

SLUTTRAPPORT – INNSPARINGER STANDARD FDV

BAKGRUNN FOR SAKEN

På bakgrunn av kommunens økonomiske situasjon er det behov for omstilling og effektivisering i Sandnes kommune utover det som ligger i økonomiplanen for 2015-2018. Totalt sett må det iverksettes innsparingstiltak på kr 122 mill. i 2016, som øker til kr 171 mill. i 2017.

Innsparingskravet for Sandnes Eiendomsselskap KF (SEKF) er på kr 17,7 mill. i 2016, som øker til kr 25,1 mill. i 2017. Styret i SEKF er styringsgruppe for identifisering, utredning og gjennomføring av innsparingstiltak innenfor tjenestoområdet, og har oppnevnt 6 arbeidsgrupper til å forestå kartlegging og å utarbeide forslag til innsparingstiltak:

1. Renhold
2. Energi
3. Standard FDV
4. Organisering
5. Arealeffektivitet
6. Eksterne leieavtaler

MANDAT

Arbeidsgruppen for Standard fdv skal fremme forslag som reduserer kostnadene til drift med 2 forslag;

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

Fra kr 55 mill. til kr 50 mill.

I tillegg skal gruppen komme frem til tiltak som medfører at selskapet får maksimalt igjen for de midler som medgår til vedlikehold. I dette ligger hva som defineres som vedlikehold, standard av arbeider, utskiftninger osv.

ARBEIDSGRUPPE

Arbeidsgruppen har bestått av følgende personer:

Stein Dirdal (leder)	Sandnes Eiendomsselskap KF
Buster Skjødt	Sandnes Eiendomsselskap KF
Ole Thingbø	Teknisk - Byggdrift
Skjalg Oseland	Teknisk - Byggdrift
Sveinung Sviland	Teknisk - Bydrift
Elin E. Bore	Teknisk - Bydrift
Anja Osaland	HR
Ivar Skjørestad	Tillitsvalgt
Erik Hansen Berge	Økonomi

Det er avholdt ukentlige arbeidsmøter.

INFO. OM DRIFTSTJENESTENE

Byggedrift er leverandør av driftstjenester til formålsbygg og lokaler for kommunale virksomheter. Porteføljen består av ca 130 bebygde eiendommer som samlet utgjør et bruttoareal (BTA) på ca 340.000 m². Forventet arealtilvekst er ca 10.000 m²/år.

Personell

- Avdelingsleder 1 ansatt / 1 årsverk
- Driftsoperatører 24 ansatte / 24 årsverk
- Konsulent 1 ansatt / 0,4 årsverk
- Sykefravær i 2015 5,85 %

Budsjett 2015

- Bygningsmessige driftsoppgaver kr 9,7 mill.
- Legionella kr 1,35 mill.
- Fakturabehandling kr 0,35 mill.
- Brukerstyrte tjenester kr 3,0 mill.
- Vaktbil kr 0,65 mill.

Organisering

- Daglige og periodiske driftsoppgaver samt forefallende arbeider utføres av driftsoperatørene. Hver av dem har ansvar for flere bygg som i snitt utgjør ca 14.000 m²/driftsoperatør.
- I tillegg er det en stab håndverkere som utfører vedlikeholdsoppdrag, hovedsakelig reparasjoner og oppussing.

Antall driftsoperatører er i dag betydelig lavere enn for bare få år siden. Periodiske oppgaver og ivaretagelse av løpende driftstekniske tjenester prioriteres. Forefallende oppgaver/reparasjoner blir forsømt pga nedbemanningen som har funnet sted de senere årene. Driftsbudsjettet for tjenestene ble redusert med kr 3 mill. senest fra årsskifte 2014 til 2015.

Bydrift utfører drift og vedlikehold av uteområdene. Både arbeidsoppgaver og bruk av ressurser varierer stort mellom sommer- og vinterhalvåret. I denne oversikten er derfor antall årsverk omregnet utfra totalbudsjettet for fast ansatte og sommervikarer. Driftsbudsjettet for tjenestene ble redusert med kr 0,5 mill. senest fra årsskiftet 2014 til 2015.

Personell

- Avdelingsleder 1 ansatt / 0,5 årsverk
- Fagarbeidere 13 ansatte / ca 10 årsverk
- Sykefravær i 2015 8 %

Budsjett 2015

- Alle tjenester inkl. maskinleie kr 7,785 mill.
 - Utedrift kr 6,066 mill.
 - Renhold kr 1,719 mill.

Organisering

- Arbeidene er sesongavhengig. Bemanningen økes i sommerhalvåret ved bruk av vikarkontrakter.
- Skjøtsel av anleggene følger oppsatt plan for hver bygningskategori (skole, barnehage, adm.bygg osv).
- Strøing og brøyting er inkludert i fastprisavtalen.

- Renhold på Sandnes idrettspark og Riskahallen inkluderer alle utleiedeler som SFO, tannlege, helse, fritidsklubb osv.

Bemanning/ressursbruken har vært tilnærmet konstant de senere årene. Dog ble driftsbudsjettet for uteområdene redusert med kr 0,5 mill. fra årsskifte 2014 til 2015.

BESKRIVELSE AV TILTAK

Arbeidsgruppen har sett på mulige innsparingstiltak og hvilke konsekvenser disse har i forhold til standard og omfang av tjenestene.

Tiltak 1 Etablere nedgravde avfallsstasjoner

Omstilling

Det pågår et arbeide med å erstatte bosscontainere på skoler og BOAS med nedgravde avfallsstasjoner. Dette gjøres av flere grunner; eliminere faren for brannstiftelse, sikre bedre hygieniske/miljømessige forhold og redusere renovasjonskostnadene. I tillegg vil det frigjøres tid for driftsoperatør som årlig utgjør ca kr 15.000 pr anlegg.

Tiltaket krever investeringsmidler, som i gjeldende økonomiplan ligger inne med kr 2,5 mill. For 2016 er det midler til å etablere 6 stk nye nedgravde avfallsstasjoner, og deretter 2 stk pr år.

Konsekvens

Utover at tiltaket krever investeringsmidler har det utelukkende positiv effekt.

Innsparing

2016: Beregnet til kr 45.000 (6 stk halve året)

2017: Beregnet til kr 100.000 (6 stk hele året + 2 stk halve året)

Tiltak 2 Tilbakeføring/øremerking av «frie midler»

Omstilling

I 2007 ble det overført kr 3 mill. fra vedlikeholdsbudsjettet til virksomhetene som de selv kunne disponere ved behov for tilleggstjenester utover ordinær drift og vedlikehold. Fra 2008 ble beløpet nedjustert til kr 2,31 mill. (kultur kr 30.000, levekår kr 545.000, oppvekst barn og unge kr 321.000, oppvekst skolene kr 1.300.000, teknisk kr 87.000, økonomi kr 27.000).

Regnskapene for de siste årene viser imidlertid at midlene i liten grad brukes som tiltenkt. Midlene bør tilbakeføres/øremerkes for arbeider relatert til oppussing/vedlikeholdstiltak.

Konsekvens

For virksomhetene vil det være en ulempe om de må avse midlene. På den annen side vil det sørge for at nødvendige driftstjenester og vedlikehold tilsvarende kr 2,3 mill. blir gjennomført. Dette vil derfor ikke oppleves som et tap for enhetene.

Innsparing

Tiltaket har en økonomisk effekt ved at det reduserer kjøp av eksterne varer og tjenester, samtidig som at teknisk vil levere tjenester til enhetene tilsvarende kr 2,3 mill. innenfor dagens rammer.

Tiltak 3 Utvide sommerstengning av basseng

Omstilling

I sommermånedene er det et lavere besøkstall for off. bading og redusert aktivitet blant organisasjoner og lag. I dag er kun den ene sv.hallen sommeråpen med 2 dager/uke over 5 uker. Dersom begge sv.hallene sommerstenges fra 15. mai til 20. august er innsparingen beregnet til kr 200.000.

