

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:
2016/2209

Arkiv:

Saksbehandler:
**Ingeborg
Rivelsrud**

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
30/2017	Grunnskole-, barnehage- og kulturutvalget	13.06.2017
78/2017	Kommunestyret	20.06.2017

Økt tilgang til utleielokaler og utstyr - regeljusteringer Kommunestyrets vedtak:

1. Lier kommunes utleieregler vedtatt i 2013 justeres slik:
 - a) Perioden for bruk av kommunens utleielokaler utvides slik at den i utgangspunktet løper fra skolestart på høsten og til skolens sommerferie med unntak for offentlige fridager, juleferien og påskeuka, dvs. at det er normal trening/bruk også i høst- og vinterferien. Det kan søkes om leie også i skolens juleferie, påskeferie og sommerferie ved særlige behov. Juli måned holdes imidlertid i utgangspunktet stengt for utleie.
 - b) Fast trening kan også skje i helgene og da etter samme prinsipper/priser som for trening på ukedager. Rådmannen fastsetter hvilke haller som åpnes for dette. Ordningen evalueres etter 2 års forsøk.
 - c) Bruk av møbler og utstyr og evt. tilgang til lagerplass må avtales ved utleie. For bruk av møbler og utstyr i haller og saler der slikt utstyr ikke permanent står fremme, må leietaker selv hente og sette det på plass etter bruk. Skader og ødeleggelser skal erstattes fullt ut av leietaker.
 - d) Kultur og fritid har ansvar for leieordningen og kontakten med de ikke-kommunale brukere og leietakere for aktuelle leielokaler innenfor den definerte utleietiden. Kultur og fritid holder nødvendig kontakt med skolene vedr. utleieforhold, og mot Lier eiendomsselskap KF som har ansvar for at de aktuelle byggene driftes på en forsvarlig måte og tilpasset den vedtatte bruk.
 - e) Rådmannen kartlegger bruken av kommunal lagerplass for foreningslivet og lager en rutine for vurdering og avtalemessige forhold for dette innen 31.12.2017. Fra skoleåret 2018/19 skal søknad om faste trenings/øvingslokaler også omfatte evt. søknad om lagerplass der slik plass finnes.
 - f) Rådmannen avklarer fortløpende hvilke lokaler som legges ut for ekstern utleie via kommunens nettportaler og fastsetter oppdaterte utleieregler med utgangspunkt i sentrale lover og regler, lokalpolitisk vedtatte hovedprinsipper og ivaretagelse av ansvar og sikkerhet for lokaler og brukere. De ulike lokalenes egnethet for ulike formål vil også regulere bruken. Skolens flerbrukslokaler skal som hovedregel ikke

brukes til private selskaper eller arrangementer.

2. Reglene iverksettes med virkning fra skoleåret 2017/18. De økonomiske rammene for utvidet tilgang, økt tilrettelegging og mer samordnet utleieordning sikres gjennom 2. tertialrapport for høsten 2017 og via handlingsprogrammet for 2018-21 for kommende periode.
3. Kompensasjon for slitasje ved utleie vurderes i HP 2018-2021

Kommunestyrets behandling:

Thomas Klingen Andersen (FRP) fremmet følgende forslag:

«Rådmannens forslag til vedtak med nytt punkt 3:

Den foreslåtte økningen/ forbedringen forutsettes gjennomført uten økning av ansatte.»

GBK-utvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Thomas Klingen Andersens forslag falt da det fikk 5 stemmer (FRP) mot 44 stemmer (18H,15AP,3SP,3V,2KRF,2MDG,1SV).

Grunnskole-, barnehage- og kulturutvalgets innstilling til kommunestyret:

4. Lier kommunes utleieregler vedtatt i 2013 justeres slik:
 - g) Perioden for bruk av kommunens utleielokaler utvides slik at den i utgangspunktet løper fra skolestart på høsten og til skolens sommerferie med unntak for offentlige fridager, juleferien og påskeuka, dvs. at det er normal trening/bruk også i høst- og vinterferien. Det kan søkes om leie også i skolens juleferie, påskeferie og sommerferie ved særlige behov. Juli måned holdes imidlertid i utgangspunktet stengt for utleie.
 - h) Fast trening kan også skje i helgene og da etter samme prinsipper/priser som for trening på ukedager. Rådmannen fastsetter hvilke haller som åpnes for dette. Ordningen evalueres etter 2 års forsøk.
 - i) Bruk av møbler og utstyr og evt. tilgang til lagerplass må avtales ved utleie. For bruk av møbler og utstyr i haller og saler der slikt utstyr ikke permanent står fremme, må leietaker selv hente og sette det på plass etter bruk. Skader og ødeleggelser skal erstattes fullt ut av leietaker.
 - j) Kultur og fritid har ansvar for leieordningen og kontakten med de ikke-kommunale brukere og leietakere for aktuelle leielokaler innenfor den definerte utleietiden. Kultur og fritid holder nødvendig kontakt med skolene vedr. utleieforhold, og mot Lier eiendomsselskap KF som har ansvar for at de aktuelle byggene driftes på en forsvarlig måte og tilpasset den vedtatte bruk.
 - k) Rådmannen kartlegger bruken av kommunal lagerplass for foreningslivet og lager en rutine for vurdering og avtalemessige forhold for dette innen 31.12.2017. Fra skoleåret 2018/19 skal søknad om faste trenings/øvingslokaler også omfatte evt. søknad om lagerplass der slik plass finnes.
 - l) Rådmannen avklarer fortløpende hvilke lokaler som legges ut for ekstern utleie via kommunens nettportaler og fastsetter oppdaterte utleieregler med utgangspunkt i

sentrale lover og regler, lokalpolitisk vedtatte hovedprinsipper og ivaretagelse av ansvar og sikkerhet for lokaler og brukere. De ulike lokalenes egnethet for ulike formål vil også regulere bruken. Skolens flerbrukslokaler skal som hovedregel ikke brukes til private selskaper eller arrangementer.

