



SOF- förvaltningens lokalförsörjningsplan 2023-2032

Äldrenämnden

1. Inledning

Ett av äldrenämndens viktigaste uppdrag är att insatser ska bidra till att äldre personer känner sig trygga i sin vardag och får stöd och hjälp när behov uppstår i särskilda boenden som är utformade efter deras behov.

Demografi och samhällsutvecklingen som leder till att allt fler vårdas i hemmet, medför stora utmaningar vad gäller olika boendeformer och stödsatser för målgruppen. I vilken utsträckning vi kan möta behov i ordinärt boende, den fysiska tillgängligheten samt digitalisering kommer i stor utsträckning att påverka behovet av särskilt boende.

Planering av nya boenden sker utifrån de behov som finns med fokus på rättvisare livsvillkor för den äldre populationen. Viktiga frågor att väga in är tillgänglighet för individen, att boenden blir en naturlig knutpunkt för medborgare i närliggande områden, socialt engagemang och hållbarhet. Med detta verkar vi för en mer sammanhållen stad.

Lokalernas utformning är dessutom viktiga utifrån ett arbetsmiljöperspektiv och för att kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare även i framtiden.

2. Nulägesbeskrivning

Under 2018 och 2019 gjordes en omställning av boendeformerna i Linköpings kommun, där sammanhållna servicehus och trygghetsboenden tillskapades .

Beslut om omställning av nuvarande servicehus och trygghetsboenden har fattats av äldrenämnd i maj 2021. Omställningen kommer att ske från och med 2023-05-01 då samtliga verksamheter övergår och blir biståndsbedömda trygghetsboenden. Detta görs i samband med omställningen till områdesbaserad vård och omsorg i hemmet, vilken i sig ställer stora krav på verksamheterna.

I samband med omställningen synliggörs utmaningar kring lokalernas utformning så som att de inte är anpassade för att fullt ut möta kommunens miljökrav, nämndens viljeinriktning om matlagning på plats samt kommande behov av teamsamverkan HSL varför det finns utvecklingsbehov i lokalerna.

Äldrenämnden har under 2020/2021 ställt om 56 platser från vårbostad med somatisk inriktning till vårbostad med inriktning för personer med demenssjukdom, då det över tid funnits ett större behov av denna inriktning. Under 2020 ställdes ytterligare 10 platser inom för att möta det ökade behovet. Social- och omsorgsförvaltningen följer löpande utvecklingen av ansökningar för att ha en verksamhet som möter medborgarnas behov och fler omställningar kan bli aktuella utifrån detta.

Utifrån planerad omställning kommer det under 2023 att finnas följande särskilda boendeformer för äldre i kommunen:

- 720 biståndsbedömda trygghetsboenden
- 1 330 vårbostäder
 - varav drygt 650 platser för personer med demenssjukdom
 - ca 120 som nyttjas som korttidsplatser och/eller växelvård

I genomsnitt blir varje månad ca 45 lägenheter inom särskilt boende vårbostad lediga för inflytt. Under pandemin har bara nödvändigt underhåll kunnat göras varför det finns behov av renovering av flera lägenheter innan inflytt, vilket skapar onödiga väntetider och gör att lägenheter står oanvända.

En aktuell utmaning är behov av ökad skyndsamhet i omsättning lägenheter för att tillgängliggöra dem för nya hyresgäster. Förseningar i lokalrenovering är en bidragande orsak till att flödet ibland inte är optimalt.

I nyckeltalsredovisningen nedan redovisas samtliga vårbostäders platskostnad för lokaler. Det finns stora variationer i kostnaden per kvadratmeter för olika boenden. Skillnaderna beror bland annat på när hyreskontrakten tecknades, förhållandet mellan lägenheter där nämnden får in hyra och övriga lokaler.

