

BUDGET 2025-2028

KAPACITETSTILPASNING AF ANTAL PLEJEBOLIGER

BILAG 11

1. BEHANDLING AUGUST 2024

Budgetnotat 2025-2028

Kapacitetstilpasning af antal plejeboliger

Formål med dette notat

Der er behov for en politisk stillingtagen til det fremtidige antal kommunalt drevne plejeboliger i Slagelse Kommune.

Baggrund

Kapacitetsanalysen, der blev udarbejdet af Implement Consulting Group og præsenteret i foråret 2024, konkluderer blandt andet, at der er behov for en kapacitetstilpasning på antallet af plejeboliger.

Den 2. juli 2024 modtog Slagelse Kommune en mail fra Implement Consulting Group med information om, at de havde fundet en beklagelig fejl i kapacitetsanalysen, omhandlede det fremtidige behov for plejeboliger. Den 3. juli 2024 er modtaget redigeret analyse, hvor fejlen er rettet. I Bilag 1 ses udklip af de redigerede afsnit i kapacitetsanalysen. Fejlen betyder, en række ændringer over årene i behovet for plejeboliger. Overordnet set betyder fejlen at konklusionen er ændret til at der i de kommende 10 år må forventes overkapacitet på 112 plejeboligpladser – tallet var før 100 plejeboligpladser

Kapacitetsanalysen konkluderer i sammenfatningen (Kapacitetsanalysen side 6):

"Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 112 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)".

I dette notat tages udgangspunkt i den redigerede kapacitetsanalyse af 3. juli 2024.

Administrationens opmærksomhedspunkter og faglige vurderinger

Dette notat skal ses som et supplement til Implement Consulting Groups analyse, og det indeholder administrationens opmærksomhedspunkter og faglige vurderinger.

Hvis Byrådet beslutter ikke at tilpasse kapaciteten af plejeboliger, vil det betyde øgede udgifter på plejeboligområdet.

Hvis Byrådet beslutter en kapacitetstilpasning af antal plejeboliger, er der en række parametre, der kan tages i betragtning i forhold til, hvordan tilpasningen effektueres.

Hvis Byrådet beslutter at nedlægge et eller flere plejecentre, er der nogle lovgivningsmæssig forhold, som skal iagttages.

De nævnte emner uddybes i dette notat.

Indhold

1) Aktuel status på plejeboligområdet	Side 3
2) Parametre, der kan tages i betragtning i forhold til, hvordan tilpasningen effektueres	Side 8
3) Proces ved nedlæggelse af plejecenter	Side 10
4) Proces efter evt. beslutning om lukning af plejecenter	Side 10
5) Administrationens øvrige opmærksomhedspunkter	Side 11
6) Økonomi	Side 13

Bilag

Bilag 1: Udklip af redigerede afsnit fra kapacitetsanalyse fra Implement Consulting Group

Bilag 2: Juridisk notat fra BDO om "Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger"

Bilag 3: Kapacitetsanalysens bilag 1 – Bygningsgennemgang inkl. faglige aspekter

Bilag 4: Notat fra juridisk afdeling med opmærksomhedspunkter ved nedlæggelse af et plejecenter

Bilag 5: Investeringsforslag scenarie A, B og C

Bilag 6: Besparelses-/investeringspotentialer

Gennemgang af de enkelte emner med betydning for kapacitetstilpasningen

1) Aktuell status på plejeboligområdet

Implement Consulting Group lavede i perioden august 2023 til januar 2024 en analyse af ældreområdet og udvalgte fokusområder af det specialiserede voksenområde. En del af materialet er en kapacitetsanalyse på plejeboligområdet. Grundlaget fra analysen er primært data fra det på daværende tidspunkt senest afsluttede regnskabsår 2022.

Der er igennem 2023 og de første måneder af 2024 sket en udvikling på området, dels som følge af den faktiske efterspørgsel på plejeboliger fra borgerne, og dels som følge af, at det første friplejehjem i Slagelse Kommune åbnede i starten af 2024.

Status i august 2024 er, at der samlet set er langt flere borgere i plejebolig end kapacitetsanalysen estimerede, at der ville være på dette tidspunkt. Årsagen findes i, at udbuddet af plejeboliger er øget ved åbning af første friplejehjem i Slagelse Kommune, kombineret med at flere borgere fra Slagelse Kommunes har ønsket plejebolig i andre kommuner. Konsekvensen er et stigende antal ledige boliger på de kommunale plejecentre og dermed stigende kommunale udgifter til tomgangshusleje.

Herefter følger en kort databaseret gennemgang af væsentligste ændringer gennem 2023 og de første måneder af 2024. Derudover opsummeres de på nuværende tidspunkt forventede ændringer ind i 2025.

a) Plejeboligkapacitet og ventelister

Plejeboligkapaciteten i Slagelse Kommune er stigende. Når de to friplejehjem er fuldt ibrugtaget, vil antallet af plejeboliger være forøget med 138, svarende til en stigning på 27 %. Dette forventes senest primo 2027. Det skal bemærkes, at en del af plejeboligerne vil blive beboet af borgere fra andre kommuner, se nærmere under punkt c.

I tabellen herunder ses det samlede antal plejeboliger i Slagelse Kommune, når begge friplejehjem er fuldt åbnet.

Slagelse Kommunes plejeboliger inkl. Antvorskov	Beliggenhed	Antal somatiske boliger	Antal skærmede boliger	I alt
Blomstergården	Slagelse by	96		96
Bjergbyparken	Hashøj	35		35
Smedegade	Slagelse by	32	32	64
Stillinge	Stillinge	14	8	22
Møllebakken	Boeslunde	20	7	27
Skovvang	Slagelse by	32	16	48
Hjemmet ved Noret	Skælskør	28		28
Solbakken	Korsør	19	9	28
Lützensvej	Korsør	42		42
Quistgården	Korsør		24	24
Q4	Korsør	37		37
Antvorskov *)	Slagelse by	60		60
I alt kommunale inkl. Antvorskov		415	96	511
Friplejehjem				
Danske Diakonhjem		63		63
OK-Fonden		75		75
I alt friplejehjem		138		138
Samlet antal pladser		553	96	649

*) Antvorskov er en Selvejende Institution med kommunal driftsoverenskomst. Derudover er

b) Venteliste til plejebolig

I de seneste måneder viser udviklingen, at der stort set ikke er venteliste til plejebolig i Slagelse Kommune. Årsagen findes i åbningen af friplejehjemmet i Slagelse. De få borgere, der står på venteliste, er typisk borgere, der ønsker et helt specifikt plejecenter og intet alternativ.

Tabellen nedenfor viser den aktuelle venteliste til henholdsvis somatisk og skærmet plejebolig i Slagelse Kommune pr. 26. juni 2024.

Plejecenter	Somatisk bolig	Skærmet bolig
Møllebakken	1	
Hjemmet ved Noret	1	
Antvorskov	7	
Quistgården		3
I alt ansøgere på venteliste	9	3

Aktuelt er der 9 borgere fra Slagelse Kommune som venter på plejebolig i udenbys.

c) Status på friplejehjem

Samlet set bliver der 138 nye plejeboliger i Slagelse by, når de to friplejehjem er ibrugtaget fuldt ud. En del af beboerne forventes at komme fra andre kommuner. Det betyder, at der forventes at være i størrelsesordenen 110 borgere fra Slagelse Kommune på friplejehjemmene. Herefter følger en status på de to friplejehjem:

- I starten af 2024 åbnede Danske Diakonhjem det første friplejehjem i Slagelse Kommune med 63 plejeboliger. Slagelse Friplejehjem har pt. taget 37 pladser i brug.
- 33 af plejeboligerne er beboet af borgere fra Slagelse Kommune, heraf 9 der boede på Slagelse Kommunes andre plejecentre. Borgerne, der er fraflyttet Slagelse Kommunes plejecentre og flyttet ind på friplejehjemmet, er fordelt sådan:

Plejecenter	Antal fraflyttede borgere
Antvorskov	1
Smedegade	2
Bjergbyparken	1
Skovvang	1
Blomstergården	1
Stillinge	1
Quistgården	1
Bjergbyparken	1
I alt	9

Danske Diakonhjem forventer, at alle pladser er i brug ved udgangen af november 2024. Det estimeres pt, at ca. 15 % af beboerne er fra andre kommuner – i kapacitetsanalysen var forudsætningen 20 %.

- OK-Fondens friplejehjem i Slagelse Kommune er forsinket i byggeprocessen. Forventet åbning er på nuværende tidspunkt omkring 1. september 2025. OK Fondens Friplejehjem kommer til at indeholde 75 boliger. Estimatet for indflytning er på pt. ca. 25 borgere pr. 3-6 måneder. Det vil betyde, at alle plejeboliger vil være lejet ud mellem 1. juni 2026 og 1. februar 2027. Det forventes, at ca. 15-20% af beboerne vil være fra andre kommuner. Det betyder, at 60-64 af beboerne forventes af blive borgere fra Slagelse Kommune.

d) Borgere fra Slagelse Kommune på andre kommuners plejecentre

- Borgere, der er visiterede til plejebolig, kan frit vælge, hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Kommunen er forpligtiget til at betale den takst, den anden kommune opkræver, uanset beliggenhed og dermed kommunegrænser.
- I Slagelse Kommune er der de seneste år sket en udvikling i retning af, at flere borgere fra Slagelse Kommune vælger at bo i plejebolig i andre kommuner. Den samme udvikling ses ikke i antallet af borgere fra andre kommuner, der vælger plejebolig i Slagelse Kommune.
- I administrationens estimer om fremtidig plejeboligsøgning er det forudsat, at antal borgere fra Slagelse Kommune i andre kommuners plejeboliger vil stagnere omkring 75 og modsat vil der være ca. 45 borgere fra andre kommuner i Slagelse Kommunes plejeboliger. Disse tal er behæftet med usikkerhed.

- Herefter følger facts i forhold til udviklingen i antal borgere fra Slagelse Kommune, der bor i andre kommuners plejeboliger:
 - I maj 2024 er der 70 Slagelse borgere i udenbys plejeboliger
 - Den samlede stigning fra januar 2022 til maj 2024 udgør 23 borgere, svarende til en stigning totalt på 48,9%.
- Ser man på borgere fra andre kommuner i plejeboliger i Slagelse Kommune, viser tallene en stigning fra 40 borgere i januar 2022 til 45 borgere i maj 2024, svarende til en stigning på 12,5%.
- Aktuelt er der en ubalance på 25 borgere mellem borgere fra Slagelse Kommune i udenbys plejeboliger og borgere fra andre kommuner i Slagelse Kommunes plejeboliger. Da Slagelse Kommunes plejeboligtakst er lavere end de fleste andre kommuners, har det blandt andet den konsekvens, at udgiften forbundet med borgere i plejeboliger i andre kommuner er stigende.

e) Ledige plejeboliger

Udviklingen i første halvår af 2024 viser en stigning i antal ledige plejeboliger.

