



# **Kimitoön**

## En bedömning av investeringsbehovet i intensifierat serviceboende

---

Fullmäktiges aftonskola

10.10.2017

# Hur ser serviceboendet för äldre ut år 2021 ifall landskapsreformen förverkligas?

## Vad vet vi?

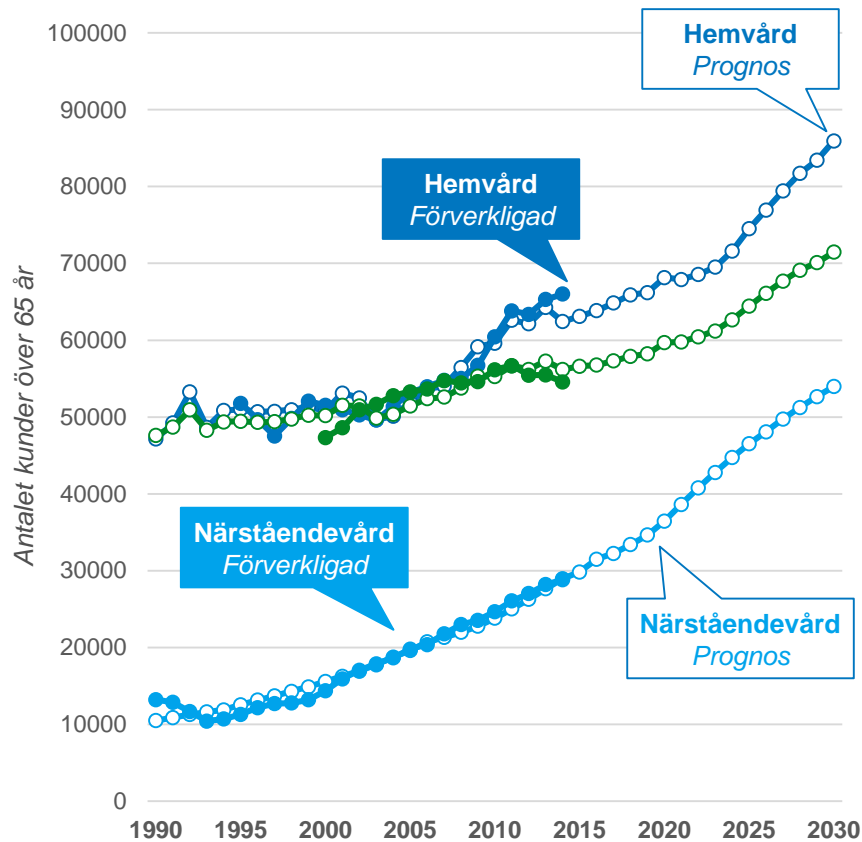
- Målstruktur för tillfället på Kimitoön:
  - Ungefär 110 platser i serviceboende
  - 91% av äldre bor hemma
- På Kimitoön finns det ungefär 190 platser redan i nuläget
- Från landskap som redan övergått till samproduktionsområden ligger andelen som bor hemma vid 93-94%
- De ekonomiska målen för reformen är höga