5. Reglene iverksettes med virkning fra skoleåret 2017/18. De økonomiske rammene for utvidet tilgang, økt tilrettelegging og mer samordnet utleieordning sikres gjennom 2. tertialrapport for høsten 2017 og via handlingsprogrammet for 2018-21 for kommende periode.
6. Kompensasjon for slitasje ved utleie vurderes i HP 2018-2021

Grunnskole-, barnehage- og kulturutvalgets behandling:

Thomas Klingen Andersen (FRP) fremmet følgende forslag:

Rådmannens forslag til vedtak med nytt punkt 3:

Den foreslåtte økningen/ forbedringen forutsettes gjennomført uten økning av ansatte.»

Frank Yggeseth (H) fremmet rådmannens forslag til vedtak med følgende endring:

«Endring i punkt 1 c) 2.setning endres slikt:

For bruk av møbler og utstyr i haller og saler der slikt utstyr ikke står permanent fremme, må leietaker selv hente og sette det på plass etter bruk.»

Thomas Klingen Andersen sitt forslag falt med 1 stemme (1FRP) mot 8 stemmer (3H, 3AP, 1SP, 1V).

Frank Yggeseth sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Utvalget vedtok følgende omforente forslag:

«Nytt punkt 3:

Kompensasjon for slitasje ved utleie vurderes i HP 2018-2021.»

Rådmannens forslag til vedtak:

7. Lier kommunes utleieregler vedtatt i 2013 justeres slik:

- m) Perioden for bruk av kommunens utleielokaler utvides slik at den i utgangspunktet løper fra skolestart på høsten og til skolens sommerferie med unntak for offentlige fridager, juleferien og påskeuka, dvs. at det er normal trening/bruk også i høst- og vinterferien. Det kan søkes om leie også i skolens juleferie, påskeferie og sommerferie ved særlige behov. Juli måned holdes imidlertid i utgangspunktet stengt for utleie.
- n) Fast trening kan også skje i helgene og da etter samme prinsipper/priser som for trening på ukedager. Rådmannen fastsetter hvilke haller som åpnes for dette. Ordningen evalueres etter 2 års forsøk.
- o) Bruk av møbler og utstyr og evt. tilgang til lagerplass må avtales ved utleie. For bruk av møbler og utstyr i haller og saler der slikt utstyr ikke permanent står framme, tas en liten leiepris som tilfaller skolen som eier av dette, og leietaker selv henter og setter på plass etter bruk. Skader og ødeleggelser skal erstattes fullt ut av leietaker.
- p) Kultur og fritid har ansvar for leieordningen og kontakten med de ikke-kommunale brukere og leietakere for aktuelle leielokaler innenfor den definerte utleietiden. Kultur og fritid holder nødvendig kontakt med skolene vedr. utleieforhold, og mot Lier eiendomsselskap KF som har ansvar for at de aktuelle byggene driftes på en forsvarlig måte og tilpasset den vedtatte bruk.
- q) Rådmannen kartlegger bruken av kommunal lagerplass for foreningslivet og lager en rutine for vurdering og avtalemessige forhold for dette innen 31.12.2017. Fra skoleåret

2018/19 skal søknad om faste trenings/øvingslokaler også omfatte evt. søknad om lagerplass der slik plass finnes.

- r) Rådmannen avklarer fortløpende hvilke lokaler som legges ut for ekstern utleie via kommunens nettportaler og fastsetter oppdaterte utleieregler med utgangspunkt i sentrale lover og regler, lokalpolitisk vedtatte hovedprinsipper og ivaretagelse av ansvar og sikkerhet for lokaler og brukere. De ulike lokalenes egnethet for ulike formål vil også regulere bruken. Skolens flerbrukslokaler skal som hovedregel ikke brukes til private selskaper eller arrangementer.
8. Reglene iverksettes med virkning fra skoleåret 2017/18. De økonomiske rammene for utvidet tilgang, økt tilrettelegging og mer samordnet utleieordning sikres gjennom 2. tertialrapport for høsten 2017 og via handlingsprogrammet for 2018-21 for kommende periode.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Saken følger opp en bestilling fra kommunestyret høsten 2016. Rådmannen foreslår utvidet tilgang til skolens flerbrukslokaler i skolens ferier, og åpner for forsøk med fast trening også i helgene for noen idrettshaller.

Det skal fortsatt være gratis å benytte skolens flerbrukslokaler for lokale foreninger til trening/øvelser for barn og unge og for enkeltmøter og arrangementer for lokalt foreningsliv generelt på ukedagene, mens det tas betalt for bruk av lokalene lørdag og søndag. Det innføres en betalingsordning og rutine for bruk av mobile møbler og div. dyrere utstyr. Økonomiske konsekvenser (merkostnader mht. bygningsdrift, utstyrsleie og utleieadministrasjon) beregnes og sikres dekning i handlingsprogrammet fra 2018.

Vedlegg/referanse:

Kommunestyresak 88/2016 (se sakliste og protokoll)

Utredning:

1. Bakgrunn

Det har i noen år vært et ønske fra lokalt foreningsliv mht. økt tilgang til utleielokaler. Dagens utleieordning har også vist seg å ha både noen utfordringer og noen svakheter som det er ønskelig å få ryddet opp i.

Kommunestyret vedtok i sak 88/2016 Tilgang til utleielokaler og utstyr følgende:

«Utlån og utleie av kommunale lokaler og anlegg er en viktig forutsetning for å sikre et aktivt og tilbudsrikt lokalsamfunn. Lier kommune vil vurdere om tilgangen til lokaler kan utvides og forenkles for lokalt kulturliv, og om utleiereglene bør tydeliggjøres mht. rutiner og forutsetninger for utlån/utleie. En utredning med forslag til nye rammer, regler og økonomiske konsekvenser legges fram i løpet av våren 2017.»

Saken listet opp mange konkrete problemstillinger som skulle utredes videre som grunnlag for nye grep og regler i forhold til de reglene som er gjeldende og som ble vedtatt sist i 2013. Denne saken følger opp utredningsbestillingen punkt for punkt, og har også tatt inn andre forhold som i utredningsprosessen har framkommet som relevante.

Rådmannen har i arbeidet med denne saken særlig invitert til og fått innspill fra idrettsrådet, skolene og Lier eiendomsselskap.

2. Fra utleie som følger skoleåret til utleie større deler av året

Dagens regler tilsier at haller og flerbruksrom i skolelokalene våre kan lånes/leies ut i skolens driftsår, dvs. fra skolestart til skoleslutt og med stengte lokaler i alle skolens ferier. For svømmehallen er driftsperioden enda kortere, bl.a. pga behov for rensing og løpende vedlikehold.

De seinere årene har mange idrettslag søkt om å få tilgang til lokalene også i skolens ferier, særlig i høst- og vinterferien, men også i jul- og sommerferier. Søknadene har delvis vært begrunnet i behov for et mer sammenhengende og lengre trenings-år, delvis med behov for oppkjøring eller gjennomføring av spesielle stevner eller aktivitetsuker.

Dette vil medføre noen økte kostnader bl.a. for renhold, ventilasjon og varme, men også andre følgekostnader. Lier eiendomsselskap har stipulert ekstrautgifter for en dag til mellom kr 3.800 pr dag for en håndballhall, kr 3.000 for en mindre hall og kr 2.200 for gymsalene. Dersom alle haller og gymsaler holdes åpne i høstferien med planlagt aktivitet, vil dette kunne føre til merkostnader på opptil kr 175.000 for høsten 2017. Helårsutgiften for perioden fra skolestart til skoleslutt inkludert høst- og vinterferiebruken vil kunne bli noe over det dobbelte, estimert til ca kr 400.000.

Det er noe usikkerhet knyttet til tallene. Årsaken er blant annet at det nok har vært noe aktivitet enkelte steder i disse feriene hittil også, tidvis uten at vi har fått særskjær om det og heller ikke har lagt inn økt drift eller beregnet kostnad for dette. Skolens SFO er jo åpen, og skolen står derfor ikke tom som da utleiereglene opprinnelig ble utformet. I tillegg er det flere aktiviteter som ikke har inne-trening så lenge man kan trene ute, og derved først starter inne-trening etter høstferien og avslutter inne i løpet av april.

Noen vil – som hittil – ønske og søke om trening også i juleferien. Sommerferie- og påskeukebruken er høyst usikker, og vil neppe utgjøre noen større merkostnad siden den kun vil dreie seg om få steder og dager ut fra spesielle behov.

Rådmannen vurderer likevel dette som en riktig prioritering i et folkehelseperspektiv og med utgangspunkt i at vi ønsker våre bygg og anlegg i flerbruk til gavn for lokalsamfunnet og innbyggerne våre. Utleieadgangen foreslås derfor utvidet til å omfatte høst- og vinterferien, og med mulighet for leie/bruk også i andre skoleferier ved særlige behov. Kun juli måned foreslås som stengt for utleie.

Ved større vedlikeholdsoppgaver mm kan lokalene selvsagt stenges utover juli måned. Vedlikeholdsoppgaver i skoleåret skal varsles i god tid før utleielokalene evt. må stenges.

De økonomiske konsekvensene må ivaretas gjennom handlingsprogrammet. To alternativer foreligger: Å legge inn økte driftsrammer til dekning av merkostnader eller å øke inntektsgrunnlaget ved å ta betalt for den utvidede tilgangen, evt. for deler av den.

Rådmannen legger til grunn at høstbruken mandag-fredag i år ikke utløser betalingskrav, men at evt. særskøknader i juleferien vil følge helgeprisene som i hvert fall dekker ca 50% av stipulert kostnad.

3. Trening i noen haller også i helgene, på samme vilkår som på ukedager

Dagens regler gir gratis tilgang til fast trening/øvelser for barn og unge og for enkeltmøter for alle i skolelokaler og andre utleielokaler på ukedagene mandag-fredag. Voksentrening betales det for på ukedagene. I helgene betaler alle.

