



TIMRÅ KOMMUN

# Analys och ev omförhandling av hyresavtalen för externt förhyrda lokaler för särskilt boende

from  
Timrå  
with love



# Tidigare extern konsultrapport

- Det är svårt att jämföra lokalkostnader för särskilda boenden med andra kommuner. Då varje kommun har sitt sätt att redovisa lokalkostnader saknas nationell statistik.

I Timrå finns fyra särskilda boenden för äldre:

- Merlogården, 33 lägenheter
- Hagalid, 85 lägenheter inkl. 16 korttidsplatser
- Strandbo, 63 lägenheter
- Tallnäs, 28 lägenheter (ägare: Neobo (SBB))

Merlogården, Hagalid och Strandbo byggdes till och renoverades under 80-och 90-talen och ägs av det kommunala bostadsbolaget Timråbo AB.



TIMRÅ KOMMUN

# Fortsättning

Hyreskostnaden för dessa är:

Merlogården, 1,5 mnkr för lokalerna. Lägenheterna finansieras i sin helhet av hyresgästerna.

Hagalid, 6,6 mnkr för lokalerna, samt underskottsfinansiering av lägenheterna med 1,6 mnkr.

Strandbo, 3,5 mnkr för lokalerna. Lägenheterna finansieras i stort sett av hyresgästerna.

En genomgång av bostadsbolagets ekonomiska redovisning för dessa tre anläggningar visar att de tillsammans redovisar ett ekonomiskt överskott på 6-8 mnkr för bolaget. Till detta finansierar kommunen ett underskott gällande lägenhetshyror med 1,5 mnkr. I en sammanställning av kommunens kostnad för äldreomsorgen kan detta vara en förklaring och bör detta beaktas.

Byggnaderna har snart nått sin ekonomiska livslängd och det kan vara tid för en omfattande upprustning och modernisering. Den här utredningen har inte beaktat det behovet.



# TimråBo och Kultur- och teknik analys

I dialog med TimråBo konstaterar kultur- och teknikförvaltningen att konsultrapporten inte beaktar att fastigheter som ägs av Timråbo ska marknadsvärderas. Fastigheterna värderas vartannat år. Timråbo ska drivas på affärsmässiga grunder, dvs varken få fördelar eller nackdelar jämt marknaden i övrigt i Timrå. Det innebär att dessa fastigheter likställs med TimråBos övriga fastighetsbestånd enligt gällande ägardirektiv.

I ägardirektivet finns det inget annat underliggande krav att lokalerna ska hyras ut till självkostnadsprincip.



TIMRÅ KOMMUN

# Fortsättning

TimråBo har anlitat extern konsult för att göra en hyresbedömning avseende dessa fastigheter som Timrå äger. Rapporten visar att det är en ganska stor spridning på hyresnivåerna, standard och skick. Det finns även ett flertal underliggande parametrar som kan skilja mellan objekten, till exempel utformningen av gränsdragningslistor vilket har påverkan på hyresnivåer. Det kan också finnas underliggande krav på kommunala krav att hyra ut enligt en självkostnadsprincip.

Hyresbedömningen visar att TimråBo har en hyra per kvm för dessa objekt kring den snitthyra som återfinns för vårdbyggnader för riket.

TimråBo har ingen onormal direktavkastning för dessa fastigheter vilket inte kommunens konsultrapport tar hänsyn till. Skulle hyran i framtiden bli lägre påverkas således marknadsvärderingen negativt för TimråBo.



TIMRÅ KOMMUN

# Fortsatt hantering

Kultur- och teknikförvaltningen föreslår att när respektive hyresavtal går ut att de sägs upp och omförhandlas med TimråBo. Samtidigt kan gränsdragningslistan ses över för respektive hyresobjekt. I detta fall kan man även förhandla längden på hyresavtalen. Det kan också påverka kostnaden både upp och ned.

Om hyrorna ska omförhandlas kan de ske genom att avtalen sägs upp för omförhandling enligt gällande hyresavtal:

Objekt	Lokal	Uppsägningstid	Förl. år	Gäller till	Uppsägning senast
Hagalid	servicehus	9 månader	3	251231	250331
Hagalid	sjukhem	12 månader	3	261231	250630
Strandbo	Lokal - gruppboende lgh Ringblomman, Solrosen	9 månader	3	380531	370831
Strandbo	Lokal - gruppboende lgh Ängsklockan	9 månader	3	231231	230331
Strandbo	Lokal - servicehus Ringblomman, Solrosen	9 månader	3	380531	370831
Strandbo	Lokal - servicehus Ängsklockan	9 månader	3	231231	230331
<u>Merlogården</u>	Lokal - gruppboende 34 lgh	12 månader	3	251231	241231
<u>Merlogården</u>	Lokal - servicehus	12 månader	3	251231	241231

