

Genomlysning av äldre nämndens lokaler 2023

I samarbete av Social- och omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter AB.

Innehållsförteckning

Genomlysning av äldrenämndens lokaler.....	2
Begreppsdefinition	3
Bakgrund	3
Syfte	3
Avgränsning	4
Generellt om lokalerna	4
Metod	6
Inventering ändamålsenlighet och funktion	7
Lokalernas ekonomi	8
Kvalitativ bedömning och strategiskt ställningstagande	9
Resultat och Analys	9
Ändamålsenlighet och funktion	10
Lokalernas ekonomi	12
Kvalitativ bedömning och strategiskt ställningstagande	13
Sammanfattande resultat och rekommendationer	14
Bilaga 1	16

Genomlysning av äldrenämndens lokaler

Begreppsdefinition

Vårdboende - Särskild boendeform för äldre

Trygghetsboende - Biståndsbedömt trygghetsboende

Korttidsboende – Biståndsbedömt tillfälligt boende under begränsad tid

Avdelning – Del av vårdboendet med sammanhållna lägenheter och övriga ytor

Drift – Där benämningen drift förekommer avser det verksamhetens drift i form av personalkostnader och omkostnader kopplat till verksamheten.

Enhet - Vårdboende

Verksamhet – Kommunal (Leanlink) / privat, upphandlad utförare

Teknisk status – Byggnadens status avseende ytskikt, ljud och ljus, ventilation, klimatanpassning

Bakgrund

För att möta framtidens utmaningar inom äldreomsorgen ställs krav på utveckling av kommunens verksamheter utifrån bland annat utformning av lokaler där vård och omsorg ska bedrivas. Lokalerna behöver utformas för att både kunna möta en målgrupp med mer omfattande omsorgsbehov än idag men även för att möta en ökad målgrupp med personer med demenssjukdom. Lokalerna behöver utifrån framtidens utmaningar ha förutsättningar för att bedriva en effektiv verksamhet och på ett enkelt sätt kunna anpassa verksamheten utifrån de behov som målgruppen har av patientsäkerhet, utevistelse, utrustning och tillgänglighet. Även lärdomar efter pandemin utifrån behov av att tillgodose basala hygienrutiner och förhindra smittspridning bör finnas med i utformning och anpassning av framtida lokaler för målgruppen.

Social- och omsorgsförvaltningen har behov av en sammantagen bild av samtliga lokaler som underlag för beslut kring prioriteringar, budgetarbete och lokalförsörjningsplaner. Utifrån detta har uppdrag av genomlysning av samtliga vårdlokaler givits till Lejonfastigheter AB. Initialt prioriteras de lokaler där äldrenämnden har verksamhet i form av vårdbostad. Uppdraget om genomlysning innefattar lokalernas funktionalitet utifrån nuvarande och framtida målgrupp, lokalernas möjlighet att anpassas och lokalernas ekonomi.

Under 2022 utfördes en omfattande kvantitativ inventering och sammanställning av vårdbostädernas egenskaper och förutsättningar som antalet vårdplatser, storlekar på ytor och lägenheter, lokalkostnader per plats och ombyggnadsmöjligheter. Den kvantitativa sammanställningen har under våren kompletterats med platsbesök och bedömning av respektive vårdboendes lokaler. Besökta vårdboenden, antal brukarplatser och fastighetsägare visas i bilaga 1.

Syfte

Genomlysningens syfte är att ge Social- och omsorgsförvaltningen en sammantagen bild av samtliga lokaler som förhys för äldrenämnden. Genomlysningen ska utgöra ett underlag för beslut kring prioriteringar, budgetarbete och lokalförsörjningsplaner för att förbättra förutsättningarna för en bra långsiktig planering och strategiska vägval. I detta skede är avsikten att göra ställningstaganden angående lokalernas ekonomiska förutsättningar och information om lokalernas faktiska skick och funktion, med målet att på ett pedagogiskt sätt redovisa en sammanfattad helhetsbild av respektive lokal.

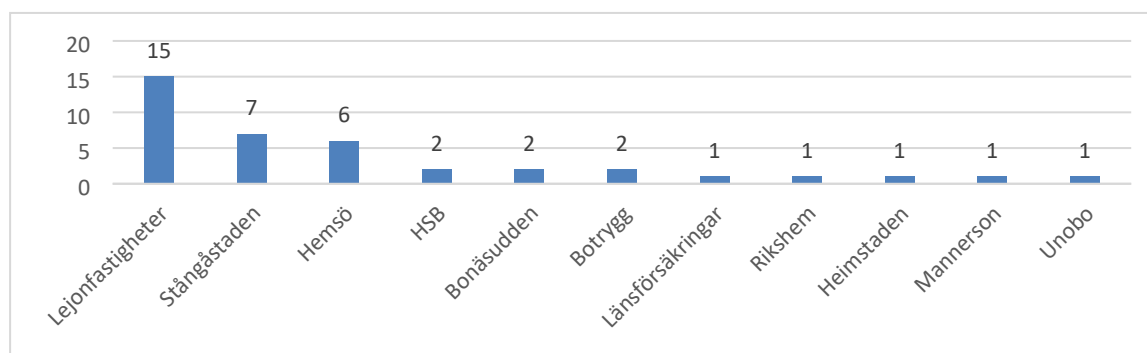
Avgränsning

Projektet har avgränsats till att initialt genomlysa vårdbostäder. En genomlysning av biståndsbedömda trygghetsboenden återstår att genomföra i ett kommande skede.

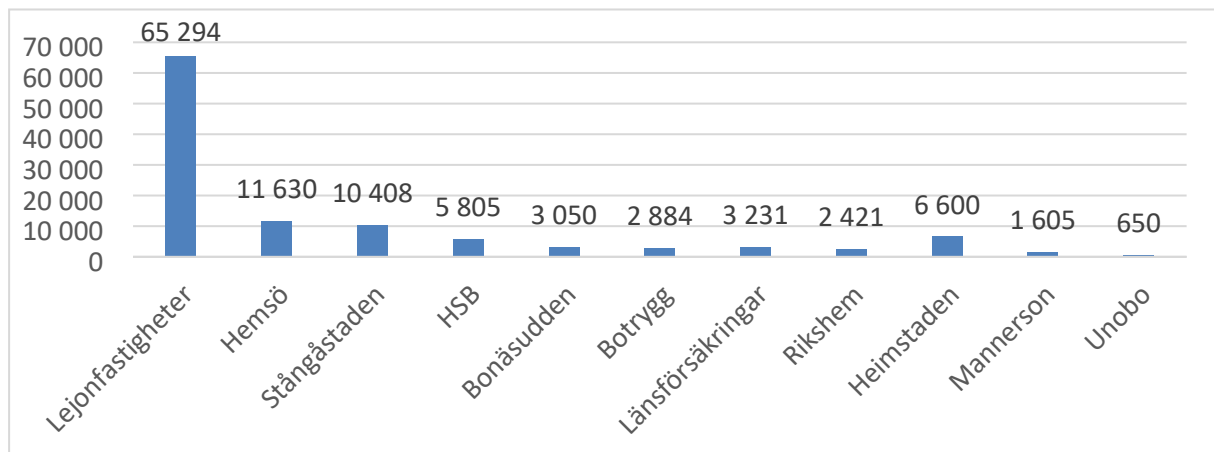
Anledningen till att vårdboenden prioriteras är att de utgör störst antal platser, har störst behov av tillkommande platser i antagen lokalförsörjningsplan och har störst andel lokalyta med påtalade brister i ändamålsenlighet med avseende på gemensamhetsytor och personalytor.

Generellt om lokalerna

I det inhyrda beståndet finns idag 39 enheter med 1364 platser (inventerat 230301) med inriktning särskilt boende/vårdbostad. Av dessa 39 objekt äger Lejonfastigheter AB 15, AB Stångåstaden 7 och övriga 17 ägs av privata aktörer.

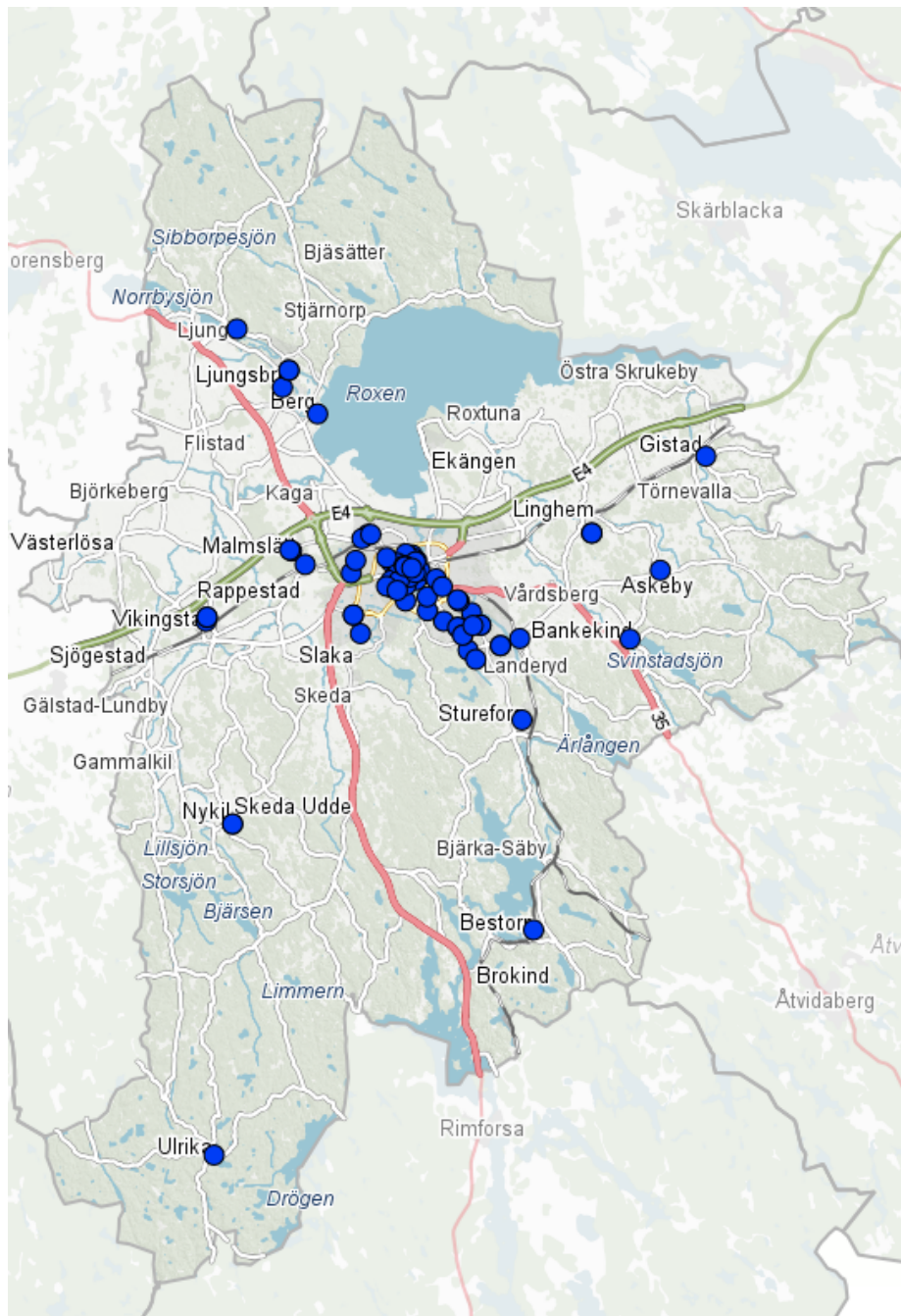


Förhållandet i kvadratmeter ser ut enligt nedan.



Noteras att AB Stångåstaden's vårdboenden ingår i större enheter med servicelägenheter.

Avdelningarnas storlek varierar mellan 6 och 23 platser per avdelning, vanligast är dock avdelningar med 10 platser. Noteras bör att de små enheterna oftast finns i en fastighet där annan av Social- och omsorgsförvaltningens verksamhet också finns, till exempel på trygghetsboenden. I dessa fall omfattar hyresavtalet hela fastigheten med den totala verksamheten. Om en del av verksamheten går ur sina lokaler är det inte säkert att de lokalerna kan ställas om till annan verksamhet, vilket gör att hyreskostnaden kvarstår för Social- och omsorgsförvaltningen trots delvis vakanta lokaler.



Figur 1 - Den geografiska spridningen inhyrda lokaler för vårdboenden. Noteras att i kartan syns även biståndsbedömda trygghetsboenden.

Metod

Inventering ändamålsenlighet och funktion

Att objektivt inventera lokalers funktion och ändamålsenlighet är utmanande. Avsikten har därför varit att konkretisera frågeställningen genom att peka ut prioriterade funktioner och punkter i aktuellt antaget funktionsprogram i en checklista för inventering vid platsbesök. Checklistan specificerar totalt 83 funktioner i följande kategorier:

- IT, Lås, Larm, Brand
- Enskilda lägenheter
- Gemensamhetsutrymme på avdelningen
- Personallokaler/verksamhet
- Teknisk status

Resultatet från inventeringen är avsett att ge en indikation om huruvida utpekade funktionskrav uppfylls eller inte, samt en indikation om det är möjligt att tillgodose behovet i befintliga lokaler genom till exempel anpassning genom ombyggnation eller om det saknas fysiska förutsättningar helt och hållet. Inventering av respektive boende är dokumenterat i checklistor för respektive boendebesök. Resultatet har sedan sammanställts i ett samlat underlag för att underlätta jämförelser mellan boendena.

