

KALLELSE

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 14 oktober 2014
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

| Nr | Ärende | Noteringar |
|----|--|------------|
| 1. | Val av justeringsman | |
| 2. | Adjungering | |
| 3. | Anmälningar | |
| 4. | Delegationsbeslut | |
| 5. | Investeringar Valfärd samhällsservice KFKS 2013/182-040 | |
| 6. | Investeringar Valfärd skola KFKS 2013/182-040 | |
| 7. | Hysesmodell Nacka seniorcenter KFKS 2012/525-293 | |
| 8. | Namnändring verksamheten Björknäs korttidsboende KFKS 2014/848-734 | |
| 9. | Övriga frågor | |

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut- och sammanställning tertial 2 år 2014 Välfärd samhällsservice

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja produktionsområdet Välfärd samhällsservice investeringsmedel om 1,5 mnkr enligt nedan och notera investeringssammanställningen enligt förslag från Välfärd samhällsservice.

Sammanfattning

Under flera år har produktionsområdet Sociala stödresurser haft en investeringsram på 1,5 mnkr per år.

2014 utökades produktionsområdet med ett antal enheter inom kultur och fritid och det nya Välfärd samhällsservice bildades. Sammanlagt har nu Välfärd samhällsservice ca 50 enheter spridda i olika lokaler i hela kommunen. För 2014 ansökte Välfärd samhällsservice om en utökad ram för 2014 på 3 mnkr. Prognosen för investeringar under 2014 är, i tertialboks slut 2, att 2 mnkr av denna ram kommer att tas i anspråk och att 1 mnkr inte kommer att nyttjas.

För att verksamheterna ska kunna fungera kundanpassat och effektivt behöver inventarier och verktyg i form av system och apparater inköpas eller uppdateras. Att kunna ersätta möbler, tekniska hjälpmedel (som t ex liftar inom vår och omsorgsboenden), larm och trygghetssystem inom äldreården, maskiner i våra kök är nödvändigt både för att kunna utföra arbetet och av arbetsmiljöskäl.

Produktionsområdet Välfärd samhällsservice har en av kommunfullmäktige beslutad investeringsram för 2015 på 1,5 mnkr och för 2016 på 1,5 mnkr. För 2017 äskar Välfärd samhällsservice en investeringsram på 1,5 mnkr.

Ärendet

Produktionsområdet Sociala stödresurser (kommunal utförare inom vård stöd och behandling) hade under flera år en investeringsram på 1,5 mnkr. Avsikten var att hela verksamhetsområdets investeringar skulle rymmas inom denna ram. Endast ett år, 2012, har ramen använts fullt ut. 2010, 0 kr.

Inför omorganisationen 2014 då det nya Välfärd samhällsservice hade utvidgats med de tre kommunala biblioteken, Nacka musikskola, Nacka kulturcentrum samt de sex kommunala fritidsgårdarna äskades 3 mnkr i investeringsram. Prognosen för 2014 är att 2 mnkr av denna ram kommer att tas i anspråk och 1 mnkr inte kommer att nyttjas.

I våra ca 50 enheter spridda i lokaler runt om i kommunen finns behov av, möbler, övriga inventarier och hjälpmedel för funktionshindrade (som t ex liftar inom vård- och omsorgsboenden), olika verktyg och system som t ex larm- och trygghetssystem i våra äldreboenden, mobila stödsystem för att kvalitetssäkra och underlätta att kunden får rätt hjälp. Utöver inventarier uppkommer ibland kostnader för anpassning och omställning av lokaler vid verksamhetsförändringar.

Välfärd samhällsservice

| Prioritering | Typ av investering | Projekt | Tidigare beslutad projektram | Förslag nytt beslut netto | Ny Projektram | Prognos 2014 | Prognos 2015-2017 | Tillkommande kaptj 2015-2017 | Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad | När investeringen planeras tas i bruk år/månad |
|------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|-------------------|------------------------------|--|--|
| Öycket angelägre | re | Investeringsram 2014 | -3 000 | 0 | -2 000 | -2 000 | | -2 850 | -3 000 | 201410 |
| Öycket angelägre | ny | Investeringsram 2017 | 0 | -1 500 | -1 500 | | -1500 | | | 201712 |
| | | Tidigare beslutat investeringsram | -3 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Totalt tillkommande | 0 | -1 500 | 0 | 0 | 0 | -2 850 | 0 | |
| | | Ny investeringsram | 0 | 0 | -3 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Prognos | 0 | 0 | 0 | -2 000 | -1 500 | 0 | -3 000 | |

