

**§ 140**

Diarienumr: KS-2022/00342

**KF uppdrag 2021:24 och 2022:23 Utredning - Nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028****Beslut**

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar

**att godkänna tekniska nämndens rapport ” Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028”.**

**att rapporten ska ingå som ett underlag till politisk beredning inför kommunfullmäktiges beslut om budget 2023.**

**Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige har i besluten om budget 2021 och 2022 gett tekniska nämnden tillsammans med äldrenämnden i uppdrag att utreda olika alternativ gällande nytt vård- och omsorgsboende för planeringsperioden 2025–2028, förutom tidigare planerat objekt tillsammans med AB Bostaden. Alternativen ska belysa ekonomiska konsekvenser ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv, samt eventuella andra verksamhetsmässiga konsekvenser.

Tekniska nämnden har med anledning av detta inkommit med en rapport ”Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028”, se bilaga.

Nämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner rapporten samt beslutar att utöka planeringsperioden för vård- och omsorgsboende till och med 2031 för att säkra tillgången till vårdplatser. Av ärendebeskrivningen framgår att bedömningen är att det finns behov av två vård- och omsorgsboenden inom planeringsperioden till och med 2031 utöver de redan inplanerade vård- och omsorgsboendena i Bostadens regi (Västteg

och Haga). Äldreomsorgen tillsammans med Fastighet behöver därför påbörja planering där ett av objekten kan utgöra ett reservobjekt inför kommande objekt som behöver stå klart under 2028, samt om Haga blir förskjutet. Nämnden föreslår vidare att de tillkommande objekten byggs i kommunens egen regi.

Stadsledningskontoret föreslår att rapporten ska ingå som ett underlag till politisk beredning inför kommunfullmäktiges beslut om budget 2023 och plan 2024–2026. Behov i ett längre perspektiv bör framgå den 10-åriga beskrivningen av kommunens investeringsbehov enligt KF 2022:27.

Huruvida boenden ska byggas i egen eller extern regi bör avgöras i samband med kommunfullmäktiges beslut om budget och investeringsplan. Stadsledningskontoret delar dock tekniska nämndens bedömning att behoven av kommande boenden bör planeras in i egen regi utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

### **Beslutsunderlag**

Tekniska nämndens protokoll

Bilaga Projektrapport Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028

### **Beredningsansvariga**

Anette Sjödin, controller

### **Beslutet ska skickas till**

Tekniska nämnden

## § 45

Diarienumr: TN-2022/00188

### **Utredningsuppdrag - Nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028**

#### **Beslut**

Tekniska nämnden beslutar

**att** godkänna projektrapport "Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028".

**att** föreslå kommunfullmäktige att godkänna projektrapport "Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028",

**att** föreslå kommunfullmäktige besluta att utöka planeringsperioden för vård- och omsorgsboende till och med 2031 för att säkra tillgången till vårdplatser.

**att** de tillkommande objekten byggs i kommunens egen regi.

#### **Reservation**

Stefan Nordström (M) reserverar sig mot beslutet.

#### **Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige har gett tekniska nämnden tillsammans med äldre- och omsorgsnämnden i uppdrag att utreda olika alternativ gällande nytt vård- och omsorgsboende för planeringsperioden 2025–2028, förutom tidigare planerat objekt tillsammans med AB Bostaden. Alternativen ska belysa ekonomiska konsekvenser ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv, samt eventuella andra verksamhetsmässiga konsekvenser.

Fastighet tillsammans med Äldreomsorgen arbetar systematiskt med lokalförsörjningen. Vår bedömning är att en planering av behov av

lokalisering/tomter för kommande objekt även behöver ske enda till 2031 för att säkra tillgången på vårdplatser. Det innebär behov av två vård- och omsorgsboenden inom planeringsperioden till och med 2031 utöver de redan inplanerade vård- och omsorgsboendena i Bostadens regi (Västteg och Haga).

Äldreomsorgen tillsammans med Fastighet behöver därför påbörja planering där ett av objekten kan utgöra ett reservobjekt inför kommande objekt som behöver stå klart under 2028, samt om Haga blir förskjutet.

#### Förslag på sammanträdet

Lena Karlsson Engman (S) yrkar på bifall till tjänsteskrivelsen samt tillägg av följande att-sats:

att de tillkommande objekten byggs i kommunens egen regi.

Johan Stål (V) och Lasse Jacobson (V) ställer sig bakom Lena Karlsson Engmans (S) yrkande.

#### Tekniska nämndens beslutsordning

Ordföranden frågar om nämnden kan godkänna tjänsteskrivelsen och konstaterar att så är fallet.

Ordföranden frågar om nämnden kan godkänna Lena Karlsson Engmans (S)

tilläggsyrkande och konstaterar att så är fallet.

#### Votering begärd

Ja-röst för bifall till Lena Karlsson Engmans (S) yrkande.

Nej-röst för avslag till Lena Karlsson Engmans (S) yrkande.

Namn och parti	Ja	Nej	Avstår
Lena Karlsson Engman (S)	X		
Alireza Mosahafi (M)		X	
Håkan Johansson (S)	X		
Christina Bernhardsson (S)	X		
Tommy Stark (S)	X		
Stefan Nordström (M)		X	
Marianne Löfstedt (M)		X	
Lasse Jacobson (V)	X		
Johan Stål (V)	X		
Fredrik Rönn (C)		X	
Lasse Brännström (MP)	X		

Summa:	7	4	
--------	---	---	--

### Omröstningsresultat

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar nämnden att bifalla Lena Karlsson Engmans (S) yrkande.

### Reservation

Stefan Nordström (M) reserverar sig mot beslutet.

### Beslutsunderlag

Bilaga - Projektrapport: Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028.

Checklista för handläggning av politiska beslut bedöms inte aktuell för ärendet.

### Beredningsansvariga

Karin Isaksson, chef Teknik-och fastighetsförvaltningen

Christina Lundgren, chef Fastighetsförvaltning

### Beslutet ska skickas till

Fastighet, Äldreomsorgen, KS.



# Projektrapport: Utredningsuppdrag nytt vård- och omsorgsboende planeringsperioden 2025–2028

## Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett tekniska nämnden tillsammans med äldrenämnden i uppdrag att utreda olika alternativ gällande nytt vård- och omsorgsboende för planeringsperioden 2025–2028, förutom tidigare planerat objekt tillsammans med AB Bostaden. Alternativen ska belysa ekonomiska konsekvenser ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv, samt eventuella andra verksamhetsmässiga konsekvenser.

Fastighet tillsammans med Äldreomsorgen arbetar systematiskt med lokalförsörjningen. Vår bedömning är att en planering av behov av lokalisering/tomter för kommande objekt även behöver ske enda till 2031 för att säkra tillgången på vårdplatser. Det innebär behov av två vård- och omsorgsboenden inom planeringsperioden till och med 2031 utöver de redan inplanerade vård- och omsorgsboendena i Bostadens regi (Västteg och Haga).

Äldreomsorgen tillsammans med Fastighet behöver därför påbörja planering där ett av objekten kan utgöra ett reservobjekt inför kommande objekt som behöver stå klart under 2028, samt om Haga blir förskjutet.

### Slutsats och planeringsförslag:

- Varje plats som saknas för personer i behov av vård- och omsorgsboende kan kosta Umeå kommun netto cirka 6 000 kronor per dygn och person om de vistas på Regionen och är medicinsk färdigbehandlade.
- Jämförelse mellan egen produktion/ägande mot förhyrning visar på ekonomiska och rådighets fördelar med eget byggande/ägande vid långsiktigt lokalbrukande.
- För att skapa goda ekonomiska förutsättningar/kostnadseffektivitet och tidsmässig rådighet föreslås att de tillkommande objekten förutom tidigare planerat objekt tillsammans med AB Bostaden, under planeringsperioden 2025–2028 samt fortsättningsvis utförs och förvaltas i Umeå kommuns egen regi.
- Konsekvenserna på individnivå samt ekonomiskt för Umeå kommun är stora om effektueringen av tillkommande objekt inte är möjlig enligt planeringen, därför har arbetsgruppen i förslaget inarbetat en möjlighet att byta plats på objekten tidsmässigt.
- Ekonomiska förutsättningar i form av investeringsmedel behöver tillskapas i budgetprocessen 2023–2026, samt fortsättningsvis även driftmedel för att säkra behovsplanen.

## Innehållsförteckning

Inledning och bakgrund .....	4
Bakgrund .....	4
Uppdragsgivare/beställare .....	5
Syfte och mål.....	5
Resultat och analys .....	5
Behovsbedömning .....	5
Alternativ med konsekvensanalys .....	6
Ekonomisk jämförelse.....	7
Jämförelse kostnad egna fastigheter respektive förhyrda lokaler .....	7
Planeringsförslag.....	10
Illustration av föreslagen planering mot behovsprognos.....	11
Planeringsförslag perioden t.o.m. 2028 samt framtida planering tom 2031 .....	11
Slutsats .....	12
Projektorganisation.....	12
Slutrapport och övertagandeansvar .....	13
Bilagor .....	13



## Inledning och bakgrund

### Bakgrund

Äldreomsorgsförvaltningen/äldrenämnden har tillsammans med Fastighet/tekniska nämnden en lokalförsörjningsplanering för tillkommande vård- och omsorgsboenden för äldre för den kommande 10-årsperioden. Planeringen utgår från den demografiska utvecklingen av äldre personer under samma tidsperiod utifrån data som Övergripande planering varje år sammanställer.

Kommunfullmäktige har gett kommunens samtliga nämnder, inklusive äldrenämnden och tekniska nämnden, i uppdrag att anpassa verksamheten, servicenivåer och nettokostnadsavvikelse i linje med andra större städer i landet. Detta har inneburit att äldreomsorgen justerat sin servicenivå av vård- och omsorgsboenden från att planera för att 15,4 % av 80+ åringarna och 1,7 % av 65–79-åringarna behöver en plats på ett särskilt boende för äldre, till att numera planera för att 13,2 % respektive 1,3 % behöver en plats. Det innebär att i stället för att planera för 521 tillkommande platser så har behovet justerats till 313 platser fram till 2032. I detta ingår även äldrenämndens beslutade lokalförsörjningsinriktning om att under de närmsta åren avveckla kvarstående servicehus inom kommunen vilket innebär en minskning med 95 platser. Totalt behöver därför 390 platser på vård- och omsorgsboende tillskapas i Umeå kommun vilket motsvarar fyra nya vård- och omsorgsboenden med 90–120 platser fram till 2030/31.