## Vad vet vi inte?

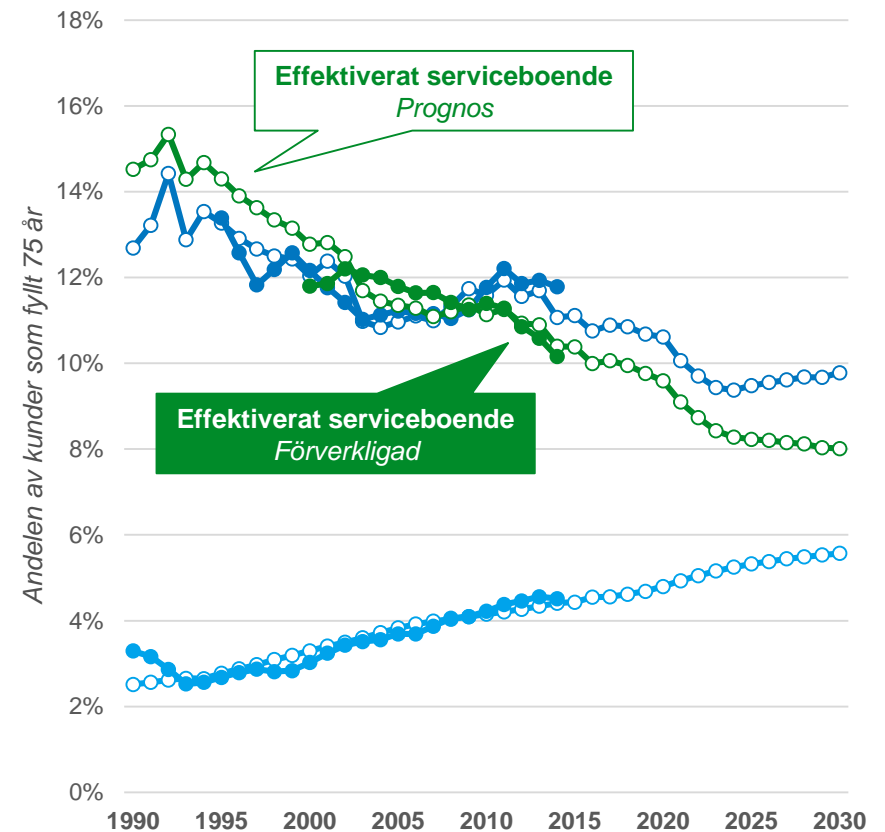
- Vi vet inte hur valfriheten eller motsvarande t.ex. servicesedel kommer att se ut:
  - T.ex. om det kommer en servicesedel så vet vi inte hur enskilda kunderna kommer att välja mellan de privata och offentliga producenterna eftersom vi känner inte till priset på servicesedeln

# Bakgrund om läget i Finland: Enligt basscenariet ökar kundmängderna inom äldreomsorgen, men förutom närståendevård sjunker täckningsgraden

