

Handläggare

Carina Åsman  
Tfn 0142-853 73

Kommunstyrelsen

## Byggnation av nytt äldreboende - svar på utredningsuppdrag

### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav vid sitt sammanträde § 94/2016-05-18 ett utredningsuppdrag till kommunchefen om att utreda om det finns möjlighet för att en utomstående finansiär skulle stå för byggnationen av ett äldreboende som kommunen sedan hyr för verksamheten. Det ska sedan vägas mot kostnaderna för att bygga i egen regi.

### Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har nu genomfört en utredning med som beskrivs i tjänsteskrivelsen 2017-02-01. Slutsatsen är bland annat att ekonomi är en faktor för investering av ett nytt vård- och omsorgsboende och att det vore önskvärt att en uppdatera en plan för äldreomsorgen i Mjölby kommun. Därefter kan det strategiska valet av byggare, hyresvärd och utförare diskuteras.

### Beslutsunderlag

Missiv 2017-02-02  
Tjänsteskrivelse 2017-02-01  
Kommunstyrelsens beslut § 94/2016-05-18

### Förslag till kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker kommunstyrelseförvaltningens förslag.

### Förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tackat för rapporten och anser att uppdraget utfört.

—  
Beslutet skickas till:  
Akten

Missiv

Datum

2017-02-02

Diarienummer

KS/2016:76

Kommunstyrelsens förvaltning

Dag Segrell  
Kommunchef

Handläggare

 Maria Åhström  
 Tfn 0142-851 27

/Kommunstyrelsen

## Utredningsuppdrag - Byggnation av nytt äldreboende

### Bakgrund

Mjölby kommun har behov av fler äldreomsorgsplatser till följd av den demografiska utvecklingen som pekar på att behovet kommer att öka markant framförallt från 2020 och framåt.

År 2014 var nästan var femte person i Sverige 65 år eller äldre. 2060 beräknas andelen till 25 %. Det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsplatser är däremot svårt att beräkna. Medicinsk och teknisk utveckling, framtida behandlingsmöjligheter och allmän hälsoutveckling är svårbedömt. Kommunen kan agera proaktivt genom investeringar, förebyggande åtgärder och insatser som kan påverka behovet av boenden. En kartläggning av nuläget och uppskattat framtida behov måste vara väl förankrad och involvera flera olika delar inom kommunen. Ledtiden från inledande diskussion till färdigt boende är flera år, ibland upp till 5-6 år.

När behovet är identifierat behöver ett flertal strategiska val göras. Vem ska äga de nya fastigheterna och vem ska utföra vården?

Omsorgs- och socialnämnden har de senaste åren fört fram behovet av ett nytt äldreboende i processen kring investeringsbudgeten. I samband med budgetbeslutet inför Mål och budget 2017-2019 gav kommunstyrelsen kommunstyrelsens förvaltning utredningsuppdraget:

*”Att utreda om det finns möjlighet att utomstående finansierare står för byggnationen för att kommunen sen kan hyra lokalerna. Detta måste sen vägas mot kostnaderna för att bygga i egen regi.”*

Sveriges kommuner och landsting, SKL, har utgivit skriften ”Strategier för vård och omsorgsboenden” som berör just denna fråga. De pekar på vikten av ha en strategi för att möta framtidens behov av äldre- och omsorgsboenden.

### Strategi - fastighet

När nulägesanalysen visar på ett behov av fler vårdplatser bör en omvärldsanalys göras innehållande:

- Inventering befintliga byggnader, ombyggnad, omdisponering
- Andra åtgärder, hemtjänst, trygghetsboenden
- Tillgänglig mark, detaljplaneläget
- Befintliga utförare, intresserade utförare
- Ekonomiska möjligheter, investeringsramar
- Egen kompetens att projektera och bygga
- Politiska beslut, mål och inriktningar för äldreomsorgen

---

**Postadress**

 Mjölby kommun  
 Kommunstyrelsens förvaltning  
 595 80 MJÖLBY

**Besöksadress**

Burensköldsvägen 11-13

**Telefon**

0142 - 850 00

**Telefax**

0142-851 20

**Internetadress**

www.mjolby.se

**e-postadress**

kommunstyrelsen@mjolby.se

**Bankgironummer**

791-9848

Därefter är det aktuellt att titta på tre principiella strategiska val:

1. Kommunen är fastighetsägare
2. Kommunen är hyresgäst
3. En privat aktör är fastighetsägare och hyresgäst

I de olika strategierna kan sedan äldreomsorgen utföras antingen av kommunen eller av en privat aktör.

