

2017-10-02

Socialnämnden

Dnr Son 2017/228

Drift av nytt särskilt boende i Kallhäll**Förslag till beslut**

Socialförvaltningens förslag

1. Det nya särskilda boendet på Smedvägen i Kallhäll ska drivas av kommunens egen regi

Ärendet i korthet

Ett nytt särskilt boende i form av äldreboende kommer att stå klart vid årsskiftet 2019/2020. Äldreboendet kommer att ha 54 platser. Socialnämnden behöver ta ställning till om driften ska skötas av kommunens egen regi-utförare Vård och omsorg eller konkurrensutsättas för drift i extern regi.

Handlingar

1. Socialförvaltningens tjänsteskrivelse 2017-10-02

Bakgrund

I kommunens lokalförsörjningsplan har Socialnämnden angett ett behov av ytterligare två Vård- och omsorgsboenden/särskilda boenden, ett under år 2019 och ett under år 2021.

Under hösten 2016 och våren 2017 har ett avtal processats fram för byggande av ett äldreboende på Smedvägen i Kallhäll (Smedens äldreboende). Avtal har i september 2017 tecknats med Svenska Stadsbyggen AB. Inför detta avtal har ett antal möten mellan socialförvaltningen och byggföretaget genomförts för att säkerställa att de krav som socialförvaltningen och Järfälla kommun har på ett nytt äldreboende tillgodoses. Under processen har även flera möten tillsammans med två referensgrupper genomförts, en med representanter från pensionärsorganisationer och en med tjänstemän från utförarverksamheten, lokalsamordnare, mas och avdelningschef för äldreomsorg och funktionshinder. Byggföretaget har även varit i socialnämnden och på KPR (kommunala pensionärsrådet) och presenterat ritningsförslag i ett startskede.

Enligt den övergripande tidplanen kommer byggstarten att ske i slutet av år 2017. Det nya äldreboendet ska, om allt går enligt tidplan, stå klart i slutet av 2019 och vara inflyttningsklart under kvartal 1 år 2020.

Det nya boendet kommer bestå av fyra våningsplan med två boendeenheter på två av våningsplanen och en boendeenhet på de andra två våningsplanen. I entréplan finns även personalrum och rum för samvaro för de boende inom äldreboendet. Varje boendeenhet kommer att bestå av 8-10 boendeplatser. Totalt kommer äldreboendet att ha 54 platser. I dagsläget är det inte helt klart hur de 54 platserna ska disponeras, det vill säga hur många av platserna/avdelningarna som ska vara vikta för demens och hur många som ska vara vikta för omsorg. Varje boendeplan har en balkong/altan som är dimensionerad för att rymma de som bor på boendeplanet och personalen som arbetar där.

Varje avdelning har ett eget uppvärmningskök. Det finns inget tillagningskök i huset. En möjlig lösning är att mat ska tillagas i det kök som finns inom Kärnmakarens restaurang och mötesplats på andra sidan vägen. Kärnmakarens restaurang drivs av Vård och omsorg, kommunens egen regi. Det är då av stor vikt att ett samarbete mellan verksamheterna upprättas, oavsett vilken utförare som ansvarar för driften.

Socialnämnden behöver i dagsläget besluta om drift av det nya särskilda boendet i form av äldreboende. Om socialnämnden bedömer att en upphandling av driften ska göras behöver planeringen för detta starta under vintern/våren 2017-2018, så att både tillståndsprocess, upphandlingsprocessen med tid för överprövning och uppstartsperiod med bland annat rekrytering av personal och utrustning av äldreboendet hinns med. Om socialnämnden däremot beslutar att driften ska skötas av kommunens egen regi behövs framför allt tid för förberedelser vad gäller rekrytering, planering och utrustning, med mer.

Om driftansvaret läggs på egen regin kan de även vara delaktiga i byggprocessen i ett tidigare skede. Kärnmakarens restaurang och mötesplats är den mest närliggande och därmed den naturligaste lösningen som tillagningskök för matleverans till äldreboendets uppvärmningskök. Om det alternativet används kan det också gå lättare att upprätta rutiner för samarbete mellan uppvärmningskök och tillagningskök.

Analys

Fördelning av boendeplatser mellan egen regi och externa utförare

Järfälla kommun har idag cirka 414 platser fördelade på tio äldreboenden. Dessa platser är fördelade som följer:

Boende	Antal platser totalt	Varav personer på omsorgsavd	Varav personer på demensavd	Varav personer på avd psykiska funktionsnedsättningar
Björken	40	20	20	0
Eken	45	27	18	0
Flottiljen	50	20	30	0
Kastanjen	10	0	10	0
Linden	40	20	10	10
Lönnen	58	30	28	0
Olovslund	39	31	8	0
Viksjö	40	10	30	0
Tallbohov omsorg	46	46	0	0
Tallbohov demens	46	0	46	0
SUMMA	414	204	200	10

Det äldreboende som har lägst antal platser är Kastanjen (10 platser på demensavdelning), där en korttidsavdelning gjorts om till en demensavdelning. Övriga platser på Kastanjen är korttidsplatser. De övriga äldreboendena har mellan 39 och 58 platser. Vissa lägenheter är dock så stora att de kan användas för par som behöver äldreboende och vill bo tillsammans eller för parboende enligt parboendegarantin.

Fyra boenden, Linden, Lönnen, Viksjö och Flottiljen, drivs idag av extern utförare som kommunal entreprenad. Totalt har dessa, om man räknar med de platser som redovisas i tabellen, 188 platser. De utgör alltså 45 procent av kommunens platser på äldreboenden.

Sex av boendena drivs idag i egen regi: Björken, Eken, Kastanjen, Olovslund, Tallbohov omsorg och Tallbohov demens. Totalt har dessa boenden 226 platser. Det utgör alltså 55 procent av kommunens platser på äldreboenden.

Äldreboendet på Smedvägen kommer att inrymma 54 boendeplatser. Om äldreboendet kommer att drivas i egen regi kommer de boenden som drivs i egen regi att utgöra sju boenden (av elva), det vill säga cirka 68 procent av kommunens platser på äldreboenden.

Om äldreboendet i stället kommer att konkurrensutsättas och drivas i extern regi kommer antalet entreprenaddrivna äldreboenden att utgöra cirka 58 procent av platserna på äldreboendena.

Det är alltså svårt att uppnå en total jämvikt avseende platser i äldreboendena.

Ersättning

För år 2017 gäller följande ersättningar

Boende	Pris kronor per dygn och person
Björken	1 506 kr
Eken	1 590 kr
Flottiljen	1 688 kr
Kastanjen	2 050 kr
Linden	1 425 kr
Lönnen	1 425 kr
Olovslund	1 583 kr
(Tallbohov omsorg)	1 539 kr
(Tallbohov demens)	1 602 kr
Viksjö	1 689 kr
MEDELVÄRDE extern	1 557 kr
MEDELVÄRDE egen regi	1 645 kr
MEDELVÄRDE egen regi exkl. Kastanjen	1 564 kr
MEDELVÄRDE alla	1 610 kr
MEDIANVÄRDE ¹ extern	1 557 kr
MEDIANVÄRDE egen regi	1 587 kr
MEDIANVÄRDE egen regi exkl. Kastanjen	1 583 kr
MEDIANVÄRDE alla	1587 kr

Vid konkurrensutsättning kan Socialnämnden få en bild av vilken kvalitet som kan fås för pengarna genom att flera leverantörers priser kan jämföras utifrån givna krav.

Generellt sett erhåller kommunens egen regi i genomsnitt högre ersättning per plats än externa utförare över tid. Kastanjens äldreboende har den högsta ersättningen bland egen regi-verksamheterna, 2 050 kronor per dygn och plats. Kastanjen som byggnad innehåller ett äldreboende bestående av en avdelning (10 platser) och ett korttidsboende bestående av tre avdelningar (30 platser). Kastanjens äldreboende är alltså en liten verksamhet och delar vissa resurser med Kastanjens korttidsboende samtidigt som det behöver anpassas utifrån äldreboendets inriktning och krav. Detta påverkar kostnadsnivån.

Medelvärde och medianvärde är idag högre för egen regi, men samtidigt har egen regi den lägsta ersättningen per dygn och person (Björkens äldreboende) och extern regi (Viksjo äldreboende) den högsta ersättningen per dygn och person, om man bortser från Kastanjens äldreboendeavdelning med tio personer. Priset är inte bara avhängigt vilken utförare som driver boendet, utan också vilka lokaler och samordningsmöjligheter som finns.

Drift i egen regi innebär större möjligheter att samordna olika stödfunktioner och resurser hos kommunens utförare.

Uppföljningar av kvalitet

Den senaste uppföljningen av äldreboenden genomfördes år 2015-2016. Uppföljning och granskning av verksamheterna utgick från kraven i de avtal och överenskommelser som fanns med verksamheterna samt gällande lagar och föreskrifter. Uppföljningen hade också som syfte att stötta verksamheterna i utveckling av kvalitet genom dialoger som förts på plats. Under år 2016 har uppföljning av värdegrund genomförts, vilket resulterade i ett antal handlingsplaner för verksamheterna. Handlingsplanerna har godkänts av socialnämnden. Det kan dock konstateras att det i uppföljningshänseende och kvalitet i stort sett inte finns någon större skillnad mellan verksamhet på entreprenad eller i egen regi. Det finns förbättringsområden i alla verksamheter oavsett driftsform.

Överväganden

Det finns idag överenskommelser med alla särskilda boenden som drivs med egen regi. Överenskommelsernas krav motsvarar de krav som ställs i förfrågningsunderlag vid upphandling, men kan, eftersom de uppdateras årligen, hållas ajour med gällande krav och nya önskemål om förbättringsområden.

Eftersom det inte står helt klart hur många av de 54 platserna i det nya äldreboendet som ska utgöra demensplatser och hur många som ska utgöra omsorgsplatser finns det en fördel med drift i egen regi. Det går lättare att konvertera platser från demens till omsorg eller tvärtom på kort tid vid överenskommelser med egen regi än när ett avtal måste omförhandlas.

När det gäller äldreboendet på Smedvägen finns behov av samarbete med ett tillagningskök. Det mest närliggande är det kök som finns inom Kärnmakarens

restaurang och den mötesplats som finns på andra sidan vägen. Kärnmakarens restaurang drivs av kommunens egen regi.

Det kan inte uteslutas att det utifrån äldreboendets lokalisering kan finnas andra samordnings- och utvecklingsmöjligheter som inte är fullt tydliga idag, då driftstarten ligger över två år fram i tiden. Att använda kommunens egen regi är en fördel genom att den egna driftsavdelningen kan användas som en verktygslåda för att organisera om och/eller utveckla verksamheten.

Vid start av nya särskilda boenden (Flottiljen, Kastanjen och Viksjö) har det ibland varit inkörningsproblem, till exempel med IT och tekniska lösningar i lokaler. Drift i egen regi gör att det blir färre led som behöver samarbeta för att få till de långsiktiga lösningarna.

Fördelar egen regi	Fördelar konkurrensutsättning / drift av extern utförare
	<p>Fördelning av boendeplatser mellan egen regi och externa utförare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fördelningen blir troligen jämnare, men kan istället komma att slå över så att andelen platser i extern regi blir högre än i egen regi.
<p>Ekonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prispå bilden är känd. - Drift i egen regi innebär större möjligheter att samordna olika stödfunktioner och resurser hos kommunens utförare. 	<p>Ekonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kan innebära samma kvalitet till lägre pris
<p>Förändring och utveckling</p> <ul style="list-style-type: none"> - I dagsläget större möjlighet att årligen förändra uppdraget (överenskommelserna) så att det motsvarar förändrade krav och förändrade behov t.ex. av demens- och omsorgsplatser. - Större möjlighet att utveckla samarbetet med restaurang och mötesplats samt att undersöka vilka andra samordnings- och utvecklingsmöjligheter som kan vara möjliga. - Införandet och inkörningen av IT och tekniska lösningar i lokalerna kan gå smidigare när färre parter blir inblandade. 	

Det finns alltså både för- och nackdelar med konkurrensutsättning respektive drift i egen regi. Fördelning av boendeplatser mellan egen regi och externa utförare är ett argument som inte helt tydligt talar till fördel för drift av extern utförare. När det gäller ekonomi finns det både det som talar för och emot de olika alternativen. När det gäller möjligheten att förändra och utveckla innan avtalsstart och över tid talar det mesta för en drift i kommunens egen regi, åtminstone under ett inledningskede.

Att starta driften i egen regi utgör inget hinder för beslut att i framtiden konkurrensutsätta driften av äldreboendet på Smedvägen. Däremot kan det vara svårt att göra större förändringar inom ramen för ett avtal med extern utförare.

Ekonomiska konsekvenser

Generellt sett ligger kostnaderna för drift i egen regi något högre än vid de externt drivna boendena. Generellt sett har de äldreboenden som konkurrensutsatts över tid haft en lägre ersättning per dag. Kostnaderna påverkas dock också av lokalernas beskaffenhet och vilka samordningsvinster som kan göras.

Slutsatser

Socialförvaltningen föreslår att det nya särskilda boendet i form av äldreboende som kommer att ligga i Kallhäll, inledningsvis ska drivas i kommunens egen regi.

Arnfinn Kleveland
Tf Socialdirektör

Jan Hellström
Tf Avdelningschef Äldreomsorg och
Funktionshinder

Expedieras
Arnfinn Kleveland
Jan Hellström
Mia Öhrnell
Inger Brandell