

# Rapport fas 1 Utredning Antons hus

## Funktionsstödsförvaltningen

[Här kan du infoga ett foto]



Upprättad  
Datum: - -  
Version: 1.0  
Ansvarig:  
Förvaltning:  
Enhet:

## Innehållsförteckning

<b>Rapport fas 1 Utredning Antons hus .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
Föreningen Antons hus ursprungliga koncept .....	3
<b>Fas 1: Utredningens genomförande .....</b>	<b>4</b>
Frågeställningar .....	4
<b>Utredningens resultat.....</b>	<b>5</b>
Målgrupper för samarbetet .....	5
Behov av samarbetet .....	5
Drift av den dagliga verksamheten.....	5
Pedagogisk verksamhet/kompetensutveckling/modellhandledning .....	6
Juridiska förutsättningar för IOP-samarbete kring semesterhuset ..	6
Lokal/fastighet .....	7
Bygga nytt.....	7
Upphandling av hyreskontrakt enligt LOU .....	8
Klimatneutral byggnation.....	9
Föreslagen utformning av samarbetet kring Antons hus.....	9

## Bakgrund

Den ekonomiska föreningen Antons hus tog under vintern och våren 2020 kontakt med funktionsstödsförvaltningen i Malmö stad med en förfrågan om samarbete. Förfrågan gällde att gemensamt utveckla och förverkliga konceptet Antons hus, som föreningen arbetat fram.

Funktionsstödsnämnden har, utöver de uppdrag som ges av relemente och lagstiftning, som mål att värna och utveckla samverkan med civilsamhällets aktörer. Som ett led i att uppfylla förvaltningens åtaganden gällande så väl samverkan med civilsamhället, som utvecklingen av daglig verksamhet och stödet till anhöriga, startade funktionsstödsförvaltningen och den ekonomiska föreningen Antons hus Projekt Antons hus under våren 2020. Syftet med projektet var att undersöka förutsättningarna för ett samarbete kring det koncept som föreningen Antons hus föreslagit, samt att om möjligt utarbeta och implementera en modell för detta. En styrgrupp bildades med representanter från funktionsstödsförvaltningen och föreningen Antons hus. Som projektledare utsågs utredningssekreterare Matilda Padoan, som fick i uppdrag att ta fram en projektplan.

Det förslag till projektplan som togs fram, Projektplan 1.0 Antons hus, utgjorde en ram för projektets fortsatta genomförande. Projektet föreslogs omfatta tre faser. I den första fasen skulle en utredning av samarbetets förutsättningar genomföras och ett förslag till modell för samarbetet kring konceptet Antons hus utarbetas. Styrgruppen godkände Projektplan 1.0 Antons hus den 22 april 2020, samt beslutade att planen skulle presenteras för nämndens på sammanträdet i maj.

Den 25 maj 2020 fattade funktionsstödsnämnden beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att genomföra Fas 1 i enlighet med den presenterade planen, samt att återkomma till nämnden efter Fas 1 med en detaljerad projektplan samt budget för Fas 2.

Föreliggande rapport redovisar resultaten av den utredning av samarbetets förutsättningar som genomförts under Fas 1, samt beskriver ett förslag till modell för samarbetet kring det koncept som föreningen Antons hus tagit fram. Modellen är utformad med hänsyn till de juridiska och tidsmässiga ramar som framkommit i utredningen och som beskrivs i rapporten.

## Föreningen Antons hus ursprungliga koncept

Det koncept som föreningen Antons Hus ursprungligen föreslog handlade om att skapa en verksamhet som kombinerade daglig verksamhet för personer med svår autism med möjligheten för anhöriga till personer med autism, samt deras närstående, att gemensamt kunna få återhämtning och vila i ett autismanpassat semesterhus. Tanken var att den dagliga verksamheten skulle hjälpa till att ta hand om och driva semesterhuset. Personalen i den dagliga verksamheten skulle utbildas och handledas av föreningen Antons hus i en särskild ”Antons hus-modell”, vilken bland annat byggde på hög personaltäthet och kontinuitet i stödet till brukarna. Utöver semesterhuset skulle verksamheten också omfatta en pedagogisk verksamhet kallad ”sinneslada”, där deltagarna i den dagliga

verksamheten, personer med autism och andra med intresse för perception skulle kunna utforska olika former av sinnesintryck.

Centralt för konceptet är att verksamheten har tillgång till någon form av autismanpassad fastighet som är lämplig både för semestervistelse och daglig verksamhet.