## Antalet kunder inom äldreomsorgen, kunder över 65 år i Finland

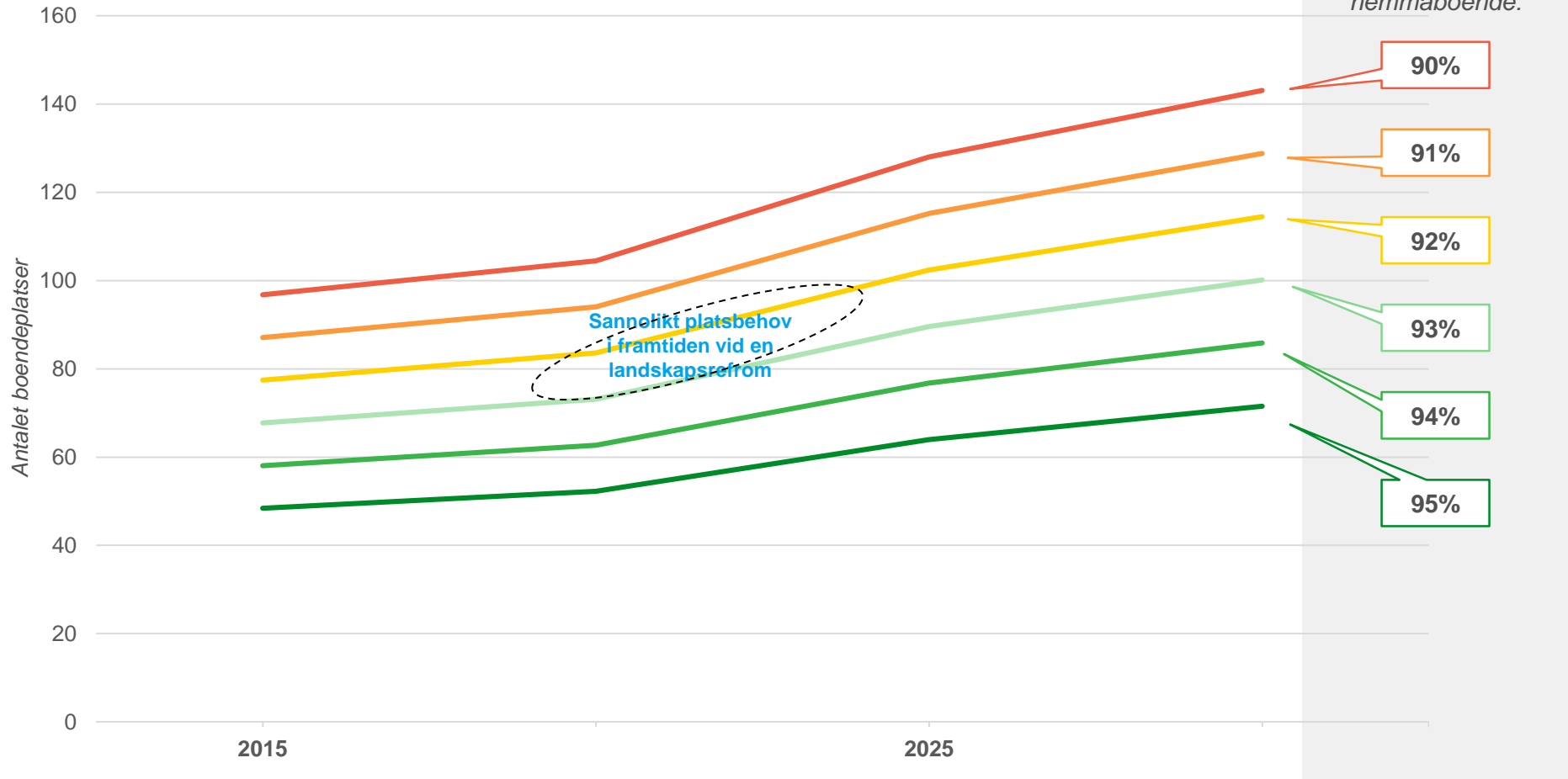


## Andelen kunder inom äldreomsorgen, personer som fyllt 75 år i Finland



# Hur ser serviceboendet för äldre ut år 2021 på Kimitoön?

## Scenarierna för utvecklingen av antalet serviceboendeplatser (+75v, 2015-2035)



Uträckningarna innefattar endast +75 åringara. För yngre patienter bör reserveras ca 10-15 platser

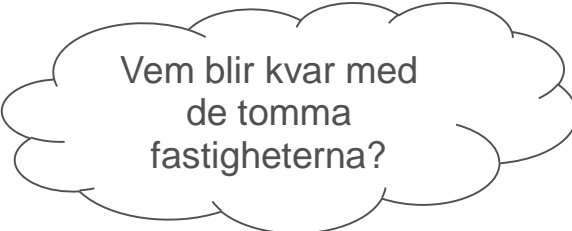
# Utbudet för serviceboende och institutionsvård för äldre på Kimitoön år 2017

Vid en lanskapsreform behövs det sannolikt ca 70-90 platser

## Effektiverade serviceboendeplatser och institutionsvård på Kimitoön

Egen produktion	
Boende enhet	Antal platser
Almahemmet	32
Hannahemmet*	59
Silverhemmet	17
<b>Sammanlagt</b>	<b>108</b>

Privat produktion	
Boende enhet	Antal platser
Lokal A	7
Lokal B	12
Esperi	32
Attendo	32
<b>Sammanlagt</b>	<b>83</b>



Vem blir kvar med  
de tomma  
fastigheterna?

