



Rapport Åtgärdsval Nytt äldreboende Köpings kommun

2022-01-18

Innehåll rapport

1. Inledning
2. Lokaliseringar
3. Scenarioanalys
4. Ekonomi
5. Slutsats och rekommenderad inriktning

Bakgrund

Lokalrevisionen 2020 för Vård- och omsorgsförvaltningen (Se lokalförsörjningsplan 2020) identifierade ett omfattande åtgärdsbehov i befintlig bestånd. Detta åtgärdsbehov inkluderar nedsatt teknisk status samt låg ändamålsenlighet i flera lokaler. Efter Lokalrevision 2020 har en fördjupning utförts under 2021 (Se Lokalrevision 2021) i syfte att bekräfta dessa lokalers nedsatta status eller ändamålsenlighet. Utredningen resulterade i att följande lokaler fastställdes som icke ändamålsenliga :

- Hagaberg
- Ängslund
- Rosendal

Utöver ovan angivna boenden finns även ett demografisk behov som innebär ett behov att utöka totala antalet platser i kommunens äldreomsorg med 40 över perioden (2020-2029).

Sammantaget utgår denna utredning från förutsättningar ovan och med målsättning att identifiera investeringar och åtgärder som resulterar enligt nedan, i prioriterad ordning:

1. Tillskapa ytterligare (nettoökning) 40 platser inom äldreomsorgen inom perioden
2. Möjliggöra ersättning av icke ändamålsenliga boenden

Inledning

Åtgärdsval

Denna rapport avser ett åtgärdsval som ska redogöra för rekommenderad inriktning avseende åtgärder baserade på de behov som identifierades i lokalförsörjningsprocessen.

Samtliga analyser och bedömningar är i tidigt skede och kräver fördjupning innan slutgiltigt beslut om genomförande antas. Rapporten ska utgöra beslutsunderlag för kommande investeringar inom äldreomsorgen. Rapporten redogör inte för rekommenderad lokalisering av framtida boenden som kommer att hanteras i kommande skeden.



Grundförutsättningar

- Effektiv verksamhet förutsätter 80 platser i ett boende
 - Byggs i avdelningar om 10 boende per avdelning
 - Schablon beräkning av yta innebär en yta (BRA) om $80 \times 60 = 4800$ kvm
 - Kan byggas i våningar med hänsyn till de boendes situation
- Byggnaden bör byggas flexibelt så inga hårda begränsningar uppnås mellan demensboende och somatiskt sjuka boende.
 - Demensboende bör placeras på bottenplan
- Fördelaktigt att kunna erbjuda olika lägen för boende
 - Nygårdssområdet har många boenden i dag , bör inte prioriteras
 - Positivt om befolkningen i närområdet är äldre – förenklar övergången till särskilt boende
- Kommunens behov kan sammanfattas enligt nedan :
 - Demografiskt behov – 40 platser -nya platser
 - Ändamålsenlighet - 149 platser - byts ut

Scenarioanalys

Utgångspunkter

- Demografiskt volymbehov – ca 40 platser till 2029
- Effektiv dimensionering – 80 platser
- Nybyggnation om 80 boende ger en överkapacitet på 41 platser.
- Potentiell avveckling har identifierats i icke ändamålsenliga lokaler – Hagaberg, Ängslund och Rosendal

Grundscenario:

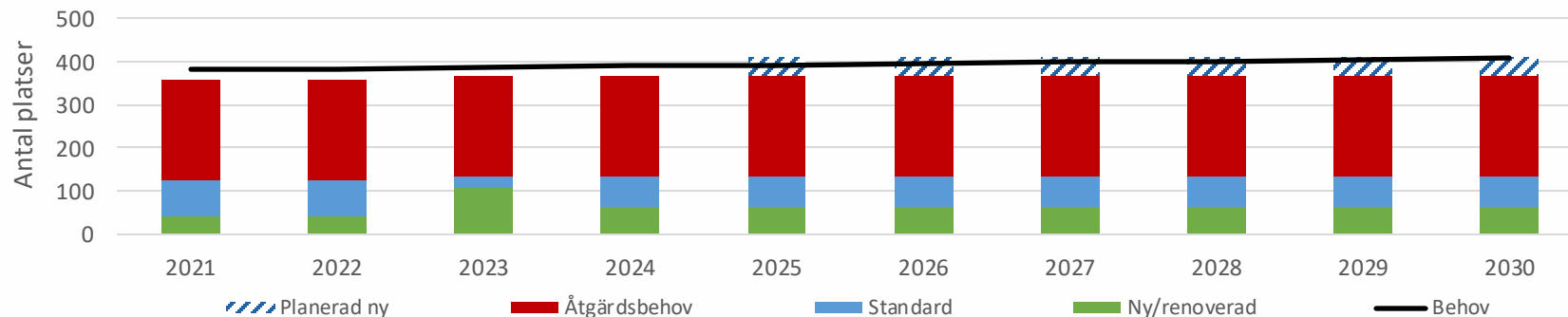
- Scenario 1 – Bygga 40 platser 2024/2025
- Scenario 2- Bygga 80 platser och avveckla Hagaberg 2024/2025
- Scenario 3 – Bygga 200 platser (80+80+40) och avveckla tre boenden (Hagaberg, Ängslund och Rosendal) –
 - 2024/2025. – 80 platser
 - 2027/2028 – 80 platser
 - 2030/2031 – 40 platser

Inriktning av scenario:

1. Täcka det prognosticerade volymbehovet över hela perioden utan hänsyn till icke ändamålsenliga lokaler (2022-2029)
2. Täcka behovet under den närmre halvan av perioden samtidigt, avveckla ett boende som är icke ändamålsenligt och avvakta fler investeringar tills nya prognosers upprättas för den senare delen av perioden (2026-2029+)
3. Täcka hela behovet över perioden samt avveckla flera icke ändamålsenliga lokaler (2022-2029)

