

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Information hyresmodell Nacka Seniorcenter (NSC)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att ta fram och presentera en ny modell för hyressättning av bostäderna inom Nacka Seniorcenter (NSC). För att i största möjliga utsträckning ta tillvara de erfarenheter som skapades vid arbetet med den reviderade hyresmodellen för skola/förskola anlätades samma konsultbolag att ta fram underlag för beslut om hyresmodell för NSC. Arbetet med framtagande av en ny hyresmodell närmar sig en färdig modell. Härnäst ska modellen förankras och presenteras för pensionärsorganisationer och för socialdirektören. Därefter läggs hyresmodellen fram för beslut i kommunstyrelsen. Den nya hyresmodellen beräknas kunna träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

Ärendet

Med hänvisning till tidigare tjänsteskrivelser ges här en lägesbeskrivning av ärendet.

Arbetsgrupp

En arbetsgrupp har tillsatts där Nacka kommun representeras av verksamhetschefen vid Nacka Seniorcenter Ektorp, internkonsult Valfärd Samhällsservice, fastighetsförvaltare lokalenheten samt jurist med inriktning på fastighetsjuridik. I arbetsgruppen ingår konsulter från Sweco.

Jämförelse hyresnivåer 2013

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



NACKA
KOMMUN

| | 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 Ektorps | 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

På varje NSC 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 NSC. 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.

I diskussionen som för närvarande pågår i arbetsgruppen viktas lägenhetens poängsättning om 80 % mot de gemensamma ytorna om 20 %. Enligt uppgift får gemensamhetsytorna inte utgöra mer än 30 % av en hyressättning.

Modellen använder sig av bruksvärdesprincipen eftersom det rör sig om bostadshyra. Marknadshyra värderas alltså inte i modellen eftersom en sådan värdering endast sker i lokalhyresförhållanden.

Diskussioner

Modellen innebär en ”nollställning” av hyresnivåerna för respektive lägenhet utifrån bruksvärdesprincipen, vilket i sig innebär en utjämning. För de flesta lägenheter kommer införandet av modellen att innebära en hyreshöjning, men i några få fall kommer effekten att innebära en sänkning av hyran.



I dagsläget för arbetsgruppen en diskussion om hur infasningen av den nya modellen ska ske för att effekten för den boende ska bli så begränsad som möjligt. Det finns olika vägar att gå och arbetsgruppen kommer att presentera ett slutligt förslag efter ytterligare studier av hur de olika alternativen slår. Härvid är avsikten att få fram erfarenheter från andra som genomfört motsvarande förändring.

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. Detta kommer att regleras genom en förändrad hyres- och uppsägningstid.

Kommunikation

För att i möjligaste mån undvika svårigheter vid genomförandet av den nya hyresmodellen är avsikten att kommunicera de kommande förändringarna på följande sätt:

Ansvariga för modellen träffar berörda pensionärsorganisationer i slutet av maj alternativt av början juni. I samband med det kommer principerna att presenteras, både vad gäller underlaget för modellen (bedömningen av NSC/lägenheter) samt valet av tillvägagångssätt för infasning. Tanken är att i detta skede också kunna fånga upp eventuella förbättringsförslag som kan uppkomma i ett sådant sammanhang. Föredragning för socialdirektören sker på liknande sätt som ovan.

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

Tidplan

Erforderliga beslut om hyresmodellen fattas vid följande sammanträden:

| | |
|--|-----------------|
| Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott | 7 oktober 2014 |
| Kommunstyrelsens arbetsutskott | 14 oktober 2014 |
| Kommunstyrelsen | 27 oktober 2014 |

På detta sätt kan berörda enheter ta hänsyn till den nya modellen i sina respektive arbeten med mål och budget för 2015.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Kerstin Rörby
Förvaltare
Lokalenheten