Arkivsak-dok. 39 - 16 

Saksbehandler: Torbjørn Sterri

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.04.2016

**Innsparinger SEKF, sluttrapport**

**Bakgrunn for saken:**

På grunn av den økonomiske situasjon i Sandnes kommune har rådmannen høsten 2015 startet et program hvor de enkelte enhetene i kommunen skal redusere sine kostnader etter en gitt fordelingsnøkkel. I bestillingen til SEKF er det forventet at selskapet skal redusere sine kostnader med til sammen kr. 17,7 mill i 2016 økende til kr. 28,3 mill i 2019. Det er nedsatt til sammen 6 arbeidsgrupper som nå har levert sine sluttrapporter. I denne sak foreslås det nødvendige tiltak for å komme i mål med de krav som er stilt.

**Saksopplysninger:**

Av innsparingskravene som er stilt til SEKF er fordelingen som følger:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eiendom** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
|  |  |  |  |  |  |
| Redusert ramme eiendom | -1 026 | -1 026 | -1 026 | -1 026 | -1 026 |
| Andel av reiseinnsparing | -29 | -29 | -29 | -29 | -29 |
| Ny reduksjon i rammen fra økplan 2015-2018 |  |  | -1 678 | -1 678 | -1 678 |
| Ny reduksjon i rammen andel av 70 mill. |  | -3 598 | -3 598 | -3 598 | -3 598 |
| Innsparing renhold |  | -2 000 | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
| ENØK og Enova | -10 000 | -10 199 | -13 964 | -15 310 | -17 174 |
| Reduserte energiutgifter som følge av ny stilling som ingeniør/tekniker | -800 | -800 | -800 | -800 | -800 |
| **Sum krav innsparing eiendom** | **-11 855** | **-17 652** | **-25 095** | **-26 441** | **-28 305** |

Når det gjelder «Redusert ramme i Øk plan 2015 – 2019» samt «Andel av reiseinnsparinger», er begge allerede lagt inn i basisbudsjettet til selskapet og er således allerede løst. Setter en opp de resterende innsprangene etter fag, får en følgende oppsett:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eiendom** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Reduksjon ramme 2016 - 2019 (rådmannens spareprogram) | 0 | -3 598 | -5 276 | -5 276 | -5 276 |
| Energi. ENØK og ENOVA, samt reduksjon pga ny energistilling | -10 800 | -10 999 | -14 764 | -16 110 | -17 974 |
| Innsparing renhold, initiert fra teknisk |  | -2 000 | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Sum krav innsparing eiendom 2016 - 2019** | **-10 800** | **-16 597** | **-24 040** | **-25 386** | **-27 250** |

Som det fremkommer av oversikten over, er kostnadskuttene i første rekke knyttet til energi. Etter hvert som ENØK – tiltakene gjennomføres, er meningen at driftskostnadene knyttet til energikjøp bli redusert. Det er opprettet egen arbeidsgruppe som har sett på disse forholdene.

Når det gjelder de generelle innsparingene på 3,6 mill kr økende til 5,3 mill i perioden, er dette tiltak som spesielt to arbeidsgrupper har hatt oppgave å se på, hhv arbeidsgruppe renhold samt arbeidsgruppe FDV. Etter at innsparingsprogrammet var igangsatt i alle virksomheter, ble det i økonomiprosessen fra kommunaldirektør teknisk, spilt inn at kostnadene til renhold kunne reduseres med 4 mill kr. Dette ble lagt inn i budsjettet, men da som et kostnadskutt hos SEKF. Dette på toppen av de reduksjoner som allerede var bestilt i innsparingsprogrammet og der renhold var et av fokusområdene. Det aller meste av kommunens renhold leveres av byggdrift under teknisk.

**Sluttrapporter med forslag til kostnadsreduksjoner fra de enkelte arbeidsgruppene:**

Det vises til vedleggene vedr de enkelte sluttrapportene.

