

Datum
2020-08-05Diarienummer
KS-2020/1315.256Handläggare
Björn Rosborg
08-535 302 09
Bjorn.Rosborg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Bildhuggarens verksamhetslokaler – svar på hemställan från vård- och omsorgsnämnden avseende driftform

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Det särskilda boendet samt förskolan i Bildhuggaren ska bedrivas av fristående utförare. Beslutet den 11 september 2017 §22 om godkännande av hyresoffert rörande fastigheten Bildhuggaren 1 ändras därmed.
2. Hemställan från vård- och omsorgsnämnden bifalls.
3. Huddinge Samhällsfastigheter AB ges i uppdrag att vid lämplig tidpunkt avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler.

Sammanfattning

Nya verksamhetslokaler, Bildhuggaren, byggs i kommundelen Snättringe i mellersta Huddinge av Huddinge Samhällsfastigheter AB och kommer att bestå av ett särskilt boende med 10 avdelningar med sammantaget 90 platser och en förskola med 6 avdelningar som omfattar 120 barn. Lokalerna är utformade så att verksamheterna har en del gemensamma utrymmen.

En hemställan från vård- och omsorgsnämnden om att det särskilda boendet Bildhuggaren inte ska drivas i egen regi utan av en fristående utförare har inkommit. Nämndens ställningstagande beror främst på att den egna regin kan få överkapacitet och riskera tomma platser då införandet av LOV inom SÄBO gör det möjligt för utförare inom hela länet att ansluta sig till kommunens valfrihetssystem.

Barn- och utbildningsförvaltningen menar att om äldreboendet ska drivas i fristående regi så bör även regiformen förändras för förskolan så att fristående utförare välkomnas. Därtill har kommunen liten erfarenhet av att för egen regi dela lokaler med en annan huvudman, det medför bland annat svårigheter att nå tänkta samordningsvinster.

Även förskolan har viss överkapacitet i Snättringe. I dag är cirka 80 procent av förskoleplatserna i Snättringe kommunala.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att riskerna och kostnaderna för en överkapacitet inom verksamheterna är betydligt större än den risk och den kostnad som skulle uppstå om HUSF under en period tvingas gå utan hyresgäster eller avvakta med försäljning av fastigheten. Huddinge kommuns bästa är överordnat enskilda verksamheters och bolags behov och önskemål och koncernnyttan ska beaktas vid varje form av beslut. Mot den bakgrunden bör Huddinge Samhällsfastigheter AB få i uppdrag att vid lämpligt tillfälle avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Nya verksamhetslokaler, Bildhuggaren, byggs i kommundelen Snättringe i mellersta Huddinge¹. Lokalerna byggs av Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF) och kommer att bestå av ett särskilt boende med 10 avdelningar och 90 platser och en förskola med 6 avdelningar omfattande 120 barn. En av förskoleavdelningarna är ett nattis med omsorg på obekvämt arbetstid. Kostnaden för gemensamma utrymmen – tillagningskök, personalutrymmen, samlingsal och sop- och återvinningsrum – fördelas utifrån respektive verksamhets andel av den totala arean; 86 procent för äldreboendet och 14 procent för förskolan.

Äldreboendet och förskolan inryms i samma byggnad som är sammansatt av tre huskroppar, i fem respektive tre våningsplan som möts i en central entré- och kommunikationsdel. Äldreboendets 10 avdelningar är planerade för att administrativt vara indelade i två verksamheter. Förskolan ligger i entréplanet som har egna entréer mot gården men också tillgång till den gemensamma huvudentrén. Äldreboendet finns i ytterligare fyra respektive två våningar från och med plan två.

Tanken med de delade lokalerna är att möjliggöra samordningsvinster och att tillfällen ska ges för social samvaro, planerade och spontana möten, gemensamma aktiviteter, besök i varandras lokaler då det kan ge givande möten över generationsgränserna.

Inriktningen i planeringen har varit att kommunens egen regi ska driva verksamheterna.

Hemställan från vård- och omsorgsnämnden

Den 23 juni 2020 inkom en hemställan från vård- och omsorgsnämnden om att det särskilda boendet Bildhuggaren ska drivas av en fristående utförare (*bilaga 1*).

I mål och budget 2020 fick vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att införa valfrihet inom särskilt boende för äldre (SÄBO) och beslutade i maj att föreslå kommunfullmäktige att införa valfrihet enligt LOV för SÄBO 1 april 2021. Detta kommer att innebära att det blir möjligt för utförare inom hela länet att ansluta sig till kommunens valfrihetssystem. Utförarna måste uppfylla kraven från

¹ Den totala arean är 8 357 kvm varav äldreboendets del är 7 217 kvm och förskolans 1 140 kvm (BRA).

kommunen och från inspektionen för vård och omsorg (IVO). Utföraren får då en ersättning per kund och dygn som innefattar alla kostnader.

Behov och möjliga nya SÄBO-platser

Huddinge kommun har i dagsläget 458 SÄBO-platser i egen regi och ca 150 ramupphandlade platser. Socialförvaltningen har utifrån befolkningsprognosen för Huddinge gjort en analys av behovet av tillkommande platser fram till år 2029 och det bedöms till 244 stycken.

Vid en genomgång av möjliga nya SÄBO-platser i Huddinge kommun kunde noteras att det planeras för fyra nya särskilda boenden som omfattar 294 platser i privat regi. Ett av boendena är under uppförande i Masmo i nordvästra Huddinge med 79 platser och kommer att stå klart år 2021. Två boenden med 80 platser vardera finns med i planeringen år 2024 och ett med 55 platser år 2027.

Planeringen av SÄBO-platser i kommunal regi omfattar eventuell avveckling av 35 platser och 90 tillkommande platser på Bildhuggaren, dvs. en volymökning med 55 platser. Sammantaget innebär detta en möjlig ökning av antalet platser i privat (294) och kommunal regi (55) med totalt 349 platser.

Redan när Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 behandlades i kommunstyrelsen 1 april konstaterades att behov av ett nytt särskilt boende på Ävägen med 90 platser inte torde finnas.

Risk för överkapacitet

Skillnaden mellan behovet av platser (244) fram till år 2029 och möjliga nya platser (349) är 105 platser. Detta innebär risk för överkapacitet där den egna regin har tomma platser.

Förskoleverksamheten

Som en del av Bildhuggarens lokaler kommer en förskola med 6 avdelningar, inklusive ett nattis, att inrymmas och omfatta 120 barn.

Som det har sett ut 2020 och även kommande år så är barnkullarna mindre än tidigare antaget, vilket innebär att det varit möjligt att ge vårdnadshavare plats i den förskola de önskar. Det skiljer sig dock mellan områdena men i Snättringe bedöms verksamheten få överkapacitet på förskoleplatser om Bildhuggaren tas i bruk.

En avdelning på Bildhuggaren har byggnadstekniskt förberetts för omsorg på obekvämt arbetstid. Även om denna avdelning inte tas i anspråk i kommunal regi erbjuds detta på annan plats i kommunen.

Barn- och utbildningsförvaltningen menar att om äldreboendet ska drivas i fristående regi så bör även regiformen förändras för förskolan så att fristående utförare välkomnas då egen regin i annat fall skulle dela lokaler med en annan huvudman vilket kommunen har liten erfarenhet av och gör det svårt att nå tänkta samordningsvinster.

I Snättringe är idag cirka 80 procent av förskoleplatserna kommunala.

Datum
2020-08-05Diarienummer
KS-2020/1315.256**Huddinge Samhällsfastigheter AB**

HUSF skulle om kommunen beslutar att inte hyra Bildhuggaren vara fria att hyra ut byggnaden till annan kund. Privata utförare har möjlighet att ansluta sig till Huddinges valfrihetssystem inom särskilt boende, som kommunfullmäktige föreslås fatta beslut om till hösten, eller inom förskoleverksamheten. Detta gör det möjligt för den privata utföraren att kunna sälja platser till Huddinge kommun, men också till andra kommuner och därmed ha en större möjlighet än egen regin att undvika tomma platser och de underskott dessa genererar.

Ett annat alternativ är att hela fastigheten avyttras. Vid en försäljning måste en bedömning göras om när de bästa marknadsförutsättningarna finns. Oavsett om HUSF kommer att vara hyresvärd under en period eller avser att sälja fastigheten så snart det finns ett övervärde måste bolaget säkerställa att den ekonomiska risken minimeras.

Och det finns redan nu en beredskap hos fastighetsbolaget att inrätta en projektorganisation med bred kompetens med uppgift att kartlägga och förebygga de problem som kan uppenbara sig och ta fram de verktyg och metoder som behövs för att minimera osäkerheten som uppstår då kommunen inte längre ska nyttja lokalerna och nya lösningar måste sökas. Preliminär sondering av marknaden avseende såväl försäljning som förhyrning är redan gjord. En försäljning av Bildhuggarens verksamhetslokaler när fastighetsmarknaden återhämtat sig och övervärdet kan maximeras utgör dock huvudalternativet.

Samberedning

Under hela våren 2020, redan innan vård- och omsorgsnämndens hemställan, har det pågått en samberedning mellan kommunstyrelsens förvaltning, socialförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande hanteringen av lokalerna i fråga.

Förvaltningens synpunkter

Då det finns en påtaglig risk, framförallt inom äldreomsorgen, för överkapacitet och tomma platser inom kommunens verksamheter föreligger goda skäl till att låta privata utförare etablera sig i Bildhuggarens lokaler. Men detta innebär parallellt att risken rörande ekonomiskt underskott överförs på HUSF om de inte finner hyresgäster eller kan sälja fastigheten till övervärde.

Koncernperspektivet

Riskerna och kostnaderna för en överkapacitet inom verksamheterna bedöms vara betydligt större än den risk och den kostnad som skulle uppstå om HUSF under en period tvingas gå utan hyresgäster eller avvakta med försäljning av fastigheten.

Huddinge kommuns bästa är överordnat enskilda verksamheters och bolags behov och önskemål. Detta innebär att koncernnyttan ska beaktas vid varje form av beslut i dialog med berörda enheter/nämnder/bolag när det gäller frågor om ekonomi och verksamhet. Mot den bakgrunden bör HUSF få i uppdrag att vid lämpligt tillfälle avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler. Slutgiltigt

Datum
2020-08-05Diarienummer
KS-2020/1315.256

ställningstagande avseende försäljningen görs av fullmäktige då förslag på en faktisk affär föreligger.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De förväntade ekonomiska konsekvenserna framgår av rubriken koncernperspektiv ovan.

Då förslaget är att det särskilda boendet samt förskolan i Bildhuggaren ska bedrivas av fristående utförare innebär det att tidigare beslut i kommunfullmäktige den 11 september 2017 §22 om godkännande av hyresoffert rörande fastigheten Bildhuggaren 1 undanröjs.

Camilla Broo
Kommundirektör

Patrik Forshage
Biträdande kommundirektör

Bilaga

Bilaga 1. Hemställan från vård- och omsorgsnämnden

Beslutet ska skickas till

Vård- och omsorgsnämnden
Förskolenämnden
Huddinge Samhällsfastigheter AB