

Social- och omsorgsförvaltningen
Hanna Pettersson

2023-10-10

Dnr ÄN 2023-784

Äldrenämnden

Genomlysning av äldrenämndens lokaler

Förslag till äldrenämndens beslut

1. Rapporten godkänns.

Ärende

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 har uppdraget prioriterats utifrån de lokaler där äldrenämnden har verksamhet i form av vårdbostad.

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.

Bifogad rapport ska ses som en delrapportering. Nästa steg är genomlysning av biståndsbedömda trygghetsboenden. Förslag på åtgärder till beslut kan presenteras först efter att genomlysning på hela äldrenämndens bestånd av lokaler för äldreomsorg är genomfört.

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

Resultatet visar även på ett behov av kontinuerlig revidering av nuvarande funktionsprogram. Resultatet kan även utgöra förhandlingsverktyg för omförhandling av lokalhyresavtal samt vara ett underlag vid prioritering av fördelning av medel för till exempel lokalanpassningar.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Genomlysning av äldrenämndens lokaler

Bilaga – Rapport Genomlysning av äldrenämndens lokaler 2023

Bakgrund

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 har uppdraget prioriterats utifrån de lokaler där äldrenämnden har verksamhet i form av vårdbostad. 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.

Bifogad rapport ska ses som en delrapportering för uppdraget. Nästa steg är genomlysning av biståndsbedömda trygghetsboenden. Förslag på åtgärder till beslut utifrån helheten kan presenteras först efter att även genomlysning av biståndsbedömda trygghetsboenden genomförts.

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 biytor och lägenheter, lokalkostnader per plats och ombyggnadsmöjligheter. Detta presenterades för äldrenämnden i oktober 2022. Den kvantitativa sammanställningen har under våren 2023 kompletterats med platsbesök och bedömning av respektive vårdboendes lokaler. Resultatet har sammanställts i en rapport vilket bifogas till denna tjänsteskrivelse.

Genomlysningen av vårdbostad har för att kunna besvara uppdraget utgått från tre delar:

- Inventering av ändamålsenlighet och funktionalitet
- Ekonomi
- Kvalitativ bedömning och strategiskt ställningstagande

Sammanvägda slutsatser

Resultatet i rapporten ger en sammantagen bild av samtliga vårdbostäder inom äldrenämndens bestånd och kommer att ligga till grund för planering av samlokaliserat 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 vårdbostad 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 utförd underhåll för de lokaler där hyresgästen (äldrenämnden) ansvarar för underhållet.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten belyser att investeringar i äldreomsorgens lokaler behöver göras och att investeringarna i äldreomsorgslokaler behöver tydliggöras både i internbudget och i lokalförsörjningsplan.

Kommunala mål

Välfärdstjänster med hög kvalitet, tillgänglighet och individen i centrum

I Linköping ges snabb, tillgänglig och korrekt service genom digitala lösningar. Vård- och omsorgstjänster ges utifrån en helhetssyn på den enskilde. Alla Linköpingsbor kan åldras med värdighet där kommunen tillgodoser dem med störst behov. I Linköping finns många alternativ som individen själv väljer mellan. Det civila samhället är en naturlig samarbetspartner i att skapa fler

kontaktytor och ge ett bättre stöd till individen med fokus på närhet och gemenskap. Kommunens välfärdstjänster kännetecknas av trygghet, värdighet och delaktighet oavsett utförare.

Kostnadseffektiv verksamhet

Linköpings kommuns verksamhet såväl inom kommunen som hos privata utförare är kostnadseffektiv och möter i hög utsträckning målgruppens behov. Kommunens verksamheter utvecklas ständigt genom prioriteringar, effektiviseringar och förnyelse för att säkerställa fortsatt kostnadseffektivitet.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Samråd

Genomlysningen har genomförts i ett nära samarbete mellan Social och - omsorgsförvaltningen och Lejonfastigheter AB.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Information enligt 19 § medbestämmandelagen har genomförts.

Social- och omsorgsförvaltningen

Susanna Lundstedt

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB