

Eiendomsstrategi 2021-2025

Namsos kommune

Kommunestyret fastsetter med dette dokumentet målsetninger og strategiske føringer for eiendomsforvaltningen.



Sammen
skaper vi
muligheter



Forord

Eiendomsstrategien er et helhetlig, overordnet, styrende dokument som favner all eiendomsvirksomhet i kommunen.

Namsos kommune har en tendens til befolkningsnedgang noe som betyr at man må ha med seg dette i de videre planene. Kommuneøkonomien er presset og velferdstjenestene er i endring. Økende vedlikeholdsetterslep i kommunens bygninger er i ferd med å bli en betydelig utfordring.

Eiendomsvirksomheten er sentral i kommunens produksjon av velferdstjenester og i samfunnsutviklingen. Gjennom å skaffe riktige og effektive lokaler og gjennom forvaltning og utvikling av fast eiendom bidrar virksomheten til verdiskapning.

Eiendomsutvikling kan også være katalysator og strategisk virkemiddel i by-, steds- og boligutvikling. I lys av dagens utfordringsbilde er det behov for å peke ut en tydelig retning og ambisjon for hele kommunens eiendomsvirksomhet. Eiendomsstrategien vil videre da tjene som en plattform for prioritering, utvikling og styring.

Den vil legges til grunn for organisering og hvilke virkemidler som skal tas i bruk for måloppnåelse. Gjennom klare overordnede mål og ambisjoner kan kommunens eiendomsvirksomhet strekke seg i riktig retning mot optimalisering av eiendomsmassen, smartere og mer ressurseffektiv drift, gjennomføringskraft og et omdømme som mer «fremoverlent» og langsiktig. Sektorovergripende helhetsblikk, langsiktighet og bærekraft har vært gjennomgripende i arbeidet med strategien.





Sammendrag

Arbeidet med en helhetlig strategi for kommunens eiendomsvirksomhet tar utgangspunkt i nåsituasjon og kommunens utfordringer, med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring. Kommunens eiendomsvirksomhet er i dag preget av fragmenterte og kortsiktige planer, uten sektorovergripende føringer.

Strategien gir mål for kommunens eiendomsvirksomhet i et 5-årsperspektiv, med klar ambisjon for hva som skal oppnås tidlig i perioden. Målbildet vil være førende for kommunedirektørens videre prioritering og oppfølging.

Kommunens behov for arealer må i hovedsaklig løses med å optimalisere eksisterende bygningsmasse, avhende uegnete bygg og investere i nye bygg. Det bør være et mål å ha egen virksomhet i bygg man eier når dette er praktisk mulig.

Det handler om å ta i bruk rett bygg til rett bruker, oppgradere aktuelle eiendommer og avhende andre.

Å utvikle effektive konsepter og arealprogrammer som understøtter tjenestene står sentralt. Det er mange behov og ulike og sterke interesser innenfor eiendomsområdet. Det er derfor viktig at kommunens eiendomsvirksomhet har et helhetlig eierskap, og er underlagt helhetlig styring og ledelse med tydelige ansvar og roller. Eiendomsmassen må ses på og styres som én portefølje, på tvers av sektorer, organisatoriske enheter og selskaper for å sikre helhet, utvikling og optimalisering.

Namsos Kommune har behov for et helhetlig og tydelig eierskap til eiendomsområdet gjennom uttalte mål. Det er nødvendig med kritisk kompetanse i eget hus, samtidig som ekstern kompetanse skal benyttes der dette gir bedre verdiskapning. Relevante gjennomføringsmodeller og virkemidler skal tas i bruk for å sikre måloppnåelse.

Ut ifra overordnede bestemte mål kan planlegging, prioritering, organisering, virkemiddelbruk, styring, gjennomføring og rapportering legges opp rasjonelt og gjennomføringsevne sikres.

Strategien peker ut fire strategier med tilhørende underpunkt som skal hjelpe kommunen å nå ambisjonen om eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som er «Fremoverlent, langsiktig og med gjennomføringskraft». Satsningsområdene er konkretisert videre i et knippe oppfølgingspunkter. Strategien har også konkrete tiltak for å sikre utøvelsen av strategien samt følge opp avgjørende suksesskriterier.





Hvorfor ha en eiendomsstrategi?

Organisasjon, arbeidsprosesser og infrastruktur utvikles for effektiv kommunal tjenesteyting og bærekraftig økonomi.

Dette vil igjen medføre at de ulike kvalitetsbegrepene må fokuseres;

- strukturkvalitet (ressurser, organisering, infrastruktur m.m.),
- prosesskvalitet (hvordan vi arbeider faglig og metodisk) og
- resultatkvalitet (resultatene av det vi gjør, brukerundersøkelser, nasjonale prøver m.m.)

Dette må underbygge at fokus blir hva vi får gjort (utkomme for samfunn og innbyggere) og hvordan vi gjør det (prosess, samhandling, og helhet), foran tradisjonelt fokus på at svaret, er å tilføre mere penger (input). I denne sammenheng er eiendomsstrategien viktig for at det blir en klar strategi for utøvelse av kommunens ansvar for bygg og eiendom.

Strategien skal bidra til at kommunen løser sitt samfunnsoppdrag - å tilby tjenester som oppfyller innbyggernes rettigheter og å utvikle kommunen i tråd med nasjonalt, regionalt og lokalt vedtatte mål.

En manglende definert eiendomsstrategi fører ofte til en ubevisst «akuttstrategi», dvs. alt vedlikehold (reparasjoner) foregår ved «brannslukning». I kommunal eiendomsforvaltning kan en aldri planlegge seg unna akutte tiltak på bygningsmassen. Det essensielle spørsmålet er hvorfor det akutte tiltaket oppstår?