Tabellen nedenfor viser ledige plejeboliger pr. 3. juni 2024:

Plejecenter	Ledige somatiske boliger	Ledige skærmede boliger
Blomstergården	4	
Bjergbyparken	6	
Smedegade	1	2
Stillinge	1	
Møllebakken	2	1
Skovvang	2	4
Solbakken	1	1
Quistgården	8	
Ledige boliger i alt	23	8

Under afsnit b) fremgår det, at der er venteliste til plejebolig – og samtidig ses i tabellen ovenfor, at der er ledige plejeboliger. Det skyldes, at de få borgere, der pt. står på venteliste til plejebolig, ønsker at bo på et specifikt plejecenter.

f) Tomgangshusleje

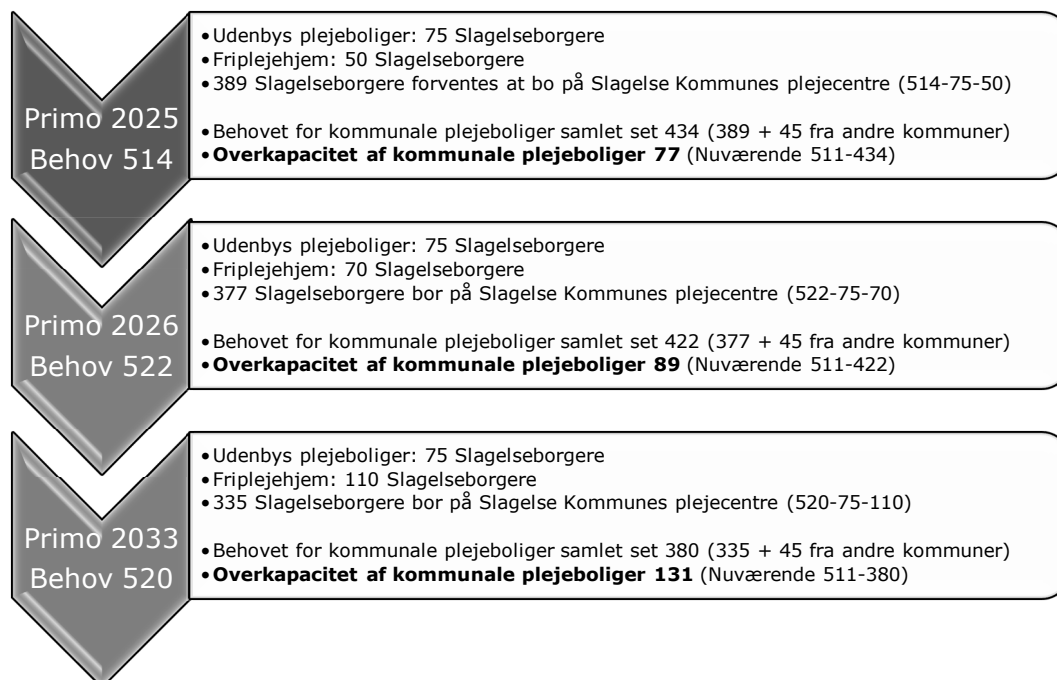
I 2024 forventes tomgangshusleje i størrelsesordenen 6,6 mio. kr. Heraf er 1 mio. kr. til tidligere plejeboliger på Plejecenter Bjergbyparken, der ikke længere benyttes, men hvor kommunen er forpligtiget til at betale husleje. Det betyder, at tomgangshusleje til ledige plejeboliger på Slagelse Kommunes øvrige plejecentre i 2024 forventes at udgøre 5,6 mio. kr.

Tomgangshuslejen vil i følge Implements Consulting Groups kapacitetsanalyse stige de kommende år i takt med, at der åbner flere plejeboliger på friplejehjem, da antallet af borgere i Slagelse Kommune med behov for plejebolig ikke vil stige i samme omfang.

En afledt konsekvens af det stigende antal tomme boliger på plejecentrene er stigende udfordringer med rentabel drift i madproduktionen. Faldende antal madportioner betyder færre indtægter for produktionskøkkenerne, samtidig med at udbringningsudgifter er stationære – der skal leveres til et uændret antal plejecentre, men færre portioner.

g) Opdateret behov for kommunale plejeboliger

Med udgangspunkt i nyeste data, som beskrevet ovenfor, har administrationen beregnet overkapacitet. Udgangspunktet er de af Implement Consultings Group oplyste måltal for plejeboligbehovet de kommende år. Disse ses yderst til venstre i figuren herunder:



Konklusionen er, at der primo 2025 vil være 77 kommunale plejeboliger i overkapacitet. Primo 2026 vil tallet være 89, og primo 2033 vil der være 131.

Implements Consultings Groups kapacitetsanalyse dækker et 10-årigt perspektiv, dvs. til og med 2033.

Det skal bemærkes, at den estimerede ledige kapacitet på 77 plejeboliger ved udgangen af 2024, er med afsæt i Implement Consulting Group kapacitetsanalyse. Udvikling peger i retning af ledig kapacitet, men det er dog på nuværende tidspunkt usikkert, om det reelle antal bliver præcist 77 ledige boliger.

Supplerende skal det oplyses, at den aktuelle status i juni 2024 viser, at der samlet set er 546 borgere fra Slagelse Kommune i plejebolig. Hvorvidt dette antal vil falde med 32 resten af 2024 - ned til Implement Consulting Groups estimat på 514 - er en usikkerhedsfaktor. Hertil skal bemærkes, at der i januar 2024 var 504 borgere fra Slagelse Kommune i kommunale plejeboliger. Altså en stigning på 42 borgere. Årsagen findes i minimal venteliste og stigning i antal borgere fra Slagelse Kommune i plejeboliger i andre kommuner.

2) Parametre, der kan tages i betragtning i forhold til, hvordan tilpasningen effektueres

a) Plejecentrenes ejer- og låneforhold, herunder restgæld og fremtidig anvendelse

Ejerforhold

De kommunalt drevne plejeboliger i Slagelse Kommune har forskellige ejerforhold, hvilket giver forskellige omstændigheder at tage i betragtning ved en kapacitetstilpasning. Det skal bemærkes, at alle plejecentre er etableret efter almenlovens regler, hvor der findes regler omkring lukning og fremadrettet anvendelse af boligerne. Der henvises til separat afsnit om dette senere i dette notat. Undtagelsen er det selvejende Antvorskov plejecenter, som er jævnfør Servicelovens § 192.

Her følger oversigt, der viser plejecentrenes ejerforhold.

Slagelse Kommunes plejeboliger inkl. Antvorskov	Beliggenhed	Ejerforhold
Blomstergården	Slagelse by	Slagelse Kommune
Bjergbyparken	Hashøj	Slagelse Kommune
Smedegade	Slagelse by	Slagelse Boligselskab
Stillinge	Stillinge	Slagelse Boligselskab
Møllebakken	Boeslunde	Slagelse Kommune
Skovvang	Slagelse by	FOB
Hjemmet ved Noret	Skælskør	Slagelse Kommune
Solbakken	Korsør	BoligKorsør
Lützensvej	Korsør	Slagelse Boligselskab
Quistgården	Korsør	Slagelse Boligselskab
Q4	Korsør	Slagelse Boligselskab
Antvorskov	Slagelse by	Selvejende Institution

I kapacitetsanalysens kapitel 9 opsummeres kommunens muligheder for at omlægge eller nedlægge almene ældreboliger, ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation. Dette ses i Bilag 1.

Derudover henvises til kapacitetsanalysens bilag 3, som indeholder juridisk notat fra BDO om 'Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation'. Dette ses i Bilag 2.

For plejecentre, der er ejet af boligselskaber, herunder Slagelse Kommunes "boligselskab", er alle plejeboliger omfattet af almenboliglovgivningens bestemmelser. Det betyder, at borgerne betaler indskud, og der kan bevilges boligydelse til delvis dækning af huslejen.

Det skal bemærkes, at Antvorskov Plejecenter er opført efter "gamle regler" jævnfør servicelovens § 192. Antvorskov Plejecenter er derfor ikke omfattet af almenboliglovgivningens bestemmelser, hvilket blandt andet betyder, at borgerne ikke skal betale boligindskud. Huslejen fastsættes efter borgerens indkomst, og der kan ikke bevilges boligydelse.

Plejecentre ejet af Slagelse Kommune	Restgæld pr. 31. december 2024	Udløb *)	Restgæld pr. plads
Blomstergården **)	142.279.110	2044	988.049
Bjergbyparken	11.758.184	2033/2034	335.948
Møllebakken	8.007.755	2041/2042	296.584
Hjemmet ved Noret	36.115.782	2048	1.289.849
Lützensvej & Q4	19.595.477	2035	466.559
Quistgården	6.880.922	2031/2033	286.705

*) Der er to lån i nogle plejecentre, og der er derfor anført to udløbsår

**) Blomstergårdens restgæld omfatter både plejeboliger og midlertidige pladser.
Restgæld er beregnet som forholdstal ud fra samlet antal boliger.

b) Kontrakter og samarbejdsaftaler med boligselskaber om boligdelen

En del af plejecentrene i Slagelse Kommune er helt eller delvist ejet af boligselskaber. Det betyder, at der er nogle individuelle bindinger forankret i de respektive kontrakter og samarbejdsaftaler. Hvis Byrådet beslutter at nedlægge et eller flere af disse plejecentre, vil det forudsætte konkrete forhandlinger med pågældende boligselskab.

Der henvises til kapacitetsanalysens omkring dette emne, hvilket ses i Bilag 1.

c) Plejecentrenes bygningsmæssige stand og indvirken på den faglige pleje

Bilag 1 i kapacitetsanalysen er en specificeret gennemgang af plejecentrene bygningsmæssige stand.

Det enkelte plejecenter består typisk af en eller flere bygninger, der er opdelt i flere mindre enheder/afdelinger/fløje. Bygningerne har indflydelse på den pleje, som medarbejderne kan give borgerne samt på medarbejdernes trivsel. Administrationen har i kapacitetsanalysens bilag 1 tilføjet de faglige aspekter ud for respektive plejecenter, dette ses i Bilag 3.

d) Plejecentrenes størrelse kontra driftsoptimering

Plejecentrene i Slagelse Kommune har forskellige antal plejeboliger og bygningsmæssig sammensætning, som påvirker driftsvilkårene i forhold til medarbejderressourcer i de forskellige vagtlag og dermed medfører økonomiske udfordringer.

Alle plejecentre har, uanset størrelse, to medarbejdere på vagt hver nat, og der er derfor stor forskel i antallet af borgere pr. medarbejder i nattevagt. Jo færre borgere, der er pr. nattevagt, jo større er udgifterne. Det giver dog ikke nødvendigvis mere kvalitet for borgeren i forhold til de steder, hvor der er et større antal borgere pr. nattevagt.

De bygningsmæssige forhold på nogle plejecentre betyder, at plejepersonalet har dårlige vilkår for at hjælpe hinanden på tværs af afdelinger/afsnit. Det kan medvirke til, at beboerne venter længere og/eller efterlades mere alene uden personale i umiddelbar nærhed i forhold til steder, hvor de bygningsmæssige forhold ikke i samme grad udfordrer.

En hurtig research hos andre kommuner viser, at et plejecenter med omkring 60 boliger har den mest økonomisk optimale størrelse. Der vil med denne størrelse være mulighed for 'stordriftsfordele', anvendelse af specialkompetencer og vagtdækning på tværs. Mindre plejecentre er mindre rentable at drifte, og større plejecentre kan give udfordringer for beboere og medarbejdere i forhold til nærhed og tryghed.

Administrationen bemærker, at de nuværende mindre plejecentre giver udfordringer at drifte optimalt, både i forhold til økonomi og medarbejderressourcer.

e) Plejecentrenes geografisk beliggenhed

Beliggenhed i forhold til øvrige plejecentre

De fleste plejeboliger ligger i dag i Slagelse by. De kommunale plejecentre Blomstergården, Smedegade og Skovvang har i alt 208 pladser, og hertil kommer den selvejende institution Antvorskov med 60 pladser. Når begge de to friplejehjem i Slagelse midtby er åbnet og taget fuldt i brug, stiger udbuddet af plejeboliger i Slagelse by med 138 pladser, svarende til en stigning på 51%. Antal plejeboliger i Slagelse by vil til den tid udgøre 63 % af det samlede antal plejeboliger. I analysen ses kort, der viser plejecentrenes geografiske placering.

Beliggenhed i forhold til rekruttering af medarbejdere

Erfaringer viser, at det er sværest at rekruttere til de plejecentre, som ligger i yderområderne, hvor der ikke er offentlig transport i ydertimerne, og hvor den offentlige transport ikke kører ofte.

3) Proces ved nedlæggelse af plejecenter

Lovgivningen på området beskriver, at Byrådet kan beslutte at nedlægge et eller flere af de kommunalt ejede plejecentre. Hvis Byrådet ønsker at ophøre med at drive plejecenter i et eller flere af de plejecentre, som er ejet af boligselskaber, skal det/de pågældende boligselskaber også godkende nedlæggelsen. Der vil i en given situation skulle foretages forhandlinger om vilkår m.m. i henhold til den kontrakt eller samarbejdsaftale, der er med det pågældende boligselskab. Byrådet kan ikke gennemtvinge en nedlæggelse.

Der findes en række juridiske regler i forbindelse med at nedlægge et plejecenter. Juridisk afdeling har tidligere udarbejdet et notat, som beskriver opmærksomhedspunkter ved nedlæggelse af et plejecenter. Dette notat ses i Bilag 4.

Der er mange, også rent praktiske forhold, der skal tages med i planlægningen, hvis et plejecenter skal nedlægges. Først og fremmest er der hensynene til beboerne og medarbejderne. Kommunen er forpligtiget til at tilbyde beboerne en anden og passende plejebolig og skal i den forbindelse betale flytteudgifter og dele af indskud i den nye plejebolig. Der skal tages hensyn til, at det plejecenter, der skal lukkes, afvikles over en hensigtsmæssig periode for både beboere og medarbejdere, da det fortsat er bolig og arbejdsplads for dem, der er tilbage.

Administrationen bemærker i den sammenhæng, at OK Fonden skriftligt har tilkendegivet, at de gerne vil samarbejde i en given situation, så både medarbejdere og beboere samlet kan flytte til OK Fondens friplejehjem. Der kræver, at der indgås en nærmere aftale, hvis denne mulighed ønskes anvendt.

4) Proces efter evt. beslutning om lukning af plejecenter

a) Somatisk kontra skærmet

Hvis Byrådet beslutter at lukke et eller flere plejecentre med både somatisk og skærmede pladser, vil det være relevant efterfølgende at tage stilling til den fremtidige fordeling af somatiske og skærmede pladser på alle kommunens plejecentre. Dels i forhold til antallet af somatiske kontra skærmede pladser fordelt på plejecentrene og dels i forhold til hensigtsmæssigheder og ulemper ved at drive plejecentre med begge typer boliger og modsat ved at opdele. Der kan således blive tale om at ændre fordelingen på alle plejecentre eller eventuelt samle skærmede boliger på få plejecentre.

Administrationen vurderer, at den nuværende kapacitet af skærmede pladser er i overkant af det nuværende behov set ud fra den søgning, der har været i den seneste

periode. Det skal bemærkes, at der på de somatiske plejecentre, er borgere med demens, som på det tidspunkt de blev visiteret, ikke havde behov for skærmet bolig.

I denne forbindelse henledes opmærksomheden på, at der som prioriteringsforslag til budget 2025-2028 indgår et forslag vedrørende omlægning af syv skærmede pladser på Plejecentret Møllebakken til somatiske pladser. Argumentet er, at der pt. er ledige skærmede boliger på flere plejecentre og stort set ingen venteliste til skærmede boliger. Hvis dette prioriteringsforslag vedtages, vil det medføre en besparelse på 0,5 mio. kr. årligt, når omlægningen er fuldt udmøntet fra 2027. Der henvises til prioriteringsforslag nr. 2025-119.

b) Fremtidig anvendelse

Hvorvidt Byrådet – efter en eventuel beslutning om at nedlægge et eller flere plejecentre – skal tage stilling til fremtidig anvendelse af bygninger afhænger af ejerforholdet.

Hvis der er tale om kommunalt ejede bygninger, skal Byrådet efterfølgende beslutte, hvordan bygningerne fremover skal anvendes, f.eks. salg, nedrivning, ommærkning af boligerne eller anvendelse til andet formål i kommunalt regi eller udlejning. Det vil afhænge af en konkret vurdering afhængigt af, hvilke bygninger der er tale om.

Hvis der er tale om lukning af et eller flere plejecentre, som er ejet af et boligselskab, vil det som udgangspunkt være boligselskabet, der beslutter den fremtidige anvendelse af bygninger. Dette kan dog blive en del af de konkrete aftaler i forbindelse med lukningen.

5) Administrationen øvrige opmærksomhedspunkter

a) Rekrutteringsudfordringer

Befolkningsudviklingen og samfundsudviklingen generelt set peger i retning af stigende rekrutteringsudfordringer i de kommende år. Administrationen bemærker i den forbindelse, at behovet medarbejdere på plejeområdet ikke ser ud til at blive mindre som følge af ældrereformen. Rekruttering vil derfor fortsat være i fokus i de kommende år.

Den demografiske udvikling, behovet for nye kompetencer i ældreplejen og mindre søgning til social- og sundhedsuddannelserne betyder, at ældreplejen vil blive udfordret. Der vil være endnu større behov for at tænke "ud af boksen" i tilgange til rekruttering og i lige så høj grad i tilknytningen af medarbejderne, når de er ansat. Det betyder, at der kontinuerligt er behov for ledelseskrafter og strategisk fokus på at sikre det tilstrækkelige antal medarbejdere med de rette kompetencer for derved at fremtidssikre opgavevaretagelsen i plejen.

Slagelse Kommunes ældrepleje oplever allerede nu et øget rekrutteringsbehov, da efterspørgslen efter plejepersonale samlet set er blevet større, bl.a. fordi der er kommet flere plejeboliger.

Der er igennem de seneste år arbejdet målrettet for at sikre tilstrækkelig rekruttering af SOSU-medarbejdere. Seniorudvalget har f.eks. vedtaget elevløn fra grundforløbet af uddannelsen på SOSU-området, og der er igangsat et strategisk arbejde for at uddanne ufaglærte. Der er også tilført ekstra ressourcer til praktikvejledere for derved at bidrage til, at flest muligt gennemfører uddannelserne samt en række andre tiltag. Det har, trods disse tiltag, imidlertid ikke været muligt at fylde dimensioneringerne på SOSU-uddannelserne de seneste år.

På ældreområdet er der stort fokus på tilknytning og kompetenceudvikling af medarbejdere. Som eksempler kan nævnes det igangværende projekt omkring sygefravær, herunder kompetenceudviklingen i mentalisering for medarbejderne i plejen, og det fortløbende onboardingkursus for nyansatte, hvilket der er positiv respons på.

Rekruttering er et tema i kapacitetsanalysen afsnit 13. Analysen fremhæver muligheder for at bruge fagkompetencer på tværs af fagområderne. Administrationen vil i den kommende tid planlægge det videre arbejde med dette emne, herunder yderligere afdækning af potentielle muligheder for samtænkning af nogle faggrupper på tværs af ældreområdet og det specialiserede voksenområde.

Administrationen vil, som en naturlig del af implementeringen af den kommende ældrelov, arbejde frem mod en samlet strategisk tilgang og plan for de kommende års udfordringer med rekruttering og tilknytning af tilstrækkeligt antal medarbejdere med de rette kompetencer i såvel plejen som de øvrige personalegrupper. Det sker for at sikre opgavevaretagelsen i et fremtidsperspektiv, hvor antallet af ældre vokser, og opgaverne løbende forandres.

b) Ældrereformen – herunder ny type plejecenter - Lokalplejehjem

Den nye ældrereform fremhæver opmærksomhedspunkter, som er relevante i forhold til fremtidig plejeboligkapacitet. Det skal hertil bemærkes, at den kommende ældrelov ikke er vedtaget på nuværende tidspunkt, og dermed er den endelige udmøntning ikke kendt. I det modtagne aftaledokument i forbindelse med de første udmeldinger er nævnt følgende opmærksomhedspunkter:

- Det er vigtigt med mange forskellige tilbud til den ældre, der flytter i plejebolig, så den enkelte ældre får større frihed til selv at kunne vælge, hvordan han eller hun ønsker at bo. Ældrereformen forholder sig til sammensætningen af plejeboligtilbud i fremtiden, som skal være mere varieret end det, på landsplan, ses i dag.
- Rammerne for etablering af støttede friplejeboliger bliver forbedret både via finansieringsmuligheder og en øget kvote for friplejeboliger.
- Frisættelse på ældreområdet omfatter også frisættelsen af kommunale plejecentre, der skal have bedre rammer for at kunne drives med lokal frihed og ansvar og større inddragelse af det omkringliggende samfund og civilsamfund. Det betyder, at kommunerne fra 1. januar 2025 får mulighed for at etablere eller omlægge kommunale plejehjem til en ny type frisatte plejehjem – lokalplejehjem. Lokalplejehjemmene etableres i en selskabskonstruktion og skal styres af selvstændige, professionelle bestyrelser bestående af repræsentanter fra lokalmiljøet og det lokale erhvervsliv. Bestyrelsen får eget ansvar for plejehjemmets økonomi og drift, ligesom det kan være relevant med ansvar for plejehjemmets bygningsdrift.

Lokalplejehjemmene får samme frihedsgrader, som private friplejehjem og vil være kendetegnet ved:

- Kommunalt ejerskab
- Selvstændig driftsenhed med frisættelse fra kommunalbestyrelsens politikker og krav, dog med centrale hegnspele: plejehjemmet vil fortsat være forpligtet til at overholde offentligtretlige regler og grundsætninger, herunder forvaltningsloven, saglig forvaltning mv.
- Adskillelse af myndighed og drift, så en selvstændig og professionel bestyrelse har ansvaret for drift og økonomi, mens kommunalbestyrelsen fortsat har ansvaret for visitation, finansiering og forsyning
- Mulighed for at tilbyde tilkøbsydelser.

Det vil være op til den enkelte kommunalbestyrelse, hvorvidt de ønsker at gøre brug af muligheden for at etablere eller omlægge kommunale plejehjem til lokalplejehjem. Der afsættes på landsplan 120 mio. kr. (pris- og lønniveau for 2024) fra 2024-2027 til at understøtte kommunernes modning til og implementering af lokalplejehjem, herunder fx til dækning af midlertidige opstartsydelser.

6) Økonomi

Der er til budgetprocessen for 2025-2028 udarbejdet tre alternative administrative investeringsforslag og forslag vedrørende indtægter og finansiering, der handler om kapacitets- og budgettilpasning på plejeboligområdet:

- **Scenarie A:**

Nr. 2025_295 – Nedlæggelse af 40 pladser – Drift (Investeringsforslag)

Nr. 2025_321 – Nedlæggelse af 40 pladser – Tomgangshusleje (Investeringsforslag)

Nr. 2025_328 – Nedlæggelse af 40 pladser – Indfrielse af gæld (Indtægter og finansieringsforslag)

- **Scenarie B:**

Nr. 2025_296 – Nedlæggelse af 80 pladser – Drift (Investeringsforslag)

Nr. 2025_322 – Nedlæggelse af 80 pladser – Tomgangshusleje (Investeringsforslag)

Nr. 2025_329 – Nedlæggelse af 80 pladser – Indfrielse af gæld (Indtægter og finansieringsforslag)

- **Scenarie C:**

Nr. 2025_297 – Nedlæggelse af 110 pladser – Drift (Investeringsforslag)

Nr. 2025_323 – Nedlæggelse af 110 pladser – Tomgangshusleje (Investeringsforslag)

Nr. 2025_330 – Nedlæggelse af 110 pladser – Indfrielse af gæld (Indtægter og finansieringsforslag)

Investeringsforslag vedrørende drift og tomgangshusleje og Indtægter og finansieringsforslag vedrørende indfrielse af gæld ses i Bilag 5.

På de følgende sider gennemgås de forudsætninger, som er lagt til grund ved beregning af de tre scenarier for kapacitets- og budgettilpasning på plejeboligområdet i 2025-2028.

I direktionens budgetforslag lægger forudsætningerne op til, at der ikke lukkes nogle plejeboliger, men det betyder til gengæld, at der er lavet budgetkorrektioner vedrørende friplejehjem, mellemkommunale afregninger og tomgangshusleje på i alt 51,0 mio. kr. i 2025 stigende til 82,9 mio. kr. i 2028, som skal ses i sammenhæng med det besparelspotentiale, der er i de tre scenarier.

Det bemærkes, at scenarieberegningen ikke vil kunne benyttes til at nedjustere plejecentrenes budgetter en til en ved tomgang med den pris, en plejebolig gennemsnitlig koster. Det betyder, at for, at der kan budgetnedskrives ud fra scenarieberegningerne, skal der lukkes enten hele plejecentre eller fløje.

Beregningsforudsætninger

Alle beregninger tager udgangspunkt i Implement Consulting Groups kapacitetsanalyse, nyeste tal fra redigeret udgave fra juli 2024.

Administrationen har beregnet tre scenarier med udgangspunkt i lukning af forskelligt antal plejeboliger. Scenarierne er alternativer, som ikke tager udgangspunkt i lukning af konkrete plejecentre. Scenarierne kan ligge til grund for politiske drøftelser.

Hvor hurtigt et plejecenter kan lukkes afhænger af kontraktforhold mm. på det respektive sted.

Det skal bemærkes, at de konkrete besparelspotentialer ændres ved valg af konkret plejecenter, da antal boliger og typer af boliger varierer. Der henvises til oversigten i Bilag 6, der viser besparelspotentialer for alle plejecentrene i Slagelse Kommune.

Der er i scenarierne ikke medtaget udgifter i forbindelse med fremtidig anvendelse af bygningerne, f.eks. i forbindelse med ommærkning m.m., da det for nuværende ikke har været muligt at estimere.

