

## 10. Husleje og deponering (FORTROLIG) (2008-137788)

Som følge af nye lejemaal på sundhedsområdet til træningscentre og sundhedshus skal der findes dækning for husleje og deponering. De fornødne midler er reserveret i pulje under Økonomiudvalget.

### INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bevilges en varig tillægsbevilling på 2,0 mio. kr. i 2009 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, efterspørgselsstyret service, funktion 4.62.82.1 fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til betaling af træningscentrenes husleje,
2. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bevilges en tillægsbevilling på 6,0 mio. kr. i 2009 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3 fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til deponering i forbindelse med indgåelse af lejemalet på Skt. Elisabeth, samt
3. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bemyndiges til at modregne en restsum på 4,0 mio. kr. på Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. ved deponeringsbehov på sundhedsområdet i 2009.

(Kultur-og Fritidsforvaltningens erklæring fremgår af det politiske bilag)

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

”at 2. at-punkt udgår og erstattes med følgende at-punkt:

At der overføres 6.035.729 kr. fra Økonomiudvalgets bevilling fælles driftspuljer funktion 4.62.81.1 til Økonomiudvalgets bevilling finansposter funktion 8.32.27.5 til deponering i forbindelse med indgåelse af lejemalet på Skt. Elisabeth.

Økonomiudvalget har reserveret 10 mio. kr. til deponering til genoptræningsområdet. Det præcise beløb til deponering var ukendt, og midlerne blev derfor reserveret under Økonomiudvalget. Økonomiforvaltningen mener derfor, at Sundheds- og Omsorgsudvalget har fået tildelt de midler til deponering, som var hensigten i indstillingen om aktivitetsudvidelser på genoptræningsområdet (BR 11.06.08), og at de resterende midler under Økonomiudvalget skal tilfalde kassen. Der henvises til vedlagte notat.

Økonomiudvalget har derudover 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 Sundheds- og Omsorgsudvalgets budgetramme.”

### Problemstilling

Med strukturreformen har kommunen fået nye opgaver på sundhedsområdet til bl.a. genoptræning og forebyggelse. For at leve op til den øgede efterspørgsel er det nødvendigt at udvide kapaciteten i

flere af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens træningscentre og samtidig er der behov for deponering i forbindelse med indgåelse af lejemål til et træningscenter, der placeres i et nyt sundhedshus på Amager.

## LØSNING

Økonomiudvalget fik i maj 2008 forelagt sag vedr. øget kapacitetsbehov på Sundheds- og Omsorgsforvaltningens trænings- og sundhedscentre som følge af de nye sundhedsopgaver i medfør af strukturreformen. Udvalget besluttede i den anledning at reservere 2,0 mio. kr. til husleje (med varig virkning) og 10,0 mio. kr. til deponering, som skal udmøntes ved indgåelse af lejemål (ØU 228/2008).

### *Husleje til genoptræningscentre*

I 2009 har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen behov for at udvide træningslokalerne i tre lokalområder som følge af øget efterspørgsel. Med undtagelse af træningscenter Østerbro, har alle træningscentre hidtil været organiseret i tilknytning til et plejehjem og der har således ikke været afholdt husleje.

- Træningscenter Valby skal fraflytte plejehjemmet Benedictehjemmet, som er under afvikling som følge af demografitilpasning, og samtidig udvides træningsarealet med henblik på at imødekomme en øget efterspørgsel. Med virkning 1. december opføres pavillon ved Benedictehjemmet til en årlig husleje på kr. 760.000. En permanent løsning indebærer nyt lejemål, som endnu ikke er fundet, men forudsættes at skulle lejes for minimum tilsvarende husleje.
- Træningscenter Amager flytter til ny adresse på Skt. Elisabeth med henblik på dels større areal, dels samspil med øvrige sundhedstilbud i et nyetableret sundhedshus på Skt. Elisabeth, jf. nedenfor. Der er behov for en årlig husleje på kr. 780.000.
- Træningscenter Østerbro skal udvides på den eksisterende adresse og i et eksisterende lejemål, som hidtil har været benyttet af hjemmeplejen. Der er behov for tilførsel af kr. 520.000 til dækning af ekstra husleje.

