



Vennesla kommune

Eiendomsstrategi 2012-2023

september 2012

(Vedtatt i plan og økonomiutvalget 16.10.2012 og kommunestyret 25.10.2012)



Innholdsfortegnelse

1.	Sammendrag.....	2
2.	Bakgrunn for dokumentet	3
3.	Bakgrunnsinformasjon Vennesla kommune	3
3.1	Kommunens visjoner	3
3.2	Demografi.....	4
3.3	Øvrige forhold i kommunen som er viktige for eiendomsstrategien	4
3.4	Øvrige planer	4
4.	Enhet for byggforvaltning i Vennesla kommune.	5
4.1	Arbeids- og ansvarsområde	5
4.2	Organisering	6
5.	Strategi og mål for eiendomsforvaltningen perioden 2012-2023.....	7
5.1	Politisk overordnet mål for eiendomsforvaltningen	7
5.2	Mål for brukertilfredshet.....	8
5.3	Mål for arealutnyttelse	8
5.4	Mål for kostnadseffektivitet.....	9
5.5	Mål for prosjektvirksomhet	10
6.	Måloppfyllelse og etterlevelse	10
7.	Verktøy, rutiner og systemer.....	10
8.	Vedlegg til strategien.	10

1. Sammendrag

God byggforvaltning fordrer en omforent strategi for eiendomsmassen, som ivaretar de viktigste strategiske utfordringene og prinsippene.

- Å ivareta intensjonene i kommuneplanen.
- Byggene som huser de lovpålagte oppgavene skal forvaltes slik at verdiene ivaretas og utvikles, med minst mulig ressursbruk
- Det fysisk og miljømessig legges til rette for at tjenestene til innbyggerne leveres slik kommunestyret har vedtatt.
- Lover og forskrifter for hvert enkelt bygg, virksomheten og tjenesteproduksjon i byggene overholdes.
- Tjenestebyggene både funksjonelt og estetisk representerer Vennesla kommune på en god måte.

Strategien har med bakgrunn i dette mål for byggenes tilstandsgrad, brukertilfredshet, arealeffektivitet, kostnadseffektivitet samt prosjektvirksomhet.

2. Bakgrunn for dokumentet

Hensikten med dokumentet er å ivareta kommuneplanens intensjon om at «*Vennesla kommune har eiendommer, eiendeler, eierandeler m.v. som skal forvaltes til beste for fellesskapet og holdes i hevd til senere generasjoner*».

Dette gjøres gjennom å opprettholde og utvikle bygningens verdi over tid, og gi brukerne bygninger som både funksjonelt og estetisk representerer Vennesla kommune på en god måte.

For å oppnå dette må:

- Vennesla kommune og byggforvaltning må være en profesjonell aktør, og ha en effektiv ressursbruk.
- Det må settes omforente mål, dagens tilstand må være kjent og det må klargjøres hva som gjenstår for å oppnå målene.
- Rolle og ansvarsfordeling må være kjent og omforent. Rollene er:
 - **Eierrollen** innebærer å overholde lover og forskrifter og å definere mål, krav og gi føringer som sikrer at verdien ivaretas og utvikles med minst mulig ressursbruk. Og å sikre at nye investeringer gjøres i bygg som er egnet til sitt formål. Forvaltes av Plan- og økonomiutvalget. Den administrative eierrolle ivaretas av rådmannen.
 - **Brukere** enheten som benytter lokalene, definerer behov for lokaler og tjenester. er
 - **Daglig oppfølging og operativt** – enhet for byggforvaltning.

Enhet for byggforvaltning er ansvarlig for dette dokumentet.