I utredningsdirektivet från kommunstyrelsen slogs fast att enbart alternativ två skulle belysas, det vill säga kommunen är hyresgäst.

SKL har kategoriserat de viktigaste parametrarna i det strategiska valet mellan att äga och hyra;

- Rådighet
- Ekonomi
- Risk
- Flexibilitet

### **Rådighet**

Att äga en fastighet ger större inflytande över utformningen vid nybyggnation men även vid ombyggnader. Det finns flera frågor att fundera kring;

- Hur säkerställs att fastighetsägaren utformar boendet effektivt?
- Hur säkerställs insyn och kontroll över byggprocessen?
- Hur planerar man för att successivt få in ny teknik?
- Vad händer vid avtalstiden slut?

### **Ekonomi**

Vård- och omsorgsboenden kräver stora investeringar som genererar stora driftskostnader i många år framåt. Hur den initiala investeringen och driftskostnaderna ska finansieras är av central betydelse. Frågor att begrunda;

- Hur ser kapitalkostnaden ut under byggnadens livslängd?
- Hur skapas en effektiv drift, exempelvis energibesparingar?
- Vad blir hyran för brukaren?
- Vad blir lokalkostnaden för kommunen?
- Tillkommer kostnader för framtida lokalanpassningar?

Generellt borde eget ägande vara mer fördelaktigt för kommunen då fastigheten ska brukas i sin helhet under lång tid. Kommunen lånar billigare än externa aktörer. Byggaren behöver utöver sin finansieringskostnad ta höjd för sina overheadkostnader, vinstpåslag samt risk. Normalt är att hyran justeras med någon form av index årligen. Indexuppräknings plus att kommunen inte får tillgodogöra sig amorteringarna som sker vid varje hyresbetalning gör att kommunen inte äger fastigheten vid avtalstidens slut och därmed måste betala förlängningshyror på en redan betald fastighet (givet att behovet av vårdplatser inte upphör i samband med avtalstidens utgång).

Den redovisningsmässiga aspekten är att hyreskontrakt längre än tre år ska redovisas som finansiell leasing enligt RKR 13.2 (Rådet för kommunal redovisnings rekommendationer). Det innebär att framtida leasingavgifter/hyra plus ränta belastar skuldsidan i balansräkningen och motsvarande värde bokförs på tillgångssidan. I och med att framtida leasingavgifter/hyra plus ränta belastar balansräkningen kommer frågan kring äga/hyra inte vara avgörande om kommunens soliditet är i fokus. Båda alternativen påverkar soliditeten. Låneskulden till kreditinstitut blir lägre vid hyresalternativet då kommunen inte behöver finansiera själva investeringskostnaden.

Att redovisa finansiell leasing kommer att innebära ökad administration.

### **Risk**

Alla ny- och ombyggnadsprojekt innebär olika risker med olika sannolikheter och olika konsekvenser. De är svåra att förutse och prissätta. Det är viktigt att göra en riskfördelning mellan byggare och kommun. Frågor att fundera kring;

- Hur hanteras risker i byggskedet?
- Hur hanteras risker kring utbud och efterfrågan på vård- och omsorgsboende?
- Vad händer om fastighetsägaren säljer fastigheten till annan aktör?

### **Flexibilitet**

Ur ett strategiskt perspektiv avseende lokalplanering är både långsiktiga behov och flexibilitet viktigt. Ju mer osäkerhet kring behoven desto viktigare blir flexibiliteten. Frågor att besvara;

- Hur arbetar kommunen med lokalplaneringen på kort och lång sikt?
- Kan lokalerna anpassas efter andra behov?
- Hur ser kontrakten ut, vilka konsekvenser har långa kontraktstider?
- Finns andra alternativ när kontrakten löper ut?

### **Strategier - mark**

Om kommunen inte bygger i egen regi finns två scenarier när det gäller geografisk placering av ett vård- och omsorgsboende. Dels kan en privat aktör äga mark eller ha avtal med en privat markägare. Dels kan kommunen anvisa egen mark.