Ekonomiska konsekvenser

För produktionsområdets ca 50 enheter behövs en investeringsram. Det finns inte några möjligheter att bekosta större inköp inom enheternas driftbudget. Att kunna ersätta möbler, tekniska hjälpmedel, larmsystem, maskiner i våra kök etc. är nödvändigt för att kunna utföra våra uppdrag på bästa sätt både för våra kunder och av arbetsmiljöskäl för våra medarbetare. Stor återhållsamhet beträffande investeringsmedel präglar hela verksamhetsområdet.

Anette Böe
Produktionsdirektör

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut Valfärd skola tertial 2 år 2014

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja kommunstyrelsen investeringsmedel om 30 mnkr för 2017 för Valfärd skola samt en höjning av 2014 års ram om 20 mnkr till 23 mnkr enligt Valfärd skolas investeringsplanering.

Sammanfattning

Valfärd skolas ram för 2014 som uppgår till 20 mnkr är idag intecknad. Huvuddelen av ramen upptas av kostnader som uppstår vid avtalsskifte mellan IT-leverantörer. Valfärd skola ska framöver äga IT-utrustningen varför stora investeringar behövs i år och nästa år. Valfärd skola äskar om en höjning av ramen 2014 från 20 mnkr till 23 mnkr och om 30 mnkr för 2017. Den av Kommunfullmäktige beslutade investeringsramen för 2015 och 2016 om 25 mnkr anses räcka.

Ärendet

Valfärd skola ansökte om en ram om 25 mnkr för 2014 men blev beviljade 20 mnkr. Valfärd skola ser nu att detta inte kommer att räcka. Lokalanpassningar och ytterligare inköp av datorer behöver göras. Valfärd skola äskar om ytterligare 3 mnkr för 2014.

Avsikten är att hela verksamhetens investeringar ska rymmas inom denna ram. När enheter behöver köpa in nya inventarier till sina förskolor och skolor och inköpet överstiger 100 000 kr ska detta tas som en investering. Många av våra enheter har behov av förnyelse av inventarier och miljön både inne och ute. Utöver inventarier har Valfärd skola kostnader för investeringar för anpassning och omställning av lokaler vid verksamhetsförändringar. Ramen behöver även användas när det uppstår oplanerade verksamhetsavbrott som t.ex. en brand eller en större vattenskada.

För att kunna fortsätta vår satsning på ett digitalt lärande har Valfärd skola ett behov av att använda ramen till inköp av digitala hjälpmedel.

Andra kostnader som går på investeringsramen är t.ex. att säkerställa en trygg och säker utemiljö och utrusta den med lekmaterial. Även kostnader för larm och övervakningskameror behöver tas inom ramen.

| Prioritering | Typ av investering | Projekt | Tidigare beslutad projektram | Förslag nytt beslut netto | Ny Projektram | Prognos 2014 | Prognos 2015-2017 | Tillkom mnde kaptk | Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad | Tillkom mande årlig driftkostnad | Total prognos årlig driftkostnad | När investeringen planeras tas i bruk år/månad |
|------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|-------------------|--------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Mycket angeläget | Ram | Investeringsram 2014 | -20 000 | -3 000 | -23 000 | -23 000 | -50 000 | -47 000 | -15 667 | 0 | 0 | 2014 okt-dec |
| Mycket angeläget | Ram | Investeringsram 2017 | 0 | -30 000 | -30 000 | 0 | -30 000 | -8 400 | -8 400 | 0 | 0 | 2017 |
| | | Tidigare beslutat investeringsram | -20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Totalt tillkommande | 0 | -33 000 | 0 | 0 | 0 | -55 400 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Ny investeringsram | 0 | 0 | -53 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Prognos | 0 | 0 | 0 | -23 000 | -80 000 | 0 | -24 067 | 0 | 0 | |

Ekonomiska konsekvenser

Vid en oförändrad investeringsram för 2014 kan vi tvingas avstå en nödvändig investering alternativt ta kostnaden på driften vilket då påverkar driftsbudgeten.

Einar Fransson

Produktionsdirektör, Valfärd skola

Klassrumsutrustning, basic

| | Antal | Pris/st | Summa (kr) |
|----------------------|--------------|----------------|-------------------|
| Elevbord | 30 | 750 | 22 500 |
| Elevstol | 30 | 600 | 18 000 |
| Datorpulpet | 1 | 4 000 | 4 000 |
| Lärbord | 1 | 1 500 | 1 500 |
| Högsåp | 2 | 4 700 | 18 800 |
| Lådhurts | 2 | 4 000 | 8 000 |
| Bokhylla | 2 | 2 500 | 5 000 |
| Datakanon, inkl inst | 1 | 15 000 | 15 000 |
| Whiteboardtavla | | | 4 000 |
| Gardiner mm | | | 5 000 |
| | | | 101 800 |

FÖRSKOLEAVDELNING:

- Bord för 6 barn – 2000.-
- Stolar för små barn – 500:-

MATSAL:

- Bord för 6 – 2000.-
- Stolar – 600:-
- Lampor över bord – 1000:- / st

KONTOR – ARBETSPLATS – Enkelt inredd: Bord 2 000:- Stol 1 500:-

KONTOR – ARBETSPLATS – Finare inredd: 12 000:-

KONFERERNSRUM – 10 personer: 25 000:-

Mattor som ofta finns i klassrum, fritidshem: 3 000 - 4 000:-

Soffor som ofta finns på 10 000 - 15 000:-

LITE ANNAT

Trapp i trä på skolgården – 35 000.-

Altangolv – 35-40 000.-

Nya gungor med montering st – 20 000.- (minst)

Smartboards – 100 000.- / 4 st

Mattor till klassrum / fritidshem / förskolor – 3 000-4 000.- / st

Krokar till hallar för 25 elever – 15 000:-

Ståpulpet till lärare – 2 000:-

Bokhyllor – 2 000.-

Kommunstyrelsen

Hyresmodell för bostadslägenheter inom Nacka Seniorcenter (NSC)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta en ny hyresmodell från och med den 1 januari 2015 för bostäder inom Nacka Seniorcenter (NSC) enligt följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar om en hyresutjämning enligt framtagna bedömningskriterier och värderingar samt beslutar om en höjning på 6 % av de totala hyresintäkterna från bostäderna inom Nacka seniorcenter.
2. Kommunstyrelsen beslutar att befintliga hyresgäster inte ska omfattas av hyresjusteringen enligt punkten 1 under en period av tre år räknat från hyresmodellens ikraftträdande. Efter denna period ska dock samtliga hyresnivåer justeras enligt föreslagen hyresmodell. Samtliga hyresgäster ska dock från och med den 1 januari 2015 omfattas av en årlig procentuell hyreshöjning baserad på snittet av höjningen hos de största fastighetsägarna i kommunen.
3. Kommunstyrelsen uppdrar till lokalenheten att ändra uppsägningstider för bostadshyresavtal inom Nacka Seniorcenter till två veckor samt att i hyresavtalen förtydliga att rätten till boende inom NSC är villkorat av att ett gällande biståndsbeslut finns.

Sammanfattning

För bostadslägenheter inom kommunalt drivna särskilda boenden för äldre, Nacka Seniorcenter, används sedan flera år en hyressättning där hyresnivåer reglerats vid inflyttning för att därefter inte justeras varken efter index eller andra faktorer. Detta har inneburit att liknande lägenheter har haft olika hyresnivåer. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har därför uppdragit åt lokalenheten att ta fram en ny modell för hyressättning av dessa lägenheter.

Förslaget till hyresmodell innebär i korthet att det görs en värdering och poängsättning av samtliga bostäder inom Nacka Seniorcenter. Poängsättningen har utgjort grunden för en ”nollställning” av hyresnivåerna, utifrån vilken en kvot baserad på dagens totala hyresintäkt har räknats fram. En ny kvot föreslås som får effekt i hyressättningen framöver. Vidare innebär förslaget en översyn av avtalsfrågor såsom uppsägningstid samt villkor för parboende.

Hyresmodellen föreslås träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

Ärendet

Ärendet handlar om att ta fram en ny hyresmodell för bostadslägenheter inom Nacka Seniorcenter, det vill säga den hyra som de som har beviljats bistånd i form av särskilt boende för äldre, ska erlägga för själva lägenheten.

