

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET

MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET
Møtedato/sted: 21.03.2012, Gjensidige, kl. 09.00

SAKLISTE:

Godkjenning av protokoll

14/12

MELDING - RAKKESTAD FAMILIESENTER

15/12

MELDING - BANKGÅRDEN RAKKESTAD III

Orienteringssaker:

- Rakkestad Idrettshall
- Status barnehage

Saksdokumentene følger vedlagt.

De representanter som ikke kan møte p.g.a. lovlig forfall må omgående melde fra om dette til servicekontoret, tlf. 69225500. **Vararepresentanter møter kun etter nærmere innkalling herfra.**

Rakkestad, den 14. mars 2012

Ellen Solbrække
Ordfører

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET

Saksbehandler Alf Thode Skog

Arkiv nr. 614

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET	14/12	21.03.2012
KOMMUNESTYRET	/	

Utvalgssak 14/12

Saknr 12/1068

Løpenr 4310/12

14-12 MELDING - RAKKESTAD FAMILIESENTER

Rådmannens forslag til vedtak:

Rakkestad kommunestyre tar meldingen til orientering.

Saksopplysninger:

Vedlegg: Ingen.

Innledende:

Politisk ledelse har bedt rådmannen legge fram en melding om Rakkestad familiesenter – på basis av kommunestyrets budsjett- og økonomiplanvedtak 2012 og 2012 – 2015.

Bakgrunn for saken:

Rakkestad kommunestyre vedtok i møte 8. desember f.å. – sak nr. 86/11 – budsjett 2012 og økonomiplan 2012 – 2015. Blant tiltakene i investeringsbudsjettet og investeringsdelen av økonomiplanen er:

	2012	2013	2014	2015
Rakkestad familiesenter	14 000	8 500	0	0
Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter,	30 000	10 000	0	0
Hjembaserte tjenester - omsorgsboliger,	0	0	0	0
Sum,	44 000	18 500	0	0

Om Rakkestad familiesenter vedtok kommunestyret spesifikt:

Utbygging av familiesenter utsettes og vurderes sammen med utbygging på Skautun.

Rakkestad kommunes satsing på og investeringer i Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter, Hjembaserte tjenester og Rakkestad familiesenter er flerdimensjonalt begrunnet og har derfor også et flersidig siktemål. Det går for det første ut på å bygge ut kapasitet til å ta hånd om den eksisterende eller klassiske virksomheten, men det er på

samme tid en bærebjelke i det lokale programmet for å løse samhandlingsreformens målsettinger. Av disse grunner bør prosjektene sees i en sammenheng – slik at logistikken for de aktuelle tjenesteytelser blir så bra som mulig og det ikke lages til noen unødvendige dobbeltfunksjoner mellom Rakkestad familiesenter og Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter.

Behovene i Rakkestad familiesenter, er etter rådmannens syn grundig utredet og dokumentert.

I 2012 – 2016 setter Storting og regjering samhandlingsreformen i verk. Kommunene er den sentrale aktøren i denne nasjonale omstillingsprosessen. Innen rammene som blir stilt til disposisjon, har de lokale ledd stor frihet til å finne fram til sine løsninger. Rådmannen tror at Rakkestad kommune vil lykkes i sine strategier – forutsatt at den i rimelig grad tar fatt i og arbeider med sine oppgaver på feltet som en totalitet. Det første trinn på denne akse er større innsats på forebyggenhet og folkehelse i befolkningen, mens det i hverdagen blir mest synlig i en annen pasientstrøm fra sykehus til kommune og en kommunal forpliktelse til å etablere døgntilbud for brukere som trenger øyeblikkelig hjelp (2016).

Rakkestad familiesenter har sin sentrale plass i dette opplegget.

Framdrift:

Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter blir i for tiden planlagt. Første fase er å fastsette en hovedplan – som har til formål å skape et totalbilde – innholdsmessig og funksjonelt – over institusjonen og bygningskomplekset etter at en utbygging er avsluttet. Den blir bestemmende for investeringsomfanget i sykehjemmet og hjembaserte tjenester, og må samtidig avstemmes mot Rakkestad familiesenter – jf. avsnittet "Bakgrunn" ovenfor.

Medvirkning står sentralt i prosessene som nå foregår.

Hovedplan for Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter forventes ferdigstilt 1. juni d.å.

Rådmannen legger opp til at det deretter tas stilling Rakkestad familiesenter – slik at tiltaket – som det foreligger i dag eller i en korrigert form – kan starte opp 1. august 2012.

Rakkestad kommune har hentet inn anbud på Rakkestad familiesenter. Det har vedståelsesfrist til 1. august d.å.

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET

Saksbehandler Alf Thode Skog

Arkiv nr. 614

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET	15/12	21.03.2012
KOMMUNESTYRET	/	

Utvalgssak 15/12

Saknr 12/1069

Løpenr 4316/12

15-12 MELDING - BANKGÅRDEN RAKKESTAD III

Rådmannens forslag til vedtak:

Rakkestad kommunestyre tar meldingen til orientering.

Saksopplysninger:

Vedlegg: Ingen.

Bakgrunn:

Rakkestad kommune er den største eier av Bankgården Rakkestad AS. Vedtektene angir blant annet formålet med virksomheten. For fire år siden ble det i tillegg gjort en avtale – som nærmere beskriver driftsfundament og avkastningsforventninger i selskapet. Den er gjensidig forpliktende mellom aksjonærene.

Med hensyn til drift og utvikling av Bankgården AS, er det – på tross av dialog mellom eierne og kommunal behandling av problemstillinger knyttet til sakskomplekset – få avklaringer. Av den grunn har politisk ledelse bedt rådmannen om å legge fram en sak for formannskap og kommunestyre – med det formål å utforme en kommunal strategi for stabilisering og utvikling av Bankgården Rakkestad AS.

Selskapet - oppsummert:

Rakkestad kommune eier 36 prosent av Bankgården Rakkestad AS. Selskapet har i øyeblikket denne eierstruktur:

Rakkestad kommune,	900 aksjer	36 prosent
DnB NOR Bygg AS,	400 aksjer	16 prosent
Rakkestad og Degernes Brandkasse,	400 aksjer	16 prosent
Ruud Eiendom AS,	400 aksjer	16 prosent
Norklo Eiendom AS,	400 aksjer	16 prosent
Sum,	2 500 aksjer	100 prosent

Ifølge vedtektene er virksomhetens formål å erverve og eie eiendommen "J. C. Liensgate 5" i Rakkestad, og forvalte den på en måte som framhever bygningens og områdets kulturelle verdier.

Rakkestad kommune og de øvrige eieres forpliktelser overfor hverandre og selskap, er utdypet nærmere i aksjonæravtale mellom partene av 15.09.08. Eiendommen/Bygget omtales som en/et av Rakkestads fineste - som det krever ekstraordinært store ressurser for å vedlikeholde og utvikle. Det er tenkt finansiert av utleie og en forsiktig utbygging (boliger) på eiendommen.

I henhold til aksjonæravtalen, skal Bankgården Rakkestad AS følge en normal utbyttepolitikk.

Bankgården Rakkestad AS er solid finansiert - høy egenkapitalandel og lav gjeldsgrad. Like fullt går driften ikke rundt. Det skyldes først fremst et stort uutnyttet utleiepotensial. I tillegg oppnår selskapet med de leietakere det har, ikke fullt fradrag for inngående merverdiavgift på varer og tjeneste. Dette resulterer i en betydelige høyere kostnadsside for virksomheten hvert år.

Bankgården Rakkestad er også et kostbart bygg å vedlikeholde og drive.

Sånn som situasjonen nå er, skaper selskapet verken overskudd eller utbytte til sine eiere.

Eierne - posisjoner:

Bankgården Rakkestad AS' eierstruktur er gjengitt foran i saksframlegget. Rakkestad kommune sitter på 36 prosent av aksjene, mens de resterende 64 prosent er fordelt på fire private aktører.

Ruud Eiendom AS og Norklo Eiendom AS er bestemt på - i alle fall etter hvert - å selge seg ut av selskapet - idet de mener at vilkårene for investeringen ikke har blitt oppfylt. Det blir pekt på at lønnsomheten er for svak, og at aksjonæravtalen mellom partene - som skal realisere de forretningsmessige aspekter ved tiltaket - ikke har blitt satt ut i livet. Som den største eier av Bankgården Rakkestad AS og lokal planmyndighet, blir ansvaret for denne utviklingen i stor grad lagt på Rakkestad kommune.

I alle fall inntil videre, fortsetter DnB NOR Bygg AS og Rakkestad og Degernes Brandkasse sitt eierskap i selskapet.

Tidligere kommunale behandlinger:

Rakkestad kommunestyre har behandlet sakskomplekset to ganger i det siste året. Første gang var i møte 28.4.11, sak nr. 21/11 - "Bankgården Rakkestad AS - kjøp av aksjer". Følgende vedtak ble fattet:

Rakkestad kommunestyre vedtar å ikke kjøpe følgende aksjeposter i Bankgården Rakkestad AS i samsvar med avtaleutkast mellom Rakkestad kommune og de aktuelle aksjonærer av 31.1.11:

<i>DnB NOR Bygg AS,</i>	<i>400 aksjer</i>	<i>16 prosent</i>
<i>Rakkestad og Degernes Brandkasse,</i>	<i>400 aksjer</i>	<i>16 prosent</i>
<i>Ruud Eiendom AS,</i>	<i>400 aksjer</i>	<i>16 prosent</i>
<i>Norklo Eiendom AS,</i>	<i>400 aksjer</i>	<i>16 prosent</i>

Sum,	1 600 aksjer	64 prosent
------	--------------	------------

Rakkestad kommunestyre er seg bevisst det medansvar Rakkestad kommune har i henhold til aksjonæravtale om å skape lønnsomhet i selskapet og levere en rimelig avkastning til eierne på den investerte kapital. Det kan etter kommunens vurderinger skje ved disse tiltak:

- 1 - Via reguleringsplan å legge til rette for en forsiktig boligbygging i "Bankkvartalet".*
- 2 - Kommunal leie i annen etasje av bankbygget - dersom Rakkestad kommune gjennom utredninger finner at det er formålstjenlig og behov er til stede.*

Rakkestad kommunestyre initierer dialog og prosess med øvrige eiere av selskapet i samsvar med premisser i dette vedtak.

På grunnlag av eiermøte i selskapet i desember i fjor, tok kommunestyret 2.2.12 - sak nr. 1/12 - "Bankgården Rakkestad - kjøp av aksjer II" - stilling til en forespørsel om erverv av aksjepostene til Ruud Eiendom AS og Norklo Eiendom AS. Følgende vedtak ble fattet:

Saken utsettes for ytterligere utredning av de økonomiske konsekvensene og bruksområdene av eiendommen.

Status - oppsummert:

Rakkestad kommune er største eier av Bankgården Rakkestad AS, og har sammen med de øvrige eierne - via aksjonæravtale - formulert strategi og tiltak for å skape lønnsomhet og utvikling i selskapet. Innen 1.7.13 blir ventelig ny reguleringsplan for Rakkestad Sentrum - som tillater en viss boligbygging på området - fastsatt. Salg av tomter vil realisere og øke verdien av eiendommen - slik at eierne - gjennom ekstraordinære utbytter, nedbetaling av gjeld og bedre balanse i driften eller rett og slett høyere verdi på selskapet - kan hente ut avkastning på sine investeringer.

Sånn som rådmannen ser det, overensstemmer opplegget med kommunestyrets vedtak i sak nr. 21/11 - jf. avsnittet "Tidligere kommunale behandlinger" ovenfor. Det er satt i verk som et av elementene i den pågående planprosessen for Rakkestad Sentrum.

Rakkestad kommune går nå inn i sin heftigste utbyggings- og utviklingsperiode noensinne, og vil i 2012 - 2015 både gjøre betydelige utvidelser i sin drift/løpende aktivitet og gjennomføre flere større investeringstiltak. En rekke problemstillinger av økonomisk og annen karakter, reiser seg i denne sammenheng. Hva Bankgården Rakkestad angår, aktualiserer den seg først og fremst som en mulig lokalitet for kommunal virksomhet - jf. også kommunestyresak nr. 21/11. Så langt arealene passer og det for øvrig lar seg gjøre, er det et kommunalt ønskemål å styre ulik virksomhet dit. Faktiske behov og økonomiintensive løsninger, utgjør rammene om disse spørsmålene.

Leie av lokaler er ikke omfattet av lov og forskrifter om offentlige anskaffelser på samme måte som regulære kjøp av varer og tjenester. Bankgården Rakkestad ligger i Rakkestad Sentrum – nært rådhuset, kulturhuset og andre sentrale funksjoner – og er det eneste bygget med denne beliggenheten som oppfyller de kvalitetene kommunen etterspør til sitt bibliotek. I slike tilfelle er det aktuelle regelverket ikke til hinder for at kommunen forhandler direkte med huseier om en leiekontrakt.

Rakkestad kommunes opplegg for framtidig hovedbibliotek blir beskrevet i et eget grunnlagsnotat.

På grunnlag av kommunestyresak nr. 21/11 og 1/12, oppfatter rådmannen at ytterligere kjøp av aksjer i Bankgården Rakkestad AS ikke lenger er noe tema.

Videre strategi - strategi og tiltak:

Rakkestad kommune har i økonomiplanen satt av kr. 5 000 000 i 2014 og kr. 3 000 000 i 2015 til kulturskole og andre aktivitetstilbud. Planlegging er ennå ikke startet opp, men over to - tre år har diskusjoner om lokalisering av aktivitetene pågått. Noen konklusjoner er ikke fattet.

Rådmannen vurderer at tiltaket kan flyttes noe framover i tid - som følge av den økonomiske stillingen og fordi det er usikkerhet, forsinkelser og utsettelse på enkelte andre prosjekter. I april d.å. tenker rådmannen å fremme forslag til revidert investeringsbudsjett 2012 og investeringsdel av økonomiplan 2012 - 2015. Det avklarende i relasjon til problemstillingen.