### **Strategier – privata aktörer**

Intresset för vård- och omsorgsboenden har ökat i fastighetsbranschen under de senaste åren. Dessa fastigheter ses som en stabil och säker investering. Den framtida efterfrågan på grund av den demografiska utvecklingen bidrar. Vakansrisken är tämligen låg då denna typ av fastigheter kan användas för annan verksamhet. Fastighetsägarens drivkraft är normalt marknadsvärdet. När försäljning inte är fokus är intresset de framtida nettointäkterna. Kommunen måste vara tydlig med sina framtida behov och sina strategier.

Intresset från privata aktörer finns även i Mjölby. Ett flertal aktörer har anmält sitt intresse.

### **Kooperativ hyresrätt**

Ett alternativ till privat byggande av vård- och omsorgsboende kan vara kooperativ hyresrätt.

Sedan den första april 2002 finns en särskild lag om kooperativ hyresrätt, en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I den kooperativa hyresrätten hyr man sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att man hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Man måste dessutom vara medlem i föreningen. Lägenheterna tillhör föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas.

Den kooperativa hyresrättsföreningen kan i varierande grad ansvara för teknisk och ekonomisk förvaltning. Medlemmarna bestämmer själva vad och hur mycket av förvaltningen de vill utföra. Arbetsfördelningen mellan bostadsföretaget och föreningen regleras genom ett förvaltningsavtal.

På senare år har ett flertal kommuner anammat denna upplåtelseform. Affärsidén från företagets sida är att bygga vård- och omsorgsboende åt kommuner som inte själva kan/vill finansiera investeringen. Från början tillämpades progressiv avskrivning (avskrivningstider på uppemot 200 år för att skjuta upp avskrivningskostnader och därmed fördelaktiga hyror) vilket blev förbjudet och linjär avskrivning blev norm. Det innebar att en del av "affären" försvann.

Åtvidabergs kommun har ett avtal med Riksbyggen i form av kooperativ hyresrätt. Erfarenheter från dem är att det innebär mycket administration och att arbetsuppgifter vid byggnation, exempelvis projektledning, fortfarande finns kvar i kommunen. Dessutom krävs att kommunen är medlem i föreningen vilket innebär vissa ekonomiska åtaganden.

### Slutsatser

Det finns en mängd olika aspekter att beakta inför beslutet att investera i ett nytt vård- och omsorgsboende varav ekonomi är en. Ur rent ekonomiskt hänseende är det inte lönsamt att låta en privat entreprenör bygga och hyra ut boendet till kommunen. Inför vidare diskussioner i ärendet anser kommunstyrelsens förvaltning att det vore önskvärt med en uppdaterad nulägesanalys som grund för framtagande av en plan för äldreomsorgen i Mjölby kommun. Därefter kan det strategiska valet kring byggare, hyresvärd och utförare diskuteras.

Kommunstyrelsens förvaltning

Dag Segrell  
Kommunchef

## § 94

## KS/2016:76

**Mål och budget 2017-2019****Bakgrund**

Kommunstyrelsens budgetberedning har under våren arbetat med Mål och budget 2017-2019. Samtliga nämnder har haft budgetdialoger med budgetberedningen och vissa frågeställningar har berörts mer ingående på budgetinternatet.

Diskussion fördes kring god ekonomisk hushållning. Revidering av de finansiella målen sker under hösten i samband med revidering av riktlinjer för god ekonomisk hushållning.

**Sammanfattning**

Som underlag till beslut finns kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteskrivelse samt två förslag avseende drifframar och investeringsbudget från majoriteten respektive M och L.

**Yrkanden**

Birgitta Gunnarsson (C): Bifall till majoritetens förslag.

Monika Gideskog (M): Bifall oppositionens förslag.

Runar Öhman (SD): Bifall till Sverigedemokraternas förslag.

**Beslutsgång**

Ordförande Cecilia Vilhelmsson (S) ställer majoritetens förslag mot oppositionens och Sverigedemokraternas förslag och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt majoritetens förslag.

**Kommunstyrelsen föreslås besluta föreslå kommunfullmäktige besluta**

**att** fastställa kommunmålen fram till år 2018 avseende verksamhetsmålen enligt majoritetens förslag.

**att** fastställa drifframar för år 2017 enligt majoritetens förslag.

**att** fastställa investeringsbudget för åren 2017-2019 enligt majoritetens förslag.

**Reservation**

Monika Gideskog (M), Anette Ohlsson (M) och Curt Karlsson (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

Runar Öhman (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

### Utredningsuppdrag

#### Yrkanden

Ordförande Cecilia Vilhelmsson (S): Utredningsuppdrag till förvaltningen föreslås vara;

- Vi ser att fler och fler väljer att flytta till Mjölby kommun, en mycket positiv trend. Vår vision är att bli 30 000 invånare 2025. I och med detta blir det även ett hårt tryck på skolan och anpassning av deras lokaler. Idag ligger det förslag på till-/utbyggnad av skollokaler på ca 100 miljoner kronor. Då behoven är så stora ser vi det som angeläget att utreda olika lösningar. Detta skulle utmynna i byggnation av en helt ny skola. Vi föreslår därför  
**Att** ge kommunledningskontoret tillsammans med utbildningsförvaltningen i uppdrag att med hjälp av externt stöd att utreda framtida behov av skollokaler. Detta finansieras ur kommunstyrelsens ofördelade medel.

De kommande åren står Mjölby kommun inför mycket stora investeringar, inom bland annat skola och omsorg. Vi föreslår därför

**Att** ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att utreda om det finns möjlighet att utomstående finansierare står för byggnationen för att kommunen sen kan hyra lokalerna. Detta måste sen vägas mot kostnaderna för att bygga i egen regi.

Monika Gideskog (M):

- Förstudie - En total översyn av ytbehovet för Mjölby tätorts skolor, F-9 med anledning av önskemål om nya skollokaler samt framtida behov kopplat till Vision 2025. Räcker det med utbyggnad av befintliga skolor eller behövs det ytterligare en skola? I utredningen bör även en översyn av gymnasieskolornas ytbehov ingå.
- Förstudie - Utreda om Mjölby kommun ska ha en annan utförare att byggare och driva ett nytt äldreboende.
- Förstudie - Utreda placering av ny station för räddningstjänsten.
- Utreda orsaken till de höga kostnaderna inom individ- och familjeomsorgen. Mjölby har i relation till jämförbara kommuner, sedan många år, mycket högre (14%) kostnader för individ- och familjeomsorg. Det kan finnas många förklaringar till detta, bl.a. att fler personer i Mjölby stannar i IFO:s försörjningssystem istället för att förmedla till andra



socialförsäkringssystem utanför kommunen. En utredning bör analysera orsakerna till de höga kostnaderna och om möjligt föreslå åtgärder för att minska dem.

**Beslutsgång**

Ordförande Cecilia Vilhelmsson (S) ställer proposition på ordförandes yrkande och Monika Gideskogs (M) och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandes yrkande.

**Kommunstyrelsen beslutar**

**att** ge kommunstyrelseförvaltningen tillsammans med utbildningsförvaltningen i uppdrag att med hjälp av externt stöd att utreda framtida behov av skollokaler. Detta finansieras ur kommunstyrelsens ofördelade medel.

**att** ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att utreda om det finns möjlighet att utomstående finansiärer står för byggnationen för att kommunen sen kan hyra lokalerna. Detta måste sen vägas mot kostnaderna för att bygga i egen regi.

**Reservation**

Monika Gideskog (M), Anette Ohlsson (M) och Curt Karlsson (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

**§ 41****KS/2016:76****Byggnation av privat byggherre av äldreboenden för uthyrning till Mjölby kommun - svar på uppdrag****Bakgrund**

Kommunstyrelsen gav vid sitt sammanträde § 94/2016-05-18 ett utredningsuppdrag till kommunchefen om att utreda om det finns möjlighet för att en utomstående finansiär skulle stå för byggnationen av ett äldreboende som kommunen sedan hyr för verksamheten. Det ska sedan vägas mot kostnaderna för att bygga i egen regi.

**Sammanfattning**

Kommunstyrelseförvaltningen har nu genomfört en utredning med som beskrivs i tjänsteskrivelsen 2017-02-01. Slutsatsen är bland annat att ekonomi är en faktor för investering av ett nytt vård- och omsorgsboende och att det vore önskvärt att en uppdatera en plan för äldreomsorgen i Mjölby kommun. Därefter kan det strategiska valet av byggare, hyresvärd och utförare diskuteras.

**Beslutsunderlag**

Missiv 2017-02-02

Tjänsteskrivelse 2017-02-01

Kommunstyrelsens beslut § 94/2016-05-18

**Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen tackat för rapporten och anser att uppdraget utfört.

—

Beslutet skickas till:

Akten