



Ksau § 3

Dnr 387/2016-285

Socialförvaltningens lokalbehov för stödboende, lägenheter för jourverksamhet och familjeåterföreningar samt tvätteriverksamhet, Tornet 1

Från socialnämndens sammanträde den 16 november 2016, § 169, har det inkommit protokollsutdrag med tillhörande tjänsteskrivelse gällande nämndens behov av fler boendeplatser för bland annat målgruppen ensamkommande flyktingungdomar, jourlägenheter för människor som är i akut behov av boende samt förvaltningens tvätteriverksamhet. Därutöver framgår att arbetet med att upprätta ett motivationsboende pågår.

Socialnämnden beslutade vid sammanträdet föreslå kommunstyrelsen att:

- Socialnämnden får ytterligare 12 lägenheter till sitt förfogande i fastigheten Tornet.
- Överblivna lägenheter förhyrs av Arboga Bostäder AB, för familjeåterföreningar.

Socialnämnden beslutade därutöver att:

- Alternativ plan för målgrupperna som idag finns i fastigheten Tornet upprättas tillsammans med kommunstyrelsen, för att minimera sårbarhet vid uppsägning av avtal.
- Nödvändiga investeringar gällande tvättverksamhet tas av nämndens investeringsbudget för 2017.

Arbetsmarknadsenhetens behov inom fastigheten Tornet 1

Arbetsmarknadsenheten, AME utför tvätt för del av socialförvaltningens vård- och omsorgsverksamhet men också för personer som har biståndsbeslut om detta. Tvätteriverksamheten bedrivs idag vid både Hällbackens äldrecenter och i fastigheten Tornet 1. Verksamheten kan med fördel helt utföras i fastigheten Tornet 1 och en hyresoffert för de ytor som verksamheten har behov av har upprättats.

Vård- och omsorgsverksamheten blockförhyr Hällbackens äldrecenter vilket innebär att de befintliga lokalerna för tvätterier inte kan sägas upp, då fastighetsägaren inte har möjlighet att ta in andra hyresgäster i lokalen. Detta innebär att en förhyrning i Tornet medför en ökad hyra för Socialförvaltningen.

För att kunna nyttja Tornets tvättstuga fullt ut krävs även anpassning och investering för bland annat elförsörjning till lokalen. Investeringsutgiften



uppskattas till omkring 100 000 kr och kan möjligen finansieras genom centrala medel.

Socialförvaltningens lokalbehov för stödboende, jourlägenheter och lägenheter för familjeåterföreningar

I dagsläget ansvarar socialnämnden för totalt 78 ensamkommande barn. Sedan januari 2016 bedriver socialförvaltningen stödboendeverksamhet, och sedan september 2016, HVB hem i egen regi. Totalt förhyrs 23 lägenheter i Tornets lokaler för verksamheterna.

Socialförvaltningen ser behov av att utöka stödboendet med 10 platser för att möjliggöra en hemtagning av barn som är placerade i andra kommuner till Arboga. Enligt en första bedömning är det möjligt att utöka stödboendet med ytterligare en enhet, men Tornets utformning gör det komplicerat att separera verksamheter utan att göra ingrepp och anpassningar i fastigheten. Investeringskostnaderna belastar förvaltningen, men kan delvis kompenseras genom flyktingmedel.

Socialförvaltningen har även behov av 2 lägenheter som kan användas som jourlägenheter för människor som är i akut behov av boende. Därutöver finns behov av beredskap för boendemöjlighet för nyanlända familjer som ska återförenas med barn som anvisats som ensamkommande. Socialnämnden föreslår att de överblivna lägenheterna förhyrs av Arboga bostäder AB, för familjeåterföreningar.

Med stor sannolikhet krävs ingrepp och anpassningar i fastigheten, med exempelvis tvättstuga, separering av verksamheter samt möjligen separata ingångar. I dagsläget är inte behoven av anpassningar utredda och lokalinvesteringsbehovet finns inte inarbetat i Strategisk lokal-försörjningsplan. På grund av ovisshet gällande Tornets framtida användning, är det tveksamt om stora investeringar ska genomföras i fastigheten.

De lokalinvesteringar som krävs för att kunna starta upp verksamheterna, kan möjligen finansieras genom hyreshöjning. Investeringarna påverkar dock kommunens totala låneutrymme. Projekten bör i det fall prioritering görs, inarbetas i Strategisk lokalförsörjningsplan 2017-2020.

Grundprincip för lokalinvesteringar i Arboga kommun

Grundprincipen för lokalinvesteringar i Arboga kommun är att kommunen inte ska investera i av annan ägd fastighet. Tornet ägs av Kommunfastigheter i Arboga AB och investeringar finansieras genom hyreshöjning.

I de fall myndighetskrav ligger till grund för investeringen kan berörd förvaltning i vissa fall medges ramtillskott för hyreshöjning från centrala



medel. Viktigt att notera är att nämnderna ansvarar för att över tid bära sina lokalkostnader. Planerat underhåll ingår i hyran och leder inte till hyreshöjning.

Ändrade lokalbehov och större lokalinvesteringar ska inarbetas och prioriteras i Strategisk lokalförsörjningsplan. En central lokalpott för större investeringar i lokaler finns för att i vissa fall kompensera för ökad hyreskostnad.

På grund av ovisshet gällande Tornets framtida användning har de investeringar som krävts för att kunna nyttja Tornet för nya verksamheter debiterats av Kommunfastigheter i Arboga AB direkt till socialförvaltningen som en engångskostnad. För ombyggnad och verksamhetsanpassning av Stödboende och HVB-hem har investeringsmedel medgetts från centrala medel genom bidrag från flyktingmedel.

Tornets framtida användning

För att ta fram en långsiktig plan för Tornets framtida användning pågår en utredning för att klargöra kommunala verksamheters möjlighet att flytta till Tornet. Näringslivsenheten genomför parallellt ett arbete med att hitta externa hyresgäster/ etableringar. För att inte riskera att förhindra en eventuell etablering i Tornet, har de tidigare upprättade hyresavtalen upprättas på årsbasis, med kort uppsägningstid (6 månader).

Den korta avtalstiden innebär att det finns en sårbarhet för Socialnämndens verksamheter och idag finns ingen upprättad plan för alternativa boendelösningar för dem som idag har sitt boende i fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade den 12 januari 2016, § 6 att Socialnämnden ska prioritera arbetet med att ta fram en långsiktig plan för HVB-hem och långsiktig plan för stödboende med stöd av de resurser som krävs inom kommunkoncernen.

En förstudie för att upprätta en långsiktig plan för HVB-hem har påbörjats men det har under år 2016 inte varit möjligt att slutföra, då arbetet istället inriktats på att genomföra uppstart av verksamheterna i Tornets lokaler.

Arbetsutskottets förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Ärendet återremitteras till socialnämnden för komplettering med investeringsutgift för utökning av Stödboende och komplettering av investeringsutgift för att möjliggöra uthyrning av lägenheter för familjeåterföreningar.
2. Investeringsutgiften för anpassning av tvättstugan i Tornets lokaler kan finansieras genom centrala medel.

Skickas till: Kommunstyrelsen, Akten



SN § 169

Dnr 166/2016.29

Verksamheter i fastigheten Tornet 1

Behov av flera boendeplatser för målgruppen ensamkommande finns och fastigheten Tornet, som idag redan innehåller Stödboende och HVB-boende, kan vara ett alternativ för öppnande av ytterligare ett Stödboende för 10 ensamkommande ungdomar.

Vidare ses ett behov av jourlägenheter för människor som är i akut behov av boende.

Det finns långtgående planering för öppnandet av motivationsboende för missbrukare med 10 platser.

Arbetsmarknadsverksamheten, AMV, utför tvättverksamhet för del av vård- och omsorg men också för personer som har biståndsbeslut om detta. Tvättverksamhet bedrivs idag på två ställen; Hällbacken och i fastigheten Tornet. Tvättverksamheten kan med fördel helt utföras i fastigheten Tornet, dock inte utan investeringar.