## **Fas 1: Utredningens genomförande**

Utredningen har genomförts av en projektgrupp bestående av projektledare Matilda Padoan, enhetschef för lokal och IT-enheten Linus Sahlström, enhetschef för daglig verksamhet Emma Sällberg, samt Lotta Lagerholm och Josef Hjertzell från föreningen Antons hus.

### **Frågeställningar**

Utredningen har utgått från följande frågeställningar:

1. Hur ska målgrupperna för samarbetet definieras?
2. Finns behovet av samarbetet hos de tänkta målgrupperna?
3. Har funktionsstödsförvaltningen behov av att utveckla denna samverkan för att nå målen med verksamheten och öka kvaliteten i stödet till Malmöborna?
4. Hur ska den dagliga verksamheten drivas inom ramen för konceptet Antons hus?
5. Vilka är de juridiska förutsättningarna för samarbetets utformning ur ett ekonomiskt perspektiv?
6. Vilka är förutsättningarna för att få tillgång till en lämplig lokal för verksamheten?

För att besvara frågeställningarna har projektgruppen genomfört ett antal möten i olika konstellationer för att gemensamt identifiera rammar, behov och förutsättningar för samarbetet. Utöver interna möten i arbetsgrupperna har förvaltningsjurist Maria Mohlin och stadsjurist Daniel Svartek, samt funktionsstödsförvaltningens anhängkonsulenter Annie Mattelin och Rosella Citterio, konsulterats. Ett omfattande arbete med att identifiera lämpliga lokaler och fastställa tidsramarna för olika alternativa lösningar på lokalfrågan har också genomförts i samråd med bland annat fastighets- och gatukontoret, serviceförvaltningen samt arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

## Utredningens resultat

Här presenteras utredningens resultat i termer av de definitioner och juridiska och organisatoriska förutsättningar som skapar ramarna för det förslag till samarbetsmodell som presenteras i slutet av rapporten.

### Målgrupper för samarbetet

Föreningen Antons hus utvecklade konceptet Antons hus framför allt för att skapa möjlighet för personer med autism och deras anhöriga att få möjlighet att tillsammans eller var för sig få vila och återhämtning i en autismanpassad miljö, oavsett var de är bosatta. En förutsättning för funktionsstödsförvaltningens deltagande i samarbetet är att den verksamhet som utformas kommer Malmöborna till gagn. Funktionsstödsförvaltningen ser dock att det finns ett stort värde i att Malmöbor med autism får möjlighet att semestra i en anpassad miljö med sina anhöriga, även om dessa inte är bosatta i Malmö kommun.

Utifrån dessa förutsättningar har följande målgrupper för samarbetet definierats:

- A. Malmöbor med autism som har behov av återhämtning och vila i en anpassad miljö.
- B. Malmöbor som är anhöriga till Malmöbor med autism som har behov av återhämtning och vila tillsammans med sina närstående.
- C. Personer som är anhöriga till Malmöbor med autism, bosatta på annan ort, i de fall de nyttjar verksamheten tillsammans med sina närstående med autism.
- D. Malmöbor som har ett behov av att få mer kunskap om autismanpassning, sinnen och perception.

### Behov av samarbetet

Funktionsstödsnämnden ska erbjuda stöd för att underlätta för de personer som vårdar en närstående som får insatser enligt LSS samt som vårdar ett barn med fysisk funktionsnedsättning eller långvarig somatisk sjukdom. Nämnden ska också erbjuda daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig.

Utredningen har visat att funktionsstödsförvaltningen har ett stort behov av att få tillgång till nya, autismanpassade lokaler för att bedriva kvalitativ daglig verksamhet för brukare med svår autism.

Utredningen har också visat att funktionsstödsförvaltningen har behov av att utveckla stödet till anhöriga och att det finns goda skäl att anta att anhöriga till personer med autism skulle finna ett gott stöd i att få tillgång till en plats för semester, återhämtning och vila tillsammans med sina närstående.

### Drift av den dagliga verksamheten

I det ursprungliga konceptet som föreningen Antons hus föreslog skulle semesterverksamheten och den dagliga verksamheten bedrivas gemensamt av föreningen Antons hus. Det har dock visat sig att förutsättningarna för att utforma modellen på detta sätt inte finns.