Antvorskov Plejecenter fremgår i Bilag 6 med et nul i besparelse/investeringspotentiale. Det skyldes, at Antvorskov Plejecenter er en selvejende institution, som har driftsoverenskomstaf tale med Slagelse Kommune. Hvis Slagelse Kommune vælger at ophæve driftsoverenskomstaf taltalen med Antvorskov Plejecenter, har Antvorskov Plejecenter mulighed for at fortsætte i privat regi. Hvis det sker, har Slagelse Kommune fortsat udgifter til plejecenteret

ved afregning af visiterede borgere fra Slagelse Kommune som måtte ønske ophold på plejecentret.

Scenarierne er beregnet ud fra mange estimer/analyser og flere faktorer, hvor økonomien kan påvirkes dermed behæftet med en vis usikkerhed.

Friplejehjem

Slagelse Kommunes betalinger for visiterede borgere med ophold på friplejehjem er indarbejdet som budgetkorrektion i direktionens budgetforslag og indgår derfor ikke direkte i scenarierne. Det forudsættes, at friplejehjemmenes budgetbehov som udgangspunkt ikke påvirkes ud fra valg af scenarie. Budgetbehovet kan dog påvirkes indirekte, hvis friplejehjemmenes belægningsgrad og/eller indflytningshastighed øges. Der er indarbejdet budgetkorrektion i budgetportalen, som kan ses i skema 2025_325.

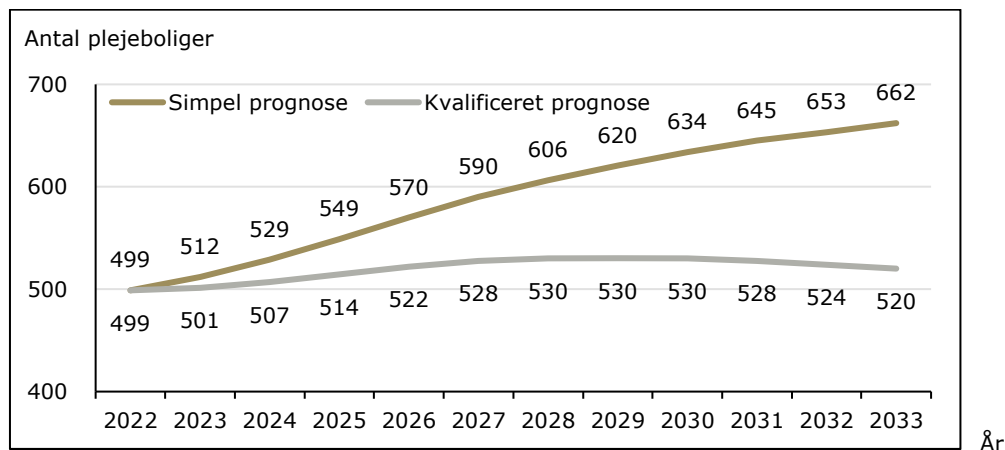
Huslejetab ved overkapacitet

Der er udarbejdet budgetforslag for hvert af de tre scenarier med beregnet besparelspotentiale til tomgangshusleje på de kommunale plejecentre. Det skal hertil bemærkes, at der i direktionens budgetforslag er indarbejdet budgetkorrektion på forventede merudgifter til tomgangshusleje. Beregningen er en gennemsnitlig husleje pr. plejebolig. Hvis der vedtages lukning af plejeboliger, vil der være en afledt besparelse på tomgangshusleje.

Overkapacitet af plejeboliger

Behovet for plejeboliger stiger ifølge Implement Consulting Groups de kommende år og forventes at nå maksimum i år 2028-2030, hvorefter det vil falde igen. Grafen herunder viser udviklingen i det forventede behov for plejeboliger.

Behov for plejeboliger



Kilde: Implement Consulting Groups kapacitetsanalyse af juli 2024.

Tidspunkt	Primo 2025	Primo 2026	Primo 2027	Primo 2028	Primo 2033
Behov jf. Implement Consulting Group	514	522	528	530	520
Borgere fra Slagelse Kommune i udenbys plejeboliger *)	75	75	75	75	75
<u>Friplejehjem:</u>					
Danske Diakonhjem	50	50	50	50	50
OK-Fonden		20	60	60	60
Antal Slagelseborgere i Slagelse Kommunes plejeboliger	389	377	343	345	335
Borgere fra andre kommuner i Slagelse Kommunes plejeboliger	45	45	45	45	45
Behov for kommunale plejeboliger i Slagelse Kommune	434	422	388	390	380
Slagelse Kommunes nuværende antal plejeboliger	511	511	511	511	511
Slagelse Kommunes overkapacitet	77	89	123	121	131

*) Forudsætning: Det gennemsnitlige antal i første halvår 2024 tillagt en stigning på 5 borgere resten af 2024 og er derefter estimeret med stationært antal.

Mellemkommunal afregning af plejeboliger

Mellemkommunale afregninger indgår ikke som en del af scenarierne, da de vurderes at være upåvirket af lukninger af plejeboliger. I direktionens budgetforslag er indregnet budgettilførsel ud fra nedenstående forudsætninger.

Der er i forudsætningerne regnet med, at 75 borgere, der er visiteret til plejebolig af Slagelse Kommune, bor i plejebolig på andre kommuners plejecentre. Her er Slagelse Kommune lovgivningsmæssigt forpligtiget til at betale. Modsat er regnet med, at Slagelse Kommune modtager betalinger fra andre kommuner for 45 borgere, som bor i plejebolig på Slagelse Kommunes plejecentre.

Derudover er tendensen, at afregningstaksterne til andre kommuner er højere end Slagelse Kommunes afregningstakst, hvilket også er indregnet i estimeringen. Det betyder, at Slagelse Kommune har flere udgifter end indtægter, og udgifterne er højere end budgettet fra tidligere budgetaftaler.

Der er derfor indarbejdet et budgetforslag 2025_326 med forventet budgetbehov på 15,5 mio. kr. i alle årene. Tendensen er let omskifteligt, og det skal derfor reguleres i den årlige budgetlægning for ældreområdet.

Indfrielse af lån

Indfrielse af Slagelse Kommunes lån i kommunalt ejede plejeboliger er indregnet i scenarie A-C. Beregningsgrundlaget er lavet ud fra en gennemsnitlig pris på indfrielse af gæld pr. plejebolig. Dog er Blomstergårdens restgæld og plejeboliger holdt uden for gennemsnitsbetragtningen, da det er vurderet til ikke at være repræsentativt for prisen. Der henvises til afsnit 2a, hvor restgæld på respektive plejecentre fremgår.

- I scenarie A er der taget udgangspunkt i nedlæggelse af 40 plejeboliger
- I scenarie B er der taget udgangspunkt i nedlæggelse af 80 plejeboliger
- I scenarie C er der taget udgangspunkt i nedlæggelse af 110 plejeboliger.

Flytning af borgere (ved lukning af plejecentre)

Der er to mulige udgiftstyper vedrørende flytning af borgere. Den første udgiftstype er udgifter til at flytte borgernes møbler og indbo og hjælp til indretning, hænge malerier op osv. Den anden udgiftstype er et lovgivningsmæssigt krav om, at kommunen skal finansiere en tredjedel af boligindskuddet, mens staten finansierer to tredjedele, når en kommune lukker et plejecenter og tvangsflytter en borger til anden almen bolig eller friplejehjem. Hvis borgeren vælger et andet plejecenter end det, kommunen henviser til, skal borgeren selv betale boligindskuddet.

I scenarie A-C vedrørende boligindskud er forudsætningen, at alle borgere i de forskellige scenarier bliver tvangsflyttet, og Slagelse Kommune dermed skal betale en tredjedel af boligindskuddet på andet plejecenter. Der er beregnet en gennemsnitspris ud fra tre mulige af boligindskud, men da boligindskuddet varierer fra 16.000 kr. til 38.000 kr., vil beløbet variere alt efter, hvor borgerne tvangsflyttes hen.

Det er ikke muligt at estimere, hvor stor en udgift Slagelse Kommune vil få i forhold til de oprindelige boligindskud på de plejeboliger, der lukkes. Det afhænger dels af, om boligindskuddet er betalt på forhånd eller som afdragsfrit lån igennem kommunen, og dels af om lejemålene skal istandsættes efterfølgende og i hvilket omfang.

I scenarie A-C er beregningen foretaget på baggrund af tilbud fra flyttefirmaer.

Forventet budgetbesparelse

Den beregnede forventede budgetbesparelse ved at lukke henholdsvis 40, 80 og 110 plejeboliger er foretaget på baggrund af rammebudgettet og en gennemsnitlig pris pr. plejebolig. Det er en simpel beregning af, hvor meget 40, 80 og 110 plejeboliger udgør af det totale budget til de nuværende 511 plejeboliger. Beregningen er derfor behæftet med nogen usikkerhed.

Gennemgang af de tre opstillede scenarier

Besparselsen ved at lukke plejeboliger vil tidligst kunne realiseres i 2026, og i 2025 vil der derfor være samme behov for budgettilførsel i alle tre scenarier. Besparelsen ved at lukke plejecentrene er fratrasket budgetbehov til:

- Engangsudgifter til indfrielse af kommunale lån i de omhandlende plejecentre
- Flytteudgifter og boligindskud.

a) Scenarie A - Lukning af 40 kommunalt ejede plejeboliger

Kapacitetstilpasning ved lukning af 40 plejeboliger – Scenarie A

Samlet oversigt budgetforslag 2025-2028					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_321	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-3.541	-3.541	-3.541
2025_328	Indfrielse af lån		21.117		
2025_295	Flytning af borgere (flyttefirma)		484		
2025_295	Flytning af borgere (boligindskud)		396		
2025_295	Lukning af kommunale plejeboliger		-15.285	-15.285	-15.285
	Total budgetjustering*	0	3.171	-18.826	-18.826

*(+) tilførsel og (-) reduktion

Bemærk, at tallene vil variere afhængigt af hvilke konkrete plejecentre der besluttet lukket.

Det vil ved valg af scenarie A inklusive budgetkorrektioner være nødvendigt at tilføre samlet 51,0 mio. kr. til Seniorudvalget i 2025 stigende til 64,1 mio. kr. i 2028 vedrørende nedenstående.

Scenarie A - Kapacitetstilpasning ved lukning af 40 plejeboliger

Budgettilførsel					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_325	Friplejehjem - budgetkorrektio	28.767	54.003	56.745	56.745
2025_326	Mellemkommunal afregning - budgetkorrektio	15.450	15.450	15.450	15.450
2025_320	Tomgangshusleje - budgetkorrektio	6.816	7.878	10.888	10.711
2025_321	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-3.541	-3.541	-3.541
2025_328	Indfrielse af lån		21.117		
2025_295	Flytning af borgere (flyttefirma)		484		
2025_295	Flytning af borgere (boligindskud)		396		
2025_295	Lukning af kommunale plejeboliger		-15.285	-15.285	-15.285
	Total budgetjustering*	51.032	80.501	64.256	64.079

*(+) tilførsel og (-) reduktion

b) Scenarie B - Lukning af 80 kommunalt ejede plejeboliger**Scenarie B - Kapacitetstilpasning ved lukning af 80 plejeboliger**

Samlet oversigt budgetforslag 2025-2028					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_322	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-7.082	-7.082	-7.082
2025_329	Indfrielse af lån		42.235		
2025_296	Flytning af borgere (flyttefirma)		968		
2025_296	Flytning af borgere (boligindskud)		791		
2025_296	Lukning af kommunale plejeboliger		-30.571	-30.571	-30.571
	Total budgetjustering*	0	6.342	-37.652	-37.652

*(+) tilførsel og (-) reduktion

Bemærk at økonomien ændrer sig alt efter hvilke plejecentre og dertilhørende antal pladser, der vælges lukket.

Det vil ved valg af scenarie B inklusive budgetkorrektioner være nødsaget at tilføre samlet 51,0 mio. kr. til Seniorudvalget i 2025 faldende til 45,3 mio. kr. i 2028 vedrørende nedenstående.

Scenarie B - Kapacitetstilpasning ved lukning af 80 plejeboliger

Samling af beløb					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_325	Friplejehjem - budgetkorrektion	28.767	54.003	56.745	56.745
2025_326	Mellemkommunal afregning - budgetkorrektion	15.450	15.450	15.450	15.450
2025_320	Tomgangshusleje - budgetkorrektion	6.816	7.878	10.888	10.711
2025_322	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-7.082	-7.082	-7.082
2025_329	Indfrielse af lån		42.235		
2025_296	Flytning af borgere (flyttefirma)		968		
2025_296	Flytning af borgere (boligindskud)		791		
2025_296	Lukning af kommunale plejeboliger		-30.571	-30.571	-30.571
	Total budgetjustering*	51.032	83.672	45.430	45.253

*(+) tilførsel og (-) reduktion

c) Scenarie C - Lukning af 110 kommunalt ejede plejeboliger

Scenarie C - Kapacitetstilpasning ved lukning af 110 pladser

Samlet oversigt budgetforslag 2025-2028					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_323	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-7.878	-9.737	-9.737
2025_330	Indfrielse af lån		58.073		
2025_297	Flytning af borgere (flyttefirma)		1.331		
2025_297	Flytning af borgere (boligindskud)		1.088		
2025_297	Lukning af kommunale plejeboliger		-42.035	-42.035	-42.035
	Total budgetjustering*	0	10.579	-51.772	-51.772

*(+) tilførsel og (-) reduktion

Bemærk at økonomien ændrer sig alt efter, hvilke plejecentre og dertilhørende antal pladser, der vælges lukket.

Det vil ved valg af scenarie C inklusive budgetkorrektioner være nødsaget at tilføre samlet 51,0 mio. kr. til Seniorudvalget i 2025 faldende til 31,1 mio. kr. i 2028 vedrørende nedenstående.

Scenarie C - Kapacitetstilpasning ved lukning af 110 plejeboliger

Samling af beløb					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_325	Friplejehjem - Budgetkorrektion	28.767	54.003	56.745	56.745
2025_326	Mellemkommunal afregning - budgetkorrektion	15.450	15.450	15.450	15.450
2025_320	Tomgangshusleje - Budgetkorrektion	6.816	7.878	10.888	10.711
2025_323	Tomgangshusleje - overkapacitet	0	-7.878	-9.737	-9.737
2025_330	Indfrielse af lån		58.073		
2025_297	Flytning af borgere (flyttefirma)		1.331		
2025_297	Flytning af borgere (boligindskud)		1.088		
2025_297	Lukning af kommunale plejeboliger		-42.035	-42.035	-42.035
	Total budgetjustering*	51.032	87.909	31.310	31.133

*(+) tilførsel og (-) reduktion

Andre bemærkninger

- Hvis ingen af scenarierne vælges og der dermed ikke lukkes plejecentre, vil der blive stigende tomgang på de kommunale plejecentre. Det bør i den situation være mulighed for at nedjustere i personale og dermed spare udgifter. Der skal da udarbejdes model for normering pr. beboer kontra budget.
- Ovenstående opmærksomhedspunkt vil også være gældende i en vis udstrækning, hvis man vælger scenarie A, hvor det må antages, at der på nogle af de tilbageværende plejecentre kan opstå større tomgang, og derfor gør det nødvendigt/mest hensigtsmæssigt at nedjustere i personale.

Andre budgetkorrektioner som følge af behovet for plejeboliger i Slagelse Kommune, som påvirkes af valg af scenarie

Budgetkorrektioner som følge af plejeboligbehovet i Slagelse Kommune

Samlet oversigt budgetforslag 2025-2028					
Skema nr.		2025	2026	2027	2028
2025_320	Tomgangshusleje - Budgetkorrektion	6.816	7.878	10.888	10.711
2025_325	Friplejehjem - Budgetkorrektion	28.767	54.003	56.745	56.745
2025_326	Mellemkommunal afregning - budgetkorrektion	15.450	15.450	15.450	15.450
	Total budgetjustering*	51.032	77.330	83.082	82.905

*(+) tilførsel og (-) reduktion

Bilag 1

Udklip af redigerede afsnit fra kapacitetsanalyse fra Implement Consulting Group

Dokumentet er et uddrag af Implements
redigerede analyse pr. 3. juli 2024.

ANALYSER OG PROGNOSE PÅ UDVALGTE FOKUSOMRÅDER PÅ ÆLDREOMRÅDET OG DET SPECIALISEREDE VOKSENOMRÅDE



4. Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Indledning

I dette afsnit udarbejdes en prognose for den forventede fremtidige efterspørgsel efter botilbud i CHP samt plejeboliger og ældreboliger i CSÆ.

Indledningsvist beskrives den generelle befolkningsprognose for Slagelse Kommune.

Herefter foretages en simple fremskrivning af behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger ud fra denne befolkningsprognose.

Denne simple fremskrivning kvalificeres efterfølgende med den vurderede effekt af elementer, der kan påvirke den fremtidige efterspørgsel specifikt på det specialiserede socialområde og på ældreområdet.

Med udgangspunkt her udarbejdes en kvalificeret prognose for den forventende fremtidige efterspørgsel efter henholdsvis botilbud samt plejeboliger og ældreboliger.

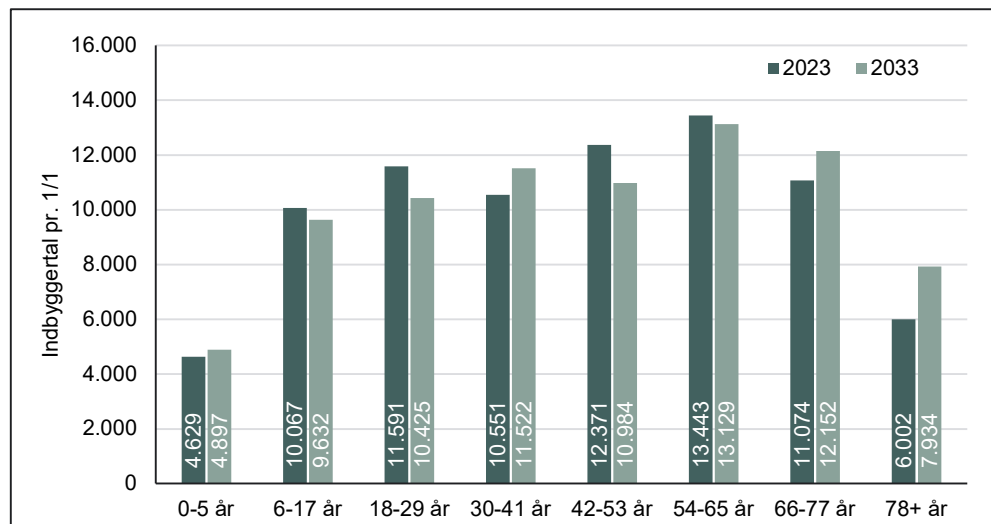
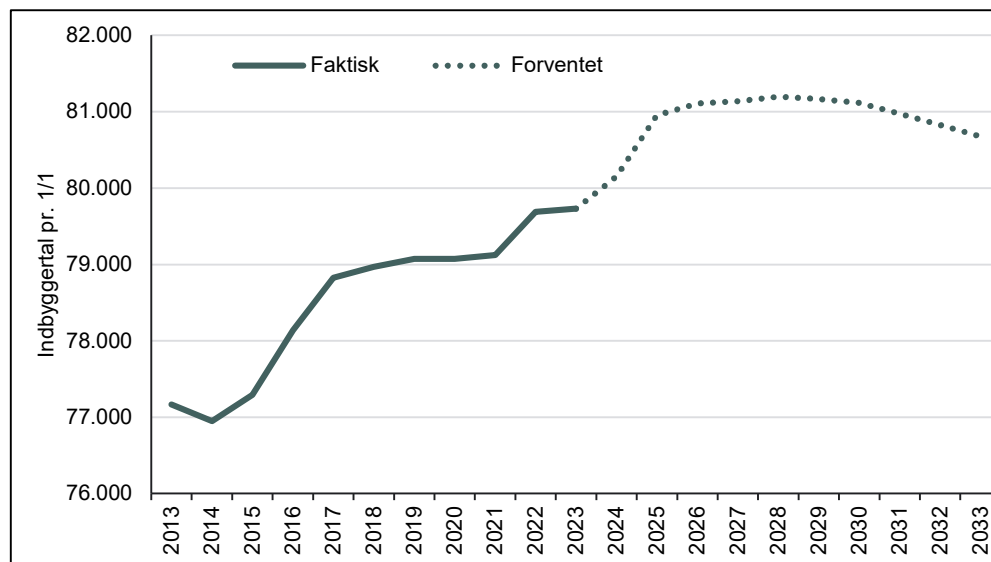
Befolkningsprognosen for Slagelse Kommune

Slagelse Kommunes befolkningsprognose 2023 fremgår af øverste figur til højre.

Som det fremgår af figuren, forventes den samlede befolkning at vokse frem mod 2025, hvorefter stigningen flader ud og falder svagt fra 2028.

Af nederste figur til højre fremgår det, at gruppen af ældre fra 66 år og op efter fra 2023 til 2033 forventes at vokse fra 17.076 borgere til 20.086 borger svarende til en stigning på 18%. Det ses dog, at det særligt er gruppen af +78 årige, der forventes at stige (med 32%).

Ift. gruppen af 18-65 årige forventes samlet set et svagt falde.



Ældreområdet

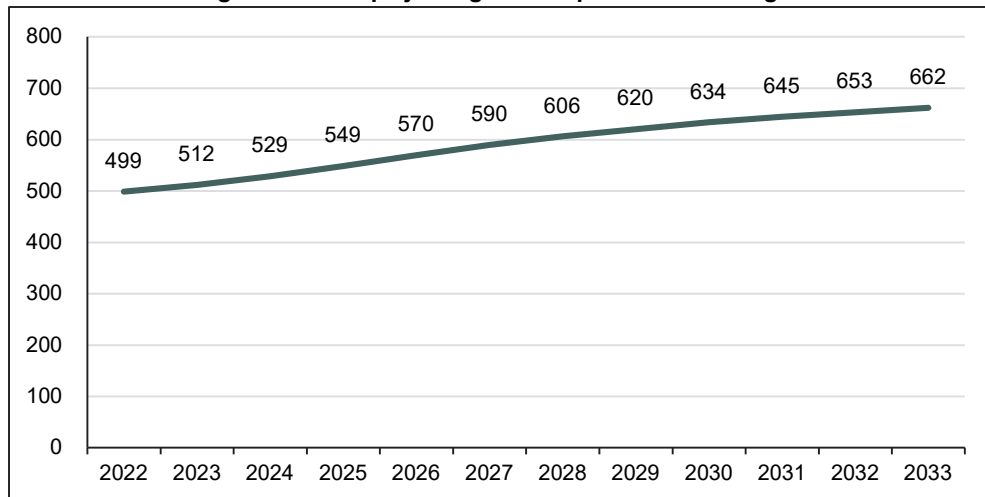
Simpel fremskrivning af behovet for plejeboliger

I nedenstående figur er der foretaget en simpel fremskrivning af det forventede fremtidige behov for plejeboliger (nuværende modtagerandel ganget med befolkningsudviklingen).

Af figuren fremgår det, at der (ud fra den simple) fremskrivning må forventes et stigende behov frem mod 2033 svarende til en stigning på 33%.