Kommunfullmäktige har gett AB Bostaden i uppdrag att bygga de två kommande vård- och omsorgsboendena åt kommunen, Västteg samt Haga. Västteg är planerat öppna med 120 platser till 2024 (Q2) och Haga med 90–120 platser 2026. Då detaljplanearbetet för Haga startat under våren 2021 är det osäkert om leverans kan ske till 2026.

Fastighet tillsammans med Äldreomsorgen arbetar systematiskt med lokalförsörjningen. Vår bedömning är att en planering av behov av lokalisering/tomter för kommande objekt även behöver ske enda till 2031 för att säkra tillgången på vårdplatser. Det innebär behov av två vård- och omsorgsboenden inom planeringsperioden till och med 2031 utöver Västteg och Haga.

Äldreomsorgen tillsammans med Fastighet behöver därför påbörja planering där ett av objekten kan utgöra ett reservobjekt om Haga blir förskjutet, och även inför kommande objekt som behöver stå klart under 2028.

## Uppdragsgivare/beställare

Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden tillsammans med äldrenämnden i uppdrag att utreda olika alternativ gällande nytt vård- och omsorgsboende för planeringsperioden 2025–2028 förutom tidigare planerat objekt tillsammans med AB Bostaden. Alternativen ska belysa ekonomiska konsekvenser ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv, samt eventuella andra verksamhetsmässiga konsekvenser.

## Syfte och mål

Syftet är en god planering för planeringsperioden 2025–2028 som säkrar Äldreomsorgens behov av boendeplatser utifrån politiskt fastställd servicenivå.

Uppdraget är att utreda olika alternativ gällande nytt vård- och omsorgsboende för planeringsperioden 2025–2028, undantaget tidigare planerat objekt, tillsammans med AB Bostaden.

Alternativen ska belysa ekonomiska konsekvenser ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv, samt eventuella andra verksamhetsmässiga konsekvenser.

Eftersom planeringshorisonten är 10-årig kommer även ett scenario för perioden till och med 2031 att tas fram.

## Resultat och analys

### Behovsbedömning

Totalt behöver 390 platser på vård- och omsorgsboende tillskapas i Umeå kommun vilket motsvarar fyra nya vård- och omsorgsboenden med 90–120 platser fram till 2030/31. I detta ingår även äldrenämndens beslutade lokalförsörjningsinriktning om att under de närmsta åren avveckla kvarstående servicehus inom kommunen vilket innebär en minskning med 95 platser.

Prognos 2030/2031 visar på ett behov av 1397 platser

Befintliga platser: 1102 platser inklusive korttidsboenden. (1029 platser exklusive korttidsboende), kö i balans.

Avgår: 95 platser servicehus

Behov av volymförändring till och med 2030/2031: tillkommande 390 platser

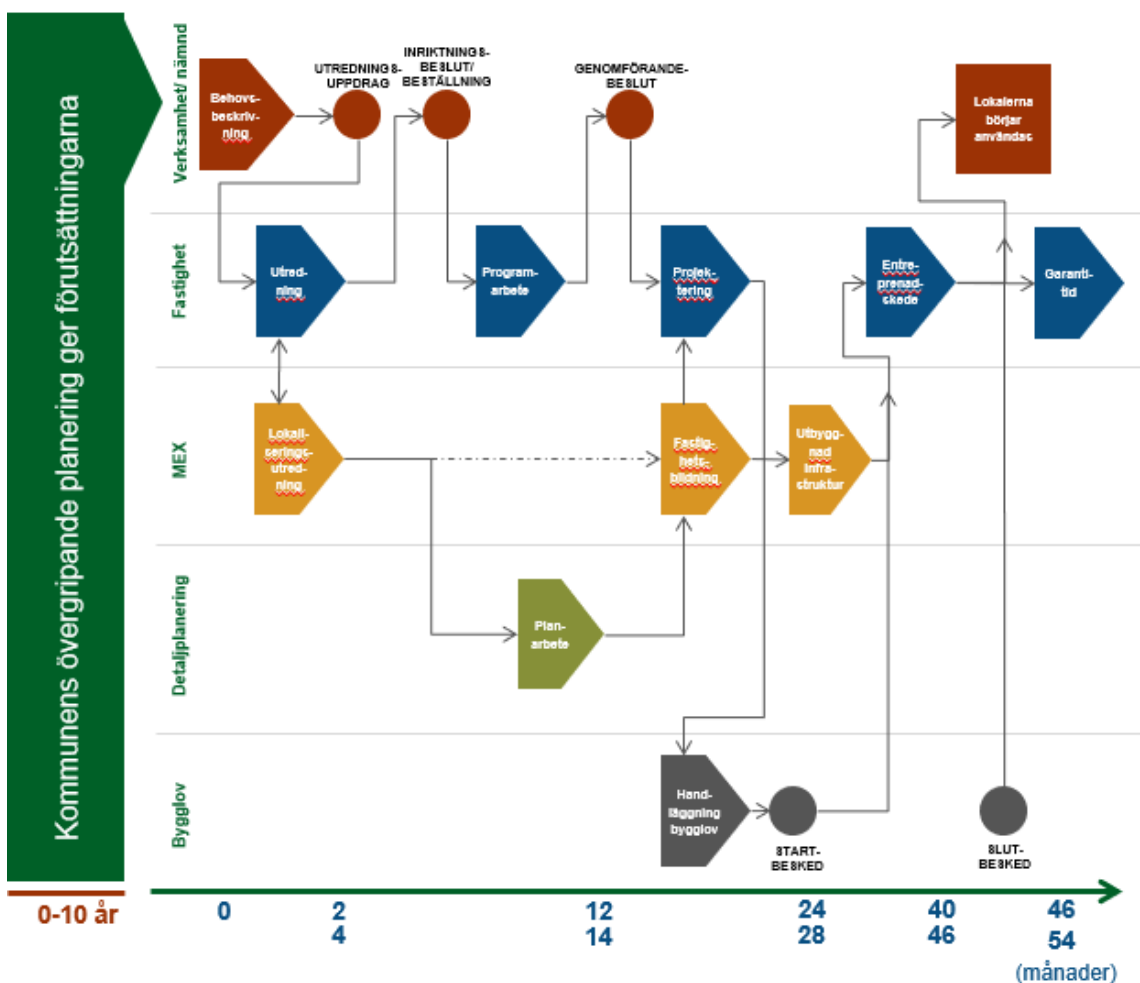
## Alternativ med konsekvensanalys

Kommunfullmäktige har gett AB Bostaden i uppdrag att bygga de två kommande vård- och omsorgsboendena åt kommunen, Västteg samt Haga. Västteg är planerat öppna med 120 platser till 2024 (Q2/Q3) och Haga med 90–120 platser 2026. Då detaljplanarbetet för Haga startat under våren 2021 är det osäkert om leverans kan ske till 2026.

Fastighet tillsammans med Äldreomsorgen arbetar systematiskt med lokalförsörjningen. Vår bedömning är att en planering av behov av lokalisering/tomter för kommande objekt även behöver ske enda till 2031 för att säkra tillgången på vårdplatser. Det innebär behov av två vård- och omsorgsboenden inom planeringsperioden till och med 2031 utöver Västteg och Haga.

Äldreomsorgen tillsammans med Fastighet behöver därför påbörja planering där ett av objekten kan utgöra ett reservobjekt ifall det att Haga blir förskjutet, och i alla fall inför kommande objekt som behöver stå klart under 2028.

Umeå Kommuns Lokalförsörjningsprocess:



## Ekonomisk jämförelse

Om kommunen inte tillhandahåller platser i tid:

- Regionen debiterar kommunen (2021) 8 900 kronor per dygn för personer som är medicinskt färdigbehandlade och stannar kvar för att de inte kan gå tillbaka till sin ordinarie bostad.
- Kostnad inklusive "allt", det vill säga lokal, mat, omvårdnad med mera, inom ett vård- och omsorgsboende är cirka 2600 kronor per dygn enligt Kolada (siffran är baserad på 2019 med uppräknings).
- Det innebär att varje plats som saknas för personer i behov av vård- och omsorgsboende kan kosta Umeå kommun netto cirka 6 000 kronor per dygn och person om de vistas på Regionen och är medicinsk färdigbehandlade.
- Utöver detta kan kostnader för viten tillkomma.

### Jämförelse kostnad egna fastigheter respektive förhyrda lokaler

Nya rapporter framtagna av SKR/ PwC och Kommuninvest avseende jämförelse eget mot förhyrning visar på ekonomiska och rådighets fördelar med eget byggande/ ägande vid långsiktigt lokalbrukande.

Enligt SKR:s skrift (PWC) "Äga eller hyra verksamhetslokaler" är slutsatsen "Som framgår av dessa schabloniserade räkneexempel, blir alternativet att äga mest ekonomiskt fördelaktigt för kommunen. De årliga kostnaderna hänförliga till verksamhetslokalerna är lägre samt minskar över tid. Det behöver därmed finnas andra vinster med att hyra lokalerna, för att kompensera för den skillnad som uppstår till ägaralternativens fördel.". Enligt SKR:s räkneexempel för ett särskilt boende för äldre, kan kassaflödet under 25 år beräknas till cirka 276 miljoner kronor för eget ägande jämfört med extern förhyrning (avkastningskrav 6,2%) till 392 miljoner kronor. Se även bilaga 1.

Även Kommuninvest genom sin skrift "Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler?" kommer till slutsatsen "I det 25-årsperspektiv som vi gjort våra kalkyler finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet" (sid 14). De betonar att analyserna i skriften gäller långsiktiga lokalbehov samt att äga/hyra-frågeställningarna är komplexa.

Det här stämmer väl överens med Umeå kommuns tidigare konstateranden ur ekonomiskt och rådighetsmässigt perspektiv, och ligger därför till grund för Umeå kommuns lokalförsörjningsdirektiv.

Vi har även praktisk erfarenhet av förhyrning av externa fastighetsägare där byte av fastighetsägare skett cirka 3 gånger under 10-talet år, det vill säga en attraktiv fastighet att äga och sälja. Att inte ha kontinuitet avseende hyresvärd är en stor nackdel för Umeå kommun som hyresgäst av långsiktiga lokaler, särskilt när representanter för den externa fastighetsägarens förvaltning inte finns på plats lokalt. Det är en utmaning för verksamheten i den dagliga driften.

Umeå kommun äger i dagsläget endast en tredjedel av kommunens vård och omsorgsboenden.

Egna fastigheter Umeå kommun:

- Lundagård vård- och omsorgsboende (Ålidhem)
- Nordstjärnan vård- och omsorgsboende (Marieberg)
- Tegs vård- och omsorgsboende
- Solgårdens vård- och omsorgsboende (Hörnefors)
- Bruksbackens vård- och omsorgsboende (Sävar)
- Ersboda Torg vård- och omsorgsboende
- Sjöbacka vård- och omsorgsboende (Tavelsjö)

Förhyrda fastigheter Bostaden AB:

- Hagaborg vård- och omsorgsboende
- Hemgården vård- och omsorgsboende (Väst på stan)
- Tomtebo vård vård- och omsorgsboende
- Trappan/Älvkungen vård- och omsorgsboende (Obbola)
- Holmsund vård- och omsorgsboende
- Eriksdal vård- och omsorgsboende (Holmsund)
- Sjöjungfrun vård- och omsorgsboende (Tomtebo)

Förhyrda fastigheter andra externa fastighetsägare:

- Prästsjögården vård- och omsorgsboende (Umedalen)
- Marielund korttids vård- och omsorgsboende (Mariehem)
- Dragonen vård- och omsorgsboende (Dragonfältet)
- Solbacken vård- och omsorgsboende (Backen)
- Skräddaren vård- och omsorgsboende (Teg)

## Ekonomisk jämförelse

Tabellen visar en kalkylerad jämförelse mellan eget och förhyrt baserad på SKRs rapport.

Vård och omsorgsboende 60 platser	Eget ägande Enligt exempel SKR	Samhällsfastigheter Enligt exempel SKR
	2019	2019
Färdigställandeår	2019	2019
Totalyta BRA m2	5 400	5 400
Antal platser	60	60
Produktionskostnad kr	180 000 000	180 000 000
Avkastningskrav	0	6,2%
Ränta	4%	4%
År 2019 kassaflöde kr/år	14 247 000	12 825 000
År 2023 kassaflöde kr/år	12 937 000	13 682 000
År 2023 lokalkostnad kr/m2/år	2 396	2 534
År 2023 lokalkostnad kr/plats	215 617	228 033
Effekt 25 år, inflation 2% kr	276 625 000	391 947 000

Av räkneexemplet/ jämförelsen framgår att eget ägande blir billigare över tid (redan efter 3 år), medan hyreskostnaderna ökar. Av SKRs rapport framgår vikten av att inte bara jämföra år 1, utan kostnaden över tid för kommunen.

Jämförelsen, där eget ägande är över 100 mkr billigare över en 25-årsperiod än extern förhyrning bedöms vara högst relevant för Umeå kommun. Detta visar även våra egna jämförelser.

- I SKRs exempel räknas eget ägande med en ränta om 4%- Umeå kommun tillämpar fn 2,5% ränta.
- I SKRs exempel räknas extern förhyrning av "Samhällsfastigheter" med ett avkastningskrav om 6,2%. Detta är jämförbart med externa fastighetsägare generellt, men även med en förhyrning av kommunens bolag AB Bostaden som tillämpar ett något högre avkastningskrav än 6,2%
- I SKR:s jämförelse ingår inte ev påverkan av att en extern förhyrning av detta slag ska hanteras som finansiell leasing i kommunens redovisning

DIAGRAM 10. Jämförelse av kassaflöde för alternativen hyra med hög avkastning respektive äga

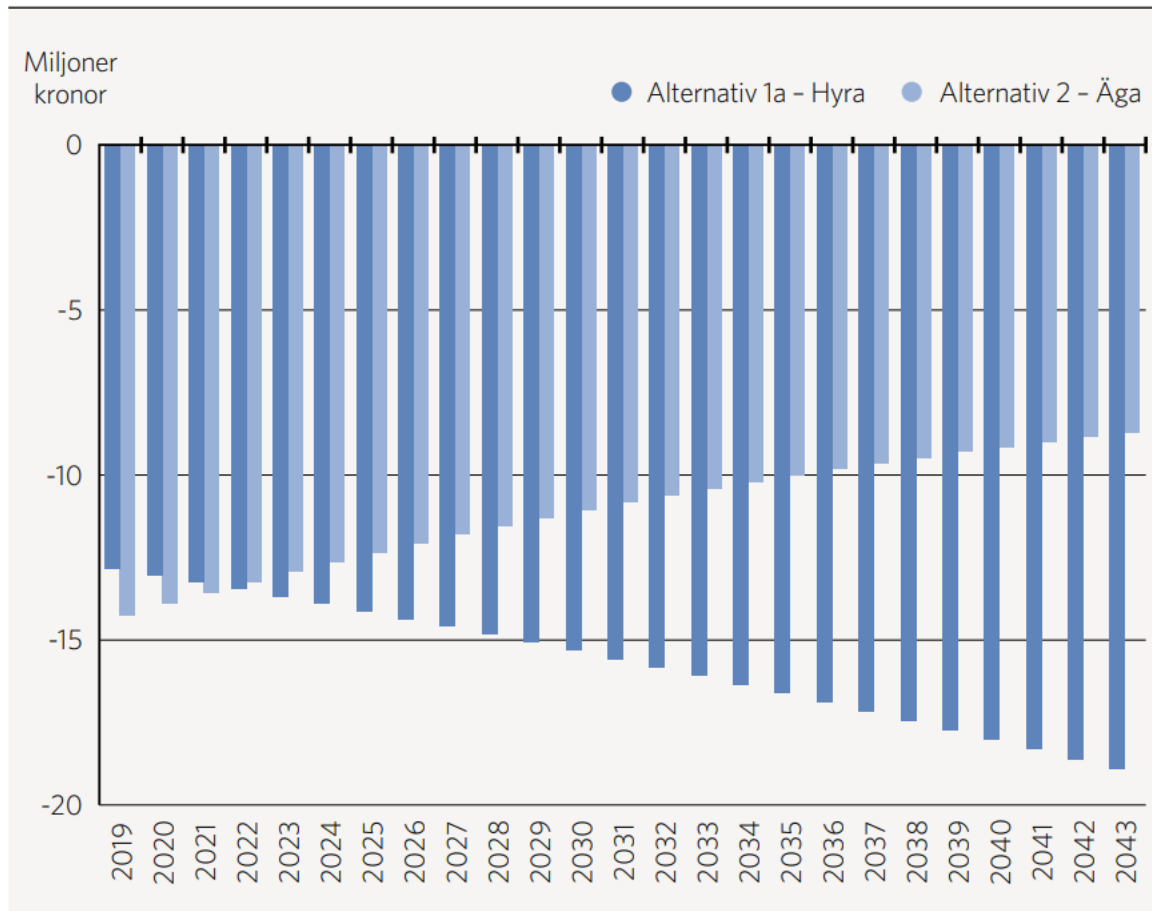


Diagram (avkastningskrav 6,2%): SKRs rapport Äga eller hyra verksamhetslokaler sid 37

## Planeringsförslag

Det viktigaste för äldrenämnden ur ett planeringsperspektiv är inte exakt placering, förutsatt att goda kommunikationer för personal och anhöriga kan tillhandahållas är att rätt antal platser kan tillgodoses i rätt tid.

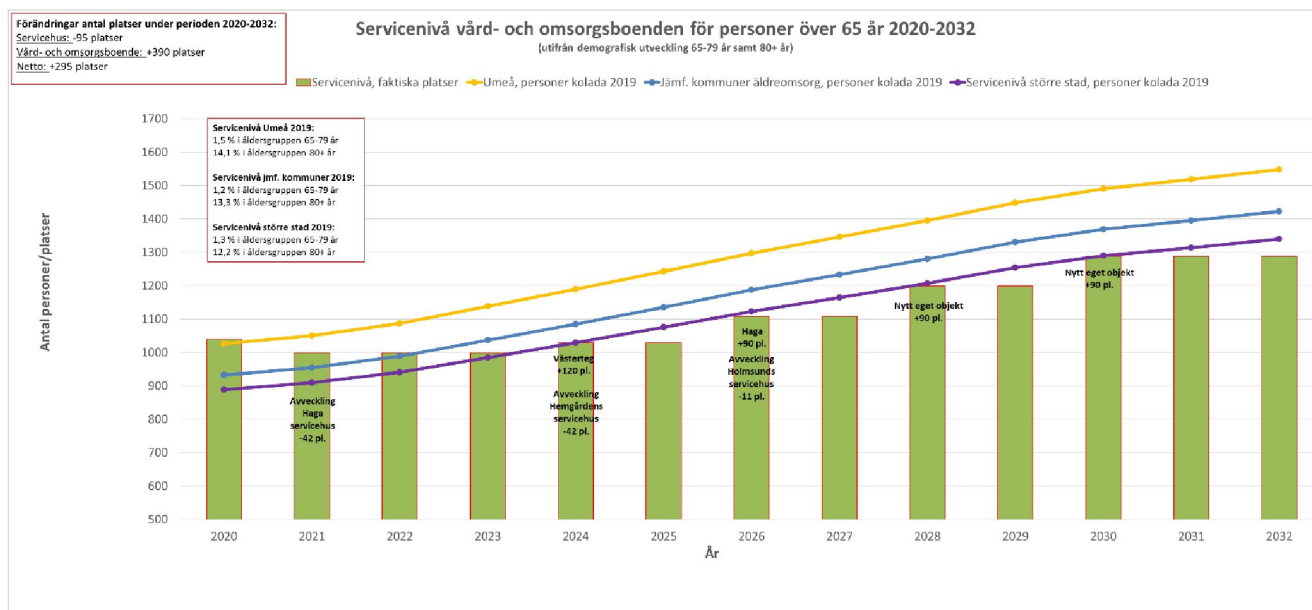
För att kunna säkra en god planering till och med 2031 med möjlig plan B för Umeå kommun, förordar arbetsgruppen följande planering:

En god planering kräver framförhållning avseende tomter och detaljplaner. I en stad som förtätas är det en utmaning att tillskapa tillräckligt stora tomter för en ändamålsenligt utformad byggnad för vård och omsorgsboende. Överklagningar tenderar att bli alltmer vanliga och prövning av detaljplaner och bygglov blir alltmer komplicerade. Detta skapar större risk för tidsförskjutningar. Konsekvenserna på individnivå samt ekonomiskt för Umeå kommun är stora om effektueringen inte är möjlig enligt planeringen, därför har arbetsgruppen i förslaget inarbetat en möjlighet att byta plats på objekten tidsmässigt.

För att skapa goda ekonomiska förutsättningar/kostnadseffektivitet och tidsmässig rådighet föreslås att de tillkommande objekten under planeringsperioden utföras och förvaltas i Umeå kommuns egen regi. Detta är också helt i enlighet med Umeå kommuns Lokalförsörjningsdirektiv.

## Illustration av föreslagen planering mot behovsprognos

Observera att redovisad period är till och med 2032



## Planeringsförslag Perioden till och med 2028 samt framtida planering till och med 2031

Enhet	Status	Klart	Antal	Kommentar
Västteg	Byggskede, Sep styrgrupp	2024 kv 2	120 lgh	Bostaden. Vård-och omsorgsboende Komb med Trygghetsboende
Focken (Hagaborg) Servicehus Vård-och omsorgsboende	Detaljplanearbete påbörjat Utflyttning äldre del ht 2020	2026	90-120 lgh	Vård-och omsorgsboende
Olofsdal	Tomtutredning klar	2028 2026 reserv?	90- 120 lgh	Vård-och omsorgsboende
Tomtebostrand	Strukturplan Ettap 1 byggklar 2023/ 2024	2030? 2028 reserv?	90 lgh	Vård-och omsorgsboende. (Ettap 1 endast lägre byggnader ej 120 pl)
Mex utreder alt för 2032 reserv för 2030		2030?	90-120 lgh	Vård-och omsorgsboende



Detta är endast ett planeringsförslag utifrån nuläget och objekt kan komma att bytas ut om hinder uppstår. Tidsplaner förändras och uppdateras successivt med hänsyn till detaljplaneprocesser mm.

Ekonomiska förutsättningar behöver skapas i budgetprocessen 2023–2026 samt fortsättningsvis.

## Slutsats

- Det innebär att varje plats som saknas för personer i behov av vård- och omsorgsboende kan kosta Umeå kommun netto cirka 6 000 kronor per dygn och person om de vistas på Regionen och är medicinsk färdigbehandlade.
- Jämförelse mellan eget och förhyrning visar på ekonomiska och rådighets fördelar med eget byggande/ägande vid långsiktigt lokalbrukande.
- För att skapa goda ekonomiska förutsättningar/kostnadseffektivitet och tidsmässig rådighet föreslås att de tillkommande objekten under planeringsperioden utförs och förvaltas i Umeå kommuns egen regi.
- Konsekvenserna på individnivå samt ekonomiskt för Umeå kommun är stora om effektueringen inte är möjlig enligt planeringen, därför har arbetsgruppen i förslaget inarbetat en möjlighet att byta plats på objekten tidsmässigt.
- Ekonomiska förutsättningar behöver skapas i budgetprocessen 2023–2026 samt fortsättningsvis.

## Projektorganisation

Följande funktioner används i projektet utifrån projektets typ och omfattning:

- Projektledare: Christina Lundgren chef Fastighetsförvaltning
- Styrgrupp: Pernilla Henriksson, Karin Isaksson, Nils Enwald, Christina Lundgren,
- Projektgrupp: Åsa Zackrisson fastighetsförvaltare, Åsa Jernbom lokalplanerare ÄN, Christina Lundgren chef Fastighetsförvaltning
- Övriga projektmedarbetare: Anna Löfqvist, affärsledare Bostäder, Mark- och exploatering
- Kommunikatör: i den utsträckning som erfordras kommer används kompetens inom tekniska nämnden och äldrenämnden.

## **Slutrapport och övertagandeansvar**

Avrapportering samt slutrapport sker till kommunfullmäktige via kommunstyrelsen.

Avstämningar och slutrapport: Pernilla Henriksson, Karin Isaksson, Nils Enwald och Christina Lundgren (styrgrupp).