Konsekvens

Blant publikum vil bortfall av tilbudet over en utvidet periode oppleves negativt. Bemanningen vil også måtte reduseres i angjeldende periode.

Innsparing

Det er teknisk v/bymiljø som har driftskostnadene for sv.hallene, og de vil også få besparelsen på sitt driftsbudsjett.

Tiltak 4 Endre rutiner for legionellaforebygging

Omstilling

Det brukes relativt store ressurser på å kontrollere og forebygge legionella i dusjanleggene. Tjenesten er hjemlet i forskrift, og det er eier som må vurdere hvilke rutiner som skal følges på det enkelte bygg. Etter flere år har de tiltakene som gjennomføres vist god effekt, dvs at målingene over tid har lagt under grenseverdien for å gjennomføre særskilte tiltak. Tiltakene vil derfor bli videreført på dagens nivå, mens innlevering av vannprøver til analyse i laboratorium endres til 1 gang/år.

Konsekvens

Tiltaket anses ikke for å øke risikoen for forekomst av legionella i dusjanleggene.

Innsparing

Med dagens prisnivå blir årlig innsparing kr 40.000.

Tiltak 5 Redusere omfang av flagging

Omstilling

Lag og foreninger leies inn til å heise/fire flagg på dager hvor det ikke er egne ansatte på jobb. Dette omfatter 29 steder (flaggstenger), og det er i år 12 flaggdager.

Kostnadene er kr 174.000, eller kr 6.000 pr flaggstang.

Det stilles spørsmål om antall flaggstenger kan begrenses til rådhuset, mens øvrige bygg kun benytter veggfaste flaggstenger. Alternativt kan frivillige få tilbud om å overta ansvar for flagging der dette er ønsket av virksomhetene.

Fjerning av flaggstenger gir en årlig besparelse på kr 168.000.

Demontering av flaggstenger vil medføre en kostnad på kr 50.000 som en engangskostnad. Beløpet går til fradrag i besparelsen første året.

Konsekvens

Ved arrangement eller besøk på bygg som krever flagging vil dette medføre ekstrakostnader for montering/demontering av flaggstang.

Innsparing

2016: Beregnet innsparing kr 0

2017: Beregnet innsparing kr 168.000

Innsparingen gjelder ansvar 1207 på Teknisk v/bydrift, og berører ikke driftsbudsjettet i SEKF.

Tiltak 6

Avvikle/ redusere bruk av tilsynsvakter på skolene

Omstilling

Dagens ordning med tilsynsvakt på 13 skoler og rådhuset utføres av 18 ansatte og 4 skolekorps. 7 skoler har ordning med utlån av nøkler til leietakerne. Dersom en legger opp til ny ordning ved at en opprettholder tilsynsvakt på skoler med svømmebasseng dvs. Høyland og Øygard og rådhuset. Ser vi en mulighet for å kunne foreslå at de 11 andre skolene går over til ordning lik den vi har på de 7 skolene med nøkkelutlevering. En ambulerende tilsynsvakt kan da nås på telefon og stille på kort varsel ved behov.

Konsekvens

Alt. 1. 12 ansatte i dagens stillinger blir overtallige og må omplasseres til andre jobber i SK eller sies opp.

Avtaler med 4 skolekorps må avsluttes.

Alt 2. Avvikle tilsynsvaktordningen på alle bygg. 18 ansatte i dagens stillinger blir overtallige og må omplasseres til andre jobber i SK eller sies opp.

Avtaler med 4 skolekorps må avsluttes.

Brannvern og evakuering blir ikke ivaretatt. Brukerne må gis opplæring i brannrutiner og branntavle.

Redusert service til leietakere. Leietakerne må selv gjøre jobben som tilsynsvakt har utført.

Ny ordning for telling av brukere og føring av statistikk må på plass.

Nøkkelladministrasjon til lag og foreninger/brukere av 11 skoler.

Praktiske gjøremål som i dag utføres av tilsynsvakt (søppel, mopping av gulv ect.) vil ikke bli utført.

Fare for hærverk innvendig i bygg antas å øke.

