



Eiermøte

Drammen Eiendom KF

6. april 2021



Hovedpunkter

- Generelt om Drammen Eiendom KF
- Bygningsmasse og verdier Drammen Eiendom KF
- Oppgaver delegert til Drammen Eiendom KF
- Økonomi
- Strategi
- Hva har vi oppnådd de siste årene innen eiendomsområdet
- utfordringer fremover
- Avslutning



Generelt om Drammen Eiendom KF

Eier 500 000 m² eiendom
400 000 m² formålsbygg og
100 00 m² bolig.
Leier i tillegg 75 000 m²
Eiendom.

Eier ca 1400 boliger

Har fagkompetanse innen
Forvaltning, drift, renhold,
vedlikehold, prosjektledelse,
byggherrekompetanse, økonomi,
innkjøp og miljø

Har egne
vaktmestere/driftsledere

Har egne renholdere i
kommunedel 1,2,9 og 10.
Resterende er anbudsutsatt

112 fast ansatte
60 kvinner 52 menn

Drammen kommune /
Drammen Eiendom KF
har innarbeidet
internleie

Omfanget av tjenester til
brukerne er definert i en TLA
(Tjenesteleveranseavtale)

Profesjonelt styre bestående av
5 eksterne og 2 ansatt valgte





Generelt om Drammen Eiendom KF

- Kommunen er en betydelig eiendomsbesitter.
- Åpningsbalanse 6,1 milliard, hvorav 4,6 milliarder fra DK, 1,1 fra NE og 0,4 fra SV
- 1/3 av de kommunale eiendommene i Norge eies av de 10 største kommunene i landet.
- Grovt sett kan eiendommene til Drammen Eiendom KF deles inn tre porteføljer:
 - Formålsbygg: Skoler, barnehager, sykehjem/helsebygg, kulturbygg, rådhus, idrettsbygg mm.
 - Boliger: Kommunens eide og leide boliger, oftest boliger til vanskeligstilte personer i boligmarkedet
 - Grunneiendom: Kommunalt eide tomter, skogsområder, friområder, arealer som er festet bort samt arealer benyttet til VA og vei.



Oppgaver delegert til Drammen Eiendom KF



Oppgaver

- Utøve eierskapet til kommunens bygninger og grunneiendommer
- Utøvelse av den totale eiendomsforvaltningen (drift, vedlikehold og forvaltning) av kommunens bygningsmasse
- Utøvelse av kommunens byggherrefunksjon for nybygg og rehabiliteringer
- Kjøp og salg av eiendom
- Innleie og utleie av arealer



Økonomi



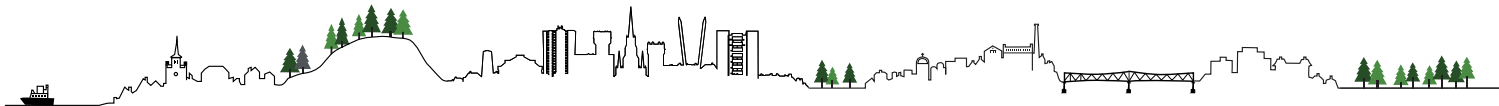
tall i mill. kr.	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik
DRIFTSINNTEKTER	927,4	924,5	2,9
DRIFTSUTGIFTER	674,3	657,7	16,6
DRIFTSRESULTAT	253,1	266,8	-13,7
FINANSPOSTER NETTO	161,3	177	-15,7
RESULTAT FØR SALG AV EIENDOM	91,9	89,8	2,1
RESULTAT SALG AV EIENDOM	16,6	13	3,6
ÅRSRESULTAT	108,5	102,8	5,7
UBYTTE / EIERUTTAK	92,4	87,4	5



Energiforbruk – Nøkkeltall

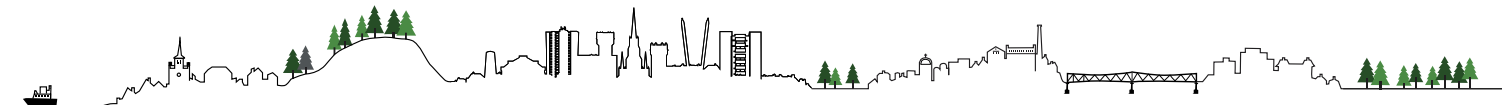
ENOVA ga ut en oversikt over gjennomsnittlig energiforbruk i formålsbygg, basert på innrapportering fra tilskuddsbaserte prosjekter i 2016. Basert på de tallene har vi gjort en sammenligning.

