

**Hässleholms
kommun***Kommunstyrelsen***Plats och tid:** Sammanträdesrum 1, Stadshuset, 2024-05-22, kl. 13:30-15:58

Ajournering kl.14.25-14.41

Beslutande
Ledamöter

Lena Wallentheim (S) ordförande

Lina Bengtsson (M) 1:e vice ordförande

Hanna Nilsson (SD) 2:e vice ordförande

Ulf Berggren (SD)

Sven Lundh (SD)

Susanne Lottsfeldt (SD)

Stefan Larsson (M)

Urban Widmark (M)

Christer Caesar (KD)

Joachim Fors (S)

Åsa Thurn (S)

Magnus Åkeborn (V)

Thomas Haraldsson (L)

Tjänstgörande ersättare

Övriga närvarande
Ersättare

Ellicka Hermodsson, Ola Lindahl, Axel Johnsson, Anders Edwall, Arberesha Sabani, Paul Thurn, Anita Nilsson, Mikkel Jönsson Vaerge, Simon Berneblad

Tjänstemän

Kommundirektör Ulf Bengtsson, bitr. kommundirektör Amra Salihovic, kansli- och kommunikationschef Hanna Gardell, biträdande förvaltningschef TF Tobias Oscarsson (§§ 86–88), enhetschef TF Mathias Bjärebörn (§§86-88), nämndsekreterare Angela Samarzija

Utses att justera
Ersättare

Lina Bengtsson

Hanna Nilsson

Justeringens plats, tid:

Digital justering

Justerade paragrafer

§§ 86–88 (paragraferna är omedelbart justerade)

Sekreterare:

Angela Samarzija

Ordförande:

Lena Wallentheim (S)

Justerare:

Lina Bengtsson (M)



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Anslag / bevis

Protokollet är justerat (Omedelbart justerade)
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunstyrelsen
Sammanträdesdag	2024-05-22
Datum när anslaget sätts upp	2024-05-23
Datum då anslaget tas ner	2024-06-11
Förvaringsplats för protokoll	Kommunledningsförvaltningen

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Översyn av tekniska förvaltningens organisation	§ 86
Omförhandling av hyresavtalet på äldreboendet Kaptensgården i Hässelholm	§ 87
Förhyrning av äldreboende på fastigheten Björksäter 2	§ 88

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Kommunstyrelsen

§ 86

Översyn av tekniska förvaltningens organisation

Dnr: KLF 2024/291

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige följande beslut:

1. Ansvar för mark- och exploateringsverksamhet samt strategisk lokalförsörjning flyttas från och med 1 augusti 2024 från tekniska nämnden till kommunstyrelsen enligt i ärendet redovisat förslag
2. Ramöverföring om 4 027 391 kr görs från tekniska nämndens driftbudget år 2024 till kommunstyrelsen, med helårseffekt om 9 766 538 kr för år 2025
3. Ramöverföring om 10 000 000 kr görs från tekniska nämndens investeringsbudget avseende exploateringsprogrammet för år 2024 till kommunstyrelsen.
4. Revideringar av kommunstyrelsens och tekniska nämndens reglementen till följd av organisationsförändringarna godkänns. Ändringarna träder i kraft den 1 augusti 2024.
5. Samtliga allmänna handlingar tillhörande verksamheterna för mark och exploatering samt lokalförsörjning som inte är överlämnade till arkivmyndigheten överlämnas från tekniska nämnden till kommunstyrelsen per den 1 augusti 2024.

Omedelbar justering

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservationer

Christer Caesar (KD) reserverar sig mot beslutet.

Sverigedemokraternas ledamöter reserverar sig mot beslutet enligt följande:

”Sverigedemokraternas första åsikt angående detta är att det kommer i senaste laget då kommunledningen i sak redan bestämt sig för att detta ska genomföras.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Hässelholms
kommun

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Uppdraget gavs den 8 november, men inte förrän den 10 april kom remissen till Tekniska nämnden.

Denna del av tekniska har flera gånger flyttats fram och tillbaka mellan tekniska och kommunledningen och vår bestämda åsikt är att problemet snarare ligger på bristen av viljan att fatta politiska beslut än lokalisering.

Närheten till de övriga tekniska funktionerna väger över för att detta ska stanna kvar på tekniska.

På grund av ovanstående yrkar Sverigedemokraterna:

- Att ansvaret för mark- och exploateringsverksamheten samt strategisk lokalförsörjning ska ligga kvar på tekniska nämnden.