Lokal-förutsättningar								Ekonomi
Sammanvägd funktion	IT, Lås, Larm, Brand	Lägenheter	Gemensamh. utrym.	Verksamhet	Teknisk status	Nöjdhet - Brukarund. 2022	Kommentar	Sammanvägd ekonomi
						91	Med endast mindre anpassningar kan boendet bli mycket bra	
						82	Nybyggda lokaler, uppförda 2016-2018. Uppfyller de flesta krav som ställs. Finns synpunkter på hur utformningen kunde varit bättre, vilket tas tillvara på inför kommande nybyggnationer.	
						81	Referensgrupp påtalar att köken är bra, vilket konstateras vid platsbesök. Bra lokaler i markplan som generellt håller modern standard och fungerar bra för verksamheten. Största bristen är total avsaknad av mötesrum/grupprum/konferensrum, där verksamheten tvingas nyttja pausrum vid alla möten som inte kan hanteras i fasta kontorsutrymmena.	
						79	Relativt modernt boende med genomgående bra standard. Mycket fint läge och omgivande miljö.	
						73	Inga förråd på avdelningarna och ont om mötesrum, men fungerar bra enligt verksamheten ändå. I princip samtliga WC-grupper i behov av underhåll. Stångåstaden har planer för renovering, som dock medför att alla boende behöver evakueras. Verksamheten behöver stöttning i den frågan. Bra lokaler i övrigt.	
						72	I grunden ett fint boende med bra ljusinsläpp till lägenheter trevlig innergård. Intrycket faller dock mycket på grund av snålt tilltagna ytor för personal, små gemensamhetsutrymmen och framförallt har ventilationen dålig funktion med t.ex. spridning av matos. Även stor problem med överhörning genom lägenhetsdörrar som är förvånansvärt dåligt ljudisolerade eller nästan inte alls.	
						70	Mycket fint boende med bland de bästa med avseende på utemiljö. Dock stor avsaknad av mötesrum och personalytor, som tvingar till speciallösningar i lokalerna. Stort önskemål om att tillskapa dessa, tidigare diskussion med fastighetsägare har gett indikation om att det finns idéer och möjlighet.	
						69	Bra lokaler med modern standard där stora delar uppfylls även utifrån aktuella funktionskrav. Dock saknas möteslokaler för personal. I kombination med problematik med överhörning på fasta kontorsplatser ger det problem att hålla privata möten. Påtalat är dock att boendets utformning inte är utformat förenligt med aktuell forskning om utformning av boende för demens. Mycket långa korridorer med återvändsgränder.	

Figur 2 - Utdrag ur sammanställning

Det har även gjorts en sammanvägd bedömning för att visa en helhetsbild för samtliga kategorier, till en nivå som redovisas som grön, gul eller röd (se figur 2).

Generellt är bedömningen gjord så att lokalers sammanvägda funktion utpekats som sämre om den:

- i hög grad saknar prioriterade funktioner
- i hög grad saknar möjligheten att tillskapa saknade funktioner genom till exempel ombyggnation.
- har brister i det fysiska skicket eller låg standard som helhet

Det bör noteras att ställda funktionskrav är en intern kravställning från äldrenämndens antagna funktionsprogram för vårdboenden, vilket grundar sig på egen kravställning på lokalerna såväl som aktuella myndighetskrav. Att en lokal saknar vissa efterfrågade funktioner innebär inte nödvändigtvis att det är svårt eller omöjligt att erbjuda kvalitativa vårdplatser i lokalerna. Bedömningarna har gjorts av sakkunniga där Lejonfastigheter AB har bistått med ett fastighetsägarperspektiv och Social- och omsorgsförvaltningen med ett hyresgäst- och verksamhetsperspektiv.

Lokalernas ekonomi

Utöver lokalernas funktion har en värdering gjorts av respektive lokals bedömda kostnadseffektivitet. Den sammanvägda bedömningen baseras i huvudsak på äldrenämndens kostnad per vårdbostad, vilket beräknas som nettot av lokalhyran, kostnaden för verksamhetens drift och de intäkter som erhålls för bostäderna samt avgift för omsorg och kost. Nedanstående exempel visar hur detta beräknas.

Exempel

Boende:	Vårdbostad Sandrinoparken
Antal platser:	51 st
Lokalhyra:	6 815 000 kr/år
Driftkostnad verksamhet	39 836 000 kr/år
Hyresintäkt Social- och omsorgsförvaltningen	3 647 000 kr/år
Omsorgs- och kostavgift	3 025 000 kr/år

$$\begin{aligned} \text{Nettokostnad} &= \text{Lokalhyra} + \text{Driftkostnad} - \text{Hyresintäkt} - \text{Omsorgs- och kostavgift} = \\ &= 6\,815\,000 + 39\,836\,000 - 3\,647\,000 - 3\,025\,000 = \\ &= 39\,979\,000 \text{ kr / år} \end{aligned}$$

$$\text{Nettokostnad / vårdplats} = 39\,979\,000 / 51 = 783\,900 \text{ kr / plats och år}$$

Då det inte finns något etablerat övre gränsvärde för vårdbostädernas nettokostnad har boendena sorterats från lägst till högst nettokostnad per plats och delats ut i tre segment, de som är billigast (grön), dyrast (röd) respektive mittensegmentet (gul).

Kvalitativ bedömning och strategiskt ställningstagande

Det faktaunderlag som är insamlat i de olika delarna av genomlysningen är avsett att ligga till grund för flera olika strategiska ställningstaganden för lokalernas framtida nyttjande. Informationen har bearbetats av Social- och omsorgsförvaltningen samt Lejonfastigheter AB tillsammans, för att ge förslag till och fastställa lämplig strategi och ställningstagande för respektive vårdboende.

