



§ 32

KS 2013/0163

## **Utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd samt uppdrag att genomföra markanvisningstävling för uppförande av särskilda boenden på fastigheterna Kabbelekan 14 och Ginnungagap 2**

### **Ärendet**

Kommunledningskontoret har till kommunstyrelsen löpande redovisat uppdraget att lokalisera lämplig mark för särskilda boenden. Kommunstyrelsen har under det senaste året beslutat om bland annat planuppdrag för kv Kabbelekan (Solgården) och kv Ginnungagap för att utreda nya boenden samt att utreda ett nytt boende vid Strandängen och utbyggnad av Annebergsgården.

Socialnämnden har redovisat ett behov att på kort sikt ersätta boendena i Odinslund och Mörbylund med nya boenden, totalt 62 platser. På lite längre sikt behövs ytterligare 40-60 platser. Med en växande äldre befolkning behövs också ytterligare platser framöver. Kommunen är dessutom i behov av ca 20 korttidsplatser.

Kommunstyrelsen gav kommunledningskontoret i uppdrag 2013-06-17, KS 2013/0163, § 97, att utreda möjliga former för fastighetsägande och drift av särskilda boenden.

### **Arbetsutskottets förslag**

1. Kommunstyrelsen godkänner kommunledningskontorets utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre på fastigheten Kabbelekan 14 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre samt korttidsplatser på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.



### Yrkanden

Ordförande Olle Reichenberg (M) yrkar enligt arbetsutskottets förslag till beslut.

Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP) yrkar enligt följande:  
Återremiss på punkt 1 och med uppdrag till kommunledningskontoret att ytterligare redovisa ekonomiska konsekvenser samt avslag på punkt 2 och 3, enligt bilagd redovisning.

Siv Sahlström (C) yrkar enligt följande:

- 1 Bifall till arbetsutskottets förslag i punkt 1.
- 2 Ärendet angående uppförande av två äldreboenden och ett korttidsboende skall föras till kommunfullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- 1 Kommunfullmäktige beslutar att ett nytt särskilt boende skall uppföras på kommunens mark fastigheten Kabbelekan14.
- 2 Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att inleda förhandlingar med Djursholms AB (helägt av kommunen) om förvärv av fastigheten Ginnungagap 1 och 2 alternativt komma överens med Djursholms AB om annan lösning som ger möjlighet för kommunen att nyttja marken.
- 3 Kommunfullmäktige beslutar att, under förutsättning att en överenskommelse med Djursholms AB kan träffas, ett nytt särskilt boende för äldre samt korttidsplatser skall uppföras på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.
- 4 Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder ansvara för uppförandet av ovan nämnda särskilda boenden, punkterna ett och tre.
- 5 Kommunfullmäktige beslutar att såväl Kabbelekans som Ginnungagaps särskilda boende skall upplåtas till privata vårdutövare som skall bedriva verksamhet med tillstånd från IVO enligt SoL kap 7 och med LOV-avtal med kommunen.

### Proposition

Ordförande Olle Reichenberg (M) ställer proposition på Catharina Melians (S) yrkande om återremiss i punkt 1 och finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Därefter ställer ordföranden Olle Reichenberg (M) proposition på Siv Sahlströms (C) yrkande i punkt två och finner att kommunstyrelsen beslutar avslå förslaget.



### Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns.

Den som röstar ja bifaller avslag på Siv Sahlströms (C) förslag och den som röstar nej bifaller Siv Sahlströms (C) förslag.

Följande ja-röster avges:

Olle Reichenberg (M), Bengt Sylvan (FP), Anders Paulsen (M), Isabella Hökmark (M), Hanna Bocander (M), Camilla Ferenius (M), Boris von Uexküll (M), Charlotta Malm (FP), och Peter Forssman (KD).

Följande nej-röster avges:

Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C), Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP).

Ordförande Olle Reichenberg (M) finner att kommunstyrelsen beslutat avslå Siv Sahlströms (C) förslag med 9 ja-röster mot 4 nej-röster.

