

Socialnämnden

Utredning av förutsättningar för plusboende i Ljustorp

Bakgrund

Timrå kommun har under 2017 beställt av PWC en ekonomisk långtidsprognos till åren 2025 och 2035 som redovisats till kommunfullmäktige. Kommunen har också under 2019 erhållit ett antal rapporter gällande den demografiska utvecklingen, samt en lokalresursplan. Dessa ligger till grund för denna utredning gällande ett ev plusboende i Ljustorp.

Inledning

Socialförvaltningen har fått i uppdrag att samverka med Timråbo kring att se över förutsättningarna för att skapa ett plusboende i Ljustorp. Timråbo och socialförvaltning har haft gemensamma möten kring detta uppdrag. Socialtjänstens roll i denna utredning är att bidra med sitt kunnande kring de äldres behov framöver kan komma att se ut men att det inte är en boendeform som socialnämnden har ansvar enligt lagstiftning eller reglementet.

Denna typ av bostad ska den enskilde kunna ställa sig i kö för och inte behöva ha ett biståndsbeslut för. Skulle den enskilde ändå behöva hjälp i hemmet ska detta ansökas i sedvanlig ordning hos socialnämnden.

Enligt SCBs befolkningsprognos kommer en fjärdedel av Sveriges befolkning att vara 65 år eller äldre år 2050. Hittills har man mest sammankopplat det växande antalet äldre med problem och krav på resurser för vård och omsorg. Allt fler har dock nu kommit till insikt om att många av dessa problem delvis kan undvikas, delvis skjutas på framtiden, genom att anpassa boendet till de krav som våra allt piggare seniorer ställer på ålderdomen.

Ett plusboende handlar inte bara om att bygga lägenheter som är trygga, lättskötta och funktionella, utan också om att skapa oaser för gemensamt umgänge och aktiviteter. Gemenskap med andra är nämligen något som vi vet har en utomordentligt stor betydelse för människans fysiska och psykiska hälsa, oavsett ålder.

Ett annat grundläggande krav är att de enskilda lägenheterna redan från början bör vara utformade för att man ska kunna bo kvar i hemmet så länge som möjligt. Även när ålder och krämpor gör att man vill växla över till ett lugnare liv och behovet av omsorg ökar. Extra breda dörrar, extra plats i hallen och i köket, avsaknad av trösklar, låg fönsterbröstning, fler och förhöjda eluttag så man slipper böja sig för att sätta i eller ta ut en kontakt, är små men viktiga detaljer i detta sammanhang.

Inbyggda s.k. ”smarta-hem-lösningar” är andra detaljer som bidrar till att göra livet tryggare och mer bekvämt för de boende.

Redan idag har Timrå bo ett flertal plusboenden i kommunen.

**Förutsättningar.**

Förutsättningarna för att utreda frågan om ett boende i Ljustorp måste tas med bakgrund av PWCs ekonomiska långtidsprognos samt lokalutredningen. En del av den utmaning som de beskriver är samordning av resurser inom kommunens verksamheter samt kommande stora investeringsbehov i form av nya platser i särskilda boenden, vilket kommer att påverka både kommunens och Timråbos möjlighet till investeringar i andra typer av bostäder.

Ljustorp är idag en ort med under 1000 boenden enligt SCB. Den demografiska utvecklingen innebär inte någon större förändring de kommande åren. Detta innebär att om man skulle skapa ett plusboende i området skulle det behöva bli en inflyttning av åldersgruppen 55 och äldre. En sådan utveckling kan inte ses i dagsläget. Avståndet till övrig verksamhet för socialnämndens brukargrupper kommer därför komma att bli en kostnadsfråga om exempelvis personal resurserna inte kan samordnas. Just samordning och rekrytering av personalresurser är en viktig faktor att ta hänsyn för en kommun av Timrås storlek.

Timrå bo har tittat på sin möjlighet att skapa ett plusboende i Ljustorp och svarat att det inte är affärsmässigt att nyproducera hyresrätter i Ljustorp och då kommunen inte får skjuta till aktieägartillskott till sitt allmännyttiga fastighetsbolag är det helt uteslutet med en nyproduktion i Ljustorp för Timråbos del. Timråbo har inga fastigheter i Ljustorp varför ett eventuellt förvaltningsobjekt i Ljustorp även skulle innebära en ineffektiv skötsel och tillsyn. Vid en nyproduktion av fastigheter finns en allmän värderingproblematik, vid Timråbos senaste nyproduktion i Vivsta, centrala Timrå, översteg nyproduktionskostnaden fastighetens marknadsvärde med 15 % detta trots statsbidrag. Nedskrivningsbehov i Ljustorp skulle troligen komma att uppgå till ca 70 %. Se bilaga

Detta innebär att det i dagsläget inte kan anses vara en god investering att skapa ett plusboende i Ljustorp.

Socialförvaltningen

Sara Grape Junkka
Tf Förvaltningschef



Bilaga 1

Hyreskalkyl nyproduktion Ljustorp med 1-3:or									
Lgh	Antal	m2	Månadshyra	Hyra/m2	Värdering		Årsvolym	Kr/m2	
1:or	2	36	5300	1767	Summa hyresintäkter per år:		669 600	1610	
2:or	4	54	7200	1600	Vakanser	15,00%	- 100 440		
3:or	2	64	8200	1538	Driftkostnader per år:		- 249 600	600	
Summa:	8	416	669600	1610	Driftnetto 1		319 560	768	
					Avkastningskrav %		8,0		
					Produktionskostnad		17 600 000		
					Investeringsstöd		8% - 1 408 000		
Total			669600		Värdering		3 994 500		
					Nedskrivning		- 12 197 500		
					% Nedskrivning		-69%		