En faktor som utöver byggnadsår, läge, standard med mera har betydelse för kvadratmeterkostnaden är om boendet används som korttidsboende eller permanentboende. Vid korttidsboende får kommunen inte in någon hyresintäkt, utan endast ersättning för kost och omvårdnad. Totalt sett är 50 % av lokalytan i vårbostadsobjekten lägenheter för vilka kommunen får in hyresintäkter. Övriga lokaler är gemensamhetslokaler

för brukarna, korridorer, personalutrymmen mm. Det är stora skillnader mellan objekten med en variation mellan 35 % -75 %.

När en lägenhet i ett permanent boende används som tillfällig korttidsplats utblir hyresintäkter även här. Tillfälliga korttidsplatser används för att avlasta när utskrivningarna från slutenvården är högt och ordinarie korttidsplatser inte räcker till för att möta behoven.

Möjligheterna för att bygga kostnadseffektiva verksamheter, såsom yta, lokalutformningar för tillsyn etc, påverkas även av de markanvisningar som ges. Kostnaden varierar var i kommunen man bygger och även hur stor hyreskostnad för den enskilde blir. Dessutom påverkas äldrenämndens budget av de driftskostnaderna för verksamheten som tillkommer och påverkas både av utformning av lokaler, krav från tillsynsmyndigheter och storlek.

Eftersom Linköpings kommun valt att ha kvar servicelägenheter kan ibland, vi nationella jämförelser, det uppstå förvirring. Oftast är det särskilda boenden med heldygnsvård som jämförs, dvs vårdboende.

Planeringsprocesser

Lokalanpassningar sker kontinuerligt i samverkan mellan lokalsamordnare, Lejonfastigheter och berörda fastighetsägare.

Det finns kontinuerliga behov av lokalanpassningar för att möta utförarens behov av anpassade lokaler. I samband med att alltför vårdboenden lagar mat i vårdbostäderna har behov av ombyggnation ökat och underhåll uppstått i de gemensamma köken/allrummen eftersom det uppstår ett ökat slitage. Även behov av förråd tillkommer när mer mat ska lagas på plats. Den höga omsättningen vid vårdbostäder (ca 40 % årligen) innebär behov av underhåll i högre grad än för vanliga hyreslägenheter. Bedömning av detta sker i samband med byte av hyresgäst.

I brukarundersökningar samt i dialog med utförare, framkommer ofta lokalernas skick som en faktor som påverkar trivsel för de boende och arbetsmiljön för personal. Det finns behov av att göra en översyn av lokaler för att kunna ta ställning till vilka som behöver renoveras, bytas ut eller uppdateras.

Under december 2021 skickade Social- och omsorgsförvaltningen en omfattande beställning av genomlysning av lokaler till Lejonfastigheter. Genomlysningens syfte är att ge Social- och omsorgsförvaltningen en sammantagen bild av samtliga lokaler som underlag för beslut kring prioriteringar, budgetarbete och lokalförsojningsplanering.

Genomlysningen ska vara ett underlag som ger förvaltningen förutsättningar för långsiktig planering och strategiska vägval. Rapporten från genomlysningen behöver innehålla beskrivning och analys av lokalernas förutsättningar ställt i relation till målgruppens förväntade behov.

Funktionsprogram har tagits fram, och beslut har tagits i äldrenämnden juni 2021, för att säkerställa de krav som social- och omsorgsförvaltningen bedömt vara viktiga för att kunna ha ändamålsenliga lokaler för framtida verksamhet.

Under juni 2021 tog ledningsgruppen på Social- och omsorgsförvaltningen beslutet att inför framtida revidering av lokalförsojningsplanen använda sig av ett nytt prognosverktyg som är framtaget av SKR. Prognosverktyget består av ett metodstöd som är utformat för att vägleda arbetet med att ta fram prognoser utifrån en strukturerad genomgång av behov, tillgång och förutsättningar i kommunen. Metodstödet ska bidra till en mer träffsäker prognos av invånarnas behov av särskilt boende.

