



Ulstein Egedomsselskap

1 Eigarstrategi for Ulstein Egedomsselskap (UEKF)

EIGAR- OG FØRETAKSSPESIFIKK STRATEGI

2020/2021

FOR

Ulstein Egedomsselskap KF

Vedteke av Ulstein kommunestyre i møte 18.06.2020



2 Eigarstrategi for Ulstein Eigedomsselskap (UEKF)

Innhald

1	INNLEIING	3
2	RAMMENE FOR KOMMUNEN SI EIGARSTYRING	3
3	ULSTEIN KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP KF.....	4
4	MÅL OG VISJONAR.....	5
4.1	HOVUDMÅL FOR UEKF	5
4.2	SATSINGSOMRÅDE	5
5	EIGEDOM	6
5.1	UTFORDRINGAR.....	8
5	STRATEGI	10
5.1	BUSTADSOSIAL TENESTE	10
5.2	PROSJEKTAVDELING	11
5.3	REINHALD	11
6	ORGANISERING.....	12
7	TILTAK/HANDLINGSPLAN I PLANPERIODEN	13



3 Eigarstrategi for Ulstein Eigedomsselskap (UEKF)

1 INNLEIING

Kommunesektoren har hatt høve til å organisere kommunal tenesteproduksjon og oppgåveløsing innanfor ramma av eit kommunalt føretak sidan 01.januar 2000.

Ulstein Eigedomsselskap KF vart stifta i 2002 og vedtekten for føretaket vart vedtekne av Ulstein kommunestyre 21.11.02 med heimel i kommunelova kapitel 9.

Eigarstrategien skal bidra til å klargjere målet til kommunen og strategiar for føretaket si verksemd. Eigarstrategien skal vidare avklare roller, ansvar og myndighet for føretaket sine styrande organ og dessutan den administrative og politiske leiinga i kommunen. Eigarstrategien vil òg spesifisere generelle retningslinjer for samhandlinga mellom føretaket og den kommunale organisasjonen. Utarbeidninga av eigarstrategien skal gjennomførast i samråd med føretaket sitt styre og den daglege leiinga. Eigarstrategien skal endeleg behandlast av Ulstein Kommunestyre som er føretaket sitt eigarorgan.

2 RAMMENE FOR KOMMUNEN SI EIGARSTYRING

Føretaket si verksemd vert hovudsakleg regulert av lov om kommunar og fylkeskommunar (kommunelova) med tilhøyrande føreskrifter. Føretaket si verksemd vert regulert av vedtekten. Føretaket sine vedtektsfesta føremål angir den ytre ramma for verksemda til føretaket og avgrensar såleis myndighetsområde.

Føretaket si verksemd vil òg bli regulert av overordna planar som til dømes økonomireglementet til kommunen, retningslinjer for investeringsprosjekt, bustadsosial handlingsplan og kommuneplan. Føretaket vil i enkelte tilfelle òg omfattast av andre overordna strategiar og retningslinjer vedtekne av kommunestyret.

Ulstein kommune har rolle som bestillar og eigar overfor UEKF. Føretaket er ein del av kommunen som rettssubjekt og kommunestyret er såleis føretaket si øvste myndighet. Kommunen er part i alle avtalar og hefter for føretaket sine plikter. Føretaket vert leia av eit styre, som er utpeika direkte av kommunestyret med mindre andre avgjerder er gitt i vedtekten. Dagleg leiar står i linje under styret, som igjen er underlagt kommunestyret. Føretaket er på denne måten direkte underlagt kommunestyrets budsjettmyndigkeit. Kommunen skal vektlegge kompetanse ved oppnemning av styremedlemmer til føretaket. Kommunen skal vidare vere ei føreseieleg og langsiktig eigar for føretaket. Kommunestyret har samtidig eit ansvar for å sikre at føretaket oppnår tilfredsstillande rammeverk. Det henvises for øvrig til kommunens retningslinjer og rutinar for eigarskapskontroll og oppfølging av økonomiske engasjement sak 10/35.