3. Bakgrunnsinformasjon Vennesla kommune

3.1 Kommunens visjoner

Kommuneplanen for 2011-2023, Samfunnsdelen står det i punkt 7.1.2 Hovedutfordringer/mål i samfunnsdelen er

- Levekår – likestilling/kompetanse/utdanning/oppvekstsvilkår
- Utvikling – befolknings-/næringsutvikling

Mål i kommuneplanen er:

- Vennesla kommune skal sikre en bærekraftig forvaltning av fellesskapets verdier. Kommunen har eiendommer, eiendeler, eierandeler mv. som skal forvaltes til beste for fellesskapet og holdes i hevd til senere generasjoner.
- Bærekraftig utvikling skal legges til grunn for utvikling i Vennesla kommune

Strategi i kommuneplanen er:

- Ivareta bygg, anlegg og eiendeler på en god måte.
- Ha en klar eierstrategi for hver eierposisjon kommunen har.
- Søke å gjennomføre tiltak innenfor klima og miljø i tråd med vedtatt Klimaplan for Knutepunkt Sørlandet. Den har som mål å redusere energibehovet, energi effektivisere og å legge til rette for alternative energiformer

Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050 er innarbeidet i kommuneplanen. Det legges til rette for god utvikling Vennesla som kommune sentrum, og i tilknytning til bygdesentrene Skarpengland og Hægeland. Homstean er nevnt som bygdesenter.

Vennesla kommunes *budsjett og økonomiplan for 2012 – 2015* inkluderer følgende investeringsprosjekt på bygg/eiendommer:

- I 2012 avsluttes bygging av barnehage på Eikeland med 3,5 mill.kr. Prosjektet ombygging av brannstasjonen til 6 mill.kr gjennomføres ikke.
- Vannbåren varme i Vennesla voksenopplæring for 0,85 mill.kr.
- Brannstasjonen, ruspsykiatriske boliger og utbedring for teknisk ca 10 mill.kr.
- Skarpengland skole, rehabilitering 19 mill.kr.
- Vennesla ungdomsskole/Venneslahallen/Svømmehall 72 mill.kr.
- Ombygging skole/barnehage 20 mill.kr.

3.2 Demografi

Pr 2011 er vi 13 315 innbyggere i Vennesla kommune.

Kommuneplanen legger opp til en befolkningsvekst på ca. 1,5 % årlig. Det forventes at veksten vil være barn og unge voksne. Andelen eldre forventes å ville øke.

Det er planlagt flere store nye boligområder på Venneslaheia, Hunsøya og Smååsane. Det er også planer for boligområder i bygdesentrene Hægeland, Skarpengland og Homstean. Dette vil kunne medføre press på servicetilbud (skoler, barnehager, fritid etc.). *Tabellen under viser anslag for befolkningsøkning for 2021, hentet ut ifra SSB, middels nasjonal vekst.*

	2011	2021 (SSB, middels nasjonal vekst)	Økning, antall	Økning
0-5 år	1 109	1 417	308	28 %
6-15 år	1 832	2 222	390	21 %
16-66 år	9 064	10 476	1 412	16 %
67 og eldre	1 310	2 061	751	57 %
Sum	13 315	16 176	2 861	21 %

3.3 Øvrige forhold i kommunen som er viktige for eiendomsstrategien

Kommunens netto lånegjeld utgjør pr 1.1.2012 kr. 596,5 mill. (inkl. formidlings lån på 66,5 mill.kr.). Dette utgjør ca.80 % av driftsinntektene, 71 % uten formidlings lån. Gjeldsbelastningen ligger under gjennomsnittet i Vest-Agder, og omtrent på landsgjennomsnittet i 2010.

Resultatgraden (angir hvor stor del av inntektene som kan brukes til investering er og avsetninger) var for 2011 4,91 % og for 2010 3,97 %. Gjennomsnittet for landet var 2,1 % og anbefalt av myndighetene er min 3 %.

Vennesla kommune har god økonomistyring, noe som gir en viss økonomisk handlefrihet. Kommunen står imidlertid foran store investeringer og økonomiske utfordringer innen bl.a. helse og omsorgstjenestene. Vi må dermed forvente at kommunens økonomi blir strammere i årene som kommer.

3.4 Øvrige planer

Plan for utvikling av omsorgstjenestene i Vennesla kommune mot år 2025. Denne skal oppdateres i fm *Samhandlingsreformen*. Det pekes alle i hovedsak på behov for (omsorgs)boliger til forskjellige grupper og behov for sikring av tomter til kommunale formål i nye byggefelt. Det er også behov for korttidsplasser for rehabiliterings-opptrening.

I kommunedelplanen for idrett og friluftsliv 2010 – 2013 heter det at bygging og anlegg for idrett og friluftsliv skal utformes på en arkitektonisk god måte tilpasset miljøet og helheten. Ny svømmehall med varmtvannsbasseng og stupemuligheter samt rehabilitering Venneslahallen står oppført i tiltakslisten.

Budsjett og økonomiplan for 2012 – 2015 inkluderer investeringsprosjekt for bygg og eiendommer.

Oppvekst: det arbeides med en gjennomgang av skolestrukturen i nedre Vennesla. Det vil være framtidige behov for flere barnehageplasser og skoleplasser.

Endringer i befolkningsvekst og sammensetning vil medføre endringer i behov for kommunale bygg (barnehage, skole, institusjon).

4. Enhet for byggforvaltning i Vennesla kommune.

4.1 Arbeids- og ansvarsområde

- Enheten ivaretar forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) på vegne av eier og bruker av kommunens bygningsmasse på ca. 80 000 m² BRA. Dette inkl. 50 kommunale boliger.
- Enheten utfører renhold av anslagsvis 57 000 m² kommunale bygg.
- Prosjektansvar, prosjektledelse, sekretariat og tidvis byggeledelse for kommunens byggekomiteer og byggeprosjekter.
- Saksbehandling ved kjøp og salg av kommunale tomter og eiendommer, ref. egne retningslinjer for dette.
- FDV av boligene og daglige drift av kommunens to boligstiftelser som eier til sammen 210 boenheter.
- Ivaretar eierrollen for kommunens grunneiendommer som ikke enhet for teknisk eller park og idrett har til sitt bruk. Vennesla kommune er eier av ca. 500 grunneiendommer på til sammen 5 400 mål. Dette omfatter alle typer eiendommer med bygg, veggrunn, grøntareal m.m.

Byggene som huser de lovpålagte oppgavene framstår i dag med antatt god tilstandsgrad. Dette må registreres og dokumenteres. Kommunen disponerer (eier og leier) følgende arealer oppgitt i m² BRA: 33 000 til skolelokaler, 3 000 til kommunale barnehager, 14 000 til institusjonslokaler og 9 000 til idrettsbygg.



Moseidmoen skole sett fra skolegården

4.2 Organisering

Enhet for byggforvaltning har ca. 52,5 årsverk i 2011 (ikke alle besatt) og er delt i vedlikeholds- og renholdsavdeling med avdelingsledere.

Byggforvaltning jobber tett opp mot og leverer tjenester inn i «produktene» til andre enheter. Vi er derfor påvirket av deres endringer og planer og har behov til tidlig informasjon om og deltakelse i planarbeidet i enhetene.

Administrasjonen har i 2011 7,1 årsverk.

	Antall m2	Antall ansatte	Antall m2 pr årsverk
Vedlikeholdsavdelingen	80 000 m ²	13,4 årsverk	6 000 m ² /årsverk
Renholdsavdelingen	57 000 m ²	32,0 årsverk	1 780 m ² /årsverk

Vedlikeholdsavdelingen har i dag av 13,4 årsverk. Herav en rørlegger og en formann. I tillegg utfører vi vaktmesteroppgaver og tilsyn på boligstiftelsens bygg som er tilknyttet eldresentrene. Vi har som mål å utføre så mange arbeidsoppgaver som mulig på kommunale bygg med egne ansatte. Dette gir oss utførelser av høy kvalitet til en relativ lav kostnad samt stor fleksibilitet.

Renholdsavdelingen har i 2011 ca. 32 årsverk (ikke alle er besatt). Det er en 100 % stilling som renholdsleder. Det er i tillegg opprettet «kontaktpersoner» på sentrale bygg. Alt renhold utføres i egen regi. Dette gir oss høy kvalitet på utførelsen til en relativ lav kostnad samt stor fleksibilitet.

Prosjektansvar og prosjektledelse til kommunale prosjekter leveres av byggforvaltning av 1-2 personer. Byggeledelse leveres av ansatt i Vennesla kommune og av innleide. Det er inngått rammeavtaler med private firma for levering av slike tjenester. Det har de siste årene vært gjennomført flere store prosjekt.

Det ble gjennomført byggeprosjekt for ca. 70 mill.kr. både i 2010 og 2011. Planer i de nærmeste årene i gjeldene økonomiplan periode er budsjettet til ca. 100 mill.kr.