Det er en gledelig etterspørsel etter treningstider for både idrettslag og trimgrupper. Selv om vi har fått flere idrettshaller de siste årene, er det fortsatt knapphet på halltid ifht. innmeldte ønsker/behov. Flere trimgrupper har ønsket fast trening i helgene, noe som vil kunne frigjøre tid på ukedager. Friskis og Svettis har tidligere hatt fast trening i Lierhallen, som bortfalt da denne hallen ble lagt inn under samme regler som andre haller fra årsskiftet.

Merbruk av helger til trening vil også kunne føre til noe merkostnader, men ut fra innspill så langt vil dette ha et lite omfang og også kunne gi merinntekter pga leie for voksentrening. Det blir derfor vanskeligere å stipulere kostnaden ved dette. Her må erfaring gjøres for deretter å beregne nettokostnader.

Rådmannen har vurdert dette, og foreslår ut fra et folkehelseperspektiv at det bør åpnes for trening på like vilkår som på ukedagene (dvs. gratis for barn/unge, noe leie for voksne) også i helgene. Rådmannen bør kunne gjøre vurderinger fra år til år mht. hvilke haller som må reserveres ifht. fast trening pga mange faste kampdager eller annen bruk. Kamper og arrangementer vil uansett prioriteres foran fast leie, slik reglene er for ukedager.

4. Bruk av møbler, utstyr og lagerplass mm

Dagens utleiereglene har ingen presiseringer mht. bruk av møbler og utstyr, med unntak for ved Lier kulturscene der leieprisene for det mest aktuelle utstyret blir fastsatt av kommunestyret i handlingsprogrammet. For leie av Engersand er alt kjøkkenutstyr inkludert i leien.

Det finnes imidlertid en praksis for skolelokalene som enkelt kan oppsummeres slik:

- Ved behov for stoler og bord til arrangementer i haller og rom der dette normalt ikke står framme, må dette avklares direkte med vaktmester som anviser hvor dette utstyret kan hentes og tilbake-plasseres etter bruk. Det tas i utgangspunktet ikke betalt for dette, men ved skader eller ødelegelser kan kommunen be om erstatning.

- Ved behov for bruk av kjøkkenfasiliteter er dette noe som avtales direkte med skolen enten fra leietakers side eller via Kultur og fritid, og der det kan være litt ulik praksis ut fra skolene fasiliteter og også ut fra holdningen til utlån. Kjøkkenbruken er lite omfattende og knyttet til overnatting og eventuelle private fester/arrangementer på enkelte skoler. Heller ikke her tas det i dag betalt noe særskilt leie.

- Noen få lokaler har prosjektor eller annet teknisk utstyr. Der må avtale om bruk være avklart på forhånd. Det er imidlertid ingen rutine på dette.

- Mht. utstyr i idrettshaller og gymsaler har jevnt over skolene låst inn det meste av eget utstyr og holder dette unna flerbruk. Men noen skoler har avtaler med idrettslag om at noe av skolens utstyr kan brukes av idrettslaget, og at evt. noe av idrettslagets utstyr kan brukes av skolen. Skolene har i ulik grad tilrettelagt for lagerplass og tilganger til utstyr. Lagerplass-

avtaler har ikke vært gjennomgått og vurdert systematisk på samme måte som fastleieavtalene som følger skoleår. Lagerplassen har også vært uten kostnad.

Bruk av møbler og utstyr medfører selvsagt økt slitasje i tillegg til mulighet for skader. Flere skoler har meldt ønske om mer avklart regelverk mht. bruk av møbler og utstyr, og noen har også ønsket mulighet for å ta ekstra betalt for dette som en inntekt for skolen, som står som eier av dette.

Rådmannen vurderer det slik at i lokaler der bord og/eller stoler står permanent framme er bruken av disse inkludert i leien. Tilsvarende vil det heller ikke være noen kostnad ved gratis bruk av lokalet.

Ved arrangementer i haller og rom der ønsket møblering ikke står framme og der skolen disponerer bord og stoler som kan hentes fram, kan dette bestilles ved utleie, men mot en mindre leiepris som kan kompensere noe slitasje. En sum på kr 250 for det man trenger av bord og kr 250 for det man trenger av stoler foreslås som et utgangspunkt. Ved bruk av prosjektor tas også en tilsvarende leiepris. Ved bruk av kjøkken med utstyr bør det kunne tas en utstyrsleie på kr 500. Denne kompensasjonen tilfaller skolen som eier av møbler og utstyr. Bruk av kioskdisk bør kunne være uten ekstrakostnad og knyttes til leie av torg eller aula.

Bruk av hallutstyr for fast trening og bruk av lagerplass må avtales for den enkelte skole og med den enkelte bruker, bl.a. ut fra hva som finnes av utstyr og lagerplass. Rådmannen har ansvar for å avklare evt. tilgang til lagerplass og sambruk av utstyr samt aktuell betalingsordning for dette innen 31.12.2017. Lagerplassavtalene bør evalueres og fornyes hvert år i tilknytning til fastleietildelingen, første gang med virkning fra skoleåret 2018/19.

5. Prispolitikken

I dag er det gratis for barn og unge å trene i haller og gymsaler mandag til fredag, mens voksne grupper, både idrettslag og trimgrupper, betaler en mindre leie fastsatt av kommunestyret i de årlige handlingsprogrammene. Alle betaler dagsleie lørdag og søndag, med samme priser for arrangementer for barn og unge som for voksne/andre, og uansett om arrangementet varer i 2-3 timer eller 10 timer. På ukedager er møter og de fleste arrangementer gratis for lokalt kulturliv og i praksis også for private som ønsker å holde åpne bursdager for barn som har tilhørighet på angjeldende skole. For næringsliv og foreninger fra andre kommuner betales det alltid, jfr. priser fastsatt i handlingsprogrammet. Kommunens egen bruk går gratis både på hverdager og i helgene. Prisene fastsettes årlig i handlingsprogrammet.

Rådmannen foreslår i pkt 3 over at fast trening i helgene skal kunne avtales uten kostnad for barn og unge og med en årsleiepris for voksne, etter samme prinsipper som for trening/øvelser på ukedager. I pkt 4 foreslås å innføre en mindre betaling for bruk av møbler og utstyr der slikt utstyr ikke står framme permanent. Disse punktene representerer endringer ifht. priser vedtatt i handlingsprogrammet for 2017.

6. Hvilke lokaler og anlegg – hvilken bruk?

I dag er mange lokaler definert som kommunale utleielokaler i Lier kommune. Gjeldende utleieregler vedtatt i 2013 fastslår at all utleie skal skje via utleiesystemer som gis samlet oversikt og lik tilgang. Dette er ikke fulgt opp fullt ut.

Skolelokalene som leies ut via Kultur og fritid:

- Syllinghallen, Syllingaulaen og speilrommet
- Tranbyhallen og Tranbykantina
- Hegghallen
- Heiahallen og Heiahallens musikkrom
- Lierbyen flerbrukshall (og evt. kantina i tilknytning til hallen)
- Høvik flerbrukshall, Høviktorget og Høvik auditorium
- Lierhallen flerbrukshall og svømmehall
- Gymsalene ved Oddevall, Egge, Gullaug Nordal og Hennummarka skoler

Kantinedisk ved Sylling aula og Høviktorget lånes gjerne ut i tilknytning til bruk av aulaen og torget.

Andre lokaler som leies/lånes ut via Kultur og fritid er Reistad Arena (to håndballbaner og et trimrom mandag-torsdag), Lier kulturscene, Engersand forsamlingshus og Lierbyen stasjonsbygning (tidligere Galleri Perrongen).

Lokaler som i noen grad brukes som flerbrukslokaler og kan leies/lånes av lokalt kulturliv m.fl., men har ligget utenfor utleiesystemene som forvaltes av Kultur og fritid, er Heggtorget (avklart lagt inn fra høsten 2017) med tilknyttet kantine/kioskdisk og Høvik skoles musikkrom Narnia, som bl.a. brukes av Høvik og Lier skolekorps. Narnia ønskes ikke lagt ut som utleieobjekt av skolen, og har heller ikke vært etterspurt som leieobjekt siden det finnes flere andre egnede lokaler på skolen. Sylling skole foreslår auditoriet ved skolen som nytt utleieobjekt.

Kultur og fritid ser det også som ønskelig å kunne ha Hegg samlingshall som et mulig utleieobjekt etter skoletid, da dette både er et anvendelig møterom, men også aktuelt som støtterom ved flere arrangementer på kulturscenen. Skolen er åpen for dette. Rommet må imidlertid få en oppfølging mht. reglement og rutiner som er tilpasset flerbruken før dette kan åpnes for utleie.

SFO-lokaler lånes i dag ut til klassesamlinger og barnebursdager på flere skoler. Her er det et valg mellom å legge lokalene inn i utleieportalen for åpne leieforespørsler, men da samtidig forutsette at skolen selv også må booke etter behov, eller alternativt å videreføre muligheten for at skolen kan tillate klassesamlinger og bursdager i disse lokalene uavhengig av den åpne leieportalen, som bidrag til godt klassemiljø og innenfor skolens mandat og rammer.

Svømmehallens drift og utleierutiner ligger i dag til Lier eiendomsselskap og Alier. Utleien er ønsket lagt til Kultur og fritid fra skoleåret 2017/18. Det vil legges fram en egen sak om framtidig driftsmessig forvaltning av svømmehallen.

Tranby seniorsenter driver i dag utleie av lokaler, og Fosshagen og Nøstehagen har til en viss grad åpne kafeterialokaler og møterom for lokalsamfunnet. Ingen av lokalene ligger i dag inne i noen utleieportal – virksomhetene administrerer bruken selv. Omfanget er begrenset.

Det kan komme søknader om å kunne benytte fasiliteter utover dem som ligger inne i utleieportaler, bl.a. kjøkken og kjøkkenutstyr (og ikke bare kantinedisker), flere rom osv. Det dreier seg om større arrangementer og evt. overnattinger. I slike situasjoner forutsettes alltid nærmere kontakt mellom Kultur og fritid og den berørte skolen for avklaringer, og deretter også ofte avtaleklargjørende kontakt mellom leietaker og skolen direkte også.

Rådmannen forutsetter at Hegg samlingssal åpnes for ekstern leie via Kultur og fritids utleieportaler, men at utlån til klassesamlinger og bursdager ikke må gå via utleieportalen, men ses på som del av skolens egen miljøtilrettelegging. Også kjøkkenfasilitetene ved skolene mm foreslås holdt utenfor åpen utleieportalen da etterspørsel og omfang er så begrenset at det er bedre å videreføre rutinen med utsekk mellom Kultur og fritid og skolene etter konkrete behov fra gang til gang.

Rådmannen ser det også pr i dag som hensiktsmessig at omsorgsvirksomhetene kan styre sine lokaler selv slik de også ønsker det.

I dag er lokalt foreningsliv klart den største brukergruppen for skolelokaler, mens det for Engersand-lokalet er flest private selskaper. Også på enkelte av skolene er private tilstelninger og selskaper en økende brukergruppe, primært da knyttet til klassetrinns-barnebursdager, barsedåp og konfirmasjoner. I noen grad er det også utleie til lokalt næringsliv og til leietakere fra nabokommunene, der prisene ligger på det doble i fht. lokale leietakere og også innkreves for ukedager. Omfanget er minimalt.

Arrangementer på skolene må som hovedregel være alkoholfrie, mens dette ikke er et krav for arrangementer på f.eks. Lier kulturscene, Engersand og Lierbyen seniorsenter. Rene ungdomsfester avvises; på Engersand (der vi har flest slike henvendelser) har vi satt 25-årsgrense.

Skolenes rolle som nærmiljøsentra og kommunens rolle som lokalsamfunnsutvikler og møteplass tilrettelegger tilsier at åpne aktiviteter og arrangementer bør anses som naturlige brukerformål i våre lokaler. Og dette utgjør også størstedelen av bruken i dag.

Utviklingen der tidligere samfunnshus nedlegges, gjør imidlertid at private henvendelser har økt de siste tiårene. Det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt det bør være en kommunal oppgave å leie ut kommunale lokaler til private selskaper eller næringslivsformål i konkurranse med private selskapslokaler og utleiesteder (som det har blitt flere av de senere årene), og hvor mye som tales av dette før reglene for momsrefusjon og konkurransevridning bør problematiseres. Denne utleien tar jo også administrative og driftsmessige ressurser fra kommunens primæroppgaver.

Rådmannen innser at det er ønskelig sett også fra kommunens side at lokaler kan stilles til disposisjon for å sikre klassetrinns-bursdager, dette skaper godt miljø og fellesskap sosialt for barna. Dette kan vurderes som så tett knyttet til skolens mandat at rent utlån av egnede lokaler bør kunne håndteres av skolene selv når dette dreier seg om lokaler som ikke ligger inne som åpne utleielokaler. Dette ønsker også skolene selv.

Rådmannen kan forstå etterspørselen etter rimelige og lokale arenaer for noen private selskaper som barsedåp og konfirmasjoner. For private selskaper, fester og jubileer anser rådmannen likevel at det som hovedregel ikke bør benyttes skolelokaler, både av praktiske og mer prinsipielle grunner: Det finnes et privat marked for dette, det tar tid å administrere og følge opp slik utleie og det vil være drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til dette som synes urimelig å dekke kommunalt. (Alternativt må leiepriser og ressursrammer tilpasses for å kunne følge opp dette framover.)

Rådmannen har notert seg at det er en viss politisk interesse for økt tilgjengelighet til kommunale utleielokaler for næringslivet. Rådmannen ser dette som mest aktuelt for lokaler som egner seg best til de formål som næringslivet søker, og da kan et utgangspunkt være å markedsføre Lier kulturscene spesielt som det kommunale leiestedet. For øvrig anser

rådmannen det som en viktig kommunal oppgave å fremme det lokale næringslivet og privat drevne steder for næringslivets og privates behov for møter, konferanser, arrangementer og selskaper. Her har vi jo flere aktuelle, bl.a. Madam Tveten, Renskaug Vertsgård, Hagestad, Svensfjøsset og noen gjenværende private samfunnshus og klubbhus. Informasjon om disse ligger bl.a. ute på kommunens nettsider.

7. Andre forhold av betydning for utleiepolitikk og drift

I dag har skolene en fortrinnsrett til lokalene for gjennomføring av egne møter og arrangementer utenom skoletiden. Enkeltmøter/arrangementer i regi av lokalt kulturliv eller kommunen ellers, gir også anledning til å avlyse øvelser og trening på ettermiddags/kveldstid. Slik avlysning må varsles i god tid før dagen, og Kultur og fritid opererer med minst 14 dagers forvarsel som hovedregel.

Dette medfører selvsagt ulempe og problemer for faste leietakere/brukere på ettermiddags/kveldstid, og særlig ved gjentatte avlysninger (som særlig kan gjelde før jul og i eksamensperioder på våren) og ved kort varslingsstid. Noen møter/tiltak planlegges relativt kort tid før gjennomføring, men sjelden seinere enn ca tre uker før gjennomføring. Arrangementer og faste møter/samlinger settes normalt opp langt tidligere av de fleste arrangørene, ikke minst av skoler og kommunale virksomheter, og bør kunne legges inn i utleiesystemet og varsles samlet tidlig hvert halvår. Hensynet til faste kveldsbrukere bør også tilsi at ikke stadig samme kveld bortfaller fra ordinær bruk, noe også skolene kan utfordres til å ta mer hensyn til.

Rådmannen forutsetter at skoler og andre kommunale virksomheter planlegger sine møter og arrangementer slik at booking gjøres i god tid før gjennomføring (minst tre uker), og for faste foreteelser helst for et halvår av gangen. Kultur og fritid bør etterspørre slike bookinger fra skolene spesielt ved oppstart av hvert halvår.

Organisasjonsmessige endringer fører til nye regler og rutiner

Ansvarsfordelingen mellom Lier eiendomsselskap KF og Kultur og fritid er under avklaring. Fortsatt gjenstår bl.a. avklaring av hvordan leiekostnader og disposisjonsretter skal fordeles mellom kommunale virksomheter. Eiendomsrelaterte brukerkontakter knyttet til kommunale primærbrukere/virksomheter ligger i utgangspunktet til Lier eiendomsselskap, men er mer uklart ved flerbrukslokaler. Tidligere har det vært felles brukermøter for skoler, Kultur og fritid og eksterne brukergruppe i regi av Anlegg og eiendom. Dette har imidlertid ikke vært gjennomført etter omorganiseringen til eiendomsselskap.

Flere henvendelser har hittil blitt behandlet uten avklarte rutiner. Spørsmål om å kunne bruke rådhuset og parken til ulike formål kommer jevnlig, spørsmål om bruk av stasjonsområdet rundt bygningene våre skal besvares, henvendelser knyttet til bruk av andre plasser og friområder kommer også. Her besvares noe av rådmannen, noe av Kultur og fritid og noe av Lier eiendomsselskap i dag. Dette er det ønskelig å rydde opp i og få klarere rutiner og ansvarsavklaringer for, både for å kunne kommunisere dette utad, men også for lettere oversikt innad.

Dagens utleieportaler er enkle å bruke for leietakerne og kan lett utvides med flere leieobjekter, men den er tungvint og tidkrevende å administrere. Flere objekter vil kreve mer administrasjons- og oppfølgingstid. Muligheten for ny utleieordning eller administrative forenklinger vurderes jevnlig og må også vurderes på nytt dersom dagens volum og ambisjoner økes.

Uansett digital plattform og enkle rutiner så tar utleieadministrasjon tid. Kapasiteten til en mer robust utleiehåndtering må sikres bedre enn i dag, da dette er en oppgave som er sterkt etterspurt, og som krever stadig mer fokus og profesjonalisering. Utleien omfatter både bestillinger og bekreftelser, fakturering og fordeling av inntekter, til dels mye spørsmål og noe klagebehandling. Med økt volum vil også oppgaven bli mer tidkrevende uansett hvilket utleiesystem som eventuelt velges. Nye oppgaver overført fra Lier eiendomsselskap vil også kreve økt kapasitet hos Kultur og fritid.

Flerbruk gir utfordringer. Dagens ordning baserer seg i stor grad på tillit og leietakeransvar; kommunen har normalt ingen tilsynsvakter eller ansatte ellers til stede ved utleie. Hvis alle gjør sitt, informerer hverandre godt og følger de regler og rutiner som gjelder så kan dette fungere bra. Men slik er det jo ikke alltid.

- Knyttet til gjennomføring av selve utleien er det også knyttet utfordringer til dagens ordning, både for leietaker og de kommunale virksomhetene: Dagens ordning med nøkler fører til at det finnes mange nøkler ute, liten mulighet for å vite hvem som faktisk har vært inne til enhver tid og samtidig at det kan være vanskelig å finne fleksible løsninger når ikke alle kommer samtidig. Tilgangsikring via kodelås hadde vært mer smidig og lettere å kontrollere.
- Henvendelser vedr. leie og bruk kommer litt tilfeldig og feil, og at dette fører til merarbeid for flere.
- Lier kommune ikke har noen tilsynsvaktordning knyttet til utleieordningen, kun en vaktmester-beredskapsordning som går ut på at man må ringe vakttelefon ved behov. Utrykning vil da belastes leietaker. Enkelte av skolene (og særlig de større) er særlig opptatt av svakheten ved mangel på stedlige tilsynsvakter, og har tatt dette opp igjen ved spørsmål om innspill i denne saken.
- Det er jevnlig situasjoner der rot eller skader påberopes og skaper behov for oppfølging som oftest krever flere involverte. Ofte finner vi sammen svar og løsninger i etterkant, men slikt tar tid.

Rådmannen viser til at etablering av eget eiendomsselskap med en ren eiendomsforvalterrolle og innføring av internhusleieavtaler fører til behov for tydeligere avklaringer av roller, ansvar og oppgaver. Dette medfører også endringer av ressursrammer for å følge opp dette.

Rådmannen erkjenner at utleieadministrasjon er en tidkrevende oppgave, og at økt volum vil kreve økt kapasitet og vurdering av enklere utleiesystemer. Kultur og fritid må finne en hensiktsmessig administrativ løsning som ivaretar aktuelle brukeres enkle tilgang til å søke om bruk og kommunens behov for ansvarstydelighet, kontroll og rutiner for å ivareta sikkerhet, lokaler og utstyr. Det kan bli behov for å styrke den administrative ressursen til dette tjenesteområdet. Dette må ivaretas via handlingsprogramarbeidet for 2018-21.

