



Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-09-24
Diarienummer N160-1166/21

Handläggare: Tina Isaksson, Zenita Källner
tina.isaksson@aldrevardomsorg.goteborg.se,
zenita.kallner@aldrevardomsorg.goteborg.se

Kriterier gällande vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. fastställer förslaget till kriterier för bedömning av vård- och omsorgsboende.

Sammanfattning

Förvaltningens mål är att erbjuda likvärdig vård och omsorg med hög kvalitet utifrån efterfrågan och behov till alla göteborgare. Samtliga fastigheter behöver vara utformade och rustade för att skapa goda förutsättningar för verksamheten.

Ärendet ger underlag inför beslut och fastställande av tidigare presenterade kriterier och nyckeltal för bedömning av fastigheterna inom avdelningen vård och omsorg. Kriterierna ska vara en hjälp i bedömningen inför lokalförsörjningsplanen och ska ses som ett komplement till ramprogrammet som beslutas av kommunstyrelsen. De framtagna kriterierna för bedömning av fastigheter ska utgöra en saklig grund för nämndens fortsatta bedömningar och vägval. Ytterst sammanfattar den årliga lokalbehovsplanen framtida behov.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inom avdelning vård- och omsorgsboenden 51 aktuella hyresavtal avseende fastigheter med drygt 3200 lägenheter med permanenta platser inom vård- och omsorgsboenden samt korttidsplatser för tillfällig vård och omsorg.

Den totala hyreskostnaden för 2021 är drygt 396 miljoner kronor och motsvarar ungefär 75 procent av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens totala hyreskostnad på 550 miljoner kronor.

Tidigare jämförelse och analys av kostnader inom vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad

Inför den kommande organisationsförändringen 2021 gav dåvarande sektorchefer för äldreomsorg ett uppdrag till en arbetsgrupp att ta fram en jämförelse av kostnader mellan de dåvarande stadsdelsförvaltningarna. I jämförelsen med övriga storstäder framkom att Göteborgs Stad har en högre kostnadsnivå för äldreomsorg och vård- och omsorgsboende per invånare. Genomsnittstiderna för vistelse på vård- och omsorgsboende är generellt längre i Göteborgs Stad och leder därför till att nettokostnaden blir något lägre för produktionen jämfört med andra storstäder. Det innebär att fler göteborgare bor på vård- och omsorgsboende än genomsnittet i Sverige.

Kostnadsgenomgången för permanenta platser inom vård- och omsorgsboenden påvisade

att 71 procent var personalkostnader, 14 procent hyreskostnader och övriga 15 procent avsåg måltid/livsmedel, overheadkostnader (OH) samt övriga kostnader.

Nettokostnaderna varierade mellan de dåvarande olika stadsdelsförvaltningarna och mellan de olika enheterna inom stadsdelsförvaltningarna. Följande orsaker identifierades:

- Olika prioriteringar inom respektive stadsdelsförvaltning/stadsdelsnämnd
 - En nämnd genomförde riktade satsningar på ökad bemanning
- Antalet lägenheter per boende påverkar dygnskostnaden
 - Skillnaden kan vara cirka 5 procent mellan mindre och större enheter
- Olika inriktningar på enheterna påverkar nettokostnaderna
- Utformningen av fastigheten skapar olika förutsättningar för bemanning och påverkar nettokostnaderna
- Fastighetens skick kan påverka arbetsmiljön negativt om den är bristfällig och leda till ökade personalkostnader

Ny hyresmodell från år 2022

Lokalnämnden övertog 2020 ansvaret för hyressättningen från kommunstyrelsen.

Lokalförvaltningen har genomfört ett arbete tillsammans med hyresgästerna för att ta fram en ny hyressättningsmodell som ska införas från den 1 januari 2022.

Tidigare hyresmodell utgick från en hyresmodell med internhyra utan koppling till verkliga kostnader. De kostnader som inte var finansierade genom internhyran finansierades genom kommuncentrala medel som i sin tur omfördelades till respektive nämnd.