Då vårt yrkande ej vann gehör väljer vi att reservera oss mot beslutet.”

Yrkande

Hanna Nilsson (SD) och Christer Caesar (KD) yrkar avslag på ärendet.

Omröstning

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner liggande förslag till beslut bifallet.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog den 8 november 2023 åt kommundirektören att se över organisatoriska förutsättningar för tekniska förvaltningen. Ett sådant arbete har nu genomförts och resulterat i föreliggande förslag att överföra ansvaret för mark- och exploateringsverksamheten samt strategisk lokalförsörjning till kommunstyrelsen. Det innebär att tekniska nämndens och tekniska förvaltningens ansvarsområde renodlas till teknik-, drift- och servicefunktioner medan de strategiska utvecklingsfrågorna hanteras av kommunstyrelsen och kommunledningsförvaltningen. Förändringarna föreslås gälla från och med

1 augusti 2024. Rekrytering av ny förvaltningschef har nyligen avslutats, och den funktionen har att efter tillträde analysera och bedöma hur kvarvarande delar av tekniska förvaltningen slutligen ska organiseras.

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-05-08, § 33, att föreslå

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässleholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige följande beslut:

1. Ansvar för mark- och exploateringsverksamhet samt strategisk lokalförsörjning flyttas från och med 1 augusti 2024 från tekniska nämnden till kommunstyrelsen enligt i ärendet redovisat förslag
2. Ramöverföring om 4 027 391 kr görs från tekniska nämndens driftbudget år 2024 till kommunstyrelsen, med helårseffekt om 9 766 538 kr för år 2025
3. Ramöverföring om 10 000 000 kr görs från tekniska nämndens investeringsbudget avseende exploateringsprogrammet för år 2024 till kommunstyrelsen.
4. Revideringar av kommunstyrelsens och tekniska nämndens reglementen till följd av organisationsförändringarna godkänns. Ändringarna träder i kraft den 1 augusti 2024.
5. Samtliga allmänna handlingar tillhörande verksamheterna för mark och exploatering samt lokalförsörjning som inte är överlämnade till arkivmyndigheten överlämnas från tekniska nämnden till kommunstyrelsen per den 1 augusti 2024.

Hanna Nilsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Hanna Nilsson (SD) yrkar avslag på ärendet.

Ordförande ställer liggande förslag till beslut mot Hanna Nilssons avslagsyrkande och finner liggande förslag till beslut bifallet.

Sänt till:

Tekniska nämnden

Kommunledningsförvaltningen, ekonomiavdelningen

Kommundirektör, biträdande kommundirektör

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Kommunstyrelsen

§ 87**Omförhandling av hyresavtalet på äldreboendet
Kaptensgården i Hässleholm**

Dnr: KLF 2024/126

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige följande beslut:

1. Hyresavtalet med SBB Kaptensgården AB avseende ett 15 årigt hyresavtal för äldreboendet Kaptensgården i Hässleholm godkänns.
2. Tekniska nämndens ordförande ges i uppdrag att underteckna hyresavtalet och erforderliga handlingar.
3. I enighet med kommunens internhyressystem inarbetas driftbudget i omsorgsnämndens budget för att hantera den utökade internhyreskostnaden som för 2024 uppgår till 1,117 miljoner kronor och 2,235 miljoner kronor från och med 2025.
4. Finansiering av den ökade hyreskostnaden för 2024 sker från finansförvaltningens anslag; Kompensation för ökade kapital- och driftkostnader i samband med investeringar. Den utökade hyreskostnaden för 2025 inarbetas på finansförvaltningen i Strategisk plan 2025-2027 med Budget 2025 och flerårsplan 2026-2027.

Omedelbar justering

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservationer

Christer Caesar (KD) reserverar sig mot beslutet.

Sverigedemokraternas ledamöter reserverar sig mot beslutet enligt följande:

”Sverigedemokraterna yrkade redan i tekniska nämnden på återremiss på grund av de orimligt höjda kostnaderna detta beslut resulterar i för den enskilde. På grund av Liberalernas ändring fick styret igenom detta beslut. Vi hade hellre sett att man gjorde en ny omförhandling för att få ner kostnaderna för våra äldre.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässleholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Då vi inte alls ställer upp på ärendet så valde vi att yrka avslag på detta beslut.

