



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/11579-1  
Saksbehandler Thor Egil Mortensen

Utvalg	Møtedato
Eldrerådet 2019 - 2023	28.11.2022
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2019 - 2023	28.11.2022
Helse- og omsorgsutvalget 2019 - 2023	29.11.2022
Formannskapet 2019 - 2023	01.12.2022
Kommunestyret 2019 -2023	06.12.2022

## Grimstad kommunes fremtidige eiendomsstrategi

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Fremlagt eiendomsstrategi for Grimstad kommune godkjennes som styringsdokument for kommunens eiendomsforvaltning.

### Vedlegg

Eiendomsstrategi Grimstad kommune

### Sammendrag

Formålet med eiendomsstrategien er å peke ut en strategisk retning for Grimstad kommunes arbeid med forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger og eiendommer.

I oktober 2017 sluttet kommunestyret seg til den fremlagte eiendomsstrategi for Grimstad kommune som styringsdokument for kommunens eiendomsforvaltning (FDVU – Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling). Kommunestyret behandlet saken i møte 30.10.2017 sak 17/118. Fremlagte eiendomsstrategi er en revisjon av eiendomsstrategien fra 2017, og med planer for utarbeidelse av konkrete behovsanalyser for de ulike sektorenes utviklingstrekk, fremtidig bruk og behov. Så vil det videre arbeidet og drøftinger knyttet til handling innenfor hver sektor skje gjennom den tverrsektorielle koordineringen i samarbeid med bygg- og eiendomstjenesten.

Gjennom kunnskap om overordnede føringer og rammer, analyse av dagens situasjon og vurdering av styrker, svakheter, muligheter og trusler er målet å sette en retning for å sikre at kommunen har god arealutnyttelse og bruk av bygningsmassen og eiendommene, forankret i samfunns- og sektorbehov og kriterier for god eiendomsforvaltning. Strategien angir overordnede hovedmål og innsatsområder for kommunens arbeid med egne bygninger og eiendommer. De to overordnede hovedmålene er:

- Grimstad kommune skal gjennom samarbeid sikre brukervennlige og kostnadseffektive bygg som underbygger gode tjenester til innbyggerne
- Grimstad kommune skal ha bærekraftig utvikling og forvaltning av bygg og eiendommer

## Fakta

Eiendomsstrategiene er forankret i fokus og satsingsområder for ny kommuneplanens samfunnsdel, jf. vedtak i kommunestyret 24.05.2022.

I eiendomsstrategien er det gjennomført en analyse av dagens situasjon, som viser at eiendomsforvaltningen i kommunen er kjennetegnet av god faglig kompetanse og samarbeid mellom fagenhetene i bygg- og eiendomstjenesten. Videre er eiendomsforvaltningen samlet sett på gjennomsnittet når det kommer til effektivitet, vurdert opp mot sammenlignbare kommuner.

Det er samtidig noen forbedringspunkter. Dagens situasjon er preget av at det ikke er gode nok systemer for samarbeid på tvers i kommunen når det gjelder koordinering av byggbehovene til de ulike kommunale sektorene, eller planlegging for bruk og omfordeling av ledige byggareal. Dette gjør det mer krevende å identifisere muligheter for sambruk, kunne prioritere og avveie investeringsbehov for å få en optimal arealutnyttelse. Det er også behov for en mer systematisk fokus på verdibevarende vedlikehold, som sikrer at kommunen opprettholder verdiene i bygningsmassen. Om kommunen ikke møter disse utfordringene, kan det få negative økonomiske konsekvenser og bidra til dårligere løsninger for kommunens tjenester. Samtidig vil kommunen møte økte krav til kompetanse, investeringer og effektivisering som følge av generelt trangere offentlig økonomi og økte krav til miljø og bærekraft, sikkerhet og teknologi. Det er derfor behov for bedre koordinering på tvers av sektorene i kommunen, samt en mer planmessig tilnærming til vedlikeholdsarbeidet og gjenbruk av den bygningsmassen vi allerede har.

For å nå overordnede kommunale mål og forvalte i henhold til kriterier for god eiendomsforvaltning, er det på bakgrunn av disse innsiktene, utviklet mål og innsatsområder som skal sikre en bærekraftig og effektiv eiendomsforvaltning som imøtekommer kommunens behov for bygninger. Det er angitt to overordnede mål, med tilhørende innsatsområder:

- Grimstad kommune skal gjennom samarbeid sikre brukervennlige og kostnadseffektive bygg som underbygger gode tjenester til innbyggerne
  - Kommunen skal ha helhetlig styring og forvaltning av bygninger og eiendommer
  - Kommunen skal ha kostnadseffektiv forvaltning og utvikling
  - Kommunen skal gjennomføre planmessig utvikling og verdibevarende vedlikehold
  - Kommunen vil bruke eiendomsforvaltningen aktivt til å bygge opp under helhetlige og sammenhengende tjenester
- Grimstad kommune skal ha bærekraftig utvikling og forvaltning av bygg og eiendommer
  - Kommunen skal forvalte en klima-, miljø- og energieffektiv bygningsmasse
  - Kommunen skal legge til rette for at alle har et trygt sted å bo
  - Kommunens eiendomsforvaltning skal bygge opp under ønsket samfunns-, by- og næringsutvikling
  - Kommunen skal ha en kompetent og utviklingsorientert eiendomsforvaltning

For hvert innsatsområde er det angitt delmål og utdypende beskrivelse av innsatsområdet.

Det kan særlig fremheves at det er foreslått etablert en tverrsektoriell arena for porteføljestyring, hvor sektorbehov, utviklingsplaner og investeringsbehov koordineres på tvers av tjenesteområder. Strategien foreslår å legge en særlig innsats i å etablere et slikt porteføljestyringssystem med systematisk og helhetlig kartlegging av dagens bruk, koordinering av sektorbehov og kobling av behov med vurdering av bygningsmassens kapasitet, egnethet og tilpasningsdyktighet. I fraværet av et slikt system, kan kommunen løpe en reell risiko for å anskaffe eller utvikle bygninger tjenestene strengt tatt ikke trenger, eller avhende bygninger som kunne dekket behov andre steder

i kommunen.

### **Vurderinger:**

Styringsdokumentet for eiendomsstrategi bør være styrende for utarbeidelse av en konkret handlingsplan for kommunens samlede eiendomsmasse.

Samlet sett er det kommunedirektørens vurdering at eiendomsforvaltningen i Grimstad kommune har en rekke egenskaper, styrker og muligheter, som tilsier at virksomheten fungerer godt og kan styrkes i møte med fremtiden. Samtidig fremkommer det at virksomheten står overfor noen svakheter og trusler som, dersom de ikke håndteres, kan ha betydelige økonomiske konsekvenser og konsekvenser for forvaltningens evne til å imøtegå nåværende og fremtidige behov i kommunen. For å ivareta forvaltningens kjerneoppgaver på kort og lang sikt og bidra til at Grimstad kommune høster gevinster av egen eiendomsportefølje, bør fremtidig utvikling av eiendomsvirksomheten være fokusert på å utnytte styrkene og mulighetene for å overkomme svakhetene og truslene. Strategien peker ut innsatsområder og delmål. Kommunedirektøren vurderer at det er vesentlig at mål, innsatsområder og delmål følges opp for å bygge videre på styrkene, forbedre svakhetene, og være i stand til å gripe muligheter og møte/forebygge trusler

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at fremlagte eiendomsstrategi for Grimstad kommune legges til grunn som et fremtidig styringsdokument for kommunens eiendomsforvaltning og utvikling. (FDVU – Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling). Eiendomsstrategien bør rulleres hvert 2. år midt i valgperioden som et styringsdokument for eiendomsutviklingen i Grimstad kommune, uavhengig selskapsform og struktur.