



# Eiendomsstrategi 2020-2030

Formannskapet 28. oktober 2020  
Konstituert eiendomsdirektør, Stein Erik Skihagen

**Sammen skaper vi fremtiden**  
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT



# Agenda:

- ▶ Eiendomsstrategiens formål
- ▶ Hvor er vi i dag?
- ▶ 5 Foreløpige fokusområder
- ▶ Medvirkning og involvering
- ▶ Tidslinje og leveranser
- ▶ Ekstra – verktøy for boligpolitikk

# Eiendomsstrategiens formål

- **Eiendomsstrategien skal være et verktøy for å realisere kommuneplanens målbilde**
  - ✓ Retning og rammer for langsiktig og helhetlig prioritering, utvikling og profesjonell styring av eiendomsvirksomheten frem mot 2030
- **Eiendom sitt rammeverk for å realisere Omstilling 2024**
  - ✓ Hvordan økte fremtidige behov for formålsbygg kan løses samtidig som at investeringsbehov og driftskostnader reduseres
- **Eiendomsstrategien skal sikre god forvaltning og utvikling av kommunens eiendommer på en verdibevarende og bærekraftig måte**

## Bærum 2035 - kommunens fire hovedmål



1. Bærekraftige tjenester som gir innbyggerne mulighet for økt selvhjelpenhet, mestring og læring.
2. Balansert samfunnsutvikling - mangfold, grønn og urban.
3. En innovativ og endringsdyktig organisasjon med gjennomføringskraft.
4. Dialog og medvirkning for bedre løsninger

















# Hva vil prege utvikling av våre tjenester i fremtiden?





# Foreløpige fokusområder for Eiendomsstrategien

1. Redusert investeringsnivå, økte inntekter fra utleie av eiendommer og realisering av planskapt verdier
2. Bærekraftig drift og forvaltning av kommunens eiendomsmasse gjennom effektiv bruk av energi, riktig areal og klimakloke løsninger
3. Økt digitalisering og automatisering innen prosjektering, bygging og drift av bygg
4. Kommunens strategiske rolle som grunneier, forvalter og utvikler av realverdier
5. Utvikle og tilpasse Eiendoms organisasjon og virksomhetsstyring for å sikre høy gjennomføringskraft og fleksibilitet