Då vårt yrkande ej vann gehör väljer vi att reservera oss mot beslutet”

Yrkande

Christer Caesar (KD) yrkar återremiss av ärendet i första hand och avslag i andra hand. Hanna Nilsson (SD) instämmer i yrkandena.

Omröstning

Ordförande ställer frågan om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer liggande förslag till beslut mot avslagsyrkande och finner liggande förslag till beslut bifallet.

Votering begärs.

Följande voteringsproposition godkänns: ”Den som vill bifalla liggande förslag röstar ja. Den som vill avslå ärendet röstar nej.”

8 ja-röster och 5 nej-röstar.

LEDAMOT	J A	N E J
Joachim Fors (S)	x	
Johan Lindman (S)	x	
Lina Bengtsson (M), 1:e vice ordförande	x	
Stefan Larsson (M)	x	
Urban Widmark (M)	x	
Magnus Åkeborn (V)	x	
Thomas Haraldsson (L)	x	
Hanna Nilsson, 2:e vice ordförande (SD)		x
Ulf Berggren (SD)		x
Sven Lundh (SD)		x
Susanne Lottsfeldt (SD)		x
Christer Caesar (KD)		x
Lena Wallentheim (S), Ordförande	x	

8 5

Kommunstyrelsen har därmed beslutat enligt liggande förslag till beslut.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Hässelholms
kommun

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Omsorgsförvaltningen bedriver idag verksamhet på äldreboendet Kaptensgården där befintligt hyresavtal löper ut den 30 juni 2024. Hyresvärden har i och med avtalets utgång valt att säga upp befintligt hyresavtal för omförhandling.

Enligt omsorgsförvaltningen lokalbehovsplan för 2025 till 2029 prognostiseras ett ökat behov av särskilda boendeplatser. Därav ser omsorgsförvaltningen ett fortsatt behov av att bedriva verksamhet i ytterligare 15 år på Kaptensgården.

Efter förhandling erbjuder hyresvärden ett nytt 15 årigt hyresavtal som sträcker sig mellan perioden 2024-07-01 och 2039-06-30. Ny årshyra är 7 808 250 kr inklusive mediakostnader, vilket motsvarar en höjning på 2 234 678 kr, från 1 035 kr/kvm till 1 450 kr/kvm.

För att motivera hyreshöjningen kommer hyresvärden genomföra följande åtgärder:

- Renovera badrum i respektive brukarlägenhet totalt 50 st
- Ytskiktsrenovera alla gemensamhetsutrymmen
- Utbyte av 5 avdelningskök med tillhörande vitvaror

Nuvarande hyresvärd köpte fastigheten under december 2021 och har sedan dess investerat i belysning och allmänbelysning i fastigheten vilket enligt dem uppgår till 3,2 miljoner.

Efter att ärendet återremitterades vid tekniska nämndens sammanträde den 8 februari 2024, § 23, har förvaltningen varit i kontakt med hyresvärden som håller fast vid presenterat hyresavtal och hänvisar till en marknadsmässig hyra. Ytterligare anledningar till höjningen är indexeringen av befintligt avtal som motsvarar 75 procent vilket gör att avtalet tappat mot marknaden under befintlig hyresperiod. Även fjärrvärmekostnaden de kommande åren förväntas öka uppemot 30 procent. Underlag för kostnadsbedömningen av renoveringarna motsvara cirka 10 miljoner med risk för merkostnader då full verksamhet ska bedrivas under tiden som renoveringarna pågår. Den risken står hyresvärden för.

Återremissen föranleddes även av att det fanns oklarheter om de medförhandlade renoveringarna är nödvändiga. Tekniska förvaltningen har sedan tidigare varit på plats med förvaltaren på SBB Kaptensgården AB och gått igenom nödvändiga underhållsåtgärder. Båda parter är överens om åtgärderna som framkommer i punkterna ovan. Även ansvarig chef inom omsorgsförvaltningen har varit involverad i processen

Förslagets konsekvenser för verksamhetens brukare

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässleholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Verksamhetens brukare utgörs av de boende på äldreboendet. Badrummen och kök har idag ett eftersatt skick och dessa kommer vid nytt avtal att renoveras.

Miljökonsekvenser

Det nya hyresavtalet inkluderar en grön bilaga, vilket reglerar att hyresvärden endast köper förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning. Uppvärmning sker idag med fjärrvärme som levereras av Hässleholm Miljö AB. Då den energin är klimatneutral innebär detta samma förutsättningar som i befintligt avtal.