Arbetsgrupp

Gruppen som har utarbetat förslaget till hyresmodell har utgjorts av verksamhetschefen vid Nacka Seniorcenter Ektorp, internkonsult Valfärd Samhällsservice, fastighetsförvaltare lokalenheten och jurist med inriktning på fastighetsjuridik. I arbetsgruppen har även konsulter från Sweco ingått.

Jämförelse hyresnivåer 2013

En översiktlig jämförelse av hyresnivåer vid Nacka Seniorcenter och tre äldreboenden bedrivna i privat regi ger följande bild:

| | Snitt kvm/bost | Snitt månads- hyra kr | Snitt kr/kvm/år |
|------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| NSC Sofiero | 30,5 | 5 024 | 1 981 |
| NSC Tallidsgården | 22,9 | 3 619 | 1 902 |
| NSC Sjötäppan | 35,7 | 4 637 | 1 568 |
| NSC Ektorp | 23,9 | 3 997 | 2 009 |
| Danvikshemmet | 28,5 | 4 731 | 1 992 |
| Lillängens äldreboende | 30,0 | 7 200 | 2 880 |
| Båthöjden Plaza | 34,0 | 7 500 | 2 647 |



Hyresmodellen

För bostadslägenheter inom kommunalt drivna särskilda boenden för äldre, Nacka Seniorcenter, används sedan flera år en hyressättning där hyresnivåer reglerats vid inflyttning för att därefter inte justeras varken efter index eller andra faktorer. Detta har inneburit att liknande lägenheter har haft olika hyresnivåer. Det har även funnits en otydlig värderingsgrund med en otydlig koppling till bruksvärdesprincipen.

På varje seniorcenter har kommunens ramavtalade konsultbolag i samarbete med verksamhetsansvarig identifierat olika typlägenheter. En uppsättning av olika bedömningsparametrar har arbetats fram, som sedan legat till grund för den kartläggning och poängsättning som genomförts på samtliga seniorcenter. Utvärderingen har genomförts av två arkitekter, som tillsammans har analyserat lägenheterna och seniorcentren utifrån följande fem delar:

- Fastigheten - buller, höghus, gård eller inte (ingen okulär besiktning)
- Fastigheten - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Lägenhet - typ (kvm och typ)
- Lägenhet - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Boende - (korridorer etc) – (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall) en per fastighet

En motsvarande modell har även använts av SABO och Micasa.

Förslaget från arbetsgruppen är att bostädernas poängsättning viktas så att 80 % avser den separata lägenheten och 20 % avser de gemensamma ytorna. Modellen grundar sig på bruksvärdesprincipen eftersom det rör sig om bostadshyra. Marknadshyra värderas alltså inte i modellen eftersom en sådan värdering endast sker i lokalhyresförhållanden.

Hyressättning

Hyresmodellen har inneburit en ”nollställning” av hyresnivåerna för respektive lägenhet utifrån den poängbedömning som utgör grunden för modellen, vilket i sig innebär en utjämning av hyresnivåerna inbördes. Kvotvärdet för hela bostadsbeståndet, vilket är resultatet av de sammanvägda poängen i värderingen, föreslås höjas. För de flesta lägenheter kommer införandet av modellen att innebära en hyreshöjning, men i några fall kommer effekten att bli en sänkning av hyran. Mot bakgrund av nuvarande hyressättning kommer kvothöjningen att innebära olika procentuella förändringar av hyran för respektive bostad.

Förslaget är att den totala hyresintäktsmassan (d v s för samtliga bostäder inom kommunens fyra seniorcenter) höjs med 6 % vid införandet av hyresmodellen. Konsekvensen i teorin blir att alla fyra seniorcenter tillsammans skulle öka sin intäktsmassa med ca 815 000 kronor på årsbasis. Detta blir inte den direkta följden av hyresmodellen, eftersom förslaget också innebär en infasning enligt nedan.

Förslag till ny hyressättning

| | Snitt kvm/bost | Snitt månads- hyra kr | Snitt kr/kvm/år | Ökn % |
|---------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| NSC Sofiero | 30,5 | 5 273 | 2 122 | 5,83 |
| NSC Talliden | 22,9 | 3 860 | 2 039 | 7,42 |
| NSC Sjötäppan | 35,7 | 5 381 | 1 824 | 16,13 |
| NSC Ektorp | 23,9 | 4 176 | 2 102 | 2,25 |

Den mest märkbara höjningen kommer att gälla Nacka seniorcenter Sjötäppan, vilket beror på att hyresnivån har varit alltför låg jämfört med övriga seniorcenter.