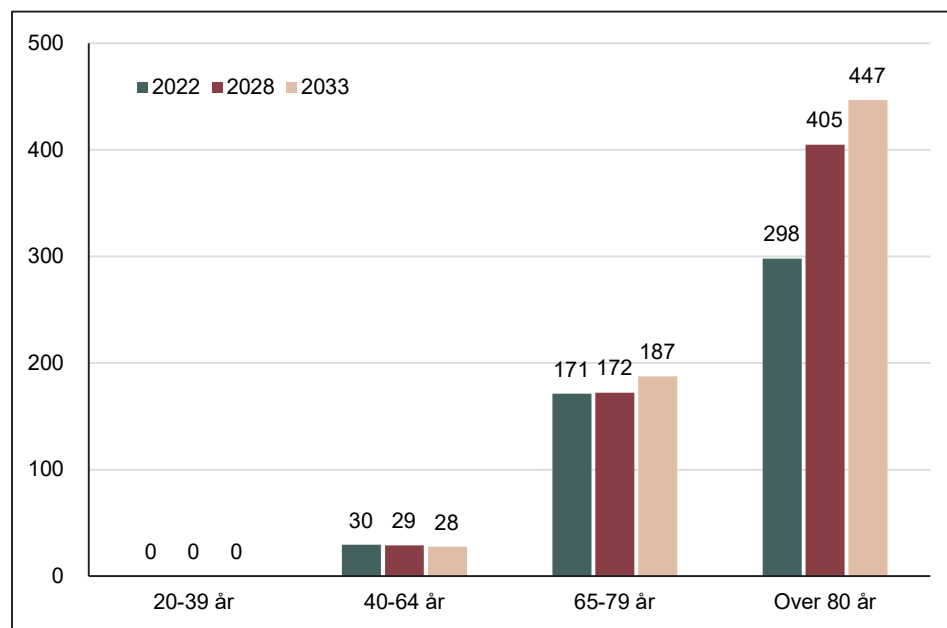
I nedenstående figur ses den forventede udvikling i behovet for plejeboliger opdelt på aldersgrupper. Heraf ses det, at det særligt er stigningen i målgruppen +80 årige, der må forventes at drive det stigende behov.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger – simpel fremskrivning



Note: Aldersgruppen 20-39 årige er ikke inkluderet i figuren, da der i 2022 er 0 slagelseborgere i alderen 20-39, som bor i plejebolig. Da prognosen antager, at aldersfordelingen fremover er uændret ift. 2022, forventes der derfor heller ikke borgere i alderen 20-39 år i plejebolig frem mod 2033

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på alder – simpel fremskrivning



Ældreområdet

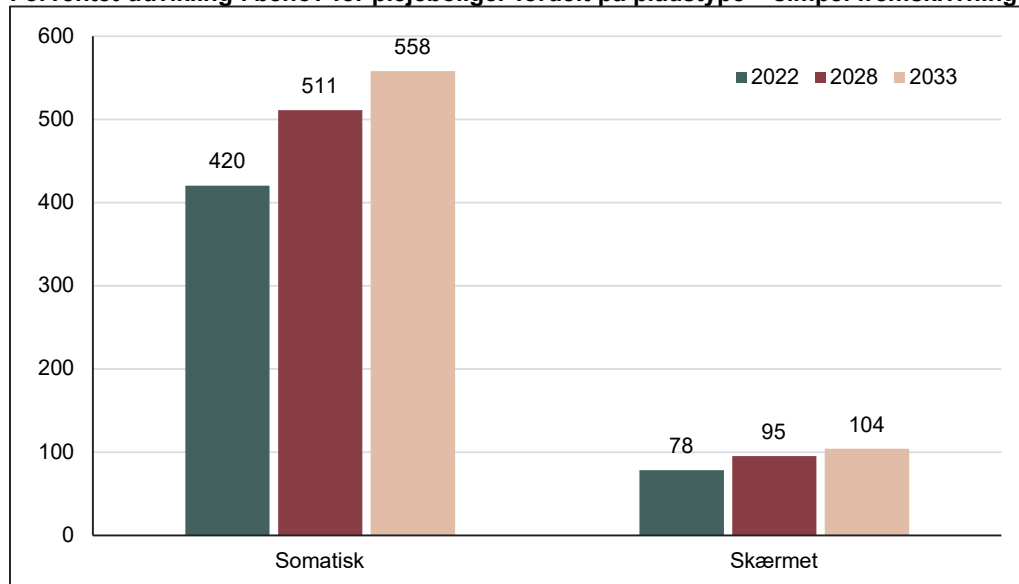
Simpel fremskrivning af behovet for plejeboliger

I nedenstående figur er det forventede fremtidige behov for plejeboliger opdelt på somatiske og skærmede pladser.

Heraf fremgår det, at der må forventes et øget behov for somatiske plejeboliger på 138 boliger frem mod 2033 (svarende til en stigning på 33%).

Ligeledes fremgår det, at der må forventes et øget behov for skærmede plejeboliger på 26 boliger frem mod 2033.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på pladstype – simpel fremskrivning



Note: Da data opdelt på somatiske og skærmede pladser ikke findes fordelt på aldersgrupper, antages der i prognoserne, at fordelingen mellem somatiske og skærmede pladser fremover vil forblive uændret.

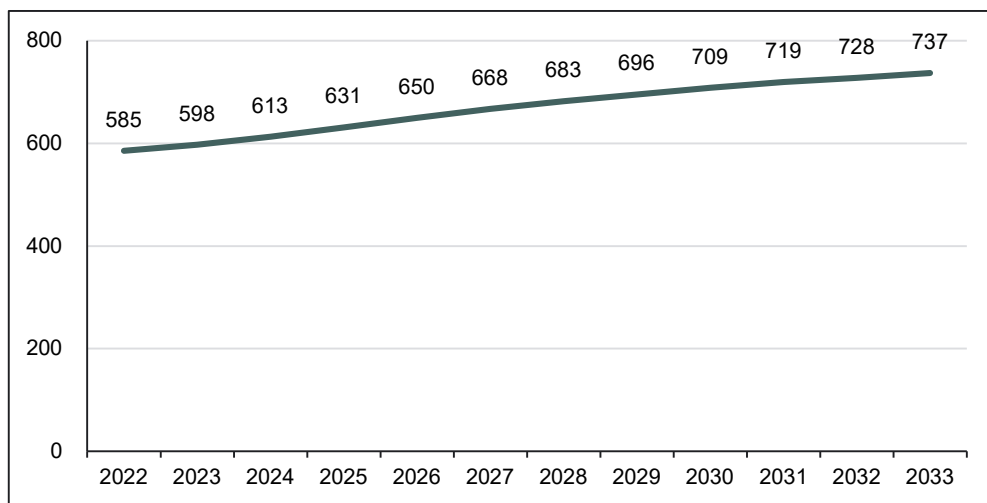
Ældreområdet

Simpel fremskrivning af behovet for ældreboliger

I nedenstående figur er der foretaget en simpel fremskrivning af det forventede fremtidige behov for ældreboliger.

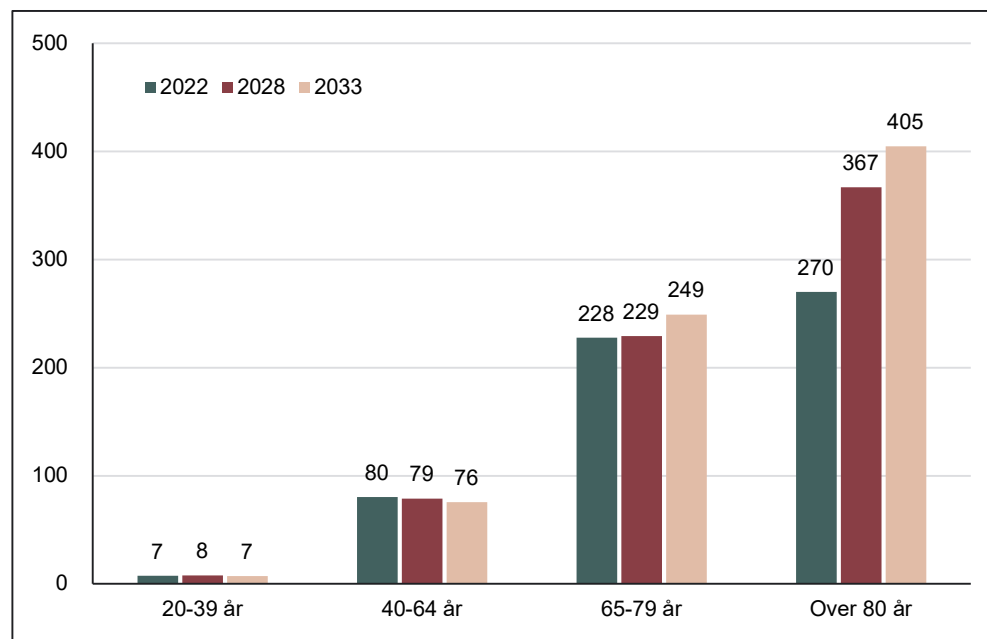
Af figuren fremgår det, at der (ud fra den simple) fremskrivning må forventes en stigning på 151 ældreboliger til 737 ældreboliger frem mod 2033 svarende til en stigning på 26%.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger



I nedenstående figur er den forventede udvikling i behovet for ældreboliger opdelt på aldersgrupper. Heraf ses det, at det særligt er stigningen i antallet af borgere over 80 år, som driver den forventede udvikling. Derimod forventes der et lille fald i antallet af borgere mellem 40-64 år, som bor i ældrebolig.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger fordelt på alder



Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Elementer der potentielt vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger

Nedenstående er oplistet en række elementer, der potentielt vurderes at kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger og derved kvalificere den netop opstillede simple fremskrivning:

- Udvikling i gennemsnitlig levealder
- Udviklingen i andelen i plejebolig
- Udviklingen i ældreboliger
- Udviklingen i andelen med demens
- Effekten af sund aldring
- Ændringer i det nære sundhedsvæsen
- Besluttede faglige omstillinger på ældreområdet
- Ændring i flyttemønstre hos de ældre
- Planlagte kapacitetsændringer og effekten af nye friplejehjem

I nedenstående gennemgås hver af ovenstående elementer ift. om det vurderes, at de reelt vil påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger i Slagelse Kommune, samt om det vurderes, at det er muligt at kvantificere det enkelte element.

Udvikling i gennemsnitlig levealder

I den befolkningsprognose der er benyttet i den simple fremskrivning, er der (jf. befolkningsprognosen) taget "...højde for en stigende levealder i fremtiden, ved gradvist at nedjustere sandsynligheden for, at en person dør i løbet af prognoseperioden".

Som følge heraf vurderes dette element, at være dækket i den simple fremskrivning af både plejeboliger og ældreboliger.

Udviklingen i andelen i plejebolig

Ser man på antallet af ældre i plejeboliger fremgår det af nedenstående tal fra Danmarks Statistik, at antallet af borgere mellem 40-64 år, som bor i en plejebolig/plejehjem er faldet med 310 personer (13,9%) fra 2017-2022. Antallet af ældre mellem 65-79 år på landsplan, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 831 personer (7,5%) i perioden 2017-2022. Antallet af 80+ årige er derimod faldet med ca. 1.200 personer (4,1%). Der er også et mindre antal 20-39 årige borgere på landsplan, som bor i plejebolig/plejehjem.

Antal beboere i plejehjem/plejebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	53	56	50	50	53	39
40-64 år	2.236	2.259	2.271	2.057	2.034	1.926
65-79 år	11.105	11.529	11.741	11.570	11.817	11.936
80+ år	28.985	28.420	28.366	28.714	28.136	27.803

Anm.: Opgjort som statusopgørelser i en tælleuge. Pladstyper er afgrænset til permanente boliger samt boliger for demente, fx skærmet enhed, mens boliger til midlertidig ophold/aflastning ikke medtages i opgørelsen. Plejehjem dækker over typerne: 1) Plejehjem efter §192 i serviceloven 2) Plejeboliger fortrinsvis til ældre 3) Friplejeboliger.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ser man på antallet af ældre i plejeboliger i Slagelse Kommune viser tal fra Danmarks Statistik, at antallet af borgere mellem 40-64 år, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 20%. Antallet af ældre mellem 65-79 år, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 16%, hvilket er mere end stigningen på landsplan (7,5%) i perioden 2017-2022. Antallet af 80+ årige er lige som landstallene faldet. I Slagelse Kommune har faldet været på 3%, mod et fald på 4,1% på landsplan. Antallet af 20-39-årige i plejebolig i Slagelse er faldet fra 1 borger til 0 borgere i 2022.

Antal beboere i plejehjem/plejebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	1	0	0	1	1	0
40-64 år	25	22	20	30	29	30
65-79 år	150	141	147	147	159	174
80+ år	313	295	321	331	312	303

Anm.: se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Ser vi i stedet på andelen af befolkningen i aldersgrupperne, som bor i plejebolig, ses det, af nedenstående to tabeller at andelen af borgere mellem hhv. 20-39 år, 40-64 år og 65-79 år, som bor på plejehjem/plejebolig, på landsplan har været stort set konstant, fra 2017 til 2022. Samme udvikling ses i Slagelse Kommune.

Derimod er andel af ældre over 80 år, som bor i plejebolig, faldet i samme periode. På landsplan er andelen faldet fra 11,6% til 9,5% fra 2017 til 2022, mens der i Slagelse Kommune har været et fald fra 8,4% til 7,1% fra 2017 til 2022. Dette svarer til et årligt fald på ca. 3,4%.