Resultat och Analys

Ändamålsenlighet och funktion

Det som utmärker lokalernas funktion är att de flesta enheter idag har ändamålsenliga lokaler i själva boendedelen, det vill säga brukarens lägenhet. Där det dock finns behov att se över och arbeta vidare med är personalens utrymmen som på flera enheter är undermåliga. Vissa enheter saknar flera av de faciliteter för personal som kan härledas av myndighetskrav, till exempel tillräckligt rymliga lunchrum med möjlighet att värma mat och omklädningsrum för både damer och herrar. De enheter där detta i störst mån saknas är de enheter som oftast finns i en fastighet med ordinära lägenheter, där det också finns ett trapphus, utemiljö och källarutrymmen som delas med privathyresgäster.

I de boenden som uppfyller standarden och funktionen för brukarnas lägenheter, finns det fortfarande utrymme för förbättring. Även om ett boende uppfyller lagstadgad nivå för brandskydd kan det fortfarande vara föråldrat och i behov av komplettering. Det förekommer även problem med överhörning i personalutrymmen, utdaterade lösningar för lås- och passersystem och flera boenden har ventilation som inte är anpassad för dagens verksamhet. Det kräver ofta inga större utredningar för att härleda behovet, utan är normalt en ekonomisk fråga, där det i slutändan handlar om prioritering mellan boenden.

Det naturliga tillfället att utföra underhåll i bostäderna är i luckan som uppstår efter att lägenheten blir tom och att ny boende flyttar in. Dagens vårdkö sätter hög press på tid för tillträde av vårdplatser, vilket sannolikt medför att underhåll och reparation av vissa lägenheter skjuts på tiden. Vid besök av Lejonfastigheter AB har det även konstaterats att underhållet sköts undermåligt av vissa fastighetsägare. Detta underlag kan ligga till grund för att Lejonfastigheter AB ska kunna påtala behov av, och att sedvanligt underhåll utförs. Lejonfastigheter AB kommer också föra dialog med de berörda fastighetsägarna om att dessa lägenheter behöver renoveras mycket skyndsamt eftersom det idag är en stor kö till dessa platser.

Den kravställning på lokalerna som har använts vid genomlysningen är det funktionsprogram som finns framtaget för Social- och omsorgsförvaltningen. I den interna kravställningen från Social- och omsorgsförvaltningen ges en tydlig bild av vad som förväntas av lokalerna. Men det är viktigt att komma ihåg att dessa krav bör vara flexibla och anpassningsbara baserat på förändrade omständigheter och behov. I genomlysningen har det varit viktigt att ta hänsyn till att dessa krav ställs på nybyggnation och vid större renoveringar och inte i befintligt bestånd. I dagens bestånd finns fastigheter som är byggda från tidigt 1900-tal och fram till 2019. Detta innebär att alla boenden är byggda under olika tid när olika lagkrav och regler har gällt. Givetvis eftersträvas att alla boenden ska vara så optimala som möjligt. Men vissa anpassningar efter kravställningen på vårdbostad som finns, är mycket

kostsamma att genomföra i efterhand vilket också måste beaktas vid en stor renovering av en byggnad. I dessa lägen är det högaktuellt att ställa kostnaderna för att bygga om gentemot att bygga nytt mot varandra för att se vilken av alternativen som är mest fördelaktiga. I denna diskussion är det viktigt att även ha med sig att nyproduktion tar mycket lång tid och kanske inte alltid är det som kan väljas utifrån behovet av platser och att platser inte kan ersättas förrän ett ersättningsboende finns på plats. Det som dock kan ses i materialet är att de nybyggda enheterna i de flesta parametrar är mer ändamålsenliga i funktion för både brukare och personal. Nybyggda boenden är förmodligen också mer framtidssäkra, då funktionskraven ständigt förändras och utvecklas, vilket kan härledas av utvecklingen de senaste 20 åren. Nedan framgår en övergripande sammanställning för samtliga kategorier som visar hur stor andel av vårdboendena som uppfyller kravställningen för ändamålsenlighet och funktion.

IT, lås, larm och brand:

Resultatet visar att 10 (26 %) vårdboenden uppfyller kraven helt, två (5 %) vårdboenden uppfyller inte kraven och resterande 27 (69 %) uppfyller kraven delvis. Larmsystem för de boendes räkning klarar standard. Räddningstjänsten Östergötland (RTÖG) genomför regelbundna tillsynsrundor på boenden där kompletterande åtgärder till brandsäkerhet vidtas löpande. Främst är det lås- och passagesystem som väger ner bedömningen. För de vårdboenden som inte klarar kraven går det att tillföra nya system, varpå insatser för detta redan pågår.

Enskilda lägenheter:

Resultatet visar att alla 39 (100 %) boendelägenheter uppfyller funktionskraven helt eller delvis. De vårdboendena som delvis uppfyller kraven är med anledning att underhållet är eftersatt, vilket innebär att de egentligen uppfyller kraven som finns ställda på en lägenhet så som hall, badrum, bostadsrum/vardagsrum, lägenhetsförråd med flera. Det som väger ner bedömningen är att den tekniska statusen inte alltid uppfylls som exempelvis krav på ytskikt.