Innsparing

Alt 1. Det forventes en årlig innsparing på inntil kr 400.000 ved å fjerne tilsynsvaktene på 11 bygg, og etablere en ambulerende tilsynsvakt. Kostnader med opplæring, nøkkelladministrasjon og statistikkoversikt er ikke kostnadsberegnet.

Alt 2. Det forventes en årlig innsparing på inntil kr 1.7 mill. ved å fjerne tilsynsvaktordningen. Kostnader med opplæring, nøkkeladministrasjon og statistikkoversikt er ikke kostnadsberegnet.

For 2016 vil tiltaket ha halvårsvirkning.

Innsparingen gjelder ansvar 1207 på Teknisk v/bydrift, og berører ikke driftsbudsjettet i SEKF.

Tiltak 7

Fjerne Byggteknisk døgnvakt.

Omstilling

Byggdrifts døgnvakt ble innført for å ivareta SK's formålsbygg utenom ordinær arbeidstid. Det tenkes da på akutte hendelser, feil eller skader, som må løses omgående, samt skadebegrensning i de tilfeller der det er aktuelt.

Det finnes i dag flere vaktordninger, men dette er den eneste som går på bygninger. Lederne for de andre vaktordningene har informert om at de ikke kan innlemme Byggdrifts vakt i deres.

Loggføring viser at behovet for en vaktordning er til stede. I tillegg til Byggdrifts vakt, er det i rammeavtalene for alle byggtekniske fag tatt inn krav om vaktordning. I disse kontraktene er det beskrevet krav til responstid og aksjonsplan ved utrykning. Dessuten er det ekstern avtale om alarmmottak og utrykningstjeneste for alle detekterte alarmer.

Kostnaden for Byggteknisk døgnvakt i 2015 var kr 650.000.

Konsekvens

Resultatenhetslederne må selv håndtere de bygningsmessige situasjoner som oppstår utenom ordinær arbeidstid.

Tiltaket medfører ingen nedbemanning, kun bortfall av vakttillegg samt leasingkostnader.

Bortfall av Byggteknisk døgnvakt vil gi økning i bruk av utrykningstjenester fra eksterne leverandører. Dette er ikke kostnadsberegnet.

Innsparing

Nedlegging av Byggteknisk døgnvakt vil øke bruk av eksterne leverandører ved akutte hendelser. Reell innsparing vil således bli lavere enn kr 650.000.

Tiltak 8

Fjerne plantefelt og gress

Omstilling

Det brukes ressurser på å opprettholde plantefelt/bed rundt skolene samt mindre områder med gress. Disse områdene er svært tiltakskrevende og tar opp en del ressurser i vekstsesongen, men oppleves fortsatt som lite vedlikeholdte områder. Totalt er alle skoler gjennomgått og det er 1174,5 m² som er vurdert som aktuelle arealer. Det foreslås at disse endres og enten blir asfaltert eller flettet inn i større gressområder som kan slåss med storklipper. Tiltaket vil kreve en investeringskostnad på 1,5 millioner.

Konsekvenser

Utover at tiltaket krever investeringsmidler og minsker grønne felt rundt skolene vil det utelukkende ha positiv effekt.

Innsparing

Med dagens vedlikehold vil dette medføre en innsparing på kr. 150.000,- årlig. Besparelsen krever investeringstiltak tilsvarende 1,5 mill.

Tiltak 9

Overføre ansvar for sansehager til virksomhetene

Omstilling

I alt er det 7 stk sansehager i Sandnes kommune. 7 av 8 BOAS har egen sansehage, men i forskjellige størrelse. En sansehage er en hage tilrettelagt med planter, murer, avskjerminger og forskjellige typer underlag. Utforming og materialvalg skal stimulere til at brukerne skal få utfolde sanseintrykket og koble av. Sansehagene er drevet sammen med resten av anlegget og en kan derfor ikke fastslå eksakt timetall for driften.

Konsekvens

Brann og rømningsveier vil bli gjengrodd uten vedlikehold. Sansehagene vil bli overgrodd og ubrukelige etter kort tid uten fast vedlikehold. Beskjæring, gjødsling, feiing og klipping er helt nødvendig for at beboerne skal komme frem i sansehagen da stier og gangarealer er laget så smale som mulig for å gi best effektiv bruk. Beboerne på BOAS vil få dårligere tilbud. Redusert vedlikehold vil forringe anlegget og vil over tid miste sin hensikt. Helhetsinntrykket på hele anlegget vil falle og det blir ekstraarbeid med å ta igjen etterslepet dersom en velger å gå tilbake til ordinær drift. De ansatte/ pårørende og frivillige må ta over vedlikeholdsansvaret for sansehagene dersom de skal tilbringe tid der.

Innsparing

Det forventes en årlig innsparing på kr 150.000
For 2016 vil tiltaket ha halvårsvirkning.

Tiltak 10

Nye tømmerutiner for overvannskummer

Omstilling

Tømming av sandfang omgjøres fra dagens ordning med adhook tømming når oversvømmelse til periodisk tømming hvert 2, eller 3. år. Intern slamsugebil i Teknisk VA- drift må benyttes til jobben.

Konsekvens

SE faktureres direkte fra utfører som gjør tømmejobben. Dette vil plassere økonomisk sikkerhet hos bestiller.

Innsparing

Tiltaket har en økonomisk effekt ved at det gir en mer effektiv drift.

Tiltak 11

Utfasing innbruddsalarmer

Omstilling

Driftskostnadene pr innbruddsalarmanlegg er i snitt ca kr 6.000. I tillegg til detektering og varsling har alarmanlegget en preventiv effekt. Ved stadig flere bygg installeres i dag videoovervåking. Slike anlegg har også vist seg å ha forebyggende effekt gjennom redusert hærverk, bidrar til identifisering av gjerningspersoner og oppklaring av saker hvor det er forvoldt skader. Fra et eiersynspunkt kan behovet for innbruddsalarmer i de fleste tilfellene elimineres der det er montert kamera. Før det foretas reduksjon av antall innbruddsalarmanlegg må det foretas en ros-analyse basert på stedlige forhold.

Konsekvens

Det er usikkert om risikoen for innbrudd vil øke, da den preventive

Innsparing

En svakhet med innbruddsalarmanleggene er blindalarmer. Årsaken til utløst alarm blir sjelden oppklart. Gjennom året medfører dette utrykninger for et seksifret beløp. Ved å redusere antall innbruddsalarmer med 20, oppnås en årlig besparelse på ca kr 120.000.

Tiltak 12

Ny driftsmodell for driftsoperatører

Omstilling

Byggdrift har fremmet forslag til ny driftsmodell der driftsoperatørene skal arbeide i team som får ansvar for alle byggene i en sone. Hvert team vil representere en tverrfaglig kompetanse innenfor bygningsmessige fagområder og tekniske anlegg. Omstillingen forventes å gi en bedre utnyttelse av ressursene. Som følge av endringen må det også utarbeides nye arbeidsplaner/årshjul for tjenesteområdet. I denne sammenheng er det behov for anskaffelse av elektronisk system for logistikk som verktøy for beskrivelse, fordeling og rapportering av oppdragene. Antatt etableringskostnad er ca kr 500.000.

Forslaget til ny organisering innen driftsseksjonen i Byggdrift vedlegges.

Konsekvenser

Konsekvensen er at daglig vedlikehold blir redusert ytterligere. Småfeil kan ikke prioriteres. Det må samles opp til en gang pr uke og måned. For barnehager, små omsorgsboliger og andre mindre bygg vil vi kun ivareta lovpålagte oppgaver. Daglig vedlikehold vil bli nedprioritert.

Nedbemanning tilsvarende 2 årsverk vil kunne skje ved naturlig avgang, alternativt omplassering eller oppsigelser.

Innsparing

Ny driftsmodell forutsettes å gi en innsparing på 2 årsverk, dvs kr 1,3 mill.

Tiltak 13 Redusert kjøp av driftstjenester

Omstilling

Driftstjenestene omfatter periodiske og forefallende arbeide i bygningene, samt drift og vedlikehold av uteanleggene. I tillegg utføres brukerstyrte tjenester. Leveransene er basert på tjenestebeskrivelser som har vært tilnærmet uendret siden 2007.

Bemanningen har siden blitt redusert, samtidig som det årlig er blitt tilført økt areal.

For å møte innsparingskravene er det nødvendig å utnytte ressursene optimalt, foreta streng prioritering av oppdragene og velge bort tjenester som ikke er kritisk avgjørende i forhold til å kunne oppfylle myndighetskrav. Dette må skje ved at det utarbeides nye tjenesteavtaler.

For å oppnå en innsparing på henholdsvis kr 2,5 og 5,0 mill. må antall årsverk reduseres. Ett årsverk utgjør en kostnad på ca kr 600.000. Nedbemanning vil da utgjøre henholdsvis 2 årsverk i trinn 1 og 6 årsverk i trinn 2. Dette i tillegg til innsparingene som er foreslått i tiltak 1 til 13.

Konsekvenser

- Nedbemanning/oppsigelser
- Reduserte tjenestenivå
- Bortfall av brukerstyrte tjenester
- Økt forfall
- Flere akutte skader
- Verdiforringelse
- Dårlig omdømme

Innsparing

Sparte driftsutgifter ved nedbemanning vil over tid medføre ytterligere økning av vedlikeholdsetterslep og verditap.

VURDERINGER

Kutt og innstramning av driftsbudsjettene gjennom flere år har allerede resultert i kostnadsreduksjon og nedbemanning av antall stillingshjemler for driftspersonell i bydrift og byggdrift. Bare de to siste årene er budsjettet redusert med kr 3 mill., noe som tilsvarer ca 5 årsverk. Driftsoperatørene har i dag ansvar for flere bygg som utgjør ca 14.000 m² pr årsverk. Ytterligere nedbemanning vil ha direkte konsekvenser for driftssikkerheten og forsterke den negative tilstandsutviklingen av bygningsporteføljen. Dessuten må det påregnes en økning i kjøp av tjenester eksternt for å erstatte bortfall av forefallende driftsoppgaver som utføres i egenregi. Her må det imidlertid tas hensyn til bestiller-utførermødelen som er vedtatt av bystyret.

Tiltak med begrensede konsekvenser

- Tiltak 1, Etablere nedgravde avfallsstasjoner
- Tiltak 2, Tilbakeføring/øremerking av «frie midler»

- Tiltak 3, Utvide sommerstengning av basseng
- Tiltak 4, Endre rutiner for legionellabehandling
- Tiltak 10, Nye tømmerutiner for overvannskummer

Tiltakene gir ikke økonomisk gevinst i form av innsparing, men vil tilføre midler til løpende drift og vedlikehold.

Tiltak med middels konsekvenser

- Tiltak 5, Redusere omfang av flagging
- Tiltak 6, Avvikle/reducere bruk av tilsynsvakter på skolene
- Tiltak 7, Fjerne Byggteknisk døgnavt
- Tiltak 8, Fjerne plantefelt og gress
- Tiltak 9, Overføre ansvar for sansehager til virksomhetene
- Tiltak 11, Utfasing innbruksalarmer

Effekten av tiltakene vil kunne gi en innsparing på inntil kr 675.000 (2015) og kr 2.770.000 (2017).

Tiltak med store konsekvenser

- Tiltak 12, Ny driftsmodell for driftsoperatører
- Tiltak 13, Redusert kjøp av driftstjenester

Antatt innsparing for disse tiltakene må veies opp mot verdiforringelsen som følge av redusert tjenestetilbud innen drift og løpende vedlikehold.

Sandnes, 01.04.2016

..... Stein Dirdal Buster Skjødt Ole Thingbø
..... Skjalg Oseland Sveinung Sviland Elin E. Bore
..... Anja Oseland Ivar Skjørestad Erik Hansen Berge

Vedlegg: Notat av 16.03.2016, «Ny organisering innen driftsseksjonen i Byggdrift»