



Datum

2024-11-27

Lokalnyttjare referens

Pia Lidslot

Lokalförsörjare referens

Jacob Cronholm

## Lokalanskaffning Inhyrning

### Beslut om lokalanskaffning genom omförhandling av villkor till hyresavtal gällande Apelrosens äldreboende beläget i Rosengård, Blomstergården beläget i Oxie och Storskarven i Bunkeflo

#### Inledning

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen ("HVOF") förhyr det särskilda boendet Apelrosens äldreboende beläget i Rosengård, det särskilda boendet Blomstergården i Oxie och det särskilda boendet Storskarven i Bunkeflo. Samtliga hyrs ut av Hemsö eller bolag inom dess koncern.

Hälften av alla boendeplatser inom HVOF förhyrs av externa fastighetsägare. De externa hyresvärdarna är i nuläget avgörande för att HVOF ska kunna uppfylla sin skyldighet att tillhandahålla särskilda boenden enligt Socialtjänstlagen 4 kap. 1 § och 5 kap. 5 §.

Hemsö har sagt upp avtalen för villkorsändring. Huvudsaklig grund för uppsägningen är hyreshöjning, en förskjutning av underhållsansvaret på hyresgästen men även en modernisering av avtalsvillkoren.

När en hyresvärd säger upp ett hyresavtal för villkorsändring blir konsekvensen att hyresavtalet upphör om parterna inte kan enas om nya villkor. Nuvarande föreslagen lösning ska således ställas mot de villkor som Hemsö begär eller att hyresförhållandet upphör och inte mot nuvarande villkor.

Lokalprocessenheten inom stadsfastigheter på Serviceförvaltningen ("SEF") har i nära samarbete med HVOF förhandlat fram förslag på nya hyresavtal med Hemsö.

#### Behovsbeskrivning

Sedan år 1992 i Apelrosen och sedan år 1999 i Blomstergården och år 1997 i Storskarven har det bedrivits verksamhet inom ramen för särskilt boende.<sup>1</sup>

HVOF har fortsatt behov av dessa lokaler och har själva inte sagt upp avtalen.

I lokalbehovsplan 2025 - 2034, Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden redogörs för den framtida befolkningsprognosen. Sammanfattningsvis kommer den äldre befolkningen bli större. Befolkningsprognosen i kombination med de prognostiserade andelarna av befolkningen som är i behov av särskilt boende ger i sin tur en prognos över det framtida behovet av platser i

---

<sup>1</sup> Apelrosen förhyrdes inledningsvis som lägenhetssjukhem för sjukvårdsförvaltningen.

särskilda boenden. Mellan år 2025 – 2030 förväntas behovet av antalet platser öka med strax under 180.<sup>2</sup> Mellan 2030 - 2034 är prognosen att det behövs ytterligare 155 platser.<sup>3</sup> Sammanfattningsvis finns inom de kommande prognostiserade åren ett ökat behov av i vart fall 335 platser, vilket motsvarar 4-5 fem stycken boenden beroende på storlek. HVOF har således ett behov av en utökning av antalet platser varför behovet av befintliga äldreboenden kvarstår.

Enligt lokalbehovsplanen från 2025 - 2034 är beläggingsgraden på särskilda boenden 94 % inom hela HVOF.

Behovet bedöms inte avta inom en överskådlig framtid.

### **Lösningförslag**

Lösningförslaget är att HVOF fortsättningsvis ska hyra de tre särskilda boendena, men med nya framförhandlade villkor.

De framförhandlade avtalen bifogas till detta underlag. Villkoren redogörs för närmare under rubriken Ekonomi och avtal.

Skicket och funktionen är godtagbart.

Nya villkor träder i kraft för Blomstergården 2025-03-31, Apelrosen 2025-07-31 och för Storskarven 2026-03-01.

### **Alternativ till föreslagen lokallösning**

HVOF i samarbete med SEF arbetar på olika sätt för att tillgodose behovet av särskilda boenden. I praktiken finns dock inga lämpliga andra alternativ till föreslagen lösning, vilket gör det angeläget att en förlängning av avtalen sker.

### **Ekonomi och avtal**

I det nedanstående följer en kortfattat redogörelse av de villkor som parterna enats om. Längre ned finns en jämförelse mellan begärda villkor och de villkor som framförhandlats.

#### *Bashyra per år*

Blomstergården 3 145 000 kr (1700 kr/m<sup>2</sup>).

Apelrosen 4 084 800 kr (1600 kr/m<sup>2</sup>).

Storskarven 4 363 900 (1700 kr/m<sup>2</sup>).

#### *Indexuppräknings:*

75 % av bashyran från år 2024.

#### *Avtalstid:*

Avtalstid 10 år. Uppsägningstiden är 2 år. Sägs inte avtalet upp förlängs det med 5 år. Syftet är att skapa bättre planeringsförutsättningar.

#### *Rörliga kostnader (el, VA, värme, vatten, ventilation och fastighetskatt):*

Ingår i hyran.

<sup>2</sup> Lokalbehovsplan 2025 - 2034, Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden s. 21.

<sup>3</sup> Lokalbehovsplan 2025 - 2034, Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden s. 25-26.

*Underhållsansvar:*

Den absoluta merparten av underhållsansvaret ligger på Hemsö, även inre ytskikt. Underhåll av markiser, duschslangar och duschmunstycken ligger dock på HVOF.

*Grön bilaga:*

Stadsfastigheters egen gröna bilaga har lagts till avtalen. Denna avtalsbilaga innehåller en rad olika villkor som gör avtalet till ett så kallat grönt hyresavtal och förbinder parterna att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande.

*Övrigt:*

Särskilt vad gäller Apelrosen ska nämnas att Hemsö ansvarar för åtgärder och kostnader för eventuella myndighetskrav avseende brandskydd såsom tex. brandklass på dörrar, sprinklers m.m. Detta villkor träder i kraft vid undertecknande av avtalet och inte vid förlängningstidpunkten.

**Översikt av begärda villkor av Hemsö och framförhandlat förslag**

Särskilt boende	Begärda villkor av Hemsö <sup>4</sup>	Framförhandlade villkor
Blomstergården	3 515 000 kr årshyra, exklusive el, KPI-uppräknning med 100%, 9 månaders uppsägningstid, 3 års avtalstid, underhållsansvar på hyresgäst.	3 145 000 kr i hyra, inklusive el, KPI-uppräknning med 75%, 2 års uppsägningstid, 10 års avtalstid, underhållsansvar på hyresvärd, grön bilaga.
Apelrosen	4 212 450 kr årshyra, underhållsansvar på hyresgäst, 12 månaders uppsägningstid, 3 års avtalstid, KPI-uppräknning med 100%.	4 084 800 kr i hyra, underhållsansvar på hyresvärd, 2 års uppsägningstid, 10 års avtalstid, KPI-uppräknning med 75%, grön bilaga, Hemsö ansvarar för åtg. och kostnader för ev. myndighetskrav brandskydd <sup>5</sup> .
Storskarven	5 134 000 kr årshyra, exklusive el, underhållsansvar på hyresgäst, 9 månaders uppsägningstid, 3 års avtalstid, KPI-uppräknning med 100%.	4 363 900 kr, inklusive el, underhållsansvar på hyresvärd, 2 års uppsägningstid, 10 års avtalstid, KPI-uppräknning med 75%, grön bilaga.

**Följdinvesteringar**

Det är inte aktuellt med följdinvesteringar med anledning av villkorsändringarna.

<sup>4</sup> Enligt Hemsö är dessa villkor skäliga och marknadsmässiga.

<sup>5</sup> Detta villkor träder i kraft från undertecknande av avtalet.

### **Driftkostnader och finansiering**

Med anledning av att de tre hyresavtalen har omförhandlats blir driftkostnaden på årsbasis sammanlagt ca 3 100 000 kr högre än tidigare för de tre lokalerna tillsammans.

Den ökade kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag för hälsa-, vård-, och omsorgsnämnden.

Brukarnas hyreskostnad påverkas inte. Lägenhetshyran gentemot brukarna beräknas på annat sätt och tar inte någon utgångspunkt i avtalsvillkoren med Hemsö.

### **Jämförelser och nyckeltal**

Inledningsvis ska nämnas att lokalkostnaden för särskilda boenden inom HVOF står för ca 4 % av nämndens kostnader.

Nedan följer en sammanfattning av hyresnivån för alla tre avtalen och ett kort resonemang om hyresnivåerna i respektive avtal.

#### *Sammanfattning*

Det är sammanlagt 103 lägenheter i aktuella boenden.

Hyran bedöms såväl skälig som marknadsmässig.

Den sammanlagda lokalkostnaden för aktuella boenden är 11 593 700 kr per år (3 145 000 + 4 084 800 + 4 363 900).

Den totala lokalkostnaden dividerat med antalet lägenheter ger en snittkostnad om ca 112 560 kr per lägenhet och år (11 593 700 kr/103).

Som jämförelse kan nämnas att snittkostnaden per lägenhet inom HVOF samtliga externa inhyrningar<sup>6</sup> uppgår till 122 000 kr. Snittkostnaden för lägenheter genom kommunägda särskilda boenden inom stadsfastigheters försorg är i snitt ca 110 000 kr per år.<sup>7</sup>

#### *Blomstergården*

Driftkostnaden<sup>8</sup> hänförlig till lokalen per år dividerat med samtliga lägenheter på boendet ger en kostnad om 120 961 kr per lägenhet, vilket är mer eller mindre detsamma som snittet för externa inhyrningar men högre än snittet för lägenheter i särskilda boenden inom Stadsfastigheters försorg.

#### *Apelrosens äldreboende*

Driftkostnaden hänförlig till lokalen per år dividerat med samtliga lägenheter på boendet ger en kostnad om 123 782 kr per lägenhet, vilket är högre än både snittet för externa inhyrningar och för lägenheter i särskilda boenden inom Stadsfastigheters försorg.

<sup>6</sup> Lokaler för särskilda boenden som förhyrs annan fastighetsägare än Malmö kommun.

<sup>7</sup> Uppgifter i detta stycke är hämtade från arbetsmaterialet Lokalbehovsplan 2026 - 2035, Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden, tabell 1, sidan 6. Totalkostnader för särskilda boenden har dividerats med antalet platser för att få en snittkostnad.

<sup>8</sup> Samtliga kostnader hänförligt till lokalen såsom bashyra, el, värme, underhåll, drift m.m.

Förklararingen till att Apelrosens snittkostnad per lägenhet är hög om man jämför den mot hyran per kvadratmeter förklaras av att det är ovanligt stora lägenheter i Apelrosen och att de flesta används som parboende. Det som driver upp hyran något är också att Hemsö ansvarar för åtgärder och kostnader avseende myndighetskrav gällande brandskydd.

#### *Storskarven*

Driftkostnaden hänförligt till lokalen per år dividerat med samtliga lägenheter på boendet ger en kostnad om 99 179 kr per lägenhet, vilket är betydligt lägre än både snittet för externa inhyrningar och lägenheter i särskilda boenden inom Stadsfastigheters försorg.

### **Tidplan**

Nya villkor träder i kraft för Blomstergården 2025-03-31, Apelrosen 2025-07-31 och för Storskarven 2026-03-01.

### **Övrigt**

Det är undertecknads uppfattning att Hemsö har uppvisat mycket gott samarbete i avtalsförhandlingarna.

### **Bilagor**

- Förslag till hyresavtal jämte bilagor för Blomstergården.
- Förslag till hyresavtal jämte bilagor för Apelrosen.
- Förslag till hyresavtal jämte bilagor för Storskarven.