Infasning

Hyressättning för avtal tecknade från och med 2015-01-01 ska utgå från den beslutade hyresmodellen.

För hyresgäster med befintliga avtal sker ingen justering enligt hyresmodellen under en period av tre år. Samtliga hyresgäster ska dock omfattas av årlig procentuell hyreshöjning (baserad på snittet av höjningen hos de största fastighetsägarna i kommunen). Om hyresförhållandet kvarstår efter de tre åren ska hyresnivån för dessa hyresavtal fullt ut justeras in i hyresmodellen.

Avtalstekniska frågor

Den nya modellen kommer att innebära vissa förändringar vad gäller hyresavtalens utformning. Ett av önskemålen från verksamheternas sida har varit att minska tiden då lägenheter står tomma mellan hyresgästernas avflyttning och inflyttning. Föreslagen avtalstid är en månad (med löpande förlängning om en månad) och en uppsägningstid på två veckor.

Vidare har frågan kring parboende (medboende) aktualiserats under arbetets gång. Arbetsgruppens förslag innebär att det vid ingående av hyresavtal förtydligas och skrivs in i hyresavtalet att endast personer som har ett aktuellt biståndsbeslut alternativt personer som sammanbor med biståndsberättigad har rätt till bostad i seniorcentret. För det fall att den biståndsberättigade avlider ska den medboende inte längre ha rätt att nyttja bostaden. Individuell prövning bör dock ske i varje enskilt fall.

Kommunikation

För att involvera berörda parter i framtagandet av hyresmodellen har arbetsgruppen kommunicerat föreslagna förändringar enligt följande:



Arbetsgruppen träffade den 2 juni 2014 representanter för berörda pensionärsorganisationer. Under mötet presenterades och diskuterades principerna för modellens uppbyggnad, förkortad uppsägningstid samt förtydligande vid avtalskrivning rörande parboende. Representanterna för pensionärsorganisationerna framförde synpunkter, bland annat vikten av att tydligt kommunicera avtalsvillkoren med hyresgästen redan vid avtalets ingående.

Motsvarande föredragning har hållits för socialdirektören och enhetschefen för äldreheten den 19 augusti 2014.

En informationstjänsteskrivelse har lagts fram för social- och äldreämnden vid dess sammanträde den 23 september 2014.

Efter erforderliga beslut i kommunstyrelsen kommer fakta från den nya modellen att ingå i kundvalskatalogen ("jämföraren") på www.nacka.se.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Kerstin Rörby
Förvaltare
Lokalenheten

Namnändring av verksamheten Björknäs korttidsboende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutar att godkänna namnändring på verksamheten Björknäs korttidsboende till Nyckelvikens korttidsboende.

Sammanfattning

Välfärd samhällsservice bedriver Björknäs korttidsboende för barn och ungdomar enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) 9:6. Verksamheten består av Björkebo i Duvnäs Utskog vid Nyckelviken samt Lillkortis i Björknäs. Då båda enheterna från och med oktober månad kommer att vara belägna på Bråvallavägen i Duvnäs Utskog önskar verksamheten byta namn till Nyckelvikens korttidsboende.

Ärendet

Välfärd samhällsservice bedriver Björknäs korttidsboende för barn och ungdomar enligt LSS 9:6. Verksamheten består av enheterna Björkebo på Bråvallavägen i Duvnäs Utskog vid Nyckelviken samt Lillkortis på Paviljongvägen i Björknäs. Korttidsvistelse utanför det egna hemmet innebär att en person med funktionsnedsättning tillfälligt, under kortare eller längre tid, vistas i ett korttidshem. Insatsen syftar till att ge personer med funktionsnedsättning miljöombyte och stimulans i den personliga utvecklingen samtidigt som anhöriga ges avlastning.

Enheten som ligger i Björknäs kommer under oktober månad flytta till mer ändamålsenliga lokaler på Bråvallavägen och de båda enheterna kommer att vara belägna bredvid varandra. Namnet Björknäs korttidsboende blir då missvisande varför verksamheten önskar byta namn till Nyckelvikens korttidsboende.

Anette Böe
Produktionsdirektör