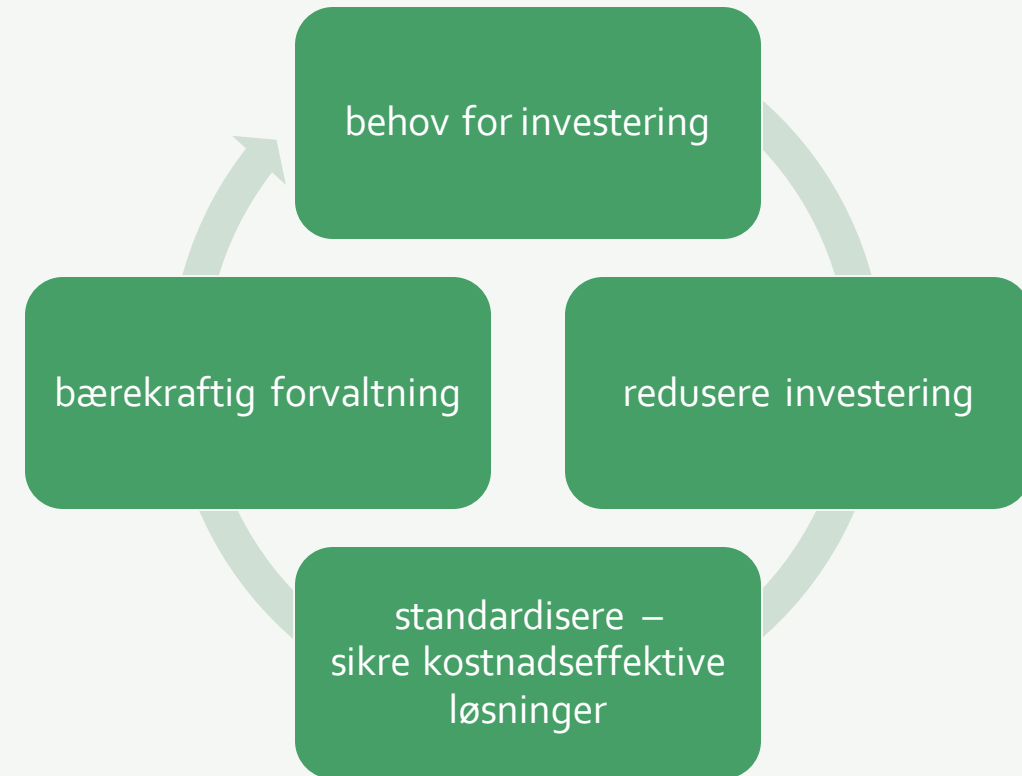




# Redusert investeringsnivå, økte inntekter fra utleie av eiendommer og realisering av planskapt verdier

Kommunen må redusere sine utgifter og øke sine inntekter

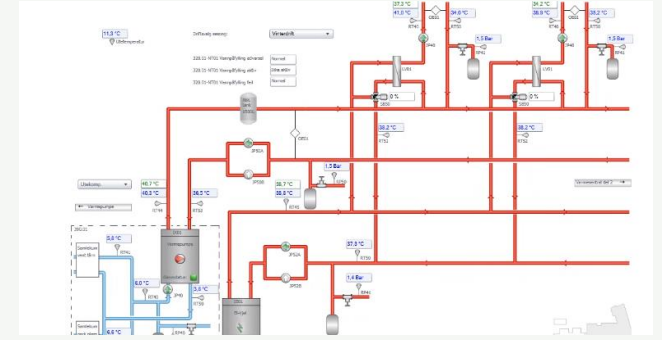
- ▶ Behovsanalyser og planlagt utvikling – fremtidige investeringer og driftsmodell må bygge på demografisk utvikling og fremtidens tjenesteproduksjon
- ▶ Løsninger for sambruk, midlertidighet og "godt nok"
- ▶ Standardisering og medvirkning – kostnadseffektive løsninger
- ▶ Øke utleieinntekter fra kommunens eiendommer, bl.a. redusere antall tomme lokaler og frigjøre overflødige areal. Ulike vilkår mellom utleie til ideelle formål og til profesjonelle leietakere.
- ▶ Maksimering og realisering av planskapt verdier ved omregulering av eiendommer





# Bærekraftig drift og forvaltning av kommunens eiendomsmasse gjennom effektiv bruk av energi, riktig areal og klimakloke løsninger

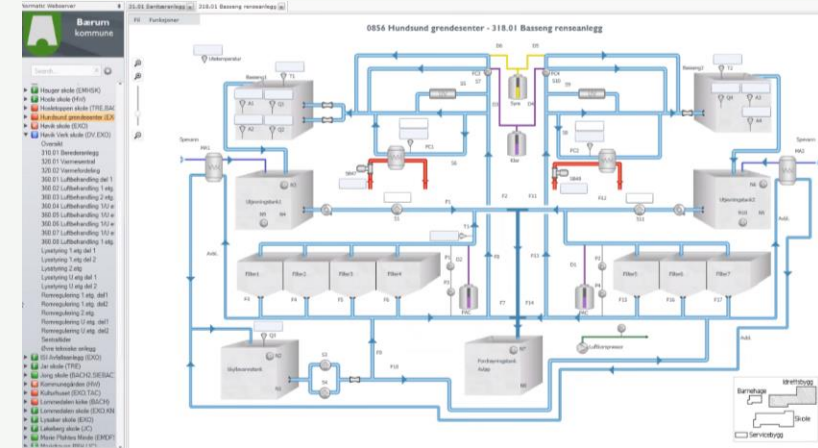
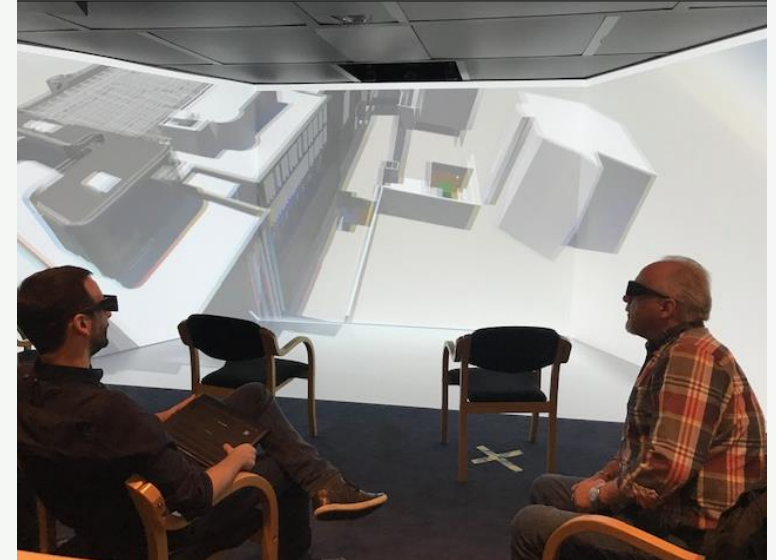
- ▶ Energieffektivitet – overvåking, styring, ny teknologi og kostnadseffektive løsninger
- ▶ Nye, bærekraftige energiløsninger som gir lokale og globale klima- og miljøeffekter – være en foregangskommune med kloke klimavalg
- ▶ Incentiver til god brukeradferd – blant annet gjennom å vurdere nye prinsipper (innføring av internhusleie kan f.eks. være effektivt virkemiddel til å redusere arealbruk)
- ▶ Eiendomsdrift med høy kompetanse, rett teknologi og god styring
- ▶ Drive verdibevarende vedlikehold med fokus på bærekraft og god forvaltning av kommunens eiendomsverdier





# Økt digitalisering og automatisering innen prosjektering, bygging og drift av bygg

- ▶ Digitale modeller (BIM) til bruk i prosjektutvikling, drift, forvaltning mv.
- ▶ Digitalisert styring og overvåking av bygg effektiviserer forvaltning, drift og vedlikehold
- ▶ Utvikling av "smarte bygg" med kunstig intelligens automatiserer byggenes drift og tilpasser brukertjenester og arealer etter behov





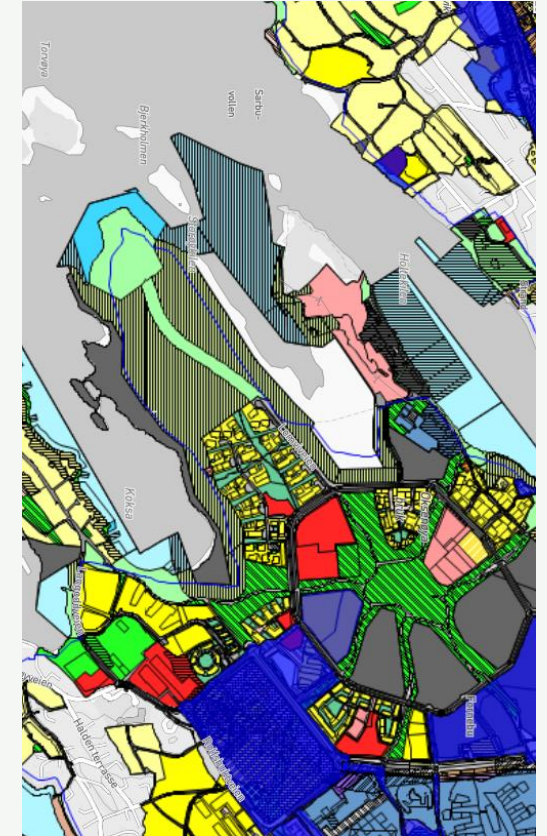
# Kommunens strategiske rolle som grunneier, forvalter og utvikler av eiendomsverdier

## Som forvalter:

- ▶ Sikre at kommunen har de arealene det er behov for i dag og ut fra fremtidige behovsplaner
- ▶ Øke verdiene gjennom fokus på verdibevarende vedlikehold av prioriterte bygg
- ▶ Frigjøre bygg/ arealer som det ikke lenger er behov for, for å utvikle til annen bruk eller selge

