

Lena Burman Johansson
Nämndansvarig Socialnämnden
08 560 39 212
Lena.BurmanJohansson@ekero.se

Socialnämnden

Särskilt boende i Stenhamra - inriktning för det fortsatta arbetet med förfrågningsunderlag för upphandling av hyresavtal.

Dnr SN11/102-735

Förslag till beslut

Socialnämnden ger nämndkontoret i uppdrag att se över ramprogrammet för särskilt boende i Stenhamra i syfte att identifiera "skallkrav" i upphandlingen samt att säkerställa att ramprogrammet erbjuder möjlighet för aktörer att kunna ge förslag till resurseffektiva och verksamhetsanpassade lokaler.

Ärendet

Socialnämnden beslutade 2013-06-12 i fråga om upphandlingsprocess för upphandling av hyresavtal samt för vård- och omsorgsutförare vad avser det särskilda boendet i Stenhamra. Socialnämnden gav kontoret i uppdrag att återkomma med förslag till genomförande av marknadsundersökning-/dialog.

Vid sammanträdet 2013-09-25 informerades nämnden om den fortsatta processen inklusive tidplan. Enligt tidplanen har kontoret att återkomma med lägesinformation samt identifierade "knäckfrågor" till i oktober. Målsättningen är att förslag till förfrågningsunderlag ska kunna presenteras i december.

I det följande redovisas vad som framkommit från de dialogmöten som genomförts med representanter för marknaden samt identifierade "knäckfrågor" i arbetet med förfrågningsunderlaget.

Marknadsundersökning-/dialogmöten

Tre dialogmöten har genomförts där vardera en bygg-/fastighetsentreprenör och en vård- och omsorgsentreprenör medverkade. Syftet med dessa möten var att få synpunkter på den förestående upphandlingen.

Inför dialogmötena skickades frågeställningar ut till de inbjudna aktörerna. Aktörerna fick också ta del av ramprogrammet och detaljplanen.

Från Ekerö kommun medverkade fem tjänstemän från upphandlingsfunktionen, tekniska kontoret och nämndkontoret. En upphandlingskonsult verkade som processledare.

Upplägget bidrog till att samtliga medverkande var väl förberedda inför mötena. Den gemensamma uppfattningen är att dialogen var mycket givande och att dessa möten medfört mycket värdefulla synpunkter till den fortsatta processen.

Också de inbjudna aktörerna uttryckte sin uppskattning för initiativet och för dialogformen som flera menade borde användas i större utsträckning också av andra upphandlande parter.

Några av de frågeställningar som samtalet kretsade kring var;

- a) Hur kan utvärderingskriterier utformas så att nya idéer kring samband och logistik i byggnaden främjas?
- b) Finns det krav på byggnaden som är onödigt kostnadsdrivande?
- c) Vilka krav på byggnaden kan göra vården/omsorgen mer kostnads-effektiv?
- d) Hur bör kommunens medverkan under processen se ut för att säkerställa en styrning som ger den kvalitet som efterfråga.

I det nedanstående sammanfattas de synpunkter som framkom.

Synpunkter

Utvärderingskriterier för samband och logistik

Oberoende av varandra framförde aktörerna vid samtliga tre dialogmöten att ramprogrammet är alltför styrande och för detaljerat. Man menade att aktörernas kreativitet och möjlighet att se över effektiva lösningar kring framförallt samband och logistik men också samordning av lokalanvändningen med nuvarande formuleringar är starkt begränsade.

Man menade att ramprogrammet i och med detta är kostnadsdrivande. Någon menade att detta boende skulle bli dyrt, t o m kanske "det dyraste vi gjort".

Istället förordas att kommunen i upphandlingen redogör för sin "vision" och den efterfrågade funktionaliteten och kvaliteten. Kommunen borde därtill fastställa några oundgängliga "skallkrav" som ligger till grund för anbudsutvärderingen. Det är viktigt att "skallkraven" är konkreta. Övrigt bör uttryckas i en beskrivande text och i utvärderingskriterier. Målsättningen bör vara att ge möjlighet att utforma lokallösningar som är verksamhetsanpassade men också kostnadseffektiva utan att tumma på grundläggande kvalitetskrav.

Krav som är kostnadsdrivande

Några krav i ramprogrammet lyftes fram som särskilt kostnadsdrivande. Det gäller kraven kring parboende, aktivitetslokaler, sop- och tvätthantering, spoldesinfektorer, centralkök och gemensamhetslokal.