Förvaltningen ser en sårbarhet i den korta avtalstiden som regleras mellan socialförvaltningen och kommunstyrelsen. Det finns idag ingen upprättad plan för alternativa boendelösningar för dem som idag har sitt boende i fastigheten om avtalet sägs upp. Förvaltningen ser stora kostnadskonsekvenser i och med behov av nödvändiga lokalanpassningar.

Tjänsteskrivelse daterad den 8 november 2016 redovisas för nämnden.

Socialnämndens beslut

1. Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att nämnden får ytterligare 12 lägenheter till sitt förfogande i fastigheten Tornet
2. Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att de överblivna lägenheterna förhyrs av Arboga Bostäder AB, för familjeåterföreningar
3. Nämnden beslutar att alternativ plan för målgrupperna som idag finns i fastigheten Tornet upprättas tillsammans med kommunstyrelsen, för att minimera sårbarhet vid uppsägning av avtal
4. Socialnämnden beslutar att nödvändiga investeringar gällande tvättverksamhet tas av nämndens investeringsbudget för 2017

Skickas till:

Kommunstyrelsen



Datum

2016-11-08

Socialförvaltningen

Socialchef, Marjo Savelius
0589-870 55, 073765 70 55
marjo.savelius@arboga.se

Verksamheter i fastigheten Tornet 1

Stödboende, HVB-hem och motivationsboende

Socialnämnden har idag ansvar för 78 ensamkommande barn. Majoriteten av barnen är placerade i konsulentstödda familjehem eller i privata HVB-hem. I januari öppnade kommunen ett stödboende för målgruppen, i fastigheten Tornet, och i september öppnades ett HVB-hem i samma fastighet.

Tidigare i år aviserade staten om förändrade ersättningsnivåer för gruppen ensamkommande. Samtidigt minskade anvisningarna av barn till kommunerna varför Migrationsverket sade upp de upprättade avtalen. För Arbogas del handlade det om avtal om 77 barn. Från och med april 2017 är kommunen avtalslösa och de nya ersättningsnivåerna träder i kraft 1 juli 2017. Detta innebär att ingen schablonersättning utifrån avtal erhålls och att ersättningen för placerade barn kraftigt sänks. Förvaltningen har i brev aviserat att kommunens ersättning till konsultstödda familjehem och privata HVB-hem följer samma linje som staten reglerar.

De av kommunen placerade barn som idag har sin vistelse i annan kommun behöver få möjlighet att komma till Arboga. Därför finns det anledning att se över vilka möjligheter som finns för tillskapandet av flera stödboendeplatser. Fastigheten Tornet har idag många lediga lägenheter som står oanvända. Ett motivationsboende för personer med missbruksproblem ska öppna i februari- mars 2017. Det innebär att socialnämnden har tre boende i fastigheten inom kort. Ettåriga avtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och socialförvaltningen är upprättade med mycket kort uppsägningstid, 6 månader. Detta med anledning av att det idag inte finns en helhetslösning för fastigheten. I och med den korta avtalstiden finns en stor sårbarhet för nämndens verksamheter. Vid uppsägning av avtal måste ett 40-tal människor få andra lösningar att tillgå. Förvaltningen har kommunicerat till kommunens lokalstrateg att det krävs en planering för detta redan nu, en plan för om uppsägning av avtalet sker.

Samtidigt finns det fortfarande lediga boendeplatser tillgängliga i fastigheten Tornet. För att möjliggöra hemflytt av ensamkommande barn ser förvaltningen en möjlighet att skapa bra boendemöjligheter i de tomma lägenheterna. Det är dock försvårande att fastigheten saknar flera ingångar och att fastighetens beskaffenhet inte helt enkelt går att

tillgänglighetsanpassa för att personer boende i fastigheten inte får tillgång till hela lokalytan. I samråd med Arboga bostäder AB, finns det dock möjlighet att tillskapa flera stödboendeplatser genom att tillskapa en entré av en lägenhet i östra delen av fastigheten. Detta för att motivationsboendet inte ska vara en ingång för andra målgrupper än den tilltänkta. Vid tillskapandet av en ny entré möjliggörs då 4 stycken ettor på nedre plan, 18 stycken ettor på plan 2 och 4 stycken tvåor på plan 3.