Gemensamhetsutrymme på avdelningen:

Resultatet visar att 27 (69 %) vårdboenden uppfyller kraven helt och 12 (31 %) vårdboenden uppfyller kraven delvis. Det som väger ner bedömningen är främst de vårdboenden som är begränsade till fastighetsytan. Följden blir begränsade gemensamhetsytor eller där avdelningarna är uppdelade mellan olika våningsplan som gör det svårare att uppnå funktionskraven under denna kategori.

Personallokaler/verksamhet:

Resultatet visar att sex (15 %) vårdboenden inte uppfyller kraven och sju (18 %) vårdboenden uppfyller kraven helt. De resterande 26 (67 %) vårdboenden som delvis uppfyller kraven, går utifrån utvärdering att åtgärda med enklare medel. Inom denna kategori faller bedömningen främst på för små och/eller en avsaknad av mötes-, kontors- och omklädningsrum för personal.

Teknisk status:

Resultatet visar att 13 (34 %) vårdboenden klarar kraven helt och 22 (56 %) vårdboenden uppfyller kraven delvis. De resterande 4 (10 %) vårdboenden som inte uppfyller kraven beror främst på att byggnaderna består av äldre byggnation. Till följd av detta kan det i vissa vårdboenden finnas äldre ventilationssystem som är integrerade i byggnaden, vilket resulterar i sämre inomhusklimat samt behov av underhåll när det kommer till ytskikt. Insatser med underhåll är redan i gång på vissa vårdboenden och avser att fortlöpa där det bedöms finnas ett behov samt enligt fastställda underhållsplaner.

Sammanvägd bedömning:

Resultatet visar att en helhetsbedömning sett från vårdboendenas ändamålsenlighet och funktion är att 20 vårdboenden (51 %) är helt gröna, 17 (44 %) vårdboenden är gula och 2 (5 %) vårdboenden är röda. Den sammantagna bedömningen indikerar vilka vårdboenden som man bör titta närmare på.

Lokalernas ekonomi

Lokalkostnaderna utgör ungefär 17 % i snitt av den totala kostnaden per vårdplats. Det som står för den stora delen av totalkostnaden är verksamhetens driftskostnad. Små boenden har dyrare verksamhetsdrift vilket främst kan härledas till att de oftast kräver samma bemanning trots att platserna är färre. Små enheter finns ofta i ett större hyreskontrakt där andra enheter/verksamheter bedriver verksamhet i samma hyreskontrakt vilket behöver beaktas vid eventuella strategiska val. En etablerad generalisering är att större boenden, med cirka 40 platser eller mer, medger en mer effektiv verksamhetsdrift och därmed lägre kostnader för verksamheten.

Stora boenden har oftast en lite större andel lokalkostnad jämfört med små boenden. Dels för att verksamhetens driftkostnad tenderar att vara lägre för stora enheter, dels för att de större boendena är byggda under de senaste 10–15 åren och generellt har högre standard och därmed hyra.

Medan lokalkostnaderna utgör en mindre betydande del av den totala kostnaden per vårdplats, är det viktigt att inte enbart fokusera på kostnaden utan också på vilket värde som lokalerna tillför. Kvaliteten på vårdplatserna och komforten för brukarna är den aspekt som kanske är svårast att objektivt mäta vid jämförelser mellan boenden. För att säkerställa hur nöjda boende och verksamhet är på varje vårdboende skulle ännu mer vikt läggas på brukarundersökning för att ännu skarpare kunna jämföras mot kostnaderna för lokaler och verksamhet. Socialstyrelsens brukarundersökning kan användas för detta, men då den inte ger ett resultat om inte fler än 9 personer på enheten har svarat så är det i dagsläget många av de lite mindre enheterna som inte får ett resultat i denna undersökning.

Verksamhetens driftskostnad är som tidigare konstaterats, den allra största posten för hur mycket en plats kostar. Den är direkt kopplat till vilket dygnspris som varje plats

ersätts med. Hur en enhet i detta material har placerat sig i det högre eller lägre segmentet för kostnaden av driften är helt avgörande av vilket dygnspris som varje enhet har i 2023 års pris. Om en upphandling eller omförhandling av avtal kommer att ske i närhet kommer troligtvis enhetens placering i denna sammanställning påverkas i stor utsträckning. Social- och omsorgsförvaltningen ser en trend i att vårddygnspriserna har ökat markant under de senaste åren. Eventuella tillkommande kostnader för verksamheten i form av tilläggsavtal eller extra ersättning för drift finns ej med i detta material och kan vara en felkälla i driftskostnaden, detta kan dock säkerställas vid årsbokslut årligen.