### Proposition

Ordförande Olle Reichenberg (M) ställer därefter proposition på sitt yrkande, Siv Sahlströms (C) yrkande samt Catharina Melians (S) yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutat enligt med ordförandens yrkande.

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner kommunledningskontorets utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre på fastigheten Kabbelekan 14 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre samt korttidsplatser på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.



### Reservationer

Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för Catharina Melian (S) yrkande. Catharina Melians (S) reservation utvecklas skriftligt i bilaga.

Siv Sahlström (C) och Patrik Nimmerstam (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för Siv Sahlströms (C) yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Exp:  
Tekniska nämnden  
Fastighetsnämnden  
Byggnadsnämnden  
Produktionsstyrelsen  
Socialnämnden

## **Yrkanden**

Socialdemokraterna yrkar återremiss på punkten 1 och vill att kommunledningskontoret ytterligare redovisar ekonomiska konsekvenser på kort och lång sikt med de olika alternativen. Särskilt viktigt att belysa hur en eventuell försäljning av mark och fastighet inte äventyrar de ekonomiska möjligheterna att bedriva vård och omsorg av hög kvalitet, d v s att pengarna inte äts upp av investeringen. (Risken är annars att vi betalar tillbaka det vi eventuellt tjänat på att sälja markerna med en skenande äldreomsorgsavgift).

Socialdemokraterna yrkar avslag på punkten 2 och 3 i förslag till beslut, d v s vi motsätter oss att kommunen säljer fastigheterna Ginnungagap 1 och 2, samt Kabbelekan 14.

För Socialdemokraterna



Catharina Melian

2015-02-16



# Reservation Ärende 8 KS Utredning om former för fastighetsägande, samt uppdrag markanvisningstävling.

## **Bakgrund**

På kort sikt behöver kommunen 62 platser i särskilt boende som ersättning för Odinslund och Mörbylund. Därutöver är behovet åtminstone 60 platser till på lite längre sikt. 20 korttidsplatser behövs också. Det handlar alltså om åtminstone 140 platser.

Socialdemokraterna är positiva till att man nu äntligen försöker se till att bygga de boenden som behövs, så att äldre och svårt sjuka i större utsträckning än idag kan få möjlighet att bo kvar i hemkommunen. Det är viktigt att öka valfriheten och livskvaliteten för den här gruppen och deras anhöriga.

Det har under lång tid utretts olika alternativ för att bygga. De har ett efter ett visat sig vara olämpliga för ändamålet. Oftast för att marken inte varit tillräckligt stor för att möjliggöra ett boende som är tillräckligt stort för att också bli ekonomiskt effektivt. Kommunen har små möjligheter att upplåta mark för att bygga eftersom markreserverna är mycket begränsade.

När det gäller kvarteret Ginnungagap så har kommunen beslutat lägga ned ett befintligt daghem, Pärkans förskola, för att utöka markområdet så att det ska gå att bygga ett särskilt boende. Det är alltså möjligt att bygga här eftersom kommunen äger marken och själv kan bestämma över hur det ska användas.

Danderyds kommun behöver vara mycket försiktig med att sälja mark, annars är risken stor att vi inte kan tillgodose medborgarnas behov av service i form av t ex förskolor, skolor, äldreboenden. Dessutom är marken i kommunen mycket dyrbar vilket bidrar till att öka kostnaderna för omsorgen i förlängningen. En försäljning av marken i kombination med införandet av LOV riskerar att bli kostnadsdrivande för äldreomsorgen. I förlängningen en dålig affär för kommunen och resultatet kan bli sämre kvalitet och mindre verklig valfrihet.

Om såväl Ginnungagap som Kabbelekan skulle byggas idag så svarar inte det mot kommunens behov. Det identifierade behovet är större. Även om inte alla Danderydsbor väljer att bo i Danderyd så är det troligt att många önskar den möjligheten. Vi vet att på sikt kanske även Strandängen och en utbyggnad av Annebergsgården kan bidra med ytterligare platser. Men om och när det kan bli möjligt att bygga där är svårt att veta idag.

Vi anser att det är viktigt att kommunen behåller kontrollen över de få platser att bygga på som vi idag råar över för att se till att vi kan tillgodose kommunens föränderliga behov.

Tjänsteutlåtandet redovisar de olika alternativen och landar i att kommunen bör sälja marken till ett fastighets- eller vårdbolag för uppförande och ägande, och att kommunen tillförsäkras platser enligt LOV. Man landar i den slutsatsen utan att redovisa på vilket sätt det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt på sikt, inte heller på vilket sätt det skulle gagna kvaliteten i omsorgen. Genom att inte handla upp platserna i s.k. block så menar man sig kunna undvika att betala för mycket för själva investeringen och marken. Det argumentet är inte tillräckligt belyst och analyserat. Betyder det något när behovet idag är större än det antal platser som



tillskapas? Endast korttidsboendet ska upphandlas i block och således inte heller omfattas av LOV.

De fasta priserna enligt LOV innebär att det inte är möjligt att få mer betalt för att leverera högre kvalitet. Kvalitet antas dock vara attraktivt för utföraren som ett sätt att locka till sig brukare. Den sanningen gäller så länge utföraren inte är garanterad full kapacitet. I tjänsteutlåtandet föreslås en strategi för att inte garantera full kapacitet (köpa i block) men i praktiken så får det ingen betydelse eftersom behovet är större än utbudet av platser. Fördelen med LOV när det gäller just särskilda boenden är just att de relativt höga inträdeshindren sällar bort oseriösa aktörer. Befintliga studier, t ex ESO 2014:1<sup>1</sup>, visar att för att kundval ska medföra reella valmöjligheter och verka kvalitetshöjande så måste det finnas en viss överkapacitet på marknaden. Så ser det dock inte ut i vår kommun där det är lång kö till boende i kommunen.

Med införandet av LOV skall alla vårdgivare ha samma peng och man antas då konkurrera med kvaliteten. Samtidigt ser förutsättningarna väldigt olika ut beroende på vilka kostnader man har för boendena. Om vi säljer och tar betalt för marken på ett sätt som motsvarar det faktiskt marknadsvärdet så är sannolikheten stor att vi kan hamna i en position där vi tvingas höja pengarna för att undvika att en vårdgivare drar sig ur alternativt hamnar i en obeståndssituation. Pengarna måste då höjas för alla – oavsett. Resultatet blir då ökande kostnader totalt sett.

Socialdemokraterna anser att kommunen bör vara restriktiv med att sälja mark och fastigheter som behövs för att tillgodose kommuninnevanarnas behov. Det är bra att våra äldre och svårt sjuka kan få möjlighet att välja att bo kvar i hemkommunen. Vi tror att det är bra att olika organisationsformer; privat vinstsyftande, offentlig, samt privat icke-vinstsyftande, samexisterar och konkurrerar och därmed ser vi förhoppningsvis till att få bästa möjliga äldreomsorg för varje satsad skattekrona.

Vi anser att marken och fastigheterna ska ägas av kommunen och inte säljas ut som föreslås. Mycket talar för att det på lång sikt blir en dålig affär för kommunen som riskerar ökade kostnader för de särskilda boendena totalt sett, och i förlängningen även mindre flexibilitet och valfrihet.

För Socialdemokraterna

  
Catharina Melian  
2015-02-16

<sup>1</sup> 2014:1 Goda år på ålderns höst? En ESO-rapport om konkurrens i äldreomsorgen.

**Utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd samt uppdrag att genomföra markanvisningstävling för uppförande av särskilda boenden på fastigheterna Kabbelekan 14 och Ginnungagap**

**Siv Sahlström (C) och Patrik Nimmerstam (C) reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut till förmån för Siv Sahlströms yrkanden:**

**Kommunstyrelsens beslut**

1. Bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut i punkt ett.
2. Ärendet angående uppförande av två äldreboenden och ett korttidsboende skall föras till kommunfullmäktige för beslut.

**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige beslutar att ett nytt särskilt boende skall uppföras på kommunens mark fastigheten Kabbelekan 14.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt Kommunstyrelsen att inleda förhandlingar med Djursholms AB (helägt av kommunen) om förvärv av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 alternativt komma överens med Djursholms AB om annan lösning som ger möjlighet för kommunen att utnyttja marken.
3. Kommunfullmäktige beslutar att, under förutsättning att en överenskommelse med Djursholms AB kan träffas, ett nytt särskilt boende för äldre samt korttidsplatser skall uppföras på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.
4. Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder ansvara för uppförandet av ovan nämnda särskilda boenden, punkterna ett och tre.
5. Kommunfullmäktige beslutar att såväl Kabbelekans som Ginnungaps särskilda boenden skall upplåtas till privata vårdutövare som skall bedriva verksamheten med tillstånd från IVO enligt SoL kap 7 och med LOV-avtal med kommunen.



## **Grunder för yrkanden och reservation**

### **Odemokratiskt att ärendet inte förs till fullmäktige**

Det borde vara en självklarhet att ärendet angående uppförande av två äldreboenden och ett korttidsboende ska föras till kommunfullmäktige för beslut. Det är ett ärende av stor principiell betydelse och av stor vikt. Det är också en stor ekonomisk fråga om kommunen ska avhända sig två värdefulla markområden. En stor markförsäljning är en fråga för kommunfullmäktige. Det är odemokratiskt att denna fråga inte förs till fullmäktige för prövning.

Kommunstyrelsens majoritet (M, FP, KD) har nu fattat beslut om en markanvisningstävling på två områden, Kabbelekan och Ginnungagap varav det senare är i Djursholms AB:s och inte i kommunens ägo. Det innebär att kommunen ska sälja ut mark av stort värde, när det gäller Ginnungagap av extremt stort värde.

Det är inte möjligt att få ut det verkliga värdet på marken när den som bygger ska uppföra ett äldreboende på fastigheten. Man måste sälja den till underpris och överför således långsiktigt ett mycket stort ekonomiskt värde från Danderydsborna till den privata intressent som får köpa marken.

Tidigare har det rått total enighet i kommunen om att vi ska äga de fastigheter som vi behöver för att tillgodose våra lagfästa skyldigheter gentemot våra uppdragsgivare, Danderydsborna.

### **Stora risker att inte äga fastigheterna**

Det är stora risker med att inte äga dessa viktiga fastigheter. Det finns inte någon garanti för att fastigheten är tillgänglig för kommunen. Man kan aldrig i längden binda en privat ägare att fortsätta ställa sin egendom till kommunens förfogande för äldreboende. Fastighetsägaren kan vilja använda marken/byggnaderna till annat ändamål. Fastighetsägaren kan också gå i konkurs och fastigheten får en annan ägare som vill göra något helt annat med den.

Tillståndet att bedriva verksamheten enligt SoL 7 kap 1§ kan dras in. Kommunen och ägaren av fastigheten kan också bli oense om ersättningsnivåer och annat.

Vi hamnar i en utpressningssituation om ägaren kräver mer betalt för att fortsätta bedriva verksamheten. Om företaget som bedriver verksamheten missköter sig så att vi skulle behöva säga upp vårdgivaren har vi ingen byggnad dit de äldre som bor där kan flytta. Äger vi byggnaden kan vi byta ut vårdgivaren.

### **Danderydsborna ska erbjudas valfrihet och trygghet**

Det är av stort värde att privata vårdgivare kan bedriva verksamheten med tillstånd från IVO enligt SoL kap 7 och med LOV-avtal med kommunen. Det ger en mångfald och valfrihet för Danderydsborna, som vi starkt värnar om, men vi ska äga och ha rådighet över vår mark och de byggnader där våra äldre Danderydsbor ska bo. De ska aldrig behöva vara oroliga för att vi inte har kontroll över den för dem livsviktiga verksamheten.

*Siv Sahlström*

Siv Sahlström (C)

Kommunstyrelsens andra vice ordförande

Oppositionsråd

*Bla*