Den nya hyressättningsmodellen utgår från att varje lokal ska bära sin egen kostnad och baseras på verkliga kostnader för drift, kapitalkostnader och underhåll. Enligt den preliminära bedömningen kommer det äldre fastighetsbeståndet att få lägre hyror och nyare fastigheter samt nyligen renoverade fastigheter att få högre hyror. Förvaltningen fick ta del av den preliminära hyran under mars/april 2021. Lokalförvaltningen kommer att återkomma med fastställd hyra för 2022 under oktober 2021, vilket kommer att ge förvaltningen en bild av de ekonomiska effekterna avseende hyreskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att genomföra omfattande underhålls- och renoveringsåtgärder för med sig positiva effekter på klimatpåverkan från byggnader och anläggningar, bland annat minskad energianvändning.

Bedömning ur social dimension

Det finns stora vinster för den enskilde och dess närstående att få rätt insats från början och att verksamheten används på det sätt den är avsedd. Förvaltningens mål är att erbjuda likvärdig god vård- och omsorgsverksamhet med hög kvalitet för äldre inom ramen för det kommunala uppdraget i Göteborgs Stad. Det innebär att fastighetsbeståndets volym behöver motsvara efterfrågan och behov. Fastigheterna behöver även vara utformade och rustade för att skapa förutsättningar för god vård och omsorg.

Befolkningsstrukturen skiljer sig åt mellan de olika stadsområdena och det är viktigt att följa både behov och efterfrågan per stadsområde för att skapa förutsättningar för likvärdig vård och omsorg inom hela Göteborgs Stad.

Lokalbehovsplanen sammanställer en prognos för behov och efterfrågan utifrån den årliga befolkningsstatistiken som jämförs med tidigare behov och efterfrågan. Den är ett stöd för förvaltningen i det pågående arbetet och för planering inför framtida behov.

De årliga brukarenkäterna ger förvaltningen information om hur hyresgästerna skattar de olika vård- och omsorgsboendena och ger återkoppling kring förbättringsområden. Tillsammans med nyckeltal gällande beläggningsgrad och söktryck framkommer hur attraktivt ett vård- och omsorgsboende är.

Samverkan

Information har givits på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 18 augusti 2021. Ärendet samverkas på FSG den 20 oktober 2021.

Ärendet

Ärendet innehåller underlag inför beslut av kriterier och nyckeltal för bedömning av fastigheterna inom avdelningen vård och omsorg. Kriterierna ska vara en hjälp i bedömningen inför lokalförsörjningsplanen och ses som ett komplement till ramprogrammet som beslutas av kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden bildades den 4 januari 2021. Då skapades en unik möjlighet att erbjuda göteborgarna mer likvärdig vård och omsorg eftersom alla verksamheter samlades inom samma nämnd och förvaltning.

För att nämnden ska kunna erbjuda en likvärdig vård och omsorg med hög kvalitet behöver fastigheterna för verksamheten vara utformade och rustade för att skapa goda förutsättningar för verksamheten. På nämndens sammanträde den 22 juni 2021 informerades om arbetet med kriterier och nyckeltal.

Inom förvaltningen pågår ett arbete för att få en tydligare överblick över samtliga verksamheter. Det är nödvändigt för att kunna planera inför och möta behov och efterfrågan på ett likvärdigt sätt för medborgarna inom Göteborgs Stad.

Arbetet är komplext då underlagen för analys och jämförelser hanterats på olika sätt inom tidigare stadsdelsförvaltningar och nämnder. Detta ärende redovisar övergripande kriterier och nyckeltal som finns tillgängliga idag. Hänsyn behöver tas till svårigheterna att genomföra jämförelser då alla nyckeltal inte är jämförbara. Hanteringen av redovisningen har på grund av den pågående covid-19 pandemin genomförts på olika sätt vilket påverkar jämförbarheten i underlagen till viss del.

