

Styresak

Sak nr.: 64 /2022

Tertialrapport 2. tertial 2022

Innledning

Oslobygg oversendte innen frist den 16.09.2022 foretakets tertialrapport til byrådet. Tertialrapporten er utarbeidet i tråd med føringer gitt fra byrådsavdeling for Finans.

Denne saken oppsummerer det vesentligste, men gjentar i minst mulig grad tekst fra rapporten. Rapporten legges ved i sin helhet til denne saken.

I tillegg til vedlagte rapport, rapporteres i denne sak status på måltall og KPIer i foretakets strategi. Det følger av strategiplanen at oppfølgingen av strategiplan 2022-2026 vi følge den ordinære rapporteringen til byrådet og bystyrets organer, dvs. 1. kvartal, 2.tertial og årsrapport, og at rapportering på strategisk plan 2022-2026 vil forelegges styret sammen med rapporteringen på de fastsatte resultatindikatorer som følger av byrådets budsjett og på føringer i tildelingsbrevet.

Virksomhetsstyringen i foretaket er basert på årlige bestillingsbrev fra administrerende direktør til divisjonsdirektørene. I bestillingsbrevene er årlige forventninger og krav til hver divisjon tydeliggjort. Dette sikrer fokus på viktige strategiske satsningsområder, oppfølging av føringer i tildelingsbrevet, internkontrollaktiviteter, måltall og resultatindikatorer mv. og at tiltak i divisjonene understøtter vedtatt strategi. Bestillingsbrevene er grunnlag for lederoppfølging og rapportering gjennom året.

Denne saken oppsummerer i tillegg overordnet status for foretakets arbeid med bestillinger mottatt i Tildelingsbrevet 2022.

Saken er en oppfølging av styrets ønske ved tertialrapportering 2021 om noe mer informasjon utover rapporten som sendes til byrådet, og dette er administrasjonens første versjon av en slik rapport. Administrasjonen imøteser styrets tilbakemeldinger på innhold og form for ytterligere å forbedre rapportens kvaliteter i det videre.

Det foreslås at styret tar saken til orientering.

Saksfremstilling:

1. Økonomisk rapportering pr. 2. tertial 2022

Foretakets økonomiske situasjon på driftssiden pr. 2.tertial betraktes som god og det er høy aktivitet i foretakets drifts- og vedlikeholdsprosjekter. Foretaket har ingen prognostiserte avvik mellom regulert budsjett og årsprognose pr. 2. tertial 2022, og styrer mot budsjettbalanse ved årsslutt.

Foretakets investeringsbudsjett for 2022 er 13,5 mrd. Prognoseavviket pr. 2.tertial er på 2,1 mrd. og gjelder i hovedsak periodiseringsavvik, men det er også en del besparelser i eksisterende prosjekter. Som en følge av utfordringer og konsekvenser i byggebransjen grunnet ekstraordinære hendelser som langvarig pandemi og krig i Ukraina, er det varslet utfordringer knyttet til flere av prosjektenes fremdrift og kostnader.

2. Rapportering av måltall og sentrale nøkkeltall

Nedenfor følger rapportering på resultatindikatorene som følger av tildelingsbrev for Oslobygg 2022:

Resultatindikator	Resultat 2020			Resultat 2021	Måltall 2022	Status pr. 2. tertial 2022	Prognose 2022	Avvik måltall - prognose
	KID	OBY	UBF					
Sluttkostnad delt på samlet styringsramme for samlet portefølje av ferdigstilte bygg ¹⁾	1	0,95	0,97	1,01	≤ 1	≤ 1	≤ 1	Status er 0,98
Andel prosjekter ferdigstilt innen avtalt tid ²⁾	82 %	50 %	33 %	50 %	100 %	45 %	45 %	Forsinkelsen måles mot husleieavtalen, altså det som er avtalt med leietaker. Per 31.8 er 6 av 11 prosjekter med overlevering i 2022 forsinket.
Andel nye bygg som tilfredsstiller passivhusstandard	100 %			100 %	100 %	100 %	100 %	
Andel ledighet	0 %	1,70 %	0,93 %	*	1,50 %	4,98 %	3,50 %	Avvik mellom måltall og prognose skyldes trolig grunnlaget for fastsetting av måltallet som ble satt før overtakelse av Veterinærhøgskolen og Kunstindustrimuseet, samt før fullstendig portefølje var kartlagt.
Antall fossilfrie byggeplasser/totalt antall byggeplasser, jf. Klimabudsjettet	100 %	90 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Andel nullutslippskjøretøy og kjøretøy på biodrivstoff under 3500 kg, jf. Klimabudsjettet	100 %	100 %	89 %	91 %	100 %	94 %	94 %	4 bensinbiler i Holmenkollen. 1 vaktbil for skolene på bensin.
Andel nullutslippskjøretøy og kjøretøy på biodrivstoff over 3500 kg, jf. Klimabudsjettet	Ingen kjøretøy			100 %	100 %	Ingen kjøretøy		

* KID=0%, OBY=3,2%, UBF=4% (2,47% ekskl. Sogn erstatningslokaler)

Note:

1) Samlet sluttkostnad for prosjektene skal ikke overstige samlet styringsramme for porteføljen, det vil si at samlet sluttkostnad delt på samlet styringsramme er <1 for porteføljen. Prognose for sluttkostnad benyttes dersom sluttrapport ikke er ferdig utarbeidet. Resultatindikatorene gjelder overleverte prosjekter siste tre år. Oslobygg har lagt til grunn at styringsramme = vedtatt P50, og at resultatindikatoren gjelder overleverte prosjekter i 2020 og 2021 samt prosjekter som planlegges overlevert i 2022

Resultatindikatorene vedrørende prosjektporteføljen og ledige bygg rapporteres også med bakgrunn i foretakets strategi, og kommenteres nærmere under punkt 4.

Pr. 2. tertial 2022 er det regnskapsført 133,38 mill. i driftsregnskapet til eksterne konsulenter og 259,37 mill. i investeringsregnskapet til eksterne konsulenter. Bistand til prosjektering i tidligfase av investeringsprosjektene er den største kostnadsposten i driftsregnskapet, mens bruken av konsulenter i investeringsregnskapet i all hovedsak er knyttet til investeringsprosjektene (prosjektering, prosjekt- og byggeledelse).

Sykefraværet i perioden 01.04-30.06.2022 er på 6%, som er lavere enn måltall satt av Oslo kommune sentralt. For 2021 var det samlede sykefraværet for Oslobygg på 6,1%. Foretakets mål for 2022 er å redusere sykefraværet til 5% og på sikt enda lavere.

3. Rapportering status bestillinger gitt i Tildelingsbrevet inklusive bestillinger knyttet til verbalvedtak gitt av bystyret

I tildelingsbrevet for 2022 beskriver Byrådsavdeling for næring og eierskap forventninger og krav til foretaket. En rekke særlige forventninger er gitt vedrørende metodikk for henføring av kostnader i driftsregnskapet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i henhold til Norsk Standard NS 3453, metodikk for tilstandsvurderinger, gjennomføring av tilstandsvurderinger for hele eiendomsporteføljen, oversikt over og oppfølging av ledige bygg, deltakelse i revisjonsarbeid knyttet til Oslo kommunes investeringsinstruks og standard kravspesifikasjon.

Av større leveranser kan særlig trekkes frem arbeidet med gjennomføring av tilstandsvurderinger for hele foretakets eiendomsportefølje og beregning av vedlikeholdsetterlepet i hele eiendomsporteføljen. Det er satt

frister for del-leveranser gjennom året 2022. Pr. 31.08.2022 har foretaket gjennomført tilstandsvurderinger og levert beregninger over vedlikeholdsetterslep barnehage og skoleporteføljen innen fastsatt frist. Øvrige delleveranser er i rute og vil leveres innen de frister som er satt.