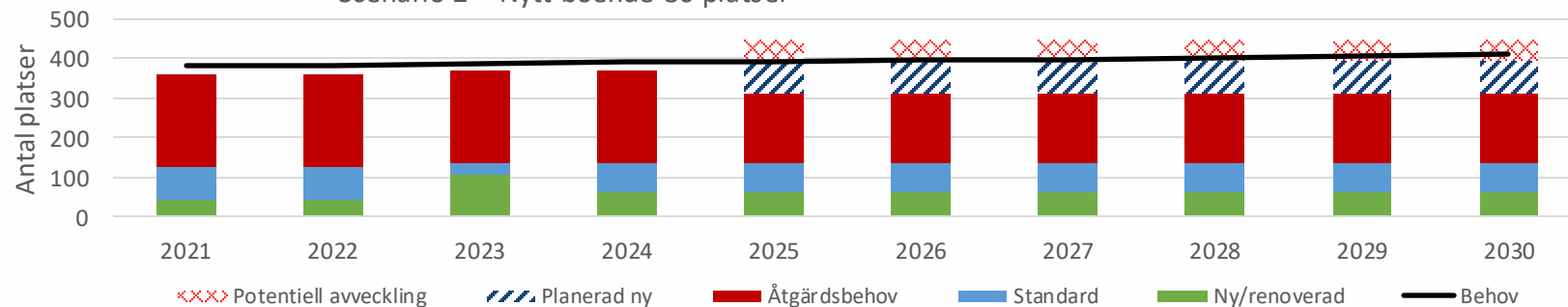
Konsekvensanalys - Behov

Scenario 1 - Nytt boende 40 platser



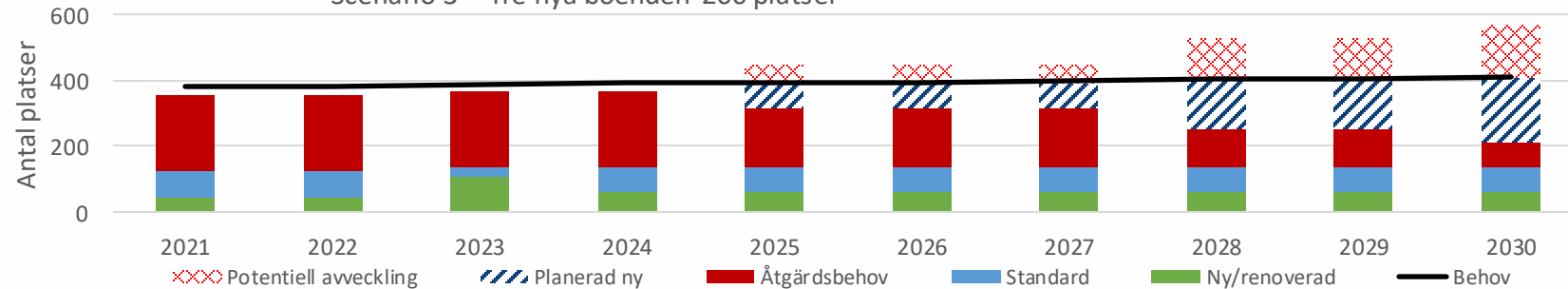
Scenario 1 – 40 platser byggs, täcker hela det prognosticerade behovet fram till 2029.

Scenario 2 – Nytt boende 80 platser



Scenario 2 – Täcker hela det prognosticerade behovet samt lämnar visst utrymme för avveckling av icke ändamålsenliga boenden. Kolumnen markerad som “Potentiell avveckling” avser Hagaberg som är utpekad som prioriterat boende för eventuellt avveckling. En avveckling av Hagaberg skulle dock medföra att det prognosticerade behovet täcks till ca 2026.

Scenario 3 – Tre nya boenden 200 platser



Scenario 3 – 200 platser (ex 80+80+40) uppförs över perioden samtidigt som Hagaberg, Rosedal och Ängslund avvecklas (-149 platser)

Ekonomi

Förutsättningar

- Investeringskalkyl schablon
 - 60 kvm per boende
 - 40-80 boende (två scenario)
 - 30 000kr per kvm
- Driftkalkyl (fastighet)
 - 360 kr/kvm Drift- och underhåll, REPAB
 - 2% ränta (antas 100% belåning)
 - 50 år avskrivningstid
- Driftkalkyl (verksamhet)
 - Kostnad per dygn och plats 1695 kr (baserat på dagens nivåer exklusive lokaler)
- Scenario 2 och 3 – potentiell avveckling av boende ger positiv effekt på ekonomiska parametrar sett till helheten (netto)

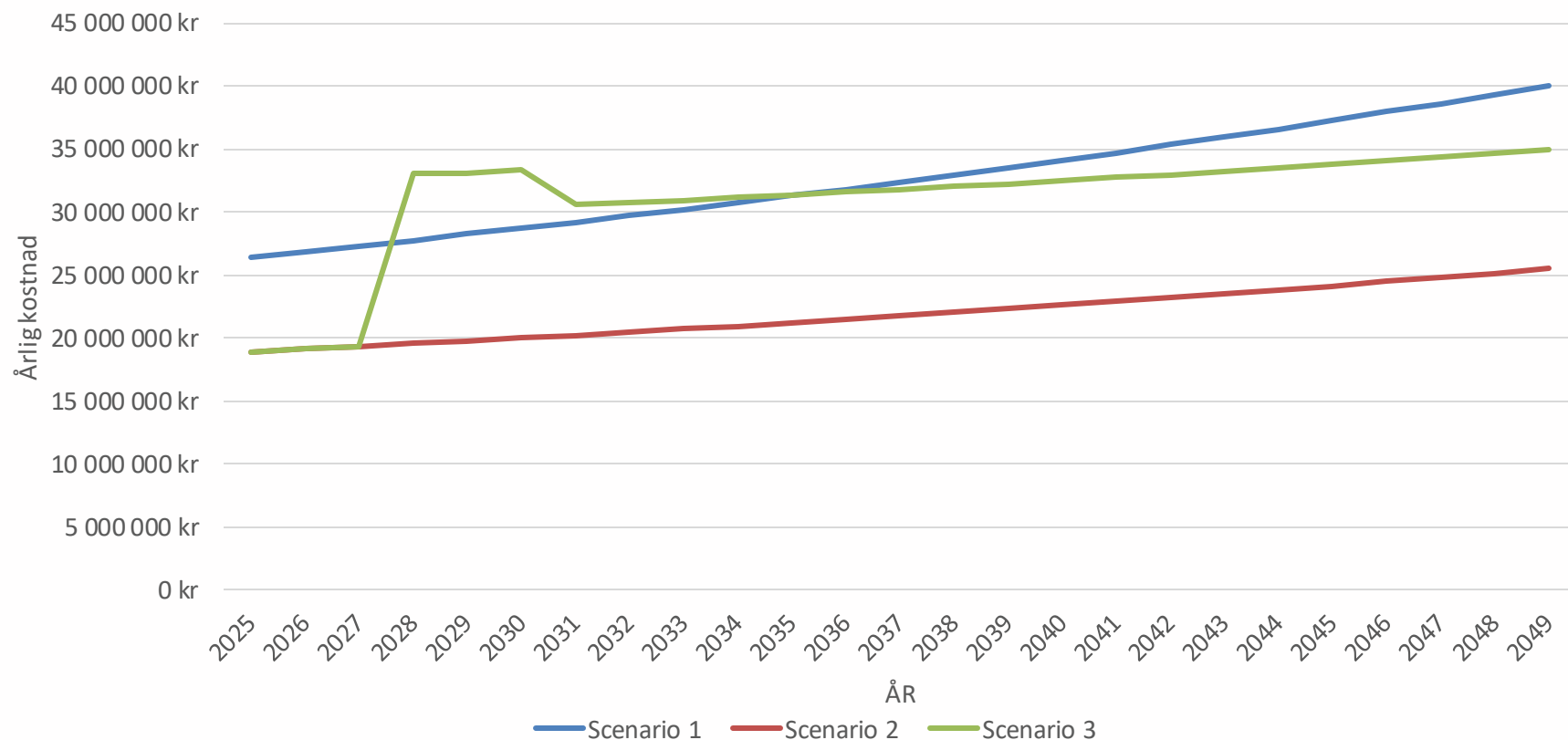
Kalkyl	Scenario 1 (40 platser)	Scenario 2 (80 platser)	Scenario 3 (200 platser)
Händelse	Nytt boende 40 platser - 2025	Nytt boende 80 platser + avveckling (54 platser) - 2025	Nya boenden; - 80 platser -2025 - 80 platser-2028 - 40 platser - 2030 + avveckling (tre boenden 149 platser)
Investeringskalky	72 mkr	144 mkr	377 mkr -144 mkr -152 mkr -81 mkr
Fastighetsdrift och kapitalkostnader	3,7 mkr / år (år 2025)	7,5 mkr /år (år 2025)	7,5 mkr /år (år 2025) 19,2 mkr/ år (2030)
Verksamhetsdrift	22,7 mkr / år (år 2025)	45,3 mkr / år (år 2025)	45,3 mkr / år (år 2025) 127,6 mkr/år (år 2030)
Avvecklingar	0	- 33 mkr /år (år 2025)	- 33 mkr/år (år 2025)) - 117,3 mkr/år (år 2030)
Total kalkyl årskostnader	Ökning med 22,7 mkr (år 2025)	Ökning med 18,9 mkr/år (år 2025)	Ökning med 18,9 mkr/år (år 2025) Ökning med 29,5 mkr / år (år 2030)

OBS : Den antagna kostnadsökningen med 2% per år ger ett stort utslag över tid och medför även en större osäkerhet.

Konsekvensanalys – Ekonomi

-Nettoförändring årliga kostnader

Prognosticerad utveckling av kostnader (lokal och personal) förknippade med nytt boende



Scenario 1 – Ger en årlig driftkostnad om ca 32 mkr år 1, varav ca 3,7 mkr är lokalkostnader.