4 Eigarstrategi for Ulstein Eigedomsselskap (UEKF)

3 ULSTEIN KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP KF

Ulstein Eigedomsselskap KF (UEKF) er Ulstein kommune sitt egedomsføretak og står som overordna ansvarleg forvaltar og driftar av den totale egedomsmassen til Ulstein Kommune.

Føretaket har som formål å drive ei forretningsmessig og kostadseffektiv egedomsforvaltning, noko som inneber ansvar for forvaltning og utvikling av kommunen si egedomsmasse og ubygde areal, so til dømes drift, vedlikehald, rehabilitering, utbygging, utleige, kjøp og sal.

UEKF representerer Ulstein kommune ved utvikling av nye byggeprosjekt gjennom prosjektleiing og byggherrefunksjon.

Egedomsmassen består av eigedomar som er sjølve utrykket for byen gjennom skulebygg, kulturygg, helse- og omsorgsbygg mfl. Føretaket administrerer og utleige, drift og forvaltning av kommunale bustader.

Egedomsselskapet er sentral i produksjonen til kommunen av velferdstenester og i samfunnsutviklinga. Gjennom å skaffe riktige og effektive lokale, forvaltning og utvikling av fast egedom, medverkar føretaket til verdiskaping.

Kommunen vil med egedomsselskapet gi kommunen stordriftsfordelar, auka ivaretaking av egedomsforvaltinga, spisskompetanse innafor egedomsfaget, betre økonomi.

Samla egedomsmasse er no på om lag 76.000 kvm og føretaket disponerer ca 105 kommunale utleigebustader.



5 Eigarstrategi for Ulstein Eigedomsselskap (UEKF)

4 MÅL OG VISIONAR

Føretaket følger dei overordna målsetningane som er fastsett i samfunnsdelen av Ulstein kommune sin kommuneplan med visjonen:

ULSTEIN – der baug bryt båre.

Verdigrunnlaget for Ulstein samfunnet er tufta på desse fire kjerneverdiane og UEKF lever etter desse:

NYSKAPING, OMSORG, RAUSHEIT og MANGFALD

4.1 HOVUDMÅL FOR UEKF

Gjennom klare overordna mål og ambisjonar kan føretaket strekke seg i riktig retning mot optimalisering av eigedomsmassen, smartare og meir ressurseffektiv drift, gjennomføringskraft, vere berekraftig og ha eit omdømme som meir nyskapande og langsiktig.

UEKF skal **IVARETA, SKAPE** og **UTVIKLE** verdiar for Ulstein Kommune gjennom gode byggeprosjekt, smart forvaltning og ressurseffektiv drift.

UEKF skal stille med **FØREMÅLSTENLEGE** bygg for dei tenester som kommunen skal yte til folket.

4.2 SATSINGSOMRÅDE

Føretaket skal ta i bruk **TEKNOLOGI** og legge fokus på **DIGITALISERING** for å drive effektiv drift, forvaltning og bustadutvikling.

Føretaket skal ha ei leiande rolle for å ta vare på **MILJØ** og **BEREKRAFT** og redusere **ENERGIBRUK**.

Føretaket skal **UTVIKLE** funksjonelle og kostnadseffektive lokale til kommunen sine tenester.

Føretaket skal gjennom **SPISSKOMPETANSEN** sin gi Ulstein kommune **FØRESEIELEGE** byggekostnader for investeringsprosjekta sine.

Føretaket skal **MÅLE RESULTAT – EVALUERE - FORBETRE**



6 Eigarstrategi for Ulstein Eigedomsselskap (UEKF)

Føretaket skal finne nye **SAMARBEIDSFORMER** for å realisere måla kommunen har sett seg for si tenesteutvikling. Dette kan vere gjennom Offentleg Privat Samarbeid (OPS) eller å ta del som eigar i andre selskap.

Føretaket skal vere **TETT PÅ** brukarane for å gi den beste opplevinga for kommunen sine tilsette.

5 EIGEDOM

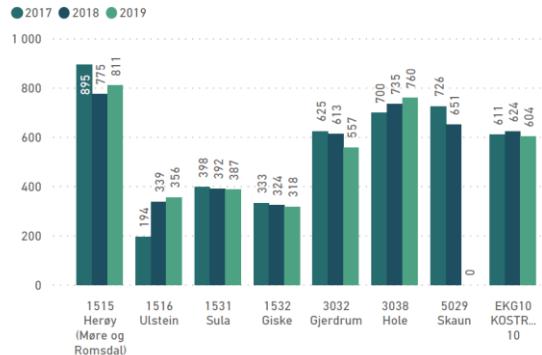
Ulstein kommune vil dei nærmaste åra auka talet på innbyggjarar. Med fleire innbyggjarar aukar òg kommunen si tenesteyting og behov for lokale til mellom anna skular, barnehagar, omsorgsbygg og bustader. Det økonomiske handlingsrommet til kommunen er stramt. Velferdstenestene er i endring og treng lokale som best mogleg understøtter funksjonell og effektiv drift.

Omfang av lokale innanfor skule, idrett og kultur gjer at Ulstein Kommune har høgare areal for formålsbygg pr. innbyggjar enn kommunar det er naturleg å samanlikne seg med. Areal er ein direkte drivar av kostnader til investering, forvaltning, drift og vedlikehald og den største energi- og klimafaktoren. Redusert bruk av bygningsareal vil gi høve til å redusere driftsutgifter eller allokkere middel til andre formål.

Ulstein kommune har mykje areal per innbyggjar. Ulstein kommune har likevel lågare netto driftsutgifter per kvm bygg enn gjennomsnittet i kommunegruppa (samanliknbare kommunar). Netto driftsutgifter består av utgifter til drift og vedlikehald (FDV). Utgiftene til drift og vedlikehald per kvm er mykje lågare (350 kroner) enn gjennomsnittet i kommunegruppa (600 kroner). Forskjellen i FDV utgifter utgjer iflg Agenda Kaupang sin Analyserapport for 2019 rundt 12 mill kroner. I praksis vil det seie at det er svært lite pengar til vedlikehald i eigedomsforvaltninga i Ulstein kommune.

Figur 22.7 Formålsbygg, netto driftsutgifter ekskl. avskrivninger per kvm

Netto driftsutgifter til formålsbygg per kvm (inkl. AGA, ekskl. avskrivninger)



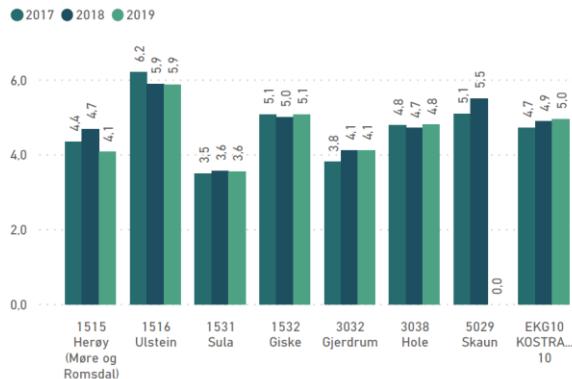
Netto driftsutgifter til eiendomsfunksjoner omfatter drift, vedlikehold og avskrivninger på bygg. Høye netto driftsutgifter per kvm bygg kan komme av høye avskrivninger eller høye utgifter til FDV (drift og vedlikehald).

Figuren viser utgifter til FDV. Ulstein brukte 356 kroner per kvm formålsbygg i 2019. Det er litt over halvparten av gjennomsnittet i kommunegruppen. Forskjellen utgjør omrent 12 millioner kroner (50.000 kvm lokaler).



Figur 22.5 Formålsbygg, kvm per innbygger

Kvm per innbygger (formålsbygg)



Høye utgifter til formålsbygg kan skyldes mye areal per bruker eller høye driftsutgifter per kvm.

Ulstein har mer areal per innbygger enn gjennomsnittet i kommunegruppen.

I Ulstein er det 5,9 kvm formålsbygg per innbygger.

I kommunegruppen var det 5 kvm formålsbygg per innbygger i 2019. Forskjellen utgjør omtrent 8 millioner kroner (9000 innbyggere).

Den teknologiske utviklinga har ført til at behovet for kompetanse har endra seg. Oppfølginga av byggeprosjekt og drift av teknisk avanserte bygg (som Ulstein Arena) krev meir teknisk kompetanse ein tidlegare. Samarbeidsprosjekt med profesjonelle aktørar i marknaden krev god forretningsmessig forståing, kompetanse innan egedomsøkonomi og strategisk egedomsutvikling. Framtidige investeringsprosjekt vil krevje mykje av UEKF som utviklar og byggherre.

Det er behov for ein tydelegare profil på egedomsmassen innanfor dei ulike brukarsegmenta. Bustadsosiale husvære har spesielle behov knytt til brann, robustheit, og velferdsbustader har eit auka behov innanfor velferdsteknologi. Universell utforming, godt inneklima, gode funksjons- og logistikkloysingar, lågt energiforbruk, krav til miljø og fornybar energi, stiller òg store krav til selskapet og kommunen i den framtidige egedomsutviklinga.

Ulstein kommune har lyst ut eit pararelloppdrag og Føretaket skal ta ein aktiv del i dette. Pararelloppdraget er eit oppdrag som kommunen har gitt til fleire arkitektbyrå for å teikne framtidsbilete av ein stad der fokuset er utvikling av tettstaden og sentrum.



5.1 UTFORDRINGAR

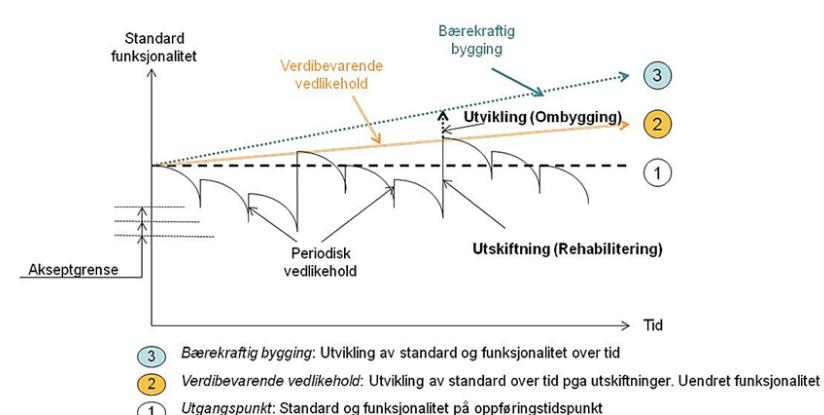
VEDLIKEHALD

Som følgje av manglande verdibeharande vedlikehald over mange år, har bygningsmassen til kommunen eit vedlikehaldsetterslep. Dette fører til at behov for rehabilitering av bygningane oppstår hyppigare enn ved systematisk vedlikehald, og at driftskostnader i samanheng med skadar og plutelege hendingar er høgare enn i ein portefølje med betre teknisk tilstand.

Det har over tid vore avsett for lite pengar til drift og vedlikehald. Når reparasjonar av skadar blir utsette og naudsynt vedlikehald ikkje vert følgt opp, vil det oppstå følgjeskadar på bygningar, noko som vil påverke brukarane. I ytste konsekvens gir dette helseplager for tilsette og brukarar som følgje av til dømes fuktproblematikk, skadedyr og därleg inneklima.

Dagens manglande satsing på oppgradering og drift/vedlikehald kan ikkje oppretthaldast over tid utan å få alvorlege konsekvensar. Tilstanden i bygningane vil forværrast, og bygningar vil etter kvart måtte stengast som følgje av uakseptable forhold for tilsette og brukarar.

Figuren under er ei prinsippskisse for verdibasert vedlikehald. Denne illustrerer at «gapet» mellom faktisk tilstand og ønska tilstand aukar ved manglande vedlikehald. Kostander forbunde med å redusere «gapet» aukar med omfanget av manglande vedlikehald.



Kilde: Bjørberg, Multiconsult, 2010



Både modernisering, oppussing, renovering, reparasjon, restaurering og utbetring kan leggast innanfor begrepet vedlikehald, men ofte òg med element av utvikling. Oppgradering og rehabilitering medfører som regel utskifting til dagens standard, og representerer dermed verdibevarende vedlikehald. Ved ombygging skjer ei utvikling av standard og funksjonalitet slik at bygget kan møta kravet i framtida og på den måten oppnå lengst mogleg levetid. Berekraftig bygging handlar om å optimalisera levetida gjennom utvikling over tid.

UEKF og kommunen bør dei nærmaste åra sjå på korleis dette vedlikehaldsetterslepet kan reduserast. Det vert tilrådd ein tilstandsanalyse av alle bygg.

INVESTERINGSPROSJEKT/PROSJEKTLEDELSE

UEKF har gjennom mange år hatt forskjellige roller i lys av kommunens investeringsprosjekt. Føretaket sitt mynde i investeringssaker er regulert av føretakets vedtekter samt Retningslinjer for Investeringsprosjekt K-sak 115/19 dokument nr 19/18202. For Ulstein Eigedomsselskap KF har dagleg leiar rådmannen sitt mynde knytt til pkt 4,6,7 og 8 i retningslinjene;

Pkt 4. Investeringsprosjekt utanom økonomiplan /årsbudsjett

Pkt 6. Økonomiplan / årsbudsjett

Pkt 7. Organisering av prosjekt

Pkt 8. Gjennomføring av investeringsprosjekt

Retningslinjene konkretiserer vidare «For prosjekt som UEKF har etter oppdrag frå Ulstein kommune, peikar leiar i UEKF ut prosjektleiar i samråd med rådmannen. Ordinær økonomisk rapportering etter kapitel 8 for investeringstiltak i UEKF skal gå til styret i UEKF. For saker som skal frå UEKF til politisk handsaming i Ulstein kommune, skal styret i UEKF ha saken til handsaming før dei vert vidaresendt til kommunen».

Prosessen for gjennomføring av investeringsprosjekt er kritisk viktig for å komme i mål innfor dei økonomiske rammevilkåra gitt av kommunestyret. Det er viktig at UEKF og UEKF sitt styre involverast tidleg og har uttalerett på dei investeringsprosjekt som foreslåast. Slik involvering og mynde er nødvendig for å velje riktig entrepriseform og sjå på tilsvarende prosjekt bygd anna sted i landet og trekke erfaring frå desse. Ikkje minst, slik at den økonomiske vurderinga på investeringsprosjekt realitetssjekkes mot dei erfaringane føretaket har frå andre gjennomførte prosjekt.



Retningslinjene visar til DIFI (Direktoratet for forvaltning og IKT) sin prosjektveiviser og skal nyttast som prosjektmodell.



5 STRATEGI

5.1 BUSTADSOSIAL TENESTE

Bustadsosialt arbeid handlar både om å skaffe bustadar til vanskelegstilte på bustadmarknaden og å styrke høvet til den enkelte å meistre buforholdet.

UEKF forvaltar og skaffar til veg bustadar for vanskelegstilte som er i ein eller fleire av følgjande situasjonar:

- Er utan eigen bustad
- Står i fare for å misse bustaden
- Bur i ueigna bustad eller bumiljø

Området er nærmere skissert i kommunen sin Bustadsosiale handlingsplan.

Føretaket administrerer, driftar og forvaltar ca 105 utleigebustadar til ulike bustadføremål. Omsorgstenesta forvaltar sjølv òg ca 100 utleigekontraktar. Her vil ambisjonen vere at UEKF gjennom forvaltningssystemet sitt også tar over desse kontraktane. Det må i planperioden gjennomførast eit prosjekt for å få desse over til UEKF.

