



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	10.02.2021	016/21
Kommunestyret	18.02.2021	005/21

Saksbeh.:	Cathrine Pedersen	Arkiv:		Arkivsaknr.:	K2-F07, K3-&52
		21/271			

Leieavtaler for seniorsenter og dagsenter

Rådmannens innstilling

1. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Scüssler veg 10 til etablering av Seniorsenter fra 1.5.21. Husleie 2021 for Seniorsenter anslås til kr. 13.617 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger om ombygging.
2. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Kristian Walbys veg 11 til etablering av Dagsenter for mennesker med demenssykdom fra 1.4.21. Husleie 2021 for Dagsenter for mennesker med demenssykdom anslås til kr 9375 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger og ombygging. Dette finansieres ved bruk av avsetning til disposisjonsfond. Budsjett for 2021 justeres tilsvarende.

10.02.2021 Formannskap

Votering:

Innstillingen er enstemmig.

Formannskap- 016/21 Vedtak:

1. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Scüssler veg 10 til etablering av Seniorsenter fra 1.5.21. Husleie 2021 for Seniorsenter anslås til kr. 13.617 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger om ombygging.
2. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Kristian Walbys veg 11 til etablering av Dagsenter for mennesker med demenssykdom fra 1.4.21. Husleie 2021 for Dagsenter for mennesker med demenssykdom anslås til kr 9375 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger og ombygging. Dette finansieres ved bruk av avsetning til disposisjonsfond. Budsjett for 2021 justeres tilsvarende.

18.02.2021 Kommunestyret

Votering:

Vedtaket var enstemmig.

Kommunestyret- 005/21 Vedtak:

1. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Scüssler veg 10 til etablering av Seniorsenter fra 1.5.21. Husleie 2021 for Seniorsenter anslås til kr. 13.617 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger om ombygging.
2. Det inngås leieavtale med varighet 5 år og med gjensidig skriftlig oppsigelsestid på 1 år for lokaler i Kristian Walbys veg 11 til etablering av Dagsenter for mennesker med demenssykdom fra 1.4.21. Husleie 2021 for Dagsenter for mennesker med demenssykdom anslås til kr 9375 per måned med en mulig husleieøkning på inntil 10 % etter nødvendige tilpasninger og ombygging. Dette finansieres ved bruk av avsetning til disposisjonsfond. Budsjett for 2021 justeres tilsvarende.

Saksopplysninger:

Seniorsenter

Det legges frem sak til politisk behandling om etablering av seniorsenter i Kongsvinger kommune (20/3116). I Rådmannens innstilling fremmes følgende:

1. Det etableres Seniorsenter i Kongsvinger kommune.
2. Kommunen ansetter Seniorkoordinator i 50 % stilling.
 3. Kostnader til leie/felleskostnader samt lønnskostnader til Seniorkoordinator dekkes første driftsår gjennom eksisterende ramme og tilskuddsmidler.
 4. Forslag til leieavtale legges frem for Formannskapet til godkjenning før behandlingen i kommunestyret.

Lokaler i Scüsslers veg 10 (Gamle Folkets hus) er vurdert som mest hensiktsmessige, dette er også i tråd med ønske fra Eldrerådet og øvrige seniorer i kommunen. Det er opprettet dialog med utleier, og det har vært gjennomført befaringer sammen med utleiers håndverkere for å se på tilpasningskrav kommunen som leietaker har før overtakelse av lokalene. Kostnader til disse tilpasningene skal dekkes av kommunen og utleier i fellesskap, og kommunens kostnader skal inkluderes i husleie fordelt over en leieperiode på fem år. Tilkommende tilpasningskostnader er ikke inkludert i følgende tabell, men antas å være marginale:

Kostnader	Per år	Per måned
Husleie	163.400	13.617
Fellesutgifter (strøm, vann, snørydding, strøing etc.)	118.250	9854

Husleieavtalen er en operasjonell leieavtale og håndteres i driftsregnskapet. Husleieavtalen går over flere kommunestyreperioder og rådmannen kan derfor på prinsipielt grunnlag ikke forplikte neste kommunestyreperiode uten et politisk vedtak.

Utleier ønsker kontrakt av lengre varighet for økt forutsigbarhet, særlig med tanke på ombygginger/tilpasninger som skal gjøres i bygget før kommunen overtar som leietaker. Også kommunen som leier av lokaler til Seniorsenter har behov for trygge og sikre leieavtaler for lengre periode.

Utleier benytter standard leiekontrakt: denne tilpasses kommunens behov og godkjennes av Rådmannen før signering av avtale. Arbeid med tilpasninger av lokaler vil bli igangsatt etter signert kontrakt.

Dagsenter

072/20 forprosjekt - etablering av KAD, poliklinisk rom samt smitterom på Langelandhjemmet

1. Det omdisponeres NOK 500.000 av investeringsmidler til et forprosjekt for mulighets- og kostnadsbilde ved permanent etablering av KAD på Langelandhjemmet. I forprosjektet inngår også mulig etablering av poliklinisk rom og smitterom i tilknytning til KAD, samt ny lokalisering av dagsenter med mennesker for demenssykdom
2. Komité for helse og mestring holdes fortløpende orientert om framdriften, og saken legges fram til behandling i kommunestyret i februar 2021.

097/20 Midlertidig løsning for kommunal akutt døgnerhet (KAD)

1. Sak om midlertidig plassering av kommunal akutt døgnerhet (KAD) ved Roverudhjemmet tas til orientering.

Kommunestyret har gjennom strategidokumentet vedtatt å sikre gode og differensierte dagsentertjenester til hjemmeboende med demenssykdom.

