

Møteinnkalling

Utvalg: **Kommunestyret**
Møtested: kommunestyresalen, Hammerfest rådhus
Dato: 10.11.2011
Tidspunkt: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretæren på e-post svanhild.moen@hammerfest.kommune.no eller telefon 78402502 /977 34965 som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 79/11	Endring av vedtekter for Hammerfest havn KF
PS 80/11	Valg av styre for Hammerfest Havn KF for perioden 2011 - 2015
PS 81/11	Valg av eldreråd for perioden 2011 - 2015
PS 82/11	Valg av representanter til Rådet for funksjonshemmede for perioden 2011 - 2015
PS 83/11	Valg av møtefullmektiger for forliksrådet for perioden 2011 - 2015
PS 84/11	Søknad om permisjon. Nyvalg til formannskap og MU
PS 85/11	Plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune.
PS 86/11	Gjenreisningsmuseet - oppjustering av prosjektkostnad og låneopptak
PS 87/11	Hybelbygg i Meridiangata - husleie
PS 88/11	Ettervernbolig - fastsetting av husleie
PS 89/11	Ny fastlegehjemmel - Hammerfest kommune
PS 90/11	Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest eiendom KF
PS 91/11	Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest havn KF
PS 92/11	Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest parkering KF
PS 93/11	Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest kommune
PS 94/11	Godkjenning av møteprotokoll

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest rådhus - servicekontoret, Hammerfest bibliotek, Akkarfjord forbrukerlag, Kårhamn handel, Arnulf Larsen AS i Hønseby og kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum!

Alf E. Jakobsen
ordfører

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2011/2078-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
79/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

Protokoll og saksfremlegg fra havnestyrets møte 17. oktober 2011.
Kopi av gjeldende vedtekter.

Endring av vedtekter for Hammerfest havn KF

Saken gjelder

Som følge av vedtagelsen ny havne- og farvannslov har styret i Hammerfest havn KF fremmet forslag til nødvendige endringer i foretakets vedtekter. Endringene må vedtas av kommunestyret som øverste eier for å bli gyldige.

Rådmannens vurdering

De foreslåtte endringer i vedtektene og bakgrunnen for disse fremgår av de vedlagte saksdokumenter i forbindelse med havnestyrets behandling av saken.

Rådmannen har ikke innvendinger til de endringer som er foreslått.

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar endringer i vedtektene for Hammerfest Havn KF slik disse fremgår av styrets vedtak av 17. oktober 2011. Endringene trer i kraft fra og med 10. november 2011.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2011/1953-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
80/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

Brev fra Hammerfest Havn KF av 05.10.2011
Kunngjøring i Finnmark Dagblad 26. september 2011
Forslag fra Hammerfest Fiskarlag
Forslag fra Bring Polarbase AS
Forslag fra Hammerfest båtforening og Saragammen båtforening tilknyttet KNBF
Forslag fra Hellefjord bygdelag

Valg av styre for Hammerfest Havn KF for perioden 2011 - 2015

Vedtektene for Hammerfest havn KF ligger til grunn for valg av havnestyre.

Politisk valgte medlemmer

6 medlemmer med personlige varamedlemmer velges av kommunestyret. Leder og nestleder skal velges blant disse.

Brukerrepresentanter til havnestyret

Etter forslag fra brukerorganisasjoner eller grupper av slike, skal Hammerfest kommunestyre selv velge to havnestyremedlemmer med personlige varamedlemmer som skal representere havnebrukernes interesser i havnestyret, jf. vedtektene for Hammerfest havnevesen § 4. Kommunestyret bestemmer selv hvilke brukerorganisasjoner eller grupper av slike som skal være representert i havnestyret. Kommunestyret har plikt til å velge brukerrepresentantene blant de kandidater som er foreslått av brukerne.

For kommende kommunevalgperiode er kunngjøring av muligheter for brukerrepresentasjon i havnestyret kunngjort på vanlig måte. 4 organisasjoner/foreninger har sendt inn forslag.

De kandidater som er foreslått av brukerne er:

Hammerfest fiskarlag:

1. Medlem Geir Skogheim med personlig varamedlem Svein Lyder.

Bring Polarbase AS:

1. Medlem Ulf Rønquist med personlig varamedlem Randi Næss.

Hammerfest båtforening og Saragammen båtforening:

Navneforslag er ikke mottatt i skrivende stund.

Hellefjord bygdelag:

1. Medlem Alf Zachariassen med personlig varamedlem Gunn Zachariassen
2. Medlem Ingrid Petrikke Olsen med personlig varamedlem Åse Malene Kongsbak

Administrasjonen i Hammerfest havn KF har rangert søkerne i den rekkefølge som fremgår ovenfor.

Andre medlemmer:

I tillegg til de politisk oppnevnte medlemmer og representantene for brukerorganisasjoner skal havnestyret bestå av:

Ett medlem med varamedlem utpekt av Finnmark Fylkeskommune.

Ett medlem med varamedlem utpekt av de ansatte.

Dersom kommunestyret vedtar forslag til vedtektsendring i samme møte skal ikke lenger styret inneholde et medlem med varamedlem utpekt av forsvarsdepartementet.

Gjennomføring av valg:

Hammerfest kommunestyre må velge 6 medlemmer etter de vanlige regler om valg til folkevalgte organer. Rådmannen anbefaler at valget gjennomføres som avtalevalg.

Rådmannen gjør oppmerksom på reglene om valgbarhet og fritak, jf. kommuneloven § 14.

I tillegg må kommunestyret foreta valg av to brukerrepresentanter til havnestyret blant de kandidater som er foreslått av brukerne, jf. ovenfor. Dette må gjøres som flertallsvalg etter kommuneloven § 35.

Vi gjør videre oppmerksom på reglene om kjønnsbalanse. Dersom valget foretas som avtalevalg følger disse reglene av kommuneloven § 38 nr 3, mens reglene om kjønnsbalanse ved forholdsvalg fremgår av §§ 36 nr. 2 og 37 nr. 2.

Administrasjonen tolker reglene slik at kravet til kjønnsbalanse bare gjelder for de 6 politisk utpekte medlemmene.

Saken fremmes uten innstilling.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saknr.: 2011/1956-3/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
81/11	Kommunestyret	10.11.2011

Valg av eldreråd for perioden 2011 - 2015

Valg av eldreråd gjøres iht. lov om kommunale og fylkeskommunale eldreråd.

Eldrerådet i Hammerfest består av 4 representanter utpekt av pensjonistforeningen samt 3 politiske medlemmer valgt av kommunestyret. Alle 7 medlemmer m/vararepresentanter velges formelt av kommunestyret.

Representanter fra pensjonistforeningen:

Pensjonistforeningen har fremmet følgende forslag på representanter/vararepresentanter:

1. Sanny Weile Johansen

vara: Jessie Planting
Edith Isaksen
Astrid Jeremiassen

2. Tor Magne Olsen

vara: Britt Heggem
Ruth Reinholdtsen
Solveig Halvorsen

3. Randi Simonsen

vara: Rigmor Bårdsen
Idun Johnsen
Julie Hansen

4. Petter Karlsen

vara: Ellinor Riise
Egil Jeremiassen
Janne Gustavsen

Politiske representanter:

Det skal som nevnt velges tre politiske representanter.

Vi gjør oppmerksom på reglene om hvem som er valgbare, hvem som er utelukket og hvem som kan kreve seg fritatt. Dette er regulert i kommuneloven § 14.

Vi gjør videre oppmerksom på reglene om kjønnsbalanse. Ved valg av eldreråd er det krav om representasjon med minst 40% av begge kjønn.

Forslag til representanter og vararepresentanter forutsettes fremmet under møtet.

Eldrerådet velger selv leder og nestleder til eldrerådet blant pensjonistene, jf. eldrerådsloven § 2 tredje ledd.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2011/1961-5/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
82/11	Kommunestyret	10.11.2011

Valg av representanter til Rådet for funksjonshemmede for perioden 2011 - 2015

Hammerfest kommune har opprettet Råd for funksjonshemmede i medhold av Lov om råd eller anna representasjon i kommuner for menneske med nedsatt funksjonsevne med mer § 2.

Rådet skal bestå av 4 representanter fra de funksjonshemmedes organisasjoner, 3 politiske representanter og 2 representanter fra kommunens administrasjon.

Kommunestyret foretar valget av representantene fra de funksjonshemmedes organisasjoner og de politiske representanter. Kommunestyret oppnevner også rådets leder og nestleder

Representanter fra de funksjonshemmedes organisasjoner:

Organisasjonenes representanter velges av kommunestyret etter forslag fra disse. Representantene skal iht. vedtektene velges blant følgende 5 hovedgrupperinger:

- bevegelseshemning
- hørselshemning
- synshemning
- utviklingshemning
- skjult funksjonshemning

Gjennom annonse i Finnmark Dagblad er de funksjonshemmedes organisasjoner blitt oppfordret til å melde inn forslag på representanter. Vi har mottatt følgende forslag:

NHF Hammerfest handikaplag:

Fast representant : Erik Lemika
Vararepresentant: Trine Hustad Olsen

Hammerfest og Omegn Psoriasisforening

Fast representant : Ole Harald Sjøtun
Vararepresentanter : Astor Johansen

Hammerfest og omegn revmatikerforening

Fast representant : Margit Løkken
Vararepresentant: Hjørdis Håkonsen

Mental helse:

Fast representant: Anne Lise Moe
Vararepresentant: Trude Kristensen

Norges blindeforbund:

Fast representant: Stein Wiggo Olsen

Politiske representanter:

Det skal som nevnt velges tre politiske representanter.

Kommunestyret har besluttet at valg til folkevalgte organer skal holdes som avtalevalg.

Vi gjør oppmerksom på reglene om hvem som er valgbare, hvem som er utelukket og hvem som kan kreve seg fritatt. Dette er regulert i kommuneloven § 14.

Vi gjør videre oppmerksom på reglene om kjønnsbalanse. Ved valg av representanter til Rådet for funksjonshemmede gjelder et krav om representasjon fra begge kjønn med minst 40%.

Administrative representanter:

I følge vedtektene skal de administrative representanter være fra teknisk etat og helse- og sosialetaten. Det er ikke regulert i vedtektene hvordan disse skal utpekes. Det synes å være praksis for at disse utpekes administrativt (av administrasjonssjefen) og vi foreslår at man følger denne praksis også ved årets valg.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2011/1911-4/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
83/11	Kommunestyret	10.11.2011

Valg av møtefullmektiger for forliksrådet for perioden 2011 - 2015

Det skal være et fast utvalg av møtefullmektiger ved hvert forliksråd, jf. tvistelovforskriften § 3.

Det må oppnevnes minimum 3 medlemmer for inntil fire år av gangen. I følge forskriften kan man oppnevne enhver person over 25 år med alminnelig god samfunnsmessig kunnskap og som godt behersker skriftlig og muntlig norsk språk.

Personene som oppnevnes vil fungere som prosessfullmektig for parter som bor utenfor kommunen og skal ha saker til mekling i forliksrådet. Administrasjonen vil anbefale at man velger personer som har innsikt i økonomiske forhold og har en viss kunnskap om forliksrådets virksomhet.

I følge departementet er ikke dette et kommunalt utvalg i følge kommuneloven, heller ikke et utvalg i likestillingslovens forstand, slik at kommunen er fri til å oppnevne personer uten at begge kjønn trenger å være representert.

Saken fremmes uten innstilling. Forslag forutsettes fremmet under møtet.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2011/2069-3/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
84/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt: Permisjonssøknad fra Grethe Ernø Johansen av 18.10.2011

Søknad om permisjon. Nyvalg til formannskap og MU

Saken gjelder

Grethe Ernø Johansen har søkt om permisjon fra sine verv som formannskapsmedlem og leder/medlem av Styret for Miljø og Utvikling.

Kommunestyret må ta stilling til søknaden. Hvis søknaden innvilges må det foretas nytt valg til de aktuelle organer.

Rådmannens vurdering

Fritak:

Det følger av kommuneloven § 15 nr 2 at *"kommunestyret og fylkestinget kan etter søknad fritak, for et kortere tidsrom eller resten av valgperioden, den som ikke uten uforholdsmessig vanskelighet eller belastning kan skjytte sine plikter i vervet"*.

Begrunnelsen for søknaden er at Johansen er valg til fylkesråd i Finnmark fylkeskommune. Dette er en heltidsjobb som Johansen mener ikke lar seg kombinere med vervene i formannskap og MU. Hun ønsker permisjon så lenge hun innehar stillingen som fylkesråd.

Etter rådmannens syn er lovens vilkår for fritak oppfylt.

Nyvalg:

Det følger av kommuneloven § 16 nr 3 at *"dersom et medlem av et annet folkevalgt organ enn kommunestyre og fylkesting, kommunestyrekomité og fylkestingskomité trer endelig ut, velges nytt medlem, selv om det er valgt varamedlem. Organet skal suppleres fra den samme gruppe som den uttredende tilhørte. Viser det seg at denne fremgangsmåten fører til at et kjønn vil bli representert med mindre enn 40 prosent av medlemmene i organet, skal det så langt det er*

mulig velges nytt medlem fra det underrepresenterte kjønn”.

Videre fremgår det av § 16 nr 6 at ”ved suppleringsvalg etter nr. 3 og nr. 5 kan vedkommende gruppe selv utpeke den som skal rykke inn på den ledige plassen. Gruppen underretter deretter kommunestyret eller fylkestinget, som velger vedkommende dersom de lovbestemte vilkår er oppfylt”.

Det er således opp til den gruppe som Johansen tilhørte, nemlig Arbeiderpartiet, å peke ut de personer som skal tre inn for Johansen i formannskapet og MU-styret. De utpekte personer velges deretter formelt av kommunestyret.

Det må påses at lovens krav til kjønnsbalanse blir oppfylt for hvert enkelt organ samt at de aktuelle personer oppfyller de generelle krav til valgbarhet.

Iht. kommuneloven § 8 nr 2 velges medlemmer til formannskapet blant kommunestyrets faste medlemmer.

Johansen var leder av MU-styret og det må derfor velges ny leder. Dersom ny leder velges blant representantene i MU-styret, må det velges nytt ordinært medlem.

Johansens fritak er knyttet opp mot stillingen som fylkesråd og denne vil ikke nødvendigvis vare ut perioden. Rådmannen mener derfor at det prinsipielt riktige blir å foreta *midlertidige* valg av nye medlemmer til de aktuelle organer.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Grethe Ernø Johansen gis i medhold av kommuneloven § 15 nr 2 fritak fra sine verv som medlem av formannskapet og medlem/leder av MU-styret så lenge hun innehar stilling som fylkesråd.
2. Som nytt midlertidig medlem av formannskapet velges.....
3. Som nytt midlertidig medlem av MU-styret velges
4. Som ny midlertidig leder av MU-styret velges
5. Som ny midlertidig nestleder til MU-styret velges

Saksbehandler: Christian Astrup Bakke
Saksnr.: 2011/1991-1/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
59/11	Styret for miljø og utvikling	02.11.2011
85/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Hoveddokument - Plan for sammenhengende sykkelvegnett. rev. 17.09.11
- 2 Oversiktskart - gang- og sykkelvegnett i Hammerfest kommune
- 3 Vedlegg - kommunalt ansvar

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune.

Saken gjelder

Statens vegvesen ved avdeling Finnmark (heretter referert til som SVVF) har i samarbeid med Hammerfest kommune utarbeidet en plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune.

Sakens bakgrunn og fakta

SVVF har ansvaret for å utarbeide en plan for et sammenhengende hovednett for sykkel i Hammerfest kommune. Ansvaret for hovednett for sykkel er delt mellom vegholderne. Kommunen som planmyndighet og Statens vegvesen som riksvegansvarlig og som fagmiljø har et felles ansvar for å utarbeide planer for et hovednett for sykkel. Statens vegvesen skal sammen med kommunene initiere, organisere, lede og utføre planleggingen.

Dette sammenfaller med Hammerfest kommune sin strategi for gang- og sykkelveger som er beskrevet i Hovedplan veg 2009 – 2012. Driftsseksjonen i Hammerfest kommune vil kunne benytte denne planen for å se hvor man konkret bør gjøre utbedringer.

Statens vegvesen gjennomfører trafiksikkerhetsinspeksjoner av gang- og sykkelveger, og utarbeider rapporter som viser hvilke ting som må utbedres. Det foreligger flere slike rapporter for områder i Hammerfest og Rypefjord. Statens vegvesen gjør tiltak basert på disse rapportene.

Rådmannens vurdering

Samarbeidet mellom SVVF og Hammerfest kommune i denne plansaken har vært en positiv erfaring for de involverte partene. En åpen og god dialog har ført til at man har hatt en utveksling av gode ideer gjennom hele planprosessen.

Plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune skal være et verktøy for både kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen i arbeidet med tilrettelegging for sykling i Hammerfest. En samlet innsats mellom disse aktørene er viktig for å sikre et helhetlig, godt fungerende hovednett for sykkel. For å oppnå dette er det avgjørende at planen har en politisk forankring.

Hammerfest kommune har som et tillegg til denne planen utarbeidet et vedlegg der man ser nærmere på konfliktområder i det kommunale sykkelvegnettet og hvor disse er geografisk lokalisert. Man har forsøkt å finne en oppfølgingsplan for hvert konfliktområde.

SVVF har utarbeidet rapporter som viser konfliktområder på gang- og sykkelveger som er under statlig ansvar i Rypefjord og Hammerfest. Disse konfliktområdene vil følges opp og utbedres basert på overnevnte rapporter.

Resultatet man sitter igjen med er en solid sykkelplan som viser strategier for videre utvikling og potensial, konfliktpunkter man har funnet under befaringer og nærmere undersøkelser, samt forslag til løsninger på de nevnte konfliktene.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hammerfest kommunestyre vedtar plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune slik den er lagt frem til behandling.

Saksbehandler: Leif Vidar Olsen

Saksnr.: 2011/2075-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
85/11	Formannskapet	04.11.2011
86/11	Kommunestyret	10.11.2011

Gjenreisningsmuseet - oppjustering av prosjektkostnad og låneopptak

Saken gjelder

Hammerfest Eiendom KF – saksutredning og vedtak:

- oppjustering av prosjektkostnad og låneopptak
- ny behandling

Innledning:

Viser til saksfremlegg under sak 33/11, det meste er referert i dette saksfremlegget - ny behandling av oppjustering av prosjektkostnad og låneopptak. I styremøtet den 20. september ble det stilt spørsmål omkring vurderingen om tetting omkring vinduene var tilstrekkelig eller om det måtte til en større endring/ utbedring til før eventuelle lekkasjer ville vært tette og om dette eventuelt var tatt med i prosjektbudsjettet.

Tidligere daglig leder og prosjektleder/ prosjektansvarlig har drøftet saken og kommet frem til følgende:

I prosjekteringen er det ikke tatt hensyn til annet enn å foreta fugging/ tetting av vinduene. En vil sannsynligvis oppnå at det blir tett, men der er en risiko for at en vil få en kuldebro, slik det er i dag. Det vil ikke gi lekkasjer men overgang kald luft - innetemperatur vil gi kondens. Saken er ikke drøftet med konsulent.

I september 2009 ble Norconsult engasjert til foreta en tilstandsvurdering av utvendige fasader for å prøve å kartlegge lekkasjer, årsak til lekkasjer og hvilke tiltak som kan iverksettes.

I oppdraget skulle videre vurderes om eventuell utbedring kan foregå i forbindelse med periodisk vedlikehold eller om det må igangsettes snarlige utbedring.

I mars 2010 forelå det en tilstandsanalyse av bygget med forslag til tiltak.

I februar 2011 får foretaket bestilling/ oppdragsbrev for å starte prosjektet med en investeringsramme/ prosjektramme på 3,5 million kroner. Oppdraget er å iverksette tetting av bygget samt prosjektering av magasinet.

Konklusjon:

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men det registreres lekkasjer yttervegger, tak og vinduer. Spesielt er fasadene mot nordvest og øst spesielt utsatt for slagregn.

Årsak til lekkasjene er at fuger rundt vinduer og mellom elementene er gjennomført som ett - trinns tetting. Tettingen ligger helt ytterst i veggene og utsatt for være og vind. I henhold til NBIs byggedetaljer så skal ett - trinns tetting bare brukes i bygninger som er lite utatt for slagregn og som samtidig ikke er fullt oppvarmet. Gjenreisningsmuseet ligger i et værhardt strøk med mye slagregn og fugingen skulle da vært gjennomført som en to - trinns tetting. Konklusjon er også at det er fasadene mot øst og vest som er mest utsatt for lekkasjer.

Norconsult har i sin utredning to forslag til tiltak:

- Refuge hele bygget og tette alle vinduene med påfølgende nødvendige innvendige tiltak. Refugingen skal da være en to - trinns tetting som oppfyller krav til tetting av bygg i værharde strøk. Kostnadsberegnet til kr. 910 000 eks. mva..
- Legge ny ytterkledning som gir en to - trinns tetting. Forslaget er basert på å bruke ”Steniplater” uten isolering i henhold til dagens krav. Dette alternativet var kostnadsberegnet til 2.85 million kroner eks. mva.

Vi valgte å oppgradere kostnadsoverslaget til 3,5 million kroner, eks. mva. i vårt forslag til økonomiplan for 2011 uten å ta høyde for det nye energikravet.

Dagens energikrav tilsier imidlertid at når en legger ny kledning så vil også kravet om etterisolering/ oppfyllelse av energikravet bli gjort gjeldende. En valgte å prosjektere med ny kledning og oppgradering av bygget. Vår vurdering var å ikke bruke ”Steniplater” men valgte en løsning som også vil gi en ”pen” fasade.

Prosjektet er lagt inn i økonomiplan for 2011 og ble lyst ut på anbud.

De kom inn to anbud på prosjektet:

Anbud nr. 1 Kr. 9 731 250,-, inkl. mva. ingen forbehold

Anbud nr. 2 Kr. 9 999 921,-, inkl. mva 3 uprisede forbehold

Anbudene ligger langt over det som er avsatt i økonomiplan for prosjektet og daglig leder har inntil videre valgt å legge i bero inntil en har avklart finansiering av prosjektet.

Med bakgrunn i innkomne anbud vil K1 være som følger:

1. Feles kostnader/ rigg drift	kr. 1 550 000
2 Bygning	kr. 6 235 000
Huskostnad	kr. 7 785 000
3. Generelle kostnader	kr. 778 500
Byggekostnad	kr. 8 563 500
4. Spesielle kostnader	kr. 2 163 400
Grunnkalkyle	kr. 10 726 900
5. Marginer og reserver	kr. 850 000
Prosjektkostnad	kr. 11 576 900
- mva kompensasjon	kr. 2 315 380
- kommunens egenandel	kr. 1 157 690

Lånebehov kr. 8 103 830

Tidligere godkjent opptatt lån kr. 2 450 000

Hva videre?

Alternativer:

1. Det bevilges midler/ tas opp lån slik for gjennomføring av prosjektet i tråd med innkomne anbud.
2. Det velges en løsning hvor bygget refuges og hvor refuging utføres i tråd med dagens krav som oppfyller kravet til tetting i værharde strøk, to - trinns tetting.

Ved å velge alternativ 2 vil en få et tett bygg, men bygget vil ikke tilfredsstillere energikravet. En blir ikke stilt overfor energikravet så lenge en ikke endrer fasadene på bygget/ større ombygging. Oppfyllelse av energikravet var ikke en del av oppdraget til Norconsult.

Ny vurdering:

Med bakgrunn i innkommet anbud som er grunnlaget for oppsatt K1/ K2 vil en se at en har med to kostnadsområder som generelt tas med i kostnader som skal legges til grunne for budsjettering.

Dette er generelle kostnader som legges til anbudskostnaden og inngår i byggekostnaden og videre marginer og reserver og totalt gir dette den prosjektkostnaden som legges til grunne for prosjektet. Totalt i vårt oppsett er det avsatt kr. 1 658 500 mer enn det som anbudet lyder på. Dette, tilleggene, er gjort/ beregnet i tråd med kommunens gjeldende byggesaksrutiner.

Tidligere daglig leder og prosjektleder/ prosjektansvarlig er av den oppfatning at eventuelle tiltak med vinduene vil kunne dekkes av beløp avsatt til marginer og reserver.

Prosjektleder/ prosjektsvarlig må ta dette opp med prosjekterende, Norconsult AS før arbeidet igangsettes/ det inngås kontrakt med tilbyder.

Da vi er sent på året anbefales det videre at en inngår avtale med tilbyder basert på at arbeidet ikke i gang settes før til våren 2012. Videre låneopptak kan da legges inn i økonomiplan for 2012.

Låneopptaket i tråd med økonomiplan for 2011 for prosjektet er tatt opp og kan overføres til 2012.

Tilråding:

Styret i Hammerfest eiendom KF tilrår at prosjektbudsjettet økes i samsvar med K1 for prosjektet, - til kr. 11 576 900,- inkl. mva..

Styret i Hammerfest eiendom KF anbefaler kommunestyret å godkjenne økt låneopptak for finansiering av prosjektet - stort kr. 5 653 900.

Styret anbefaler at prosjektet utsettes og igangsettes våren 2012. videre at økt låneopptak legges inn i økonomiplan for 2012. Opptatt lån til prosjektet overføres fra 2011 til 2012

Behandling:

Styret gikk gjennom saken.

Det er ikke innhentet uttalelser fra konsulenter på saken.

Hammerfest Eiendom KF - vedtak:

Styret i Hammerfest eiendom KF tilrår at prosjektbudsjettet økes i samsvar med K1 for prosjektet, - til kr. 11 576 900,- inkl. mva..

Styret i Hammerfest eiendom KF anbefaler kommunestyret å godkjenne økt låneopptak for finansiering av prosjektet - stort kr. 5 653 900.

Styret anbefaler at prosjektet utsettes og igangsettes våren 2012. Videre at økt låneopptak legges inn i økonomiplan for 2012. Opptatt lån til prosjektet overføres fra 2011 til 2012

Rådmannens vurdering

Rådmannen har ingen vurderinger i forhold til det som står i saksutredningen over. Saken bør vurderes i tilknytning til budsjett 2012 - investeringer.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret tar saken til orientering
2. Saken realitetsbehandles i forbindelse med budsjett 2012 og økonomiplan 2012-2015.

Saksbehandler: Geir Nesse/Leif Vidar Olsen
Saknr.: 2011/2074-2/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
84/11	Formannskapet	04.11.2011
87/11	Kommunestyret	10.11.2011

Hybelbygg i Meridiangata - husleie

Hammerfest Eiendom KF – utredning og vedtak.

- utleie, husleie og administrasjon av bygget

Viser til kommunens samarbeid med fylkeskommunen for bygging av hybelbygg i Hammerfest.

Viser også til e-post fra rådmannen som ber styret behandle sak angående problemstillingen husleie.

I følge tidligere vedtak har kommunen kalkulert med at bygget skal koste 30 million kroner. Hvorvidt kommunen formelt er orientert om kostnad over 30 millioner vites ikke. I et byggemøte ble det anslått 32 million kroner, men dette var lenge før bygget var ferdig. Med bakgrunn i opplysningene på byggemøtet bruker daglig leder 32 million kroner i vurderingen av saken.

Intensjon/ opprinnelig i tidligere vedtak, var at bygget skulle brukes til tilreisende studenter og egne ansatte/ rekruttering av egne ansatte -? 50/50 fordeling. Der foreligger ingen kalkulasjoner eller vedtak på hvilke husleieregime en skal benytte ved utleie til skoleelever/ studenter. Der er heller ikke gjort vurderinger omkring hvorvidt en skal ha lik pris for skolelever/ studenter, egne ansatte eller eksterne leietakere.

Bygget er ferdig og tatt i bruk og vi har beregnet utleiepris basert på full inndekning og utleietid hele året. Belegget er dårlig og leieprisene tilsier at en ikke får tilreisende skoleelever/ studenter, egne ansatte eller eksterne leietakere.

Beregnete leiepriser:

En utfordring vil være at en ikke kan kalkulere med 100 % belegg hele året.

Leieprisene er beregnet basert på full kostnadsdekning og 100 % belegg. I beregningen har en tatt høyde for at kommunen må betale 32 million kroner for bygget, videre har en lagt inn FDV, noe lav, men her ligger også avtalen en har inngått med fylkeskommunen vedrørende drift av kommunens bygg. Dette falt rimelig og hensiktsmessig best ut i stedet for å bruke egne ressurser. Et viktig moment er at vi har felles løsninger på det meste av tekniske anlegg.

Leieprisen kan beregnes som vi har gjort eller subsidiert og da forutsatt at noen/ kommunen dekker mellomlegget. Videre vil det være viktig at foretaket får en garanti da en ikke kan forvente å klare å leie ut alt 100 % i 12 måneder av året.

En måte å fastsette utleiepriser på kan være at en tenker en pris for skoleungdom/ studenter og en pris for andre. En vil ikke kunne sette en leiepris som gir full inndekning da dette vil være en løsning som gir kommunen/ foretaket det største økonomiske tapet da vi ikke vil få leietakere.

En løsning kan være å leie hele bygget bort til eksterne som driver utleie. Hvis vi får leid ut bygget til eksterne som igjen videreformidler utleie vil vi konkret vite inntekten og tapet på bygget. Vi vil sannsynligvis kunne inngå avtale om at vi skal ha fortrinnsrett til et visst antall hybler, men vi må sannsynligvis betale for det antall vi holder av uavhengig av om der bor noen på hyblene.

Vi vil imidlertid ikke kunne regne med å få full dekning av våre kostnader ved å leie ut til eksterne som igjen skal videre utleie.

FDV og drift vil være vårt ansvar som utleier.

Vi har konkret forespørsel fra ekstern interessent som ønsker å leie for videre utleie:

Tilbudet fra ekstern leietaker er som følger:

Hybel 16 m²: kr. 3000,- pr. mnd

Hybel 23 m²: kr. 3600,- pr. mnd

Hybel 25 m² kr. 3600,- pr. mnd

Dette gir en leieinntekt pr. m² på 971 kr. pr. m². Ved full utleie vil dette gi en inntekt på kr. 1 044 400,- basert på utleiepriser i 2011. I forhold til beregnede kapitalkostnader og FDV tilsier dette at vi vil ha en underdekning på 1,4 - til 1,5 million kroner som må dekkes inn over kommunens budsjett. Interessenten ønsker ikke å overta alle hyblene på en gang, men ta over og leie etter hvert som de får leietakere.

Løsninger:

Uansett hva vi velger når det gjelder å organisere/ administrere bygget så vil vi ikke kunne kalkulere med 100 % kostnadsinndekning gjennom utleie. Målet vil være å finne den løsningen som gir foretaket/ kommunen nødvendig dekning for å drive bygget. Samtidig må vi ha en leie som gjør at vi får leid ut hyblene.

Hvordan kan vi organisere utleie av hybelbygget?

1. Leietakere betaler husleie basert på at foretaket skal ha full inndekning
2. Leietaker betaler en subsidiert husleie basert på at kommunen betaler leien for fellesarealene. Det arbeides her videre med å kunne leie ut bygget til for eksempel sommerhotell – usikker på eventuelt behov i hammerfest.

3. En leier hele bygget ut til eksterne aktører. (Kan ikke regne med å få inn full kostnadsdekning.)
4. En velger en 50/50 løsning - kommunen administrerer halvparten og eksterne interesser leier den andre halvparten og administrerer sin egen utleie mens foretaket/ kommunen administrerer sin del.

Drøfter videre bare alternativ 2

Kostnader ved full inndekning og belegg hele året:

Utgangspunkt for kalkulering:

Lån: Serie, 32 millioner kroner - (ikke endelig da kommunen ikke har fått sluttregningen) Annuitetslån ville gitt samme avdragskostnad hele i låneperioden.

Nedbetaling 30 år

Rente 3,5 % (Noe over dagens rentenivå.).

Kapitalkostnad år 1, ifølge lånekalkulator KB, kr. 2 162 000.

FDV Har lagt inn kr. 320 pr. m2, noe høgt i startfasen, men en vil etter hvert, uansett, måtte øke denne satsen. Årlig FDV blir da kr. 344 320.

Bygget: 1076 m2 netto areal inkl. innvendige vegger. (En har nå fått tilgang på bedre tegninger og kunne beregne arealet på nytt.) Hyblene dekker 634 m2 netto areal inkl. innvendige skillevegger mellom hybel og bad. Fellesareal kjøkken utgjør 50 m2.

Kalkulert total kostnad blir da kr 2 506 320.

Kalkulert total kostnad på kr. 2. 506 320, er det foretaket må ha for å kunne dekke lån og FDV kostnader.

Alle kostnadene fordelt på hver hybel vil da gi utleiepris på;

Dette vil da kunne gi følgende utleiepriser:

Hybler 16 m2 kr. 5390,- pr. mnd.

Hybler 23 m2 kr. 7750,- pr. mnd .

Hybler 25 m2 kr. 8423,- pr. mnd .

Ved utleie til skoleelever/ studenter kalkulerer en med å ikke kunne ta mer enn ca. kr. 3500,- pr. mnd for de minste hyblene.

Strøm er innkalkulert i leieprisen da dette er en del av FDV kostnaden.

Anslått arealfordeling:

Hyblene utgjør et nettoareal på 638 m2. Dette er eks. delevvegger mellom hyblene men inklusiv interne delevvegger.

En står da igjen med et areal på 438 m2 som må fordeles, enten som fellesareal betalt av kommunen eller fordelt på hyblene og da betalt av leietaker, eventuelt en deling mellom leietaker og eier/ kommunen.

Legger til grunne at kommunen må subsidiere utleie hvis bygget skal brukes i henhold til intensjon, utleiebygg til skoleelever/ studenter og egne ansatte.

Forslag til løsning:

En tilbyr hyblene til skoleelever/ studenter etter følgende satser:

16,2 m2 kr. 3 500 pr. mnd = kr. 759 000 / år
23,2 m2 kr. 5 012 pr. mnd = kr. 120 288 / år
25,0 m2 kr. 5 400 pr. mnd = kr. 777 600 / år
Dette gir en årlig leieinntekt på: kr. 1 656 888 / år
Ikke dekt av utleie av hyblene: kr. 849 432 / år

Regnestykket er teoretisk og vil ikke stemme med virkeligheten, underdekningen vil være større.

Videre foreslår en å bruke noe høyere leiesatser på de som ikke er skoleelever/ studenter, kommunens ansatte og eventuelle leietakere eksternt:

16,2 m2: kr. 4 000 pr. mnd
23,2 m2: kr. 5 728 pr. mnd
25,0 m2: kr. 6 172 pr. mnd

Totalt vil det være vanskelig å beregne, uansett fordeling mellom skoleelever/ studenter og andre, hvor mye som ikke dekkes inn gjennom utleie da vi aldri vil ha kontroll over følgende momenter:

- Dekningsgrad utleieareal
- Fordeling mellom skoleelever/ studenter og andre.

En vil ikke kunne regne med full dekning hele året så en må enten legge noe på leieprisen eller at foretaket må få dekket underdekning gjennom økt overføring fra kommunen basert på avregning ved årets slutt.

Ved fullt belegg og utleid 12 måneder vil en teoretisk kunne få inn i leie:

- 18 hybler skoleelever/ studenter kr. 879 288 / år
- 12 hybler egne ansatte/ eksternt utleid kr. 888 768 / år
- Ikke dekt av hybelutleie kr 738 264 / år

Hvordan regulere utleie av hyblene for å bl.a. sikre skoleungdom/ studenter?

En løsning kan her være at en prioriterer de minste hyblene (18) og HC tilpassede (2) hybler til tilreisende skoleungdom/ studenter.

De største hyblene forbeholdes egne ansatte og eksterne leietakere. (12 hybler).

Dette tilsier at skoleelever/ studenter forbeholdes/ har fortrinnsrett til hyblene i den ene blokken mens egne ansatte/ eksterne leietakere/ bebor den andre blokken.

Videre vil det være i tråd med intensjonen med foretaket at Hammerfest eiendom KF administrer utleie og dermed ikke leier ut bygget til eksterne interessenter.

Dette vil, for kommunen/ foretaket som eier og forvalter av bygget, gi sikkerhet i driften gjennom oversikt over leietakere og kontroll med bygget og bl.a. kontroll med nøkkelsystemet til bygget. Den avtale vi har inngått med fylkeskommunen er basert på at vi selv sitter med ansvaret for bygget og samarbeider med fylkeskommunens driftsansvarlige. Hvis eksterne interesser har behov for hybler vil de kunne få leie til de leiepriser som fastsettes.

Hvis her er leiemarked for eksterne så vil også kommunen/ foretaket kunne leie ut på det samme markedet.

Det må videre arbeides aktivt for å få til en utleieordning, samarbeide med ekstern for utleie i skoleferien fra medio juni og ut august.

En vil sannsynligvis, uansett utleiepris, ikke få regnestykket til å gå i balanse uten at kommunen må dekke en del av regningen.

Ut fra saksfremlegg og beregninger er daglig leder av den oppfatning at vi skal velge å administrere dette i kommunen/ foretaket, arbeide aktivt for å få utleid hyblene - få til et eventuelt samarbeide på utleie i sommerferie – dette vil da være den løsningen som gir det minste tapet, forutsatt at vi får leid ut alle hyblene.

Vurdering:

Det vil ikke være mulig for Hammerfest eiendom KF å kunne drive utleie av hybelbygget med tanke på at alle kostnadene skal bli dekt gjennom husleieinntekter da kapitalkostnad, renter og avdrag og FDV kostnadene er for høge til å få leid ut til leiepriser basert på full inndekning.

Foretakets utleie av boliger, boenheter og hybler skal være basert på full inndekning, men her vil det ikke være mulig. Dette vil en måtte forholde seg til uansett om en forvalter, drifter utleie i egen regi eller om en leier det ut til eksterne som formidler videre utleie av hyblene. Det vil ikke være mulig for foretaket å leie ut på tidligere beregnede utleiepriser.

Det vil ikke være mulig å forvalte-/ dekke kapital og FDV - kostnader på bygget uten at kommunen tar en del av kostnaden/ subsidierer husleien til de som leier.

Skoleungdom/ studenter må videre kunne stille garanti for leiebeløp og minimum betale inn et depositum tilsvarende en måneds husleie.. Ansatte i kommunen trekkes i lønn tilsvarende. Eksterne leietakere må innbetale et depositum tilsvarende 2 måneders husleie.

En er klar over at alle kostnadene ikke er kjent, men prinsippet omkring forvaltningen vil være at en må subsidiere for å få leietakere. Spørsmålet blir hvordan dette løses. Fremlagt sak er å anse som en løsning men det er til sist kommunestyret som må avgjøre dette.

Kommunen finansierer andre bygg med en egenandel, kanskje en må tenke slik også for dette bygget selv om hybelbygget er et utleiebygg.

Daglig leders tilrådning:

Styret tilrår kommunestyret å vedta følgende løsning for utleie av hybelbygget:

Kommunen betaler/ overfører til Hammerfest eiendom KF årlig kr. 800 000 som tillegges beregnet overføring/ ramme som foretaket får overført for å drifte eiendomsmassen. Ved årets utgang foretas det en avregning og kommunen dekker eventuelle underdekninger som følge av manglende utleie.

Hyblene leies ut til følgende leiesatser til skoleelever/ studenter:

- 16,2 m²: kr. 3 500 pr. mnd
- 23,2 m²: kr. 5 012 pr. mnd
- 25,0 m²: kr. 5 400 pr. mnd

Styret anbefaler videre at en kalkulerer en høyere utleiepris til egne ansatte og eksterne leietakere.

- 16,2 m²: kr. 4 500 pr. mnd
- 23,2 m²: kr. 5 728 pr. mnd
- 25,0 m²: kr. 6 172 pr. mnd

Styret foreslår videre overfor kommunestyret:

For å sikre at husleie blir betalt og til dekning av skader, manglende renhold mv. anbefaler styret at skoleungdom/ studenter må stille garanti for leiebeløp og minimum betale inn et depositum tilsvarende en måneds husleie. Ansatte i kommunen trekkes i lønn tilsvarende husleie og betaler inn depositum tilsvarende en måneds husleie.

Eksterne leietakere innbetaler et depositum tilsvarende to måneds husleie eller at det stilles skriftlig garanti for leietakers husleie og eventuelle kostnader utleier får ved utflytting..

Styret anbefaler videre at det foretas en avregning ved avslutning av leieåret og at kommunen, gjennom overføringen til foretaket dekker leietap som følge av manglende leietakere og tap en vil få ved at hyblene står tomme sommerstid.

Styret tilrår videre at administrasjon og utleie skjer i regi av og Hammerfest eiendom hvor kommunens boligtildelingsutvalg tildeler hyblene og foretaket ivaretar det som omhandler leieavtaler, innkrevning av husleie og FDV - ansvaret for bygget.

Hammerfest kommune annonserer utleie av hyblene til de satser som kommunestyret fastsetter.

Behandling:

Styret gikk gjennom daglig leders saksfremlegg.

Styret kan i utgangspunktet ikke se at det er foretakets ansvar å sørge for at bygget er utleid.

Styret kan ikke fastsette husleie som i utgangspunktet påfører andre, kommunen, kostnader med mindre dette er avklart med kommunen.

Styret er av den oppfatning at kommunen ikke har gjort noen bestilling på hva eller hvordan foretaket skal forvalte hybelbygget og der er heller ikke lagt frem noe budsjett eller oversikter over hvordan bygget skal betales.

Styret er videre av den oppfatning at hvis Hammerfest eiendom KF skal forvalte og drifte bygget må kommunen og foretaket sammen finne en løsning uten at det går utover driften av resten av eiendomsmassen som foretaket er satt til å forvalte.

Styret kan slutte seg til daglig leders vurderinger omkring husleier, betaling av fellesarealer mv, men ser at dette ikke vil være noen garanti for at byggets kostnader, kapital og drift blir dekket 100 % da oppsettet er basert på 100 % utleie alle årets 12 måneder.

Styret mener at kommunen, brukerinteressene og foretaket må sette seg sammen for å drøfte en fremtidig løsning på hvordan hybelbygget skal driftes og forvaltes. Styret i Hammerfest eiendom KF kan ikke se at dette er foretakets ansvar alene.

Hammerfest Eiendom KF - vedtak:

Styret kan i utgangspunktet ikke se at det er foretakets ansvar å sørge for at bygget er utleid.

Styret kan ikke se at det skal være foretakets ansvar å fastsette husleie for hybelbygget utover å beregne hvilke kostnader som må dekkes. Hvis husleien skal avvike, negativt, fra dette slik at en ikke får inndekt kostnadene ved bygget vil styrets vurdering bare kunne være en anbefaling da en også må sikre hvem som skal betaler underdekningen.

Styret kan slutte seg til daglig leders vurderinger/ prinsipper omkring husleier, betaling av fellesarealer mv, men ser at dette ikke vil være noen garanti for at byggets kostnader, kapital og drift blir dekket 100 % da oppsettet er basert på 100 % utleie alle årets 12 måneder.

Styret tilrår at en legger daglig leders prisnipp/ tenkning til grunne i den videre vurdering av saken.

Styret mener at kommunen, brukerinteressene og foretaket må sette seg sammen for å

drøfte en fremtidig løsning på hvordan hybelbygget skal driftes og forvaltes.

Styret kan videre slutte seg til daglig leders vurderinger omkring depositum og garanti for å sikre husleie og eventuelle utlegg en har/ kan få som følge av leietakers bruk og tilrår at en legger prisnippet til grunne idet videre arbeide.

Styret tilrår videre at kommunens boligtildelingsutvalg tildeler hyblene. Hammerfest eiendom KF administrer husleiekontrakter og ivaretar det som tilligger utleier å forvalte - innkreving av husleie, oppsigelse av kontrakter, mv og videre driftsansvaret for bygget.

Styret tilrår videre kommunestyret å vedta at det ved hvert års utgang settes opp en oversikt som viser byggets regnskap som forplikter kommunen å dekke eventuelle underskudd ved utleie.

Rådmannens vurderinger.

Innledning.

Kommunestyret vedtok i k – sak 35/07 å bygge ca. 20 boenheter for ansatte i Hammerfest kommune og ca. 20 studentboliger på Fuglenes i samarbeid med Finnmark fylkeskommunes hybelprosjekt. Finnmark fylkeskommune var byggherre og Hammerfest kommune og eventuelt Studentsamskipnaden skulle kjøpe seg inn i prosjektet.

I utgangspunktet ble det lagt opp til at studentboligene skulle finansieres ved statlige tilskudd via Studentsamskipnaden. Det førte ikke frem og derved tok Hammerfest kommune også ansvar for den delen av prosjektet (studentboligene).

Foreløpig ramme ble stipulert til kr. 30 mill. og kostnadene skulle innordnes i budsjett 2008 og økonomiplan 2008 – 2011, herunder både investerings – og driftskostnader.

Etter at skisseprosjektet var ferdig utarbeidet i 2008, viste det seg at for den delen av prosjektet som Hammerfest kommune hadde forpliktet seg til, hadde kostnadene økt med ca. kr. 6 mill. Videre ble det under utforming av hyblene/leilighetene vedtatt å redusere antall boenheter fra 40 til 36 boenheter i forhold til opprinnelige planer.

For å holde opprinnelig kostnadsramme vedtok derfor formannskapet i f – sak 2953/2008 å redusere ytterligere antall boenheter fra 36 til 30. Det medførte at prosjektet fremdeles var innenfor opprinnelig kostnadsramme på kr. 30 mill, men at antall boenheter gjennom prosessen var blitt redusert fra opprinnelig 40 til 30 boenheter.

Hybelbygget til Hammerfest kommune inngår i foretakets eiendomsportefølje og bygget er nå tatt i bruk og offisielt åpnet. Det har imidlertid vist seg å være vanskelig å få leid ut hyblene til de aktuelle målgruppene. Dette kan skyldes flere forhold, men en viktig årsak er de husleiesatsene som inntil nå har vært lagt til grunn. De har vært basert på kostpris, dvs. at husleiesatsene skal dekke faste og variable kostnader og i tillegg avdrags – og rentekostnader for samlede investeringer i bygget.

Vurderinger.

Det faktum at en forholdsvis betydelig andel av hyblene fortsatt står tomme og ikke gir husleieinntekter til Hammerfest Eiendom er en utfordring både for foretaket og kommunen. Etter som tiden går og denne situasjonen vedvarer vil dette forsterkes i og med at kostnadene løper kontinuerlig.

Studentene er nå godt inne i et nytt studieår og det er grunn til å tro at de aller fleste har skaffet seg husvære i Hammerfest. Inntil neste skoleår 2012/2013 vurderer rådmannen det i forhold til denne målgruppen å være et begrenset potensiale for utleie, selv om husleiesatsene blir redusert og tilpasset Finnmark fylkeskommunes satser.

Økt aktivitet og tilførsel av nye arbeidsplasser innenfor olje – og gassektoren og andre områder kan imidlertid føre til økt etterspørsel etter boliger. Det samme gjelder for egne ansatte der det er en viss turnover gjennom hele året.

Når det gjelder ansvar for drift og vedlikehold og utleie, er det naturlig at Hammerfest Eiendom KF fortsatt har denne rollen. En av begrunnelsene for å skille ut eiendomsforvaltningen i eget kommunalt foretak var å rendyrke området og på den måten øke kompetansen og effektiviteten. I tillegg skulle det medføre et mer tydelig skille mellom bestiller og utfører. Rådmannen deler derfor ikke styrets oppfatning om at foretaket skal være ansvarsfri i forhold til utleie av bygget.

Derimot er det naturlig å drøfte hvordan og hvem som til sist skal dekke den underfinansiering som ordningen, i hvert fall inntil videre, vil medføre. Dette basert på at det ikke vil være realistisk å legge seg på et husleienivå som medfører 100 % kostnadsdekning.

I forhold til ovennevnte vil rådmannen foreslå differensierte husleiesatser som vil ligge under det styret i foretaket har anbefalt overfor kommunestyret.

Rådmannen legger i likhet med anbefalingen fra styret til grunn kr. 32 mill som samlede investeringskostnader og renten fastsettes til 3,5 % p.a. Når endelig investeringsregnskap foreligger, vil det bli fremmet en sak om tilleggsbevilgning til kommunestyret.

Det vil også bli gjort en vurdering av å refinansiere lånet som et annuitetslån. Det gir i motsetning til serielån like terminbeløp i hele lånets løpetid. På den måten blir det en mer forutsigbar måte å finansiere slike boliger på. Ved serielån reduseres rentekostnadene ved fallende akkumulert lånesaldo.

Når det gjelder driftskostnader og finansiering av differansen mellom faktiske kostnader og husleieinntekter, vil det inngå som en del av saken om tilleggsbevilgning, jf. forannevnte.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret fastsetter differensierte husleiesatser for hybelbygget på Fuglenes ved Hammerfest videregående skole i 2 kategorier; lærlinger/elever/studenter og egne ansatte/øvrige leietakere.

2. Satsene fastsettes slik:

a. Lærlinger/elever/studentene.

b. Satsene følger de til enhver tid gjeldende husleiesatser for Finnmark fylkeskommune, p.t:

c. Kr. 2.268 pr. måned for alternativ 1 (16,2 m²)

d. Kr. 3.248 pr. måned for alternativ 2 (23,2 m²)

e. Kr. 3.500 pr. måned for alternativ 3 (25,0 m²)

f. Egne ansatte/øvrige leietakere.

g. Kr. 4.500 pr. måned for alternativ 1 (16,2 m²)

h. Kr. 5.700 pr. måned for alternativ 2 (23,2 m²)

i. Kr. 6.200 pr. måned for alternativ 3 (25,0 m²)

3. Satsene reguleres i samsvar med gjeldende bestemmelser i Husleieloven.

4. Hammerfest Eiendom KF har ansvar for drift , vedlikehold og utleie av hybelbygget.

5. Når endelige investeringskostnader foreligger , fremmes sak om tilleggsbevilgning til kommunestyret.

Saksbehandler: Leif Vidar Olsen

Saksnr.: 2011/2033-4/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
83/11	Formannskapet	04.11.2011
88/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Ettervernbolig - fastsetting av husleie

Saken gjelder

Dagens leie pr. boenhet er i dag beregnet/ satt til kr. 6920,- + strøm kr. 700,- pr. måned, totalt kr. 7 620,- pr. måned. Virksomhet med ansvar for bolig og beboere i ettervernboligen har så langt ikke brukt alle boenhetene. Der har vært ytret misnøye med at boligene er dyre.

Det kan hende at beboerne/ leietakerne må behandles ulikt andre leietakere med bakgrunn i tilstand i livet og manglende økonomiske ressurser.

Det har aldri vært diskusjon om at disse beboerne/ leietakerne skal vurderes på annen måte enn slik det er lagt opp. Husleien kan virke/ være høy for de som skal bo i disse boenhetene og vil kunne skape ytterligere problemer for beboerne i tillegg til andre belastninger de allerede har.

Det er i dag beregnet å bruke 6 av boenhetene til ettervernsarbeide mens en boenhet skal være/ er omgjort til base for virksomheten.

En har fordelt årskostnad på 7 enheter slik at alle betaler like mye for fellesarealene.

I andre bygg foretaket har bygget eller leid for kommunen har kommunen tatt en mye større andel av fellesarealene/ felleskostnadene.

- Isveien 16 40 %
- Skaidiveien 62 %
- Krøkebærveien 25 25 %

For ettervernboligen er 14,3 % av kostnaden kommunal, heri ligger 35,2 m² på boenhet/ baser og resten fordelt fellesareal likt med de andre boenhetene.

En viktig forutsetning da bygging av ettervernsboligen ble prosjektert og senere igangsatt var at virksomhet med ansvar for rus skulle legge base med bemanning i bygget. Derfor ble det satt av areal til kontor og en valgte videre at en boenhet skulle avsettes til basefunksjon. Dette var et grunnlag og forutsetning da vi søkte og fikk tilskuddet fra Husbanken. Hvis denne forutsetning forsvinner kan vi risikere å måtte betale tilskuddet tilbake.

I dag er belegget på bygget så lavt at det er foretaket som bærer kostnadene med bygget, vi får ikke inn husleie for å dekke våre kostnader. Dette betyr at det vi skal bruke på andre bygg reduseres tilsvarende.

Vi har i dag leid ut en boenhet – på det meste to boenheter utleid samtidig. Virksomheten som bygget er bygd for brukte videre lang tid på å ta bygget i bruk etter at bygget var overlevert fra entreprenør.

Det er ikke kjent om det er husleieprisen eller at det i realiteten ikke var behov for bygget som er årsaken til at der ikke er leietakere på bygget. Hvis det er høy husleie som er årsaken må en vurdere å sette ned leien, noe som igjen vil medføre at noen må betale mellomlegget.

2 Mulige løsninger:

1. Virksomhet med ansvar for de som skal bebos i boligen dekker manglende husleieinntekter til foretaket og at kommunen dekker, som i dag, 14,3 % av årskostnad.
2. Kommunen betaler for en større del av fellesarealet i bygget.
3. Boligen leies ut til andre formål enn hva den er bygget for, innvandretjenesten har stort behov for boliger.

I dag:

- Flatt fordelt tilsier at hver leietaker da betaler leie for 63,9 m² da fellesarealene utgjør 28,7 m² pr. boenhet.
- Kommunen betaler i dag 1/7 del av kostnaden. (Ligger i overføringen vi får.)
- Bygget er på 447,2 m² og hver boenhet utgjør ca 35,2 m² - totalt alle boenheter 246,4 inklusiv virksomhetens base.
- kalkulert kostnad er beregnet til kr. 1234 pr. m²

Hvis en trekker ut fellesarealene vil disse utgjøre/ består av:

- Teknisk rom 42,8 m²
- Base 34,4 m²
- Andel svaleganger 17,2 m²
- Areal avsatt til kontor 18,2 m²
- Lager 18,2 m²

Totalt 130,8 m² inkl. areal til base/ bemanning.

Kostnaden for kommunen ved økning av sitt leieareal fra 63,9 m² til 130,8 m² vil bli:
- kr. 161 407,-.

Teknisk rom brukes i forbindelse med forvaltningen av bygget, lager er beregnet til brukervirksomhet og areal avsatt til kontor var med bakgrunn i virksomhetens drift og det kan være berettiget å stille spørsmål om hvorvidt leietakerne skal betale for dette.

Når en trekker fra areal til base og andre fellesfunksjoner vil en ha 316,2 m² som kommunen ikke betaler for - pr. boenhet blir det da 52,7 m² inkl. de fellearealer som naturlig tillegges hver boenhets leieareal.

Dette vil gi en leiepris pr. boenhet på kr. 5420,- pr enhet.

Leietakerne vil få/ er berettiget til bostøtte så reel kostnad vil kunne bli ned mot kr. 3000 pr boenhet.

Vurdering:

I dag er det foretaket som over sine budsjetter dekker det meste av kostnadene på boligen. Foretaket får ikke inn leieinntekter på et bygg som står tomt og foretaket kan ikke fortsette å bygge eller drive kommunens bygninger uten at en har garanti for å få dekket kostnader en har til, minimum, renter og avdrag på lån.

FDV – kostnader kan en regulere etter kommunens overføring til foretaket.

Virksomhet for rus og psykiatri eller kommunen må dekke underdekningen en har som følge av at virksomhet for rus og psykiatri ikke har tatt boligen i bruk, ikke har behov for boligen.

Hvis kommunen øker sin andel av leieareal slik det er beregnet vil husleien for leietakerne bli kr. 5 420,- pr. mnd. pr. boenhet. Fratrullet bostøtte vil dette gi en rimeligere leiekostnad enn tidligere beregnet.

Tilråkning:

Styret tilrår kommunestyret å vedta at kommunen øker sin andel av leiearealet i bygget fra 63,8 m² til 130,8 m².

Behandling i Hammerfest Eiendom KF

:

Styret gikk gjennom saken.

Bygget ble i utgangspunktet planlagt bygget for rehabilitering/ ettervern av rus- / og psykiatripasienter, i utgangspunktet opprinnelig personer med ”tung” dobbelt diagnostikk.

Kommunen/ fagavdelingen gikk senere bort fra dette og bygget ble da bygget som en etterverns- / rehabiliteringsbolig for rusmisbrukere. Planlegging ble utført i samarbeid med fagetat og daværende rådmann som har godkjent bygg og videre finansiering av bygget.

Bygget er bygget med bakgrunn i kommunens meldte behov og bygget er utformet i tråd med bruker-/ virksomhet som skal bruke bygget.

Vi må få frem de reelle kostnader bygget koster foretaket før saken oversendes kommunestyret til behandling. Styret stiller spørsmål ved om der skal være foretaket ansvar å dekke kostnadene ved at virksomhet/ brukerenhet ikke har hele bygget i bruk.

Bygget som er belånt med kr. 6,3 millioner koster ca. kroner 420-425 tusen første året etter at det sto ferdig. FDV kostnadene er videre beregnet til kr. 126 tusen pr. år.

Styret i Hammerfest eiendom kan ikke akseptere at foretaket skal betale/ har betalt tilnærmet 6/7 deler av kostnaden.

Hammerfest Eiendom KF - vedtak:

Styret i Hammerfest eiendom KF mener at foretaket ikke kan belastes kostnader for bygg som er bygget og ikke tatt i bruk.

Bygget er bestilt av kommunen/ fagetat og fagetaten har vært med på utforming, godkjenning av arealer/ størrelser og plassering av bygget og eventuelle leiekostnader har vært kjent. Det vil være naturlig at ansvaret for å dekke kostnadene ligger hos bestiller/ fagetat.

Styret kan ikke fastsette husleier som ikke dekker kostnadene med mindre der er avtalt med kommunen hvordan underdekningen skal dekkes inn.

Styret slutter seg til daglig leders vurdering/ prinsipper omkring at kommunen dekker det fellesareal som naturlig ligger i driften av bygget og at husleie fastsettes ut fra dette.

Styret ber kommunestyret vedta at kommunen dekker alle kostnader mellom inntekter foretaket får ved utleie og reelle kostnader i form av lån, avdrag og FDV – kostnader. Dette må beregnes fra huset var ferdig og stilt til rådighet for bruker-/ fagavdeling for rus og psykiatri.

Hammerfest eiendom KF kan ikke bygge og leie ut bygg der leieinntektene ikke dekker drift og kapitalkostnader da dette medfører at midler til annen eiendomsdrift må reduseres tilsvarende.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener en bør følge det som antydes i saksutredningen dvs å få redusert husleia for beboerne. Det antydes en reduksjon fra kr 6.920.- til kr 5.420.-, samtidig som kommunen betaler en høyere andel av de totale leiekostnadene. Husleiesatsen må ses i sammenheng med bostøtte.

Husleia som kommunen skal betale, må beregnes slik den gjøres på andre bygg.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret fastsetter husleien på ettervernsboligene til kr. 5.420.-
2. Kommunens andel husleie beregnes ut ifra 130,8 m², og husleien beregnes i tråd med kommunens ordinære rutiner for dekning av renter, avdrag og FDVU-kostnader, maksimalt kr. 161 407,- pr år.

Saksbehandler: Arvid Isaksen

Saksnr.: 2011/2062-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
51/11	Styret for kultur, omsorg og undervisning	31.10.2011
ekstrasak	Formannskapet	04.11.2011
89/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

Referat fra legenes samarbeidsutvalg

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Ny fastlegehjemmel - Hammerfest kommune

Saken gjelder

Det er behov for en ny fastlegehjemmel til Hammerfest kommune.

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune er i vekst og i lange perioder siste året har det vært svært liten og ingen mulighet for reell bytte av fastlege. Det forventes mer samhandling fra fastlegenes side i forbindelse med samhandlingsreformen og det stilles større krav til samhandling mellom de kommunale virksomheter for å sikre kvalitet og pasientsikkerhet. Det planlegges etablering av observasjonspost tilknyttet legevakt, etterbehandlingsenhet tilknyttet sykehjemmet og de samfunnsmedisinske oppgavene skal prioriteres i forslag til nye lover som vedrører legetjenesten. Jfr. Folkehelseloven og Lov om helse- og omsorgstjenester i kommunen. Dette vil kreve flere kommunale oppgaver for legene i kommunen både i allmenntilleggsmedisinsk og samfunnsmedisinsk sammenheng. Legeressursene i dag er for få og det er flere leger som har signalisert ønske om å redusere sine listelengder på grunn av økt arbeidsmengde ifbm oppgaver som kommer under samhandlingsreformens intensjoner. Finansieringen av behovet for flere fastlegehjemler må derfor sees i sammenheng med disponeringen av økt rammetilskudd som følge av samhandlingsreformen.

