



## Nytt Äldreomsorgscenter

### Syftet

Syftet med denna rapport är synliggöra de möjligheter och synergieffekter som ett nytt Äldreomsorgscenter kan generera jämfört med nuvarande vård- och omsorgsboende.

Tydliggörande av effektivisering och annan vinning med byggandet i monetära termer kommer att redovisas eller på annat sätt påvisas så långt det är möjligt.

### Bakgrund

I den ekonomiska långtidsprognosen som PWC har tagit fram för Timrå Kommun, antas det att behovet av vård- och omsorgsboende kommer att öka med 90 lägenheter fram till 2035, under förutsättning att behoven ser likadana ut då som idag. Av uppdraget framgår att ett nytt vård- och omsorgsboende bör börja byggas senast 2019, för att kunna möta efterfrågan. Förutom vård- och omsorgsboende ska Äldreomsorgscenter även inrymma dagverksamhet och korttidsvård.

För de närmaste fem åren, 2017-2021, bedöms behovet vara i balans när det gäller efterfrågan på permanent vård- och omsorgsboende. I den framtagna prognosen finns samtidigt en omnämnd risk för underskattning, specifikt vad det gäller behovet av platser för personer med demenssjukdom.

### Nuläget

Idag finns två stycken vård och omsorgsboenden som bedöms vara kostnadsineffektiva sett till kvadratmeter- och personalperspektiv. Totalt handlar det om 69 stycken lägenheter.

Vidare finns befintlig korttidsvård och dagvård i kommunalregi som man vill se över hur man får ut bästa ”nytta” både för både boende och personal.



Av budget 2018 för Äldreomsorg vård och omsorgsboenden för Timrå Kommun ses följande:

Intäkter: -30 000 tkr

Kostnader:

varav

Personal: 93 000 tkr

Hyror: 23 000 tkr

Övrigt: 5 000 tkr

Interna kostnader: 26 000 tkr

Resultat: 117 000 tkr

Kommentarer: Personal och hyror står för den största del av kostnaden, ca 95 %.

### **Empirisk undersökning och utvärdering**

Efter att ha varit i kontakt med Sundsvall Kommun i samband med invigningen av deras nya äldreomsorgsboende på Norra Kajen har frågor ställts till både Drakfastigheter och Socialförvaltningen kring resonemang och tankar på ekonomisk effektivitet och konsekvenser på detta byggande.

Sundsvalls Kommun har byggt ett äldreomsorgscenter i fyra våningar. Beredningskök finns på varje plan samt gemensamt kafé i bottenvåningen. Innergård har byggts i anslutning till boendet. I huvudsak finns personalutrymmen samt konferensrum på bottenplan men till viss del i varje plan. Tvättmöjligheter finns på varje våningsplan.

Man har valt att isolerat bara bygga ett äldreomsorgscenter, d.v.s. andra verksamheter såsom korttidsvård eller dagvård eller andra verksamheter har inte beaktats som inflyttningsbara.

I frågeställningen till både Drakfastigheter och Socialförvaltningen har några gemensamma nämnare kommit fram utifrån frågorna:

1. Om man fick bygga om fastigheten, vilka förändringar skulle man vilja göra?
2. Och vilka ekonomiska kostnadsdrivare finns det i fastigheten som man skulle kunna ha eliminerat?

Det första svar som ges till denna fråga är att man måste ställa sig en viktig motfråga:

Vem bygger vi för? Är det personalen, anhöriga eller den som ska bo i fastigheten?



Sundsvalls Kommun har enligt sin uppfattning byggt fastigheten inte bara med den boendes aspekt i centrum utan även personals och anhörigas. Redogörelse för de ekonomiska konsekvenserna av detta kommer att återges i denna rapport.

1. Sundsvalls Kommun har också uppmärksammat att denna verksamhet är väldigt personalintensiv, d.v.s. personalkostnaden är den största kostnadsposten i resultaträkningen och påverkar resultatet kraftigt. Därför har man försökt planera byggandet utifrån att effektivisera/hantera denna resultatpost.

