



Daniel Svahn  
Verksamhetsutvecklare  
daniel.svahn@trelleborg.se

Socialnämnden

## Beslut om igångsättande av upphandling av lokal till nytt LSS-boende

### Sammanfattning

Efter att Socialförvaltningens behovsanalys rörande nya gruppboenden LSS prioriterats i Trelleborg kommuns lokalrevision 2022 genomfördes under året en förstudie avseende dessa. I förstudien rekommenderades att lokaler för ett LSS-boende med 6 platser upphandlas och att förstudien skulle fortsätta för att i framtiden bygga ett boende ytterligare med 6 platser i egna lokaler. KF har sedan beslutat att rekommendationen ska genomföras i ärende KS 2022/393.

Vid en upphandling av detta slag måste en övre budgetgräns sättas för hyresnivån i upphandlingsunderlaget. Detta ger en möjlighet att avbryta upphandlingen om alla inkomna anbud överstiger beslutad hyresnivå. Samtidigt har Trelleborgs kommun ett stort behov av nya platser varför en för låg budget, och därmed risk för att inga anbud kan accepteras, skulle kunna resultera i viten för kommunen

Vid den omvärldsanalys som gjorts har hyresnivåerna för tre boenden identifierats och utöver detta har även en förfrågan avseende hyresnivå ställts till en möjlig hyresvärd. Då analysen gjorts på hyresnivåer som är satta under räntemässigt mer gynnsamma tider bör detta beaktas när budgetgräns för hyresnivån sätts i upphandlingsunderlaget. Utöver kostnader för lokal tillkommer även kostnader för den löpande driften såsom personalkostnader och övrig drift. Totalt sett beräknas den årliga kostnaden för det nya gruppboendet LSS uppgå till 6 400 tkr för Socialnämnden. Kostnaden bör beaktas i det kommande budgetarbetet för kommande år.

### Beslutsunderlag

Lista de underlag du använt i ditt arbete med tjänsteskrivelsen. Börja med det senaste och räkna också upp relevanta beslut som fattats och påverkar ärendet.

### Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden föreslås besluta

att godkänna bilagd tjänsteskrivelse som grund för framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling av lokal för ett nytt gruppboende LSS.

att godkänna en årlig kostnad för ett nytt gruppboende LSS motsvarande 6 400 tkr samt 1 500 tkr i investeringsmedel för Socialnämnden som underlag i budgetarbetet för 2024.

### **Beslutet skickas till**

Här skrivs till vem det slutgiltiga beslutet ska skickas.

## Ärendet

### Inledning

Efter att Socialförvaltningens behovsanalys rörande nya gruppboenden LSS prioriterats i Trelleborg kommuns lokalförsörjningsplan 2022 genomfördes under året en förstudie avseende dessa. I förstudien rekommenderades att lokaler för ett LSS-boende med 6 platser upphandlas och att förstudien skulle fortsätta för att i framtiden bygga ett boende ytterligare med 6 platser i egna lokaler. KF har sedan beslutat att rekommendationen ska genomföras i ärende KS 2022/393.

Utifrån kommunens tillämpningsanvisningar till upphandlingspolicyn framgår det att beställare av upphandling som övergår 10 miljoner kronor ska förankra upphandlingen med nämnden innan ärendet genomförs. Det avser förvaltningen göra genom denna tjänsteskrivelse.

Enligt gällande lagstadgade upphandlingsregler behöver kommunen fatta beslut om en övre budget för hyresnivå. Detta ger möjlighet att avbryta upphandlingen om alla inkomna anbud överstiger beslutad budget, vilket inte varit möjligt om kommunen inte satt någon övre gräns för budget.

### Bakgrund

Krav för upphandlingen är att boendet ska ha 6 platser och ligga inom Trelleborgs kommun. Vidare ska det vara inom rimligt avstånd till allmänna kommunikationer. Boendet ska ha en bra energiklass för hållbarhet och minskade driftskostnader. Det kommer att finnas med en utvärderingsmodell för anbuden där bland annat tidsaspekten för när boendet är färdigt kommer att utvärderas. Upphandlingen är inte styrd på högsta detaljnivå utan vi ser fram emot att låta marknaden komma in med bra lösningar, inom satta ramar.

### Budget

Det rådande ränteläget innebär svårigheter att finna referensobjekt vid beräkning av hyreskostnader. Detta då hyresnivån på objekten baseras på tidigare års mer gynnsamma ränteläge. I syfte att sätta en rimlig budgetnivå för hyran har Kommunledningsförvaltningens enhet för exploatering och strategisk lokalförsörjning genomfört en omvärldsanalys. I denna har olika objekt identifierats men få som motsvarar förutsättningarna för denna upphandling, d.v.s. inhyrda och med 6 platser. Omvärldsanalysen har dock identifierat ett boende i Borlänge med 6 platser där hyran uppgår till 1 100 tkr/år och ett boende i Finspång med 12 platser och med en årshyra på 2 600 tkr (= 1 300 tkr för 6 platser). För boendet i Finspång sattes hyresnivån 2021 medan det för boendet i Borlänge råder oklarheter kring vilket år hyresnivån sattes. Även ett kommunalt boende (Ale kommun) med 12 platser har identifierats och här uppgår hyran till 2 800 tkr/år (= 1 400 tkr/år för 6 platser).

Objekt	Årshyra 6 platser
Borlänge	1 300 tkr
Finspång	1 100 tkr
Ale	1 400 tkr

Utöver detta har även en förfrågan ställts till en möjlig hyresvärd och i det fallet uppgår den uppskattade årshyran till 1 600 tkr – 1 800 tkr.

Ovissheten kring vad som ingår i hyran i de referensobjekt som identifierats gör att en viss risk bör finnas med i budgettaket. Stora poster som ingår i hyran i upphandlingen av LSS-boende avser framför allt det inre underhållet. Detta innebär att hyran kan bli högre, men att kostnader från fastighetsavdelningen kommer att bli lägre för socialnämnden. Eftersom hyran i kommunens upphandling är tänkt att inkludera i stort sett alla kostnader finns det en risk att jämförelseobjekten, förutom de hyror som nämnts ovan, även har ytterligare kostnader som är att relatera till objektet.

Både det ogynnsamma ränteläget och ovissheten kring vad som ingår i hyran för jämförelseobjekten bör beaktas i budgetsammanhang.

Utöver kostnader för lokal behöver kostnadsunderlaget kopplat till ett nytt boende även kompletteras med kostnader för personal, övriga kostnader för löpande drift av boendet samt kapitalkostnader (dvs avskrivningar och räntekostnader till följd av investeringar kopplade till igångsättandet). Behovet av personal beror på hur komplext behovet hos de boende är men i detta fall samt i fallet med övriga driftskostnader finns referensobjekt inom den egna verksamheten.

Utifrån ovanstående resonemang kring kostnader för lokal, personal och övrigt bedöms 6 400 tkr vara en rimlig årskostnad för det nya gruppboendet LSS. Utöver detta finns även ett behov av investeringsmedel kopplade till igångsättandet motsvarande ca 1 500 tkr.

På grund av rådande kösituation är det av högsta prioritet att ett nytt gruppboende LSS kommer på plats så fort som möjligt. Trelleborgs kommun är i ett stort behov av att få fram nya platser, varför en för låg budget och därmed en risk för att inga anbud kan accepteras, skulle kunna resultera i viten för kommunen.