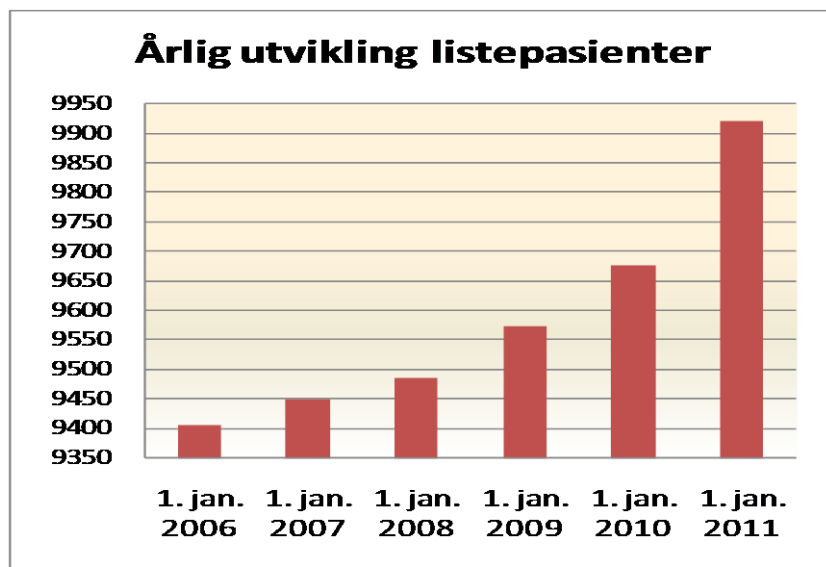
Saksgangen med å få en ny legehjemmel til Hammerfest kommune er slik:

1. Legenes Samarbeidsutvalg (LSU) skal gi en uttalelse (se vedlagte referat fra møte 6. mai 2011).

2. Sak om ny legehjemmel behandles politisk.
3. Søknad om ny legehjemmel med nødvendig underlag sendes Fylkeslegen som saksbehandler og sender til Helse- og Omsorgsdepartementet
4. Helse- og Omsorgsdepartementet beslutter og evt. tildeler den nye fastlegehjemmelen.

Saken har vært behandlet i Legenes samarbeidsutvalg 6.mai 2011 som har anbefalt at det søkes om ny fastlegehjemmel til Hammerfest kommune.

Per 1. september 2011 var det ingen tilgjengelige ledige listepasienter på fastlegenes pasientlister.



Figur 1

Utvikling i pasientlistene de siste årene er som vist i figur 1. Det har vært en økning i det totale antall listepasienter i kommunen fra 1. januar 2006 og fram til i 1.januar 2011. I 2010 økte listepasientene med 245 pasienter. Pr 1. januar 2011 var det 9920 listepasienter og pr. 1. oktober 2011 var det 9914 listepasienter – dvs en reduksjon på 6 pasienter på legelisten hittil i år. Det varierer en del på pasientlistene og det høyeste antall listepasienter i 2011 var i mars måned med 9939. I gjennomsnitt har hver fastlege 825 personer på sin pasientliste.

I 2011 har utviklingen for ledige listeplasser på pasientlistene pr. 1. i hver måned vært slik:

Januar	44 ledige listeplasser
Februar	58 ledige
Mars	27 ledige
April	34 ledige
Mai	33 ledige
Juni	31 ledige
Juli	5 ledige
August	47 ledige
September	0 ledige
Oktober	22 ledige

Pasientlistene administreres av Helseøkonomiforvaltningen (HELFO). Hver fastlege har ansvaret for et avtalt antall listepasienter. Når maksimalt antall listepasienter nås stenges listen for nye pasienter og åpnes igjen når lista er redusert med 20 pasienter. Det betyr at det til

enhver tid er ledige listeplasser som ikke er tilgjengelige for nye pasienter. Eksempelvis er det pr 1. oktober i tillegg til 22 tilgjengelige plasser på pasientlista og 81 ledige listeplasser som ikke er åpnet for nye pasienter. Når situasjon med ingen tilgjengelige ledige listeplasser oppstår kan kommunen be om å vippe noen av fastlegenes pasientlister – som medfører at lista åpnes for nye pasienter selv om de ikke er kommet ned i 20 lavere enn maksimalantallet til fastlegens pasientliste. For å gi innbyggerne en reell valgmulighet til å velge fastlege bør det til enhver tid være i størrelsesorden minimum 100 – 150 tilgjengelige ledige listeplasser fordelt på alle fastlegene.

Total befolkningsframskrivning for Hammerfest kommune viser følgende utvikling:

2012	9 912 personer
2013	10 067 personer
2014	10 262 personer
2015	10 622 personer

* Kilde Statistisk sentralbyrå (middels nasjonal vekst)

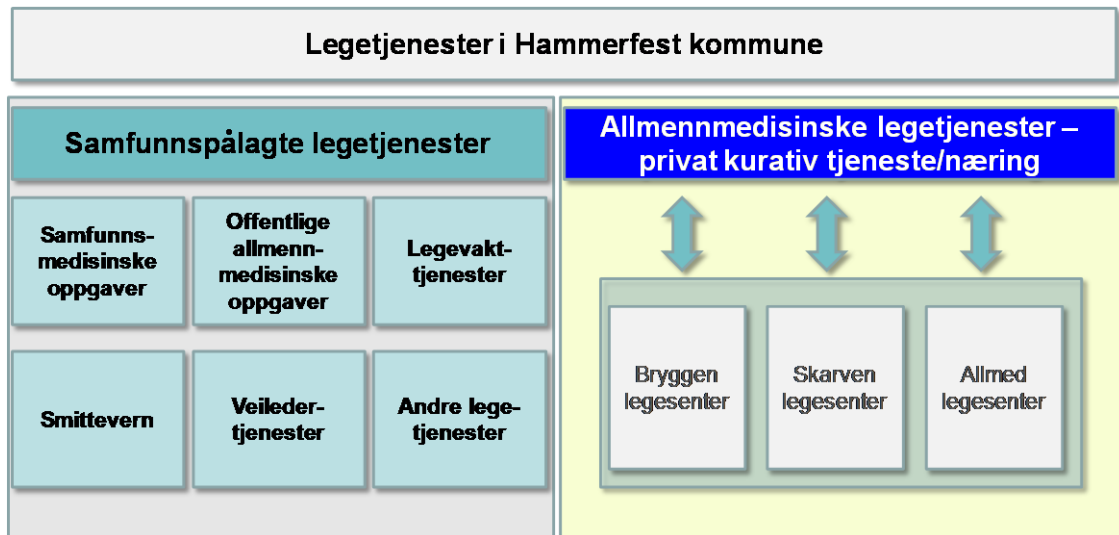
Hammerfest kommune kjøper i dag følgende legetjenester hos fastlegene:

- Kommuneoverlege 70 % stilling
- Smittevernlege/ass. kommuneoverlege 70 % stilling
- Skolehelsetjeneste 20 % stilling
- Helsestasjonstjenester 20 % stilling
- Institusjon - alderspensjonat 15 % stilling
- Institusjon - Pensjonærhjem 10 % stilling
- Institusjon - sykehjem 40 % stilling
- Legetjenester for Pleie og omsorg 10 % stilling

Til sammen 2,55 åv. Samt 3 turnusleger fordelt på de tre legesentrene. I tillegg kommer avtalefestet 10 % lesetid for hver fastlege og lønn til 10 dager kurs. Det kjøpes også legetjenester til bl.a. veiledning av turnusleger.

Fastlegeordningen

I fastlegeordningen er fastlegene på Allmed, Bryggen og Skarven legesentre selvstendige næringsdrivende. Det betyr at alle inntekter fra pasientrettet virksomhet tilfaller legen. NAV v/Helseøkonomiforvaltningen (HELFO) utbetaler legen per capita tilskudd for pasienter som er på legens pasientliste. Fastlegene betaler husleie som ligger mellom ca 30 000 kr og 40 000 kr per måned per fastlege ihht leieavtale mellom Hammerfest kommune og fastlegene.



Figur 2

Fastlegetjenesten er illustrert i figur 2.

Hammerfest kommune kjøper nødvendige og samfunnspålagte legetjenester fra fastlegene.

Samfunnsmedisinske oppgaver

- Kommuneoverlege (70 % stilling)
 - miljørettet helsevern,
 - beredskap,
 - helseovervåkning,
 - epidemiologi og statistikk.

Offentlige allmenntedisinske oppgaver

- Skolehelsetjeneste
- Helsestasjonstjeneste
- Tilsynslegetjenester på institusjoner

Legevaktjenester

Legevakt hele døgnet alle dager i året.

Smittevern

- Ansvarlig smittevernlege i 30 % stilling. (Inkl. ass kommuneoverlege og faglig ansvarlig for kommunens kriseteam).

Veiledertjenester

- Veiledning av turnusleger
- Veiledning av leger utover turnustjeneste (EØS regler)

Andre legetjenester

I dag kjøpes ingen legetjenester i denne kategorien.

Det er 12 fastleger og 3 turnusleger fordelt på tre legesenter.

Legesentrene

Allmed legesenter med kontorlokaler i Breidablikk 3, 9610 Rypefjord.

- 4 fastleger
- 1 turnuslege
- 3,5 årsverk hjelpepersonalet
- 3556 pasienter pr 1. september 2011.

Bryggen legesenter med kontorlokaler i Strandparken, Strandgt. 52 3. etg.

- 4 fastleger
- 1 turnuslege
- 4 årsverk hjelpepersonale
- 2970 pasienter pr. 1. september 2011

Skarven legesenter med kontorlokaler i Strandprken, Strandgt 52, 4 etg.

- 4 fastleger
- 1 turnuslege
- 4 av hjelpepersonale
- 3406 listepasienter pr. 1. september 2011.

Økonomi

Ihht fastlegeavtalen er det avtalefestet at det skal det være 0,8 av hjelpepersonale per allmennlege, turnuslege og lege i samfunnsmedisinsk stilling. Dette medfører at en ny fastlegehjemmel utløser ressurser til hjelpepersonalet som må økes med 1 årsverk med virkning fra 1. mai 2012. Dette er tatt med i legetjenestens budsjettforslag for 2012.

Leieinntekter fra ny fastlege vil dekke nødvendige utgifter for komplettering av inventar og utstyr til den nye fastlegehjemmelen beregnet til 50 000 kr.

Leieinntekten fra den nye legehjemmelen vil være avhengig av antall listepasienter. I en ny fastlegehjemmel vil legen starte med 0 pasienter på sin pasientliste og dermed ha lave inntekter i startfasen. Leieinntektene vil være avhengig av hvor raskt legen klarer å bygge opp pasientportefølgen. I oppstartfasen kan det bli aktuelt at legen etter avtale slipper å betale husleie. Størrelsen på leieinntekten er vanskelig å anslå, men det forventes at den vil dekke nødvendige kostnader til inventar og utstyr.

I tillegg vil Hammerfest kommune pådra seg en kostnad på ca 225 000 kr til avtalefestet lønnet studie permisjon. Denne kostnaden utløses første gang 36 mndr etter tilsetting.

Oppsummering kostnader:

Kostnad	2012	2013
Hjelpepersonalet	275 000 kr	400 000 kr
Inventar og utstyr	50 000 kr	0 kr
Leieinntekter*	75 000 kr	250 000 kr

*Leieinntekter er grove anslag

I tillegg vil det utløses lønnskostnader på 225 000 kr første gang i 2015.

Kontorlokale til den nye fastlegehjemmelen

Det vil være to alternativer for kontorlokale til den nye legehjemmelen. Allmed med sine trange lokaliteter spesielt i resepsjonen er ikke med i den vurderingen. Både Bryggen og Skarven legesentre kan på en god måte huse ny legehjemmel. På Skarven legesenter har det kontormessig vært tatt høyde for fremtidig utvidelse av en fastlegehjemmel her. Dette kontoret benyttes i dag av virksomhetsleder som ved en slik løsning må skaffes kontor annet sted. På Bryggen er det kontor, men dette kontoret har kun vindu mot gang og ikke på yttervegg.