Dagsenteret har inntil mars 2020 vært driftet i lokaler ved Langelandhjemmet. Under pågående pandemi ble imidlertid disse lokalene omdisponert og dagsenteret flyttet ut og inn i midlertidige lokaler i Tommelstadgate 21. Disse lokalene er arealmessig uegnet, og på grunn av smittevernrestriksjoner har brukerne blitt inndelt i mindre grupper med kortere og færre dager per uke. Dette har blitt løst gjennom å opprette tilbud også på ettermiddag og kveld, men tjenesten ser at lokalene ikke kan tilby differensierte og styrkede dagtilbud til en stadig økende gruppe hjemmeboende med demenssykdom. Lokalene gir ingen muligheter for ulike samtidige tilbud (slik som snekkerverksted, stillerom, sanserom eller kjøkken- og mataktiviteter).

Økt satsning på dagtilbud og avlastningstjenester er essensielt for at kommunen skal nå målsetning om trygge og gode tjenester i egne hjem så lenge dette er forsvarlig. Gode aktiviseringsstilbud til mennesker med demenssykdom er også viktig for at disse skal oppleve mestring og trivsel i hverdagen, og for at pårørende med tunge omsorgsoppgaver kan få avlastning og bistand til å fortsatt stå i daglig hjemmeomsorg. Dagtilbud til mennesker med demenssykdom er en lovpålagt kommunal oppgave. Det haster å få på plass en mer egnet og permanent løsning for et dagsenter.

Det er få egnede lokaler til dagsenterdrift i Kongsvinger kommune, men under befaring av mulige lokaler for Seniorsenter, ble det foretatt en befaring av bygg i *Kristian Walbys veg 11* (tidligere lokaler/kontorer Norsk Folkehjelp). Lokalene eies av samme utleier som Scüsslers veg 10 (Seniorsenter). På befaring av lokalene har også enhetsleder for HBT Kongsvinger, avdelingsleder dagsenter samt ansatte ved dagsenteret vært deltakende for vurdering av egnethet.

Lokalene er på ca. 250 kvm på en flate, inngang bakkenivå. Det er grøntarealer tilknyttet bygget, ca. 100 meter til strandpromenaden og 100 meter til Promenaden kafe.

Det kreves tilpasninger før bygget tas i bruk av kommunen til dagtilbud til demente: gjennomgang og befaring er tatt sammen med utleiers håndverkere på lik linje som med lokaler for seniorsenter. Tilpasninger inkluderer blant annet større kjøkkenløsning som muliggjør aktiviteter, renovering av toaletter, større døråpninger samt elektrisk opplegg for trefase (til snekkerverksted).

Kostnader	Per år	Per måned
Husleie	112.500	9375
Fellesutgifter (strøm, vann, snørydding, strøing etc.)	Estimert til 84.000	Estimert til 7000

Kommunen har vært i dialog med Husbanken angående mulige tilskudd til tilpasninger av leide lokaler til drift av dagsenter:

«Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av lokaler for dagaktivitetstilbud. Dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. Hvis kommunen inngår avtaler om leie av lokaler/boliger må kommunen sikre seg disposisjonsrett i minst 30 år for å kunne overholde tildelingsplikten. Ved leie skal leiekontrakten tinglyses på eiendommen.»

En disposisjonsrett på 30 år synes lite hensiktsmessig i forhold til leieavtale av dagsentertilbud. Fremtidig dagtilbud skal ses i sammenheng med andre tilbud til hjemmeboende med demenssykdom samt dimensjonering av øvrige tjenester. Behovsvurdering viser at antall kort- og langtidsplasser i institusjon må økes, og at dagtilbud til demente må styrkes ytterligere. Dagsentertilbud i Kristian Walbys vei vil ivareta lokaliseringsbehovet for flere år, men det er vanskelig å se for seg at kommunen skal binde opp disposisjonsrett i 30 år, slik krav fra Husbanken forutsetter.

Vurdering:

Dagaktivitetstilbudet er et forebyggende tiltak til hjemmeboende, som først og fremst har som mål at brukerne skal opprettholde sine fysiske, psykiske og sosiale funksjoner. Det er også et avlastende tilbud til pårørende med stor omsorgstynge.

Dagens lokaler for dagsenteret i Tommelstadgate er lite egnet for driften og kapasiteten Kongsvinger kommune trenger. Tidligere lokaler ved Langelandhjemmet vil ikke tas i bruk igjen som dagsenter; dette både på grunnlag av lokalets egnethet og på grunnlag av behov for arealene ved mulig utvidelse av institusjonsplasser. Det haster å få på plass et permanent og godt tilbud til brukergruppen, og lokaler i Kristian Walbys veg vil etter nødvendige ombygginger/tilpasninger være godt egnet for tjenesten i mange år fremover.

Medbestemmelse:

Medarbeiderne på dagsenteret har deltatt på befaring og drøftet med tillitsvalgte.

Konklusjon og oppsummering:

Husleieavtalen er en operasjonell leieavtale og håndteres i driftsregnskapet. Husleieavtalen går over flere kommunestyreperioder og rådmannen kan derfor på prinsipielt grunnlag ikke forplikte neste kommunestyreperiode uten et politisk vedtak.

Dette gjelder inngåelse av kontrakt for lokaler for både Seniorsenter og Dagsenter for mennesker med demenssykdom.

Både utleier og Kongsvinger kommune ønsker kontrakt av lengre varighet for økt forutsigbarhet. KK-Eiendom bistår med utforming av forslag til leieavtale, og anbefaler 5-års leiekontrakt med gjensidig 1 års skriftlig oppsigelse i leieperioden. Her balanseres da leietid med konsekvenser i forhold til gårdeiers og kommunens investeringer.