Gjenoppbygging av Øvrebøhallen etter brann

5. Strategi og mål for eiendomsforvaltningen perioden 2012-2023.

5.1 Politisk overordnet mål for eiendomsforvaltningen

God eiendomsforvaltning defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnad, herunder også driftskostnader. Ut ifra dette må målene for de forskjellige rollene være:

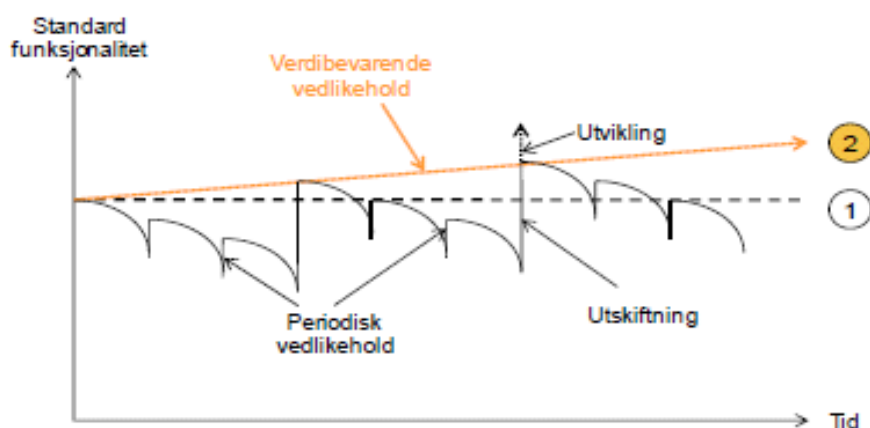
- A. Eierrollen innebærer å overholde lover og forskrifter og å definere mål, krav og andre føringer som sikrer at verdien ivaretas og utvikles med minst mulig ressursbruk.
- B. Brukerne ønsker kostnadseffektive lokaler i overensstemmelse med praktiske behov, krav til helse, miljø og sikkerhet, riktig beliggenhet, god tilgjengelighet (universell utforming) og estetiske kvaliteter. Bruker vil også ha forventninger om kvalitetsmessig god leveranse av tjenester. Omfang og ansvarsfordeling bør avtales.
- C. Fordi Byggforvaltning leverer tjenester inn i andre enheters «produkter» vil brukerne stille krav til at vi er en forutsigbar og profesjonell «partner» som leverer avtalte tjenester til avtalt tid, innen enhetens budsjetter og rammer.
- D. De samfunnsmessige interessene må også ivaretas når man vurderer hva som er god byggforvaltning. Det vil være slikt som miljøhensyn, helse, arbeidsmiljø og sikkerhet, kulturarv, estetikk, god økonomisk forvaltning av samfunnets ressurser og tilstrekkelig kvalitet på offentlig tjenesteyting som er tilgjengelig for alle brukere.

Verdi på byggene.

Vennesla kommune har en bygningsmasse på ca 75 000 – 80 000 m² bruttoareal (uten Boligstiftelsenes eiendommer). Det foreligger ingen teknisk verdioversikt – men et lavt anslag gjenoppbyggingsverdi gir en verdi i overkant av størrelsesorden 1 milliard - kroner. Det er viktig å ha en langsiktig og bevisst ivaretagelse av denne verdien. Det planlegges en kartlegging ved bruk av verktøy som «IK-bygg» for å få en oversikt over tekniske verdier og omfanget av vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov.

Verdibevarende vedlikehold

Teknisk tilstandsgrad (NS 3424) gir et bilde av hvor godt byggene er bevart. Godt bevarte bygninger er en av faktorene som ligger til grunn for god produksjon av lovpålagte og ikke lovpålagte kommunale tjenester. Godt vedlikehold opprettholder dessuten realverdien og sikrer at lovpålagte forskrifter blir etterfulgt. Dette kan illustres ved følgende graf:



- ② Verdibevarende vedlikehold: Utvikling av standard over tid pga utskiftninger. Uendret funksjonalitet
- ① Utgangspunkt: Standard og funksjonalitet på oppføringstidspunkt