Förslag till kriterier

Lokalbehovsplanen beskriver planeringsförutsättningar och vägval avseende nyproduktion, omfattande renovering och avveckling. Detta för att skapa en ändamålsenlig behovstäckning, oavsett regi, i enlighet med budget och vision.

Hänsyn tas till:

- Kvalitet i vård- och omsorgsboende baserat på ramprogram och nyckeltal
- Söktryck och kösituation i förhållande till geografi och inriktning
- Hållbarhet i ett långsiktigt perspektiv – tajming
- Hushållande av resurser

Förslaget av kriterier ska ses som ett tillägg till ”kvalitet i vård- och omsorgsboendet baserat på ramprogram och nyckeltal”. Kriterierna innehåller en högre detaljeringsnivå för att med mer precisa kriterier kunna ta fram förslag till avveckling, nyproduktion och omfattande renoveringar.

Kriterier för bedömning av fastigheter

Kriterierna utgår från kommande ”Göteborgs Stads riktlinje för nyckeltal gällande

kommunala verksamhetslokaler” och för ”Ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboenden i Göteborgs Stad”.

Samtliga vård- och omsorgsboenden har besökts under sommaren 2021 för att ta fram en generell bedömning utifrån dessa kriterier.

Kriterierna är fördelade i åtta områden:

- **Utformning av lägenheten**
 - Stämmer ytan överens med ramprogrammet, 32 till 35 kvadratmeter?
 - Är flödena för orienterbarhet och rörelse i ytan anpassade för målgruppen och arbetsmiljö för medarbetare?
 - Tillgänglighet
 - Utformning av toaletterna
- **Gemensamma aktivitetsytor**
 - Finns tillräcklig yta?
 - Är flödena för orienterbarhet och rörelse i ytan anpassade för målgruppen och arbetsmiljö för medarbetare?
 - Tillgänglighet
- **Kommunikationsytor**
 - Finns tillräcklig yta?
 - Är flödena för orienterbarhet och rörelse i ytan anpassade för målgruppen och arbetsmiljö för medarbetare?
 - Tillgänglighet
- **Utomhusmiljö**
 - Finns tillräcklig yta?
 - Är flödena för orienterbarhet och rörelse i ytan anpassade för målgruppen och arbetsmiljö för medarbetare?
 - Tillgänglighet
- **Medarbetarutrymmen**
 - Finns lämpliga utrymmen för omklädning och utrymme för hantering av arbetskläder?
 - Lunchrum, paus och vilrum
 - Dokumentationsyta
 - Förråd
 - Kök
- **Geografisk placering**
- **Arbetsmiljö för medarbetare**
- **Brukarenkät**

Nyckeltal

Från hösten 2021 kommer gemensam uppföljning av nyckeltal gällande vård- och omsorgsboenden genomföras regelbundet för att säkerställa att de följer nyckeltalen nedan.

- Antal bostäder/vård- och omsorgsplatser
- Beläggning
- Efterfrågan
- Vårdtid
- Väntetid

- Nettokostnad dygn egen produktion
- Personalkostnad dygn
- Kostnad hälso- och sjukvård per brukare
- Hyra/drift
- Hyresvärd (LF/inhyrning)

Nyckeltalen kommer att fördelas utifrån:

- Stadsområde
- Vård- och omsorgsboende
- Inriktning demens
- Inriktning somatik
- Inriktning geropsykiatri
- Korttidsplatser
- Avlösningsplatser