Scenario 2 – Ger en årlig driftkostnad om ca 65 mkr år 1, varav ca 7,5 mkr är lokalkostnader. Med avveckling av Hagaberg uppskattas årlig total ökning av kostnader uppgå till 30,9 mkr år 1.

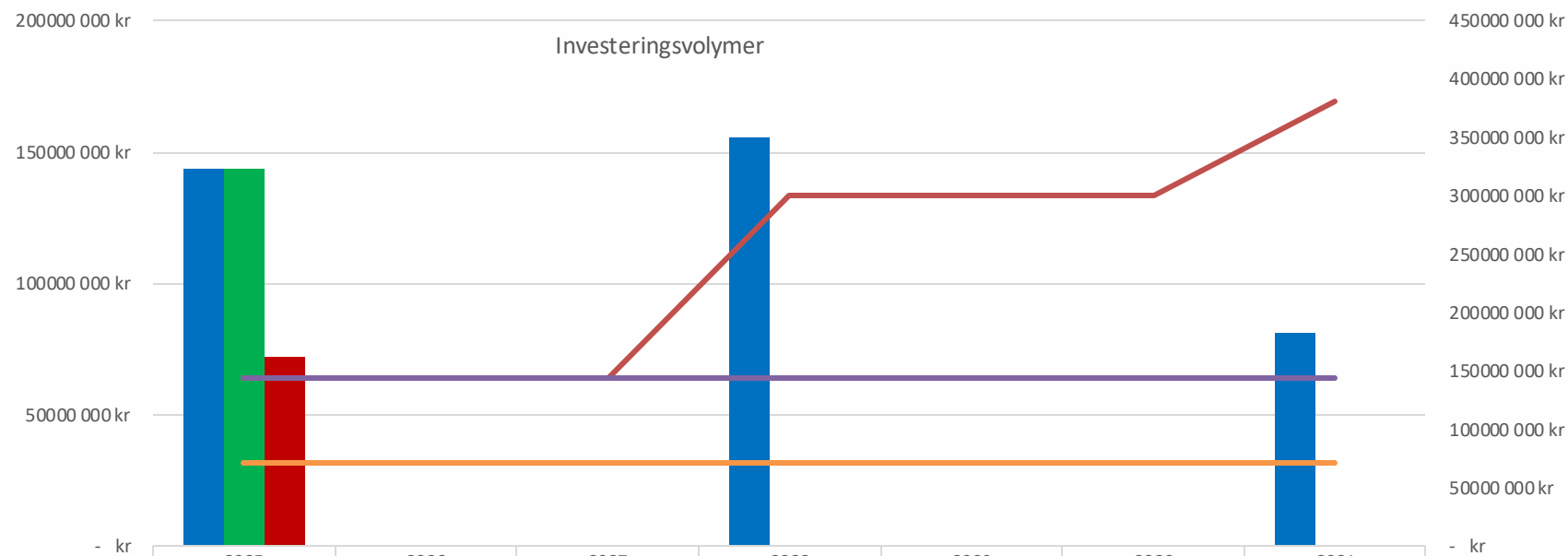
Scenario 3 – 200 platser , avveckla 149 platser på Hagaberg, Ängslund och Rosendal. Initialt ger scenario 3 samma effekt på kostnader som scenario 2 för att därefter accelerera i samband med ytterligare investeringar.

OBS : Den antagna kostnadsökningen med 2% per år ökar markant med tiden vilket medför en kraftig ökning av kostnader mot slutet av kalkylperioden.

Kapitalkostnader minskar över tid i nya lokaler vilket ger en lägre nettoökning jämfört med en hyra.

Denna effekt ses tydlig i jämförelse Scenario 1 och 3, där Scenario 1 framstår som dyrare avseende kostnadsökningen över tid.