Dagens utleie-reglementer må gjennomgås og revideres i samarbeid med Lier eiendomsselskap, og leieutgifter og leieinntekter beregnes og fordeles i samarbeid mellom rådmannen, virksomhetene og Lier eiendomsselskap. Det må samtidig ses nærmere på om skilting og opplæring av leietakere kan bedres slik at bedre rutiner kan innarbeides og feilhenvendelser kan reduseres.

Muligheten for å kunne gjeninnføre en tilsynsvaktordning er et økonomisk og praktisk spørsmål. Rådmannen ser ingen realistisk mulighet for å innføre en slik ordning nå, selv om det ville kunne hatt noen positive effekter, men har tatt dette med under som et punkt som kunne vært vurdert i en tilpasset og begrenset form, evt. som et forsøk.

8. Økonomiske og praktiske konsekvenser

Økt åpningstid for utlån/utleie av skolelokaler vil medføre noen økte kostnader. Skolene er i bruk til SFO i store deler av den utvidede driftsperioden, men bruken er mer begrenset enn i skolens ordinære driftsår.

Lier eiendomsselskap har beregnet merkostnadene mht. renhold, strøm, ventilasjon og forbruksvarer på årsbasis til i størrelsesorden ca kr 400.000-450.000, avhengig av hvor omfattende den faktiske merbruken blir. For høsten 2017 vil åpning for ordinær bruk i høstferien kunne gi en merkostnad på kr 175.000 jfr. pkt. 2 over.

Tilrettelegging for fast trening også i helgene vil kunne føre til noe økte leieinntekter. Omfanget er pt svært usikkert, men gitt at vi får inn to voksegrupper som hver ønsker 1,5 times trening i en flerbrukshall (liten hall), så vil dette med dagens priser kunne gi en økt leie på ca kr 20.000.

Utleietilbudet er en av kommunens mest etterspurte tjenester. Utleieportalene og det administrative arbeidet knyttet til utleietjenesten vil kreve økt ressursinnsats framover både pga flere utleieobjekter, men også pga forventninger til at flere oppfølgingsoppgaver skal dekkes via Kultur og fritid og ikke via Lier eiendomsselskap. Kultur og fritid antyder et realistisk behov på 40-50% stilling for å kunne yte denne tjenesten på en profesjonell måte og med utvidede oppgaver som skissert. Ved evt. overgang til ny portalløsning kan det i tillegg bli nødvendig å øke driftsrammer for lisenser/avtaler.

Rådmannen foreslår at behovet for økte kostnader til utvidet tilgang til lokaler for høsten 2017 behandles i 2. tertialrapport og kostnadsrammene for kommende år vurderes nærmere og innarbeides i handlingsprogrammet for 2018-21, basert på erfaringer knyttet til søknader om fast tid for skoleåret 2017/18 jfr. pkt 2 over. Rådmannen vil også vurdere nærmere nødvendige ressursrammer for det administrative arbeidet knyttet til utleieordningen.

9. Spørsmål til videre utredning?

Utleieordningen vil alltid måtte være under vurdering, for utvikling og forbedringer ut fra behov og ulike rammebetingelser.

Denne saken følger opp og foreslår endringer/justeringer for noen forhold som har vært registrert over lengre tid som behov vi bør ta stilling til. Men i prosessen er det også kommet fram flere andre utfordringer eller spørsmål som foreløpig ikke er utredet videre. Disse nevnes likevel her, med mulighet for politiske synspunkter og prioritering for videre utredning..

Følgende problemstillinger nevnes, med overskrifter som evt. kan benyttes i vedtakspunktet:

- **Endret prispolitikk i helgene:** Bør vi åpne for at kortere møter, treningsøkter eller arrangementer gis lavere leiepris lørdager og søndager, f.eks. slik at leie innenfor ramma av maks 3 timer bør kunne få redusert dagspris? Kan rene treningsamlinger for barn og unge i helgene også gjøres gratis? Bør rådmannen kunne gi tilgang til gratis ekstraøvelser i helger for korps og andre kulturorganisasjoner bl.a. i forkant av 17. mai, arrangementer eller stevner?

- **Installasjon av nytt nøkkelsystem** med tidsbegrenset kodelås-tilgang bør vurderes nærmere i handlingsprogramprosessene framover. Vil gjøre tilgangsstyringen enklere, vi får oversikt over hvilken brukergruppe som har vært inne når noe skjer, og brukerne får enklere tilgang bl.a. når det blir behov for raske bytter av trenere eller flere skal inn samtidig. Må utredes videre og prioriteres innført for de mest og bredest brukte lokalene først.
- **Åpen nett-tilgang vurderes:** Åpen nett-tilgang har de siste årene kommet opp som ønsker fra brukere, særlig knyttet til møter og enkelte arrangementer. Dette finnes foreløpig ikke i noen av utleielokalene våre, men dette bør utredes og tilrettelegges for etter en prioritert plan basert på bruk og nyttevurderinger.
- **Innføring av en tilsynsvaktordning?** Muligheten for å kunne gjeninnføre en tilsynsvaktordning kan vurderes da dette vil kunne fjerne mye av grunnlaget for frustrasjonene som finnes til utleieordningen i dag, samt gi bedre eierkontroll for kommunen. Ambisjonsnivået, løsninger og kostnader knyttet til dette må vurderes nærmere.