



Inriktningsbeslut avseende Herrljunga Hagen 15

Sammanfattning

På kommunstyrelsesammanträdet den 20 april 2020 hanterades ett informationsärende gällande olika alternativ till nybyggnation av ett demensboende i direkt anslutning till befintliga Hagens äldreboende. Detta ärende handlar om att kommunfullmäktige behöver ta ställning i frågan om hur förvaltningen ska gå vidare i frågan. Efter den bakgrundsbeskrivning och behovssammanställning som presenterats, har politiken sett ett behov av en uppdaterad behovssammanställning och ett beslut gällande Hemgården och verksamheten där. Även finansieringsformerna bör utredas skyndsamt i enlighet med de förslag som presenterats.

Beslutsunderlag

Presidieskrivelse i ärendet daterad 2020-05-19

Tjänsteskrivelse i ärendet daterad 2020-05-19

Kommunstyrelsen § 68/2020-04-20

Förslag till beslut

Presidiet föreslår kommunstyrelsen att återremittera ärendet

1. Till socialnämnden för att skyndsamt uppdatera det prognostiserade långsiktiga behovet av demens- och omvårdnadsplatser för effektiv och god omvårdnad
2. Till kommunstyrelsen för att med hjälp av ekonomiavdelningen utreda och föreslå finansieringsform utifrån socialnämndens behov.

Gunnar Andersson (M)
Ordförande

Jessica Pehrson (C)
1:e vice ordförande

Mats Palm (S)
2:e vice ordförande



Inriktningsbeslut avseende Herrljunga Hagen 15

Sammanfattning

På kommunstyrelsesammanträdet den 20 april 2020 hanterades ett informationsärende gällande olika alternativ till nybyggnation av ett demensboende i direkt anslutning till befintliga Hagens äldreboende. Ytterligare faktaunderlag presenteras i detta ärende i tjänsteskrivelsens bakgrundsavsnitt utifrån frågeställningar kommit upp sedan kommunstyrelsens möte i april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-05-19

Förslag till beslut

Informationen läggs till handlingarna

Ior Berglund
Kommundirektör

Linda Rudenwall
Ekonomichef

Expedieras till: Kommunfullmäktige, socialnämnden, kommundirektör, ekonomichef



Bakgrund

Under 2017 beslutade socialnämnden att utveckla Hagens äldreboende till kommunens demenscentra. Detta i syfte att kunna samla all kompetens samt kunna erbjuda boende till personer med demenssjukdom.

I samband med beslutet planerades flytt av både brukare och personal inom socialförvaltningens verksamheter. För att få till ett demenscentra behöver de personer som har en demenssjukdom och som bor på Hemgården flyttas över till den nybyggda Hagen. Nuläget visar på att det rör sig om ca 22 personer som kommer att flyttas till den nya Hagenbyggnaden. Det innebär att det efter byggnationen återstår 18 lägenheter av den nybyggda fastigheten. I dagsläget finns det en kö till särskilt boende och aktuella siffror visar på att kön befinner sig på 4 personer. Dessutom har en tillfällig avdelning startats upp som består av 7 särskilt boende-platser, vilka också kommer att flyttas till den nya Hagenbyggnaden. Det innebär att efter att kön är hanterad samt att flytt av de 7 tillfälliga platserna är gjorda så finns det ca 7 platser kvar för framtida behov i den nya Hagenbyggnaden. Utöver dessa platser finns det 22 platser kvar på Hemgården som lämnats tomma efter flytten till Hagen. Totalt antal lediga särskilt boende-platser i kommunen inklusive korttidsboende beräknas till 29 st när byggnaden står klar. Detta under förutsättning att Hemgårdens lägenheter inte byggs om till kontorslokaler.

I socialförvaltningens tidigare planering skulle den delen av Hemgården som blir tom efter att personer med demenssjukdom flyttar över till den nya Hagenbyggnaden byggas om till kontorslokaler för delar av socialförvaltningens personal. Totalt äskade socialnämnden en investeringsbudget om 2,4 mnkr för denna ombyggnation. Dessa investeringsmedel finns i dagsläget inte med i investeringsbudgeten. Med det nuläge vi har idag samt med den statistik som finns framtagna kring framtida behov behöver en separat utredning göras kring socialförvaltningens kontorsplatser.

Kommunens avtal med Herrljungabostäder gällande TB-huset sträcker sig till år 2029. Diskussion har förts kring en eventuell ombyggnation av TB-huset till trygghetsboende. Herrljungabostäder jobbar med frågan och kommer inom kort att presentera alternativa förslag till kommunen i detta ärende. Kommunens årshyra för TB-huset är 534 tkr och den interna årshyran för den del som socialförvaltningen har i kommunhuset är 316 tkr.

Detaljplanen för Herrljunga 6:3 (Hagens) är överklagad och kommunen kan inte påbörja nybyggnationen oavsett val av alternativ 1 eller 2 förrän ärendet är avslutat hos Mark- och Miljödomstolen. Överklagan skickades in November 2019 och beslut väntas inom sex månader.

Behovssammanställning

Utifrån beställda SCB-prognoser gör socialförvaltningen teoretiska bedömningar över hur stort behovet kommer att vara framåt. Under åren kan behovet vara mer eller mindre än det teoretiskt framräknade behovet. Vi ser bland annat i år att behovet



är större än vad prognos och teoretisk beräkning visar. Under mars månad i år togs en färsk befolkningsprognos fram och tabellen nedan visar på det teoretiska behovet utifrån den framtagna befolkningsprognosen.

Alternativ 1 – kommunen bygger själva och förvaltar den nya byggnaden

Som finns att utläsa i informationsärendet som hanterades på KS har Tekniska förvaltningen utifrån tidigare investeringsbeslut påbörjat projektering av ny fastighet med totalt 40 nya lägenheter, riktade till personer med demenssjukdom. Total budget för projekteringen är beslutad till 2 mnkr.

De bedömningar som gjorts i projekteringen är att projektet nya Hagen inkl reinvesteringar av den gamla Hagen kommer att kosta ca 100 mnkr. Beloppet är uppdelat på 80 mnkr för uppförande av den nya byggnaden samt 20 mnkr för anpassning och reovering av den befintliga Hagen-byggnaden. Ytterligare reinvesteringar skulle också behövas av Hemgården när personer med demenssjukdom flyttar ut. En förstudie är beviljad för socialnämnden att hantera i denna fråga, total budget är 200 tkr för 2020.

Om kommunen bygger själva behöver Tekniska förvaltningen förstärkas med kompetens inom kravställan och för effektivt genomförande av projektet. Detta för att säkerställa kostnads- och yteffektivitet.

Finansieringen av nybyggnationen samt planerade ombyggnationer skulle kunna ske på två sätt. Antingen lånar kommunen upp motsvarande det belopp som inte kan självfinansieras, eller så finansieras projektet genom att Nossan Förvaltningsaktiebolag amorterar av sitt lån till kommunen. Lånet som idag finns upptagen i balansräkningen är 135 mnkr. Om detta skulle ske så skulle följande behöva genomföras:

- Kommunfullmäktige behöver höja proprieborgen för Nossan Förvaltningsaktiebolag
- Nossan Förvaltningsaktiebolag behöver ta upp lån i Kommuninvest med motsvarande belopp som amorteras till kommunen.
- Den förhöjda räntekostnaden i Nossan Förvaltningsaktiebolag finansieras av de kommunala bolagen i koncernen genom förhöjt koncernbidrag.

Kort fakta kring lån och räntor för kommunkoncernen:

Vid konstruktion av Nossan-koncernen och i samband med att Nossan förvaltningsaktiebolag genomförde ett förvärv av Herrljunga Elektriska betalades viss del genom upptagna lån i Nossan Förvaltningsaktiebolag. Resterande förvärvsbelopp (135 mnkr) lades upp som en långfristig skuld till kommunen. Kommunen har en motsvarande långsiktig fordran i sin balansräkning. Denna skuld/fordran på 135 mnkr är i dagsläget räntefritt, detta pga av att räntan i ett sådant



förfarande inte är avdragsgillt i koncernen. Om däremot Nossan Förvaltningsaktiebolag tar upp ett lån på den öppna marknaden (t.ex. från Kommuninvest) och amorterar av sitt lån till kommunen så blir denna ränta som huvudregel avdragsgill.

Från och med 2019 gäller regler kring ränteavdragsbegränsningar som förenklat säger:

- Företag i intressegemenskapen (Nossankoncernen) gemensamma avdrag får inte överstiga 5 mnkr vid tillämpning av förenklingsregeln.

Nossankoncernens negativa räntenetto enligt koncernredovisningen uppgick under 2019 till knappt 2 mnkr. Slutsatsen är att ränta för eventuella lån (vilka tas i samband med amortering till kommunen) i koncernen är avdragsgilla och det blir på detta sätt en positiv skatteeffekt för bolagskoncernen.

Alternativ 2 – låta en privat aktör bygga och förvalta den nya Hagen samt köpa och förvalta den gamla Hagen – kommunen hyr sedan lägenheterna på 25-årigt avtal

Information kring detta alternativ hanterades på KS i april. Som finns att utläsa i informationsärendet, ger en första prisindikation ett utfall på ca 1 507 kr/kvm i genomsnitt för båda byggnaderna. Det skulle innebära en total årshyra om knappt 12 mnkr, om den nya byggnadens byggnadsarea blir 3 500 kvm. Priset är inte förhandlat eller upphandlat.

Fördelar och nackdelar med att hyra från extern fastighetsägare

Fördelar

- Likvida medel in i kommunens kassa som kan användas till andra investeringar, 54 mnkr
- Kommunens fastighetsavdelning behöver inte ha kapaciteten att förvalta fastigheten/erna
- Ett för Herrljunga kommun nytt sätta att investera med nytänk och erfarenhetsutbyte med andra aktörer inom såväl fastighetsbranschen som övriga verksamheter och aktörer.
- Byggtiden förkortas och projekteringen av byggnader genomförs av den externa aktören vilket ingår i uppdraget.
- Soliditetsmättet blir lägre vid nybyggnation i egen regi
- Upplåningskostnader för kommunen eller koncernen i samband med finansiering av bygge i egen regi



Nackdelar/risker

- Företaget säljer vidare till en oseriös aktör (kortsiktig ägare)
- Företaget kan missköta underhållet av fastigheten
- Det är ett dyrare alternativ än att bygga själva



KS § 68

DNR KS 106/2020 601

Information avseende olika alternativ för Hagens demensboende, Herrljunga Hagen 15

Sammanfattning

Herrljunga kommun har, liksom många andra kommuner, utmaningar kring både den ökande investeringstakten och underhåll av det existerande fastighetsbeståndet. Det finns i kommunen ett tydlig växande behov av platser för äldreomsorg i olika former tillsammans med arbetet med att utveckla nya exploateringsområden, producera nya samhällsfastigheter kombinerat med det så kallade underhållsskulden. Kommunens höga investeringstakt innebär också ett ökat behov av kapital och en ökad belastning på den interna projektorganisation som inte är dimensionerad för det här uppdraget.

Många kommuner väljer idag att överlåta ägande och fastighetsförvaltning till externa aktörer snarare än att själva äga fastigheterna. Genom att låta en extern fastighetsägare bygga samhällsfastigheter kan kommunen fokusera på sin kärnverksamhet samtidigt som kapital och resurser frigörs. Resurser som kan riktas mot andra prioriterade objekt.

Ärendet handlar om att få med så mycket information som möjligt i frågan så att kommunfullmäktige sedan kan ta ställning i frågan om förvaltningen ska gå vidare med att antingen;

- 1) bygga själva genom Tekniska förvaltningen som även senare förvaltar den nya byggnaden eller
- 2) låta ett privat företag förvärva gamla Hagen samt bygga ny fastighet, nya Hagen, och förvalta och hyra ut dessa två fastigheter till kommunen. Detta alternativ kan även innefatta att ytterligare krav ställs på externt företag, exempelvis nybyggnation av lägenheter, etc.

Informationen läggs till handlingarna.