

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850812087

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2022-03-24

Omförhandlat nytt hyresavtal för Sofiagårdens vård- och omsorgsboende

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av Sofiagårdens vård- och omsorgsboende med adress Erstagatan 34, på fastighet Kopparn 11 i Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande vård- och omsorgsboendet.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal om 5 år med hyresvärden Olof Lindgren AB, genom kommanditbolaget Olof Lindgren Kopparn, org.nr. 916634-0274, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner införhyrningen.

Sammanfattning

Vid utgången av det befintliga hyresavtalets hyresperiod meddelade hyresvärden, Olof Lindgren Kopparn KB att hyresavtalet upphör på grund av villkorsändring. Ett underhållsbehov av boendet har fastställts genom en okulärbesiktning 14 september 2020. Förvaltningen har i samverkan med Serviceförvaltningen kommit överens med hyresvärden, Olof Lindgren Kopparn KB om ett nytt femårigt hyresavtal med en årshyra om cirka 7,6 miljoner kronor för total införhyrning under första året. Det motsvarar en årshyra om 2 175 kronor per kvadratmeter under första året. Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas bli 150 kronor per dygn med det nya avtalet under första året. Under första året infaller en rabatt motsvarande 0,4 miljoner kronor. Det innebär att nettohyreskostnaden år två ökar till 172 kronor per dygn och plats exklusive eventuell inflation. Överenskommelsen innefattar också en reglering av underhåll som utförs på hyresvärdens bekostnad.

Bakgrund

Vid utgången av det befintliga hyresavtalets hyresperiod meddelade hyresvärden, Olof Lindgren Kopparn KB att hyresavtalet upphör på grund av villkorsändring. Villkorsuppsägningen meddelades 27 november 2019. Förvaltningen hänsköt uppsägningen till hyresnämnden 9 januari 2020 för prövning. Vid en undersökning av fastighetens skick den 13 februari 2020 konstaterades ett underhållsbehov. Eftersom pandemin Covid- 19 bröt ut under våren 2020 fick avtalsförhandlingar skjutas fram. I syfte att nå en objektiv samsyn av hygienutrymmenas skick beställde förvaltningen en okulärbesiktning av lokalerna som genomfördes den 14 september 2020.

På grund av pandemin har urspungsavtalet förlängts i omgångar varpå den senaste förlängningen sträcker sig till 31 mars 2022. Under våren 2021 anlidade stadsdelsförvaltningen Serviceförvaltningens hyresförhandlingsfunktion för att hantera avtalsförhandlingarna.

Huvudfrågorna i förhandlingarna har gällt hyresnivå, avtalsperiod, index och underhållsansvar. Hyresvärden önskar flytta underhållsansvaret av lokalerna till hyresgästen. Förvaltningen har accepterat villkoret mot att lokaler och bostäders skick nollställs så att förvaltningen inte ärver ett historiskt underhåll som skulle skett enligt tidigare avtal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och avdelningen för äldreomsorg. Ärendet har behandlats i pensionärsrådet och i förvaltningsgruppen den 14 mars 2022 och i rådet för funktionshinderfrågor den 15 mars 2022.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har i samverkan med hyresförhandlingsfunktionen på Serviceförvaltningen förhandlat fram ett nytt femårigt hyresavtal tillsammans med hyresvärden, Olof Lindgren Kopparn KB. I samband med att befintligt avtal läggs om fastställs underhållsansvaret samt en underhållsplan tillsammans med nya hyresvillkor.

Verksamhet

Sofiagårdens vård och omsorgsboende ligger i ett trivsamt kvarter på Södermalm med Vitabergsparken som granne.

Boendet omfattar 50 lägenheter varav 30 platser med demensinriktning och 20 platser med somatisk inriktning. Verksamheten drivs på entreprenad av Vardaga AB.

Behovsanalys

Staden har ett långsiktigt behov av äldreboenden. I innerstaden krävs en långsiktig boendestrategi eftersom möjligheterna att exploatera ny mark är begränsad. Beläggningsgraden i Södermalms stadsdelsområde ligger på 92,1 procent i december 2021. Av totalt 519 vård- omsorgsboendeplatser i stadsdelsområdet är 478 platser belagda, det resulterar i 41 tomma platser i december. Under det senaste året har beläggningsgraden ökat med 6,9 procentenheter, beläggningsgraden var 85,2 procent i januari 2021.

Vård- och omsorgboende	Antal platser	Beläggning dec %	Belagda platser i dec	Tomma platser i dec
GBH, Vardaga AB	44	96,7%	43	1
Hornskroken, Stockholm sjukhem	53	94,3%	50	3
Katarinagården	55	96,1%	53	2
Kulltorp	42	93,4%	39	3
Magdalenagården	66	95,9%	63	3
Nytorpgården	27	99,9%	27	0
Bergsund, A&O Omsorg	123	81,8%	101	22
Sjöstadsgården, Humana Omsorg	59	96,7%	57	2
Sofagården, Vardaga AB	50	90,8%	45	5
Totalt	519	92,1%	478	41

Tabell över beläggningsgraden av vård- omsorgsboendeplatser i egen regi och genom entreprenad.

Enligt Swecos prognos från 2020 börjar antalet brukare av äldreomsorg öka kraftigare från med år 2026 till att plana ut under 2030-talets andra hälft. Antalet brukare av äldreomsorg i innerstaden går från 7 178 personer år 2020 till 11 620 personer år 2040, varav antalet brukare av vård- och omsorgsboendeplatser går från 1 933 till 3 450 platser år 2040 (heldygnsomsorg).

Trots att behovet växer svagare de första åren prognostiserar Sweco att antalet brukare av vård- och omsorgsboendeplatser ökar med 22 procent till 2 360 personer år 2025, se nedan tabell.

Stadsdelsnämnd	2020	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2020-2040
Kungsholmen	372	430	460	530	660	+77%
Norrmalm	353	400	430	490	650	+84%
Östermalm	524	610	640	720	940	+79%
Södermalm	666	770	830	980	1 190	+79%
Innerstaden - totalt	1 933	2 210	2 360	2 720	3 450	+78%

Tabell över behovet av äldreomsorg i innerstaden samt förändring av vård- omsorgsboendeplatser, Boendeplan 2022 med utblick mot 2040.

Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 870 platser fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 680 av dessa platser avser privat nyproduktion. Planerade platser kommer emellertid inte att täcka behovet. År 2040 beräknas underskottet vara drygt 430 platser enligt nuvarande planering.

Tidsplan för Sofiagårdens vård- omsorgsboende:

- Mars 2022, Beslut i Södermalms stadsdelsnämnd
- April 2022, Beslut i KSEKU
- Maj 2022, ny avtalsperiod inleds
- Augusti 2022, fastställd underhållsplan påbörjas och genomförs under avtalsperioden.

Ekonomi och villkor.

Årshyran på befintligt hyresavtal uppgår år 2021 till sammanlagt cirka 5,5 miljoner kronor för införhyrningen som är uppdelad på ett blockhyresavtal och ett lokalhyresavtal. Tidigare införhyrning omfattar totalt 3 085 kvadratmeter vilket ger en årshyra om 1 780 kronor per kvadratmeter.

Nytt förslag till femårigt hyresavtal omfattar en årshyra om totalt cirka 7,6 miljoner kronor för hela införhyrningen under första året. Införhyrningen omfattar ett blockhyresavtal om 1 750 kvadratmeter och ett lokalhyresavtal som omfattar 1 748 kvadratmeter.

Trots en hyresökning om 38,6 procent bedöms hyran ligga inom marknadsmässiga villkor. Total införhyrning utökas något till 3 498 kvadratmeter. Orsaken till den utökade införhyrningen beror på en ommätning av fastighetens area, under den upptäcktes det att vissa ytor inte var korrekt uppmätta.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Ekonomiavdelningen

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Email soder@stockholm.se
stockholm.se

Den totala införhyrningen ger en årshyra om 2 175 kronor per kvadratmeter under första året. År två på införhyrningsperioden beräknas årshyran att bli cirka 8 miljoner kronor samt 2 300 kronor

per kvadratmeter eftersom rabatten om 0,4 miljoner kronor då upphört.

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas bli 150 kronor per dygn med det nya avtalsförslaget under första året. År två beräknas nettohyreskostnaden per boendeplats bli 172 kronor per dygn. Beräkningarna tar inte hänsyn till eventuella kommande hyresförändringar av andrahandsuthyrningen enligt Fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Blockhyresavtalet omfattar all lägenhetsarea för boende. Årshyran för blockhyresavtalet motsvarar en införhyrning om 6 344 kronor per lägenhet och månad. Lokalhyresavtalet omfattar korridorsytor, gemensamhetsytor, personalutrymmen inom äldreomsorg samt övrig verksamhet.

Införhyrningen kommer indexeras till 80 procent under avtalsperioden, indexeringen baseras på konsumentprisindex (basår 1980). De nya hyresavtalen innebär även en villkorsändring där underhållet flyttar över till hyresgästens ansvar. Förvaltningen har accepterat villkoret mot att lokaler och bostäders skick nollställs så att förvaltningen inte ärver underhåll som skulle utförts enligt tidigare avtal.

Andrahandsuthyrningen omfattas av Fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Det innebär att eventuella förändringar av hyresnivåer för vård- och omsorgsbrukare förhandlas separat med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Månadshyran för en brukare varierar mellan cirka 7 000 - 7 200 kronor beroende på storlek.

Förändringar av stadsdelsnämndens införhyrningsvillkor påverkar därför inte brukarnas hyresnivå. Brukarnas hyresnivå påverkas inte heller av hyresvärdens planerade renovering eftersom renoveringen inte innebär att standarden förbättras. En förbättrad standard av bostäderna hade inneburit att brukarnas hyresnivåer förändrats.

Sammanfattningsvis omfattar planerad renovering/nollställning att brukares utslitna trinettkök ersätts med nya likvärdiga samt att golv i badrum byts ut vid behov. Renoveringen omfattar även underhåll av ytskikt på väggar och snickerier som blir ommålade. Planerad renovering omfattar även övriga korridorsytor, gemensamhetsytor, avdelningskök samt tvättstugor.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt femårigt hyresavtal med hyresvärden, Olof Lindgren Kopparn KB. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer marknadsmässiga villkor. Förvaltningen bedömer att boendet är i behov av planerat underhåll som fastställts i hyresavtalet.

Vidare bedömer förvaltningen att stadsdelsområdet och innerstaden är i behov av att bibehålla befintliga vård- och omsorgsboendeplatser på Sofiagårdens äldreboende.

Jämställdhetsanalys:

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Odini Nzeribe
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör
Odini Nzeribe, Avdelningschef

Datum

2022-02-25
2022-02-25