#### 1.1 Planlösning

Man har i dag 11 stycken lägenheter per plan med storlek 32-35 kvm, ett antal parlägenheter samt beredningskök finns också på varje plan. En förtätning av boendeplatser har således skett från tidigare åtta stycken platser per våningsplan. Man har dessutom byggt på höjden i fyra stycken plan.

Timrå Kommuns uppfattning är att 10 till 12 stycken boendeplatser per plan, behövs för att uppnå stordriftsfördelar och effektiva kvadratmetrar. Detta utifrån att man bygger på höjden.

Frågan kring beredningsköket har varit en miss i planeringen för Sundsvalls Kommun. Deras måltidsgrupp har fått komma in för sent i byggprocessen så deras förbättringsförslag/åsikter har inte fångats upp förrän sent i byggprocessen.

Timrå Kommuns uppfattning är att det bör byggas ett central kök för detta äldreomsorgscenter samt bygga betydligt mindre beredningskök med matvärmningsmöjligheter på varje plan om det ska byggas på höjden för att uppnå ytterligare boendeförtätning och kostnadseffektivitet.

#### 1.2 Tvättningsmöjligheter på varje plan

Tvättningsmöjligheter finns på varje plan i det nybyggda äldreomsorgscentret.

Timrå Kommuns uppfattning är att centralt tvätteri samt liknande faciliteter bör byggas centralt i fastigheten i största mån.

#### 1.3 Larm

I dessa boenden finns en larmfunktion i varje lägenhet.

Timrå Kommuns uppfattning är sådan lösning inte behöver finns tillgänglig. Ska sådant larm finnas utifrån regelverk, finns tekniska lösningar som tillåter flyttbara larm så att t.ex. larm finns till hälften av boendena och att kostnaden kan hållas nere.



#### 1.4 Innergård/gemensamma ytor/kafé/inflyttning av andra verksamheter

En stor kostnadsdrivare har varit anläggandet av en innergård för Sundsvalls Kommun. Och utifrån Sundsvall Kommun bedömdes det som viktigt att ha med en innergård i byggnadsdiskussionen. Nu när detta är färdigställt har en tankar om detta väckts med tanke på kostnadsbilden och det faktiska användandet från de boende.

En viktig fråga till detta är om det räcker med en större balkong på varje plan där den boende kan bli anvisad till för att få ta del av både utsikt eller väder.

I Sundsvall Kommuns fall hade de även byggt en sådan stor balkong på varje plan där den boende kunna få tillgång till både utsikt och väder.

Ett gemensamt kafé med tillhörande ytor för intagande av måltider och umgänge känns tilltalande på det sätt Sundsvall har byggt. Viktigt återigen är att tänka på storlek och planlösning. Kan det bli ett rum i rummet? D.v.s. kan man skärma av och skapa ett tillfälligt rum för andra ändamål eller verksamheter vissa tider kan det bli kostnadseffektivt.

I Sundsvalls Kommuns fall valde man att inte integrera eller flytta in andra verksamheter som kan kopplas till bland annat detta äldreomsorgscenter. Vid diskussionen om detta sägs det att man borde ha gjort så för att kunna nå ytterligare effektivare kvadratmetrar och eventuellt högre personalutnyttjandegrad.

Timrå Kommun delar denna uppfattning om innergårdsdiskussion, balkongsplanlösning och rumstänk.

När det gäller inflyttning av andra verksamheter är Timrå Kommuns utgångspunkt att befintliga korttidsvården med 17 platser samt dagvården med 20 platser också ska flyttas till detta äldreomsorgscenter. Uppfattningen som Timrå har, är att en översyn om vilka verksamheter som kan samlas under samma tak måste göras för att fullt ut få med samtliga ”effektiviseringsvinster” tidigt i byggnadsprocessen.