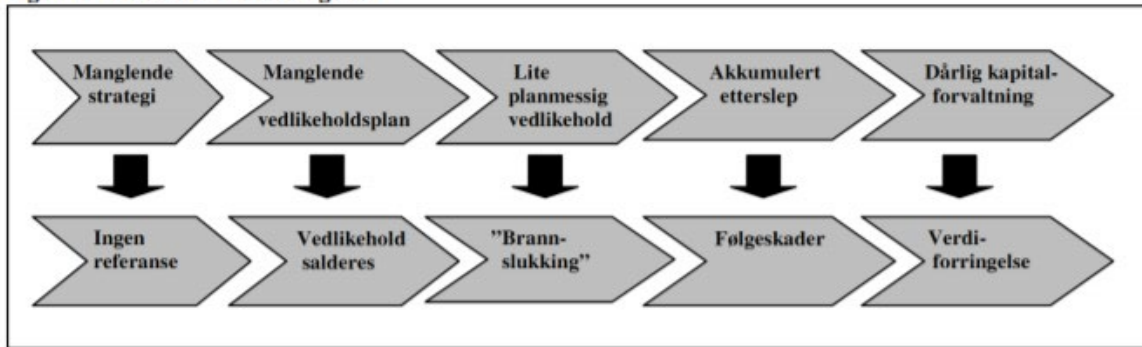
En manglende strategi gir totalt et mer kostbart vedlikehold fordi manglende strategi medfører «lite planmessig vedlikehold», som sin tur fører til akkumulert etterslep - og dårlig kapitalforvaltning.





Med en total bygningsmasse på ca. +/- 194 bygg og et samlet totalareal på +/- 152.800 kvm (inkludert eierskap i AS mv.), er det åpenbart at det er mulig å få en betydelig bedre effekt av hver vedlikeholdskrone.

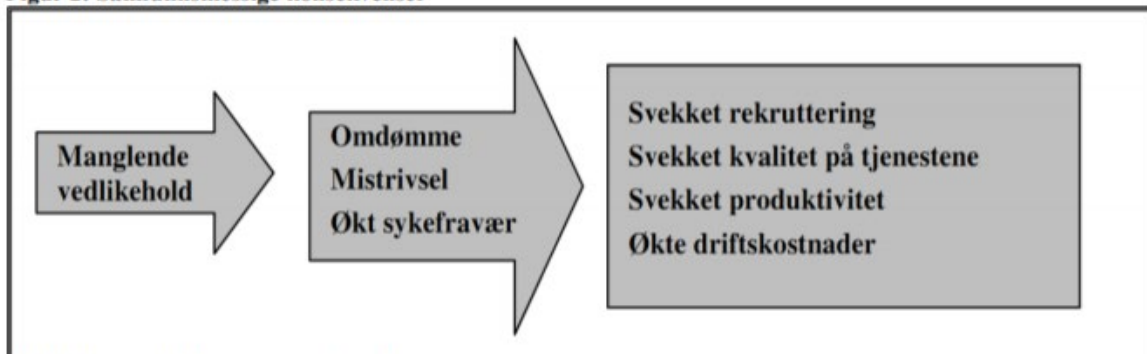
Figur 1: "Veien til verdiforringelse"



Kilde: PwC og Multiconsult (2008a:18)

Videre peker rapporten *Vedlikehold i kommunesektoren. Fra forfall til forbilde* på mulige samfunnsmessige konsekvenser av manglende vedlikehold av bygninger. Nedenstående figur er hentet fra Appendiks 2 "Årsakssammenhenger, konsekvenser og forbedringsmuligheter" (PwC og Multiconsult, 2008b:11) til rapporten og viser en mulig årsakssammenheng:

Figur 2: Samfunnsmessige konsekvenser



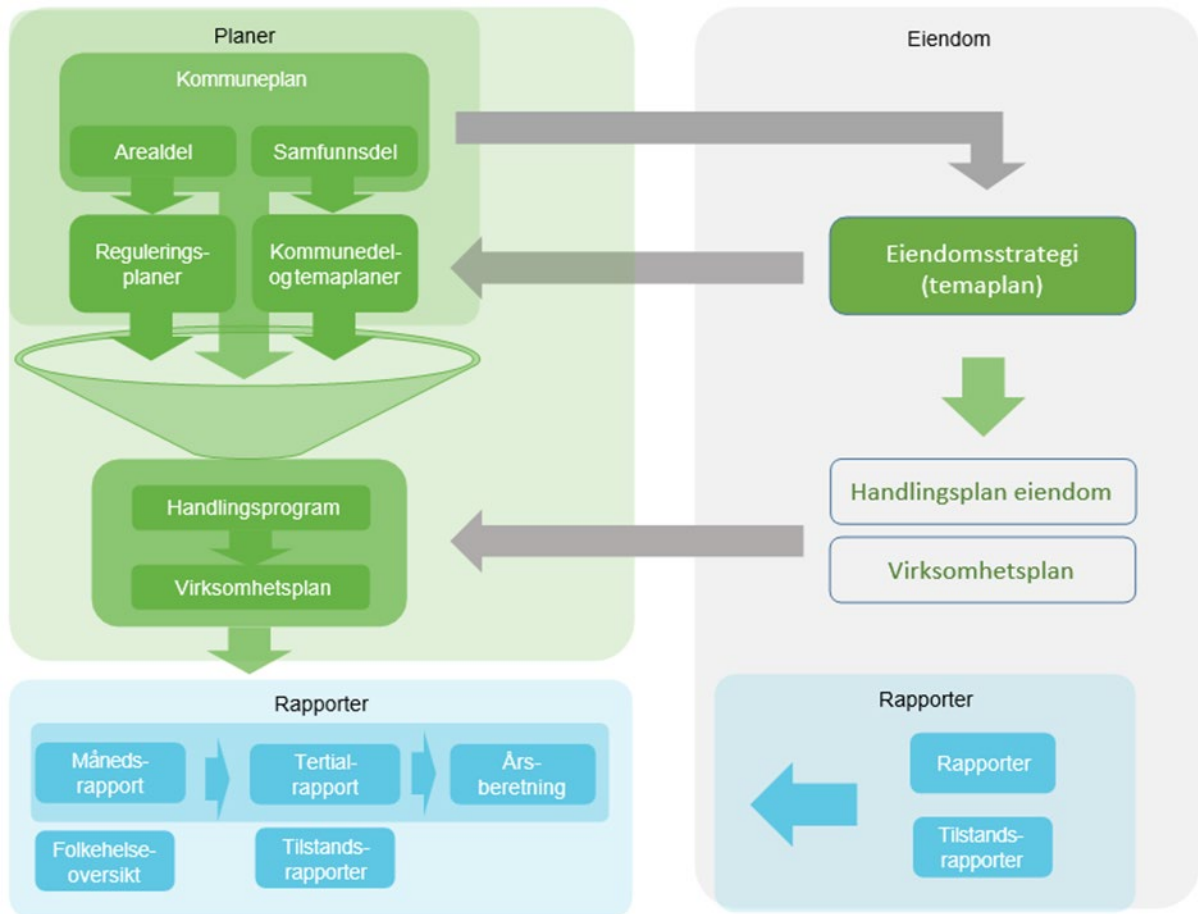
Kilde: PwC og Multiconsult (2008b:11)

Figur 2 oppsummerer og illustrerer viktigheten av at kommunen sørger for tilfredsstillende forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen.





Sammen med kommuneplanene og handlingsprogrammet gir strategien en helhetlig styring.





Utfordringer

For å tilrettelegge for bedre tjenesteproduksjonen, og for at disse enhetene skal kunne oppnå sine virksomhetsrelaterede målsettinger - er det nødvendig å jobbe aktivt og kontinuerlig med samarbeidet mellom enhetene og eiendomsforvaltningen. Det er også utfordringer i forhold til at de samfunnsmessige vurderingene ikke er gjort på et porteføljenivå slik at det er for stor differanse i kvaliteten innad i bygningsporteføljen.

De nasjonale mål for reduksjonsutslipp av CO₂-equivalenter betyr at også Namsos kommune må jobbe aktivt fremover for å redusere sine utslipp. Kombinert fra drift og nye investeringer vil eiendomsforvaltningen stå for rundt 1/3 av kommunens totale direkte utslipp de neste 10 år.

Det må forventes trangere økonomiske rammer fremover, for å opprettholde kvalitet og verdi i bygningsmassen er det nødvendig å effektivisere eiendomsforvaltningen slik at det blir mer utbytte per krone for hvert enkelt år. -Bygningsmassen til kommunen er preget av store arealer som man ikke benytter optimalt, og som bærer preg av et betydelig etterslep på vedlikehold. Bygningsmassen må fornyes og utskiftes i en helhetlig plan over tid. Uten å ha en profesjonell og langsiktig organisasjon vil det være utfordrende å ha tilstrekkelig kontroll på eiendomsforvaltningen.

Høyt arealbruk gir høyere driftskostnader og er lite miljøvennlig. Omfang av lokaler innenfor helse, skole, idrett og kultur gjør at Namsos kommune har et betydelig høyere areal for formålsbygg pr. innbygger enn kommuner det er naturlig å sammenligne seg med. Det er ingen påvist sammenheng mellom økt areal og økt effektivitet, eller f.eks økt læringsutbytte for elever. Areal er en direkte driver av kostnader til investering, forvaltning, drift og vedlikehold, og den største energi- og klima-faktoren. Redusert bruk av bygningsareal vil gi mulighet for å redusere driftsutgifter eller å allokere midler til andre formål.

Utvikling og omstilling krever ny kompetanse og kapasitet. Den tekniske utviklingen har ført til at behovet for kompetanse har endret seg. Oppfølging av byggeprosjekter og drift av teknisk avanserte bygninger krever mer teknisk kompetanse enn tidligere. Samarbeidsprosjekter med profesjonelle aktører i markedet krever god forretningsmessig forståelse, kompetanse inne eiendomsøkonomi, transaksjoner og strategisk eiendomsutvikling. Det store omfanget av mulighetsstudier og





investeringsprosjekter fremover vil kreve mye av kommunen som utvikler og byggherre. Disse kompetansene er knappe i markedet, og konkurransen om gode ressurser er stor.

Skape organisasjonskultur for innovasjon og gjennomføringskraft
Dagens organisasjonskultur innenfor eiendomsområdet må utvikles til en fremoverlent servicekultur som bidrar til innovasjon og gjennomføringskraft. Riktig ledelse vil være avgjørende for å lykkes med dette.

Formål med kommunal eiendomsforvaltning er å legge til rette for tjenesteproduksjon

Våre folkevalgte har gjennom valg fått ansvaret for å ivareta en overordnet politisk styring på vegne av innbyggerne. Dette gjelder også eierskapet til bygningene. Dessuten har landets lover pålagt huseier – dvs. kommunens politiske ledelse – et betydelig ansvar for helse, arbeidsmiljø og sikkerhet på viktige områder, som forholdet til brannrisiko. (H0-4/2011 Direktoratet for byggkvalitet)

Kommuner eier og driver ikke eiendom som hovedvirksomhet. Det betyr at kommunal eiendomsforvaltning har mye til felles med det etterspørselsdominerte perspektivet, der bygninger først og fremst er et redskap eller et virkemiddel for å oppnå virksomhetsrelaterte målsettinger.