Utöver dessa lägenheter finns en stor administrativ del på plan 3, som inte behöver tas i anspråk då förvaltningen inte ser behov av dessa ytor.

Förvaltningen ser behov av ett 10-tal ettor för verksamhet riktad mot ensamkommande. Det finns behov av ytterligare 2 lägenheter som kan användas till joutrelägenheter då nämnden idag ser ökande kostnader för exempelvis hotell för människor i akut behov av boende. Vidare ses ett behov av beredskap för boendemöjligheter när nyanlända familjer ska återförenas med barn som anvisats som ensamkommande. De sistnämnda kan med fördel hyras ut av Arboga bostäder AB.

Förvaltningen får kostnader för alla nödvändiga anpassningar i lokalerna i fastigheten Tornet. Kommunens riktlinjer, ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst, reglerar att nödvändiga anpassningar ska justeras i hyresavtal och att nämnden får kostnadsmässig kompensation i och med indexuppräknings. I fallet med Tornet - där avtalen är ettåriga, blir det stora hyrespåslag utifrån de nödvändiga anpassningar som måste ske för att kunna använda fastigheten till de målgrupper nämnden ansvarar för. I andra fall fördelas investeringar på längre tid, vilket inte blir så kännbara.

Tvättstuga

Arbetsmarknadsverksamheten, AMV, utför tvättverksamhet för del av vård- och omsorg men också för personer som har biståndsbeslut om detta. Tvättverksamhet bedrivs idag på två ställen; Hällbacken och i fastigheten Tornet. I och med att lokalerna på Hällbacken för små och utifrån de nya hygienföreskrifter som råder, finns det möjlighet att helt lämna Hällbackens tvätterier och enbart använda sig av Tornets tvättstuga. För att möjliggöra detta krävs det dock investeringar, motsvarande 100 tkr, i form av bland annat elförsörjning. Ett hyresavtal mellan kommunstyrelsen och förvaltningen blir ett år, med 6 månaders uppsägningstid. Detta innebär även det en sårbarhet om avtalet sägs upp av kommunstyrelsen. Ett avtalsförslag har lämnats från kommunstyrelsen och den uppskattade hyreskostnader skulle bli ca 145 tkr/år. Detta blir således en ny kostnad för nämnden trots att Hällbacken skulle lämnas.

Sammanfattning

Behov av flera boendeplatser för målgruppen ensamkommande finns och fastigheten Tornet, som idag redan innehåller Stödboende och HVB-boende, kan vara ett alternativ för öppnande av ytterligare ett Stödboende för 10 ensamkommande ungdomar. Vidare ses ett behov av jourlägenheter för människor som är i akut behov av boende. Det finns långtgående planering för öppnandet av motivationsboende för missbrukare med 10 platser. Tvättverksamhet kan med fördel helt utföras i fastigheten, dock ej utan investeringar.

Förvaltningen ser en sårbarhet i den korta avtalstiden som regleras mellan förvaltningen och kommunstyrelsen. Det finns idag ingen upprättad plan för alternativa boendelösningar för dem som idag har sitt boende i fastigheten om avtalet sägs upp. Förvaltningen ser stora kostnadskonsekvenser i och med behov av nödvändiga lokalanpassningar.

Förslag till beslut

1. Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att nämnden får ytterligare 12 lägenheter till sitt förfogande i fastigheten Tornet
2. Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att de överblivna lägenheterna förhyrs av Arboga Bostäder AB, för familjeåterföreningar
3. Nämnden beslutar att alternativ plan för målgrupperna som idag finns i fastigheten Tornet upprättas tillsammans med kommunstyrelsen, för att minimera sårbarhet vid uppsägning av avtal
4. Socialnämnden beslutar att nödvändiga investeringar gällande tvättverksamhet tas av nämndens investeringsbudget för 2017



Marjo Savelius

Socialchef