Mange av dei kommunale bustadane er utsette for stor slitasje og vedlikehaldsbehovet er stort på denne typen husvære. Hyppigheita av skade og innbrot er òg høgare på desse bustadane. Det er viktig at UEKF saman med NAV, omsorgs- og flyktingsetaten klarer å finne ein god bustadstrategi for målgruppa.



UEKF må også jobbe aktivt for å selje ein del eldre utlegebustadar, og erstatte desse med bygging av nye.

Føretaket må også i planperioden utarbeide ein prisstrategi for utlegebustadar i tillegg til å sikre gode garantiordningar ved skade eller mangefull oppfølging frå leigetakar.



5.2 PROSJEKTAVDELING

Avdelinga består pr 06.2020 av 0,6 ÅV. Avdelinga vil i løpet av året aukast til 2 ÅV, da nåverande prosjektleiar går av med pensjon i tillegg til at stillinga som eiga Daglig leiar i Ulstein Fjernvarme AS blir erstatta av ei ny prosjektleiar. Prosjektleiars rolle i investeringsprosjekt er regulert av Retningslinjer for investeringsprosjekt, sak 19/12059 vedtatt i kommunestyret 25.11.2029.

Avdelinga ivareteke rolla som Byggherre på større prosjekt. Avdelinga vil gjennom planperioden utarbeide eigen handlingsplan for prosjektarbeidet. Dette inkluderer å prosjektorganisere større vedlikehaldsoppgåver. Avdelinga vil mellom anna i planperioden jobbe med dei nye investeringsprosjekta for nye Ulsteinvik Barneskule og ny brannstasjon.

5.3 REINHALD

Reinhald er føretaket si største avdeling, og området utgjer en stor del av dei totale FDV kostandene for kommunen sine bygningar.

God tilrettelegging av tenesta vil medføre mindre utslepp av forureinande kjemikaliar og ein enklare arbeidssituasjon for reinhaldar i bygga. Den viktigaste oppfølginga av reinhaldet er den som vert utført av reinhaldar sjølv. Tett dialog med brukarar og oppfølging av kvaliteten i reinhaldet blir viktig framover.

Avdelinga er utsett for høgt sjuke fråvær, då jobben som reinhaldar er krevjande og belastande for kroppen. Fokus på god ergonomi er derfor viktig, samtidig som arbeidsforholda til reinhaldar også blir tilrettelagde på kommunen sine bygg.



Avdelinga jobbar med manuelle reinhaldsplanar, noko som er utfordrande fordi planen ofte er gjenstand for endring og at bygga er så forskjellige.

Føretaket vil i planperioden prioritere å få tilrettelagt digitale reinhaldsplanar som vil gi betre kvalitet på reinhald, og gjøre det enklare for vikarar å setje seg inn i kva som skal vaskast kor.

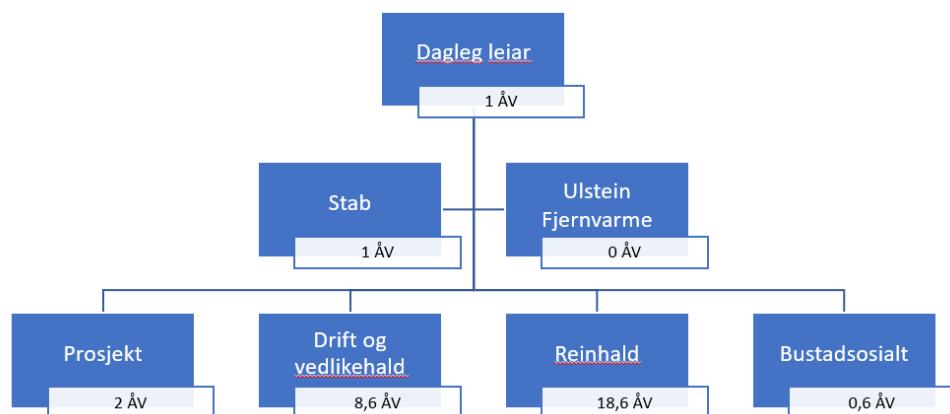
6 ORGANISERING

PWC leverte ein sluttrapport august 2019 der ein klargjorde og vurderte organisering av Ulstein Eigedomsselskap KF og Ulstein Fjernvarme AS. Rapporten konkluderte med at dei fleste opplever dagens organisering som tilfredstilande, sett opp mot potensielle kostnader, ressursbruk og implikasjonar ved endring.

Kommunestyret har avgjort at ressursar tilknytte begge føretaka skal ligge i UEKF og at ressursar og kompetanse skal leigast ut til Ulstein Fjernvarme AS, som dermed står utan tilsette etter 01.08.2020.

UEKF skal vere riktig organisert og drivast profesjonelt etter beste praksis i bransjen. Roller og oppgåver skal vere tydeleg plassert. Det er føremålstenleg å avklare oppgåver og ansvarsdeling mellom eigedomsselskapet og andre etatar. Likeins også samarbeid og rolla mot sentraladministrative funksjonar.

Selskapet si oppdragsmengd er stabil og organiseringa skal tilpassast den til ei kvar tid gjeldande oppdragsmengd, og organisasjonen vil kunne aukast dersom selskapet tar på seg nye oppdrag.



Organisering etter 01.08.2020



7 TILTAK/HANDLINGSPLAN I PLANPERIODEN

Forslag til tiltak og handlingsplan for føretaket må behandlast i forbindelse med budsjettprosessen til kommunen og føretaket (der det krevje ekstra økonomisk bevilling).

TEKNOLOGI

Famac vert implementert for reinhaldarar (digitale reinhaldsplanar).

Føretaket vurderer tiltak og set opp ei kartlegging for sentrale driftsanlegg (SD anlegg) for å standardisere systema og kompetansen knytt til dette.

Føretaket har driftspersonell som nyttar PC og Famac i prioritering av arbeidsoppgåver.

Føretaket har etablert eiga nettside for å fremje informasjon om føretaket sine arbeidsoppgåver og prosjekt. Denne vert bygt på kommunen si eiga plattform.

INVESTERINGSPROSJEKT

Føretaket har levert ny barneskule og ny brannstasjon innafor vedtekne budsjettrammer.

Føretaket vurderer kontinuerleg om det er mogleg å selje eigedomar for å fornye eigedomsmassen og redusere drift og forvaltningskostnadene.

ORGANISASJON

Føretaket har ein klar policy på bruk av sommarvikarar, ressursar på tiltak og å oppretthalde status som læringsbedrift.

Føretaket har etablert eiga prosjektavdeling for eigedom og fjernvarme.

Føretaket leiger ut ressursar og kompetanse til Ulstein Fjernvarme AS.



ØKONOMI

Føretaket gir innspel på Økonomireglement og delegeringsreglement for å ha klare retningslinjer for fullmakter for dagleg leiar og styret i UEKF.

Føretaket rapporterer på same plattform som kommunen i årsregnskap og årsmelding. Dette med bakgrunn i at det er krav til konsernrekneskap for kommunen. Føretaket held fram med eigen økonomiplan.

BUSTADSOSIALT

Avdelinga tek over forvaltning av utleigekontraktar for omsorg.

EIGENDOM

Ferdigstille firemannsbustadene «Robust bustadene» i Høddvollvegen 37.

Ferdigstille prosessen med overføring av Flø Skule til grendalaget.

Vurdere andre løysingar for Eiksund Skule og Dimna dersom grendalag ikkje vil overta skuleeigendommen.

Nye Ulsteinvik barneskule byggjast og gammal del rehabiliterast

Ulstein brannstasjon byggjast

VEDLIKEHALD

System for prioritering av vedlikehaldstiltak er etablert og vert følgt opp.

Det vil bli lagt ein plan for tilstandsvurdering av alle bygg.