#### 1.5 Tekniska lösningar

I detta boende används nyckelfria lås med ”tags” för den boende samt att man har tillgång till Wi-Fi. Köket består av diskbänk, micro och förvaringsskåp. Tillgång till kokplatta finns vid behov.

Timrå Kommun har också denna syn på välfärdsteknik. Fundering på kameror och annan teknisklösning bör beaktas för att kunna effektivisera verksamheten ytterligare.

## Ekonomiska konsekvenser

Utifrån de svar som erhållits på frågorna om att få en chans att göra om byggnationen och identifierandet av kostnadsdrivare kan vi se att personalkostnaden och hyressättningen klart kommer att bli de två största resultatpåverkande posterna för den löpande verksamheten.

Hur man väljer att bygga nya äldreomsorgscentret, d.v.s. på höjden eller bredden och annan utformning kommer också att vara kostnadsdrivande. Här gäller det att planera rätt efter behov och planlösning. En indikation på nyproduktionskostnaden är 30 – 35 tkr per årskvadratmeter och kostnaden för varje lägenhet var i snitt 2 000 tkr för Sundvalls äldreomsorgscenter.

Hur man bygger, planlösningen och tekniskt utrustande kommer att vara en stor del av frågan för att kunna uppnå kostnadseffektiva kvadratmetrar.

Om vi ser på priset på personalen uppgår i snitt, priset för en anställd, till ca 500 tkr inklusive sociala avgifter per år.

Timrå Kommun har som politisk ambition att ligga på ca 0,70-0,74 i faktor på personaltäthet. Detta skulle innebära att på ett boende med 100 stycken lägenheter skulle det behövas någonstans mellan 70 – 74 anställda. Översatt till personalkostnader i kronor skulle det innebära ca 35 000 – 37 000 tkr per år.

Med en boendeförtätning, effektiva kvadratmetrar, och rätt resursfördelning kan stordriftsfördelar och synergieffekter i form av kostnadseffektivitet uppnås. Mycket av hela denna problematik ligger dock i hur man kan bygga och hur man utformar våningsplanen och själva huskroppen.

Ett försök att förklara kostnaden för en (1 st) boendeplats för vård- och omsorgsboenden görs utifrån faktiskt utfall 2017.

Faktiskt utfall 2017: 112 269 tkr

Volym:

Vård och omsorgsboende äldre än 65 år: 213 st

Vård och omsorgsboende äldre yngre 65 år: 3 st

Priset för en person: 520 tkr

Detta pris avser alla verksamheter inom vård och omsorgsboendena i Timrå kommun.



Ser vi till vad en (1 st) boendeplats kostar för de verksamheter som föreslås avvecklas och flyttas in i det nya Äldreomsorgscentret fås denna beräkning:

Tallnäs faktiskt utfall 2017:	20 005 tkr
Volym:	36 platser
Priset för en person:	555 tkr
Merlogården faktiskt utfall 2017:	19 746 tkr
Volym	33 platser
Priset för en person:	598 tkr

Om man jämför snittet för alla vård- och omsorgsboende i Timrå kommun mot dessa boende som föreslås för avveckling ser man tydligt att de är betydligt dyrare än snittet.

Inflyttning av andra verksamheter kommer kunna medföra ytterligare effektivisering av både kvadratmetrar och personaltäthet, och som troligtvis kan ge ett högre boendevärde för de boende.

Priset för dagvård enligt utfall uppgår till:	2 300 tkr
Volym:	20 platser
Priset för en person:	115 tkr
Priset för korttidsvården enligt utfall uppgår till:	12 000 tkr
Volym:	17 platser
Priset för en person:	705 tkr

Kostnadens relevans och jämförelsetal för dessa två verksamheter kan diskuteras och analyseras mera djupgående i ett senare skede. Vad vi har med oss är att Timrå kommuns kostnadsbild är högre än likande kommuners enligt Kolada-databasen. Detta betyder att dessa två verksamheter är kostnadsineffektiva eller att man har en högre politisk ambition/tolerans.