Inga begränsningar gällande el kommer regleras i avtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Befintlig hyreskostnad på Kaptensgården är 5 573 572 kr och motsvarar 1 035 kr/kvm. Det nya hyresavtalet innebär en höjning på årsbasis med 2 234 678 kr och motsvarar 1 450 kr/kvm. Hyran kan jämföras med motsvarande äldreboende som Sjögläntan med 1 773 kr/kvm och Ehrenborg med 1 563 kr/kvm.

Kommunledningsförvaltningen har varit i kontakt med omsorgsförvaltningen för att få en uppfattning om hur hyreshöjningen påverkar avgiften för brukarna på Kaptensgården. Enligt uppgift från omsorgsförvaltningen kommer det inte ske någon hyreshöjning i samband med nytt avtal, utan en hyresöversyn görs när omsorgsförvaltningen arbetat fram en ny hyresmodell vilken kommer att behandlas på omsorgsnämnden i juni 2024.

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-05-08, § 34, att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige följande beslut:

1. Hyresavtalet med SBB Kaptensgården AB avseende ett 15 årigt hyresavtal för äldreboendet Kaptensgården i Hässleholm godkänns.
2. Tekniska nämndens ordförande ges i uppdrag att underteckna hyresavtalet och erforderliga handlingar.
3. I enighet med kommunens internhyressystem inarbetas driftbudget i omsorgsnämndens budget för att hantera den utökade internhyreskostnaden som för 2024 uppgår till 1,117 miljoner kronor och 2,235 miljoner kronor från och med 2025.
4. Finansiering av den ökade hyreskostnaden för 2024 sker från finansförvaltningens anslag; Kompensation för ökade kapital- och

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

driftkostnader i samband med investeringar. Den utökade hyreskostnaden för 2025 inarbetas på finansförvaltningen i Strategisk plan 2025–2027 med Budget 2025 och flerårsplan 2026-2027.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande:

Samtliga beslutspunkter sker med omedelbar justering då ärendet ska behandlas på kommunfullmäktige den 27 maj 2024.

Hanna Nilsson (SD) avstår från att delta i beslutet.

Hanna Nilsson (SD) medges lämna följande protokollsanteckning:

”Sverigedemokraterna yrkade redan i tekniska nämnden på återremiss på grund av de orimligt höjda kostnaderna detta beslut resulterar i för den enskilde.

På grund av Liberalernas ändring fick styret igenom detta beslut.

Vi hade hellre sett att man gjorde en ny omförhandling för att få ner kostnaderna. Därför väljer jag att i KSAU att avstå från att delta i detta beslut och lägga denna protokollsanteckning.”

Sänt till:
SBB Kaptensgården AB
Tekniska nämnden
Kommunledningsförvaltningen, ekonomiavdelningen

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes

Kommunstyrelsen

§ 88

Förhyrning av äldreboende på fastigheten Björksäter 2

Dnr: KLF 2024/362

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige följande beslut:

1. Överlåtelseavtal avseende hyresavtal för äldreboende på fastigheten Björksäter 2 upprättat av Novum Projekt 3 AB, numera CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB, som avser frånträdande hyresgäst Vardaga Äldreomsorg AB och tillträdande hyresgäst Hässleholms kommun godkänns.
2. Uppdra åt tekniska nämndens ordförande att underteckna erforderliga handlingar, det vill säga överlåtelseavtal och tilläggsavtal till gällande hyresavtal, för att genomföra förhyrning av fastigheten Björksäter 2.
3. I enlighet med kommunens internhyressystem tillförs kompensation till omsorgsnämndens driftbudgetram för att hantera utökade internhyreskostnader som uppgår till 568 000 kronor 2024, 9 153 000 kronor 2025 och för 2026 och framåt till 10 166 000 kronor.
4. Finansiering av den ökade hyreskostnaden för 2024 sker från finansförvaltningens anslag; Kompensation för ökade kapital- och driftkostnader i samband med investeringar. Den utökade hyreskostnaden för 2025 och framåt och inarbetas på finansförvaltningen i Strategisk plan 2025-2027 med Budget 2025 och flerårsplan 2026-2027.
5. I enlighet med kommunens lokalvårdsbudget tillförs kompensation till omsorgsnämndens driftbudgetram för att hantera utökade lokalvårdskostnader som uppgår till 292 000 kronor 2024, 515 000 kronor 2025 och för 2026 och framåt till 530 000 kronor.
6. Finansiering av den ökade lokalvårdskostnaden för 2024 sker från finansförvaltningens anslag; Kompensation för ökade kapital- och driftkostnader i samband med investeringar. Den utökade lokalvårdskostnaden för 2025 och framåt inarbetas på finansförvaltningen i Strategisk plan 2025-2027 med Budget 2025 och flerårsplan 2026-2027.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Kommunstyrelsen