Type bygg	DEKF år 2020 (kWh/m ²)	Enova Statistikk 2016 (kWh/m ²)	Besparelse 2016 / 2020 (kWh)
Adm bygg	158	173	613.275
Barnehager	151	188	913.456
Skoler	107	156	8.393.749
Bo og service senter	159	220	3.102.643
Idrettshaller	144	148	699.016
Vektet	129		
Sum energibruk	40.076.974	53.799.086	13.722.139



Kartlegging av status vedlikeholdsetterslep - formålsbygg

- Drammen Eiendom KF har i 2020 gjennomført en kartlegging av formålsbyggene med tanke på vedlikeholdsetterslep.
- Kartleggingen gjelder teknisk tilstand og oppgraderingsbehov for formålsbygg, dvs. de bygningene kommunen benytter i tjenesteytingen
- 157 bygninger, ca. 364 000 kvadratmeter er kartlagt.
- Kartleggingen gir et overordnet bilde av teknisk tilstand og viser hvilke ressurser som trengs for å løfte alle de kartlagte bygningene til en nøktern, god teknisk tilstand.
- NB: Kartleggingen viser ikke tjenestenes/brukernes behov for ombygging/tilpasning.
- I kartleggingen er det benyttet tilstandsgrader fra TG 0 – TG 3, hvor TG 0 er best. Det er satt et nøkternt ambisjonsnivå – tilstandsgrad 1,1 for porteføljen.



Kartlegging av status vedlikeholdsetterslep – sammendrag

- Ca. 45 % av bygningsmassen, har god / tilfredsstillende tilstand tilsvarende ambisjonsnivået.
- Ca. 53 % av bygningsmassen, har bygningsdeler med behov for tiltak. Ressursbehovet er estimert til ca. 750 millioner kroner. Dette kan legges inn i de langsiktige vedlikeholdsplanene og finansieres av husleien.
- Ca. 2 % av bygningsmassen, har mer omfattende oppgraderingsbehov. Dette er tiltak som bør gjennomføres i løpet av 0 – 5 år. Ressursbehovet for disse bygningene er estimert til ca. 230 millioner kroner.

- Drammen kommunes eiendomsportefølje har et oppgraderingsbehov på ca. kr 2 690 pr kvm.
- Utgjør kun knapt 7 prosent av nybyggkostnad på 40 000 kroner per kvm.
- «State of the Nation» rapporten til RIF estimerer kommunale bygningers tekniske oppgraderingsbehov til over 4 700 kr. pr kvm.

- Oppgraderingsbehovet er i seg selv ikke uløselig og ressursbehovet bør kunne dekkes ved:
 - Planlagt vedlikehold og utskifting
 - Vedlikehold og oppgradering i forbindelse med endring/ombygging/utvikling
 - Bevilgninger til prioriterte oppgraderingstiltak
 - Reduksjon av behovet ved bevisst nedprioritering av bygninger som ikke skal benyttes på lang sikt



Vedlikehold 2021 - formålsbygg

Drammen Eiendom KF har i 2021 stort fokus på vedlikehold og oppgradering og har prioritert tiltakene ut i fra rapporten om vedlikeholdsetterslep.

I porteføljen for formålsbygg vil det bli benyttet:

- 131 Mill til vedlikehold og oppgradering
- Dette er ca 280 kr/m²
- Det skal gjennomføres ca 740 tiltak
- Fordelt på de tidligere kommunene blir det brukt:

Tidligere Drammen	210 Kr/ m ² eks mva.
Tidligere Svelvik	530 Kr/ m ² eks mva.
Tidligere Nedre Eiker	380 Kr/ m ² eks mva.
Sum Drammen	280 Kr/ m ² eks mva.



Vedlikehold 2021 - bolig

Drammen Eiendom KF har i 2021 stort fokus på vedlikehold og oppgradering og har prioritert tiltakene ut i fra rapporten om vedlikeholdsetterslep.

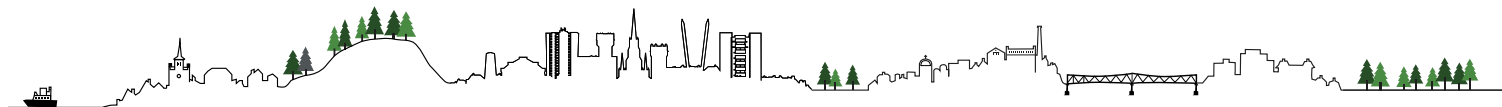
I porteføljen for boliger vil det bli benyttet:

- 50,7 Mill til vedlikehold og oppgradering
- Det skal gjennomføres ca. 62 planlagte tiltak i tillegg til 300 boligsift, som også medfører oppussing.