**Energi:**

Mandatet til arbeidsgruppen har vært følgende:

1. Verifisering av ENØK tiltak i gjeldende økonomiplan, med tanke på hvorvidt innsparingene er realistiske.
2. Redusere kostnadene med energi med to forslag

Når det gjelder oppgave i), har denne vist seg å være vanskelig. Årsaken er at investeringene i stor grad ble vedtatt i 2011, med de energipriser etc som den gang var gjeldende. I ettertid har disse, heldigvis for kommunen, blitt betydelig redusert, men dette igjen har gjort at innsparingene har blitt mindre enn forventet. Videre er gjennomføringen av flere av prosjektene blitt utsatt i tid grunnet kapasitetsproblemer i «Eiendom» og senere i SEKF etter at det ble opprettet, noe som har medført at flere av tiltakene ikke har blitt gjennomført som forventet. Totalt er det et etterslep på over 5 mill kr i forhold til forventet effekt, i tillegg kommer prisnedgang på energi som gjør avviket enda større. Det arbeides nå med å ta igjen etterslepet, men først i 2018 er det ventet at dette er gjennomført. Full effekt kan således ikke påregnes før i 2019.

Når det gjelder ytterligere kostnadsreduksjoner, foreslås det å innføre energiledelses-system som vil gi en effekt på i størrelsesorden 2 mill kr pr år. Arbeidet med anskaffelse og implementering av dette pågår.

**Standard FDV:**

Mandatet har vært som følger:

Reduksjon av kostnadene til drift med to forslag:

* Fra kr 55 mill. til kr 52,5 mill.
* Fra kr 55 mill. til kr 50 mill

Prosjektgruppen har i møte foreslått å gå for følgende forslag til kostnadsreduskjoner, basert på de tiltak som er beskrevet i sluttrapporten fra arbeidsgruppen:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Forslag til innsparinger "FDV" behandlet av prosjektgruppe** | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **Budsjettansvar:** | |
| **Tiltaksnr** | **Tiltak** | **Beløp** | **Ansvar** | **Anbefalling** | **SEKF** | **Teknisk** |
| 1 | **Etablere nedgravde avfallsstasjoner** | 100 | SEKF | Ja | 100 |  |
| 2 | **Tilbakeføring/øremerking av «frie midler»** | 0 | SEKF | Ja | 0 |  |
| 3 | **Utvide sommerstengning av basseng** | 200 | SEKF | Ja | 200 |  |
| 4 | **Endre rutiner for legionellaforebygging** | 40 | SEKF | Ja | 40 |  |
| 5 | **Redusere omfang av flagging** | 168 | Teknisk | Ja |  | 168 |
| 6 | **Avvikle/redusere bruk av tilsynsvakter på skolene** | 1700 | Teknisk | Ja |  | 1700 |
| 7 | **Fjerne Byggteknisk døgnvakt** | 650 | Teknisk | Nei | 0 |  |
| 8 | **Fjerne plantefelt og gress** | 150 | SEKF | Ja | 150 |  |
| 9 | **Overføre ansvar for sansehager til virksomhetene** | 150 | SEKF | Nei | 0 |  |
| 10 | **Nye tømmerutiner for overvannskummer** | 0 | SEKF | Nei | 0 |  |
| 11 | **Utfasing innbruddsalarmer** | 120 | SEKF | Ja | 120 |  |
| 12 | **Ny driftsmodell for driftsoperatører** | 1300 | SEKF | Ja | 1300 |  |
| 13 | **Redusert kjøp av driftstjenester** | 3600 | SEKF | Nei | 0 |  |
|  | **Sum** |  |  |  | 1910 | 1868 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Sum SEKF og Teknisk, fra år 2** |  |  |  | **3778** | |

Som det fremgår av dette oppsett, er det flere mindre tiltak som er foreslått, total effekt er på 3,8 mill kr. Dette fordrer at både teknisk og SEKF tar kostnadskuttene som foreslås, og at kostnadskutt på ca 1,8 mill kr dermed overføres som økt innsparing hos teknisk mens tilsvarende beløp blir redusert hos SEKF. Det største tiltaket går på fjerning av tilsynsvakter på byggene, totalt 1,7 mill kr. Det vises for øvrig til sluttrapport mht beskrivelse av tiltakene, samt kostnader og effekt av disse.

**Renhold:**

Mandatet er som følger:

Redusere kostnader med renhold med to forslag:

1) fra kr 56 millioner til kr 52 millioner.

2) fra kr 56 millioner til kr 45 millioner.

