

Datum: 2023-02-08

Handläggare: Stefan Helmér

Dnr: 2022-563

Direktionen 2022-02-16

Nytt hyresavtal för Birgittagården i Rimbo

Förslag till beslut

1. Direktionen för Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje beslutar om nytt hyresavtal för Birgittagården, särskilt boende för äldre i Rimbo, att gälla tidsperioden 2023-04-01--2038-03-31.
2. Direktionen för Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje beslutar att delegera till förbundsdirektören att teckna hyresavtalet.

Maria Johansson
Förbundsdirektör

Sammanfattning

Birgittagården, ett särskilt boende för äldre i Rimbo, består av åtta avdelningar och totalt 72 lägenheter. Tiohundra AB driver verksamheten. Nuvarande avtal som tecknades den 1 april 2008 och löper ut den 31 mars 2023. Det är förvaltningens bedömning att behovet av fortsatt drift av Birgittagården kvarstår för att möta det behov som föreligger av särskilda boendeformer för äldre i Rimbo. Ny avtalsperiod förslås att tecknas mellan Norrtälje kommun, hyresgäst och fastighetsägaren Reflex Vårdfastigheter, hyresvärd. Kommunalförbundet tecknar hyresavtal med Norrtälje kommun.

Det nya hyresavtalet har en löptid från 2023-04-01--2038-03-31. Den totala kostnadsökningen för kommunalförbundet beräknas till cirka 4 800 000 kronor jämfört mot föregående hyresavtal. Kostnadsökningen för kommunalförbundet behöver beaktas i kommande budgetprocess gällande medlemsbidraget för 2024. Avtalet inkluderar betydande renoveringsinsatser som berörda parter bedömt är nödvändiga för såväl de boende, arbetsmiljön och utförarens konkurrensmöjligheter. Insatserna ska vara genomförda senast kvartal 2, 2024.

En särskild överenskommelse mellan Norrtälje kommun och kommunalförbundet gäller för perioden 2023-04-01--2023-12-31 där kommunalförbundet debiteras hyrestillägg avseende mediekostnader (el, vatten, avfall m.m.) om totalt 800 000 kr på nuvarande hyresnivå. Kostnaden debiteras separat.

Hyreshöjning för de boende som i *dag är bosatta* på Birgittagården följer Roslags-bostäders indexuppräkningsindex. Index bedöms landa på ca 3–4 procent för 2023.

Bedömningen är att den nya hyresnivån för *nyinflyttade* på Birgittagården innebär cirka 5 800 kronor per månad, vilket är i paritet med hyresnivån på Eneberg som har motsvarande standard. Hyran per lägenhet kommer för nya hyresgäster således att höjas med cirka 800 kr per lägenhet.

Beskrivning av ärendet

Birgittagården, ett särskilt boende för äldre i Rimbo består av 8 avdelningar och totalt 72 lägenheter. Det nu gällande hyresavtalet som tecknades 2008-04-01 löper ut 2023-03-31.

Fastighetsägaren, Riflex Vårdfastigheter, kommuniserade under våren 2022 att de avser att säga upp avtalet som tecknades 2008-04-01 gällande Birgittagården i Rimbo. Fastighetsavdelningen på

Norrtälje kommun underrättade kommunal-förbundet och en process startade gällande vilka förutsättningar som ska gälla vid tecknande av nytt avtal. Inledningsvis involverades såväl kommunalförbundet som utföraren TioHundra. Konsensus råder kring behovet av fortsatt drift.

Det nya hyresavtalet har en löptid från 2023-04-01 till och med 2038-03-31. Den totala kostnadsökningen för kommunalförbundet beräknas till ca 4 800 000 kronor jämfört mot föregående hyresavtal. Kostnadsökningen för kommunal-förbundet behöver beaktas i kommande budgetprocess gällande medlemsbidraget för 2024. Avtalet inkluderar betydande renoveringsinsatser som berörda parter bedömt är nödvändiga för såväl de boende, arbetsmiljön och utförarens konkurrensmöjligheter. Insatserna ska vara genomförda senast kvartal 2, 2024. Underhållskostnader kommer därutöver att finansieras Norrtälje kommun.

En särskild överenskommelse mellan Norrtälje kommun och kommunalförbundet gäller för perioden 2023-04-01 till och med 2023-12-31 där kommunalförbundet debiteras hyrestillägg avseende mediekostnader (el, vatten, avfall mm) om totalt 800 000 kr. Kostnaden debiteras separat.