Det er videre gitt føringer, men ingen rapporteringsplikt før ved årsavslutning, knyttet til risikostyring og forebygging av misligheter, samfunnssikkerhet og beredskap, seriøst og anstendig arbeidsliv, innovative anskaffelser og oppfølging av arbeidsgiveransvaret. Føringerne følges opp gjennom bestillingsbrevet fra administrerende direktør til divisjonsdirektørene, og arbeid er igangsatt på alle områder.

Foretaket er videre i tildelingsbrevet bedt om å utarbeide en konkret gevinstrealiseringsplan som både identifiserer kvalitative og kvantitative resultatindikatorer. Gjennom møter med eier våren 2022 klargjorde byråden forventninger til en tydeligere plan for arbeidet og med en mer presis kommunikasjon rundt mulige gevinster. Administrasjonen har igangsatt et større arbeid for å møte eiers forventninger og det tas sikte på å presentere arbeidet i styreseminaret i november 2022.

I 2. tertialrapporten rapporteres det på de verbalvedtak som fremkommer av foretakets tildelingsbrev for 2022. Det vises til vedlagte rapport.

4. Rapportering på Strategiplan Oslobygg KF 2022-2026

Det er definert og besluttet 9 måleparametre (KPIer) for 2022 innenfor Oslobyggs 5 hovedmål. Nedenfor følger status pr. 2. tertial:

1) Andel prosjekter ferdig innen avtalt tid – 100%

Resultatindikatoren rapporteres også til byrådet og er beskrevet i tertialrapport pr. 2 tertial. Pr. 31.08 var 6 av 11 prosjekter med overlevering i 2022 forsinket i forhold til det som er avtalt med leietaker i husleieavtalen. Forsinkelsene er på 3-5 måneder. Andel prosjekter ferdig innen avtalt tid var pr. 2.tertial dermed 45%.

2) Sluttkostnad delt på samlet styringsramme for samlet portefølje av ferdigstilte bygg – mindre eller lik 1.

Resultatindikatoren rapporteres også til byrådet og er beskrevet i tertialrapport pr. 2 tertial. Resultatindikatoren gjelder overleverte prosjekter de 3 siste årene, dvs. 2020, 2021 og 2022. Prognose for sluttkostnad benyttes dersom sluttrapport ikke er ferdig utarbeidet. Pr. 31.08 var samlet styringsramme (P50) inkl. mva. for overleverte prosjekter de 3 siste årene ca. 13,44 mrd., mens forventet sluttkostnad inkl. mva. var ca. 13,15 mrd. Dette gir et resultat på 0.98. Vi forventer at dette tallet vil kunne endres som følge av tidligere nevnte utfordringer i byggebransjen.

3) Andel av driftsbudsjettet avsatt til innovasjon og FoU prosjekter – 0,3% i 2022 og 0,5% på sikt.

Resultatindikatoren vil rapporteres pr årsslutt.

4) Gjennomsnittlig tilstandsgrad i porteføljen TG – langsiktig ambisjon er lik 1,2

Foretaket har i 2022 gjennomført tilstandskartlegging av litt over 94% av foretakets samlede bygningsmasse basert på prinsippene i NS 3424:2012. Gjennomsnittlig tilstandsgrad i kartlagte bygg er 1,3. Foretaket arbeider med å identifisere kostnadsbildet for å bevege tilstanden fra 1,3 til 1,2.

5) Leietakertilfredshet øker med 5% fra 2021.

Det finnes ikke sammenlignbare resultater fra 2021, men det planlegges å gjennomføre brukerundersøkelser i siste kvartal 2022 for deretter å følge utviklingen i årene som kommer.

6) Tomme bygg måles i antall og i kvm og ambisjon for reduksjon i strategiperioden oppdateres ila 2022

Resultatindikatoren rapporteres også til byrådet og er nærmere beskrevet i tertialrapport pr. 2 tertial. Det fremgår av Oslobyggs tildelingsbrev for 2022 at måltallet er satt til 1,5% (kvm). Måltallet ble satt før hele foretakets portefølje var kartlagt, og før overtakelse av Veterinærhøgskolen og Kunstindustrimuseet. De to siste eiendommene utgjør i overkant av 25% av den samlede ledige eiendomsmassen. Pr. 31.08. var (kvm) på 4,98%. Dette er en nedgang fra 1. kvartal hvor ca. 5,5% av foretakets eiendomsmasse stod ledig.

7) Andel utslippsfrie maskiner på våre byggeplasser er lik 75%

Resultatindikatoren rapporteres pr. årsslutt.

8) Medarbeiderengasjement score – ambisjonsnivå settes ila 2022

Det planlegges å gjennomføre medarbeiderundersøkelse i siste kvartal 2022.

9) Kvinneandel/Kjønnsbalanse innen utvalgte fagområder

Resultatindikatoren rapporteres på pr. årsslutt.

5. Rapportering på nøkkeltall og KPIer på området HMS/SHA /Oslomodellen

Styret ba under behandlingen av styresak 41/2022 foretaket utarbeide nøkkeltall innenfor SHA området for alle foretakets prosjekter, også inklusive de større prosjektene. Nedenfor sentrale nøkkeltall pr. 31.08.

1) H1 verdi

H1 verdi viser hyppighet av arbeidsulykker som er så alvorlige at det medfører minimum en hel dags fravær fra arbeid / arbeidsplassen. H1 verdi beregnes for rullerende 12 måneder.

H1 verdi for prosjektporteføljen til Utbyggingsdivisjonen, inkludert prosjektene Storbylegevakten og Tøyenbadet var pr. 31.08. på 1,9.

2) H2 verdi

I beregningen av H2 skal skader fra H1 inkluderes, men i tillegg skader/hendelser der en av følgende faktorer er til stede:

- Anvendelse av tilrettelagt arbeid
- Faktisk behandling av medisinsk personell

H2 verdien utgjør dermed summen av H1 og H2 hendelser.

H2 verdi for prosjektporteføljen til Utbyggingsdivisjonen, inkludert prosjektene Storbylegevakten og Tøyenbadet var pr. 31.08. på 25,1.

3) Andel fagarbeidere innen bygg og anleggsteknikk skal være 50%.

Kravet fremgår av Oslo kommunes standard kontraktsvilkår (Oslomodellen). Status andel arbeidede timer av fagarbeidere i perioden 01.01.-31.08 var på 36,9%.

- 4) Andel arbeidede timer av lærlinger innen fag med behov for læreplass (bygg og anleggsteknikk og elektrofag) skal være 10%.

Kravet fremgår av Oslo kommunes standard kontraktsvilkår (Oslomodellen). Status andel arbeidede timer av lærlinger i perioden 01.01.-31.08 var på 7,1%. Tallet for lærlinger tar ikke opp i seg elektrofag. Det betyr at lærlingeandelen er noe høyere enn angitt. For august 2022 (første måned elektrofag er med i tellingen) er andel lærlinger på 9,6%.

- 5) Utførelse av kontraktsarbeid skal i all hovedsak utføres av fast ansatte

Kravet fremgår av Oslo kommunes standard kontraktsvilkår (Oslomodellen). Status andel av arbeidede timer av bemanningsforetak i perioden 01.01-31.08 var på 16,6%.

For de 3 siste resultatindikatorene kan det bemerkes at Oslobygg i 2022 har migrert prosjekter og rammeavtaler fra fire ulike plattformer over til en ny felles plattform (hmsreg.com). Dette gjør at tallgrunnlaget enn så lenge er noe upresist. Videre kan det bemerkes at det er stor etterspørsel etter arbeidskraft i markedet, noe som påvirker både fagarbeiderandel og innleieandel.

Forslag til vedtak:

Tertialrapport 2. tertial 2022 og rapporteringen for øvrig tas til orientering.