Generelt ses det, at der er et lavere antal +80 årige i plejeboliger i Slagelse Kommune end landstallet. Analysens prognose tager udgangspunkt i, at den nuværende dækningsgrad er udtryk for det aktuelle behov og politisk fastsatte serviceniveau. Dette understøttes tillige af, at der pt. er meget få på venteliste til såvel plejeboliger som ældreboliger.

Andel ældre, som bor på plejehjem/plejebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
65-79 år	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
80+ år	11,6%	11,1%	10,8%	10,5%	10,0%	9,5%

Befolkningen er opgjort pr. 1. januar i året. Se i øvrigt anmærkningen til de to foregående tabellen.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Andel ældre, som bor på plejehjem/plejebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
65-79 år	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,3%
80+ år	8,4%	7,8%	8,3%	8,4%	7,6%	7,1%

Anm.: Se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Ovenstående fald i andelen af +80 årige i plejeboliger kan forventeligt både henføres til, at dele af de ældre er blevet mere selvhjulpne (effekt af sund aldring), og dels at kommunerne har styrket tilbud, der har

kunne fastholde flere ældre i egen bolig (hjemmehjælp, rehabilitering, genoptræning mv.).

På samme vis som mange andre kommuner har Slagelse Kommune arbejdet med strategier under overskrifterne "længst mulig i egen bolig" og "plejehjem i eget hjem".

Ift. den kvalificerede prognose er det vores vurdering, at faldet i andelen af +80 årige må forventes at fortsætte i de kommende år (fortsat effekt af sund aldring og øget kommunal indsats i borgerens eget hjem). Som følge heraf vil vi i den kvalificerede prognose indregne et fortsat fald i andelen i de kommende år svarende til de sidste års udvikling i Slagelse Kommune (som tillige matcher landsudviklingen om end udviklingen i Slagelse Kommune har været mindre lineær).

Ift. den kvalificerede prognose for aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige vil det være vores vurdering, at der i de kommende år kan forventes en relativ uændret andel af borgere i plejebolig i Slagelse Kommune (baseret på udviklingen de sidste 5 år i Slagelse Kommune og på landsplan). Som følge heraf vil der i den kvalificerede prognose blive indregnet en uændret andel for disse aldersgrupper i de kommende år.

Udviklingen i andelen i ældrebolig

I nedenstående to tabeller fremgår udviklingen i antallet af ældre, som bor i ældrebolig i perioden 2017-2022 på landsplan og i Slagelse Kommune.

Antal borgere i ældrebolig – Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	860	901	892	860	818	826
40-64 år	4.952	5.185	5.317	5.062	4.997	5.043
65-79 år	10.816	11.104	11.397	11.144	10.995	11.196
80+ år	14.356	13.912	13.165	13.357	12.885	12.710

Anm.: Opgjort som statusopgørelser i en tælleuge. Ældrebolig dækker over typen Almene ældreboliger fortrinsvis for ældre.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Antal borgere i ældrebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	10	9	12	8	8	7
40-64 år	101	113	77	74	77	76
65-79 år	205	192	187	200	203	215
80+ år	308	306	285	275	269	255

Anm.: se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

De to ovenstående tabeller viser, at antallet i ældreboliger på landsplan for aldersgruppen 65-79 år er steget med blot 3,5%. Modsat har der i Slagelse Kommune været en stigning på 4,9%.

Ift. aldersgruppen af +80 årige ses et fald i antallet både på landsplan (11,5%) og i Slagelse Kommune (17,2%).

Blandt de både de 20-39 årige og 40-64 årige borgere har der i Slagelse Kommune også været et fald i antallet af borgere i ældrebolig. På landsplan har der været et fald i antallet af 20-39 årige i ældrebolig og en lille stigning i antallet af 40-64 årige i ældrebolig.

Ser man i stedet på andelen af befolkningen i de to aldersgrupper, som bor i ældrebolig, ses udviklingen i de følgende to tabeller.

Andel ældre, som bor i ældrebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
40-64 år	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
65-79 år	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,2%
80+ år	5,7%	5,4%	5,0%	4,9%	4,6%	4,4%

Anm.: se ovenstående tabeller

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Andel ældre, som bor i ældrebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
65-79 år	1,6%	1,5%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%
80+ år	8,3%	8,1%	7,4%	6,9%	6,6%	6,0%

Anm.: se ovenstående tabeller

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Af ovenstående to tabeller fremgår det, at andelen af borgere i aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige, som bor i ældrebolig, har været relativt uændret. Både på landsplan og i Slagelse Kommune har modtagerandelene i de tre aldersgrupper ændret sig mindre end 0,1 procentpoint fra 2017 til 2022.

For aldersgruppen af +80 årige i ældreboliger ses det, at der på landsplan over de seneste 5 år har været et større fald i andelen på 5,4% om året, mens faldet i Slagelse Kommune har været endnu større, nemlig på 6,4% om året.

Faldet i andelen af ældre i ældrebolig kan (på samme måde som udviklingen i andelen i plejebolig) forventeligt dels henføres til, at dele af de ældre er blevet mere selvhjulpne (effekt af sund aldring) og dels at kommunerne har styrket tilbud, der har kunne fastholde flere ældre i egen bolig (hjemmehjælp, rehabilitering, genoptræning mv.).

Herudover kan de senere års opførelse af nye typer boformer til ældre have betydning (fx private seniorboliger, seniorbofællesskaber, generationsboliger mv.).

Ift. den kvalificerede prognose er det vores vurdering, at faldet i andelen af +80 årige i ældrebolig må forventes at fortsætte i de kommende år (fortsat effekt af sund aldring, øget kommunal indsats i borgerens eget hjem og flere nye ældreboformer). Som følge heraf vil vi i den kvalificerede prognose indregne et fortsat fald i andelen i de kommende år svarende til de sidste 5 års udvikling i Slagelse Kommune (som tillige matcher landsudviklingen).

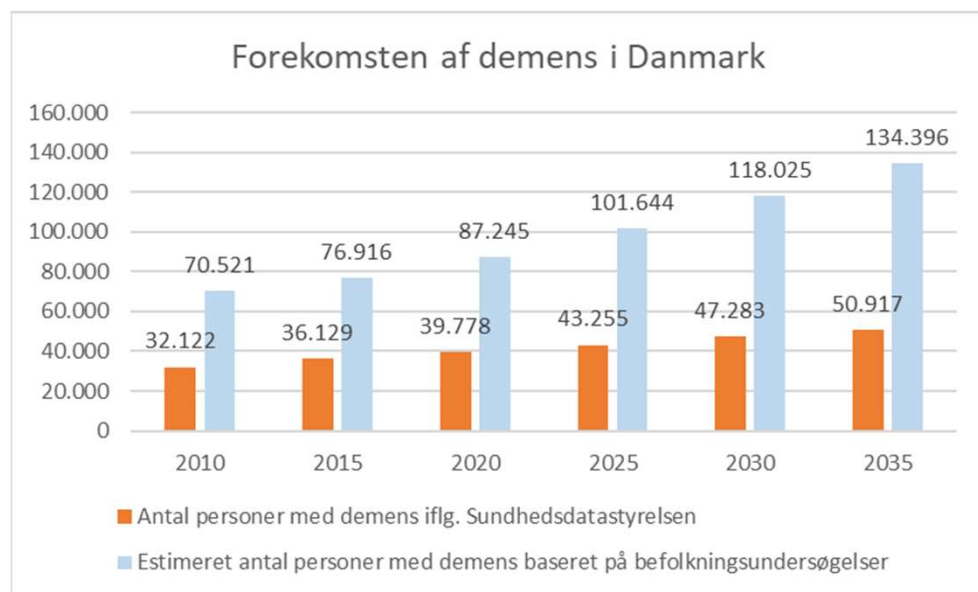
Ift. den kvalificerede prognose for aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige vil det være vores vurdering, at der i de kommende år fortsat kan forventes en relativ uændret andel af borgere i plejebolig i Slagelse Kommune (baseret på udviklingen de sidste 5 år i Slagelse Kommune og på landsplan). Som følge heraf vil der i den kvalificerede prognose blive indregnet en uændret andel i de kommende år.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Udviklingen i andelen med demens

I nedenstående figur fremgår den historiske udvikling og den forventede fremtidige udvikling i borgere med demens i Danmark. Figuren (kilde: Nationalt Videnscenter for Demens hjemmeside) viser både det registrerede antal udredte borgere samt det forventede samlede antal (både udredte og ikke udredte).



Som det fremgår af figuren, er antallet af udredte borgere med demens i perioden 2010 til 2020 vokset med ca. 24%. Den samme udvikling gælder det estimerede antal. I perioden 2020 til 2035 forventes antallet af udredte borgere med demens at vokse med yderligere 28%, mens det estimerede antal forventes at vokse med hele 54%.

Ovenstående estimat er baseret på, at en stigende middellevealder automatisk vil medføre en øget forekomst af demens.

Modsat peger Det Nationale Videnscenter for Demens på, at seneste data viser et fald i nye registrerede tilfælde af demens hos +65 årige. Dette kan muligvis tilskrives effekten af øget sund aldring.

Trods den betydelige usikkerhed, der vil være forbundet med beregningen af det fremtidige antal ældre med demens vurderes udviklingen at være entydig. Nemlig at antallet vil vokse i de kommende år.

En stigning i antallet af borgere med demens vil forventeligt både medføre et øget behov for somatiske og skærmede plejeboliger. En af baggrundene herfor er, at demens ofte gør, at det er svært at bo i egen bolig. Flere med demens vil derfor dels betyde at flere ældre vil have behov for en somatisk plejebolig, og at flere vil få behov for en skærmet plejebolig. Modsat vurderes en ændring i andelen af borgere med demens ikke at få en tilsvarende effekt på efterspørgslen efter ældreboliger.

Det er dog vores vurdering, at effekten af den beskrevne stigning i borgere med demens for efterspørgslen efter plejeboliger allerede er medregnet i den foregående beskrivelse af udviklingen i andelen af borgere i plejeboliger og derfor ikke bør tillægges ekstra effekt i den kvalificerede prognose (da dette vil betyde at vi vil medregne effekten to gange). Dog vil en mere kraftig stigning i antallet med demens (den blå udvikling på modsatte side) kunne betyde en øget efterspørgsel.

I dag er der en betydelig andel af borgere med demens, der bor i en somatisk plejebolig. For borgere med demens og en særlig udfordrende adfærd (fx dørsøgende) er der etableret skærmede plejeboliger. Da der ikke foretages en løbende revisitering af borgerne betyder det dog, at der kan være borgere med betydelig demens i de somatiske plejeboliger. Ligeledes kan der være ældre, der ved visitationstidspunktet havde en udfordrende adfærd, og derfor blev visiteret til en skærmet bolig, men hvor deres adfærd over tid ikke længere er udfordrende, men hvor borgeren forbliver i en skærmet plejebolig.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Baggrunden herfor er dels, at der ikke sker en løbende revisitation af borgerne, og dels at langt de fleste borgere bor i en §105 almenbolig med egen lejekontrakt, hvor man ikke "bare" kan flytte borgerne mellem de forskellige afdelinger (både fordi de har egen lejekontrakt, og da det vil være forbundet med større udgifter for borgerne (nyt indskud mv.)).

I dag er det ikke alle kommuner, der har en opdeling i somatiske og skærmede plejeboliger. Såfremt Slagelse Kommune ser ind i en fremtidig med en stadig stigende andel af borgere med demens, kan det overvejes om den nuværende opdeling i somatiske og skærmede plejeboliger er den mest hensigtsmæssige, eller om man bør finde en anden model fx med øget fokus på at gøre alle pladser demens-egnede.

Effekten af sund aldring

Der er betydeligt fokus på effekten af sund aldring på ældreområdet i Danmark. Dette dels fordi det medfører nye muligheder og samtidig nye krav til indsatsen.

Effekten af sund aldring kan generelt tilgås på to måder:

- Et generelt bedre funktionsniveau hos borgerne på alle alderstrin, og heraf lavere udgifter
- En udskydelse af de højere udgifter, der vil være forbundet med den sidste periode af borgernes liv (i takt med en øget restlevetid)

Det er vores vurdering af effekten af sund aldring allerede er indarbejdet i det netop gennemgåede afsnit om "udviklingen i andelen i plejeboliger" og "udviklingen i andelen i ældreboliger" og som følge heraf er det ikke vores vurdering, at effekten af sund aldring bør tildeles øget effekt i den kvalificerede prognose.