Kan ett nytt äldreomsorgscenter med ett centralkök, små beredningskök, sammanslagning av andra verksamheter och att bygga gemensamma faciliteter som t.ex. tvätt mm ge kostnadseffektivitet? Ja, troligen kan det gå att närma sig 12 stycken boenden per våning och därmed lägre personaltäthet och med ökad möjlighet till resursfördelning.



Idag finns det kostnadsineffektiva ytor, för små boenden, ineffektiva gemensamma faciliteter och troligen begränsade möjligheter till personalresursfördelning inom de befintliga verksamheterna. Detta skulle kunna byggas bort i och med ett nytt äldreomsorgscenter.

### **Resursfördelning**

Att skapa möjligheter till att kunna resursfördela personalen till alla nämnda verksamheter, d.v.s. vård- och omsorgsboendena, dagvården och korttidsvården i kombination med smarta ytor och andra lösningar, kommer att ge stordriftsfördelar och synergieffekter på den så kallade, sista raden, på resultaträkningen.

Tänker man personalen som en ”resurs-pool” kan samtliga verksamheter göras kostnadseffektiva utifrån både befintlig och framtida boendevolym. Varje anställd kostar som tidigare redogjorts ca 500 tkr per år, och kan man resursfördela på ett helt annat sätt än tidigare mellan flera verksamheter inom samma byggnad, då finns goda förutsättningar för att få ut den bästa vården och servicen till en kostnadseffektiv nivå.

### **Hyressättningen**

Går vi över till hyressättningen måste en diskussion föras om vem som kommer att vara fastighetsägare och tillika hyresnivån. Ska det vara allmännyttans nivå eller ska en subvention sanktioneras om vi själva äger och vad säger en privat fastighetsägare om hyresnivån?

I detta läge kan inget svar lämnas på denna fråga då inget beslut har fattats om ägandeskapet.

### **Befintliga lokaler**

De befintliga äldreboendena och lokaler som idag används för de verksamheter, som föreslås flyttas in i äldreomsorgscentret, har möjligheter att ställas om till både hyresrätter och kontorslokaler. Avveckling av externt hyrda kontorslokaler i Amasten kan göras möjligt där den verksamheten flyttas in dessa i ordning gjorda kontorslokaler. Detta möjliggör också nya hyresrätter för uthyrning och därmed kan det övergripande målet om attraktiva bostäder uppnås.

### **Sammanfattning**

Nyckeln till effektivisering av både kvadratmetrar och personal hänger i mångt och mycket på hur man väljer att bygga fastigheten, och att man i ett tidigt skede har planerat för boendeförtätning, personalresursfördelning och övriga punkter, som har beskrivits i detta dokument.



Hur byggnationen ska finansieras och vilken hyresnivå som ska tillämpas samt vem är fastighetsägare kommer att påverka hela processen. Det finns en stor fördel med att äga fastigheten själv som måste vävas in i diskussionen utifrån resonemanget i detta dokument.

Lägger vi till de värden som inte är mätbara i monetära termer, såsom boendevärde, tillgänglighet för anhöriga, miljöhänsyn och framför allt trygghet, kan detta uppnås i högre utsträckning än vad vi har idag. Ett nytt boende av denna storlek kommer att föra med sig mycket positivitet i hela kedjan. Det vill säga från de tre utgångspunkter som diskuterats från tidigare rapport: brukarperspektiv, personaleffektivitet och hållbarhet.

Slutsatsen är att vi måste stå rustade för framtida sociala och demografiska förändringar för att Timrå Kommun ska vara en fortsatt attraktiv kommun för ALLA våra medborgare, liten som stor. Detta enligt den rapport som PWC har framställt.

Vi bygger för framtiden.