7. I enlighet med kommunens internhyressystem och lokalvårdsbudget reduceras omsorgsnämndens driftbudget för 2025 för Lyckåsa med totalt 3 046 000 kronor för internhyra och lokalvård. Reduceringen för 2026 uppgår till 5 378 000 kronor. En minskning av internhyreskostnad och lokalvårdskostnad för innebär en återföring till finansförvaltningens anslag; Kompensation för ökade kapital- och driftkostnader i samband med investeringar. De minskade kostnaderna för 2025 och framåt hanteras på finansförvaltningen i Strategisk plan 2025-2027 med Budget 2025 och flerårsplan 2026-2027.
8. 4,3 miljoner kronor tillförs omsorgsnämndens investeringsbudget 2024 för verksamhetens behov av inventarier och utrustning till det nya boendet. Investeringen ska vara anslagstyp 1.
9. 1 miljon kronor tillförs till tekniska nämndens investeringsbudget 2024 för smärre anpassningar i det nya boendet. Investeringen ska vara anslagstyp 1.
10. Finansiering av beslutspunkt 8-9 sker genom att kommunstyrelsen får under år 2024 låna ytterligare 5,3 miljoner kronor. Den nya totala upplåningsramen för år 2024 uppgår då till 1 602 mnkr.
11. 200 000 kronor tillförs omsorgsnämndens driftbudget 2024 och 300 000 kronor tillförs driftbudgeten 2025 för att hantera kostnader i samband med flytt och slutstädning från Lyckåsa, vilket sker i etapper. Finansiering 2024 på 200 000 kronor sker från kommunstyrelsens oförutsedda anslag 2024 och finansiering på 300 000 kronor sker från kommunstyrelsens oförutsedda anslag 2025.

Omedelbar justering

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ledamöter som avstår från att delta i beslutet

Sverigedemokraternas ledamöter avstår från att delta i punkterna 7 och 11.

Yrkande

Hanna Nilsson (SD) avstår från att delta i punkterna 7 och 11 och yrkar bifall till övriga punkter.

Christer Caesar (KD), Joachim Fors (S), Stefan Larsson (M), Magnus Åkerborn (V) och Thomas Haraldsson (L) yrkar bifall till förslaget.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Hässleholms
kommun

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Kommunen har idag 490 platser på särskilt boende som drivs i egen regi. I slutet av februari 2024 hade kommunen 24 personer i kö och 50 personer placerade på köpta platser. Enligt befolkningsprognosen bedöms behovet för särskilt boende öka och på 5–8 års sikt uppskattas ytterligare 90 platser behövas. Befolkningsprognosen visar också att det är i Hässleholms tätort som kapaciteten av särskilda boendeplatser behöver öka.

Förutom ett växande behov av platser inom särskilt boende finns även behov av att genomföra byggnadsmässiga åtgärder i befintliga boenden. För korttidsboendet Lyckåsa i Bjärnum framförs brister i lokalernas utformning för att bedriva god barriärvård. Under 2020 och 2023 inträffade utbrott av Covid-19 där hanteringen försvårades med anledning av att boendet inte är ändamålsenligt vare sig ur ett hygienperspektiv eller ett arbetsmiljömässigt perspektiv. Därtill föreligger brister i brandskydd på Lyckåsa. Detta, tillsammans med nämnda verksamhetsmässiga svårigheter, har föranlett en diskussion om att låta hyresvärden Hässlehem renovera och anpassa boendet. Kostnaden för åtgärderna har uppskattats till 15 mkr. Verksamheten har dock uttryckt att lokalerna, även efter en ombyggnad, inte kommer att vara fullt ut ändamålsenliga och kostnadseffektiva, då antalet platser reduceras till 24 mot dagens 30 platser.

En annan aspekt är att boendet skulle behöva evakueras under en ombyggnadstid, vilket både är dyrt och omständigt. Omsorgsförvaltningen föreslår därför omsorgsnämnden att avtalet på Lyckåsa sägs upp för avflyttning den 31 maj 2025 och att tekniska förvaltningen ges i uppdrag att hitta alternativa lokaler.

Alternativet – Villa Danspalatset

I centrala Hässleholm finns ett äldreboende uppfört i november 2021 på fastigheten Björksäter 2, Villa Danspalatset. Det är ett boende som ägs av Novum Projekt 3 AB och som i dagsläget hyrs ut till vårdbolaget Vardaga. Efter dialog och förhandling med fastighetsägaren och nuvarande hyresgäst har kommunen erbjudits möjlighet att ta över hyresavtalet från och med den 1 juni 2024. I bilagda handlingar finns ett överlåtesavtal avseende hyresavtal för äldreboende på fastigheten Björksäter 2 upprättat av Novum Projekt 3 AB, numera **CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB**, som avser frånträdande hyresgäst Vardaga Äldreomsorg AB och tillträdande hyresgäst Hässleholms kommun.

Byggnaden är i fyra våningsplan och inrymmer 60 anpassade lägenheter för äldreomsorg, fördelat på 6 avdelningar. Byggnaden ligger i direkt anslutning till Björksäterns äldreboende som kommunen hyr sedan januari 2022. Villa Danspalatset

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

är i stora drag uppförd efter sådan standard som kommunen själv skulle ha valt vid eget uppförande. Verksamhetsmässigt är lokalerna utformade för att motsvara nuvarande hyresgäst Vardagas krav, varför några mindre anpassningar behöver göras såsom komplettering med autoklaver för desinfektion och uttag för reservkraftverk. På fastigheten finns en trygg utemiljö anpassad med hårdgjort promenadstråk och grönytor, ett mindre lusthus och planteringar. Därtill finns asfalterad yta för angöring och parkering med plats för 15 bilar.

Närheten till Björksätters äldreboende ger många verksamhetsmässiga fördelar, framför allt kommer verksamheten kunna samarbeta kring bemanning. Med en förhyrning av Villa Danspalatset kan kommunen lösa en ersättning för korttidsplatserna som lämnas på Lyckåsa, samtidigt som kommunens äldreomsorg får en total utökning med ett trettiotal nya platser i Hässelholms tätort.

Förslagets konsekvenser för verksamhetens brukare

Byggnad och utemiljö på fastigheten är uppförd för att svara till alla krav som ställs i bygglagen för särskilt boende för äldre. Några konsekvenser för de boende bedöms därför inte föreligga. En flytt av befintlig verksamhet kan dock påverka de boende. Verksamheten tar detta i beaktande och redogör för eventuella risker i sin riskbedömning.

Facklig samverkan

En samverkansgrupp inom omsorgsförvaltningen har informerats om aktuella lokaler. Verksamheten har vid flera tillfällen besökt fastigheten samt fått och beaktat ritningar över byggnaden.

Ekonomiska konsekvenser

Efter förhandling har parterna enats om en förhyrning där bashyran skall vara 10 820 466 kr/år, med ändrat index från 2018 års oktoberindex till 2023 års oktoberindex. Kommunen erhåller också en hyresrabatt om totalt 7 miljoner kronor, som fördelas månadsvis med 875 000 kronor från och med den 1 juni 2024 till och med den 31 januari 2025. Efter avdragen hyresrabatt och med tillträde den 1 juni 2024 kommer internhyran inklusive lokalvård för Villa Danspalatset under resterande 2024 att vara totalt cirka 860 000 kronor.

Under 2025 beräknas internhyressumma inklusive lokalvård för Villa Danspalatset vara cirka 9 668 000 kronor, efter återsökning av moms och avdragen hyresrabatt. I interhyressumman ingår driftkostnad för administration, media, drift av fastighet och mark, verksamhetsvaktmästeri, planerad drift, renhållning och felavhjälpande

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

underhåll. I tabellen nedan har beloppen uppräknats med 3 procent per år, med start 2025.

	2024 (7 mån)	2025	2026
Årshyra	6 311 927	11 145 080	11 479 432
Rabatt	-6 125 000	-875 000	0
Driftkostnad	414 167	731 300	753 239
Momsättersökning	-33 647	-1 848 614	-2 066 298
Lokalvård	291 667	515 000	530 450
Totalt inkl. lokalvård	859 114	9 667 766	10 696 823
Exkl. lokalvård	567 447	9 152 766	10 166 373

Tillkommande och avgående kostnader

En förhyrning av Villa Danspalatset innebär en utökad internhyreskostnad inklusive lokalvård på 860 000 kronor för 2024, 8 798 000 kronor för 2025 samt 5 322 000 kronor 2026, i förhållande till vad kommunen har budgeterat för i dagsläget.

I beräkningen har hänsyn tagits till avgående kostnader för Lyckåsa, där förhyrning avses att avslutas den 31 maj 2025. Vid en avflyttning från Lyckåsa ska även utrantering av ingående investeringar om 5 772 000 kronor göras under 2025. Denna investeringskostnad härrör sig från en ombyggnad av tillagningsköket 2010.

I tabellen har internhyran uppräknats med 3 procent per år från och med 2025. Detta antagande gäller också för Lyckåsa under 2026, även om lokalen avträdes under 2025. Resonemanget bygger på vad en förväntad hyreskostnad skulle ha varit under 2026. Lyckåsas belopp för 2026 inkluderar inte en hyreshöjning med anledning av renovering och anpassning av boendet på 15 mnkr.

	2024	2025	2026
Villa Danspalatset	860 000	9 668 000	10 700 000
<i>Varav lokalvårdskostnad</i>	<i>291 667</i>	<i>515 000</i>	<i>530 450</i>
Lyckåsa	5 069 000	2 176 000	-

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

<i>Varav lokalvårdskostnad</i>	340 000	350 000	-
<i>Utrangering</i>	-	5 772 000	-
Totalt (exkl. utrangering)	5 929 000	11 844 000	10 700 000
Prel. avgår hyra och lokalvård Lyckåsa	0	-3 046 000	-5 378 000
Prel. förändring internhyra o lokalvård	860 000	8 798 000	5 322 000

I kommunens internhyresmodell existerar schabloniserade kostnadsposter som fördelas efter lokalarea. I samband med att lokaler avträdes fördelas aktuella kostnader på kvarvarande lokalytor, inom hela beståndet. Omvänt gäller även för tillkommande objekt. Med anledning av detta kommer effekten av en förändring i internhyran inte exakt motsvara det som presenteras i tabellen ovan.

I enlighet med kommunens internhyressystem och lokalkostnadsbudget föreslår kommunledningsförvaltningen att omsorgsnämndens driftbudgetram utökas med totalt 860 000 kronor 2024 för Villa Danspalatset. För 2025 föreslås en utökning för Villa Danspalatset på totalt 9 668 000 kronor. Samtidigt föreslås en reducering av omsorgsnämndens driftbudgetram för 2025 på totalt 3 046 000 kronor avseende Lyckåsa.

När kommunen frånträtt Lyckåsa görs en utrangering av det bokförda värdet på anläggningstillgångarna. Beloppet har preliminärt beräknats till 5 772 000 kronor och kommer att påverka finansförvaltningens resultat.

Hyresnivå

Då boendena Björksäter och Villa Danspalatset har samma läge och är uppförda vid ungefär samma tidpunkt kan det vara relevant att jämföra hyra per kvadratmeter för att få en uppfattning om det marknadsmässiga kostnadsläget. Observera att jämförelsen är gjord innan avdragen rabatt och återsökning av moms på båda objekten. Hyresnivåerna är således inte den som kommunen faktiskt betalar utan avser att spegla marknadens hyresnivå för denna typ av fastighet.

- 2024 års hyresnivå Björksäter (72 platser) 2 780 kr/kvm BRA
- 2024 års hyresnivå Villa Danspalatset (60 platser) 2 672 kr/kvm BRA

Av jämförelsen ovan framgår att hyresnivån relativt väl motsvarar varandra. Nivåerna svarar också till liknande objekt inom andra kommuner.

Verksamhetens kostnad

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

Verksamhetens kostnad i Villa Danspalatset jämfört med Björksäter antas bli något lägre med tanke på att varje avdelning består av tio boenderum mot nio på Björksäter. Därav finns förutsättningar för en effektivare bemanningsnivå.

Preliminärt beräknas den totala kostnaden per vårddygn att uppgå till cirka 2 138 kr, för verksamheten i Villa Danspalatset. I denna kostnad ingår allt, såsom; personal, förbrukningsvaror, kost, tvätt och lokalhyra. Motsvarande genomsnittliga kostnad för köpta platser hos privata vårdgivare uppgår idag till 2 210 kr. Genom att utöka antalet vårdplatser, som drivs i egen regi, nås en potentiell besparing på cirka 72 kr/vårddygn, i jämförelse mot ett köpt vårddygn.