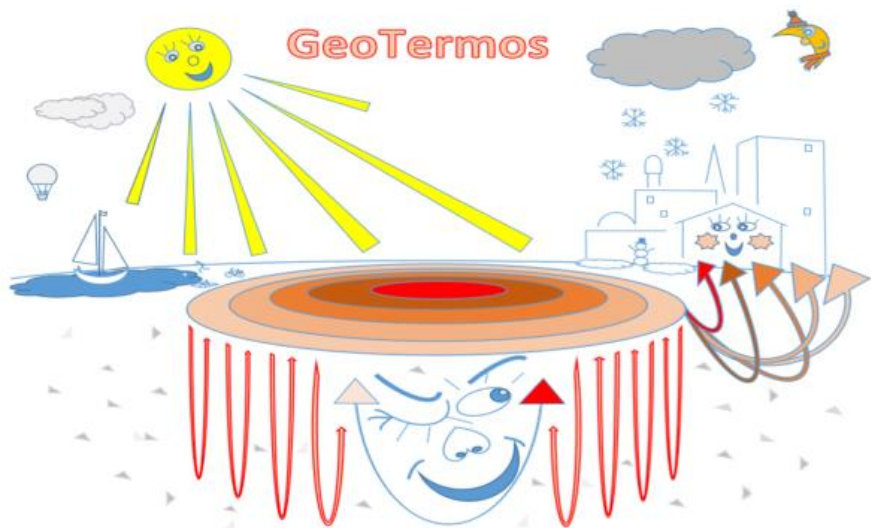


Strategi

- Drammen Eiendom KFs strategi er utarbeidet i tidligere Drammen kommune, basert på dennes Eierstrategi.
- Det er startet en revidering av foretakets Strategiplan basert på Drammen kommunes eierstrategi, miljøambisjoner, Reglement for investeringsprosjekter i DK, anskaffelsesreglement og andre relevant vedtak fra kommunestyret samt kommuneplanens samfunnsdel (når den vedtas).
- Eier har stilt krav til foretaket på følgende områder og foretaket har hatt og vil ha fokus på disse områdene:
 - Formuesforvaltning
 - Verdibevaring og vedlikehold
 - Kostnadseffektiv drift
 - Kvalitet og kostnad
 - Brukere og leietakere



GeoTermos



-sommervarme til vinterbruk...

Solvarme og energi fra Fjell skole og flerbrukshall føres til en varmepumpe



Varmen føres fra varmepumpen og ned i GeoTermosen som er under bakken på p-plassen. Så stor som den grønne figuren.

Føres tilbake når det er behov for varme.



Solceller



Solceller på
Drammen Brannstasjon



Utfordringer fremover

- Kompetanse:
Evnen til å tiltrekke oss god nok kompetanse kan være en utfordring, 95 % av nyutdannede ingeniører har private og stat som førstevalg ved jobbsøking, kun 5 % ønsker kommuner.
- Miljøkrav
Bransjen får stadig nye miljøkrav, krav om beregninger og styring mot LCC og miljøkrav, avfallsfrie og fossilfrie byggeplasser, miljøsertifiseringer (eks. BREAM)
- Generelt økt konfliktnivå i bransjen og herunder også økt antall klager ved anbud iht offentlige anbud.
- Arbeidsmarkeds kriminalitet, Drammen kommune har hatt gode rutiner i samarbeid med Kemneren. Når Kemneren nå har blitt statelig, har denne delen av deres aktivitet blitt avviklet og vi må bygge opp nye ordningen med eksterne selskaper.
- Vedlikeholdsetterslep. Porteføljen har et betydelig etterslep og vi må benytte midler stramt de nærmeste årene. Dette kan gå på bekostning av fleksibiliteten for løpene tilpasninger.



Oppsummering



Kommunen sin evne til å utvikle og forvalte sin bygningsmasse er av avgjørende betydning for fremtidige eiendomskostander per innbygger og kommunens evne til å gi innbyggerne et best mulig tjenestetilbud i fremtiden.

Høy og riktig kompetanse er viktig for å nå målene. Organisering er en del av dette, herunder bredden i kompetanse. Kjernekompetanse innenfor ledelse, prosjektstyring, forvaltning, drift, vedlikehold, miljø, innkjøp og økonomi innen bygg og tekniske fag.

Drammen Eiendom KF ønsker å gi de beste rådene og det beste beslutningsgrunnlaget for gode vedtak. Alternativvurderinger er nøkkelord.

Et godt omdømme i markedet er avgjørende for de beste prisene og det beste resultatet.

En av regionens største eiendomsbesitter og byggherre

Kjøp og salg av eiendom, i et langsiktig perspektiv