Formål med eiendomsstrategien

Formålet med eiendomsstrategien er å ha en langsiktig og helhetlig plan for vedlikehold og rullering i bygningsmassen. I takt med at samfunnet endrer seg må man også endre og tilpasse eiendomsmassen. Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling er kostbart og det er derfor viktig at man har et areal som er tilpasset behovene. På samme vis er det avgjørende å ivareta de verdiene som ligger i bygningsmassen slik at man unngår vedlikeholdsetterslep som blir tilnærmet umulig å ta inn igjen.

Eiendomsstrategien danner grunnlag for hvordan Namsos kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning, og på hvilket grunnlag denne skal utøves.

Dokumentet fastsetter strategiske føringer for eiendomsforvaltningen og gir hovedmål for hvilken retning kommunestyret ønsker å gå. Når strategien er lagt er det kommunedirektørens oppgave å sette denne ut i praksis.

Strategien konkretiseres gjennom sin handlingsplan, der tiltaksplan rulleres og er til politisk orientering årlig





Rollene i kommunal eiendomsforvaltning

Eier (kommunestyret)

Kommunestyret er den formelle eier av eiendomsmassen, setter strategiske føringer og har økonomisk og rettslig ansvar ovenfor kreditorer, de långivere og leverandører av varer og tjenester som eiendommen er avhengig av, offentlige myndigheter, naboer og andre i henhold til inngåtte avtaler, norsk lov og sedvane.

Forvalter (eiendomsenheten)

Forvalterrollen kjennetegnes primært av å forestå løpende drift og vedlikehold av bygningene, basert på en strategiske føringer fra eier. Forvaltningen innebærer også å ivareta andre funksjoner på vegne av eieren, som å betale skatter og avgifter, forestå utleie og særlig å følge opp eierens plikter og rettigheter etter inngåtte avtaler overfor brukeren.

Bruker (fagtjenestene)

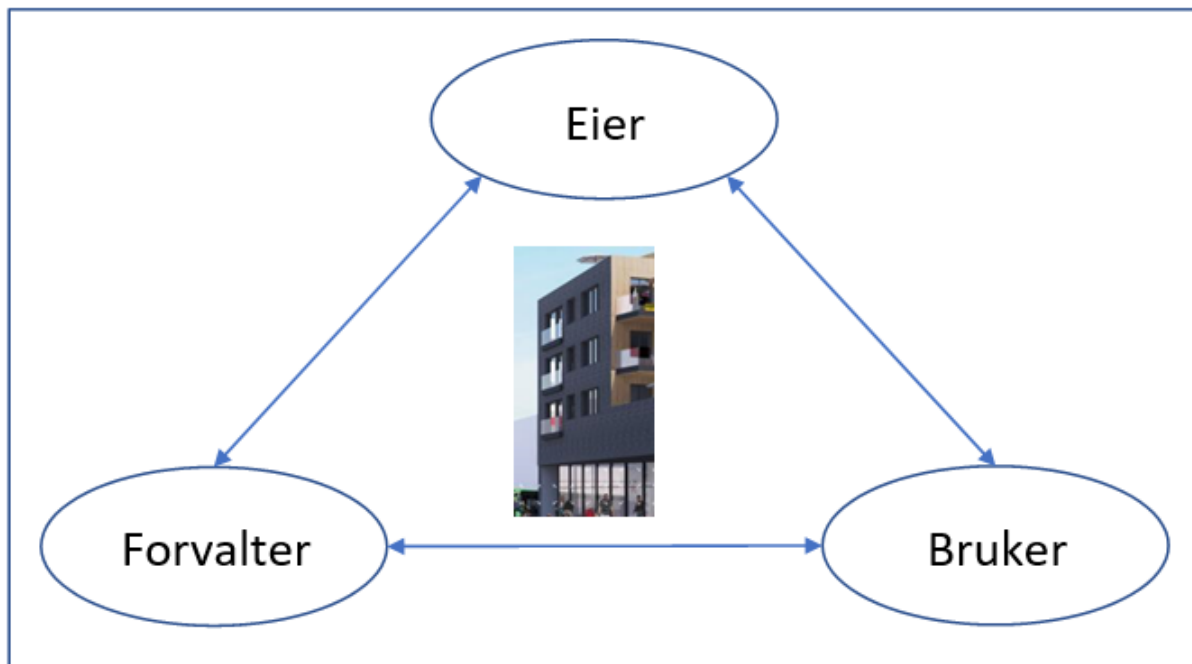
Brukerrollen ivaretas av vedkommende brukervirksomhet på stedet (for eksempel skolens ledelse, ansatte, elever og foresatte), men også av den sentrale fagadministrasjonen (skoleeier) og kommunestyret som ansvarlig for skoletilbudet. Kommunestyret vil derfor kombinere rollene som eier og bruker på et overordnet, strategisk og økonomisk nivå og ha det overordnede ansvaret som følger med begge rollene

Strategien er på et strategisk nivå, mellom eier og forvalter

Handlingsplaner er både på et strategisk og et taktisk nivå, mellom alle tre parter.

Daglige gjøremål er kun på et taktisk nivå, mellom forvalter og bruker





Eiendomsstrategi

Strategien er en temaplan for eiendomsforvaltningen. Den fastsetter strategiske føringer for eiendomsforvaltningen og gir hovedmål for hvilken retning kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utvikle for å løse de forventninger eier har til forvaltningen basert på kommuneplanene. Strategien er forankret både i den politiske ledelsen som eier av bygninger, og i administrasjonen i kommunen. Strategien danner, sammen med fellesdelen i handlingsprogrammet, grunnlag for de de årlige 4-års planer som gjøres i handlingsplanen til eiendom.

