

Arkivsak-dok. 139 - 17
Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 08.11.2017

Sandnes Eiendomsselskap KF

Konsekvens av rådmannens forslag til driftsbudsjett for SEKF i planperioden 2018-2021.

Bakgrunn for saken:

Den 25.10.2017 ble rådmannens forslag til økonomiplan for perioden 2018 til 2021 presentert. I denne saken vil konsekvensene av dette for SEKF gjennomgås.

Saksopplysninger:

KPI justering av internhusleie:

Rådmannen foreslår at internhusleien ikke justeres for prisvekst i 2018. Dette ble heller ikke gjennomført i 2017. Rådmannen foreslår imidlertid at SEKF kompenseres for faktisk lønnsoppgjør i 2018 etter fremlagt forhandlingsprotokoll. I SEKF sitt budsjettforslag var det lagt til grunn at internhusleien ble justert for både 2017 og 2018. Totalt utgjorde KPI justeringen for nye og gamle bygg i 2017 MNOK 8,1 og i 2018 MNOK 6,4. I SEKF sitt budsjett for 2018 var det altså beregnet inn en KPI justering på MNOK 14,54. Gitt et lønnsoppgjør på 3%, jf. rådmannens budsjettforslag vil SEKF få kompensert lønnskostnader til egne ansatte og driftsoperatører på ca. MNOK 1,2. Administrasjonen skal gjennomgå samtlige budsjettposter på ny, og vurdere om det er mulig å kutte forvaltning og driftskostnadene noe, men dersom en tar utgangspunkt i at dette ikke er mulig, og at det kun er vedlikeholdsposten som blir berørt reduseres denne fra MNOK 17,24 til ca. MNOK 4 i 2018.

Vedlikeholdskostnadene blir som et resultat av rådmannens budsjettforslag sett opp mot styrets forslag til driftsbudsjett redusert fra MNOK 17,24 til ca MNOK 4. Administrasjonen vil når endelig budsjett er vedtatt i bystyret komme tilbake med forslag til justert budsjett hvor samtlige budsjettposter vurderes på nytt, for å evt. kunne øke midler til vedlikehold noe.

Resultat fra Kostra rapportering og sammenligning gjennom ASSS nettverket foreligger nå. Under er en tabell som viser dette.

	Sandnes	Snitt ASSS	Laveste ASSS	Høyeste ASSS
1 Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning, i prosent av samlede netto driftsutgifter	7,2	9,2	7,2	10,5
2 Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger, konsern	4,2	4,0	3,1	4,4
3 Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per m2	918	1 259	918	1 581
4 Sum brutto driftsutgifter eks avskr per kvm eiet bygg	616	844	616	1 155
5 Samlet energibruk i kommunal eiendomsforv., egne bygg, per m2, konsern	144	161	80	219
6 Korrigert brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer per m2	49	69	49	113
7 Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	474	643	474	896
8 Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per m2	95	126	60	199
9 Gjennomsnittlig årlig investering fra 2011-2015 (i 2015-kroner etter byggekostnadsindeksen for boligblokker)	5 558	4 023	2 435	5 558
10 Sykefravær PAI - Eiendom	4,7	8,9	4,7	11,7

Som en ser her ligger SEKF svært lavt på de fleste indikatorene (netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning i prosent av samlede netto driftsutgifter, korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvm, sum brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning eiendomsforvaltning i kvm, utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvm) med unntak av investeringer hvor selskapet en ligger høyest. Målet med husleieordningen med KPI justering var at en ikke skulle ha verdietterslep på nye bygg. Rådmannens budsjettforslag bryter med dette prinsippet. Daglig leder er bekymret for at det ikke er vedlikeholdsmidler til de nye byggene det er investert i.

Uten KPI justering er det ikke mulig å forhindre vedlikeholdsetterslep på ny bygningsmasse. Under vises en oversikt over utviklingen av vedlikeholdsetterslep i planperioden der det med dagnes midler til vedlikehold estimeres med en årlig økning i vedlikeholdsetterslep på MNOK 50:

Estimert vedlikeholdsetterslep i 2013	1 500 000 000
Økt vedlikeholdsetterslep fra 2014-2017	200 000 000
Reduksjon i vedlikeholdsetterslep som følge av rehabilitering av bygg med investeringsmidler i perioden 2014-2017	-600 000 000
Gamle bygg erstattet av <u>nybygg</u>	-120 000 000
Tiltakspakke i 2016 eks mva	-29 200 000
Tiltakspakke i 2017 eks mva	-41 600 000
Økt vedlikeholdsetterslep fra 2017-2021	200 000 000
Beregnet verdietterslep pr. 31.12.2021	1 109 200 000

Midler til renhold og energi nytt areal:

I rådmannens budsjettforslag er også midler til renhold og energi for nye bygg redusert fra henholdsvis MNOK 2,65 til 1,8 for energi og MNOK 3,66 til 2,156 for renhold. Her er trukket fra dagens kostnader til renhold og energi på rådhuset, da det antas at disse elimineres når nytt rådhus tas i bruk.

Energibudsjett i planperioden:

Det er i tidligere saker og styresak 140 - 17 om energiutvikling konkludert med at forventede innsparinger på MNOK 17 innenfor energiområdet innen 2019 ikke er realistisk. Flere av tiltakene er bla. ikke gjennomført. Det jobbes p.t med å få en oversikt over gjennomførte og planlagte tiltak. Det er fra SEKF signalisert at innsparingene som er forventet i 2018 ikke er løselige, og at en trenger en økning i budsjettet på MNOK 1,5 for å dekke inn for kutt som ble gjort i 2017 som følge av forventede innsparinger. Disse midlene er bevilget i budsjett for 2018. For 2019 legges innsparingskravene inn igjen, og i 2019 kuttet budsjettet med MNOK 5,21 som følge av disse. I tillegg fjernes de MNOK 1,5 som ble tilført ekstra i 2018. Dvs. at budsjettet i 2019 totalt sett reduseres med MNOK 6,7, sett bort fra tilførte midler til økt areal, sammenlignet med 2018. Dersom innsparingene ikke innfris må eiendomsforetaket i henhold til rådmannens budsjettforslag dekke innsparingen på andre poster enn energi. Tabell under viser nytt energibudsjett:

Budsjettdel/år	2018	2019	2020	2021
Basis kostnad 2017	32 300	32 300	32 300	32 300
Basis inntekt (frikraft) 2017	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Sum basis 2017	27 800	27 800	27 800	27 800
Nye arealer	1 800	3 800	5 300	6 400
Avgiftsøkning	3 000	3 000	3 000	3 000
Uløste innsparinger	1 500			
Nye innsparinger		-3 210	-3 210	-3 210
Forskjøvet innsparing i omstillingsprosjektet opphører		-2 000	-2 000	-2 000
Nytt basis energibudsjett	34 100	29 390	30 890	31 990
Risikotillegg	1 700	1 500	1 600	1 700
Totalt:	35 800	30 890	32 490	33 690
Økning fra 2017	8 000	4 790	7 890	10 690

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 01.11.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder

