fra ERV følger vedlagt for Hallingby skole og Hønefoss barnehage som eksempler. Kostnadene for vaktmester på Hallingby skole gjelder pr nå flere

bygninger, men kan og bør splittes pr. tjenestested i fremtiden. For Hønefoss barnehage er oppstillingen riktig. Oversikten er pr i dag ekskl. energi og avfallshåndtering. Budsjettet for disse kostnadene overføres til eiendomsdrift fra og med 2014 og vil fra og med 2014 også vises i kostnadsoversikten.

En sammenkobling av nytt økonomisystem Visma og ISY Eiendom forventes å gi muligheter for ytterligere oversikter, så som oversikt over forpliktelsesregnskap pr bygg og samlet for hele bygningsmassen og tillegg oversikt over kostnader pr vedlikeholdstiltak i vedlikeholds- og investeringstiltak.

NOIS skal 22. november få demonstrert moduler i ISY Eiendom som vi ikke har kjøpt pr nå, men som kan forbedre kvaliteten på tjenestene i Teknisk drift ytterligere. Eksempler på aktuelle moduler er renholdsmodul, brannbok og mine oppgaver.

Dette er moduler som vil gjøre det mulig å synliggjøre status for driftsoppgaver og intern-kontrollopgaver på en enda bedre måte enn i dag.

Opplysninger knyttet til FDV - dokumentasjon og intern-kontrollrapporter er gjort elektronisk tilgjengelig for brukerne av kommunale bygninger i blant annet barnehager og skoler i løpet av 2013. Dette er mulig gjennom et enkelt mappesystem på serveren som gjør at brukerne kan lese opplysninger knyttet til sitt bygg, men ikke knyttet til andre bygninger. Eiendomsdrift styrer rettighetene i mappestrukturen slik at brukerne kun kan lese og ikke endre eller lagre opplysninger.

Dette har blitt godt mottatt av brukerne. Systemet planlegges derfor utvidet så raskt som mulig til å omfatte alle kommunale bygninger.

Tidligere behandlinger og vedtak

Sak 69/09 Rapport fra arbeidsgruppen for vurdering av kommunens Eiendomsforvaltning.

Sak 44/10 – Internhusleie kommunale bygg. Arkivsaksnr.10/482-3.

Sak 118/13 – Utredning av Ringerike kommunes bygningsareal (Arealprosjektet).

Arkivsaksnr. 13/1775-9.

Alternative løsninger

1. Ringerike kommune innfører internhusleie så raskt som mulig i 2014. Nivået på intern husleie økes årlig fra 2015 og skal fra 2020 være på et slikt nivå at vedlikeholdsetterslep kan reduseres og utviklingsbehov medtas.

Rådmannens vurdering

Utredningen viser at ett av formålene med internhusleie er å ta vare på og opprettholde de verdiene som ligger i bygningsmassen. Likeledes å få et bedre, mer forutsigbart og planlagt vedlikehold.

Dette betinger langsiktighet i avsetningene til eiendomsforvaltning.

I den økonomiske situasjonen som kommunen befinner seg i, vil ikke rådmannen på nåværende tidspunkt anbefale interne langsiktige avtaler som legger føringer for økonomiarbeidet framover.

Utredningen viser også at det trolig vil medføre økte administrative kostnader ved innføring av internhusleie. Dette bør en også søke å unngå.

Rådmannen anbefaler at det på nåværende tidspunkt ikke innføres internhusleie i kommunen, men det arbeides videre med å lage gode økonomiske oversikter for hver enkelt bygg. I tillegg utvikles internkontrollen for bygningene til å bli mest mulig digitalisert så raskt som mulig

Tjenesteavtalene mellom bruker av byggene og eiendomsforvalter revideres i 2014 for å synliggjøre at omfanget av tjenesteleveransene blir redusert tilsvarende reduksjoner i budsjett 2014.

Vedlegg

Kostnader Hallingby skole
Kostnader Hønefoss barnehage

Lenker

Vedlegg med stjerne og lenker er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens internettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

Ringerike kommune, 13.11.2013

Knut Helland
konstituert rådmann

Saksbehandler: Roger Sørslett
Enhetsleder Eiendomsdrift