Investeringsbehov - analys



Scenario 1 – Uppgå till ca 72 mkr

Scenario 2 – Uppgår till ca 144 mkr

Scenario 3 – Uppgår till ca 377 mkr (justerat över tid)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Scenario 3 investeringar	144000 000 kr			155870 231 kr			81083 694 kr
Scenario 2 investeringar	144000 000 kr						
Scenario 1 investeringar	72000 000 kr						
Scenario 3 ackumulerade investeringar	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr	299870 231 kr	299870 231 kr	299870 231 kr	380953 925 kr
Scenario 2 ackumulerade investeringar	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr	144000 000 kr
Scenario 1 ackumulerad investering	72000 000 kr	72000 000 kr	72000 000 kr	72000 000 kr	72000 000 kr	72000 000 kr	72000 000 kr

Sammanfattning analys

Baserat på analysen av kostnader förknippade med investeringar i lokaler för äldreomsorgen samt kostnader avseende verksamheten i lokalerna – ses en ökning av totala nettokostnader i samtliga scenarier. Analyseras kostnaderna med perspektiv på långsiktiga värden som ökad ändamålsenlighet för verksamheterna, framstår Scenario 3 som mest fördelaktigt och det enda scenariot som medför att båda målen uppfylls.

- Scenario 3 -Tre nya boenden samt en ökning av total kapacitet med 51 platser för en ökad kostnad om ca 29,5 mkr

Resultatet vilar dock på en gammal befolkningsprognos vilket medför vissa osäkerheter. Det är därmed viktigt att bekräfta behovet med en ny prognos innan planer för omfattande investeringar verkställs.

Scenario 3 förutsätter att kommunen har kapacitet att investera ca 380 miljoner i nya boenden över en period om ca 10 år alternativt har kapacitet och möjlighet att hitta alternativa lösningar för fastighetsägande.

Scenario 3 kan ses som en förlängning av Scenario 2 – där Scenario 2 är de åtgärder som kan påbörjas omgående medan resterande åtgärder avvaktas tills prognoser kan bekräftas. Detta tillvägagångssätt medför att behoven av flera platser täcks i det korta perspektivet samtidigt som en plan för hantering av behovet finns för framtida behov. Utöver det påbörjas en avvecklingsprocess av boenden som idag inte är ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs. Denna process är beroende av investeringsprocessen då en avveckling medför ett ökat investeringsbehov för ersättning av de platser som avvecklas samtidigt som nya investeringar möjliggör avveckling utan att skapa en situation där kommunen inte har tillräckligt med platser.

Rekommenderad inriktning

Med förutsättning att en avveckling av ett av boendena (Hagaberg förslag) utförs i samband med nybyggnation rekommenderas scenario 2 – Bygga 80 platser med ambition att övergå till scenario 3 under perioden när prognosen kan bekräftas med uppdaterade siffror. Under förutsättningar :

- att tillräcklig ekonomisk kapacitet finns i kommunen
- att behovet kan bekräftas med uppdaterad prognos
- att praktiska faktorer kopplade till befintliga hyresavtal kan hanteras (exempelvis uppsägning)

En förstudie i syfte att identifiera lokaliseringar, omfattning och funktion föreslås påbörjas under våren 2022. Nytt projekt (med förstudie) föreslås initieras 2023 i syfte att ersätta ytterligare befintliga boenden och täcka behovet som uppstår mot slutet av perioden (2027-2029)

Lokalisering av nytt boende utreds under våren 2022.

Ett beslut enligt förslaget ovan innebär :

- Investering i nytt boende för äldre om 80 platser initieras med förstudie under 2022 – total investering om ca 144 mkr
- Avveckling av Hagaberg utreds och bekräftas i samband med förstudie under 2022
- Ny förstudie påbörjas 2024 i syfte att fastställa och bekräfta behoven av flera boende för äldre samt avveckling av Ängslund och Rosendals boenden
 - Därefter investering i boende för ytterligare 80 + 40 boende (investering ca 216 mkr dagens kostnadsnivå)

2022-03-03

Lokal-, bygg- och förvaltningsrådgivning



NORDIC
REAL ESTATE
MANAGEMENT