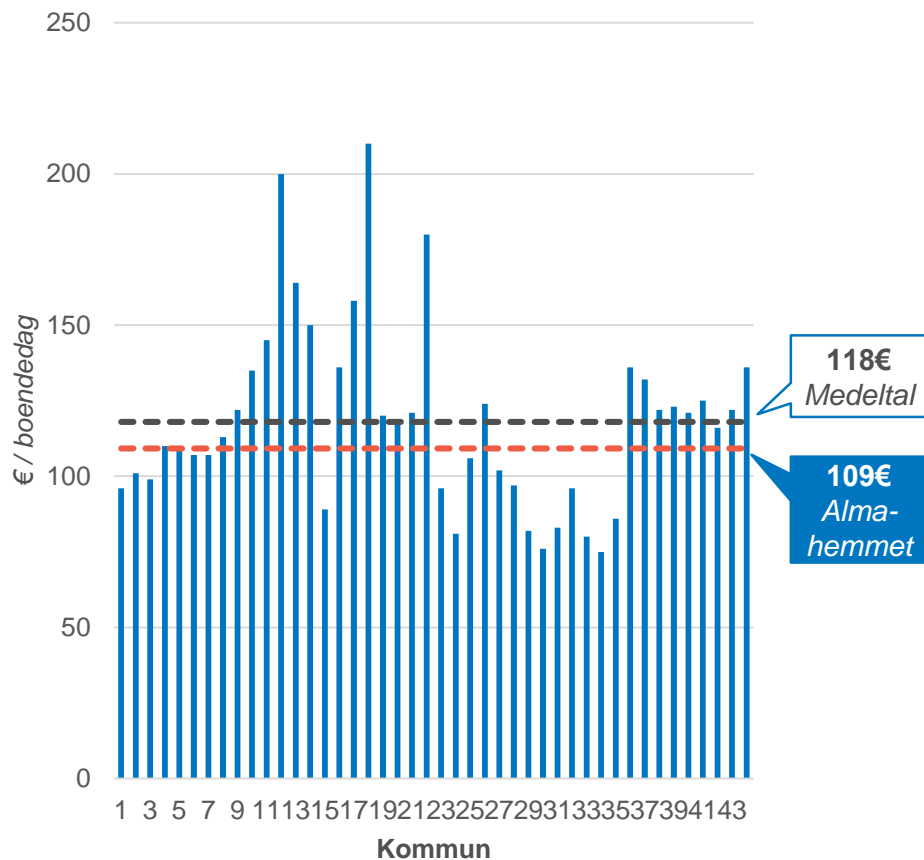
- Var kommer priset på servicesedeln att sätta sig?
- Hur väljer kunden sin boendeplats? Är kunden färdig att betala mera?

\*31 platser mindre ifall institutionsvård bort ses

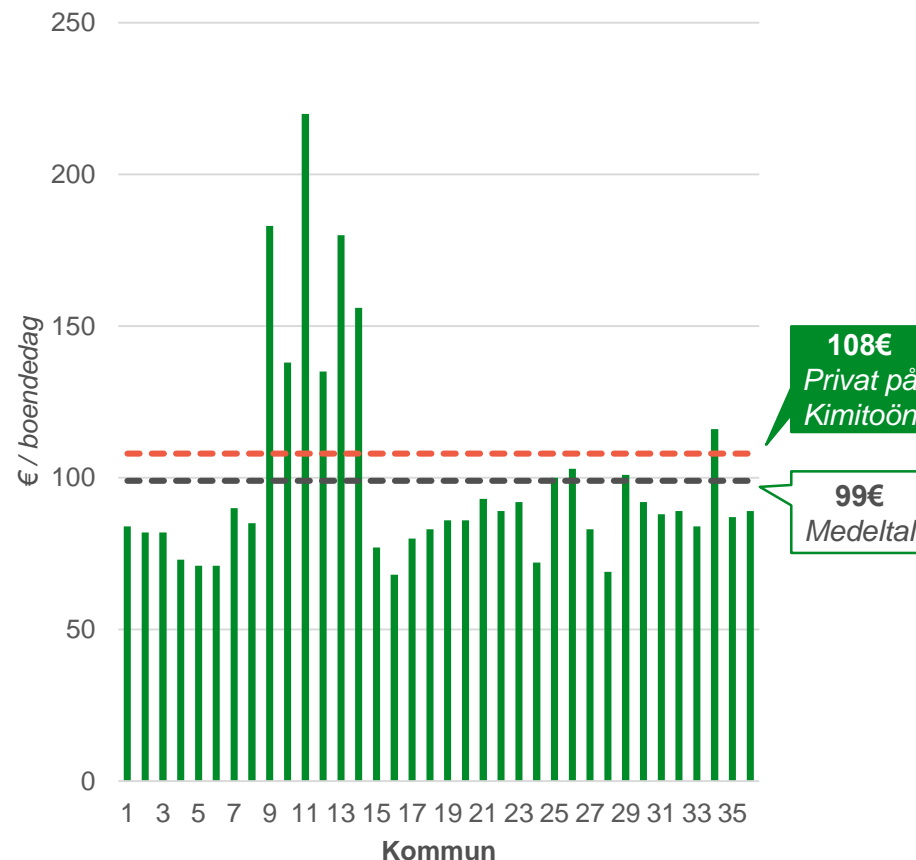
# På vilken nivå kommer priset på servicesedeln eller motsvarande att sätta sej?

I Finland är privat produktion i medeltal 19 €/boendedag förmånligare än egen produktion

**Kommunernas egen produktion av effektiverat serviceboende, €/boendedag, 2016**



**Kommunernas anskaffad privat produktion av effektiverat serviceboende, €/boendedag 2016**



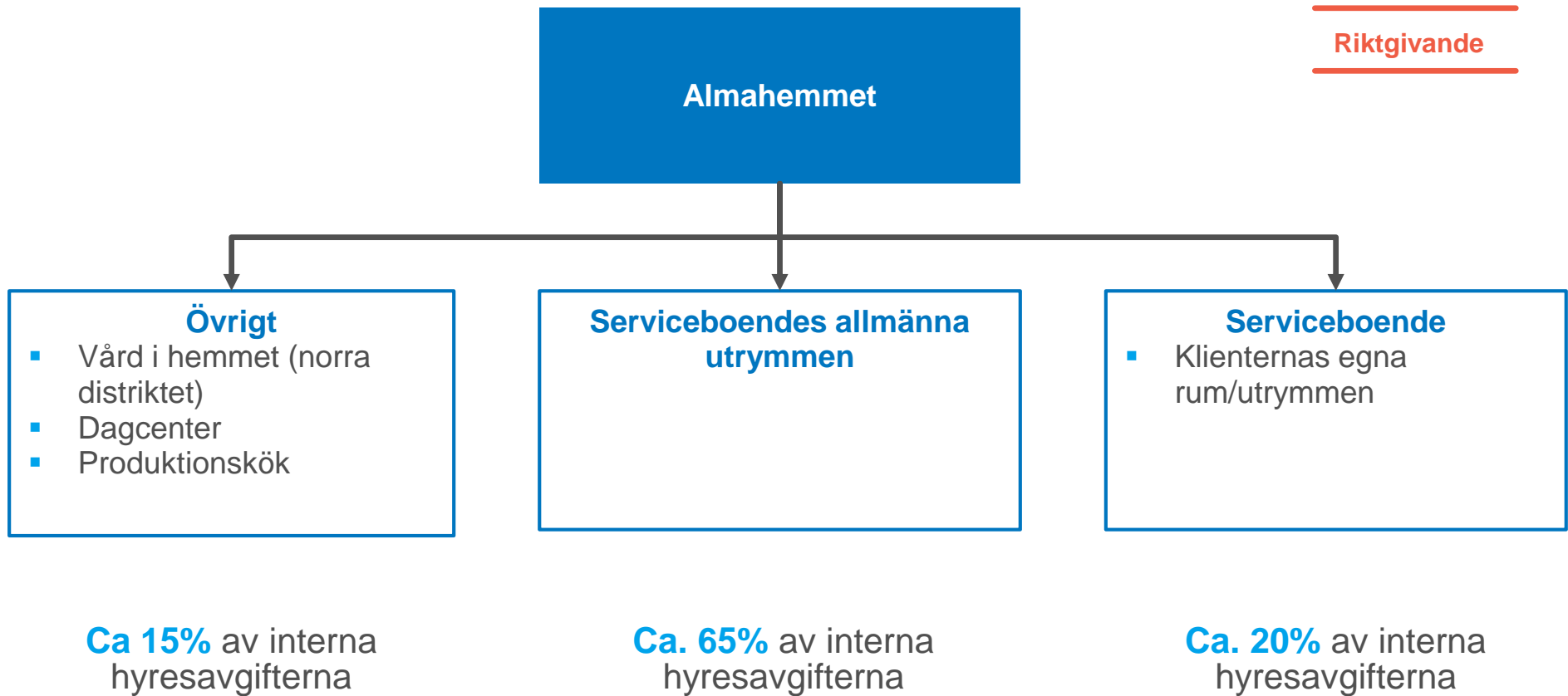
# I serviceboende står kommunen i stora drag för kostnaderna av själva servicen, medan kunden betalar mat- och hyreskostnaderna

På Kimitoön bidrar kommunen även i matkostnaderna ifall kunden bor i en privatenhet

## Kostnadskomponenterna i effektiverat serviceboende



# Motsvarar Almahemmets nuvarande hyresavgift för serviceboende de verkliga kostnaderna?





# Den totala egna produktionskostnaden för serviceboende är en aning högre än privat produktion i nationellt medeltal

Kundhyran i egen produktion är låg p.g.a. att kostnader allokeras på själva servicen

## Egen produktion (Almahemmet) - € / boendedag

Investeringsalternativ	Service	Hyra	Mat	Total
<b>Investeringen höjer hyrorna jämnt i hela fastigheten</b>				
1. Sprinkling (100k€)	112 €	6 €	14 €	132 €
2. Delvis renovering (1,3M€)	113 €	6 €	14 €	133 €
3. Fullständig renovering (3,9M€)	123 €	9 €	14 €	146 €
<b>Investeringen höjer enbart på hyrorna i serviceboende</b>				
1. Sprinkling (100k€)	112 €	6 €	14 €	132 €
2. Delvis renovering (1,3M€)	113 €	6 €	14 €	134 €
3. Fullständig renovering (3,9M€)	124 €	9 €	14 €	148 €

Den nuvarande serviceavgiften är 109 €/boendedag. P.g.a. en för låg internhyra av fastigheten kommer avgiften att stiga till 112 € även utan investeringar.

↑ ↑  
*Investeringarna höjer både på kundens andel av hyran samt servicens kostnad eftersom en del av hyreskostnaderna ingår i serviceavgiften*

## Privat produktion - € / boendedag

	Service	Hyra	Mat	Total
Nuvarande genomsnitt på Kimitoön	108 €	19 €	18 €	145 €
Ifall serviceproduktionen uppnådde nationellt medeltal*	99 €	19 €	14 €	132 €

\*) Serviceavgiften motsvarar Kuntamaisemas genomsnitt. Hyreskostnaderna har antagits motsvara nuvarande privat nivån på Kimitoön. Kostnaderna för mat har antagits uppnå samma nivå som kommunens egen nivå ifall volymerna ökar från nuläget.

# Uppehållet av Almahemmets 32 boendeplatser varierar mellan ~1,5-1,7M€ per år beroende på produktionsätt

De låga hyrorna innebär att återbetalningstiden på investeringen skulle bli lång

## Egen produktion (Almahemmet, 32 platser) - € / år

Investeringsalternativ	Service	Hyra	Mat	Total	Återbetalningstid
<b>Investeringen höjer hyrorna jämnt i hela fastigheten</b>					
1. Sprinkling (100k€)	1 291k€	65k€	165k€	1 520k€	1,5 år
2. Delvis renovering (1,3M€)	1 304k€	69k€	165k€	1 537k€	18,9 år
3. Fullständig renovering (3,9M€)	1 413k€	101k€	165k€	1 678k€	38,8 år
<b>Investeringen höjer enbart på hyrorna i serviceboende</b>					
1. Sprinkling (100k€)	1 291k€	65k€	165k€	1 520k€	1,5 år
2. Delvis renovering (1,3M€)	1 306k€	69k€	165k€	1 540k€	18,8 år
3. Fullständig renovering (3,9M€)	1 433k€	107k€	165k€	1 704k€	36,6 år



Investeringarna höjer både på kundens andel av hyran samt servicens kostnad eftersom en del av hyreskostnaderna ingår i serviceavgiften

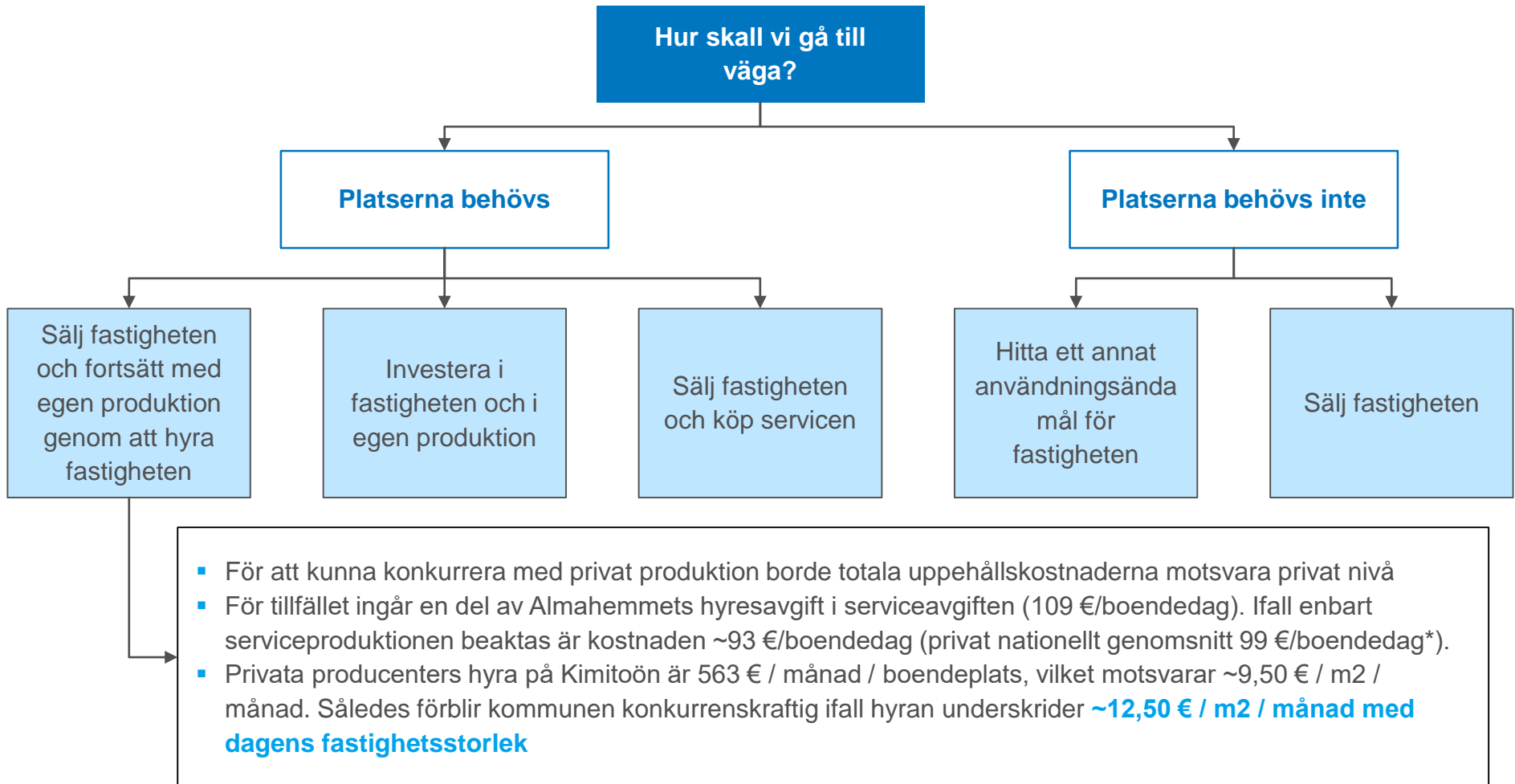
Återbetalningstiderna blir längre ifall användningsgraden av fastigheten är lägre än den nu antagna 100%

## Privat produktion (32 platser) - € / år

	Service	Hyra	Mat	Total
Nuvarande genomsnitt på Kimitoön	1 243k€	216k€	205k€	1 665k€
Ifall serviceproduktionen uppnådde nationellt medeltal*	1 141k€	216k€	165k€	1 521k€

\*) Serviceavgiften motsvarar Kuntamaisemas genomsnitt. Hyreskostnaderna har antagits motsvara nuvarande privat nivån på Kimitoön. Kostnaderna för mat har antagits uppnå samma nivå som kommunens egen nivå ifall volymerna ökar från nuläget.

# Möjliga slutsatser från kommunens synvinkel

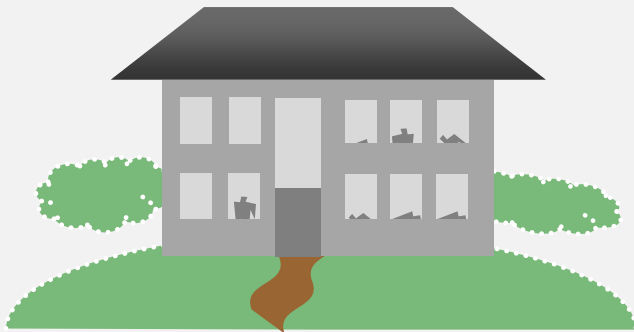


\*) OBS! Det är möjligt att en del av hyran ingår i serviceavgiften även hos privata producenter