Handlingsplan eiendom

Strategidelen må ha en tiltaksdel som ivaretar strategien inn i en konkret og mer detaljert del som også gir informasjon om hvordan de strategiske føringene ivaretas, risiko og utfordringer, framtidsutsikter, forretningsmessige analyser, samt utviklingsmålene.

Tiltaksdelen skal rulleres årlig og danne grunnlaget for prioriteringer som skal inn i budsjett. På denne måten får man en strategi i bunn som ivaretas med en tiltaksdel som rulleres. Handlingsplanen vil da også få en rapporteringdel som sier noe om hva man har gjort foregående år.





Målsetning: Bærekraftig eiendomsforvaltning

Ambisjonene til eiendomsforvaltningen er at den skal være bærekraftig både på kort og på lang sikt. Gjennom å balansere ressursene våre mellom de overordnede hensyn skal vi tilrettelegge for gode tjenester best mulig i forhold til de til enhver tid gjeldende ressursene til eiendomsforvaltning.

Våre målsetninger skal vi klare gjennom:

- Profesjonelle og motiverte medarbeidere
- Kostnadseffektivitet
- Riktig kvalitet
- Digitalisering

FNs bærekraftsmål

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål som Norge har sluttet seg til skal være det politiske hovedsporet for å ta ta i utfordringene verden har.

Dette er også i tråd med Namsos kommune sin samfunnsplan som har flere innsatsområder som er direkte knyttet til eiendomsstrategien her i Namsos.

Her kan nevnes:

- 6,3 digitalisering
- 6,4 gode oppvekst- og læringsmiljø
- 6,5 kompetanseplanlegging, profilering- og rekrutteringsarbeid.

Eiendomsstrategien berører flere punkter i FNs bærekraftsmål og spesielt er det mål 12 og 13 som direkte berører strategien. Men også bærekraftsmål 8, 9 og 11 berører strategien vår. Dette må derfor stå sentralt fremover.





Organisering av kommunale eiendommer.

Namsos kommune har idag en hoveddel av eiendommene i kommunalt eie underlagt direkte folkevalgt styring fra kommunestyret, ved at eiendommene er en del av kommunens eiendeler i balansen og driftes av kommuneorganisasjonens ordinære linjeorganisasjon. I tillegg er enkelte eiendommer organisert i egne aksjeselskap.

Følgende eiendommer eies av kommunen og er organisert som aksjeselskap (AS):

- Forsikringsgården AS Org nr 916 909 934 ble overtatt av kommunen 1. juli 2020 – selskapet eier Abel Meyers gate 10, hvor kommunen selv er den største leietakeren. Bygget har et totalareal på 6.340 kvm. Her er det 3 eksterne leietakere; Namdal Tingrett, BUF-etat og Kirkekontoret. Det øvrige arealet skal utvikles høsten 2020/våren 2021 for å romme virksomheter som i dag er lokalisert i Postgården og har utgående leieavtale medio 2021.
- Namsos Kulturhus Eiendom AS (Kulturhuset) Org nr 974 777 606 er et heleid kommunalt selskap, der kommunen selv leier 60 % av bygget til tjenesteområdet kultur.
- Namsos Industribyggeselskap AS (NIB) Org nr 930 794 570 er et heleid kommunalt selskap som eier bla. Næringshagen og lokaler for Nord Universitet. Selskapet disponerer ca 10 000 m2 med kontor- og undervisningslokaler. Organisering i AS kan være en fornuftig organisering for noen eiendommer. Dette gjelder i første rekke eiendommer hvor vi kan ha deleierskap med andre, eiendommer som opererer i marked eller hvor det på annet grunnlag er formålstjenlig med prinsippet om armlengdes avstand til aktiviteten. I aksjeselskaper utøves eierskapet gjennom generalforsamlinger, mens selskapets styre har det løpende ansvaret.

Et helheid aksjeselskap er et trygt eierskap for kommunen, og har i noen tilfeller en historisk betingelse ved at omgjøring til kommunalt direkte eid bygningsmasse vil medføre høye kostnader i form av dokumentavgift.

At man har all eiendom i et AS vurderes derimot som ikke hensiktsmessig. Hovedtyngden av bygningsmassen er formålsbygg og skal forestå tjenesteproduksjon, og bør derfor være under tydelig politisk styring og ordinære helhetlige ledelsesstrukturer i kommunen. Slik blir eiendommene best sett i sammenheng, forvaltet og driftet helhetlig.

Konklusjon: eiendommer skal i hovedsak være i kommunalt eie med direkte politisk styring. Et fåtall utviklingsseiendommer, eiendommer med spesielt driftsformål samt der eierforholdet tilsier det kan likevel organiseres i AS.





Oversikt eiendommer

Kommunen har tre eiendomsporteføljer: 1) Grunneiendommene 2) Boligene 3) Formålsbyggene

Formålsbygg for tjenesteyting, skolebygg, barnehager og større bygninger med botilbud, utgjør den største porteføljen som krever ressurser til drift, vedlikehold og investeringer. Denne bygningsmassen utgjør ca 76 % av den totale bygningsmassen.

Formålsbyggene

Formålsbyggene inneholder lokaler for undervisning, omsorg, helse, kultur, idrett, frivillige organisasjoner mfl.

Boligene

Kommunene har en viktig oppgave i å skaffe bolig til vanskeligstilte. Rus- og psykiatrispasienter, flyktinger, funksjonshemmede, eldre og andre med spesielle behov

Grunneiendommer.