Med hensyn til kulturskole m.m. forstår rådmannen at politisk nivå ønsker å utrede følgende tiltak:

- 1 - Rakkestad Bibliotek flyttes fra kulturhuset og til Bankgården Rakkestads andre og tredje etasje.*
- 2 - Rakkestad kulturskole og tilknyttet aktivitet plasseres i det som er bibliotekets lokaler i kulturhuset.*

En arkitektskisse beskriver løsningene som teknisk gjennomførbare, men så langt er de ikke utredet eller konsekvensvurdert langs noen dimensjoner. I revidert budsjett og økonomiplan setter rådmannen i gang en slik prosess - bred planlegging og prosjektering i mars - august d.å. og stillingstaken til saken i august - september s.å.

Det kan innebære realisasjon av prosjektene i 2012 og 2013 - jf. dog avsnittene "Status - oppsummert" og "Veien videre - strategi og tiltak".

Rakkestad kommune står foran også store utbygginger i Skautun rehabiliterings- og omsorgssenter og Hjembaserte tjenester i 2012 - 2014. I anleggsfasen - ca. to år - trenger Hjembaserte tjenester en annen midlertidig base, og etter omfattende interne prosesser i januar - mars blir Bankgården Rakkestad sett på som det beste alternativet. I øyeblikket forhandler rådmannen og selskapet om en leiekontrakt på arealer.

Framgangsmåten er forenlig med regelverket for offentlige anskaffelser.

Rakkestad legesenter leier kontorer i Bankgården Rakkestad, men opplever mer og mer at de ikke passer for deres virksomhet. Det er trangt, og spesielt venteromsbekvemmlighetene er uhensiktsmessige og lite funksjonelle. Også brukerne reagerer på og retter stadig vekk kritikk mot disse forholdene. Over tid er det for legesenteret vanskelig å drive og utvikle seg i lokalene.

I løpet av noen måneder, blir Rakkestad legesenter dessuten mest sannsynlig tilbudt en ny legehjemmel. Det forbedrer ikke situasjonen på noen måte.

Leieavtalen er på ti år - hvorav det nå gjenstår ca. sju år.

Rakkestad legesenter har et eget ansvar for sine leie- og kontraktsforhold, men kommunen kan likevel ikke stille seg likegyldig til innretning og standard på kontorene. All den tid de ikke

fungerer som ønskelig, blir det indirekte et kommunalt anliggende. Fra flere hold er forventningene at Rakkestad kommune bidrar til løsninger på problemene.

Bankgården Rakkestad AS kan ikke gjøre ytterligere arealtilpasninger for legesenteret.

Rådmannen tilrår at Rakkestad kommune går inn som leietaker i kontrakten, og framleier lokalene til Rakkestad legesenter inntil det har funnet seg en ny lokalitet. Videre bruk blir et element i totalprosjektet for eiendommen.

Rakkestad legesenter betaler kr. 215 000 i leie (190 kvadratmeter) til Bankgården Rakkestad AS.

Avslutning:

Rådmannen beskriver i saksframlegget en kommunal strategi for stabilisering og utvikling av Bankgården Rakkestad AS. Ny reguleringsplan for Rakkestad Sentrum vil trolig tillate en moderat boligbygging/leilighetsetablering på eiendommen – som i neste omgang gir en sterkere finansiering av selskapet og dermed mulighet for eierne til over tid å ta ut utbytte eller på annen måte realisere verdiene av sine investeringer.

Trinn to er leie av lokaler i bygningen til kommunale formål – i takt med at kommunale tilbud – helse- og omsorgstjenester og kulturskole – blir utviklet og bygget ut. Tiltaket styrker direkte Bankgården Rakkestad AS' driftsgrunnlag.

Rådmannen mener at Rakkestad kommune med denne strategien tar sitt ansvar som største eier av selskapet, og at forpliktelser slik disse går fram av vedtekter og aksjonæravtale etter hvert blir oppfylt.

Videre utredninger og saksbehandling vil avklare tekniske, økonomiske og andre betingelser for prosjektene. I tiden framover blir det gjenstand for så vel enkeltsaker til formannskap og kommunestyre som at det blir sentrale temaer i budsjett 2013 og økonomiplan 2013 – 2016.

Umiddelbart tenker rådmannen å etablere følgende kontrakter:

- 1 – Leieavtale mellom Rakkestad kommune og Bankgården Rakkestad AS – midlertidig base for Hjembaserte tjenester 2012 – 2014/2015.
- 2 – Leieavtale mellom Rakkestad kommune og Bankgården Rakkestad AS – omfattende Rakkestad legesenters lokaler i byggets første etasje.
- 3 – Leieavtale mellom Rakkestad kommune og Rakkestad legesenter – framleie av lokaler til legesenteret inntil at det har funnet seg nye egnede lokaler.

I et noe lengre perspektiv er strategien at kulturskolen blir plassert i kulturhuset, mens biblioteket altså blir flyttet til Bankgården Rakkestad.