# Hur ser framtiden ut? I boende- och servicekoncept betonas gemenskap och mångfaldighet starkare än förut

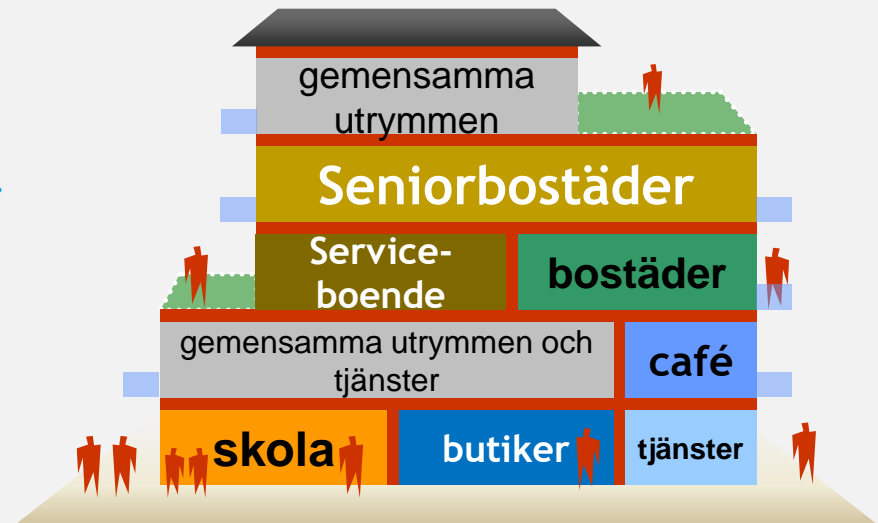
## Traditionell verksamhetsmodell

- Isolerad äldreboende enhet:
  - Passiverande, arbetsintensiv omgivning



## Framtidens verksamhetsmodell

- Integration till mångsidiga campus inom förorter
  - Aktiv omgivning, som stöder gemenskap och egenvård
  - Hem-till-dörr tjänster enligt de äldres behov



- De äldres framtida boende- och servicekoncept baserar sig på ca 35m2 bostäder som är transformerbara och mångsidiga: ägarlägenheter, hyreslägenheter, dementihem, 6-8 personers delade lägenheter, hinderlösa lägenheter och serviceboende
- Enhetens storlek bör vara tillräckligt stor – flera tiotals eller till och med hundratals platser. Bra exempel från Finland är bland annat Ruusukortteli i Åbo samt Kampens servicecenter

- En landskapsreform innebär högst antagligen att andelen äldre som bor hemma ökar fortsättningsvis. Detta har redan skett i t.ex. Eksote och Soite, som redan idag har samproduktion.
  - Om samma skulle ske på Kimitoön skulle det sammanlagda platsbehovet år 2021 vara ca 70-90 platser. För tillfället har Kimitoön 108 platser i egen produktion och dessutom finns det ca 80 platser som de privata aktörerna erbjuder
  
- För tillfället är Kimitoöns egen produktion konkurrenskraftig i jämförelse med den privata produktionen på Kimitoön. Däremot skulle en större investering i fastigheten innebära att den egna produktionen skulle bli klart dyrare än privat produktion.
  - Skillnaden för den del som kommunen betalar är 150 000-290 000 € per år, då man jämför med priset på köptjänster i andra kommuner. Prisskillnaden skulle vara mindre ifall Kimitoön skulle överföra en större del av fastighetskostnaderna på kunderna.
  
- Allokeringen av den interna hyran på Almahemmet borde ses över
  - För tillfället betalar kunder som bor på privata hem en mycket högre hyra än de som bor på Almahemmet. Detta beror på att kommunen subventionerar boendet på Almahemmet
  
- En större investering i Almahemmet innehåller stora risker. **Landskapsreformen kan medföra att fastigheten inte har några intäkter alls i framtiden.**
  - Redan en investering på 1,3 miljoner har en avbetalningstid på ca 13 år. I och med landskapsreformen kan kommunen endast räkna med säkra hyror i 3-5 år.