Den samlede husleje udgør 2,1 mio. kr. hvortil der fra og med 2009 anmodes om varig dækning på 2,0 mio. kr. fra de reserverede midler i Økonomiudvalget.

### *Deponering til sundhedshus på Amager*

For at optimere sundhedsområdet er det besluttet at samle en række borgerrettede sundhedsydelser i et sundhedshus på Hans Bogbinders Allé 3 (det tidligere Skt. Elisabeth, nu en del af Amager Hospital). Sundhedshuset vil rumme en vifte af ydelser såsom træningscenter, sundhedscenter, sygeplejeklinik, behandlingstilbud til overvægtige børn og deres familier samt private sundhedsaktører som f.eks. praktiserende læger. Foruden disse sundhedstilbud vil lejemålet rumme lokaler til hjemmeplejen, som fraflytter det hidtidige lejemål i Njalsgade 19 A.

I forbindelse med indgåelse af lejemålet på ca. 1.600 m<sup>2</sup> er der behov for en samlet deponering på 14,3 mio. kr. Da der ved opsigelse af hjemmeplejens lokaler i Njalsgade 19 A frigives en

deponeringsmodregning på 8,3 mio. kr., er der et netto deponeringsbehov på 6,0 mio. kr. Midlerne søges tilført fra den reservede pulje på 10 mio. kr. til samme formål under Økonomiudvalget. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer yderligere deponeringsbehov til trænings- og sundhedscentre og indstiller derfor, at Sundheds- og Omsorgsudvalget bemyndiges til at modregne resterende deponeringsmidler på 4,0 mio. kr. i forbindelse med indgåelse af nye lejemaal i 2009.

Det bemærkes, at indgåelse af lejemaal på Skt. Elisabeth, etablering af sundhedshus på adressen samt opsigelse af lejemaal beliggende Njalsgade 19 A forelægges til særskilt behandling, ligeledes på Sundheds- og Omsorgsudvalgets ordinære møde den 20. november 2008 (punkt 5 på dagsordenen).

### **Økonomi**

De samlede udgifter til husleje på træningscenter Valby, Amager og Østerbro dækkes varigt via en tillægsbevilling på 2,0 mio. kr. fra og med 2009. Midlerne bevilliges fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Pleje, service og boliger for ældre, efterspørgselsstyret service, funktion 4.62.82.1

Det samlede netto deponeringsbehov i forbindelse med indgåelse af lejemaal på Hans Bogbinders Allé 3 dækkes via en tillægsbevilling på 6,0 mio. kr. i 2008. Deponeringen bevilliges fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3.

### **Videre proces**

Efter behandling i Sundheds- og Omsorgsudvalget videresendes sagen til behandling i Økonomiudvalget den 9. december 2008.

Anne Mette Fugleholm

Jens Egsgaard

## **Oversigt over politisk behandling**

### **Husleje og deponering på Sundhedsområdet**

Som følge af nye lejemaal på sundhedsområdet til træningscentre og sundhedshus skal der findes dækning for husleje og deponering. De fornødne midler er reserveret i pulje under Økonomiudvalget.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bevilges en varig tillægsbevilling på 2,0 mio. kr. i 2009 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, efterspørgselsstyret service, funktion 4.62.82.1 fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til betaling af træningscentrenes husleje.
2. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bevilges en tillægsbevilling på 6,0 mio. kr. i 2009 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3 fra Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. til deponering i forbindelse med indgåelse af lejemalet på Skt. Elisabeth.
3. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bemyndiges til at modregne en restsum på 4,0 mio. kr. på Økonomiudvalgets bevilling Fælles driftspuljer, funktion 4.62.81.1. ved deponeringsbehov på sundhedsområdet i 2009.

### **Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning i mødet den 20. november 2008**

Indstillingen blev godkendt.

Tina Bostrup forlod mødet 16.45.

Martin Hirsch forlod mødet 16.50.

Udvalget godkendte indstillingen.

Et samlet udvalg havde følgende protokolbemærkning: "Udvalget anmoder forvaltningen om at undersøge muligheden for at ruteomlægge bus 860, så stoppestedet placeres tættest muligt på træningscentret."

