

29. Indgåelse af lejemål på Psykiatrisk Center Sct. Hans til færdigbehandlede patienter (2008-150152)

Socialudvalget skal tage stilling til, om man overfor Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen vil anbefale at indgå et lejemål på Psykiatrisk Center Sct. Hans til brug for boliger til færdigbehandlede patienter.

INDSTILLING OG Beslutning

Socialudvalget anbefaler over for Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at Københavns Ejendomme bemyndiges til at indgå et lejemål med Region Hovedstadens Psykiatri på Psykiatrisk Center Sct. Hans vedr. bygningerne 9 og 10 til brug for botilbud til færdigbehandlede patienter,
2. at driften delvist finansieres af budgettet for færdigbehandlede patienter på 600.000 kr. pr. beboer på lejemålet,
3. at driften delvist finansieres af midlerne fra Tryghedsplan II til borgere med sindslidelser på 66.000 kr. pr. beboer på lejemålet med sindslidelse, samt
4. at der afsættes en ramme på maksimalt 0,5 mill. kr. til mindre ombygning fra anlægsmidlerne i Tryghedsplan II.

(Kultur- og Fritidsudvalgets udtalelse fremgår af den politiske bilag).

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget, at sagen oversendes til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

”Økonomiudvalget forudsætter, at gennemførelsen af nærværende sag ikke påvirker implementeringen af Tryghedsplan II.

Det præciseres, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen ved tiltrædelse af 4. punkt, giver Socialudvalget kapitalbevilling til at igangsætte en mindre ombygning af lejemålet indenfor den angivne økonomiske ramme. Udgifterne til ombygningen på i alt 500 t. kr. finansieres af Socialudvalgets bevilling, Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3.

Det forudsættes, at anlægsudgiften afholdes indenfor Socialudvalgets samlede anlægsmåltal for 2009.

Det præciseres yderligere, at den årlige driftsudgift på 7596 t. kr. finansieres af Socialudvalgets bevilling Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.1.

Økonomiudvalget gør opmærksom på, at Socialudvalget i tidligere sag er blevet fritaget for deponeringsforpligtelsen på 2000 t. kr. i forbindelse med indgåelse af lejemålet, under forudsætning af, at lejekontrakten underskrives inden udgangen af marts måned 2009.

Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til, at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form, idet det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Socialudvalgets budgetramme”.

Problemstilling

Region Hovedstadens Psykiatri har rettet henvendelse til Socialforvaltningen med forslag om, at Københavns Kommune lejer to sengeafsnit på Psykiatrisk Center Sct. Hans til brug for boliger til 12 færdigbehandlede patienter. Borgerrepræsentationen godkendte den 11. december 2008 en indstilling om, at Socialudvalget bevilges et træk på lånerammen på 2,0 mio. kr., som vil medføre, at deponeringsforpligtelsen bortfalder på lejemålet (2008-141524). Dog blev Socialudvalget anmodet om at fremlægge en sag for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med øvrige problemstillinger i forlængelse af sagen, som kræver Borgerrepræsentationens godkendelse, når disse er belyst. Der fremlægges hermed de øvrige problemstillinger omkring lejemålet.

Løsning

Beboerne på lejemålet vil være 12 færdigbehandlede patienter fra Psykiatrisk Center Sct. Hans, som står på ventelisten til et af Københavns Kommunes botilbud. Det forventes at 6 af disse vil være udviklingshæmmede med psykiatriske problemstillinger og de resterende 6 være borgere med sindslidelser. Det er vurderet af Psykiatrisk Center Sct. Hans og Socialforvaltningen, at det vil være muligt at finde 12 færdigbehandlede patienter, som vil bo i lejemålet. De udviklingshæmmede bor i forvejen på lejemålet. Der tages dog ikke aktiv kontakt til borgerne omkring muligheden for at bo på lejemålet, før Socialudvalget har tiltrådt indstillingen. Dette skyldes, at der skal tages hensyn til disse borgers tilstand, som kan forværres ved den usikkerhed, som processen skaber.

Det skal i den forbindelse pointeres, at borgerne har frit valg til § 108 botilbud efter Serviceloven, som de alle er godkendt til, og de kan i lighed med alle andre, som er visiteret til § 108 tilbud, vælge at afvise tilbuddet. Borgerne skal samtidig til at betale husleje, og da kvaliteten af boliger, som nedenfor beskrevet er af en relativ dårlig kvalitet, kan disse to forhold veje imod en accept af tilbuddet.

Socialforvaltningen forventer dog som udgangspunkt, at flere af de ventende oplever en tryghed ved deres ophold på Sct. Hans, og at de derfor vil se det som en mulighed for fortsat stabilitet i deres liv, hvis de kan blive boende i, eller i nær tilknytning til, de fysiske rammer, der har været deres i en årrække.

Boligerne er relativt små og uden eget bad. Hvert af de to sengeafsnit indeholder 6 værelser på mellem 8 og 12 m² placeret på 1. sal i en 2-etagers bygning. Der vil være 3 beboere pr. badeværelse. Det indstilles, at der afsættes en ramme på maksimalt 0,5 mill. kr. fra Tryghedsplan II til forbedringer af bygningerne. Socialforvaltningen forventer, at der foretages en mindre ombygning i den ene bygning, således at beboerværelserne bliver lidt større, mens der inddrages noget af fælleslokalerne. Dette er for at tilpasse forholdene til beboerne med sindslidelser. I den anden bygning, hvor de udviklingshæmmede skal bo, er det af det nuværende personale vurderet, at beboerne trives med et mindre, men overskueligt værelse.

Driftsudgifterne for tilbuddet skal undersøges nærmere. I forbindelse med vedtagelsen af budget 2007 bevilgede Borgerrepræsentationen midler til Tryghedsplan II, hvor det indgik, at der skulle opføres 18 boliger til ventende fra Sct. Hans. Der er således fra Tryghedsplan II i alt 7,6 mill. kr. til drift af de 12 boliger. Imidlertid er den nuværende personalebemanding på sengeafsnittene vurderet af Region Hovedstaden til at koste ca. 11 mill. kr. For at sikre kontinuiteten for beboerne påregnes det, at en del eller hele personalet skal fastholdes, hvilket medfører problemer med at få budgettet til at dække.

Lejemålet på Psykiatrisk Center Sct. Hans er således ikke en optimal løsning for de færdigbehandlede

patienter. Derfor vurderer Socialforvaltningen, at lejemålet skal være en midlertidig løsning på 1-2 år. Socialforvaltningen vil i mellem tiden afdække hvilke permanente løsninger, der kan findes, som i højere grad opfylder beboernes behov. Herunder undersøges det i øjeblikket at få etableret boligerne på bocentret Lindegården, som ligger ved siden af Sct. Hans, og derfor kan opfylde behovet hos de færdigbehandlede patienter for fortsat tilknytning til Sct. Hans.

Det indstilles at lejemålet træder i kraft den 1. april 2009. Udlejer har bundet sig til at leje Københavns Kommune bygningen i mindst 8 år, men Københavns Kommune, som lejer, kan sige lejemålet op med et års varsel. Lejemålet vil blive organisatorisk placeret på bocenteret Lindegården.

Økonomi

Til deponering for lejemålet har Socialudvalget indstillet til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at der foretages et træk på lånerammen for 2008 på 2,0 mill. kr., således at deponeringsforpligtigelsen bortfalder. Indstillingen blev godkendt med forbehold for godkendelse af nærværende indstilling.

Finansiering	Udgift mio. kr.	Funktion
Drift Budget for færdigbehandlede patienter, 600.000 pr. beboer	7,200	5.38.50.3
Drift Tryghedsplan II, 66.000 pr. beboer	0,396	5.38.50.3
Anlæg Mindre ombygning Tryghedsplan II - mindre ombygning	0,500	5.38.50.3

Den samlede driftsbudget er 7,6 mill. kr. Det anbefales, at driften delvist finansieres af budgettet for færdigbehandlede patienter på 600.000 kr. pr. beboer på lejemålet, dvs. i alt 7,2 mill. kr. for de 12 færdigbehandlede patienter. Det anbefales herudover, at driften delvist finansieres af midlerne fra Tryghedsplan II, som er afsat til borgere med sindslidelser på 66.000 kr. pr. beboer, dvs. i alt 396.000 kr ekstra for de 6 sindslidende. Derudover afsættes en ramme på maksimalt 0,5 mill. kr. til mindre ombygning og isolering fra anlægsmidlerne i Tryghedsplan II.

Videre proces

Hvis Socialudvalget godkender indstillingen skal sagen efter proceduren for inddragelse af Kultur- og Fritidsforvaltningen sendes i høring i Kultur- og Fritidsudvalget inden behandling i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Hvis Socialforvaltningens indstilling godkendes forventes det, at boligerne kan tages i brug i første halvår af 2009. Der må dog tages forbehold for, at 12 færdigbehandlede patienter endeligt giver tilsagn om de vil bosætte sig på lejemålet, samt at der kan forekomme hindringer ved finjustering af driften og ved endelig forhandling af lejekontrakt.

Anette Laigaard

Jens Elmelund

Oversigt over politisk behandling

Sct. Hans

Socialudvalget skal tage stilling til, om man overfor Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen vil anbefale at indgå et lejemål på Psykiatrisk Center Sct. Hans til brug for boliger til færdigbehandlede patienter.

INDSTILLING OG Beslutning

Socialforvaltningen indstiller, at Socialudvalget overfor Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Københavns Ejendomme bemyndiges til at indgå et lejemål med Region Hovedstadens Psykiatri på Psykiatrisk Center Sct. Hans vedr. bygningerne 9 og 10 til brug for botilbud til færdigbehandlede patienter.
2. at driften delvist finansieres af budgettet for færdigbehandlede patienter på 600.000 kr. pr. beboer på lejemålet.
3. at driften delvist finansieres af midlerne fra Tryghedsplan II til borgere med sindslidelser på 66.000 kr. pr. beboer på lejemålet med sindslidelse.
4. at der afsættes en ramme på maksimalt 0,5 mill. kr. til mindre ombygning fra anlægsmidlerne i Tryghedsplan II.