## Som utvikler:

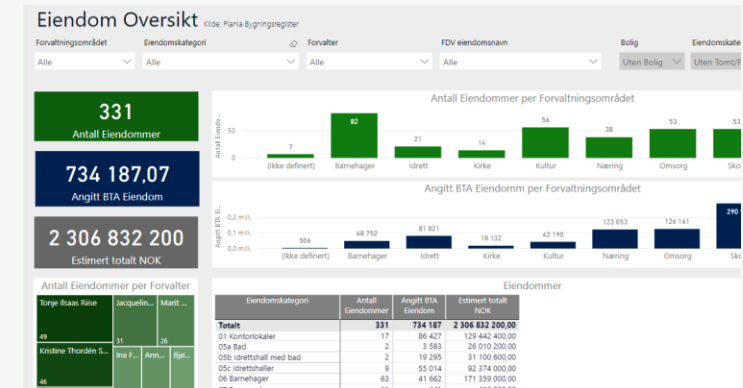
- ▶ Ivareta kommunens verdier som grunneier i områdereguleringsplaner:
  - ▶ sikre at tomter til kommunale formålsbygg og sosial infrastruktur fordeles mellom grunneierne > slik at også kommunen kan ta ut reguleringsgevinster
- ▶ Utvikle kommunens eiendomsverdier på linje med private grunneiere og eiendomsutviklere > optimalisere verdier der det er mulig
- ▶ Samarbeide med andre grunneiere/ eiendomsaktører om områdeutvikling



Plankart over Fornebu

# Utvikle og tilpasse Eiendom sin organisasjon og virksomhetsstyring

- ▶ Sikre høy **gjennomføringskraft** og **fleksibilitet**
  - ▶ Riktig kompetanse – utvikling med økende digitalisering og automatisering
  - ▶ Kompetanse og kapasitet til gjennomføring:
    - ▶ byggeprosjekter, forvaltningsoppgaver og administrasjon
  - ▶ Aktiv organisasjonsutvikling – effektiv, smidig og tilpasningsdyktig
  - ▶ Rutiner og prosesser – effektiv intern samhandling og samskaping
  
- ▶ **Samarbeid med næringslivet** – utvikle gode løsninger, nye samarbeidsmodeller
  
- ▶ Kontinuerlig utvikle og forbedre **virksomhetsstyring** – underbygge Eiendomsstrategiens mål bilde



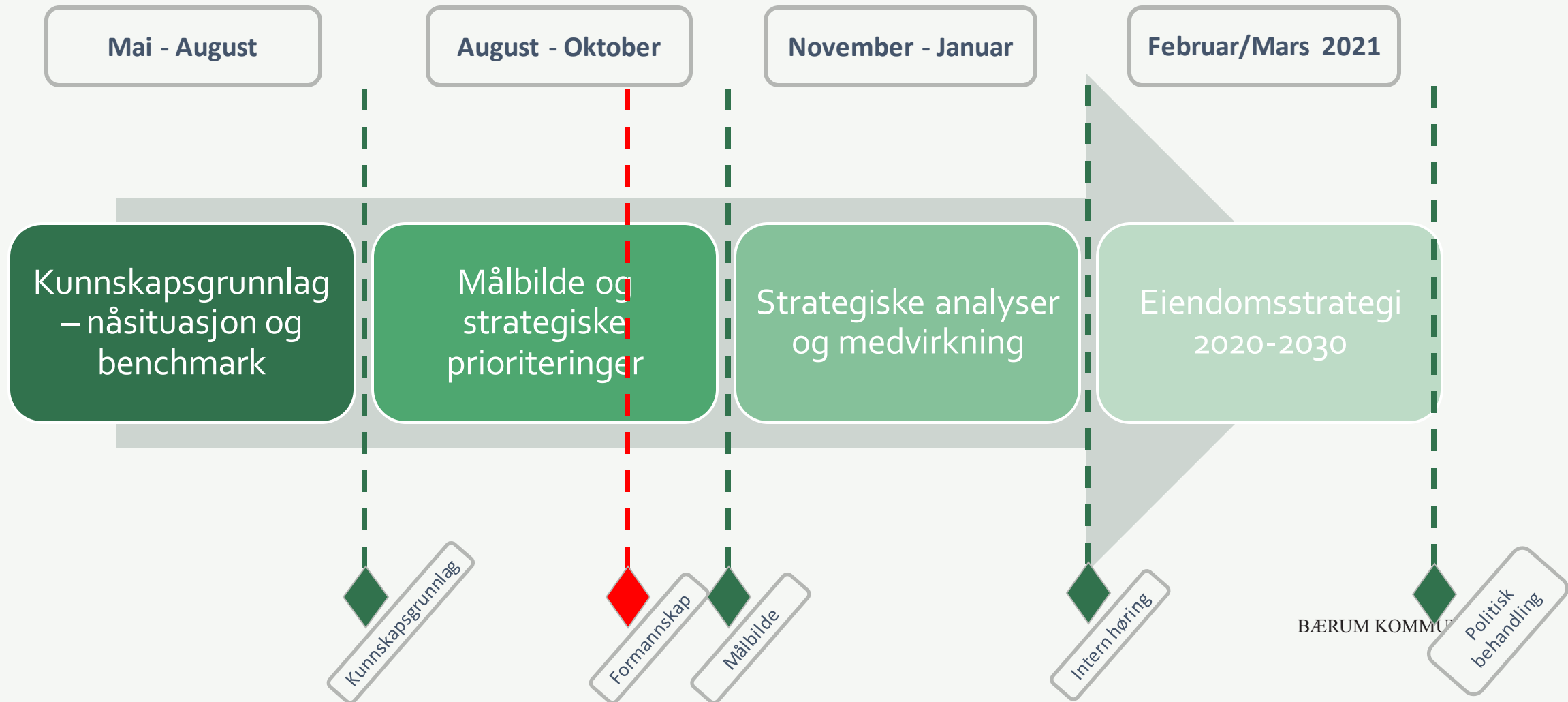


# Medvirkning og forankring

- ▶ Strategiprosessen skal gjennomføres med **god tverrfaglig involvering og forankring med nøkkelinteressenter**
- ▶ Eiendomsstrategien som verktøy for måloppnåelse – samskaping med **folkevalgte, tjenestene og medarbeidere (tillitsvalgte)**
- ▶ Eiendomsstrategien skal legge til rette for omstilling i kommunens tjenester – **til det beste for brukere og innbyggere!**
- ▶ (ikke slik):



# Tidslinje og leveranser







BÆRUM  
KOMMUNE

# Boligpolitiske verktøy

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Boligpolitiske virkemidler i Bærum kommune (1)

- ▶ Aktivt tilrettelegge for **boligutvikling i samarbeid med private utbyggere**, for å ivareta kommunens boligpolitiske målsetninger.
  - ▶ Benytte kommunale tomter til konseptet "**Det gode nabolag**", som muliggjør tilbud om rimelige boliger til unge under 35 i et blandet bomiljø.
- ▶ Videreutvikle kommunens gode tilbud til beboere i **omsorgsboliger med valgfrihet mellom eie/ leie**.
- ▶ **Utbyggingsmodeller som muliggjør gunstig Husbankfinansiering**. Prisregulering ved annenhåndssalg av bolig der kommunen har gitt særskilte økonomiske fordeler til kjøperne.
- ▶ Gjennom Plan- og bygningslovens § 17-3 kan kommunen inngå **utbyggingsavtale med boligsosiale hensyn**. Dette gir mulighet for kjøp (til markedspris) av ordinære boliger eller særskilt tilpassede leiligheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne.



*Boligkonseptet "Det gode nabolag"*



# Boligpolitiske virkemidler i Bærum kommune (2)

Utleiemarkedet er et viktig supplement til å eie bolig

- ▶ Forvalte og utvikle **kommunens portefølje av utleieboliger** som viktig boligpolitisk tiltak:
  - ▶ > 2.100 utleieboliger til velferds- og omsorgsformål
  - ▶ Subsidierte utleieboliger til unge under 35 år på Fornebu (p.t. 54 boliger). Mål om å aktivt bruke sosial utbyggingsavtale på Fornebu til å ytterligere skaffe et betydelig antall boliger
  - ▶ 103 utleieboliger eies av Bærum kommunale Eiendomsselskap AS og leies ut i det åpne markedet
- ▶ Vurdere tilvisningsavtaler med private aktører (utleieprosjekter der kommunen inngår 20 års leieavtale for et visst antall leiligheter). Gir rett men ingen plikt til å leie, med lav risiko.
- ▶ Vurdere ytterligere erverv av utleieboliger i markedet



*Fornebuloliger til unge under 35 år*



Takk for oppmerksomheten

Sammen skaper vi fremtiden  
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