Rådmannens vurdering

Mangelen av ledige plasser på fastlegenes pasientlister og utviklingen i Hammerfest generelt – både med prognostisert økningen i antall innbyggere og forventet økt behov for kommunale legetjenester ifbm samhandlingsreformen – gjør at kommunen må øke legeressursene med 1 fastlegehjemmel.

I fbm flyttingen til nye legelokaler i Strandparken ble det her lagt til rette med kontor til en ny legehjemmel. Kostnader til ekstra hjelpepersonalressurser er tatt med i legetjenestens budsjett for 2012. Etableringskostnader til inventar og utstyr dekkes av forventede ekstra leieinntekter fra den nye fastlegehjemmelen i 2012.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner opprettelsen av 1 ny fastlegehjemmel, gjeldende fra 1. januar 2012, og ber administrasjonen søke om ny legehjemmel til fylkeslege og Helse- og Omsorgsdepartementet.
2. Kostnader til kontorinventar og utstyr dekkes med ekstra leieinntekter fra den nye legehjemmelen.
3. Ny legehjemmel vil etter fastlegeavtalen utløse behovet for ekstra årsverk hjelpepersonalet. Kommunestyret godkjenner opprettelse av inntil 1 årsverk hjelpepersonale.
4. Alle kostnader for ny fastlegehjemmel og hjelpepersonell innarbeides i budsjett 2012 og videre år, og ses i sammenheng med disponeringen av økt rammetilskudd som følge av samhandlingsreformen.

Saksprotokoll i Styret for kultur, omsorg og undervisning - 31.10.2011

Behandling

Votering: Som innstillingen – enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret godkjenner opprettelsen av 1 ny fastlegehjemmel, gjeldende fra 1. januar 2012, og ber administrasjonen søke om ny legehjemmel til fylkeslege og Helse- og Omsorgsdepartementet.
2. Kostnader til kontorinventar og utstyr dekkes med ekstra leieinntekter fra den nye legehjemmelen.
3. Ny legehjemmel vil etter fastlegeavtalen utløse behovet for ekstra årsverk hjelpepersonalet. Kommunestyret godkjenner opprettelse av inntil 1 årsverk hjelpepersonale.

4. Alle kostnader for ny fastlegehjemmel og hjelpepersonell innarbeides i budsjett 2012 og videre år, og ses i sammenheng med disponeringen av økt rammetilskudd som følge av samhandlingsreformen.

Saksbehandler: Trond Rognlid

Saksnr.: 2011/1033-6/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
79/11	Formannskapet	04.11.2011
90/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

1 Styrevedtak Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest eiendom KF

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest eiendom KF

Saken gjelder

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest eiendom KF

Sakens bakgrunn og fakta

Økonomisk status 2. tertial (hele tusen)

	Regnskap 2. tert.-2011	Budsjett 2011	Forbruk % av buds.	Regnskap 2. tert.-2010
Lønnsutgifter	19.825	31.490	62,9	18.048
Kjøp av varer og tjenester	38.362	50.371	76,1	25.666
Kjøp tjenester som ersta.tjp.	1.369	2.598	52,7	468
Overføringer	7.667	8.510	90,0	6.044
Sum utgifter	67.224	92.977	72.3	49.760
Sum inntekter	(105.751)	(151.990)	(69.6)	(58.075)
Brutto driftsresultat	(38.526)	(56.653)		(8.314)
Finansutgifter	19.193	30.864		5.584
Netto driftsresultat	(19.354)	(25.789)	75,0	(2.730)

Det markerte regnskapsmessige overskuddet skyldes refinansieringen/ opptak av lån for overtakelse eiendomsmassen gjennom opptak av lån med ett års avdragsfrihet. Overskuddet skal være større noe som vil rettes opp når foretaket får overført resten av det kommunen skal overføre i husleie og kapitalkostnader.

Overforbruk driftsutgifter:

Vi ligger pr. 2. tertial noe for høgt (overforbrukt) på kjøp av varer og tjenester og overføringer.

- Forsikring for hele året betalt/ også økt som følge av økt m2 bygg.
- Overforbruk på fyringsolje da det i vinter har vært mange og lange utkoblinger av el - kjelene.
- Strømforbruket da utkobling av el kjeler også har medført dyrere strøm på det som ikke er bundet i fast pris.
- Uforutsette tiltak på vedlikehold og drift - rehabilitering av badene på alderpensjonatet ble/ blir mye større enn opprinnelig antatt.
- Mye arbeider på Isbjørnhallen som måtte tas og som ikke lå i prosjektet ventilasjon, oppvarming og avfuktning.
- Ombygginger kommunehuset som følge av flytting av avdelinger da Rådhuset var ferdig.
- Luktproblemer ved Elvetun barnehage og kontorene i Strandgata 71/79.
- Rehabilitering av flere sterkt og hardt brukte boenheter.
- Større brøyteutgifter enn kalkulert
- Vannskade på Tåkeheimen 100 forskuttert over driftsbudsjettet

Medarbeidere:

I første kvartal er arbeidsstokken økt med en vaktmesterstilling. Stillingen vil etter hvert inngå i en driftsteknisk enhet. En av våre medarbeidere har vært ute langtidssykemeldt og vil ikke komme tilbake til sin stilling i foretaket. Renholdsavdelingen har hatt til dels store kostnader på vikarer i 1. kvartal.

Sykefravær:

Sykefravær 1. og 2. tertial er 13,3 %.

Sykefravær 2. tertial er 11,9 %. (Over 14 % første tertial.)

Sykefraværet noe redusert fra 1. til 2. tertial.

Organisering:

Langt på vei er foretaket organisert i tråd med intensjon. En driftsteknisk enhet er under utforming - to fra vaktmesteravdelingen arbeider i dag med slike oppgaver.

Vedlikeholdsavdelingen er styrket med to saksbehandlere/ teknikere som er flyttet fra vaktmester- serviceavdelingen for å arbeide med etterslepet på vedlikehold/ utarbeide tilstandsanalyser og vedlikeholdsrapporter.

Det er i dag ansatt økonomiansvarlig, begynner uke 43 i oktober. Det er også lyst ut stilling som byggeprosjektleder.

Nybygg:

Det arbeides med følgende prosjekter:

- Nye barnehager – plan – en gjennomført/ ferdig
- Omsorgssenter – plan-/ prosjektfase
- Omsorgsboliger - plan
- Museet – plan – kostnad for tiltaket ligger langt over budsjett.
- Branngarasje i Akkarfjord – utkast, kostnadsoverslag og plassering – tilbud ligger over budsjett.

Daglig drift:

Den daglig driften og organisering har gått greit, men sykefravær har vært en stor utfordring innen hele foretaket.

Vedlikehold:

Etterslepet på vedlikehold av boligene/ leilighetene er merkbar og budsjetttrammene dekker ikke et jevnt og forsvarlig vedlikehold - mye brannslukking. Vi har problemer med lukt i Elvetun barnehage og kontorer i Strandgt. 71/79. Arbeidet med alderspensjonatet i Rypefjord mye mer krevende enn forutsatt. Taket på kommunehuset må sannsynligvis skiftes i sin helhet. Vegger ved Akkarfjord skole er råteskadet og må utbedres/ utskiftes - gjennomgangsboligene i Akkarfjord må rehabiliteres. Det er gjort en budsjettregulering for å kunne ta det mest ekstreme - tette bygninger som lekker.

Måloppnåelse:

Utfordringene ligger i å avdekke vedlikeholds og driftsbehov som ikke er på plass. Det dukker stadig opp elementer som skulle vært løst, både teknisk og økonomisk, for lenge siden.

Forbruket pr. 2. tertial av budsjettet tilsier at vi må senke vedlikeholdstakten/ driftsnivået betraktelig, selv om vi må løse noe ved å bruke av budsjettert disposisjonsfond.

Rådmannens vurdering

Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommunestyre tar tertialrapport 2 tertial 2011 for Hammerfest eiendom KF til etterretning.

Saksbehandler: Trond Rognlid
Saknr.: 2011/1033-8/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
80/11	Formannskapet	04.11.2011
91/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter ikke vedlagt:

- 1 Styrevedtak Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest havn KF

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest havn KF

Saken gjelder

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest havn KF

Sakens bakgrunn og fakta

1. Status i forhold til budsjett

Hovedtrekkene for 2. tertial er en noe større aktivitet enn forventet innenfor skipstrafikk. Vi forventer en viss økning i omsetningen på slutten av året grunnet mer aktivitet innen petroleumsbransjen. Kostnadssiden er under kontroll og budsjettbalansen forventes opprettholdt.

2. Økonomisk status – driftsresultat og avvik

Skipsavgifter er noe høyere enn budsjett hovedsakelig grunnet økt aktivitet innenfor petroleumstrafikken. Vareavgifter viser en liten svikt i forhold til budsjett. Dette forventes å rette seg utover året. Utleie av lokaler og areal er omtrent som budsjettert. Utleie av havnebåt og salg av renovasjonstjenester viser en liten svikt i forhold til budsjett.

I forhold til fjoråret ser vi en økt omsetning innenfor de fleste trafikktyper. Cruisetrafikken har gitt et positivt bidrag til driften. Videre ser vi en markant økning relatert til offshore supply-virksomhet.

Kostnadssiden er under kontroll. Det er ikke lagt opp til større vedlikeholdsprosjekter i år. Avskrivninger er noe lavere enn budsjett grunnet senere oppstart av investeringsprosjekter enn forutsatt.

Finanskostnader og finansinntekter er lavere enn budsjettert. Dette grunnet at nye låneopptak er foretatt senere enn budsjettert.

DRIFTSREGNSKAP 2.Tertial 2011

Tekst	R-2010	B-2011	R-2011
<u>Driftsinntekter</u>	-	-	-
Skipsavgifter	6 796 287	6 666 667	8 081 186
Godsvederlag	812 773	1 133 333	1 082 428
Andre vederlag	5 879 878	6 140 000	5 407 777
Diverse inntekter	576 027	613 333	860 942
SUM DRIFTSINTEKTER	14 064 965	14 553 333	15 432 333
<u>Driftsutgifter</u>	-	-	-
Lønnsutgifter inkl. sosiale utgifter	4 915 148	5 726 667	5 024 715
Kjøp av varer og tjenester	3 800 365	4 473 333	3 623 471
Avskrivninger	1 558 930	1 766 667	1 719 810
SUM DRIFTSUTGIFTER	10 274 443	11 966 667	10 367 996
DRIFTSRESULTAT	3 790 522	2 586 667	5 064 337
<u>Finansposter</u>	-	-	-
Renteinntekter	50 332	80 000	51 308
Renteutgifter	1 141 431	1 400 000	1 273 342
Avdrag på lån	2 169 622	3 033 333	2 715 812
Motpost avskrivninger	1 558 930	1 766 667	1 719 810
SUM FINANSPOSTER	-1 701 791	-2 586 667	-2 218 036
ORDINÆRT RESULTAT	2 088 731	0	2 846 301
REGNSKAPSMESSIG RESULTAT	2 088 731,00	0,00	2 846 300,84

3. Foreslåtte anbefalinger

Hammerfest Havn KF anser at driften er under kontroll og ønsker foreløpig ikke å sette i verk ekstraordinære tiltak.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hammerfest kommunestyre tar tertialrapport 2 tertial 2011 for Hammerfest eiendom KF til etterretning.

Saksbehandler: Trond Rognlid
Saksnr.: 2011/1033-7/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
81/11	Formannskapet	04.11.2011
92/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:
Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest parkering KF

Saken gjelder

Tertialrapport 2.tertial 2011 Hammerfest parkering KF

Sakens bakgrunn og fakta

Beskrivelse av virksomheten.

Fra virksomhetsplan for HFPKF 2009 – 2012.