Eiendommene er ofte i sin tid anskaffet for gjennomføring av kommunale planer når det gjelder boligbygging, næringsutvikling, sentrumsutvikling, fremføring av vei, vann og kloakk, tilrettelegging for friluftsmål samt den kommunale virksomhetens behov for fremtidige arealer.

Festetomter:

Dette gjelder tomter der kommunen selv er bortfester.

Seksjoner:

Dette er seksjoner kommunen eier i bygg. (for eks. i CG7 eier kommunen flere seksjoner og ca 66% av arealet)

Det er en betydelig masse med grunneiendommer, festetomter og seksjoner Namsos kommune eier:

Type	Antall	Areal m2	Dekar
Grunneiendommer	782	24412190,8	24412,1908
Festetomter	137	348401,8	348,4018
Seksjoner	167	0	0
Totalt	1086	24760592,6	24760,5926

Oversikt fordeling bygninger





Vedlagte tabell kan inneholde noe feil arealer på en del bygg. Avvik kan derfor forekomme.

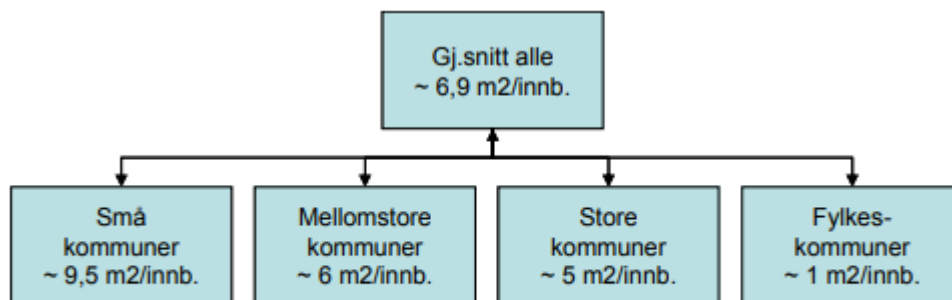
Kostra-klasse	Grunninndeling:	Antall bygg	Antall boenh.	Areal i kvm	%-vis andel
13000	Kontor og forretningsbygg	6		9 802	6,4
22100	Barnehage, lekepark	10		4 036	2,6
22200	Grunnskole	12		42 243	27,6
22201	Andre skolebygg, bibliotek og museum	8		2 732	1,8
26100	Alders- og sykehjem, øvrige helsebygg	3		12 862	8,4
26500	Omsorgs- og pensjonistboliger (bemannet)	13	177	17 161	11,2
26510	Større boenheter helse/omsorg (ubemannet)	5	85	6 339	4,1
26520	Flermannsboliger og boliger i tun/rekke	47	88	6 773	4,4
26530	Ene- og 2-mannsbolig samt rekkehus	22	29	3 375	2,2
26540	Leiligheter (BL og sameier)	10	10	658	0,4
32504	Diverse bygninger	11		2 331	1,5
33800	Brann og redning	3		1 859	1,2
38100	Iddrettsbygg	13		19 408	12,7
38600	Kulturbygg	1		200	0,1
40000	Nedlagte bygg (uten virksomhet) - bør kondemneres/avvikles	8		13 676	8,9
41000	Bygg hvor hjemmel må vurderes, kirkebygg, gave mv.	11		367	0,2
42000	Eiendoms-AS hvor kommunen er eneksjonær (direkte el. indirekte)	7			
	Leide kommunale formålsbygg (Postgården, Rock City og Namsos Kulturhus)	3		9 041	5,9
	Samlet kommunal eiendomsmasse:	193	389	152 863	100

Kostra-nøkkeltall:	2020	2021	2022
Samlet areal kommunale formålsbygg (alle bygninger x. boliger)	142 057		
Antall innbyggere Namsos kommune	15 230		
Antall kvm/innbygger	9,33		

Hvor mye arealer skal kommunen eie?

Dette er definitivt en hypotetisk overskrift, og vanskelig å gi noen fasit på. Man kan likevel gi noen anslag på hvor kommunen bør være gjennom sammenliknbare tall fra andre kommuner og bruk av normtall.

Et normtall fra rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren, Fra forfall til forbilde» gir en viss pekepinn på hvor mye areal Namsos kommune bør eie.



Figur 4.1.3. Arealnøkkeltall for kommunistørrelser





Namsos kommune, som en mellomstor kommune med 15.230 innbyggere skal da ideelt eie i overkant av 90.000 kvm, dersom kommunen har en bygningsmasse lik gjennomsnittet i landet. Dvs. et areal tilsvarende det «gamle» Namsos kommune eide før sammenslåingen.

Det er likevel grunn til å anta at med Namsos sitt langstrakte areal må bygningsmassen være litt over normtallene.

Differansen mellom realitetene ca. +/- 152.800 kvm og snittet 90.000 kvm kan så ledes være en utfordring, og bør være en tydelig ambisjon i en ny eiendomsstrategi for kommunen. Ambisjonen må også hensynta kommunens langstrakte geografi og formålsbyggenes alder. Normtall som brukes for FDVU (forvaltning-drift-vedlikehold-utvikling er 600-800 kr pr m². Historien i Namsos viser nok ikke slike beløp men dette understreker betydningen med å ha et «riktig arealbruk»

Strategi i Namsos kommune sitt utfordringsbilde

Namsos kommune har som mange andre kommuner et betydelig vedlikeholdsetterslep og som ny kommune er det heller ikke vedtatt noen eiendomsstrategi.

Man har også et betydelig antall kvadratmeter i porteføljen som man på sikt må redusere ned på et mer «riktig» nivå.

Eiendomsmassen i miljø-sammenheng er heller ikke der den bør være. Mange av byggene er av en slik alder at de ikke er optimale for den bruken som man har behov for.

