

Handläggare
Mario Mihovilovic
Lokalplanerare

Samarbetsavtal gällande renovering av särskilda boendet för äldre Värpinge

Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

- att godkänna samarbetsavtalet med Lunds Kommunala Fastighets AB (LKF) avseende särskilt boende för äldre Värpinge, inom fastigheten Statsministern 4
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtalet med LKF avseende särskilt boende för äldre Värpinge inom fastigheten Statsministern 4
- att föreslå kommunstyrelsen att ge vård- och omsorgsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med LKF avseende ett särskilt boende för äldre Värpinge inom fastigheten Statsministern 4
- att föreslå kommunstyrelsen att beakta hyreskostnaden i framtida EVP 2027

Sammanfattning

Det föreligger renoverings- och ombyggnadsbehov av boendet för äldre Värpinge. Boendet är en behovsprövad boendeform enligt kapitel 5 § 5 i socialtjänstlagen (SoL). Det särskilda boendet för äldre Värpinge, är en del av vård- och omsorgsnämndens resurser för att bemöta det ovan nämnda behovet.

LKF har tagit fram ett förslag på samarbetsavtal avseende renoveringen och ombyggnaden av det särskilda boendet för äldre Värpinge inom fastigheten Statsministern 4.

Underlag för beslutet

- Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse VOO 2024/0154 Samarbetsavtal Värpinge daterat 2024-04-03
- Samarbetsavtal om Värpinge äldreboende, Lund

Ärendet

Bakgrund

LKF har tillsammans vård- och omsorgsförvaltningen identifierat ombyggnads- och renoveringsbehov. Detta i syfte att även framöver kunna möta behov av behovsprövad boendeform enligt 5 kapitlet 5 § SoL.

Renoverings- och ombyggnadsarbetet innefattar bl. a tak- och fasadarbeten, översyn av dörrar och fönster, vitvaror, badrum, nytt låssystem, ventilation inklusive kyla, elinstallationer inklusive belysning samt automatiskt släcksystem i form av sprinkler. Målsättning är att efter renoveringen och ombyggnaden kunna erbjuda ett modernt, men framförallt ett värdigt, tryggt, säkert och hemlikt boende för äldre. LKF kommer att svara för planering och projektering i enlighet med vård- och omsorgsförvaltningens principer för byggnation av särskilt boende för äldre samt i samråd med representanter från vård- och omsorgsförvaltningen. Krav på utökad tillgänglighet kommer att iakttas under samtliga delar av projektet.

Enligt samarbetsavtalet ser den ekonomiska bilden att se ut enligt följande:

- Varmhyran för Värpinge, inkluderat underhåll, har preliminärt bedömts till 2350kr/m² i 2024 års nivå.
- Blockhyresavtalet presenteras inklusive moms.
- Lokalhyresavtalet presenteras exklusive moms.
- Den totalt förhyrda ytan, BOA/LOA, uppgår enligt LKF till ca. 4328 m²
- Vid ändringar och tillägg på kommunens initiativ skall hyran uppräknas med 7% av verkligt pris på åtgärden.
- De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad. Lokalhyran skall indexeras till 100%.
- Nytt avtal inför renovering och ombyggnad beräknas kunna tecknas under 2027.
- LKF ska kontinuerligt redovisa avvikelser från slutkostnadsprognos och tidplan. Skulle vård- och omsorgsförvaltningen, före beslutet om val av entreprenör, finna att hyra blir för hög, äger förvaltningen rätt att avbryta projektet. I sådant fall svarar vård- och omsorgsförvaltningen för 50% av upplupen kostnad.

Beräkningar i 2024 års kostnad och intäktsnivå		
	Nuvarande kostnader och intäkter	Efter renovering kostnader och intäkter
BOA 3826 m2 (Lägenheter och gem.utrymme)	3 826	3 826
LOA 502 m2 (Lokaler)	502	502
Totalt Antal m2	4 328	4 328
Kr/m2/år (samma för BOA och LOA)	1 993	2 350
Hyra blockhyresavtal, BOA, (Lägenheter och gem. utrymme)	7 625 218	8 991 100
Hyra lokalavtal	1 000 486	1 179 700
Summa hyra per år (BOA + LOA)	8 625 704	10 170 800
Avgår moms och hyresintäkter från boende	Nuvarande kostnader och intäkter	Efter renovering kostnader och intäkter
Ludvikamomsen 18%	-1 372 539	-1 618 398
Hyresintäkter	-5 247 708	-5 247 708
Summa moms och intäkter	-6 620 247	-6 866 106
Nettokostnad hyra per år	2 005 457	3 304 694
Hyresskillnad, nuvarande och kommande i ökad hyreskostnad		1 299 237

Uppskattad hyresskillnad enligt dagens nivåer är 1 299 337kr/år i 2024 års nivå.

Byggstart för projektet beräknas preliminärt till 2027, detta under förutsättning att vård- och omsorgsförvaltningen kan evakuera de boende till ett annat särskilt boende för äldre.

Föredragning

Särskilt boende för äldre Värpinge är i behov av renovering och modernisering för att även i framtiden kunna erbjuda ändamålsenligt boende för äldre. Förvaltningen har tillsammans med LKF identifierat detta behov och därför inleds samarbete i detta projekt. Behovet kommer att tillgodoses genom godkännandet av det föreslagna samarbetsavtalet.

Beredning

LKF har tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen gjort en kartläggning av åtgärder som behöver utföras för att även framöver kunna erbjuda ändamålsenligt boende enligt kapitel 5 § 5 SoL. Detta samarbetsavtal följs av projektering, anbud och utvärdering. Detaljprojektering samt produktion beräknas preliminärt börja till 2027.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Det särskilda boendet Värpinge, inom fastigheten Statsministern 4, är en del av nämndens långsiktiga plan att möta kommunens behov av SÄBO platser. Att vård- och omsorgsnämnden genom detta projekt skapar möjlighet att erbjuda moderna och behovsanpassade lägenheter på ett attraktivt läge i Lund är positivt för personer med funktionsnedsättning.

Ekonomiska konsekvenser

Driftkostnaden för särskilt boende för äldre Värpinge kommer att begäras i lokal och bostadsplan som vård- och omsorgsförvaltningen kommer att redovisa för ekonomiavdelningen på kommunkontoret inför beredning av ekonomi- och verksamhetsplan 2027.

Anna Borgius
Vård och omsorgsdirektör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelsen



Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2024-04-03

Sida
5 (5)

Diarienummer
VOO 2024/0154

För kännedom:
Peter Ovenlund, Lunds Kommunala Fastighets AB
Veronica Welin
Arkivet VOO