Intäkten per plats som äldrenämnden får i form av hyra och avgifter, är beroende av hur stor del av året som platsen har varit belagd samt om stora renoveringar har utförts vilket inneburit att tillträde inte kunnat ske. Det medför viss ytterligare felmarginal i jämförelsen mellan boenden då totala intäkter endast bestäms vid varje årsslut. Alternativt att löpande bedöma prognosen för respektive boende är i teorin görbart, men resurskrävande. Tomma platser ger därmed sänkt täckning för de lokalkostnader som äldrenämnden har. Förekomsten av tomma platser bör belysas extra tydligt i den fortsatta genomlysningen av biståndsbedömda trygghetsboenden, där det idag finns många tomma platser. Bedömning bör göras om avveckling alternativt ombyggnation av trygghetsboende kan vara ett alternativ för att snabbare ställa om platser där efterfrågan är stor.

En översyn har gjorts över lokalhyresavtal som löper ut i närtid (2024-2026). Generellt föreslås inga uppenbara åtgärder, men ett flertal indikationer om vart det finns förutsättningar för förhandling. Ett antal hyresavtal med lång förlängningstid rekommenderas att omförhandlas för att få ner förlängningstiden och därmed ge ökad flexibilitet i samband med att nybyggda vårdboenden byggs och tas i bruk 2027-2030. Lejonfastigheter AB ser även de en ökad kostnad för nyproduktion, likt den nationella prisökningen i hela samhället och detta förutspås ge en allt högre lokalkostnad (kvadratmeterpris) på nyproducerade fastigheter.

Resultatet visar att en medelkostnad för vårdboendenas hyror landar på 1 389 kr/kvm. Det är 20 (51 %) vårdboenden som hamnar över medelhyreskostnaden sett till kr/kvm. Dessa vårdboenden, som hamnar i det dyrare segmentet, är av nyare fastighetskaraktär och har en central placering i Linköpings kommun. Tre av dessa boenden ligger ej centralt och bör därmed studeras närmare avseende varför de landar i det dyrare segmentet.

Det kan även konstateras att de fem vårdboenden som har dyrast lokalkostnad/lägenhet har bra lokaler och indikationen är att kostnaden härstammar från lokalernas förhållandevis högre standard. Däremot utgörs de boenden som är 6:e – 11:e dyrast, med avseende på lokalkostnad/lägenhet, i huvudsak av lokaler med utpekade brister och små enheter (med undantag för Åleryd).

Kvalitativ bedömning och strategiskt ställningstagande

Den sammantagna bedömningen pekar på att det bör finnas en tydlig strategi för hur lokalerna som inte längre är ändamålsenliga eller kostnadseffektiva ska hanteras. Detta kan inkludera omförhandling av hyresavtal, renoveringar eller till och med avveckling av vissa lokaler. Samarbete mellan Social- och omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter AB kommer att vara avgörande för att säkerställa att beslut som fattas är i linje med både de strategiska och operativa målen.

När en helhetsbild över alla objekt inom äldreomsorgens lokalbestånd är gjord kan strategiska beslut på helheten fattas. Utöver identifiering av problem i lokaler är ett minst lika viktigt konstaterande att kunna peka ut och underbygga vilka boenden som är konstaterat bra, med bra lokaler och god ekonomi. Det ger helt andra förutsättningar att med trygghet kunna planera för lokalerna långsiktigt.

Medan den genomlysning som utförts av vårdboendena är värdefull och viktig för kommande planering är bedömningen att motsvarande arbete behöver göras även för biståndsbedömda trygghetsboenden för att få en heltäckande bild över äldrenämndens bestånd av lokaler. I september 2023 finns en kö till vårdbostad på ca 90 individer medan det till biståndsbedömda trygghetsboenden finns ca 65 lediga platser. Således behöver del två genomföras så snart som möjligt för att skapa helhetsbilden, men så även för att fortsätta arbetet för att hitta metoder att övervaka och utvärdera vårdlokaler regelbundet på ett systematiskt sätt. Detta för att säkerställa att lokaler och verksamheter förblir ändamålsenliga, kostnadseffektiva och i linje med de övergripande målen för äldrenämnden.

Det format som används för denna genomlysning kan tjäna som en mall för framtida genomlysningar av andra lokaler. Det är dock viktigt att regelbundet uppdatera och förbättra format baserat på återkoppling och lärdomar från varje genomlysning.

Sammanfattande resultat och rekommendationer

Resultatet i rapporten ger en sammantagen bild av samtliga vårdbostäder inom äldrenämndens bestånd och kommer att ligga till grund för planering av samlokalisering korttids samt vid planering av nyproduktion.

Utifrån resultatet i rapporten går det att konstatera att Lejonfastigheter AB:s roll som kravställare är av största vikt för att påverka både nuvarande lokalers ändamålsenlighet och funktion men även utifrån kravställningar på tidsplaner och utförande vid om- och nyproduktion.