Idag köper kommunen 50 placeringar hos privata vårdgivare. Detta, tillsammans med ett växande och utökat behov av ytterligare boendeplatser, innebär att ett tillskapande av 30 nya platser i egen regi kan medge en total besparingspotential om cirka 790 000 kr/år, givet allt annat lika.

Huruvida detta, rent praktiskt, får en effekt i kommunens budget är avhängigt möjligheten att minska antalet köpta placeringar. Preliminärt uppskattar omsorgsförvaltningen att det under kommande planperiod kan röra sig mellan 2-7 platser. Taktens på minskningen är beroende på individens egen vilja att flytta och i den takt man kan se en naturlig avgång. Verksamheten kommer att öppna Villa Danspalatset etappvis, avdelning för avdelning. Antas en genomsnittlig vård- och boendetid på 1,5 år kommer full besparingseffekt först att ske under 2026. Det ska dock tilläggas att behov av att verkställa externa placeringar alltid kommer finnas, om än i en minskad utsträckning.

Omsorgsförvaltningens har gjort en uppskattad tidplan för att ta lokalerna i anspråk. Tre avdelningar om 30 platser startas upp under senare delen av 2024, kring oktober/november. I denna etapp kommer brukare från Högalid att flytta till Villa Danspalatset samtidigt som korttidsplatserna på Lyckåsa kommer att flyttas till Högalid.

Resterande tre avdelningar beräknas öppna etappvis och succesivt med start i februari, april och september 2025. Kostnaden för att starta en avdelning om 10 platser beräknas till 509 241 kr/månad. Totalt beräknas kostnaden för 30 platser att uppgå till cirka 12 260 000 kronor. Se bifogad kalkyl, Scenario uppstart samt Kalkyl kostnad per avdelning.

Då kommunens resursfördelningsmodell baseras på faktisk förändring av behov utifrån demografisk förändring innebär det att omsorgsnämnden justeras för volymförändringar i sin internbudgetram. Kommunledningsförvaltningens bedömning är att verksamheten på Villa Danspalatset får hanteras dels med

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässleholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-05-22

Kommunstyrelsen

budgetmedel från resursfördelningsmodellen, dels med budgetmedel som frigörs då köpta placeringar hos privata vårdgivare succesivt kommer att minska.

Investering

Innan driftsättning kan ske behöver omsorgsnämnden tillföras investeringsbudget för anskaffning av inventarier, till exempel trygghetslarm, hotellås, autoklaver för desinficering, vårdsängar, gardiner, möbler, kontorsmöbler, audiovisuell utrustning, grundutrustning, eventuellt taklyfts-system, husgeråd samt skyltar till verksamheten (invändigt och utvändigt). Sammanlagt beräknas kostnaden uppgå till 4,3 miljoner kronor som föreslås tillskjutas omsorgsnämnden 2024 genom ökad upplåning. Investeringen föreslås vara anslagstyp 1. Se bifogad kalkyl, Investeringar inventarier.

För smärre anpassningar i byggnaden, såsom iordningställande av sköljrum och förberedande installation för reservkraft, beräknas investeringsbeloppet uppgå till 1 miljon kronor. Beloppet föreslås tillskjutas tekniska nämnden 2024 genom ökad upplåning. Investeringen föreslås vara anslagstyp 1

Kommunledningsförvaltningens IT-avdelning har uppskattat en investeringskostnad om 550 000 kronor för aktiv utrustning, vilken kommer att hanteras inom befintlig investeringsbudget för 2024.

Driftbudget

Förutom fastighets- och verksamhetsmässiga investeringar tillkommer även kostnader för att hantera flytt och slutstädning på Lyckåsa, vilket kommer att ske i etapper under 2024 och 2025. Kostnaden beräknas till 200 000 kronor 2024 och 300 000 kronor 2025. Kommunledningsförvaltningen föreslår att beloppen tillskjuts omsorgsnämnden och finansieras från kommunstyrelsens oförutsedda anslag 2024 och 2025.

Sänt till:

CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB

Hässlehem AB

Tekniska nämnden

Omsorgsnämnden

Kommunledningsförvaltningen, ekonomiavdelningen


Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN:	LENA WALLENTHEIM	
TITEL, ORGANISATION:	Ordförande, Kommunstyrelsen	
TID:	2024-05-22 17:14:51 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	

NAMN:	LINA BENGSSON	
TITEL, ORGANISATION:	Justerare, Kommunstyrelsen	
TID:	2024-05-22 18:26:39 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	