

Vård- och omsorgsförvaltningen
Per-Otto Waern

2025-05-15

Dnr VÄN 2025-301
Dnr KS 2025-445

Vård- och äldreomsorgsnämnden

Förhyrning Djurgården

Förslag till vård- och äldreomsorgsnämndens beslut

1. Vård- och omsorgsnämnden begär kommunstyrelsens medgivande att teckna hyreskontrakt med Lejonfastigheter för en tid på 20 år, av en vårdbostad i Djurgården. Hyresbeloppet vid tillträde får maximalt vara enligt bilagan.
2. Uppdrag ges till Vård- och omsorgsdirektören att teckna hyreskontraktet med Lejonfastigheter under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande samt att maximala hyresbeloppet inte överskrids.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen medger att vård- och äldreomsorgsnämnden får teckna hyreskontrakt med Lejonfastigheter för en tid på 20 år, av en vårdbostad i Djurgården. Hyresbeloppet vid tillträde får maximalt vara enligt bilagan.

Ärende

Kommunen ska enligt 5 kap 5 § Socialtjänstlagen, SoL, möjliggöra för äldre att kunna leva och bo självständigt. Kommunen ska även planera och inrätta boendeformer för service och omvårdnad för äldre, genom att vara väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och inrätta verksamhet som möter de äldres behov. Vård- och äldreomsorgsnämnden har behov av fler bostäder inom boendeformen vårdbostad.

Lejonfastigheter har fått i uppdrag att i samverkan med Vård- och omsorgsförvaltningen ta fram förfrågningsunderlag för detta ändamål utifrån framtaget funktionsprogram. Kommunledningsförvaltningen, Vård- och omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter har i samråd beslutat att pröva upphandling av extern hyresvärd för byggnation av Djurgården Vårdboende. Vårdboendet Djurgården kommer att bestå av 80 vårdbostadsplatser med start av verksamhet under våren 2028.

Hyran föreslås att finansieras inom nämndens budgetram i enlighet med beslutad lokalförsörjningsplan. Preliminär tid för inflyttning är våren 2028 under förutsättning att inga överklaganden, eller andra förseningar, tillkommer.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Förhyrning Djurgården, 2025-05-15
Bilaga – sekretessbelagd enligt OSL 19 kap 3 §

Bakgrund

Köerna till kommunens vårbostäder för äldre, både med somatisk inriktning och inriktning för personer med demenssjukdom, varierar över tid men för närvarande är behovet större än tillgången och har så varit över tid.

Erbjudanden kan i de flesta fall ges inom tre månader. Under senare år har omställning skett inom befintligt bestånd för att bättre möta bedömt behov.

Omvärldsbevakning och demografiprognoser visar att målgruppen äldre ökar, och framför allt målgruppen äldre äldre. Flera inom målgruppen har dessutom stora och komplexa vård- och omvårdnadsbehov. Till detta kommer även en ökande grad av demensdiagnoser. Behovet av vårbostäder bedöms därför även fortsättningsvis kvarstå och öka, varvid utökning av dessa behöver tillskapas.

Vård- och omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter har i samråd beslutat att pröva upphandling av extern hyresvärd för byggnation av Djurgården Vårdboende. Vårdboendet Djurgården kommer att bestå av 80 vårbostadsplatser med start av verksamhet under våren 2028.

Den tänkta nybyggnationen är beroende av en byggentreprenad av infrastruktur till fastigheten som för närvarande upphandlas av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Förseningar i den entreprenaden såsom exempelvis överklaganden, kan komma att leda till senare inflyttning.

Ekonomiska konsekvenser

Lejonfastigheter har monopol på in- och uthyrning av lokaler och fastigheter till den primärkommunala verksamheten. Grunden i bolagets uppdrag är att erbjuda kommunalt finansierad verksamhet, ändamålsenliga lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror, genom att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt inhyrning av lokaler och fastigheter.

Vid varje tillfälle ska Lejonfastigheter överväga alternativet om behovet av verksamhetslokal kan mötas genom extern förhyrning.

Kommunledningsförvaltningen, Vård- och omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter har i samråd beslutat att pröva upphandling av extern hyresvärd. Det innebär att nämnden kommer att förhyra objektet av Lejonfastigheter som i sin tur kommer att hyra objektet av upphandlad hyresvärd.

Bedömd hyresnivå baserat på upphandlingar av vårbostäderna Harvestad och Skarpan samt rådande marknadsläge har upprättats av Lejonfastigheter och bedöms vara enligt bilaga.

I det fall inkomna anbud vid upphandling av extern hyresvärd överstiger angiven budgetram, ska anbuden förkastas i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Skulle detta inträffa kommer Lejonfastigheter att genomföra upphandling och uppföra vårdboendet i egen regi, vilket är bruklig ordning. Denna process bedöms dock innebära en ökad risk för tidsfördröjning.

För att minimera risken för förseningar påbörjar Lejonfastigheter parallellt arbete med framtagande av förfrågningsunderlag, innefattande systemhandlingar, bygglovshandlingar m.m. Den uppskattade kostnaden för detta arbete uppgår till 3,5–4,5 mnkr.

I det fall Lejonfastigheter upphandlar och uppför vårdboendet ingår dessa kostnader i investeringskalkylen och därmed i den framtida hyresnivån. Om upphandlingen i stället leder till avtal med extern hyresvärd, kommer ovan nämnda kostnader att utgöra så kallade förgäveskostnader och belasta beställande förvaltning. Fördelning av dessa kostnader ska överenskommas mellan Lejonfastigheter och Vård- och omsorgsförvaltningen senast 2025-06-30.

Kommunala mål

Lättillgänglig, god och jämlik välfärd

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Samråd

Samråd har skett med VD för Lejonfastigheter samt kommunens lokalstrateg som inte har något att erinra mot förslaget.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen

Paul Håkansson

Sonja Erlandsson

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen