

MØTEINNKALLING

Rådet for eldre og funksjonshemmede

Rådet for eldre og funksjonshemmede holder møte den 08.11.2017 klokka 11:00 på møterom, Kvalsund rådhus.

Innkalte til møtet:

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
Leder	Alf Stenersen		
Nestleder	Arnhild Mattson		
Medlem	Edmund Henriksen		
Medlem	Unni Larsen Bredesen		
Medlem	Bente Israelsen		

Dersom du ikke kan møte må du melde fra til servicekontoret, på tlf. 78415555, så snart som mulig.

Forfallsgrunn må oppgis.

Varamedlemmer innkalles etter nærmere varsel.

Saksdokumentene er utlagt til gjennomsyn på servicekontoret og biblioteket.

Kvalsund 01.11.2017

Alf Stenersen
leder

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
11/17	17/964	GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL REF 10.05.2017
12/17	17/923	PERIODEREGNSKAP 2.KVARTAL 2017
13/17	17/810	KOMMUNESTYREMEDLEMMER I NYE KVALSUND/HAMMERFEST KOMMUNE
14/17	17/829	HUSLEIE KOKELV BO- OG OMSORGSSENTER

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Rådet for eldre og funksjonshemmede

Saksbehandler: Tonje Jelstad Sandanger

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 17/964

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

11/17 Rådet for eldre og funksjonshemmede

08.11.2017

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL REF 10.05.2017

Leders innstilling:

Møteprotokollen fra Rådet for eldre og funksjonshemmedes møte den 10. mai 2017 godkjennes.

VEDLEGG:

- Møteprotokoll REF 10.05.2017

SAKSGRUNNLAG:

Møteprotokollen fra Rådet for eldre og funksjonshemmedes møte den 10. mai 2017.

Rådmannens tilråding:

Møteprotokollen fra Rådet for eldre og funksjonshemmedes møte den 10. mai 2017 godkjennes.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Rådet for eldre og funksjonshemmede

Saksbehandler: Gunnar Lillebo

Arkiv: 210

Arkivsaksnr.: 17/923

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

43/17 Formannskapet

31.10.2017

/ Kommunestyret

09.11.2017

26/17 Omsorgs- og oppvekstutvalget

30.10.2017

48/17 Utviklingsutvalget

30.10.2017

12/17 Rådet for eldre og funksjonshemmede

08.11.2017

PERIODEREGNSKAP 2.KVARTAL 2017

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

Tertialrapport 2/2017

SAKSOPPLYSNINGER:

Administrasjonen skal avlegge i ht økonomireglementet framlegg en tertialrapport hvert tertial. Dette er rapport for 2. tertial 2017.

SAKSVURDERING:

Driftsinntekter er høyere enn budsjett- og regnskapsperiode i fjor. Dette skyldes i hovedsak større utbetalinger fra staten (IMDI tilskudd), og høyere sykkelønnsrefusjoner enn budsjettet. I tillegg er momskompensasjonen 1,8 millioner høyere enn budsjett.

Driftsutgifter er 0,9 mill høyere enn budsjett. Noe av avviket på lønn skyldes feil i periodiseringen samt at kommunen ikke budsjetterer med sykkelønnsrefusjon og alle utgifter til sykevikar. Inntektene og utgiftene er ment å balansere.

Sosiale utgifter gjelder pensjon og er omtrent i henhold til forventet budsjett og regnskap fra i 2016. Kjøp av varer og tjenester som inngår i tjenesteproduksjonene har et avvik på 1,8 mill i forhold til budsjett. Budsjettavviket skyldes høyere avgifter, men det er lavere vedlikeholdskostnader som gir en positiv besparelse. I forhold til regnskapet året før er det et avvik på 2,6 mill, merforbruket skyldes i hovedsak høyere utgifter på avgifter, serviceavtaler og konsulenttjenester. Kjøp av tjenester som erstatter tjenesteproduksjon er noe lavere enn budsjett men høyere enn regnskapet året før. Skyldes periodisering, til hvilket tidspunkt faktura fra andre kommer ved kjøp av tjenester. Overføringer viser et avvik på kr 1,8 mill. som skyldes momskompensasjonen.