Sammanfattande generell bedömning av fastigheterna

- Det finns en stor variation av de enskilda vård- och omsorgsboendena gällande storlek på byggnad, antal lägenheter, geografisk placering, fastighetens utformning och förutsättningar att stötta verksamhetens uppdrag.
- Ungefär 60 procent av lägenheterna uppfyller kriteriet om lägenhetens storlek. Fastigheter med mindre yta (från 23 kvm) för de enskilda lägenheterna har oftast stora gemensamma utrymmen.
- Inre underhåll är generellt eftersatt, en stor andel behöver en uppfräschning av enhetskök, tvättstugor, ytskikt och möblering.
- Nästan alla boenden har behov av en enhetlig inredningsprofil med färgsättning och möblering som är anpassad för/stöttar målgruppen och samtidigt främjar bra arbetsmiljö för medarbetarna.
- Majoriteten av utomhusmiljöerna behöver ses över och anpassas för målgruppen.
- Skötseln av utomhusmiljöerna har inte fungerat tillfredställande.
- Infrastrukturen för IT behöver anpassas för välfärdsteknik och kommer innebära stora investeringar.
- Lås, larm- och passersystem behöver generellt ses över och bytas ut då den är gammal och uttjänt.
- Läkemedels- och nyckelskåp behöver anpassas för dagens välfärdsteknik.
- Solskydd behöver tas fram för majoriteten av fastigheterna.
- På flera boenden behöver personalutrymmen ses över och säkerställas att det finns yta för dokumentation, möten och omklädning.
- Det saknas krisförberedande åtgärder avseende infrastruktur IT, vatten, elförsörjning och evakuering.
- Ungefär tio procent av fastigheterna är utrustade med Sprinkler. Komplettering bör ske löpande, gärna i samband med omfattande renovering.

Förvaltningens bedömning

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av utökning gällande vård- och omsorgsboenden. Just nu befinner sig Göteborgs Stad i ett läge med överkapacitet av platser inom vård- och omsorgsboenden.

Detta innebär att vård- och omsorgsboenden behöver anpassas för att möta kommande behov.

Förvaltningens mål är att erbjuda likvärdig god vård- och omsorgsverksamhet med hög kvalitet för äldre inom ramen för det kommunala uppdraget i Göteborgs Stad. Det innebär att fastighetsbeståndets volym behöver motsvara efterfrågan och behov. Fastigheterna behöver även vara utformade och rustade för att skapa förutsättningar för god vård och omsorg.

Göteborgs Stad har drygt 3200 lägenheter eller platser inom vård- och omsorgsboenden med 51 aktuella hyresavtal. Fastigheterna är uppförda mellan åren 1910 till 2012 och är geografiskt placerade över hela Göteborg. Det finns en stor variation när det gäller fastigheterna utformning och dess geografiska placering i de olika stadsområdena. Förvaltningen behöver ta ställning till mångfald gällande vård- och omsorgsboenden och deras volym. Det bör finnas en variation av fastighetsbeståndet när det gäller volym som utgår från en lägsta nivå av antal lägenheter för att säkerställa kvalitet och effektivitet.

Befolkningsstrukturen skiljer sig åt mellan de olika stadsområdena och det är viktigt att följa både behov och efterfrågan per stadsområde för att skapa förutsättningar för likvärdig vård och omsorg inom hela Göteborgs Stad. Den senaste uppdaterade befolkningsprognosen (2020) visar på att utbyggnadsbehovet är lägre än tidigare beräknat. Senaste prognosen i lokalbehovsplanen för 2021–2040 visar på ett behov av 80 nya lägenheter per år från och med 2028 till 2040.

Dagens fastighetsbestånd för vård- och omsorgsboende kommer att behöva stora investeringar för att fastigheterna ska ha grundläggande förutsättningar att stödja verksamheten.

De framtagna kriterierna för bedömning av fastigheter ska utgöra en saklig grund för vilka fastigheter nämnden bör långsiktigt satsa på och vilka fastigheter som bör avvecklas. Det är ytterst lokalbehovsplanen som årligen sammanfattar behoven framåt.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Tina Isaksson

Babbs Edberg

Avdelningschef vård- och omsorgsboende

Förvaltningsdirektör