

Inhyrning av lokaler för äldreboende i Najaden

Bakgrund

Äldrenämnden gav februari 2018 (21 februari § 15) i uppdrag att senast 15 augusti 2018 återkomma till äldrenämnden med redovisning av förutsättningarna för byggande av nytt kommunalt vård och omsorgsboenden under perioden 2020-2025.

Äldreförvaltningen har utifrån uppdraget tillsammans med lokalförsojningsenheten på kommunstyrelseförvaltningen undersökt möjligheterna för etablering av nytt kommunalt vård och omsorgsboende under perioden 2020-2025.

Om målet är att senast 2025 starta ett nytt vård- och omsorgsboende i kommunal regi är det en möjlighet att gå in i något av de projekt som redan är på planeringsplanet hos olika fastighetsägare/byggföretag.

Äldreförvaltningen har i förslaget till lokalresursplan lyft fram tre kommundelar som har brist på vård- och omsorgsboende i förhållande till befolkningsunderlaget. Områdena är Brandbergen, Jordbro och Handen.

I Handen har fastighetsägaren till Najaden huset ett färdigt förslag till ombyggnad av delar av Najaden till ett vård- o omsorgsboende med totalt 54 platser/lägenheter. Byggstart skulle kunna ske så snart ett undertecknat hyresavtal finns med någon som är intresserad av att hyra lokalen för drift av ett vård- och omsorgsboende.

I dagsläget finns det två privata boende med sammantaget 108 platser i Handen samt ett kommunalt boende med 32 platser.

Äldrenämnden har i olika sammanhang uttryckt en önskan om en jämn fördelning mellan kommunala och privata boende i kommunen.

Fastighetsägaren har nu presenterat förslag till hyreskontrakt för hela det planerade vård- och omsorgsboendet i Najaden.

Äldrenämnden beslutade 2018-05-30 § 78 att ställa sig bakom förslaget att etablera ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende i Najaden huset



under förutsättning att kommunen tecknar ett hyreskontrakt på 20 år med fastighetsägaren.

Behov av platser

I lokalresursplanen beskrivs framtida lokalbehov inom äldrenämndens ansvarsområde. Planen är en del i det underlag som äldreförvaltningen tar fram inför 2018 års budgetarbete, driftsbudget för perioden 2019-2021 och investeringsplan 2019-2026.

Befolkningsprognos oktober 2017 utgör grunden för beräkningar av lokalbehov inom äldrenämndens ansvarsområde under perioden 2019-2026.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
65-69	4 134	3 955	3 732	3 617	3 554	3 658	3 719	3 818	3 906	4 014	4 046
70-74	4 100	4 146	4 179	4 045	3 967	3 836	3 709	3 537	3 440	3 375	3 450
75-79	2 530	2 751	2 950	3 224	3 433	3 543	3 595	3 635	3 531	3 467	3 360
80-84	1 402	1 500	1 592	1 741	1 859	2 022	2 205	2 370	2 593	2 759	2 849
85-89	741	791	835	835	871	922	994	1 061	1 156	1 235	1 346
90-94	288	274	288	296	322	340	362	384	382	401	427
95-99	74	77	73	77	75	75	72	76	79	87	91
100-w	5	4	5	5	8	8	8	8	8	8	8
Summa	13 274	13 498	13 654	13 840	14 089	14 404	14 664	14 889	15 095	15 346	15 577

Prognosen visar att samtliga grupper över 75 år kommer att ha en kraftig ökning under perioden. Antalet invånare 80-89 år kommer att öka med 96 procent under perioden.

Äldreförvaltningen har idag fem egna vård- och omsorgsboende med totalt 295 platser varav 35 platser i dagsläget används som korttidsboende.

Utöver de 295 egna platserna för vård och omsorgsboende/korttidsboende köpte äldreförvaltningen under 2017 i genomsnitt 235 platser av andra vårdgivare.

Äldreförvaltningen har tidigare varit tvingad att köpa platser även i andra kommuner för att klara ett ökat behov av platser. De senaste åren har dock flera nya privata boende öppnats i kommunen och behovet att köpa platser i boende beläget utanför kommunen har nästan upphört. De platser som nu köps är i första hand platser med någon form av specialinriktning som saknas på de boende som har verksamhet i Haninge (psykiatriska platser, HVB-hem och LSS-inriktade boende).

Utifrån befolkningsprognoserna beräknas behovet av nytilskott av platser uppgå till cirka 20-30 nya platser/år den närmaste 10 års-perioden.

För att möta den förmodade volymutvecklingen under perioden 2019-2026 behöver det byggas cirka 200-250 platser i vård- och omsorgsboende.

En utbyggnad av vård- och omsorgsboende i egen drift måste vägas mot andra planer som privata utförare har av etablering av nya boende i kommunen. Flera privata byggare har begärt och fått markanvisning för byggande av vård och omsorgsboende för äldre.

Utifrån de kontakter som tagits med äldreförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen är bedömningen att behovet av fler platser i vård- och omsorgsboende för äldre fram till 2027 i stort täcks av de planer som finns hos privata aktörer.

Områden som kan vara aktuella för byggnation utifrån befolkningsutvecklingen är i första hand Brandbergen, Jordbro, Handen.

Kända planer på nyetablering av vård och omsorgsboende:

- Handen (Najaden huset) 36-54 platser våren 2019/2020.
- Jordbro (Lundaskolans tomt) 54-72 platser 2019-2022
- Brandbergen 54 platser 2019-2022. Planerna för byggnationen i Brandbergen kan komma att expandera med ytterligare 54 platser någon gång efter 2022.

Det har nu kommit en förfrågan från fastighetsägaren Hemfosa, om det finns något intresse från äldreförvaltningen att hyra in sig i och ansvara för driften av det planerade vård- och omsorgsboendet i Najaden huset.

Platser i Handen

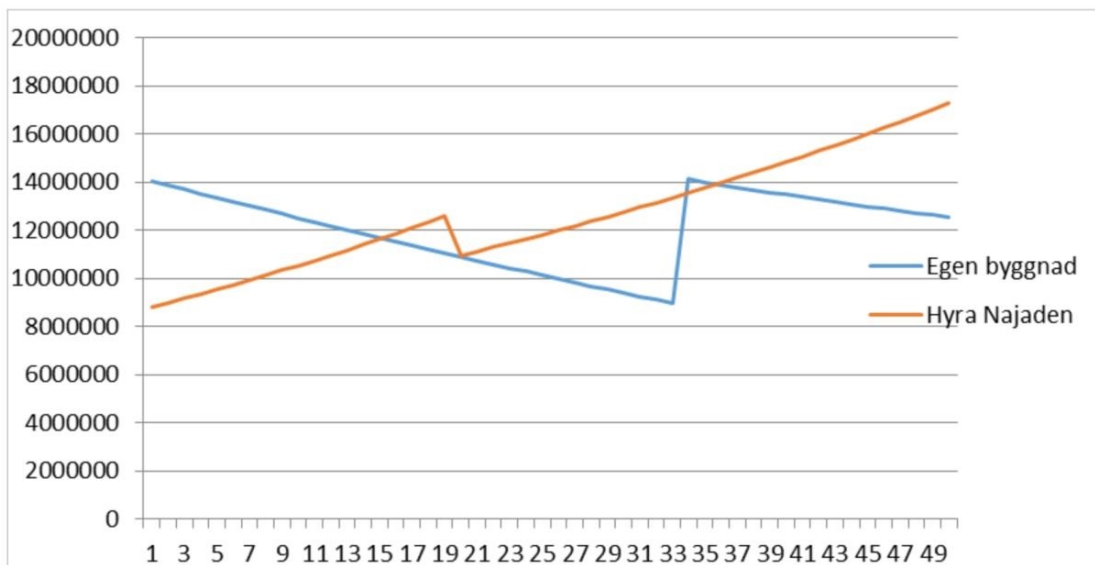
I centralorten Handen finns det idag två privata boende med totalt 108 vård- och omsorgsplatser och det finns ett kommunalt boende Vallgården med 32 platser. Om det planerade boendet i Najaden huset drivs i kommunal regi så bibehålls en någorlunda jämvikt mellan privata och kommunala alternativ vilket tidigare framförts som önskvärt från äldrenämnden.

Sammanställning vård och omsorgsboende för äldre inklusive korttidsboende						
Behov och tillgång på platser i olika kommundelar 2016-2025	Behov	Behov	Behov	Platser	Platser	Platser
Alla utförare	2016	2021	2025	dec-16	Planerad	2025
Planerade nya boende privata utförare 2017-2025					utbyggnad	
Norra kommundelarna	103	125	140	168	54	222
Gudö	7	11	12	0	0	0
Vendelsö	39	36	33	136	0	136
Vendelsömalm	39	49	43	32	0	32
Norrby	8	9	29	0	0	0
Vega	10	20	23	0	54	54
Centrala kommundelarna	245	305	383	140	144	284
Ramsdalen;Svartbäcken	12	15	18	0	0	0
Brandbergen	70	84	129	0	54	54
Handen	127	148	136	140	36	176
Centrala Jordbro	21	37	74	0	54	54
Övriga Jordbro	15	21	26	0	0	0
Södra kommundelarna	141	174	171	197	0	197
Västerhaninge NV	50	50	47	0	0	0
Västerhaninge SO	45	54	53	103	0	103
Västerhaninge glesbygd N och S	7	10	10	0	0	0
Muskö	6	8	7	0	0	0
Tungelsta	33	52	54	94	0	94
Skärgården	31	31	33	29	0	29
Skärgården	5	4	5	0	0	0
Östra Haninge glesbygd	6	7	7	0	0	0
Dalarö	18	18	19	29	0	29
Gälö/Sandemar	2	2	2	0	0	0
Totalt	520	635	727	534	198	732

Ekonomiska konsekvenser

För att belysa de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in lokaler i Najaden för vård- och omsorgsboende har en 50-årig livscykelkalkyl tagits fram där kostnaden för att hyra lokaler i Najaden jämförs med alternativet att bygga motsvarande lokalytor i egen regi. Kalkylen är gjord utifrån följande antaganden:

- Den genomsnittliga räntan ligger på 4,0% under kalkylperioden
- Den tillkommande investeringen för att bygga motsvarande lokaler i egen regi uppgår till ca 173 mnkr (inklusive alternativkostnaden för den mark som måste tas i anspråk för nya skolor och förskolor).
- Hyresnivån för lokalerna i Najaden hamnar på 2036 kr/m² från början och räknas upp med KPI. Efter kontraktets 20-åriga löptid kan hyran förhandlas ned med ca 15%.
- Efter 33 år genomförs renovering av egna byggnader.



Den kanske största osäkerheten i kalkylen utgörs av antagandet om räntenivån, då kostnaden för egenproducerade lokaler till stor del utgörs av räntekostnader, medan hyresnivån gentemot Hemfosa fastighets AB i relativt liten omfattning påverkas av hyran.

Kalkylen visar att kostnaden för inhyrda lokaler i Najaden är lägre än den för egna lokaler under de första 20 åren av kalkylperioden. En nuvärdesberäkning av de båda serierna visar att kommunen spar ca 17 mnkr (nuvärdesberäknat) jämfört med att bygga egna lokaler. Kalkylen försämrats vid antagande om en lägre räntenivå än 4,0%. Brytpunkten då de båda alternativen är att räkna som likvärdiga ligger vid ungefär 3,3%.

Kommunstyrelseförvaltningens synpunkter

Äldrenämnden beskriver att den demografiska utvecklingen i kommunen innebär att fler av kommunens invånare kommer att vara över 80 år och därmed ökar också kommunens behov av särskilda boendeplatser. Prognosen är att antalet platser behöver öka med 20-30 platser per år, vilket innebär ett nytt boende med 54 platser vart annat år.

Äldrenämnden beskriver också, utifrån de kontakter som tagits med äldreförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen, att deras bedömning är att behovet av fler platser i vård- och omsorgsboende för äldre fram till 2027 i stort skulle kunna täcks av de planer som finns hos privata aktörer. Äldrenämnden beskriver också att det är önskvärt att det finns en någorlunda jämnvikt mellan privata och kommunala alternativ. När den tilltänkta aktören för att driva vårdboendet i Najaden dragit sig ur, öppnades en möjlighet som äldrenämnden ansett värd att pröva.

Haninge kommun är inne i ett expansivt skede där stora investeringar kommer att ske under många år framöver. Genom att hyra in vissa lokaler för kommunens verksamheter minskar ränteexponeringen och inlåningen

minskar.

Sammanfattningsvis konstaterar kommunstyrelseförvaltningen att det ökande behovet av boendeplatser kan hanteras med privata utförare. Samtidigt finns det ett önskemål från äldrenämnden att det skall finnas en någorlunda jämvikt mellan kommunen och de privata utförarna. Givet äldrenämndens önskemål om jämvikt och att det skulle bedömas som viktigt, är alternativet med att kommunen hyr ett vårdboende i Najaden ett bra alternativ till att bygga något eget. Kalkylen visar att det är ekonomiskt försvarbart och att det minskar ränteexponeringen framåt.

Behovet av vårdplatser är växande men i det fall att alla boendeplatserna inte används till vårdboende från starten så finns det planer på att, i ett övergångsskede, använda ett eller 2 våningsplan till ungdomsbostäder eller för nyanlända. Om det kan används som bostäder för nyanlända minskar behovet av att uppföra ytterligare bostäder med tillfälligt bygglov.

I samråd med den politiska ledningen föreslår kommunstyrelseförvaltningen att kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet med Hemfosa för ett äldreboende i Najaden med 54 platser.

Underlag för beslut

- Protokoll Äldrenämnden 2018-05-30 § 78 med bilagor
- Tjänsteutlåtande äldreförvaltningen – Förslag till förhyrning av lokaler i Najadenhuset i Handen för etablering av nytt vård- omsorgsboende i kommunal regi.
- Hyresavtal

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Bilagda hyresavtal godkänns.

Magnus Gyllestad
kommundirektör

Jörn Karlsson
ekonomidirektör