Information/avstämning: Lober

Avstämning berörda presidier vid lokaldialog våren 2022.

## **Bilagor**

Bilaga 1 SKR:s skrift Äga eller hyra verksamhetslokaler sida 24, 25.

## Äga eller hyra - några principiella utgångspunkter

De mest väsentliga skillnaderna mellan att kommuner direkt äger eller hyr verksamhetslokaler är kopplade till flexibilitet och kontroll. I de fall kommuner väljer att hyra av egna fastighetsbolag bibehålls flexibiliteten i kommunkoncernen, men det tillkommer skillnader i redovisningsregler då det bland annat är olika regler för nedskrivningsprövning. Avskrivningsreglerna är dock samma för kommuner och bolag (se vidare kapitel 8).

Vid överföring av kommunägda verksamhetslokaler till eget bolag är syftet vanligtvis att uppnå en förbättrad styrning. Fördelarna som förväntas uppnås efter en bolagisering behöver dock vägas mot till exempel transaktionskostnader och skattekonsekvenser.

TABELL 2. Äga eller hyra - principiella utgångspunkter

	Eget ägande	Externt ägande
<b>Flexibilitet</b>	Full rådighet Utveckling vid behov	Val av servicegrad Tidsbestämt åtagande Kapital frigörs
<b>Risk</b>	Ränterisk Restvärdesrisk	Beroende av extern part Åtagande oavsett behov Exponering mot marknadshyresutveckling Vinstmarginal till extern part

Vid försäljning av befintliga verksamhetslokaler kan vissa risker, exempelvis ränterisk, överföras till en extern part. En köpare kommer dock att beakta denna risk i hyresnivån och hyresutvecklingen under kontraktstiden samt i prisnivån vid förvärvet av fastigheten. Externa förhyrningar möjliggör varierande servicegrad, som kan anpassas beroende på omständigheterna.

Beroendet av en finansiellt stark extern motpart är viktigt av flera skäl, exempelvis om lokalerna behöver utvecklas under hyrestiden. Det går dock inte att säkerställa att köparen över tid kvarstår som fastighetsägare. Argumentet att kapital frigörs vid en försäljning, måste givetvis prövas mot förutsättningen att låna motsvarade belopp. Kostnaden för lånefinansiering måste jämföras med hyreskostnaden. Se beräkningsexempel under avsnittet "Räkneexempel".

Att frånhända sig kontrollen över långsiktigt strategiska lägen kan komplicera kommunens förhandlingsposition i de fall verksamheterna ska bedrivas även efter den inledande hyresperioden. Fördelen med ett tidsbestämt

åtagande kan därmed bli en nackdel. Kommunens förhandlingsposition är bland annat beroende av vilka alternativ som finns för verksamheterna vid omförhandlingstidpunkten. Kommunens förhandlingsstyrka beror till en del av hur väl användningen är preciserad i gällande detaljplan. Kommunen kan också överväga att upplåta verksamhetslokalerna med tomträtt för att ytterligare stärka skyddet för den speciella användningen via tomträttsavtal.

Det är sammantaget viktigt att analysera vilket mervärde en extern part tillför som kan balansera vinstmarginalen vid försäljning av befintliga verksamhetslokaler. De fördelar som på kort sikt kan uppnås vid en extern försäljning av befintliga verksamhetslokaler, kan på lång sikt behöva vägas mot högre kostnader i framtiden.

Vid behov av nya lokaler för kommunal verksamhet, kan kommunen konkurransutsätta produktion i egen regi mot marknaden i övrigt. Genom samverkan med externa parter kan kommunen få tillgång till fler alternativa lägen utöver det egna fastighetsinnehavet. En möjlighet är att byggnader, som inte längre efterfrågas för ursprungligt ändamål, eventuellt kan konverteras till verksamhetslokaler. Kommunens möjligheter till resurseffektiv lokal-försörjning i samverkan med externa parter kan således utvärderas vid alla nya projekt.

Oavsett vilken strategi kommunen väljer för ägande av verksamhetslokaler för de egna verksamheterna, är det viktigt med en väl utvecklad och fungerande långsiktigt strategisk lokalförsörjningsplanering. Det bör också understrykas att det kan finnas motiv för det ena eller det andra alternativet som inte är mätbara. Det är motiv som exempelvis flexibilitet, rådighet men också motiv av principiell eller ideologiska art, som exempelvis att kommunen helt enkelt inte ska äga lokaler i någon större omfattning utan dessa ska hyras från marknaden.

## **Lagen om offentlig upphandling och hyresundantaget**

Kommunen har behov av tydliga rutiner och processer vid inhyrning av externt ägda verksamhetslokaler. En bedömning behöver göras vid varje enskilt tillfälle om hur lagen om offentlig upphandling (LOU) ska tillämpas för inhyrningsavtalet. Gäller hyresundantaget i LOU för inhyrningsavtalet eller behöver inhyrningen av verksamhetslokalen upphandlas?

SKR publicerade vägledningen "[Gäller LOU vid hyra av lokal?](#)" 2019 som stöd inför kommuners och regioners inhyrning av externt ägda verksamhetslokaler.