Hammerfest parkering KF

Hammerfest parkering KF har foreløpig 4 årsverk og er kommunens parkeringsfaglige organ. Foretaket skal ivareta Hammerfest kommunes administrative og forvaltningsmessige plikter og interesser i parkeringsrelaterte spørsmål. Foretaket kan på forretningsmessige vilkår tilby tjenester vedrørende forvaltning og drift basert på privatrettslige prinsipper. Hammerfest parkering KF har som målsetting å utøve sin virksomhet på en måte som fremmer trafiksikkerhet, tilgjengelighet og miljø i tråd med kommunens mål for by - utvikling.

Parkering

Foretaket har innenfor sitt myndighetsområde håndheving av offentligrettslig parkering etter Vegtrafikkloven med tilhørende forskrifter, man tilbyr også tjenester innenfor privatrettslig håndheving og avgiftsparkering.

Hammerfest kommune har i dag ikke en samlet plan for hvordan parkeringsutfordringene skal løses. Målet for Hammerfest Parkering KF er å bidra til en parkeringsplan som skal være et

verktøy for å bidra til et attraktivt og tilgjengelig sentrum med tilfredsstillende parkeringstilbud. Videre skal det være en strategisk parkeringsplan som det er mulig for kommunen, private- og offentlige aktører å styre etter. Planen skal gi rammer for parkering i Hammerfest sentrum, både i forhold til nyetablering av bygg og næringsutvikling i eksisterende bygg, samt ved eventuelle investering i parkeringstunnelen eller i kommersielt tilgjengelige parkeringshus/ kjellere.

Innenfor dagens infrastruktur er foretaket godt tilpasset med moderne kontorer, godt utstyr, dyktige og motiverte medarbeidere. Personellmessig må foretaket styrkes de nærmeste årene, for å ha kapasitet til å håndtere de nye utfordringene.

Foretakets eier er en positiv medspiller som bidrar til at man ser trygt på å utvikle seg videre, samt å befeste de posisjoner man har.

HFPKF er definert å ha kontrolloppgaver i forbindelse med parkering fra Forsøl til fergeleiet ved Strømsnes. Det utgjør ca 70 km veg. Sentrum utgjør ca 6,5 km veg. I 1988 var Parkeringskontoret bemannet med 3 stillinger og hadde ansvaret for 3 km veg og 3 automater. I dag har HFPKF ansvar for ca 30 parkeringsautomater og i 2011 har bemanningen vært 5 stillinger.

Styret har i perioden bestått av

Styreleder Tor Ivar Heggelund , pers. vara Ole M. Olsen
Nestleder Berit Hågensen, personlig vara Marianne Sivertsen Næss
Guri Bjørkli, styremedlem, personlig vara Eili Solberg.
Jan Egil Sørensen, styremedlem, personlig vara Håkon Rønbeck
Ansatte representant Jan Gunnar Hjellnes, personlig vara Kent-Ruben Pedersen

Styret har avholdt 2 styremøter i 1.tertial 2011.

Bemanning. Årsverk og kommentarer

Bemanningen har vært 6 årsverk i 2011.

Dette har vært fordelt på daglig leder, administrativt ansvarlig og 3 betjentstillinger. En av disse har det tekniske ansvaret. En ansatt er langtidssykemeldt, så i realiteten er det 5 personer som sørger for driften.

Kjønnsfordeling

Det er i dag kun en kvinnelig ansatt ved Hammerfest Parkering KF.

Sykefravær.

Vi har fortsatt en langtidssykemeldt som det arbeides med å få omplassert. Hvis vi holder den langtidssykemeldte utenfor statistikken, har vi 6,2% sykefravær. Dette er fortsatt noe over vår målsetting. Få ansatte gir store utslag på sykefraværs statistikken ved sykdom.

Behandling av HC saker.

Det avholdt tre HC møter hittil i år i utvalget for tildeling av kort for parkeringslette. Det er ferdigbehandlet 33 saker.

Utvalget består av en lege, en representant for handikappede og Hammerfest Parkering KF som saksbehandler og sekretariat.

Økonomisk resultat.

Økonomiske oversikter jan-aug 2011

Regnskapsskjema - Drift	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap i fjor
Driftsinntekter:				
Brukerbetaling	7 690	23 333	23 333	24 022
Andre salgs- og leieinntekter	3 705 426	3 327 333	3 041 333	3 624 451
Overføringer med krav til motytelse	295 436	216 667	0	76 555
Overføringer uten krav til motytelse	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	4 008 553	3 567 333	3 064 667	3 725 028
Driftsutgifter:				
Lønnsutgifter	1 604 289	1 560 062	1 372 395	1 995 305
Sosiale utgifter	368 108	286 667	200 000	504 830
Kjøp av varer og tj som inngår i foretakets tj.pro	1 616 342	1 525 367	1 076 000	1 506 204
Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tj.prod	16 521	667	180 000	15 743
Overføringer	38 983	44 667	26 667	47 150
Avskrivninger.	0	0	0	0
Fordelte utgifter	0	0	0	0
Sum utgifter	3 644 243	3 417 428	2 855 062	4 069 233
Brutto driftsresultat:	364 310	149 905	209 605	-344 205
Finansposter:				
Renteinntekter og utbytte	399 349	300 000	400 000	166 472
Mottatte avdrag på lån	0	0	0	0
Sum eksterne finansinntekter	399 349	300 000	400 000	166 472
Renteutgifter og låneomkostninger	117 748	120 000	140 000	64 614
Avdrag på lån	203 383	200 000	0	237 458
Utlån	0	0	0	0
Sum eksterne finansutgifter	321 131	320 000	140 000	302 072
Resultat eksterne finansransaksjoner:	78 218	-20 000	260 000	-135 600
Motpost avskrivninger	0	0	0	0
Netto driftsresultat:	442 528	129 905	469 605	-479 805
Interne finansieringstransaksjoner:				
Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk	442 528	129 905	469 605	-479 805

Driftsinntekter

Driftsinntekter inkluderer refusjon fra NAV og er hittil på kr 284 tusen. Parkeringsinntektene er bedre enn budsjetterte. Derfor anbefaler vi bedring av budsjettet. Det er fortsatt entreprisvirksomhet i gatene Kirkegata, Parkgata, Storgata, Sørøygata og parkeringsplassene i Sjøgata er også berørt. Dette reduserer mulighetene til tilfredsstillende inntekter. utfordringer med hensyn på sikker trafikkavvikling reduserer også antall parkeringsplasser.

Driftsutgifter

Lønnskostnadene er over budsjett, men hvis vi ser lønn mot refusjon sykepenges ligger vi i omtrent som budsjetterte. Ellers er andre driftsutgifter noe høyere enn periodisert budsjett. Andre driftsutgifter foreslås også å bli justert opp i budsjettet.

Driftsresultat 2011.

Brutto driftsresultat fremstilles for 2. tertial 2011 med et mer positivt enn resultat enn opprinnelig budsjett. Etter forslag til budsjettregulering vil driftsresultatet opprettholdes og sørge for at renteinntekter fra parkeringsfondet ikke tas inn i driften.

Budsjettjusteringer.

Jan - aug. 2011 Utskrift 22.9.11	2 011	2 011	2 011	Budsjettjustering
	Buds(end)	Per.b(end)	Regnskap	2. tertial
Sum inntekter	-6 552	-3 868	-4 407	-6 961
Sum lønn	2 875	1 848	1 972	2 975
Andre driftsutgifter	3 677	1 895	1 994	3 986
Driftsutgifter samlet	5 952	3 743	3 966	6 361
Overføring fond	600			600
Resultat før disponeringer	0	-125	-441	0

Opprinnelig budsjett for 2011 var svært stramt. Økte inntekter til og med 2. tertial medfører et økt inntektsanslag på årsbasis. Kostnadsbudsjettet må også reguleres. Imidlertid opprettholder vi budsjettet overførsel til fond på kr 600 tusen.

Mål og måloppnåelse.

Vi forventer at nye mål for HFPKF blir formulert når kommunens Strategiplan for parkering blir ferdigbehandlet og når ny Parkeringsforskrift foreligger.

Det vi imidlertid kan stadfeste allerede nå er at ny parkeringsforskrift vil kreve ny/mer kompetanse og økt bemanning.

Samlet vurdering og utfordringer fremover.

Entreprenene i sentrum av Hammerfest er fortsatt en stor utfordring for HFPKF. Antall tilgjengelige parkeringsplasser vil også i resten av 2011 være redusert.

Selv om vi har et bra resultat etter 2. tertial, på inntektssiden, må vi være aktiv for å få utnyttet de mulighetene som byr seg.

Siden 1. tertial, har utviklingen vært mer positiv enn forventet. Administrasjonen fremla et nytt foreløpig mer positivt arbeidsbudsjett for styret, som vi har styrt etter frem til 2. tertial.

Daglig leders forslag til vedtak:

- Regnskap, tertialberetning for 2. tertial 2011 godkjennes.
- Budsjett-reguleringer godkjennes.

Vedtaks styre Hammerfest parkering KF.

Enstemmig vedtatt 29.09.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommunestyre tar tertialrapport 2 tertial 2011 for Hammerfest parkering KF til etterretning.

Saksbehandler: Trond Rognlid
Saksnr.: 2011/1033-5/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
17/11	Eldrerådet	27.10.2011
57/11	Styret for kultur, omsorg og undervisning	31.10.2011
60/11	Styret for miljø og utvikling	02.11.2011
36/11	Arbeidsmiljøutvalget	02.11.2011
15/11	Administrasjonsutvalget	04.11.2011
82/11	Formannskapet	04.11.2011
93/11	Kommunestyret	10.11.2011

Saksdokumenter vedlagt:

1 Terialrapport 2.terial 2011 Hammerfest kommune

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Terialrapport 2.terial 2011 Hammerfest kommune

Saken gjelder

Behandling av Hammerfest kommunes terialrapport for 2.terial 2011

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommunes regnskap for 2.terial 2011 viser et positivt avvik på om lag 13,4 mill kroner.

Rådmannens vurdering

Økningen i driftsutgiftene skyldes at vi i år betaler en langt større husleie til Hammerfest eiendom KF som følge av at de har overtatt ansvaret for nesten alle formålsbyggene. Finanskostnadene er derfor inkludert i husleien. Som følge av dette er rente og avdragskostnadene redusert.

Det er fremdeles stor usikkerhet omkring inntektene fra skatt og ramme, men også etter 2. terial viser disse en positiv utvikling.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hammerfest kommunestyre tar tertialrapporten for 2. tertial 2011 for Hammerfest kommune til etterretning.

Saksprotokoll i Eldrerådet - 27.10.2011

Behandling

Eldrerådet fremmet følgende tillegg i vedtaket.

- Eldrerådet ber rådmannen vurdere en ordning med sandombringing i kommunen til de som har behov for det. Dette vil være et forebyggende tiltak av stor betydning.
- Kommunen må være forberedt på snørydding utenfor boligene til beboerne med spesielle behov.
- Eldrerådet henstiller menighetsrådet om å se på heisanordninger til Kirkestua i Hammerfest kirke. Dette for å gjøre kirkestua tilgjengelig for alle.

Votering: Som innstillingen – enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Hammerfest kommunestyre tar tertialrapporten for 2. tertial 2011 for Hammerfest kommune til etterretning.
2. Eldrerådet fattet vedtak i møte den 27.10.2011:
 - Eldrerådet ber rådmannen vurdere en ordning med sandombringing i kommunen til de som har behov for det. Dette vil være et forebyggende tiltak av stor betydning.
 - Kommunen må være forberedt på snørydding utenfor boligene til beboerne med spesielle behov.
 - Eldrerådet henstiller menighetsrådet om å se på heisanordninger til Kirkestua i Hammerfest kirke. Dette for å gjøre kirkestua tilgjengelig for alle.

Saksprotokoll i Styret for kultur, omsorg og undervisning - 31.10.2011

Behandling

Ronny Holm fremmet på vegne av AP følgende forslag:

Styret for Kultur, omsorg og undervisning støtter Eldrerådets vedtak fra 27.10.11 og sender det over til rådmannen for videre behandling.

Votering. Som innstillingen m/tillegg – enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Hammerfest kommunestyre tar tertialrapporten for 2. tertial 2011 for Hammerfest kommune til etterretning.

Styret for Kultur, omsorg og undervisning støtter Eldrerådets vedtak fra 27.10.11 og sender det over til rådmannen for videre behandling.

PS 94/11 Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møtene den 06.10.11 og 13.10.11 godkjennes.