Multiconsult 2008

- Målet er at eier er kjent med tekniske tilstandsgrad på byggene som huser lovpålagte oppgaver, som skoler, barnehager, institusjoner og kontorer.
- Ambisjonen må være at kommunens bygninger som huser lovpålagte oppgaver, som skoler, barnehager, institusjoner skal ha en vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1 (=svake symptomer: God, tilfredsstillende standard, hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.)
- Sekundære bygninger kan ha et noe lavere ambisjonsnivå. Ingen bygningskomponenter i kommunens bygningsportefølje skal ha tilstandsgrad 3. (=kraftige symptomer, omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter.)
- Tidfesting av når dette ambisjonsnivået skal nås behandles når dagens tilstandsgrad og konsekvensen av byggforvaltning økonomiske rammer er kjent, og investeringskostnader anslått.

5.2 Mål for brukertilfredshet

For byggforvaltning er brukerne representert ved enhetslederne. Målet er at

- Enhetslederne må være fornøyd med byggene (knyttet opp mot mål B).
- Enhetslederne må være meget godt fornøyd med Byggforvaltnings som leverandør og profesjonell aktør (knyttet opp mot mål C).
- Elev- eller bruker-undersøkelser som gjennomføres på landsbasis for multibygg-relaterte spørsmål benyttes. Vennesla skal være like god eller bedre enn gjennomsnitt Vest-Agder. Vest-Agder har scoret bedre enn landsgjennomsnittet. (Knyttet opp mot mål B og C).

5.3 Mål for arealutnyttelse

Arealbruk er den største kostnadsdriveren. Det er store gevinster å hente i form av direkte sparte kostnader, miljø og effektiv bruk av midler. Arealeffektivitet oppnås med riktig antall m² pr bruker og stor grad av sambruk. Effektiv arealbruk innebærer at lokalene er hensiktsmessig utformet og at arealet er effektivt utnyttet. Målet er å ha en effektiv arealbruk for bygninger som huser lovpålagte oppgaver (knyttet opp mot målene A, C og D).

- Byggforvaltning er ansvarlig for at det utarbeides oversikter over arealbruk knyttet opp til elever/barn i barnehage etc.
- Byggforvaltning skal sammen med brukerne lages normer for arealbruk (dvs kvadratmeter pr elev etc.)
- Byggforvaltning skal arbeide med å etablere nøkkeltall for egen kommune og sammenligne disse med tilsvarende og tilleggende kommuner, og normtall for de forskjellige typene arealer.

Vennesla kommune disponer og eier i 2011 ca. 6 m² BTA pr. innbygger. Dette stemmer godt med nøkkeltall for mellomstore kommuner (innbyggere mellom 5 000 – 20 000).

5.4 Mål for kostnadseffektivitet

Oversikt over ressursbruk totalt og iht. NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk (se kapittel 8 vedlegg)

Vennesla kommune og byggforvaltning skal være kostnadseffektive.

Avsatte midler for drift og vedlikehold av bygningsmassen må være tilstrekkelig for å oppnå godt bevarte bygninger og opprettholde bygningenes realverdi. Bygningenes tekniske tilstand påvirker hvor mye må en kommune avsette til drift og vedlikehold av bygningsmassen per år for å oppnå godt bevarte bygninger.

Vi velger å ha mål for de store kostnadene/kostnadsbærerne:

- Vedlikehold og drift (renhold og energi): vi skal måle og sammenligne kommunens kostnader mot nøkkeltall og normtall for barnehager, skoler og institusjoner.
- Gjøre gode avtaler og innkjøp.
- Større vedlikeholds- og investeringsprosjekter
 - Har riktig sammensetning av egne ansatte og innkjøp av tjenester
 - Gjennomfører prosjekter og oppdrag mest mulig samlet for å få kostnadseffektive gjennomføringer.
- Energi og miljø: kommunen skal arbeide aktivt for energisparende og miljøvennlige løsninger i eksisterende bygg og nye prosjekter. Dette gjelder både for valg av tekniske løsninger og hvordan byggene brukes.

Det er en utfordring å etablere normtall, dvs. et realistisk forventningsnivå, for drifts- og vedlikeholdskostnader for kommunale bygg med tilfredsstillende teknisk tilstand. Vi mener at en bør ha et spesielt fokus på sammenligning av de store kostnadsbærerne på drift og vedlikehold.