Avskrivninger og fordelte utgifter vil bli kostnadsført på slutten av året, og avviket skyldes periodisering av kostnaden.

Renteutgifter og avdrag lån er på samme nivå som 2. tertial 2016. Låneopptaket er gjort i september og er dermed ikke med i oversikten for 2. tertial, derav avviket på budsjett og regnskap.

Rådmannen anbefaler ingen budsjettregulering for dette tertiale. Med bakgrunn i framlagte rapport er det grunn til å anta at kommunen samlet sett vil gå i omtrent balanse, men det kan neppe påregnes et tilsvarende overskudd som 2016.

Rådmannens tilråding:

Tertialrapport nr 2/2017 tas til orientering.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Rådet for eldre og funksjonshemmede

Saksbehandler: Gunnar Lillebo

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 17/810

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

44/17 Formannskapet

31.10.2017

/ Kommunestyret

09.11.2017

13/17 Rådet for eldre og funksjonshemmede

08.11.2017

**KOMMUNESTYREMEDLEMMER I NYE
KVALSUND/HAMMERFEST KOMMUNE**

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

REFERANSE:

Kommunelovens bestemmelser, § 7

Fellesnemndas vedtak datert 25. september 2017

SAKSOPPLYSNINGER:

Når kommuner slår seg sammen, skal kommunestyrene i sammenslåingskommunene drøfte antall medlemmer i det nye kommunestyret på felles kommunestyremøte med fylkesmannen, jf. Inndelingslova § 25.

Kvalsund og Hammerfest kommunestyre har forskjellig antall representanter. I Hammerfest kommunestyre er det 29 representanter, og i Kvalsund kommunestyre er det 15. I interimnemnda satt 11 representanter, med en fordeling på 6 til Hammerfest og 5 til Kvalsund. Fellesnemnda har, etter vedtak i begge kommunestyrene, 19 representanter – henholdsvis 9 til Kvalsund og 10 til Hammerfest.

Minimumsantallet representanter i et kommunestyre følger av befolkningsstørrelsen i kommunen, og er regulert i kommunelovens § 7

SAKSVURDERING:

Kommuneloven § 7 gir føringer størrelsen på det nye kommunestyret. I noen tilfeller av kommunesammenslåing vil økningen i innbyggertall innebære at antallet representanter i det største kommunestyret må økes. Antallet folkevalgte kan ha flere konsekvenser for representasjonsrollen og den politiske styringsfunksjonen. Det er viktig å vurdere hvordan slike konsekvenser kan slå ut, med utgangspunkt i lokale forhold.

Hvis det blir færre folkevalgte i den nye storkommunen enn det var til sammen i de tidligere kommunene, blir sannsynligvis også kontaktflaten mellom innbyggere og folkevalgte smalere. Innbyggerne kan oppleve at politikerne blir mindre tilgjengelige, og at de i mindre grad er synlige og til stede i nærmiljøet og ved ulike anledninger og arrangementer.

Kommuneloven (§ 7) har bestemmelser for minimumssammensetning av kommunestyre. Dersom kommunen har over 10 000 innbyggere men ikke over 50 000 skal det minst være 27 representanter i kommunestyret. Bestemmelsen er således en avgrensning på hva som er minsteantallet i den nye kommunen. I dette tilfellet vil den nye kommunen ha mer enn 11 000 innbyggere og derav minst 27 kommunestyrerepresentanter. En slik størrelse er mulig men vil ha færre representanter enn nåværende Hammerfest kommune. Forskning har vist at ulike grupper blir dårligere representert når det er få medlemmer i kommunestyret. Kommuner som har svak representasjon av ungdom i kommunestyret, har også ofte få folkevalgte. Det antas at 27 valgte politiske representanter er noe for snaut til å kunne ivareta demokratiske forhold og sammensetning i den nye kommunen.