När det gäller parboende framfördes att det oftast blir aktuellt med två separata lägenheter snarare än att makar önskar bo tillsammans i samma bostad. Kravet om att hälften av lägenheterna ska kunna anpassas för parboende blir med det kostnadsdrivande. Att två sängar ska kunna stå brevid varandra kräver också större bostadsyta för stort antal lägenheter och blir med det kostnadsdrivande.

Antalet lokalutrymmen för aktiviteter bedöms också kunna minskas i antal. Det bedöms finnas möjligheter att kunna samnyttja vissa lokaler på ett bättre sätt.

När det gäller nedkast för sopor och för tvätt är erfarenheten från andra verksamheter att de inte används av personalen.

Krav på en spoldesinfektor per två avdelningar bedöms vara ett högt krav.

Andra kostnadsdrivande utrymmen som noterades var centralkök och gemensamhetslokaler.

Samtliga vård- och omsorgsutförare framförde att nio platser i varje enhet är personalmässigt mer fördelaktigt (i ramprogrammet förutsätts åtta platser).

Överhuvudtaget överblickbarhet i lokalernas utformning och logistik underströks som oerhört betydelsefullt driftsekonomiskt. Särskilt viktig är detta för att få en effektiv bemanning nattetid.

Kommunens medverkan

Kommunen bör ha en representant med under hela processen. Det är viktigt att denne har ekonomiska mandat och att han/hon är sakkunnig på vård- och omsorgsboende.

Övrigt

Intressant i upphandlingen vore att skapa incitament för att säkerställa god kvalitet – att entreprenören tjänar på att i materialval etc tänka långsiktigt.

Intressant är också att i upphandlingen skapa incitament för båda leverantörer (d v s såväl fastighetsägare som verksamhetsutförare) att samverka för att påverka löpande kostnader t ex för el och sophantering.

Viktigt att det i upphandlingen ställs krav på tidigare erfarenhet av uppförande av vård- och omsorgsboende. Entreprenören bör kunna visa upp och bedömas utifrån tidigare erfarenheter.

”Knäckfrågor”

Arbetet med förfrågningsunderlaget pågår. En rad ”knäckfrågor” har identifierats vilka behöver lösas under den kvarstående processen med förfrågningsunderlaget;

- Utvärderingsmodell/kriterier för anbudsutvärdering inklusive pris för varje mervärde?
- Vilket underlag ska inkrävas i anbudsfrågan?
- Avtalstidens längd?
- Villkor för uppsägning?
- Ska avtalet innehålla krav vad avser förvärv av byggnaden efter avtalstidens slut?
- Vilket värde ska fastställas för marken?
- Hur ska kommunens roll under projektet se ut?
- Vem ska ansvara för uthyrning av lokaler för fotvård och hårvård?
- Vem ska ansvarar för drift av kök-/måltidsverksamhet?
- Vem ska ansvara för uthyrning av gemensamma lokaler?

Sammanfattning och förslag

Ramprogrammet ska vara en del av det förfrågningsunderlag som nu är under framtagande. En av utgångspunkterna i upphandlingsmodellen är att tillvara marknadens kreativitet vid utformningen av det särskilda boendet.

En samstämmig bild som framkommer vid de dialogmöten som genomförts är att ramprogrammet idag istället begränsar kreativiteten och möjligheten att lämna förslag till resurseffektiva, kvalitativa och samordnade lokallösningar.

Därför föreslås att ramprogrammet ses över där för Socialnämnden oundgängliga krav uttrycks som "skallkrav". Dessa krav ska sedan ligga till grund för den anbudsutvärdering som ska göras.

Övriga delar kan behöva ses över så att de stödjer aktörernas möjligheter att föreslå samordnade lösningar. Krav som inte är absoluta "skallkrav" uttrycks som "börkrav".

Översynen bedöms till stor del vara av redaktionell karaktär men det kan inte uteslutas att vissa delar kan behöva omprövas för att ge förutsättningar för kostnadseffektivitet i lokaler och i verksamhetsdrift t ex kravet på att enheterna ska ha åtta platser.

De "knäckfrågor" som i övrigt redovisats ovan kommer att ingå i det förslag till förfrågningsunderlag som kommer att redovisas för Socialnämnden i december. Vissa av dessa frågeställningar kommer också att kräva Kommunstyrelsens beslut bl a vilket värde som ska fastställas för marken.

Lena Burman Johansson
Nämndansvarig

Karolina Nygren
Utvecklingsledare