

Hälso- och sjukvårdspolitiska avdelningen 2021-04-29
Annika Jonsson
Tfn: 063-14 75 00
E-post: annika.jonsson@regionjh.se

RS/469/2019

Tillägg konsekvensanalys av utredning av försäljning av Landstingsbostäder

På yrkande från Anton Nordqvist (MP) återremitterades ärendet *Försäljning av Landstingsbostäder* vid regionstyrelsesammanträdet 2021-03-24. Enligt protokollet skulle ”*ärendet återremitteras för att låta personalavdelningen uttala sig om behovet av antal bostäder i beståndet för att klara det rekryteringsfrämjande syftet långsiktigt.*”

Personalavdelningen förutser ingen minskning av behovet av svårrekryterad personal under kommande år. Det är snarare så att den tidigare största gruppen – läkare - nu även har utökats med gruppen sjuksköterskor, framför allt olika slags specialistsjuksköterskor. Därtill finns ytterligare grupper som är svårrekryterade, t ex tandläkare, biomedicinska analytiker, psykologer och logopedier, med flera. Nuvarande läge bör även ställas i relation till att det totala antalet personer i arbetsför ålder, enligt prognos från SCB, det närmaste decenniet beräknas öka i betydligt långsammare takt än äldre och barn och ungdomar. Konkurrensen om arbetskraften nationellt förväntas därför bli ännu hårdare.

Hur många som bedöms tillhöra prio-grupp 1 och 2 i framtiden har personalavdelningen inga siffror på, men slutsatsen blir i alla fall att antalet förväntas öka.

Svårrekryterad personal har delats in i olika prio-grupper. Priogrupp 1 omfattar svårrekryterad, ännu ej anställd personal, som behöver bostad om de får en anställning hos regionen. Ofta är det människor som bor på andra orter och i andra län. Priogrupp 2 är svårrekryterade personer som redan har anställts av regionen men behöver en bostad. Ofta handlar det om personer som endast skaffat en provisorisk bostad i form av inneboende, andrahands-lägenhet, eller på annan ort inom pendlingsavstånd. Men det kan även handla om att behov plötsligt uppstått på grund av ändrade familjeförhållanden. Priogrupp 3 består av anställd svårrekryterad personal som vill byta lägenhet. När så sker, beror det i första hand på att de önskar en större lägenhet när familjen växer. En del vill även byta för att komma till ett annat område. En ytterligare situation kan vara förändrade familjeförhållanden, t ex separation, som medför behov av två lägenheter istället för en.

Landstingsbostädernas fastigheter i ett rekryteringsfrämjande syfte

För att få en uppfattning om hur Landstingsbostädernas *rekryteringsfrämjande syfte* uppfylls, finns det skäl till att beskriva hur regionen arbetar med kompetensförsörjning.

Region Jämtland Härjedalen har under lång tid haft svårt att rekrytera färdiga specialistläkare. Den årliga kostnaden, när man inte lyckats rekrytera läkare och

sjuksköterskor, har uppgått till 55 – 85 miljoner kronor per år. Det är merkostnaden jämfört med om regionen hade haft anställda läkare och sjuksköterskor för att utföra samma arbete. Dessutom är det svårare att upprätthålla kontinuitet i vården med inhyrd personal, med de nackdelar och svårberäknade kostnader som det medför. Ett sätt för regionen att försöka minska beroendet av inhyrd personal har därför varit att själva utbilda specialistläkare. Läkare har gjort sin specialisttjänstgöring hos regionen, så kallade ST-läkare, och när de har blivit färdiga specialister, har förhoppningen varit att de ska stanna kvar i regionens tjänst.

Genom den regionaliserade läkarutbildningen får regionen numera hit möjliga framtida regionläkare i ett ännu tidigare skede av deras yrkesliv. Om de känner sig väl omhändertagna här, kan det lägga grunden för en framtida tjänstgöring i regionen.

Läkarstudenter som gått klart läkarprogrammet kan göra sin allmäntjänstgöring i regionen. Tjänster för dessa AT-läkare har regionen inte haft svårt att få sökande till.