Et kommunestyre sammensatt av Hammerfest og Kvalsund, med tillegg eller fratrekk av en representant, vil innebære et kommunestyre med 43 eller 45 representanter. Dette vil være et stort kommunestyre. Et slikt kommunestyre kan innebære utfordringer med tanke på sammensetning og styring. Det er også en viss fare for at store kommunestyrer gir mer tungroddede beslutningsprosesser. Spørsmålet blir om kommunepolitikken i seg selv blir mer sammensatt og kompleks, når Hammerfest og Kvalsund kommuner slår seg sammen. Tidligere forsøk med store kommunestyrer for mindre kommuner har vist at dette ikke er et tilfredsstillende alternativ. Et kommunestyre med 43 representanter vil ikke anbefales grunnet størrelse og behov.

Kommunestyret er det øverste beslutningsorganet lokalt. Erfaring har vist at det kan være krevende for et kommunestyre av fritidspolitikere å holde på den reelle lederrollen. Ut ifra dette, er det grunn til å vurdere kommunestyrets størrelse ut ifra behovet for «politisk kapasitet». Med dette menes den tiden og energien de folkevalgte har til rådighet samlet sett. Dette bør tas i betraktning når kommunestyrets størrelse vurderes. Samtidig kan redusert politisk kapasitet også føre til at den politiske styringsrollen svekkes. Det kan bli færre involvert i politisk arbeid.

Et kommunestyre må være tilpasset og hensiktsmessig i størrelse sett ut fra kommunens størrelse. Hva som vil være tilfredsstillende størrelse for den nye kommunen kan være vanskelig å ha en kvalifisert mening om. Alta kommune har et kommunestyre med 35 representanter og Sør-Varanger med 27 representanter (minimumsløsning).

Kommunesammenslåinger andre steder i landet har vist en trend med valg av færre i antall representanter i den nye kommunen. Det kan tenkes at en størrelse på om lag 31/33 representanter kan være tilpasset og funksjonell for den nye kommunen.

Rådmannens tilråding:

Det gis ingen tilrådning i saken, da saken har vært behandlet i fellesnemnda.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Rådet for eldre og funksjonshemmede

Saksbehandler: Arve Solvi Paulsen

Arkiv: 613

Arkivsaksnr.: 17/829

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

25/17 Omsorgs- og oppvekstutvalget

30.10.2017

40/17 Formannskapet

31.10.2017

14/17 Rådet for eldre og funksjonshemmede

08.11.2017

HUSLEIE KOKELV BO- OG OMSORGSSENTER

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Forskrift om en verdig eldreomsorg (verdighetsgarantien)

Lov om husleieavtaler (husleieloven)

SAKSOPPLYSNINGER:

Kvalsund kommunestyre vedtok i forbindelse med Gebyr- og avgiftsregulativ 2017 at det skulle gjøres en særskilt vurdering av husleie for beboere ved nye Kokelv Bo- og omsorgssenter.

SAKSVURDERING:

En omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset bevegelseshemmede og tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns omsorg etter behov. Boligen er beboerens eget hjem. Beboeren betaler husleie og mottar hjemmetjenester på samme vilkår som for andre hjemmeboende.

Husleieforholdet reguleres gjennom husleieloven, slik at beboeren har de samme pliktene som i ethvert annet husleieforhold

Dette er ikke en lovpålagt tjeneste. Opphold i omsorgsbolig reguleres gjennom husleiekontrakter, jf. husleieloven. Tildeling av omsorgsbolig er et enkeltvedtak med de rettigheter og plikter som følger av forvaltningsloven.

I St meld nr 50 (1996–97) Handlingsplan for eldreomsorgen, anbefaler Regjeringen kommunene å ta kostnadsriktig husleie i kommunale omsorgsboliger, og på denne måten unngå generell subsidiering.