I sum av dette viser man tydelig den viktigheten som er med å få noen strategier i bunn av eiendomsforvaltningen slik at man har en overordnet plan å styre etter.

Med noen tydelige strategier vil man sette en kurs som over tid vil gi resultater i den retning man har valgt. Det som imidlertid er avgjørende suksesskriterier er å være tro mot vedtatt strategi når senere beslutninger skal fattes.





Eiendoms Strategier

Strategi 1 - Tilfredsstillte prioriterte brukerbehov

Kommunale formålsbygg og boliger skal være en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjeneste-yting og samfunnsutvikling. Tilfredsstillelse av de tjenestemessige behovene er den grunnleggende forutsetningen for de fleste kommunale bygninger. Det skal være bevisst og planlagt oppfølging av leietakerne. Nivået på tjenestemessig tilpassing skal sees i forhold til arealeffektivitet og økonomiske rammer.

Dette skal gjennomføres på følgende måte:

- Fornøyde Brukere.

Forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse og serviceholdning og det skal være basert på forutsigbarhet gjennom tydelige avtaler. Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel. Brukerne av våre eiendommer består av alle tjenester på de ulike eiendommene som skoler, sykehjem, boliger, kontorlokaler mv. Det skal gjennomføres årlige brukerundersøkelser med alle tjenester som bruker bygg.

- Bærekraftig ressursfordeling

Ressursfordeling av de rammer som tildeles skal være på et porteføljenivå, hvor ressurser tildeles etter behovet sett opp mot hvor i porteføljen de gir høyest samfunnsverdi.

Utvikling av tjenesteomfang skal bygge på samhandling med virksomheter og overordnede strategier for tjenesteyting.

- Inkluderende tjenestetilbud

Eiendomsenheten skal sikre et inkluderende tjenestetilbud. Dette gjelder spesielt innenfor boligområdet hvor det skal tilrettelegges for likeverdig og tilpasset tilbud til alle grupper som tildeles bolig hos oss.

- Inneklima og universell utforming

Man skal ha et gjennomgående tydelig fokus på inneklima og universell utforming i eksisterende og nye bygg til beste for alle brukere av kommunale bygg. Det skal alltid foreligge egne vurderinger knyttet til inneklima og universell utforming ved alle ombygginger og nybygg.





Strategi 2 – En tydelig miljøprofil

Eiendomsenhetene skal ha et helhetlig miljø og energi perspektiv i drift og utvikling av eiendommene. Det skal jobbes systematisk og målrettet med arbeidsforhold, CO2 regnskap, energibruk og inn klima. Enheten skal tilstrebe reduksjon av CO2-ekvivalenter, miljøvennlig materialbruk med lavest mulig klimagassutslipp og minimalt innhold av helse og miljøskadelige stoffer. Virksomhetene skal vektlegge sammenhengen mellom samfunnsutvikling, klimagassutslipp, og verdiskaping.

Dette skal gjennomføres på følgende måte:

- Klimapåvirkning

Det skal utvikles en plan for å redusere klimapåvirkning Det skal være CO2 regnskap for alle byggeprosjekter over 10 mkr. Alle investeringer skal gjennomføres med helhetstenking på investeringens livsløp.

Man skal ved alle nybygg og rehabiliteringer ha tydelig miljøfokus på de «riktige» miljøvalgene mtp. anskaffelsens totalitet, tjenester, produkter og grønn energi. Man skal der det er mulig etablere fornybare energikilder og «miljøriktige produkter».

- Arbeidslivskriminalitet

Enheten skal jobbe proaktivt for å forebygge arbeidslivskriminalitet, gjennom krav til lønns- og arbeidsvilkår, faglærte håndverkere og lærlinger, sikkerhet, helse og arbeidsmiljø både i egen organisasjon og i avtaler med eksterne.

Avtaler skal sikre adgang til kontroll og revisjon av at kravene etterleves. Man skal føre tilsyn i prosjekter med størrelse over 500 000 kr.

- Energi

Energiforbruk skal måles og rapporteres årlig, med tiltak i utviklingsplanene for hvert bygg. Det skal være et helhetlig og langsiktig ansvar for energiforvaltningen i bygningsmassen, med plan for innfasing av overordnet teknisk styringssystem (SD toppsystem) på alle relevante bygg, og bruk av ny teknologi for å redusere energibruken i kommunen.





Strategi 3 – En kostnadseffektiv forvaltning

Eiendomsforvaltningen skal ivaretas ved hjelp av langsiktig og helhetlig styring samt analyse av nøkkeltall. Det skal være utviklingsplaner for alle bygg og anlegg, og vedlikeholdsplaner skal utarbeides på grunnlag disse.

Dette skal gjennomføres på følgende måte:

- Riktig vedlikehold

Vedlikeholdet skal ha som første prioritet å ivareta helse, miljø, og sikkerhet på alle bygg. Bygg skal til enhver tid tilfredsstillende lover og forskrifter, og gi grunnlag for et godt arbeidsmiljø. Vedlikeholdet skal være basert på Norsk Standard for tilstandsvurderinger, og gjennomsnittet på eiendommene skal ikke være dårligere enn tilstandsgrad (TG) 1,5 iht. NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk».

- Effektiv arealutnyttelse

Langsiktige levetidskostnader skal reduseres gjennom planlagt arealeffektivisering og mer effektiv drift og vedlikehold. Man skal etterstrebe fleksibilitet i arealer ved ombygging og nybygg slik at byggene er enklere å tilpasse endringene som kommer.

- Arealbruk

Man skal ha en overordnet målsetning om at man i løpet av en ti års periode skal komme ned på arealbruk pr ansatt/pr innbygger som er snittet av sammenliknbare kommuner.

- Livssyklusperspektiv

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommer i Namsos kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet. Bærekraftig bygg skal være tilpasningsdyktige og ivareta dagens- og kommende generasjoners behov. Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser på klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene. For investeringer med egne politiske vedtak skal det vises levetidskostnad per tjeneste i bygg som en del av beslutningsgrunnlaget.





Strategi 4 – En profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Eiendomsenhetene skal være en profesjonell eiendomsforvalter med et helhetlig og langsiktig ansvar for kommunale bygg og eiendommer. Ansvaret skal være kompetansedrevet og forretningsorientert, organisert med fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, vedlikehold, og utvikling (byggherre).

Dette skal gjennomføres på følgende måte:

- Organisering og kompetanse

- Det skal være tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og oppgaver, basert på det helhetlig ansvaret.

- Eiendomsforvaltningen skal profesjonaliseres gjennom å fokusere på primæroppgavene: **F**orvaltning, **D**rift, **V**edlikehold og **U**tvikling av eiendommer. Dette innebærer blant annet å vurdere å overføre tjenester som faller/ikke faller innenfor dette til andre områder i kommunen som er bedre i stand til å drifte det ansvaret.

- Eiendomsenhetens økonomiske portefølje er vesentlig, og det skal til enhver tid være fokus på kompetanse for å forvalte denne på optimalt vis.

- Spesialkompetanse og «tyngre» håndverkeroppgaver skal som hovedregel løses ved innkjøp av tjenester.

- Styring og beslutningsgrunnlag

- Alle eiendommer skal ha en samfunnsverdi, alternativt en plan for utvikling eller avvikling.

- Alle beslutninger som legges frem skal baseres på en langsiktig utviklingsplan for eiendommen.

- Det skal brukes mål- og resultatstyring som operasjonelt verktøy for å gi transparens og legitimitet til at vi har kontroll på ressursinnsatsen og vise denne i sammenheng med måloppnåelse. Nøkkeltall skal utarbeides og det skal rapporteres årlig på disse.

- Læring og fornyelse

Generell utvikling i samfunnet og mulighet for ressursbesparende tekniske løsninger foregår raskere, sammen med stadig strammere rammer i stat og kommuner skal eiendomsenheten jobbe aktivt for å øke kompetansen på innovasjon og utvikle en kultur hvor dette inngår i det daglige arbeidet.

- Digitalisering

Man skal søke etter digitale løsninger for å effektivisere eiendomsforvaltningen





i et økonomisk perspektiv, men også i et dokumentasjonsperspektiv.

- Organisasjonsform

Kommunale formålsbygg skal være i kommunalt eie under politisk styring. Utviklings eiendommer, eiendommer med spesielt driftsformål samt der eierforholdet tilsier det kan likevel organiseres i AS.





Kritiske kriterier for optimal måloppnåelse

En betydelig utfordring for måloppnåelse og utøving av strategier er kompetanse og virksomhetskulturer. Det hjelper lite med gode strategier om ikke disse forplikter, etterleves og brukes aktivt. Kompetanse og virksomhetskulturer må bygges over tid og man må ha de riktige verktøyene og motivasjon for å være i stand til å yte. Siden dette er en ny eiendomsstrategi betyr det at man må ha en faseoppbygging for å kunne ha mulighet til å levere på målet.

Tiltak for å etterleve utøvelsen av strategier: ansvarlige for tiltak er virksomhetsledere i alle virksomheter der eiendomsvirksomheten skal lede dette arbeidet med etterlevelse.

Tiltak for utøvelse oppgis med 6 delpunkter med forventning av år for gjennomføring.

1. Eiendomsenheten må rigges for helhetlig styring. (2021)

- Avklare grensesnitt mellom eiendomsdrift, eierskap og utbygging og kommunalteknikk gjennom utarbeidelse av dokument og rutiner.
- Avklare grensesnitt og organisering mot andre enheter samt etablere metodikk for samhandling på virksomhetsleder/avdelingsleder nivå.
- Etablere god samhandling med tillitsvalgte ol.
- Tydelig organisering, roller og ansvar, riktig kapasitet, kompetanse service-og innovasjonsskultur.

2. Kompetanse (2021-2023)

- Utarbeide en handlingsplan for kompetansebygging med prioritering.
- Gjennomføre handlingsplan.
- Være en aktiv pådriver for at kompetansebygging skjer.

3. Etablere systemer for FDVU, SD og energioppfølgingsystemer. (2021)

- Anskaffe systemer.
- Opplæring systemer.
- Optimalisere utnyttelsen av systemer.

4. Etablere felles rutiner og rutineoppfølging for anskaffelser. (2021)

- Felles konkurransegrunnlag med ulike fagdel tilpasset hver enkelt anskaffelse.
- Bruk av vektingsmetodikk i utvelgelsen for alle anskaffelser der punktene pris, kvalitet, kompetanse, miljø og lærlingeordning skal vurderes hver gang.
- Etablere rutiner for oppfølging av arbeidslivskriminalitet i anskaffelsen og oppfølging etter kontrakt.

5. Etablere faste møtepunkter i grensesnittområder andre enheter. (2021)

6. Rapportere årlig i tiltaksplan for status tiltak og oppfølging strategi. (2021-2022-2023-2024)





Sammen skaper vi muligheter

E-post:

postmottak@namsos.kommune.no

Tlf. sentralbord:

74 21 71 00

Postadresse:

Stavarvegen 2, 7856 JØA

Besøksadresse:

Abel Margrethe Meyers gt 12, Namsos (Samfunnshuset)

Hjemmeside:

www.namsos.kommune.no