### **Kultur- og Fritidsforvaltningen oversender sagen til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med følgende erklæring: FORTROLIG**

"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 ny lejekontrakt for Hans Bogbinders Alle 3:

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme har på tidspunktet for udarbejdelsen af denne erklæring ikke færdigforhandlet lejeaftalen, idet det særligt skal bemærkes at forhandlingerne kun har været ført med Amager Hospitals direktør, og

således ikke har været forelagt Region Hovedstaden til forhandling og godkendelse. Regionen skal godkende aftalen, ligesom det er oplyst, at regionen Hovedstadens jurister skal færdigforhandle kontrakten. Københavns Ejendomme kan derfor ikke på nuværende tidspunkt garantere, at det lykkedes at færdigforhandle og indgå en kontrakt på de skitserede vilkår.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker at indgå en erhvervslejekontrakt på Hans Bogbinders Allé 3. Derved samles der en række aktiviteter, idet Sundheds- og Omsorgsforvaltningen allerede er lejer på adressen.

Københavns Ejendomme er i samråd med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i forhandlinger med Amager Hospitals direktør Peder Mogensen omkring en lejeaftale. Nedenstående bemærkninger knytter sig til disse forhandlinger, idet det skal bemærkes, at aftalen skal godkendes af Region Hovedstaden.

Lejeaftalen er udarbejdet af Københavns Ejendomme, og fremsendt til Amager Hospital. Vilkår og priser er lagt op af den eksisterende lejeaftale på Hans Bogbinders Allé 3, dog er vilkår blevet lettere opdateret til fordel for lejer. Amager Hospital har bekræftet, at man overordnet kan tiltræde de priser og vilkår, som er fremsendt. Prisen er udmeldt til ca. 640 kr./m<sup>2</sup>, plus forbrug, for primære arealer, og 215 kr./m<sup>2</sup> for kælder arealer, og er således lidt dyrere end angivet i indstillingen.

Lejeaftalen indeholder en fremlejeret for lejer, hvilket er en forudsætning for, at der kan lejes videre ud til læger som forudsat af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dette vilkår er som nævnt ovenfor ikke forelagt Region Hovedstaden til godkendelse.

Der er usikkerhed omkring hvilket areal der lejes, idet det endnu ikke er afklaret hvorvidt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen kan leje dele af 2. sal, ligesom der henstår en række spørgsmål i forhold til hvilke kælderlokaler, der kan lejes/disponeres over. Foreløbige opmålinger viser, at hver etage i lejemålet udgør ca. 445 m<sup>2</sup>. Lejemålet udgør indtil videre stue, mezzanin og 1. sal á 445 m<sup>2</sup>, hvortil kommer kælder areal og eventuelt noget af 2. sal.

Københavns Ejendomme kan ikke udtale sig om den samlede lejes størrelse før arealet er defineret, men det vurderes, at den foreløbige kvadratmeterpris er meget rimelig.

Der er ikke aftalt nogen uopsigelighedsperioder.

Det er aftalt, at udlejer vil medfinansiere ombygningen, i det omfang at der er tale om vedvarende forbedringer af lejemålet. Udlejers andel vil blive finansieret via lejedekorter, fordelt over lejers uopsigelighedsperiode. Størrelsen af dekorterne er endnu ikke forhandlet.

Bemærk at Københavns Ejendomme ikke er inddraget i ombygningen, idet denne forestås af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dermed har Københavns Ejendomme ikke vurderet om ombygningen kan gennemføres for det angivne beløb.

Med forbehold for at lejeaftalen endnu ikke er forhandlet på plads hos Region

Hovedstaden, er det Københavns Ejendomes vurdering, at som lejeaftalen fremstår nu, er der tale om en meget fornuftig lejeaftale.

Københavns Ejendomme forudsætter at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen selv har afklaret deponeringsspørgsmålet med Økonomiforvaltningen.

Det bemærkes i øvrigt at Københavns Ejendomme ikke har udarbejdet administrativt høringssvar forud for behandling af sagen i Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Københavns Ejendomme bemærker endvidere, at der kan blive tale om et økonomisk krav fra udlejer i forbindelse med fraflytning af lejemålet i Njalsgade 19A, ligesom det bemærkes, at opsigelsen også vil dække lejemålet Njalsgade 21E, som er tegnet ved allonge til lejeaftale.”

## **bilag**