Nyckeltalsredovisning – befintliga lokaler (belopp i tkr)

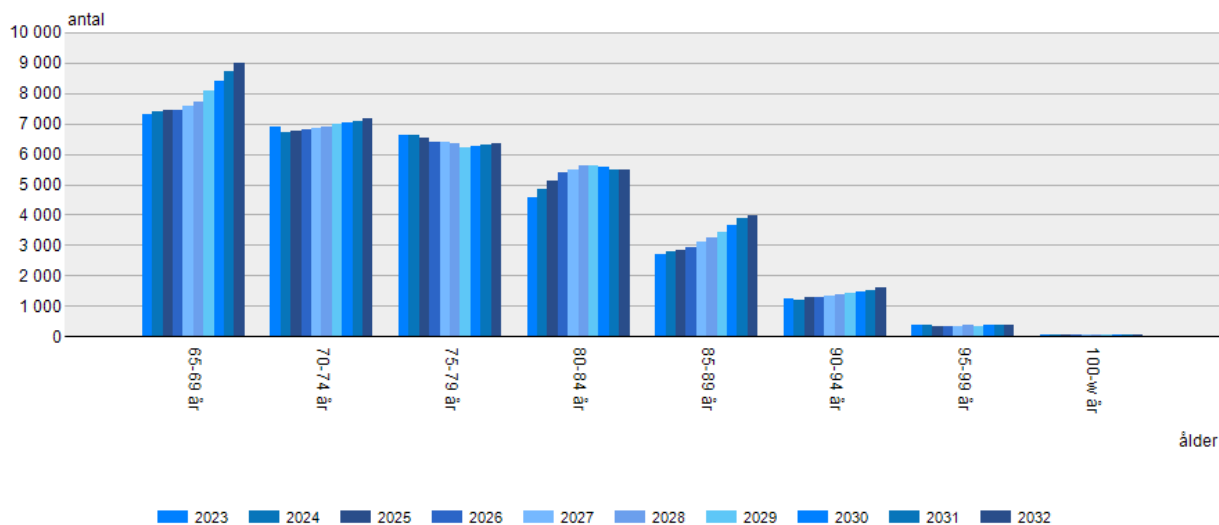
Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Energi-förbrukning per plats	Nyttjande grad
Vårdbostäder	52	15**		Minst 95%*

* Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

3. Behovsbedömning (10 år framåt)

I diagrammet och tabellen nedan redovisas befolkningsutvecklingen för personer över 65 år. Åldersgruppen 65-69 förväntas öka markant från 2027-2032. För personer 80-84 år sker en kraftig ökning redan 2023-2027 och för personer 85-89 år ser vi en stadig ökning fram till dess under hela perioden.

Befolkning och befolkningsprognos med utblick efter tid och ålder. Båda könen. 2023-2032



Befolkning och befolkningsprognos med utblick efter tid, kön och ålder. 2023-2032

	Båda könen							
	65-69 år	70-74 år	75-79 år	80-84 år	85-89 år	90-94 år	95-99 år	100-w år
2023	7319	6889	6598	4576	2700	1232	359	47
2024	7404	6728	6616	4841	2805	1216	361	47
2025	7454	6745	6542	5097	2846	1282	354	50
2026	7455	6798	6408	5383	2948	1286	351	55
2027	7558	6832	6368	5502	3112	1327	344	55
2028	7704	6895	6344	5600	3242	1373	360	53
2029	8061	6992	6211	5632	3451	1432	356	54
2030	8413	7048	6238	5584	3648	1465	381	53
2031	8716	7060	6299	5489	3864	1523	382	53
2032	8985	7168	6343	5471	3960	1622	395	52

Beräkningstal - behov, andelar av respektive åldersgrupp

För att beräkna behovet av särskilda boendeplatser använder äldrenämnden olika nyckeltal för respektive åldersgrupp. Genomsnittsåldern för de som bor i vårdbostad är 86 år.

Vårdbostad	Planeringstal- beräknat behov i olika åldersgrupper bokslut
65-79 år	1,4 %
80-89 år	9,3 %
90- år	31,1 %

I förhållande till många andra kommuner bor en hög andel av de äldre i särskilt boende. Den främsta förklaringen till det är att kommunen behållit sina servicelägenheter som särskilt boende.

Åldersgrupp och behov utifrån demografi

Åldersgrupp	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2032
65-79 år	291	290	290	289	291	293	315
80-89 år	677	711	739	775	801	822	877
90- år	509	505	524	526	537	555	643
Totalt behov	1477	1506	1553	1590	1629	1670	1835

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2032
Platser från planeringstal	1477	1506	1553	1590	1629	1670	1835
Summa utbyggnad	13	25	70	90	50	40	180
Platser efter utbyggnad (batal augusti 2022 =1383* pl)	1396	1421	1491	1581	1631	1671	1851
Diff	-81	-85	-62	-9	2	1	16

*Från ekonomi

Kommentar

Mellan 2023-2026 visar tabellen på ett större behov av vårdbostäder utifrån befolkningsprognosen. En balans år 2027 ger nämnden möjlighet att avveckla kostnadsdrivande och ej ändamålsenliga verksamheter till förmån för de planerade lokalprojekt som finns i planen. Planeringsförutsättningar och underlag för sådana beslut finns i genomlysningen som är gjord under 2022.

Framtidens utmaningar

Utveckling av kommunens verksamhet för att kunna möta framtidens utmaningar ställer krav på utformningen av lokaler där vård- och omsorg ska bedrivas. Inför kommande år identifieras fem fokusområden som får konsekvenser på utformningen av lokaler.

Det första fokusområdet utgår från att allt allt fler äldre och även svårt sjuka äldre väljer att bo kvar i det egna hemmet vilket ställer stora krav på hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering.

Social- och omsorgsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny modell för att möta framtidens vård och omsorg i hemmet och för att ha en organisation på plats om kan möta det nationella arbetet med Nära vård 2030.

Omställningen kommer ställa andra krav på lokalerna än vad som finns idag, då det behöver finnas lokaler i varje område som kan säkerställa god och säker arbetsmiljö för fler personalkategorier än idag. Även teamarbete och det förebyggande arbetet som är viljeinriktningen i den nya modellen kommer att ställa krav på ändamålsenliga lokaler för dokumentation, samtal och samverkan.

Ett andra fokusområde är de målgrupper som vi kommer att skapa boende för i framtiden är framför allt personer med omfattande omvårdnadsbehov och personer med demenssjukdom inom SÄBO. Det ställer krav på lokalernas utformning både när det gäller att skapa förutsättningar för att bedriva en effektiv verksamhet och anpassningar utifrån de behov som målgrupperna har vad gäller till exempel, patientsäkerhet, utevistelse, utrustning, tillgänglighet osv. Detta är också en av lärdomarna efter pandemin.

I framtidens boenden ska det finnas goda förutsättningar för digitalisering, som är det tredje fokusområdet. Om samma grundstandard finns i samtliga vårdbostäder möjliggör detta att omställning utifrån behov kan ske mer skyndsamt än idag.

Säkerheten i fastigheterna är det fjärde fokusområdet som i takt med utveckling av bland annat digitalisering i hemtjänst ökar kraven på säkerhet gällande fastigheter för att förebygga inbrott, skadegörelse och även personalens säkerhet och arbetsmiljö. Säkerheten/skalskyddet på våra boenden är en viktig fråga som är eftersatt och som fått pausas under pandemin. Det behöver göras ett övergripande arbete med säkerhetszoner och genomgång av låssystem utifrån kommunövergripande uppdrag.

Utmaningar kopplat till behov av minskning av utsläpp av växthusgaser samt anpassningar till ett förändrat klimat bör nämnas som ett femte fokusområde. Äldrenämnden ska kunna bedriva den verksamhet som de är skyldiga att bedriva även i ett föränderligt klimat och aktivt bidra till kommunens mål om ett Koldioxidneutralt Linköping 2025. Klimatarbetet ställer andra krav på nämndens lokaler för att de ska vara anpassade så att grunduppdraget kan bedrivas även vid t.ex. höga temperaturer, stora regnflöden och andra klimatrelaterade utmaningar. Det gäller för såväl befintliga fastigheter som vid nybyggnation och för såväl förebyggande insatser som akuta insatser. Området leder troligtvis till ökade kostnader för området lokaler för Äldrenämnden.

Sammantaget bör en genomlysning ske i samtliga lokaler. Detta för att kunna ta fram en tydlig plan för befintliga verksamheter, dvs. vilka kan bli ändamålsenliga genom att byggas om/byggas till, och vilka behöver på sikt avvecklas i takt med om- och nybyggnation. Här har även erfarenheter från pandemin påvisat brister och behov som tidigare inte varit lika tydliga.

Social- och omsorgsförvaltningen ser löpande över befintliga lokaler och äldrenämndens verksamheter samt utreder möjligheter att hitta samordningsvinster och utvecklingsbehov för att ha en så ändamålsenligt verksamhet som möjligt.

För närvarande pågår därför utredning kring förändrade lokaler avseende dagverksamhet för att bättre samla den verksamhet som idag finns på Aspenområdet.

Även utredning och översyn kring centraliserat korttids är aktuellt och lyft som behov från olika håll för att möta framtidens utmaningar med fler svårt sjuka äldre i kommunalverksamhet. Utredning planeras att vara klart under hösten. Behov av tomtförslag alternativt befintlig lokal som möter behov av detta kommer att efterfrågas.

Framtida byggnationer bedöms byggas för 90-120 vårdbostäder, centraliserat korttids uppemot 150 platser.

Fastigheter som möter dessa behov är fortsatt ett behov för utveckling av verksamheten.

Behov av revidering eller ändring av nuvarande riktlinjer kommer också kunna ställa påverka behov av ändrade lokalförhållanden.

4. Lokalförsörjning 10 År

Nämnden redovisar följande förslag, till nybyggnation av boende för äldre 2023-2032. Vilken form av boende avgörs inför respektive byggnation. Inför ställningstagande om inriktning på boende tas bland annat hänsyn till hur stort boende som det är möjligt att bygga på den anvisade tomten. Inriktning för vårdboende är 90-120 platser förutsatt att stadsplaneringen och tomtens förutsättningar medger detta. Kostnader för hyrorna bedöms över åren rymmas inom ram, med demografimodellen som finansiering.

Lokalkostnader och kapacitet – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Lokal	Kapacitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Pri o
Violen**	13	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
Tunvalla	20-25		2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	
Berga (Skarpan)	90			18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	
Avveckling pga renovering	-20			-1400	-1400	-1400	-1400	-1400	-1400	-1400	-1400	
Nystart efter renovering	20-30				1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	
Älgvägen/Vistvägen	50-60				12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	
Djurgården	60-90					18000	18000	18000	18000	18000	18000	
Linghem	60					12000	12000	12000	12000	12000	12000	
Avveckling ospecificerat	-100					-9000	-9000	-9000	-9000	-9000	-9000	
Ospecificerat	120						24000	24000	24000	24000	24000	
Avveckling ospecificerat	-80					-7200	-7200	-7200	-7200	-7200	-7200	
Ospecificerat	90								18000	18000	18000	
Ospecificerat	90										18000	
Summa kapacitet	413-468											
Summa lokalkostnader*		400	2900	19500	33300	47100	71100	71100	89100	89100	107100	
Summa driftskostnader**		10000	26881	74149	134922	168685	195695	195695	256468	256468	317241	
Totala kostnader		10400	29781	93649	168222	299510	368128	368128	473158	473158	578188	

*Lokalkostnaderna har tagits fram utifrån senast kända hyresofferter och hyresnivåer samt nyckeltalet kostnad per plats. Indexuppräknning bör ske framöver.

**Summan baserad på dygnskostnad om 1850kr/dygn samt senast kända avtal

Driftskostnader och kapacitet – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Lokal	Kapacitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Pri o
Violen**	13	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
Tunvalla	20-25		16881	16881	16881	16881	16881	16881	16881	16881	16881	
Berga (Skarpan)	90			60773	60773	60773	60773	60773	60773	60773	60773	
Avveckling pga renovering	-20			-13505	-13505	-13505	-13505	-13505	-13505	-13505	-13505	
Nystart efter renovering	20-30				20258	20258	20258	20258	20258	20258	20258	
Älgvägen/Vistvägen	50-60				40515	40515	40515	40515	40515	40515	40515	
Djurgården	60-90					60773	60773	60773	60773	60773	60773	
Linghem	60					40515	40515	40515	40515	40515	40515	
Avveckling ospecificerat	-100					-67525	-67525	-67525	-67525	-67525	-67525	
Landeryd	120						81030	81030	81030	81030	81030	
Avveckling av befintliga platser Landeryd	-80						-54020	-54020	-54020	-54020	-54020	
Ospecificerat	90								60773	60773	60773	
Ospecificerat	90										60773	
Summa kapacitet	413-468											
Summa driftskostnader**		10000	26881	74149	134922	168685	195695	195695	256468	256468	317241	
Summa lokalkostnader*		400	2900	19500	33300	47100	71100	71100	89100	89100	107100	

Totala kostnader		10400	29781	93649	168222	21578	26679	26679	34556	34556	42434	
						5	5	5	8	8	1	

*Lokalkostnaderna har tagits fram utifrån senast kända hyresofferter och hyresnivåer samt nyckeltalet kostnad per plats. Indexuppräknning bör ske framöver.

**Summan baserad på dygnskostnad om 1850kr/dygn samt senast kända avtal

Totala kostnader, demografiersättning, hyresintäkter och kapacitet – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Lokal	Kapacitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Prio
Violen**	13	10400	10400	10400	10400	10400	10400	10400	10400	10400	10400	
Tunvalla	20-25		19381	19381	19381	19381	19381	19381	19381	19381	19381	
Berga (Skarpan)	90			78773	78773	78773	78773	78773	78773	78773	78773	
Avveckling pga renovering	-20			-14905	-14905	-14905	-14905	-14905	-14905	-14905	-14905	
Nystart efter renovering	20-30				22058	22058	22058	22058	22058	22058	22058	
Älgvägen/Vistvägen	50-60				52515	52515	52515	52515	52515	52515	52515	
Djurgården	60-90					78773	78773	78773	78773	78773	78773	
Linghem	60					52515	52515	52515	52515	52515	52515	
Avveckling ospecificerat	-100					-76525	-76525	-76525	-76525	-76525	-76525	
Landeryd	120						105030	105030	105030	105030	105030	
Avveckling av befintliga platser Landeryd	-80						-36412	-36412	-36412	-36412	-36412	
Ospecificerat	90								78773	78773	78773	
Ospecificerat	90										78773	
Summa kapacitet	413-468											
Demografiersättning		31600	68500	113000	161500	205800	251700	300800	347800	383300	383300	
Hyresintäkter*		981	2616	7192	13076	16415	19031	19031	24915	24915	30799	
Summa kostnader		10400	29781	93649	168222	215785	266795	266795	345568	345568	424341	
Övriga satsningar		22181	41335	26543	6354	6430	3936	53036	27147	62647	-10242	

*Hyran per kvadratmeter för nybyggda hyreslägenheter 2020 var 1 868 kr/kvm för riket som helhet, SCB. Summan baserad på en vårbostad på 35 kvm.

Nettokostnad Nyckeltalsredovisning – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Nyttjande grad
Vårbostäder	70	20**	Minst 95%*

*Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

**Nettokostnad