Från och med 2024-01-01 debiterar Norrtälje kommun full hyra enligt det nya hyresavtalet. En avräkning av bashyran sker till kommunalförbundet för de hyresintäkter kommunen får in från de boende på Birgittagården där kommunen har upprättat hyresavtal. Sett ur ett övergripande perspektiv är den av Riflex Vårdfastigheter föreslagna nya hyresnivån konkurrenskraftig ställt till andra motsvarande lokaliteter.

En viktig aspekt i diskussionerna kring det nya hyresavtalet har för förvaltningen varit att bevaka och se till de ekonomiska konsekvenserna för de boende.

Hyreshöjningarna för de boende ska följa Roslagsbostäders indexuppräknings. Index förutses landa på ca 3-4 procent för 2023.

Med anledning av att det nya hyresavtalet omfattar renoveringsinsatser som genererar en högre kostnadsnivå, föreslås att när en ny boende flyttar in ska den boende betala en högre hyra än nuvarande hyresgäster. För att bedöma en rimlig hyresnivå har en jämförelse gjorts med särskilt boende för äldre Eneberg i Norrtälje. Verksamheterna är jämförbara utifrån platsantal, standard beträffande vistelsemiljön och boendeareal vilket motiverar en likvärdig hyresnivå. Bedömningen är att den nya hyresnivån för nyinflyttade på Birgittagården innebär ca 5 800 kronor per månad, en ökning på 800 kronor per månad, vilket är i nivå med vad boende på Eneberg betalar i dagsläget.

I beredningen av ärendet har förvaltningen fört regelbundna samtal med fastighetsägaren och Norrtälje kommuns fastighetsavdelning om förutsättningarna för nytt avtal med syfte att nå en överenskommelse som för de boende och för kommunalförbundet är rimlig sett till hyres- och kostnadsnivå.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunalförbundet

Den totala kostnadsökningen för kommunalförbundet beräknas till ca 4 800 000 kronor mot föregående hyresavtal. Kostnadsökningen för kommunalförbundet behöver beaktas i kommande budgetprocess gällande medlemsbidraget för 2024.

Det föreslagna hyresavtalet har en löptid från 2023-04-01- 2038-03-31. Fastighetsägarens renoveringsinsatser motiverar den i det nya avtalet högre hyresnivån. Avtalet är indelat i två delar, se nedan.

2023-04-01 tom 2023-12-31

En särskild överenskommelse mellan Norrtälje kommun och kommunalförbundet gäller för perioden 2023-04-01 till och med

2023-12-31 där kommunalförbundet debiteras hyrestillägg avseende mediekostnader (el, vatten, avfall mm) om totalt 800 000 kr. Kostnaden debiteras separat.

2024-01-01tom 2038-03-31

Från och med 2024-01-01 ska full hyra debiteras enligt det nya hyresavtalet.

Kostnaden för kommunalförbundet för det föreslagna hyresavtalet uppgår till

11 352 000 kronor per år. En avräkning av bashyran sker till kommunalförbundet för de hyresintäkter kommunen får in för de boende på Birgittagården där kommunen har upprättat hyresavtal. Under 2022 uppgick hyresintäkterna till ca 3 800 000 kronor.

För de boende

Hyreshöjning för de boende *som i dag* är bosatta på Birgittagården följer Roslagsbostäders indexuppräknings. Bedömningen är att index kommer landa på ca 3-4 procent gällande 2023. Sedvanlig hyreshöjning utifrån Roslagsbostäders årliga hyresförhandling med hyresgästföreningen berör samtliga lägenheter och hyresgäster. Bedömningen är att den nya hyresnivån för *nyinflyttade* på Birgittagården innebär ca. 5 800 kronor per månad. Hyran per lägenhet kommer för nya hyresgäster således att höjas med ca 800 kr per lägenhet.

Förvaltningens synpunkter

Det är förvaltningens bedömning att behovet av fortsatt drift av Birgittagården är av största vikt för att möta det behov som föreligger av särskilda boendeformer för äldre i Rimbo. Bedömningen stöds av Norrtälje kommuns befolkningsprognos som framtagits samt lokalresursplanens beskrivning av tillgången till platser framöver. Förvaltningen kommer att ta fram en tydlig kommunikationsplan så att alla berörda får information.

Beslut skickas till

Norrtälje kommun (kommunstyrelsen@norrtalje.se)

Bilaga

1. Hyresavtal för Birgittagården i Rimbo mellan Norrtälje kommun och KSON.