Arbeidsgruppen har beskrevet til sammen 6 tiltak, hvorav tiltak 1 – 3 gir en årlig innsparing på til sammen 3,5 – 4 mill kr etter ett år (2017). Videre er det foreslått bortfall av hovedrengjøring på skoler, noe som er beregnet å gi en årlig reduksjon på 1,5 mill kr. Det stilles spørsmål til hvorvidt dette kan gjennomføres grunnet forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler § 13 som stiller krav til årlig hovedrengjøring hvert år. Hvordan dette skal gjennomføres, eks vis i løpet av hele året og ikke bare ved skoleslutt, må sjekkes nærmere og det foreslås derfor for inneværende år ikke å iverksette dette forslaget. Tiltakene 5 og 6, hhv omlegging av renholdsstandard samt organisering, ansees som en forutsetning for å komme ytterligere ned i kostnader. Effekten av denne omleggingen synes stor og det er derfor allerede bestemt at det skal utarbeides ny renholdsplan for alle kommunale bygg, total kostnadsreduksjon er på inntil 9 mill kr.

**Organisering:**

Arbeidsgruppen har ikke hatt et konkret mål om kostnadskutt men heller vurdere de innspill som måtte komme i de andre arbeidsgruppene i tillegg til å komme med forslag til ny organisasjonsmodell som ivaretar samspillet mellom SEKF og byggdrift på en god måte. Mer konkret vises det til selve sluttrapporten vedr mandatet.

Prosjektgruppen har sluttet seg til arbeidsgruppen sitt forslag til ny organisering av de to enhetene. Dette går ut på å endre forvaltningsavdelingen i SEKF ved at denne organiseres i tre soner med en bygningsansvarlig og en teknisk innen hver sone. Det samme skjer i byggdrift hvor det opprettes team på 7 personer med desentralisert base innen hvert sone. Bestiller / utfører modellen opprettholdes men tydeliggjøres bedre. Det vises for øvrig til anbefalingene i sluttrapporten.

**Eksterne leieavtaler:**

Mandatet har vært som følger:

*Gjennomgang av eksisterende leieavtaler med hensyn til utløp av leieperiode og arealeffektivitet ihht leiepris ved eventuell reforhandling og inngåelse av nye avtaler. Nøkkelstørrelse er kr per arbeidsplass.*

Arbeidet har ikke medført konkrete langsiktige besparelser som reduserer kostnadene til SEKF. I stor grad åpner ikke inngåtte leieavtaler for reforhandling i leieperioden, og de avtaler som en kunne tenkt seg endret er i stor grad knyttet til leieobjekter som snart skal rives og at leiebeløpene allerede av den grunn er lave. Selskapet vil i sitt videre arbeid ha fokus på å få til gode avtaler ved senere anledninger, der kostnader pr arbeidsplass vil ha fokus.

**Arealeffektivitet:**

Arbeidsgruppene mandat er det samme som fremkommer i bystyrevedtak i sak 175/14:

*Bystyret ber rådmannen sammen med eiendomsforetaket om å foreta en gjennomgang av dagens funksjonskrav og arealkrav for skoler, barnehager og andre offentlige bygg. Denne gjennomgangen bør også beskrive hvordan våre krav er i forhold til eventuelle nasjonale krav/føringer og også hvordan øvrige ASSS kommuner praktiserer.*

Arbeidet er inndelt i fire undergrupper etter byggkategori. Arbeidet pågår fortsatt, det vises her til sak 40 – 16 hvor det foreslås at forslagene som om kort tid foreligger sendes på høring til respektive fagutvalg før styret i SEKF får saken med høringsinnpill tilbake i møte 2. juni. Endelig behandling skjer i bystyret 20. juni.

**Vurderinger:**

Som det fremgår av overnevnte, er størstedelen av kostnadskuttene knyttet til renhold og energi. Dette henger også i sammen med at dette er de største utgiftspostene av bygg i Sandnes kommune, da med unntak av kapitalkostnader.

Når det gjelder energi, har det som tidligere beskrevet i saken vært et etterslep mht gjennomføringen av investeringstiltakene innen Enøk, noe som har gjort at effekten av tiltakenen heller ikke har blitt realisert som forventet. I samarbeid med rådmannen og økonomisjefen, har en derfor blitt enige om å justere tidspunktet for innsparingskravene slik at de samsvarer med gjennomføringen av investeringene. Innsparingskrav på 6 mill kr reduseres for 2016, med en lineær endring frem til 2019. Det presiseres at kommunene som følge av dette etterslepet heller ikke har hatt investeringskostnader knyttet til disse tiltakene i perioden etterslepet har oppstått. Følgende ny innsparingskrav blir da gjeldende for SEKF:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eiendom** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Reduksjon ramme 2016 - 2019, (rådmannens spareprogram) | 0 | -3 598 | -5 276 | -5 276 | -5 276 |
| Energi. ENØK og ENOVA, samt reduksjon pga ny energistilling. | -10 800 | -10 999 | -14 764 | -16 110 | -17 974 |
| Redusert effekt innsparinger ENØK |  | 6 000 | 4 000 | 2 000 | 0 |
| Innsparing renhold, initiert fra teknisk |  | -2 000 | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Sum krav innsparing eiendom 2016 - 2019** | **-10 800** | **-10 597** | **-20 040** | **-23 386** | **-27 250** |

På bakgrunn av forslag fra arbeidsgruppene og i forhold til justert innsparingskrav, foreslås følgende oppsett for SEKF for perioden 2016 – 2019:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sandnes Eiendomsselskap KF** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Reduksjon ramme 2016 - 2019, (rådmannens spareprogram) | -10 800 | -10 597 | -20 040 | -23 386 | -27 250 |
| Renhold |  | 2 000 | 8 000 | 10 000 | 10 000 |
| FDV, SEKF |  |  | 1 900 | 1 900 | 1 900 |
| FDV, Teknisk (i praksis overføres innsp krav til teknisk) |  |  | 1 800 | 1 800 | 1 800 |
| Energi |  | 8 000 | 9 000 | 10 000 | 13 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat krav samt forslag til innsparinger 2016 - 2019** |  | **-597** | **660** | **314** | **-550** |

**Oppsummering:**

Innsparingene vil bli krevende å gjennomføre og de vil merkes. De store endringene vil skje innen renhold hvor det legges opp til en ny renholdsplan hvor det i denne sammenhengen også vil bli sett på selve organiseringen av renholdet. Hvorvidt det er formålstjenlig å organisere renholdet opp mot de soner som nå foreslås elles i SEKF, må det videre arbeidet ta stilling til. Erfaringene med omlegging av renholdet i Kristiansand kommune har vist at forslag til reduksjon som her er foreslått, bør være mulig å oppnå.

Når det gjelder energi, vil selskapet ha full fokus på å gjennomføre de tiltak som det allerede er bevilget midler til for å oppnå den ønskede innsparingseffekten. Effekten vil ligge på kWt og må omregnes i beløp for hvert år ettersom energiprisen endrer seg. På denne måten vil ikke vilkårlige svingninger i enhetspris for energi være utslagsgivende for selskapets økonomi. Det må over tid opparbeides et fond i kommunen for å ta prisendringene samt klimatiske variasjoner knyttet til energiforbruket.

Reduksjon innen drift av bygningsmassen har allerede blitt gjennomført ved at det er kjøpt mindre tjenester av byggdrift til fordel av vedlikehold avbygningsmassen. Kjøpet er nå så lavt at ytterligere reduksjon utover forslaget som fremmes vil ikke være realistisk. I tillegg til å redusere kjøp av tjenester med 2 årsverk, er det behov for å si opp avtalen med tilsynsvakter på de bygg som fortsatt har denne tjenesten. Dette er kostnader som er utgiftsført på teknisk og reduksjonskravet må derfor overføres teknisk. Det presiseres at arbeidsgruppen FDV, i tillegg til renhold og energi, er en felles arbeidsgruppe for teknisk og SEKF.

**Forslag til vedtak:**

* Foreslåtte innsparinger i hht forslag i saksutredningen godkjennes
* Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.04.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

1. Sluttrapport arbeidsgruppe energi
2. Notat vedr energikostnader og avvik mellom budsjett og regnskap
3. Standard FDV
4. Ny organisering innen driftsseksjonen i Byggdrift
5. Sluttrapport renhold
6. Etterskrift til sluttrapport renhold
7. Sluttrapport organisering
8. Sluttrapport innsparing leieavtaler
9. Statusrapportering april 16 arealeffektivisering