Den ekonomiska föreningen Antons hus har i nuläget inte tillstånd att bedriva daglig verksamhet. Att söka sådant tillstånd kostar ca 30 000 kr och handläggningstiden är omkring 9 månader. Det är heller inte säkert att föreningen skulle få ett tillstånd att bedriva daglig verksamhet, eftersom de i nuläget inte har tillgång till någon lokal. Även om Antons hus skulle få tillstånd att bedriva daglig verksamhet har Malmö stad i nuläget inte möjlighet att placera brukare i den tänkta verksamheten. Malmös stad har, via Kommunförbundet Skåne, ramavtal på välfärdstjänster med ett antal privata aktörer. Gällande daglig verksamhet rör det sig om totalt 11 verksamheter. Nuvarande avtal löper ut 2023. Först efter det kan föreningen Antons hus komma med i ett nytt ramavtal och då endast om de godkänns av Kommunförbundet Skåne som sköter upphandlingen.

Malmö stad kan också själva upphandla om det skulle visa sig att ingen av de aktörer som omfattas av Kommunförbundet Skånes ramavtal kan leverera en daglig verksamhet som kan bidra på tänkt sätt till konceptet Antons hus. Det finns dock ingen garanti att Antons hus i så fall skulle vinna den upphandlingen.

Mot bakgrund av detta har utredningen fastställt att den enda möjligheten inom överskådlig tid är att Malmö stad bedriver den del av Antons hus-konceptet som utgörs av den dagliga verksamheten.

### **Pedagogisk verksamhet/kompetensutveckling/modellhandledning**

Eftersom kompetensutveckling och handledning är upphandlingsbara tjänster kan samarbetet inte omfatta att Malmö stad förbinder sig att låta Antons hus leverera kompetensutveckling eller modellhandledning till personalgrupper inom den dagliga verksamheten.

Samarbetet kring den pedagogiska verksamheten "Sinneslada" kan dock bedrivas så att Antons hus och den dagliga verksamheten gemensamt nyttjar och utvecklar en "Sinneslada" för olika ändamål som gagnar båda verksamheterna.

### **Juridiska förutsättningar för IOP-samarbete kring semesterhuset**

Det finns ett antal juridiska ramar som samarbetet behöver förhålla sig till i utformningen av samarbetet kring semesterhuset. Dessa är i princip de samma, oavsett om samarbetet sker genom regelrätt organisationsstöd, eller om samarbetet utformas som ett ideburet offentligt partnerskap (IOP).

- *EU-lagstiftningens regler för stadsstöd:* Stödet får inte överstiga motsvarande 500 000 euro under en treårsperiod, givet att verksamheten är av sådan art att den kan bedömmas utgöra en "tjänst av allmänt ekonomiskt intresse" (en allmännyttig tjänst). En "tjänst av allmänt ekonomiskt

intresse” definieras bland annat av att den inte skulle finnas på marknaden utan offentlig finansiering.<sup>1</sup>

- *Tjänst av ekonomiskt intresse ska upphandlas:* Utredningen har visat att det kan finnas en marknad för att leverera tjänsten ”autismanpassat semesterboende till personer med autism och deras anhöriga”, särskilt i de fall besökarna också själva skulle betala en avgift till leverantören. Det finns också en marknad för handledning, utbildning och kompetensutveckling av personal inom daglig verksamhet. I båda dessa fall ska tjänsterna upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).<sup>2</sup> För att samarbetet ska kunna undantas från kravet på upphandling krävs att det utformas på så sätt att det inte finns en konkurrenssituation att vårda med andra potentiella leverantörer av autismanpassade semesterboenden.
- *Båda parter måste bidra med resurser:* För att ett IOP ska vara aktuellt krävs att båda parter bidrar med resurser till samarbetet. Det behöver inte vara fråga om pengar utan kan exempelvis bestå av att den idéburna parten bidrar med ideellt arbete, erfarenhet och särskild kompetens eller att någon av parterna bidrar med lokaler eller administrativa resurser. Krav på att den idéburna aktören bidrar med egna resurser gäller även om stödet ges som organisationsstöd.

### **Lokal/fastighet**

Konceptet Antons hus ställer ett antal krav på den lokal/fastighet som den tänkta verksamheten skulle nyttja.

- Fastigheten behöver ligga inom 30 minuters bilfärd från Malmö, för att kunna nyttjas av den dagliga verksamheten.
- Fastigheten behöver ligga på en plats som inbjuder till semestervistelse, återhämtning och vila.
- Fastigheten behöver ligga på en plats som är så tyst och fri från störande ljud som möjligt, för att passa målgruppen med svår autism.
- Detaljplanen som omfattar fastigheten måste tillåta tillfällig vistelse.

Utredningen har visat att det i nuläget inte finns några lokaler i Malmö stads ägo som lämpar sig för den tänkta verksamheten. Det innebär att det antingen behöver byggas ett helt nytt hus som lämpar sig för verksamheten, eller att ett hyreskontrakt upphandlas. Detta är två olika processer, som har olika tidsramar och har olika osäkerhets- och riskmoment.

### **Bygga nytt**

Att bygga ett nytt hus innebär följande:

---

<sup>1</sup> (SOU 2019:56) Idéburet offentligt partnerskap Vägledning Stödmaterial till betänkande av Utredningen om Idéburna aktörer i välfärden, 14

<sup>2</sup> Lagen om offentlig upphandling (LOU 2016:1145)

- *Tillgång till tomt (inom Malmö stads kommungräns):* Tillgång till tomt har historiskt sett visat sig vara mycket svårt att få fram inom Malmö stads kommungränser.
- *Tillgång till tomt (i annan kommun):* Om tomt utanför Malmö stads kommungränser ska införskaffas måste kontakt tas med aktuell kommun för att följa deras processer för anskaffning av fastighet och bedömning av lämplighet för den föreslagna verksamheten. Beroende på vilken kommun det är ser dessa processer olika ut.
- *Detaljplan måste tillåta tillfällig vistelse.* Skulle det finnas en lämplig tomt utifrån de behov som finns krävs att detaljplanen tillåter tillfällig vistelse. Det är ovanligt med detaljplaner som tillåter det, vilket kan kräva en ändring av detaljplanen. Om det inte finns någon detaljplan utan tomten ligger utanför detaljplanelagt område måste stadsbyggnadskontoret (eller motsvarande i annan kommun) avgöra om det är lämpligt att bygga ett hus med denna typ av verksamhet. Skulle de inte anse det måste det göras en ny detaljplan. Tiden för att ändra eller ta fram en ny detaljplan ligger i Malmö stad på mellan 1-2 år.
- *Sanering och arkeologisk undersökning/utgrävning:* Den mark som tomten omfattar kan behövas saneras. Beroende på hur förorenad den är kan detta ta mellan en till fem månader. Hittar man fornlämningar i marken kan man räkna med ytterligare mellan sex och tolv månader för undersökning och eventuell utgrävning.
- *Handläggning av bygglovet:* När nybygget är färdigprojekterat, alla markfrågor är lösta och allt underlag för bygglovsansökan är klart har stadsbyggnadskontoret en handläggningstid för bygglov på minst 10 veckor.
- *Byggtid:* När bygglov är klart kan man räkna med en byggtid på 12-14 månader.

Givet allt detta innebär en nybyggnation en tidshorisont på mellan tre och fyra år från att planeringen börjar till färdigt hus. Investeringskostnaden uppskattas till mellan 20-30 miljoner.

### **Upphandling av hyreskontrakt enligt LOU**

Som alternativ till att bygga själva finns också möjlighet att upphandla ett hyreskontrakt, vilket innebär följande:

- Förvaltningen och Antons hus tar fram en kravspecifikation tillsammans med LOPE (lokalprocessenheten) på serviceförvaltningen. Det ligger till grund för ett upphandlingsunderlag. I upphandlingsunderlaget bestämmer vi alla de parametrar som vi vill ska gälla allt från hur anbudens ska viktas till utformning på lokal kostnad önskad avtalstid osv.
- Upphandlingsunderlaget tas upp till nämnd för beslut.
- Total tidsåtgång från start till att upphandlingen ligger ute är ca 6 mån.
- Upphandlingen läggs ut. Anbud kommer in, värderas efter anbudstidens slut och en leverantör väljs. I detta skede finns det möjlighet för konkurrenter att överklaga, vilket kan försena processen.



- Tidsåtgång från att upphandlingen läggs ut till att ett färdigt avtal finns på plats är mellan tre och fyra månader, beroende på om upphandlingen överklagas eller inte.
- Om hyresavtalet gäller en befintlig byggnad måste den med största sannolikhet genomgå en omfattande anpassning. Detta kan ta mellan tre och sex månader innan man kan flytta in.
- Om hyresavtalet gäller en nybyggnation tar det uppskattningsvis minst tolv månader innan inflytt.

Total tidsåtgång för upphandling av hyreskontrakt enligt LOU är mellan ett och två år, givet att funktionsstödsförvaltningen får in anbud som kan accepteras. I detta sammanhang är det viktigt att notera att i de senaste upphandlingarna av hyresavtal som förvaltningen genomfört inkom inga anbud.

Total kostnad för hyreskontraktet uppskattas till mellan 2000-3000 kr/kvadratmeter och år, men den kan bli både högre och lägre. Den faktiska kostnaden avgörs av hur stora kostnaderna blir för tillgänglighetsanpassning och andra eventuella förändringar som krävs för att byggnaden ska fungera som semesterhus, av hur stor tomten behöver vara, samt hur lång kontraktstiden är. Bruklig kontraktstid är mellan 10 och 15 år. Kostnaden kan begränsas genom att vi sätter ett maxpris, men det påverkar möjligheterna att få in relevanta anbud. Specificeringar av samtliga faktorer som påverkar det slutgiltiga årliga kvadratmeterpriset arbetas fram i framtagandet av underlaget till upphandlingen.

### **Klimatneutral byggnation**

I Malmö stads budget för 2020 uttrycks ambitionen att ”Staden ska arbeta för att minst en klimatneutral byggnation påbörjas under mandatperioden”.<sup>3</sup> I arbetet med Projekt Antons hus har förslag framförts om att Antons hus ska kunna vara del av denna satsning och väljas ut som den verksamhet som får möjlighet att nyttja det klimatneutrala huset. Då beslut i frågan om klimatneutral byggnation ännu inte är fattat av kommunfullmäktige kan Projekt Antons hus inte göra sig avhängigt denna process. Dock ska projektet fortsatt bevaka diskussionerna kring ambitionen om att uppföra ett klimat neutralt hus, för att om möjligt kunna bli en del av processen längre fram.

### **Föreslagen utformning av samarbetet kring Antons hus**

Givet de förutsättningar och juridiska ramar som beskrivits här föreslår projektgruppen följande process (i två steg) för utformningen av samarbetet kring Antons hus.

#### **Steg 1: Anskaffning av lokal**

Det potentiellt snabbaste alternativet för att anskaffa lämplig lokal/fastighet är att upphandla ett hyreskontrakt. Projektgruppen föreslår därför att funktionsstödsförvaltningen i första hand försöker upphandla ett hyreskontrakt på en lämplig lokal. Om inget lämpligt anbud inkommer återkommer

---

<sup>3</sup> Malmö Stads budget s. 16

förvaltningen till nämnden för beslut om huruvida process för nybyggnation ska inledas.

## **Steg 2: Uppbyggnad av modell för samarbetet**

Om lokal för samarbetet kan säkras föreslås samarbetet byggas upp enligt följande modell:

- Den lokal som upphandlas ska vara anpassad både för daglig verksamhet och för verksamhet i syfte att erbjuda semesterboende, återhämtning och vila för samarbetets målgrupper, dvs personer med behov av autismanpassning och deras anhöriga. Lokalen ska gå att nyttja för dessa ändamål så länge hyreskontraktet varar, men även för andra ändamål som kan komma funktionsstödsförvaltningens målgrupper till gagn.
- Malmö stad bedriver den dagliga verksamheten och föreningen Antons hus bedriver semesterhusverksamheten. Verksamheterna samarbetar kring att gemensamt ta hand om lokalen samt kring att utveckla den pedagogiska verksamheten i ”Sinnesladan” som ska komma båda verksamheterna till gagn.
- Semesterhusverksamheten erbjuds gratis till målgrupperna för samarbetet, efter anmälan om intresse. System för att anmäla intresse utformas och administreras av Antons hus och Malmö stad gemensamt.
- I syfte att skapa ramar och tydliggöra målsättningar för samarbetet tecknar funktionsstödsförvaltningen och Antons hus ett IOP (idéburet offentligt partnerskap) där båda parter bidrar med resurser. Föreningen Antons hus bidrar med volontärt arbete och konceptutveckling. Funktionsstödsförvaltningen bidrar med finansieringen av en tjänst om 75%, samt kostnaden för hyran för semesterhusverksamheten.
- Tjänsten ska vara förlagd hos föreningen Antons hus, som har arbetsgivaransvar för den person som innehar tjänsten. I tjänsten ska ingå att administrera anmälningar och bokningar, att iordningställa och underhålla semesterboendet, att sköta värdskap på plats samt att stå för informationspridning och marknadsförning till målgrupperna. I tjänsten ingår också att vara samarbetspart med daglig verksamhet kring Sinnesladan och skötsel av huset.
- IOP tecknas på 2 år + 1 års möjlig förlängning.