Arbetet med genomlysningen har bidragit till ett ömsesidigt lärande mellan Lejonfastigheter AB och Social- och omsorgsförvaltningen. Detta bidrar till fortsatt utvecklande och fördelning av roller mellan Lejonfastigheter AB och Social- och omsorgsförvaltningen som bidrar till samsyn i behov, beställning och leverans.

Utifrån arbetet med rapporten rekommenderas att nuvarande funktionsprogram avseende vårdboende kontinuerligt revideras för att säkerhetsställa lokalernas ändamålsenlighet och flexibilitet för att kunna möta förändrade målgrupper.

Utifrån resultatet i rapporten rekommenderas även att underlaget ska ligga till grund för att fastställa och budgetera behov av investeringar i befintliga lokaler i samband med revidering av lokalförsörjningsplan. I Social- och omsorgsförvaltningens aktuella lokalförsörjningsplan planeras det för att avveckla kostnadsdrivande och ej ändamålsenliga verksamheter till förmån för planerade lokalprojekt i lokalförsörjningsplanen. Ur underlaget är avsikten att kunna peka ut en eller flera inhyrningar som bör sägas upp för att motivera nybyggnation eller alternativ inhyrning av mer ändamålsenliga och/eller kostnadseffektiva lokaler för vårdboende. Genomlysningen ligger till grund för och motiverar till de kommande förslag till beslut för att förverkliga målsättningen i lokalförsörjningsplanen.

Rekommendation är att låta underlaget utgöra förhandlingsverktyg för omförhandling av lokalhyresavtal som är identifierade som förhållandevis dyra framför allt där lokalerna har sämre ändamålsenlighet och skick.

Rapporten rekommenderas även som underlag vid prioritering av fördelning av medel för till exempel lokalanpassningar och investering i lokalerna och planering av eget utfört underhåll för de lokaler där hyresgästen (äldrenämnden) ansvarar för underhållet.

Bilaga 1

Ägare	Brukar- platser (230301)	Populärnamn
Lejonfastigheter AB	20	Vårdbostad Ekhult
Lejonfastigheter AB	62	Vårdbostad Vallastaden
HSB Grannskapsgårdar AB	45	Vårdbostad Stiglötsgatan
Samhällsfastigheter i Linköping AB (SBB)	51	Vårdbostad Sandrinoparken
Lejonfastigheter AB	24	Vårdbostad Trastsången Lingham
Lejonfastigheter AB	128	Vårdbostad Åleryd
AB Stångåstaden	23	Vårdbostad Kanalgården
Unobo Linköping	7	Vårdbostad Solstickan
Hemsö Fastighets AB Fordonskolan	29	Vårdbostad Kärna
Lejonfastigheter AB	13	Gläntan/Spinnrocken
Hemsö Fastighets AB Fordonskolan	16	Vårdbostad Kastanjen
Samhällsfastigheter i Linköping AB (SBB)	36	Vårdbostad Valthornsgatan
Heimstaden Duvan AB	95	Vårdbostad Duvan
Lejonfastigheter AB	56	Vårdbostad Ekbacken
HSB Grannskapsgårdar AB	40	Vårdbostad Garnisonen
Länsförsäkringar Östgöta	50	Vårdbostad Bantorget
Samhällsfastigheter i Linköping AB (SBB)	39	Vårdbostad Ekollongatan
Lejonfastigheter AB	21	Servicehus Tallholmsvägen 115-119
Lejonfastigheter AB	45	Vårdbostad Kvarnbacken
Botrygg Fastigheter HB	21	Vårdbostad Vasastan
AB Stångåstaden	18	Vårdboende Trollflöjten
AB Stångåstaden	18	Vårdbostad Vretaliden
Hemsö Fastighets AB Fordonskolan	48	Vårdbostad Landeryd
Bonäsudden Fastighets AB	26	Vårdbostad Gammelgården
Hemsö Bokbacken Fastigheter AB	30	Vårdbostad Kärna vårdby
AB Stångåstaden	42	Vårdbostad Berga
Bonäsudden Fastighets AB	7	Vårdbostad Ekero
Senioren kb Elektroniken 3 (Mannersons Fastighets AB)	29	Vårdbostad Gröna gården
AB Stångåstaden	31	Vårdbostad Skraddaregården
Lejonfastigheter AB	19	Vårdbostad Gåsen
Lejonfastigheter AB	50	Vårdbostad Valla Park
Hemsö Fastighets AB Fordonskolan	21	Vårdbostad Villa Ryd
Hemsö Fastighets AB Fordonskolan	30	Vårdbostad Järdalavägen
Lejonfastigheter AB	21	Vårdbostad Bastuplan
Hemsö Bokbacken Fastigheter AB	28	Vårdbostad Ånestad
Rikshem Idrottsplatsen AB	48	Vårdbostad Hagalund
AB Stångåstaden	10	Vårdbostad Solgläntan
Botrygg Fastigheter HB	31	Vårdbostad Brushanen
Lejonfastigheter AB	36	Vårdbostad Gottfridsbergs gård