Att få potentiella framtida läkare att trivas i länet har varit en del i kompetensförsörjningen. Där är Landstingsbostäders lägenhetsbestånd en viktig pusselbit. Möjligheten att få en bostad genom Landstingsbostäder innebär inte bara att skaffa tak över huvudet. För läkarstudenterna är det även en möjlighet att finna gemenskap på en ny ort, där kanske de enda som de känner är övriga läkarstudenter. Många av studenterna bor i ettor i några få hus, vilket innebär att dessa fastigheter snarast får karaktären av studentboende.

Även för annan personal som flyttar hit från andra län, ger boende i Landstingsbostäders fastigheter möjlighet att snabbare lära känna nya människor, då fler från regionen bor i samma hus eller i närheten.

På samma sätt som regionen i stor utsträckning rekryterar läkare och läkarstudenter i början av yrkeslivet, gäller samma sak ofta för sjuksköterskor m fl. För sådana nyutexaminerade medarbetare, med ingångslön på det första jobbet, är inte alltid köp av bostad ett ekonomiskt möjligt alternativ och det är ofta svårt att snabbt få tag på en hyreslägenhet. Enligt *Rapport om kontakter med fackliga organisationer och rekrytering inom regionen*, som togs fram av styrgruppen för Landstingsbostäders utredning, uttrycktes även att ”*En bra nivå på hyran kan också ha spelat in*”. En fördel i dessa rekryteringssammanhang är således att Landstingsbostäders fastigheter inte är nybyggda och att hyrorna därför ligger på mer måttliga nivåer.

Med boendet ordnat kan de som finner sig tillrätta i Östersund och vill stanna kvar, i lugn och ro skapa sig en bild av bostadsmarknaden, olika bostadsområden och så småningom skaffa en egen bostad. Det gör också de flesta, vilket siffror över snitthyrestid och medianhyrestid visar. Snitthyrestiden för lägenheter med 4 - 6 rum och kök är 5,5 år och mediantiden 3 år. Vid en rangordning av hyrestiden för samtliga lägenheter, från den kortaste till den längsta tiden, är *mediantiden* den som hamnar i mitten, d v s 50 procent av hyrestiderna är kortare än mediantiden och 50 procent längre. En mediantid på 3 år innebär då att hyresgästerna i 50 procent av fallen stannar 3 år eller kortare tid. Snitthyrestiden beräknas genom att alla hyrestider summeras och divideras med det totala antalet hyrestider. Det innebär att exempelvis några få riktigt långa hyrestider kan dra upp genomsnittstiden ganska mycket. Att snitthyrestiden är 5,5 år, alltså 2,5 år längre än mediantiden, kan således bero på att en liten andel av hyresgästerna stannar betydligt

längre tid än mediantiden. För mindre lägenheter, med 1 - 2 rum och kök är snitthyrestiden 3,5 år och mediantiden 2 år, d v s i 50 procent av fallen stannar hyresgästerna max 2 år.

Att det är en konkurrensfördel vid rekrytering att kunna erbjuda bostad vittnar både personalavdelningen och de fackliga organisationerna om. I den sammanställning av synpunkter som styrgruppen för Landstingsbostäders utredning gjort, sades bl a att *”Det har betydelse att lägenheter finns att tillgå och det är absolut en stående fråga vid rekrytering.”* Om inte Landstingsbostäders lägenheter hade funnits, anser man att *”Rekryteringen försvåras, vi tappar ”ett ess i rockärmen”, t ex vid jobbmässor, eftersom ingen annan region kan erbjuda ett så bra koncept.”*

En del i kompetensförsörjningen är också att få svårrekryterade medarbetare att vilja stanna kvar hos regionen. Möjligheten att byta lägenhet kan bidra till detta. I en situation där en person eller familj måste byta bostad på grund av förändrade omständigheter, kan även tankar på att göra större förändringar i livet uppstå.

Landstingsbostäders lägenhetsförmedling och behovet av lägenheter

Hur behöver Landstingsbostäders lägenhetsbestånd se ut för att bolagets syfte - *”Verksamheten ska bedrivas för landstinget, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte.”* – ska kunna uppnås?

ST-läkare och specialistläkare är ofta i den ålder, då många skaffat familj. Regionen behöver därför kunna erbjuda även större lägenheter med minst 4 rum. Denna lägenhetskategori finns det minst av i Landstingsbostäders fastighetsbestånd.