Socialudvalgets beslutning i mødet den 28. januar 2009

Kontorchef Lars Gregersen overværede punktets behandling.

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at forvaltningen om et år giver udvalget en status på udslusningen af beboerne.

Kultur- og Fritidsforvaltningen oversender sagen til Økonomiudvalget samt Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

"Kultur- og Fritidsforvaltningen skal på vegne af Kultur- og Fritidsudvalget meddele, at Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, har følgende bemærkninger til sagen omkring indgåelse af en erhvervslejekontrakt for Tøftebakken bygn. 9-10, som er en del af Psykiatrisk Center Sct. Hans, Boserupvej 2, 4000 Roskilde:

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme har på tidspunktet for denne erklærings udarbejdelse endnu ikke færdigforhandlet den endelige lejekontrakt, bl.a. fordi Region Hovedstaden først har fået mandat til at forhandle kontrakten primo januar. Der er ført forhandlinger med udlejer og visse drøftelser er faldet på plads, dog er Københavns Ejendomme nødt til at tage forbehold for, hvorvidt der kan opnås enighed om en fornuftig lejeaftale med udlejer. Nedenfor er derfor opridset en række usikkerhedsmomenter.

Lejemålet består af to separate bygninger. Bygning 9 er på ca. 389 m², hvoraf 90 m² er kælder og bygning 10 er på ca. 386 m², hvoraf 90 m² er kælder. Lejen er af udlejer foreslået fastsat til 750 kr./m² for stuen og 1. salen og 200 kr./m² for kælderen. Hertil kommer drift og forbrug. Der betales ikke depositum eller forudbetalt leje.

Københavns Ejendomme ønsker at få sat lejen ned til 700 kr./m² for stueetagen, 600 kr./m² for 1. salen, da denne har skrå vægge. Der er i bygning 9 et uisolaret og uopvarmet depotrum på 1. salen og for dette areal ønskes et lejeniveau på 200 kr./m². Såfremt forhandlingen lander på et sted mellem lejers og Københavns Ejendomes udspil, vil det være tilfredsstillende.

Derudover foreslås det i lejekontrakten, at lejen ikke skal kunne reguleres i nedadgående retning. Denne bestemmelse vil Københavns Ejendomme forsøge at få fjernet, dog har udlejer i første omgang fastholdt bestemmelsen.

Fordelingen af forbrugsudgifter sker pt. efter m² af det samlede areal på Sct. Hans, og ikke efter det aktuelle forbrug. Denne løsning er ikke optimal og Københavns Ejendomme ønsker at få opsat målere for udlejers regning. Udlejer har udtrykt at opsætning af målere godt kan godkendes, dog for lejers regning. Socialforvaltningen forhandler i øjeblikket om omkostningsniveauet for opsætningen.

Lejer har ud over den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, også ansvaret for de tekniske installationer. Københavns Ejendomme ønsker en gennemgang af de tekniske installationer med henblik på at få en vurdering af stand og levetid, således at Socialforvaltningen kan vurdere risikoen ved at overtage disse installationer.

I udkastet til lejekontrakten foreslås det, at lejer også skal have fornyelsesforpligtelsen. Denne bestemmelse ønsker Københavns Ejendomme at få præciseret, således at lejer kun forpligtes til at forny, såfremt lejer ikke har overholdt vedligeholdelsesforpligtelsen og at dette er grunden til et krav om fornyelse.

Lejemålet er uopsigeligt for udlejer i 7 år fra lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt, herefter er der 12 måneders opsigelsesvarsel, mens der for lejer er 12 måneders opsigelsesvarsel.

Det fremgår af indstillingen, at Socialforvaltningen ønsker at anvende ca. 500.000 kr. til mindre ombygninger af lejemålet. Københavns Ejendomme gør opmærksom på, at udlejer skal godkende eventuelle ombygninger. Det bemærkes, at Københavns Ejendomme ikke har været involveret i ombygningsplanerne, og dermed ikke kan garantere, at de ønskede ændringer kan gennemføres for det angivne beløb. Det bemærkes desuden, at det bør overvejes, hvor mange penge der skal anvendes på ombygning af en ikke-kommunal ejendom, hvis Socialforvaltningen kun forventer at anvende lejemålet i en periode på 1-2 år.

Endelig skal der i kontrakten tages forbehold for godkendelse af Borgerrepræsentationen.

Det er Københavns Ejendomes vurdering, at såfremt ovenstående punkter forhandles på plads, vil der være tale om en fornuftig lejeaftale for Socialforvaltningen.

Københavns Ejendomme bemærker, at Socialforvaltningen har afklaret deponeringsspørgsmålet ved BR indstilling den 11.12.2008."

bilag

[1. Høringssvar fra Kejd vedr. lejekontrakt](#)

Økonomiudvalgets beslutning den 24.02.2009

Indstillingen blev anbefalet.