Smååsane barnehage sett fra lufta

5.5 Mål for prosjektvirksomhet

Vennesla kommune skal være en profesjonell byggherre. Det vil si at vi skal ha klare roller, ha god prosjektstyring og bygge kostnadsoptimalt.

Ved nybygg må målene i denne strategien innarbeides i prosjektene. Ha fokus på å ivareta lave FDV-kostnader ved å:

- Utarbeide livsløpskostnader.
- Ivaretar enhetens driftserfaringer ved å utarbeide kravspesifikasjoner og aktivt bruke egne ressurser inn i prosjektledelse/referansegruppe.
- Utarbeide framdrifts- og sluttrapport for hvert prosjekt

6. Måloppfyllelse og etterlevelse

Det utarbeides tiltaksplaner for oppfyllelse av målene i strategien som revideres ved behov, for enhet for byggforvaltning. De må forholde seg til denne strategiens omforente mål, dagens tilstand må være kjent og det må klargjøres hva som gjenstår for å oppnå målene. Det skal fremgå hva som skal utføres med tidsplan og mulighet for måling og rapportering.

7. Verktøy, rutiner og systemer

Byggforvaltning benytter web-basert FDV-systemet **Plania**. Dette omfatter informasjonsdatabase om byggene og periodisk vedlikeholdsplanlegging. I løpet av 2012 vil modulen for elektronisk brannbok være tatt fullt bruk. Modul for meldingssystem planlegges tatt i bruk. Det arbeides også med å få på plass et elektronisk avvikssystem for byggene.

IK-Bbygg er et internkontrollsystem (ikke et FDV-system) som synliggjør byggets tilstand og skaderisiko, og eiendomsforvalterens verktøy for å kommunisere samt rapportere om tilstand og avvik på en enklere måte.

Prosedyrer for Byggforvaltnings sitt ansvars- og arbeidsområdet er delvis utarbeidet. Arbeidet fortsetter. Prosedyrene finnes på intranett

8. Vedlegg til strategien.

NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk

FDVU står for Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling (ref.). KOSTRA har tatt inn seg i alle fall deler av tekningen i denne standarden.

Tillegg A (informativt)

Sammenhengen mellom poster for kostnader og sentrale samlebegreper

2000

Tabell A.1 – Standardposter og tilleggsposter

STANDARDPOSTER						TILLEGGSPOSTER											
BYGG- OG EIENDOMSFORVALTNING																	
FM - Facilities Management																	
FDVU																	
1	Kapital- kostnader	2	Forvaltnings- kostnader	3	Drifts- kostnader	4	Vedlikeholds- kostnader	5	Utviklings- kostnader	6	Ledig	7	Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten	8	Potensiale i eiendom	9	Ledig
10	(Ledig)	20	(Ledig)	30	(Ledig)	40	(Ledig)	50	(Ledig)	60	(Ledig)	70	(Ledig)	80	(Ledig)	90	(Ledig)
11	Prosjektkostnader	21	Skatter og avgifter	31	Løpende drift	41	Planlagt vedlikehold	51	Løpende ombygging	61		71	Administrativ kontorledelse	81	Ombygging	91	
12	Restkostnad	22	Forsikringer	32	Renhold	42	Utskiftinger	52	Offentlige krav og pålegg	62		72	Sentralbord- og resepsjonstjeneste	82	Påbygg/tilbygg	92	
13		23	Administrasjon	33	Energi	43		53	Oppgradering	63		73	Kantine-/cateringstjeneste	83		93	
14		24		34	Vann og avløp	44		54		64		74	Møbler og inventar	84		94	
15		25		35	Avfallshåndtering	45		55		65		75	Flytting/rokkering arbeidsplasser	85		95	
16		26		36	Vakt og sikring	46		56		66		76	Tele- og IT-tjenester	86		96	
17		27		37	Utendørs	47	Utendørs	57	Utendørs	67		77	Post- og budtjeneste	87	Utendørs	97	
18		28		38		48		58		68		78	Rekvista- og kopieringstjeneste	88		98	
19	Diverse	29	Diverse	39	Diverse	49	Diverse	59	Diverse	69		79	Diverse	89	Diverse	99	

NS 3424 Teknisk tilstandsgrad

Denne standarden beskriver hvordan bygninger tilstand skal vurderes og beskrives for teknisk standard, innemiljø og funksjonalitet. Resultatet er en karakter for hvert bygg som kan sammenlignes med andre bygg/byggeiere.

Tilstandsgrad	Symptomer	Innebarer
0	Ingen symptomer	Meget god standard uten feil og mangler og kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake symptomer	God, tilfredsstillende standard, hvor alle lover og forskrifter er ivarettatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels kraftige symptomer	Et visst omfang av feil og mangler som krever teknisk utbedring og/eller avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige symptomer	Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Betydelig behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter.

KOSTRA (Kommune-Stat-Rapportering) er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal virksomhet. Informasjon om kommunale tjenester og bruk av ressurser på ulike tjenesteområder registreres og sammenstilles for å gi relevant informasjon til beslutningstakere og andre, både nasjonalt og lokalt. Informasjonen skal tjene som grunnlag for analyse, planlegging og styring, og herunder gi grunnlag for å vurdere om nasjonale mål oppnås.

SSB rapporterer nøkkeltall fra KOSTRA. I nøkkeltallene sammenstilles data som rapporteres direkte fra kommunene til SSB og tall hentet fra nasjonale registre utenfor SSB.

Nøkkeltall = de faktiske tall som er brukt. **Normtall** = tallene som gir riktig kvalitet

NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 21. november 2003. Avgitt til Kommunal- og regionaldepartementet 5. november 2004. **Utdrag av konklusjonen:**

Kriterium 1 Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen.

Politiske bestemte mål, strategier og planer for eiendommene og den forvaltningen som skal ivareta disse, bør utformes skriftlig og vedtas formelt for å gi grunnlaget for en god eiendomsforvaltning. Ved evalueringen av eiendomsforvaltningen i en bestemt kommune er det disse politiske målene som blir kriterier for god eiendomsforvaltning i denne kommunen.

For at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell, målrettet og effektiv måte i forhold til de overordnede målene, må det også stilles krav til eiendomsforvaltningen planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået.

Kriterium 2 Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

Kriterium 3 Generelle delkriterier.

- *3.1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov.* Tilfredsstillelse av brukerbehovene er den grunnleggende forutsetningen for de fleste kommunale bygninger. Behovstilfredsstillelsen kan imidlertid ikke være uten begrensning og uten prioritering i forhold til andre behov, jf. neste delkriterium.
- *3.2. Effektiv arealutnyttelse.* Dette betyr at antall kvadratmeter som til enhver tid brukes til et bestemt formål, bør være så lavt som mulig, forutsatt at det ikke går ut over effektiviteten i forhold til å realisere bruksformålets mål på en kostnadseffektiv måte. Lokaler det ikke lenger er behov for, bør omdisponeres til annen bruk, selges eller rives.
- *3.3. Godt, verdibevarende vedlikehold.* Dette er uttrykk for et optimalt vedlikehold, hvor arten og omfanget av vedlikeholdet vurderes i et langsiktig økonomisk perspektiv og i forhold til de politiske målene for eiendomsforvaltningen.
- *3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.* Kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (oppgradering) optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at man når de fastsatte målene for eiendomsforvaltningen med lavest mulig samlet årskostnad.
- *3.5. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.* De politiske målene for eiendomsforvaltningen (jf. kriterium 1) og delkriteriene 3.1-3.4 ovenfor vil sjelden kunne ivaretas på tilfredsstillende måte over bygningens levetid uten at det skjer en tilpasning av eiendommen til nye krav og endrede forutsetninger. Dette kan også skyldes endringer i offentlige krav, jf. kriterium 4.
- *3.6. En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen,* som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.
- *3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.* Eiendomsforvaltningen må ha tilstrekkelig handlefrihet til å prioritere forsvarlig ut fra faglige og økonomiske vurderinger og bør kunne sette av tilstrekkelig med penger til å ta større vedlikeholdsoppgaver som har lange tidsintervaller.

Kriterium 4 Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.