Tabell 1

Lägenhetsstorlek	Antal	Andel	Snitt 2018 o 2019		Snitt 2018 o 2019
			Avflytt	I % av totala	Antal ansökningar prio 1 och prio 2
1:or	144	30%	36	25%	61
2:or	163	34%	34	21%	53
3:or	104	22%	20	19%	37
4-5:or	67	14%	11	16%	18
Totalt	478	100%	100	21%	168

Det är störst årlig utflyttning från 1:orna (motsvarande 25 procent av alla 1:or), och det är också flest ansökningar till de minsta lägenheterna. Varje år frigörs relativt få 4:or och större lägenheter för nya hyresgäster (motsvarande 16 procent av 4-5-rumslägenheterna). Det kommer årligen in betydligt fler ansökningar från prio 1 och prio 2-grupperna än det antal lägenheter som frigörs (mellan 55 och 85 procent fler.). Alla som ingår i dessa grupper kan därför inte erbjudas en lägenhet.

När lägenheterna fördelas, visar statistiken, att även ansökningar ur prio 3-gruppen beviljas ett mindre antal lägenheter. Om en prio 1 eller 2 tackar nej beror det, enligt uppgift, oftast på att Landstingsbostäder just då inte kan erbjuda bostad i det område de önskar eller en lägenhet av rätt storlek. Det kan också vara så att de önskar högre standard än vad som erbjuds, eller att de har köpt hus eller lägenhet under ansökningstiden.

I Landstingsbostäders utredning gjordes en bedömning av hur många lägenheter som behövs för kompetensförsörjningssyftet utifrån den normala *totala* omsättningen av lägenheter. Den totala omsättningen ställdes i relation till antalet ansökningar från prio-grupp 1 och 2. Baserat på dessa siffror räknade man fram att det behövdes ett lägenhetsbestånd inom intervallet 390 till 440 lägenheter för att kunna erbjuda prio 1 och 2 bostad. Om man beräknar effekterna på lägenhetsbeståndet i de två alternativen, som egentligen är två steg i en process för att utveckla och sälja lägenheter, visar det sig att förslagen slår väldigt ojämnt i relation till de olika lägenhetsstorlekarna.

Tabell 2					
Lägenhetsstorlek	Antal	Alt 1	Förändring jfvt med nuläget	Alt 2	Förändring jfvt med nuläget
1:or	144	143	-1	113	-31
2:or	163	160	-3	157	-6
3:or	104	96	-8	92	-12
4-5:or	67	49	-18	41	-26
Totalt	478	448	-30	403	-75
<i>Antal färre lägenheter att erbjuda vid</i>			<i>-6</i>		<i>-16</i>
<i>Utflyttning på 20 procent.</i>					

I alternativ 1 - det första steget - försvinner 30 lägenheter, varav nästan 2/3-delar utgörs av 4-5:or – den lägenhetsstorlek som det finns minst av i lägenhetsbeståndet. Vid 20 percents omsättning av lägenheter, innebär det att Landstingsbostäder får 6 färre lägenheter per år att hyra ut. Av dessa är tre stycken 4:or eller 5:or (eftersom deras antal minskar med 18 och 16 procent av dem omsätts per år).

Om alternativ 2 genomfördes – det andra steget - skulle antalet 4-5:or minska med ytterligare 8 lägenheter. Det skulle medföra en minskning av antalet 4-5:or med nästan 40 procent, samtidigt som hela lägenhetsbeståndet minskade med endast 16 procent. En så ojämn förändring av lägenhetsbeståndet, skulle försämra möjligheten att rekrytera de allra mest svårrekryterade medarbetarna – färdigutbildade specialistläkare.

Som visats tidigare i denna rapport finns det behov av ett visst antal av både större och mindre lägenheter för att kunna användas vid rekrytering. I rekryteringssyftet ingår även att i viss mån arbeta förebyggande. Om en snabb och flexibel lösning av boendesituationen kan bidra till att medarbetare inte lämnar länet vid en förändring i familjeförhållanden, är mycket vunnet. Det är därför önskvärt att det även finns möjlighet för medarbetare att byta lägenhet ibland.

