



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2021-10-12 kl 10:00-11:20
Plats	Distans via Teams
Utses att justera	Håkan Fäldt
Justeringen	2021-10-19
Protokollet omfattar	§342

Underskrifter	Sekreterare Anna-Lena Alnerud	
	Ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh
	Justerande Håkan Fäldt

Beslutande ledamöter

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)
Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande)
Andréas Schönström (S)
Rose-Marie Carlsson (S)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Stefana Hoti (MP)
Emma-Lina Johansson (V)
Håkan Fäldt (M)
Helena Nanne (M)
Anton Sauer (C)
John Roslund (M) ersätter Vakans M (M) (2:e vice ordförande)
Nima Gholam Ali Pour (SD) ersätter Magnus Olsson (SD)

Ej tjänstgörande ersättare

Anders Rubin (S)
Nils Anders Nilsson (S)
Frida Trollmyr (S)
Anders Skans (V)
John Eklöf (M)
Tony Rahm (M)
Martin Molin (C)
Rickard Åhman Persson (SD)

Övriga närvarande

Anders Olin (SD)
Carina Nilsson (S) (Ordförande) (Kommunfullmäktige)
Sedat Arif (S) (Kommunalråd)
Ewa Bertz (L) (Kommunalråd)
Simon Chrisander (L) (Kommunalråd)
Andreas Norbrant (Stadsdirektör)
Tomas Barring (Chefsjurist)
Anna-Lena Alnerud (Sekreterare)
Belma Rosarv (Sekreterare)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)
Micael Nord (Avdelningschef)
Anna Westerling (Ekonomidirektör)
Erica Arvebratt (tf HR-direktör)
Ann Andersson (Budgetchef)
Claes Ramel (Finanschef)
Nicklas Sjöqvist (Presschef)
Louise Lagerlund (Stadsjurist)

§ 342 Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2
STK-2021-922

Sammanfattning

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för ny lokal för särskilt boende på Formgatan 15, fastigheten Konstgjutaren 2, i Malmö.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal med Näckström Fastigheter NF22 AB avseende särskilt boende på Formgatan 15, fastigheten Konstgjutaren 2 i Malmö, med avtalstid 2022-10-01 – 2042-09-30 enligt i ärendet beskrivna förutsättningar.

Beslutsgång

Ordföranden Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Anders Olin (SD) yrkar avslag med instämmande av Håkan Fäldt (M) och Anton Sauer (C).

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

Reservationer och särskilda yttranden

Anders Olin (SD) och Nima Gholam Ali Pour (SD) reserverar sig mot beslutet och lämnar in en skriftlig reservation, bilaga 16.

Håkan Fäldt (M), Helena Nanne (M), John Roslund (M) och Anton Sauer (C) reserverar sig mot beslutet och lämnar in en gemensam skriftlig reservation, bilaga 17.

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 211004 §558
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211004 Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2
- Förvaltningens förslag till hyresavtal och bilaga 1-2
- Bilaga 3, Särskilda bestämmelser
- Bilaga 4, Ritning
- Bilaga 5, Gränsdragningslista
- Yttrande Lokalprocessenheten (LOPE)
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 210826 § 102 med Reservation (M+C) och (SD)

Reservation

Kommunstyrelsen Oktober

Ärendenummer: STK-2021-922

Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2

Sverigedemokraterna yrkade i enlighet med vårt yrkande i Hälsa- vård och omsorgsnämnden. Ingen hänsyn tas till de äldres bästa och ingen i styret frågar de äldre om de vill flytta. Kontentan av Sjöstaden blir att 150 människor ska tvångsförflyttas från sina nuvarande hem. Dessa hem som en biståndshandläggare tidigare ansett att de behöver i sitt liv och många bott i ett tag och vant sig vid. Sjöstaden ger en stark känsla av institution. I stadens "Funktionsprogrammet Särskilt boende för äldre" finns många vackra ord. Tyvärr följs detta inte upp. Fackliga representanter anser att boendet behöver byggas om i många delar, här instämmer SD. Lägenheterna/rummen till de boende är endast 32,6 kvm, det rekommenderade i dokumentet är minst 35 kvm. Hjälpmedel såsom lift, rullstol, rollator samt två personal till hjälp, ryms dåligt. Det ska även finnas personliga möbler såsom säng, bord och någon fåtölj. Det finns undermåliga sköljrum, för små personalrum, minimala sjuksköterskerum och väldigt små omklädningsrum. Vi får också läsa att "alla avdelningar inte har optimal storlek men flera har det." Det räcker inte! Utemiljön är ett hån mot vad som är önskvärt. Bostadshus väldigt nära, lekplats, gator och trafik delas endast av mot boendet med ett lägre nät. Var är lugnet? Detta är ett sanslöst, nonchalant och omänskligt sätt att hantera äldre. Tvångsförflyttning utan någon hänsyn. Statistik visar att ca 25 % avlider vid liknande förflyttningar. Är det endast ekonomi som gäller för den styrande minoriteten?

Anders Olin (SD)

Nima Gholam Ali Pour (SD)

Rickard Åhman-Persson (SD)

Kommunstyrelsen 12-10-2021

Ärende 19: Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2

Malmö stad har för avsikt att skriva ett 20 år långt hyreskontrakt på ett särskilt boende med 74 lägenheter på vardera 32,65 kvm och med en hyra för brukaren om 6900kr exklusive el per månad. Huset är nybyggt och enligt uppgift anpassad för framtidens äldreomsorg när det gäller särskilda boenden.

Initialt avsåg den styrande minoriteten att driva igenom förslaget utan att nämnden sett boendet, trots att följden av ärendet skulle innebära att kommunen även la ned tre andra verksamheter Fosietorp, Gyllebogården och Bellisgården. Oppositionen säkerställde att studiebesök genomfördes på samtliga boenden.

Moderaterna och Centerpartiet hade stora förväntningar på det helt nybyggda Sjöstaden. Dessa infriades tyvärr inte. Boendet kändes som en stor institution, där lägenheterna var extremt små. Brukarna kommer att få plats med en sjukhussäng, två stolar och ett litet bord i sin lägenhet. Malmö stad ligger redan idag i botten i riket avseende genomsnittlig bostadsarea per person 36 kvm. (SCB) Malmö kommun rekommenderar själv att minimikrav på bostadsyta skall vara 35 kvm. 2,5 kvm mindre låter inte mycket, men i en redan liten lägenhet med en multisjuk brukare med alla de hjälpmedel som krävs, är 2,5 kvm skillnaden mellan ett institutionsboende och ett eget trivsamt särskilt boende.

Utemiljön var med tanke på hur stor enhet det handlar om liten och i huvudsak stenbelagd med nästan obefintlig grönska. Kraven på god och trivsam utemiljö måste vara högre i ett nybyggt särskilt boende.

Vi blev också mycket förvånade när vi hörde att fackförbunden hade ett stort antal synpunkter och farhågor över att bl.a. boendets personalutrymmen var för små, för få skåp i omklädningsrummet och sjuksköterskeexpeditionen för trång. Ett helt nybyggt särskilt boende borde vara mycket mer funktionellt utifrån ett arbetsmiljöperspektiv.

Vidare kan vi konstatera att minoritetsstyret ännu en gång väljer att helt lita på sig själva trots långvarigt dåligt resultat i Nöjd kundindex när det gäller drift av särskilda boenden, samtidigt som enskilda bolag har toppmoderna trivsamma boenden med lediga särskilda boenden som nu kranskommunerna istället får åtnjuta.

Det vi trodde skulle vara ett välbehövligt lyft för äldreomsorgen i Malmö, var varken det för personalen eller brukarna. Det ställer inte Centerpartiet och Moderaterna upp på. Våra äldre är värda bättre! Det är djupt beklagligt att minoritetsstyret tillsammans med MP och V nu tvingas skapa stora institutioner för våra äldre, för att de använder våra skattemedel till annat än kärnverksamheterna. Det mest skrämmande är att de som byggt upp vår välfärd och dyrt betalat för en trygg ålderdom nu är de människor minoritetsstyret sviker.



Reservation

Moderaterna och Centerpartiet yrkade avslag till förslaget. Då vi inte fick gehör för våra synpunkter reserverar vi oss till förmån för eget förslag.

Håkan Fäldt (M)

Helena Nanne (M)

Anton Sauer (C)

John Roslund (M)

Med instämmande av

John Eklöf (M)

Tony Rahm (M)

Martin Molin (C)



Datum
2021-09-26
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2 STK-2021-922

Sammanfattning

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för ny lokal för särskilt boende på Formgatan 15, fastigheten Konstgjutaren 2, i Malmö.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal med Näckström Fastigheter NF22 AB avseende särskilt boende på Formgatan 15, fastigheten Konstgjutaren 2 i Malmö, med avtalstid 2022-10-01 – 2042-09-30 enligt i ärendet beskrivna förutsättningar.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211004 Hyresavtal avseende särskilt boende Sjöstaden på Formgatan 15, Konstgjutaren 2
- Förvaltningens förslag till hyresavtal och bilaga 1-2
- Bilaga 3, Särskilda bestämmelser
- Bilaga 4, Ritning
- Bilaga 5, Gränsdragningslista
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 210826 § 102 med Reservation (M+C) och (SD)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-10-04
Kommunstyrelsen 2021-10-12

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer, som är en del av kommunfullmäktiges budget, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyres-

kostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för ny lokal för särskilt boende på Formgatan 15, fastigheten Konstgjutaren 2, i Malmö.

Bakgrund

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har blivit kontaktad av ett privat fastighetsbolag med erbjudande om att ta över ett särskilt boende i Limhamn som står tomt. Boendet färdigställdes 2020 men har aldrig varit i bruk. Förvaltningen har besökt boendet, som uppfyller förvaltningens behov och krav och har, tillsammans med lokalprocessenheten på serviceförvaltningen, förhandlat med hyresvärden och kommit fram till ett förslag till hyresavtal. Förslaget till hyresavtal godkändes av hälsa, vård och omsorgsnämnden med tillägget att förvaltningen ska återkomma med information till nämnden om hur bristerna i lokalutformningen, som lyfts upp av personalföreträdare, ska åtgärdas innan inflyttning på boendet

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har sedan ett antal år tillbaka identifierat särskilda boenden som inte fungerar optimalt för ändamålet. Det kan exempelvis handla om brist på eller en svårtillgänglig utemiljö, fel storlek på avdelningarna utifrån bemanning, ytor som inte kan utnyttjas på lämpligt sätt eller att ytor för exempelvis dokumentation, personal och omklädnad saknas. Detta boende skulle därför kunna ersätta ett eller flera av de boenden som är identifierade och prioriterade för avveckling utifrån lokalförutsättningar. De boenden som förvaltningen har identifierat som prioriterade för avveckling, Fosietorp och Gyllebogården, behöver ersättas av nya lokaler.

De som beviljas insatsen särskilt boende idag har generellt ett betydligt större vårdbehov än de som beviljades insatsen för 20–30 år sedan. Flera av nämndens befintliga lokaler förhyrdes på 1990-talet för de behov och den vårdtyngd som fanns då. Detta gör att flera av de krav som nämnden har på särskilt boende idag inte är helt tillfredställande i delar av det befintliga beståndet.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har antagit ett funktionsprogram för särskilda boenden. Eftersom boendet är färdigbyggt har förvaltningen inte kunnat få med alla krav ur funktionsprogrammet. En nackdel med boendet är att det inte har ett tillagningskök, maten planeras istället levereras från ett av förvaltningens storkök, exempelvis Mathildenborg. Det saknas också kokplattor i pentryt i lägenheterna, detta behöver förvaltningen komplettera vid behov. För övrigt menar Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen att avvikelserna är av mindre karaktär och att dessa funktioner går att lösa inom fastigheten.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2018 om en lokal handlingsplan för att öka andelen medarbetare som arbetar heltid. Lokalernas utformning inom särskilt boende spelar roll för möjligheten att organisera vård- och omsorgsverksamheter efter en högre andel heltidsanställda. Heltidsorganisering inom särskilt boende är betydligt enklare och mer resurseffektivt på större boenden som har rätt antal brukare per avdelning. Sjöstaden skulle bli hälsa-, vård- och omsorgsnämndens största boende med sina 74 platser på åtta avdelningar. Alla avdelningar har inte optimal storlek, men flertalet har. Den nya lokalen innebär alltså ökade förutsättningar för en heltidsorganisering.

Hyresavtalet

Lokalen har en bruttoarea på 4 882 kvadratmeter. Alla 74 lägenheter är ca 33 kvadratmeter stora. Hyresavtalet avser en period om 20 år med start oktober 2022. Efter att avtalet löper ut förlängs det med fem år i taget om en uppsägning inte inkommit minst tolv månader innan hyrestidens utgång.

Bashyran uppgår till 10,5 mnkr per år vilket motsvarar 2 150 kr per kvm. Hyran indexeras med 80 % av KPI. Dessutom tillkommer drift om 0,6 mnkr per år. Den totala årskostnaden uppgår till 11,1 mnkr under första året. Under de första tre åren finns hyresrabatt som uppgår till totalt 9,5 mnkr.

Hyran för den enskilde som flyttar in på boendet kommer att ligga på cirka 2 600 kronor per kvadratmeter vilket innebär en totalhyra på 6 900 kronor i månaden för en lägenhet på 32 kvadratmeter. I hyran ingår inte kostnad för el. En ny bruksvärdering och fastställande av hyran kommer att göras inför inflyttning. För jämförelse ligger den förmodade hyran för lägenheterna på Havsbris, det särskilda boende som byggs i Tygelsjö, på 6 400 kronor per månad exklusive el.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar hälsa-, vård och omsorgsnämndens bedömning att lokalen på Formgatan 15 är ett bra alternativ för att ersätta äldre, mindre ändamålsenliga lokaler samt ökar möjligheten till heltidsorganisering av personal på särskilda boende. LOPE har yttrat sig i ärendet och tillstyrker att hyran är marknadsmässig. Utifrån detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt bifogat förslag.

När ett lokalbehov finns över en längre tid är det dock generellt mer ekonomisk fördelaktigt att äga lokalen än att hyra den. För att kunna etablera egenägda verksamhetslokaler krävs ett framsynt planeringsarbete som innefattar kompetenser från flera delar av stadens förvaltningsorganisation. Med den demografiska utvecklingen för målgruppen i åtanke och den volymökning som denna kommer att innebära avseende exempelvis särskilda boenden den kommande tioårsperioden, är det väsentligt att staden bedriver ett framsynt lokalplanerings- och lokalförsörjningsarbete. Det pågår för närvarande ett utvecklingsarbete under stadskontorets ledning för att säkra att rätt överväganden genomförs inför varje lokalanskaffningstillfälle i syfte att kunna producera så goda beslutsunderlag som möjligt.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör