

Datum: 2018-10-29  
Handläggare: Louise Yngve  
Direktr:   
Diariernr: 2018.325 VÄN

Vård- och äldreomsorgsnämnden

## Hyresavtal för gemensamhetslokal samt anvisningsrätt i trygghetsboendet Afzelii

### Ärendebeskrivning

Sedan december 2016 ägs Afzelii trygghetsboende av HSB. I fastigheten finns totalt 24 lägenheter, av vilka vård- och äldreomsorgsnämnden har anvisningsrätt på fyra av lägenheterna.

Vård- och äldreomsorgsnämnden hyr sedan 2014-10-01 också den gemensamhetslokal som finns i fastigheten Afzelii trygghetsboende. Avtalet omfattar även anvisningsrätten på de fyra specificerade lägenheterna vid trygghetsboendet Afzelii. Hyresavtalet för lokalen samt för anvisningsrätten löper ut 2019-09-30. I det fall hyreskontraktet ska sägas upp ska detta ske skriftligen till HSB minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Det innebär att hyresavtalet behöver sägas upp senast 2018-12-30, om nämnden inte önskar fortsatt hyra lokalen samt behålla anvisningsrätten. Sägs avtalet med tillhörande anvisningsrätt inte upp förlängs kontraktet med 36 månader varje gång.

Lokalen är placerad i källarplan och är ca 67 m<sup>2</sup>. Under avtalsperioden har vård- och äldreomsorgsförvaltningen ansvarat för att utrusta lokalen med möbler, gardiner, enklare köksutrustning, porslin m.m. HSB ansvarar för städning och skötsel av lokalen och angränsande uteplats. Enligt avtalet är båda parter ansvariga för att utse representanter för att, tillsammans med hyresgästerna, organisera och tillse att det i gemensamhetslokalen finns tillgång till aktiviteter. Parterna ansvarar enligt avtalet gemensamt för att utforma ett koncept kring bemanning/aktiviteter med syfte att stödja aktiviteterna i gemensamhetslokalen.

Hyran för gemensamhetslokalen är 8775 kr per månad.

De lägenheter som VoÄ har anvisningsrätt på är två ettor och två tvåor storleksmässigt är lägenheterna mellan 58-68,5 kvm. Hyran för dessa lägenheter varierar mellan 8193 kr till 9914 kr per månad. Lägenheterna i Trygghetsboendet Afzelii erbjuds till personer som är 70 år eller däröver.

### Förvaltningens yttrande

Vård- och äldreomsorgsförvaltningen har inför beslut om fortsatt hyra av gemensamhetslokalen i fastigheten Afzelii gjort en kartläggning av i vilken utsträckning lokalerna används idag och vilka behov verksamheterna inom vård- och äldreomsorgen har av lokalen framöver. I kartläggningen av vilka behov verksamheterna har av lokalen framöver har hänsyn tagits till lokalens placering och tillgänglighet.

Idag bemannas lokalen av en resurs från förebyggandeenheten tre dagar i veckan, totalt ca 11 timmar. De aktiviteter som erbjuds är bland annat kortspel, fika och tidigare gympapass. En eller ett par gånger per termin ordnar förebyggandeenheten också någon festlighet i lokalen med mat och underhållning.

Sedan hösten 2017 har HSB erbjudit de boende i fastigheten möjlighet att delta i gemensam jul- respektive sommarfest i lokalen. De har också tillsett att ansvarig fastighetsskötare finns tillgänglig i lokalen en gång per vecka, där de boende i fastigheten har möjlighet att ställa

frågor om sitt boende. I anslutning till träffen med fastighetsskötaren ordnar förebyggande enheten ofta någon aktivitet.

I aktiviteterna deltar ca sju personer återkommande. Några är boende i fastigheten medan andra kommer till aktiviteterna utifrån. De personer som deltar i aktiviteterna trivs mycket bra, medan andra boende i huset önskar ett bredare aktivitetsutbud.

Tillgängligheten till lokalen är dålig, framför allt för personer som kommer utifrån. För att komma till lokalen utifrån behöver man passera en grind och gå nedför en brant betongtrappa som inte alltid skottas från snö. Personer som kommer utifrån har inte tillgång till nyckel till lokalen, varför de behöver vänta utanför tills lokalen låses upp. För att komma till lokalen genom fastighetens entrédörr behöver man efter nedfart med hiss till källarplan, passera antingen genom källarförråden eller genom garaget. I övrigt har lokalerna god tillgänglighet med dörröppnare och handikappanpassade toaletter.

På grund av lokalernas tillgänglighet och förebyggande enhetens bemanning finns i dagsläget inte möjlighet att utöka antalet aktiviteter eller variationen av aktiviteter i lokalen.

Utifrån den genomförda kartläggningen av lokalernas användning och tillgänglighet, är det förvaltningens bedömning att ett bredare, mer lättillgängligt aktivitetsutbud istället kan erbjudas de boende i huset på Brunnsårdens träffpunkt. På grund av att Brunnsårdens träffpunkt har fler deltagare, finns där större möjligheter att erbjuda ett bredare aktivitetsutbud och att anpassa aktivitetsutbudet efter olika behov och önsknings. Brunnsårdens träffpunkt är också bättre ur tillgänglighetssynpunkt. Avståndet till dessa lokaler från trygghetsboendet är endast ett par hundra meter och utgör därför inget hinder för de boende i trygghetsboendet.

Vård- och äldreomsorgsförvaltningen har inför beslut om fortsatt hyra av gemensamhetslokalen i fastigheten Afzelii, som inkluderar anvisningsrätten av fyra lägenheter, undersökt uthyrningsbarheten av lägenheterna. Den samlade uppfattningen är att dessa fyra lägenheter med anvisningsrätt är mycket svåruthyrda, anledningen som angetts är att hyran har erfarits som tämligen hög.

Sammanfattningsvis gör förvaltningen bedömningen att nämnden säger upp nuvarande hyresavtal med tillhörande anvisningsrätt för att genomföra en utredning gällande en eventuell omförhandling av kontraktet.

Samtidigt gör förvaltningen bedömningen att en vidare utredning också behöver göras kring vilken roll samtliga befintliga och framtida trygghetsboenden ska ha gällande sociala aktiviteter och mötesplatser.

### **Ekonomisk bedömning**

Beslutet ryms inom befintlig budgetram.

### **Förslag till beslut**

1. Vård- och äldreomsorgsnämnden godkänner förvaltningens förslag att säga upp nuvarande hyresavtal för gemensamhetslokal för trygghetsboendet Afzelii för omförhandling av kontraktet.
2. Vård- och äldreomsorgsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtalet för gemensamhetslokalen på trygghetsboendet Afzelii för omförhandling av kontraktet.

3. Vård- och äldreomsorgsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra en utredning kring befintliga och framtida trygghetsboendens roll.

**Beslutet ska skickas till**

HSB, Ingela Funegård, Louise Yngve, Kerstin Frisk, Hillevi Hultgren Vicsai

Catharina Johansson  
Förvaltningschef

Louise Yngve  
Utvecklingsledare