Räknat på ett snitt av inflyttade under 2018 och 2019 visade det sig att lägenheter i 85

Tabell 3	Snitt 2018-2019	Fördelning
Prio 1	57	59%
Prio 2	25	26%
Prio 3	15	15%
Totalt	96	100%

procent av fallen fördelades till personer i prio 1- och prio 2-grupperna. I 15 procent av fallen (15 lägenheter) kunde även personer i prio-grupp 3 ges möjlighet att byta lägenhet. Dessa siffror motsvarar ungefärligen de 16 lägenheter enligt tabell 2, som beräknas försvinna från uthyrning varje år, efter att

fastighetsbeståndet minskats med 75 lägenheter i alternativ 2. Beräkningarna baseras på antagandet att ut/inflyttning från lägenheter uppgår till ca 20 procent även efter att beståndet minskats med 75 lägenheter. Normalt har utflyttningen varierat mellan 18 och 23 procent per år.

Om hela alternativ 2 genomfördes, skulle det därför leda till att det inte längre blir möjligt att erbjuda byte av lägenhet, eller att färre av ansökningarna i priogrupp 1 och 2 kan beviljas. I teorin vore det möjligt att bevilja ungefär lika många lägenheter till priogrupp 1 och 2 som i dagsläget, men eftersom det inte alltid går att tillgodose önskemålen från personer i dessa grupper, uppstår ofta en möjlighet att bevilja ansökningar även för personer i grupp 3.

Dessa beräkningar utgår från situationen de senaste åren avseende vilka yrkesgrupper som har varit svårrekryterade och tar inte hänsyn till att de kan komma att utökas med fler yrkesgrupper under kommande decennium.

I Landstingsbostäders utredning presenteras förslagen i form av tre alternativ. Men, idé-förslagen i utredningen skulle också kunna ses som ett smörgåsbord, där det är möjligt att plocka ut och genomföra vissa aktiviteter separat. En del av förslagen är uppenbarligen inte beroende av varandra för att kunna genomföras. Skälet till att plocka ut enbart vissa aktiviteter, skulle kunna vara att få till en bättre balans mellan syftet att underlätta rekrytering av kompetens, och att uppnå en större vinst genom utveckling och försäljning av fastigheter. Man måste således inte låsa sig till alla delarna i alternativ 1 och 2.

Efter de beräkningar och resonemang som presenterats här, och utifrån nuvarande rekryteringsläge och bostadsmarknad, blir bedömningen att antalet lägenheter kan minskas med högst 30 – 40 stycken, vilket ger en nedre gräns på ca 440 lägenheter. Detta för att inte minska förutsättningarna, för att kunna stödja kompetensförsörjningen långsiktigt, allt för mycket.

Med hänsyn till prognostiserad befolkningsutveckling och andra förändringar i omvärlden, bör dock Landstingbostäder aktivt över tid anpassa lägenhetsbeståndet, vilket i framtiden även kan komma att innebära en utökning av antalet lägenheter.

Regional utveckling

En del av förslagen i Landstingsbostäders utredning rör fastigheten Täng 2:108 vid Birka Folkhögskola och berör framtida utvecklingsmöjligheter för skolan. I en framtid, där alltmer av arbetsmarknaden digitaliseras och anpassningar sker för att uppnå klimat-målen, ökar efterfrågan på ny yrkeskompetens. Behovet av att någon gång kunna bygga ut Birka Folkhögskola skulle kunna uppstå.

Regional utveckling har uttalat sig om idéförslagen att utveckla och sälja delar av fastigheten Täng. Att sälja villorna i parken till privatpersoner ses inte som rimligt. Parkområdet innanför skolbyggnaden och ned mot sjön anser man måste fredas. Tillfartsvägar över parkområdet, nära internatboendet, skulle förstöra parken och kunna skapa konfliktsituationer. De två villor som finns i området skulle gå att göra om till undervisningslokaler eller boende.

Att sälja tomter från det område som skissas in på fastighetskartan i den nordligaste delen av Täng 2:108 kan fungera. Det blir andra tillfarter, och avståndet gör att det inte påverkar skolverksamheten. (Detta område innehåller 10 av totalt 17 inritade småhustomter i Landstingsbostäders utredning).

Förslaget om att sälja de 7 småhustomter som ritats in nära skolan (sydost om skolbyggnaderna), och som skulle få samma tillfartsväg som skolan ställer man sig skeptisk till.

Ifråga om personalbostäderna, vill Birka Folkhögskola behålla en länga. Det är en bra ventil att använda till deltagare som av olika skäl inte klarar av att bo på internatet, som är lite av ett kollektivboende.

Regional utveckling vill att en representant från förvaltningen får ingå i projektgruppen för att säkra att hänsyn tas till Birkas behov och erfarenheter.