Dersom prinsippet om kostnadsriktig husleie legges til grunn for beregning av husleien, kan det gi noe høyere leie for beboeren, men det vil også synliggjøre overfor kommunen hva kostnadene knyttet til botilbudet er. Det kan være med på å vri subsidiebruken i kommunen fra generell subsidiering av husleie til en bedre og mer selektiv subsidiering ved at økonomisk evne tas i betraktning når subsidien utmåles. Personrettet subsidiering blant annet gjennom bostøtteordningen skal utjevne boutgifter for de med lave inntekter.

Beregning for betaling gjennom husleie vil mest naturlig skje ved arealmessig oppdeling av bygningen i en servicedel og en boligdel. Servicedelen, dvs rom/kontorer som benyttes av personell til ulike formål, skal ikke inngå i grunnlaget for husleieberegningen. Boligdelen består av den private boenheten samt i enkelte tilfeller noe fellesareal.

De fellesareal som inngår i boligdelen er areal som er påkrevet fordi det erstatter redusert privatareal, som f eks felles kjøkken. Oppholdsrom for beboerne, gjesterom og gangareal er andre eksempler på fellesareal som kan medregnes til boligdelen. Fellesareal tilgjengelig for andre brukergrupper enn beboerne, slik som kafeteria/kiosk etc, tilhører ikke boligdelen. De fellesarealene som medregnes til boligdelen fordeles ved beregning av husleie likt på den enkelte boligen.

Husleieloven gjelder for alle typer utleieboliger – både leiligheter, enebolig og fellesskapsboliger som bofellesskap og bokollektiv. Leieavtalen kan enten gjelde for en bestemt periode (tidsbegrenset) eller på ubestemt tid. I det siste tilfellet kan leieavtalen bli oppsagt av en av partene eller avtalen opphører som følge av dødsfall. Leie av omsorgsbolig vil vanligvis gjelde på ubestemt tid.

Fastsetting av husleie – alternative modeller

Husleieloven gjelder for utleie av kommunale boliger. Dette innebærer at husleien uansett ikke kan reguleres til et høyere nivå en såkalt gjengs leie i markedet.

Markedsleie: Markedsleie er den husleien som markedet, i gjennomsnitt, er villig til å betale for leiligheten på det tidspunktet den leies ut.

Gjengs leie : Gjengs leie er den husleien man finner i sammenlignbare leiligheter hvor leieforholdet har vart en stund. Når man sammenligner leiligheter, skal man bl.a. se på standarden både på leiligheten og fellesarealet, bomiljø, og om det er heis, balkong osv.

Kostnadsdekkende leie: Kostnadsdekkende husleie er den husleien som dekker alle reelle kostnader ved boligen. Kostnadsdekkende husleie er ikke et entydig begrep og vurderingene bygger på en generell oppfatning av hva som kan inngå uten å trekke inn fortjenestebegrepet. I NOU: 2011:15 gis likevel noen føringer:

”Kommunene kan fritt fastsette husleien innenfor husleielovens regler, men Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i en kostnadsdekkende husleie ved tildeling av tilskudd til utleieboliger. Den beregnes ut fra drifts- og vedlikeholdskostnader og avkastningen boligkapitalen kunne ha fått ved annen anvendelse.”

Rådmannen foreslår å fastsette husleien i de kommunale omsorgsboligene ved Kokelv Bo- og omsorgssenter etter kostnadsdekkende husleie.

Beregning av kostnadsdekkende leie

I kostnadsdekkende leie ligger det at den leien leietaker skal betale gjenspeiler den kostnad kommunen har ved å stille lokaler tilgjengelig for leietaker. Summen av de leiebeløp som blir innbetalt i leieperioden, skal tilsvare summen av de kostnadene kommunen har hatt med eiendommen i samme periode. Dette betyr at leien består av kapitalkostnader, kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) og dekningen av forventet verdiendring for eiendommen.

Avhengig av det enkelte leieobjekt og forhold rundt leieavtalen vil den årlige kostnadsdekkende husleien erfaringsmessig ligge et sted mellom 5 og 8 prosent av investeringen eller eiendommens kostnad/verdi. I tillegg til husleien betaler leietaker

kostnader til renhold, energi og såkalte brukeravhengige driftskostnader (BAD). BAD er driftskostnader som oppstår fordi kunden bruker bygget, og disse vil variere med bruken og leietakers ønsker.

Kokelv Bo- og omsorgssenter åpnet 11.11.2017. Bygget består av 14 boenheter samt areal avsatt til helsesenter og personalfasiliteter. Totalt er bygget på 1228m². Brukerareal/fellesareal er beregnet til 956m².

Investert verdi ved Kokelv Bo- og omsorgssenter var 40 000 000. Som fratrekk for dette kommer tilskudd fra Husbanken på 18 000 000. Dette innebærer en investeringskostnad for Kvalsund kommune på 22 000 000.

Eksempel kostnadsdekkende husleie pr mnd på 5% og 8% av investert verdi (40 000 000 – 18 000 000) 22 000 000 = 17 903,- pr m²:

		5%	8%
		Pris pr mnd	Pris pr mnd
Enkeltrom m/ bad	65,6 m ²	4 894	7 830
Dobbeltrom m/ bad alt.1	84,6 m ²	6 311	10 098
Dobbeltrom m/ bad alt.2	85,3m ²	6 363	10 181

I tillegg til husleie kommer det utgifter knyttet til brukeravhengige driftskostnader. For beboerne på KBO vil dette være:

- TV
- Internett
- Kost
- Strøm
- Renhold

Rådmannen foreslår at strøm og renhold inngår i den faste husleien men at de andre utgiftene faktureres særskilt ut fra selvkostprinsippet.

Kostnadene for beboerne vil, hvis en velger kostnadsdekkende husleie pr mnd på 5% være markant lavere enn i våre nabokommuner. Det vil for beboere være en økning i husleie sett i forhold til gjeldende husleie ved gamle Kokelv Bo- og Servicesenter, men vil tilsvare vedtatte husleie for kommunale boliger i Kokelv (Gebyr og avgiftsregulativ 2017):

Husleie Kokelv kommunaleboliger		75kr m ²
---------------------------------	--	---------------------

Eksempel:		Pris pr mnd
Enkeltrom m/ bad	65,6 m ²	4920
Dobbeltrom m/ bad alt.1	84,6 m ²	6345
Dobbeltrom m/ bad alt.2	85,3m ²	6398

Etter at omsorgsboliger og leiligheter er tatt i bruk så er det Husleieloven som gjelder for kommunale omsorgsleiligheter. Da vil husleien justeres årlig i takt med konsumprisindeksen.

Overgang til gjengs leie

Husleieloven beskriver overgang til gjengs leie.

§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

§ 4-2. Indeksregulering

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,*
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og*
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.*

§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn densom kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blirsatt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknendeavtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.»

Kokelv Bo- og omsorgssenter ble tatt i bruk i november 2016. De leietakerne som flyttet over fra det gamle senteret har betalt husleie etter gamle avtaler mens nye leietakere har betalt etter vedtatte husleie i Gebyr og avgiftsregulativ (75kr pr m²).

Hver leietaker vil få tilsendt varsel om overgang til gjengs leie innen 30.11.2017 og gjengs leie kan da iverksettes pr. 1.5.2018 for alle beboere.

Rådmannens tilråding:

Kvalsund kommunestyre fastsetter husleien i de kommunale utleieboligene ved Kokelv Bo- og omsorgssenter etter et kostnadsdekkende prinsipp. Kvalsund kommune beregner den årlige kostnad til 5% av investert verdi.

Strøm og renhold inngår i den faste husleien. Andre utgifter faktureres særskilt ut fra selvkostprinsippet. Husleien indeksreguleres årlig.

Gunnar Lillebo
rådmann