Ændringer i det nære sundhedsvæsen

Der ses pt. en række væsentlige ændringer i sundhedsvæsenet, som har betydning for den kommunale indsats. Det omfatter bl.a.:

- Flere multisygge
- Kortere indlæggelsestid
- Mere ambulant behandling
- Mere behandling i eget hjem

Det vurderes dog ikke at ovenstående udviklingstendenser direkte vil påvirke behovet for plejeboliger og ældreboliger, men formentlig i højere grad behovet for aflastningspladser og midlertidige pladser. Som følge heraf vil der ikke blive indarbejdet en effekt heraf i den kvalificerede prognose.

Besluttede faglige omstillinger på ældreområdet

Som beskrevet i afsnittet om "Udviklingen i andelen i plejebolig" har Slagelse Kommune allerede iværksat en række tiltag ift. "længst mulig i egen bolig" og "plejehjem i eget hjem", som forventes videreudviklet i de kommende år.

Herforuden har CSÆ ikke iværksat alle planlagt større faglige omstillinger, der forventes at få effekt på den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger

Som følge heraf vil der ikke blive indarbejdet en effekt heraf i den kvalificerede prognose.

Ændring i flyttemønstre hos de ældre

CSÆ har tidligere gennemført en mindre analyse af, hvor beboerne på udvalgte plejecentre kom fra inden de flyttede ind på det pågældende plejecenter (se bilag 2). Af analysen fremgår det, at gennemsnitligt 59% boede i den by, hvor plejecenteret er placeret før de flyttede på plejecenteret. Dog er der en hvis spredning mellem plejecentrene.

Ift. opgørelsen kan man dog ikke se, om det har været borgerens første prioritet at flytte til det pågældende plejecenter, eller om det har været der, hvor der var en ledig plads.

Det er oplevelsen i CSÆ, at borgernes valg af plejecenter ofte er relateret til, hvor deres pårørende er boende, men at en del tillige ønsker at blive boende i deres lokalområde.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Figurerne i bilag 2 viser dog ikke et entydigt billede af flyttemønstrene. Den bagvedliggende analyse kan derved ikke bruges som retningslinje for en tendens for efterspørgslen, som bør indtænkes i nærværende prognose.

Der er ikke lavet en tilsvarende analyse af flyttemønstre på ældreboligområdet.

Planlagte kapacitetsændringer og effekten af nye friplejehjem

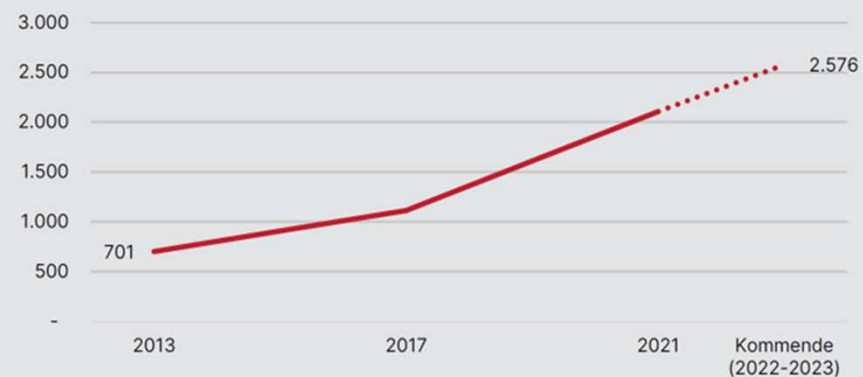
CSÆ oplyser, at der ikke er planlagte kapacitetsmæssige ændringer pt.

I ovenstående kapitel 3 om "Nuværende udbud og efterspørgsel af botilbud, plejeboliger og ældreboliger" fremgik det, at etableringen af to nye friplejehjem i Slagelse Kommune vil forøge den samlede plejeboligkapacitet i 2. kvartal 2026 fra de nuværende 511 plejeboliger til 621 plejeboliger svarende til en stigning på 22%. Ligeledes fremgik det kapaciteten af plejeboliger i Slagelse by (når de to friplejehjem er fuldt indfasede i forventet 2. kvartal 2026) vil vokse fra 268 plejeboliger til 378 plejeboliger svarende til en forøgelse på 41%.

Foruden ovenstående to nye friplejehjem i Slagelse Kommune (de første i kommunen) kan man stille spørgsmålstejn til, hvorvidt der kan forventes yderligere friplejehjem i Slagelse Kommune i de kommende år.

Vive har foretaget en opgørelse over udviklingen af antallet af pladser på friplejehjem i Danmark i perioden siden 2013. Af figuren til højre fremgår det, at der i perioden har været en betydelig stigning i antallet af friplejehjem. Der er ikke noget der indikerer, at de fremtidige grupper af ældre vil have en lavere efterspørgsel herefter (snare tvært imod).

Figur 3.9 Udviklingen i antallet af pladser på friplejehjem siden 2013



Anm.: Antallet af pladser på friplejehjem i 2021 er opgjort primo 2022. Der er en vis usikkerhed forbundet med antallet af pladser, som er opgjort ud fra oplysninger fra leverandørerne og plejehjemsoversigten.

Kilde: Vive. "Evaluering af afregningssystemet for friplejehjem", 2023

Det er ikke muligt at foretage en kvalificeret beregning af, hvorvidt der (ud over de kommende to nye friplejehjem) må forventes yderligere friplejehjem i Slagelse Kommune i de kommende år. Dog synes der at være en tendens, som Slagelse Kommune bør være opmærksom på og som forventeligt kan medføre et reduceret behov for kommunale plejeboliger i de kommende år.

Som følge heraf vil der i den følgende kapacitetsopgørelse "blot" blive regnet med effekten af de to kendte friplejehjem.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Effekten af flere private seniorboliger mv.

I de senere år er der kommet en række nye boformer til ældre. Det er fx private seniorboliger, seniorbofællesskaber, generationsboliger mv. Erfaringerne viser, at disse typer af nye ældreegnede boformer har ramt en ikke ubetydelig efterspørgsel i den ældre befolkning.

Alt tyder derfor på, at der i de kommende år vil ske en fortsat udvikling af disse typer af boformer, og at det forventeligt vil få betydning for efterspørgslen efter de kommunale ældreboliger.

Implement har haft kontakt til Teknik, Plan og Erhverv i Slagelse Kommune med henblik på at få viden om, hvilke nye boformer til ældre som Slagelse Kommune har kendskab til pt. Dette fremgår af nedenstående:

Projekter der er etableret i de sidste par år:

- Nyt rækkehusprojekt med almene boliger i Boeslunde (2022), hvoraf 10 af dem udlejes som seniorboliger til personer over 60 år. Slagelse Boligselskab
- Nyt seniorbofællesskabet i Hesselbjerg (Mælkevej i Svenstrup) (oktober 2023) med 22 boliger. OK Fonden.
- Nyt seniorbofællesskabet Sophushaven (2023) (Jørgen Nyborgs Vej, Slagelse) med 77 boliger. Ejendomsudvikler Tetriis
- Nyt seniorboligfællesskab Ibihaven. (Lysningen 1-177, 4200 Slagelse Sjælland) seniorboligfællesskab med 76 boliger. Ejendomsudvikler Tetriis.

Projekter på vej:

- 32 seniorboliger i tilknytning til det nye friplejehjem på Slagelse Kvægtorv (forventet 2025) (PFA og OK-Fonden)
- Herudover er en lokalplananmodning for Trestensvej i Skælskør for nylig blevet godkendt. Her er der blandt andet planer om at opføre 17 ældreboliger.

Herudover vil antallet af nybyggede boliger (både almene familieboliger, ejerboliger mv.) generelt være med til at reducere behovet for ældreboliger. Dette skyldes at de nye boliger, ofte er forholdsmæssigt (ift. ældre byggerier) handicapvenligt indrettede med elevator, ingen dørtrin mv. Herved vil flere ældre i de nyere byggerier kunne blive boende længere tid i egen bolig.

Ældreområdet

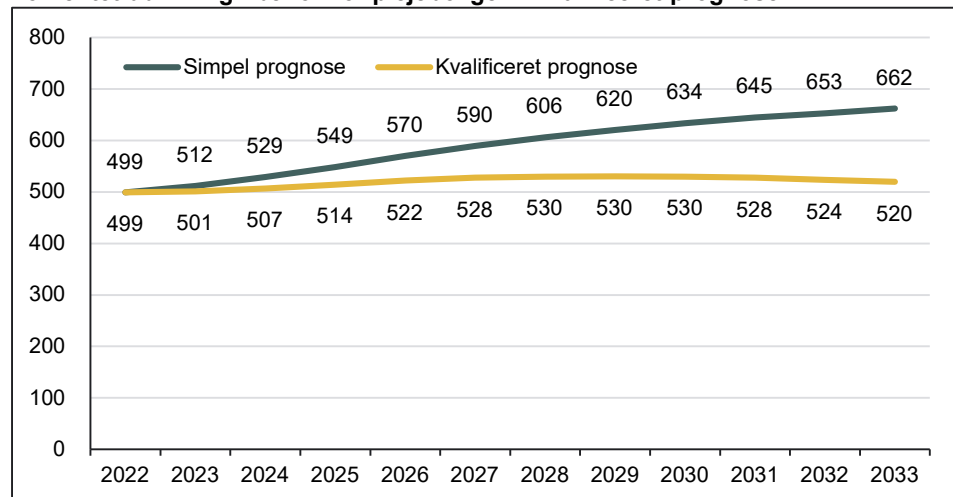
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for plejeboliger

I nedenstående foretages med udgangspunkt i ovenstående simple fremskrivning samt den efterfølgende gennemgang af kvalificerende elementer en beregning af det forventede fremtidige behov for plejeboliger i Slagelse Kommune.

Kvalificeret prognose for behovet for plejeboliger 2023-2033

I nedenstående figur fremgår den kvalificerede behovsprognose i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger – kvalificeret prognose

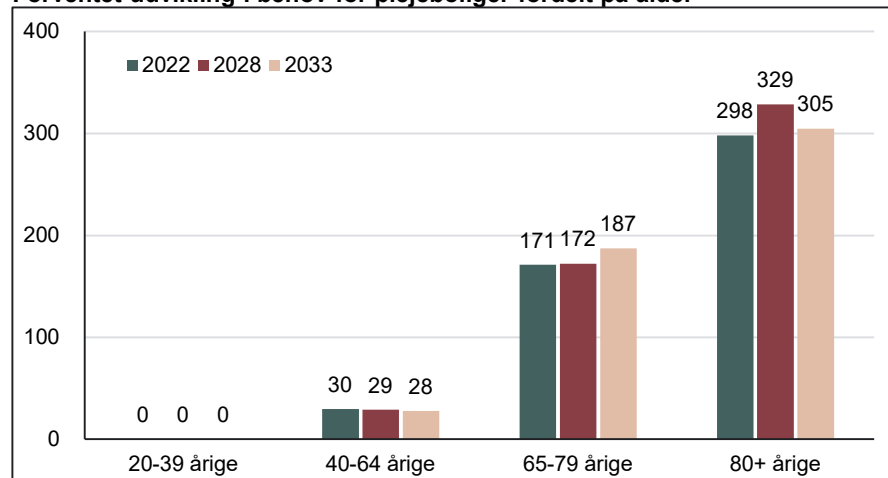


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for plejeboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i plejebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune om 10 år vil have brug for ca. 520 pladser. Dette er markant lavere end behovet på 662 pladser, som den simple prognose forudser.

Denne beregning skal tages med følgende forbehold: andelen af hhv. 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige i befolkningen, som bor i plejebolig, antages at være konstant, mens andelen af 80+ årige i befolkningen, som bor i plejebolig, antages at falde med 3,4% om året, hvilket er den gennemsnitlige årlige ændring i modtagerandelen fra 2017-2023. Denne gennemsnitlige årlige ændring antages altså at være repræsentativ for, hvordan også den fremtidige udvikling kommer til at være.

I de følgende to figurer ses, hvordan denne prognose vil have betydning for behovet for plejeboliger til aldersgrupperne 40-64 årige, 65-79 årige samt +80 årige. Ligeledes hvordan det forventes at få betydning for behovet for skærmede og somatiske plejeboliger.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på alder



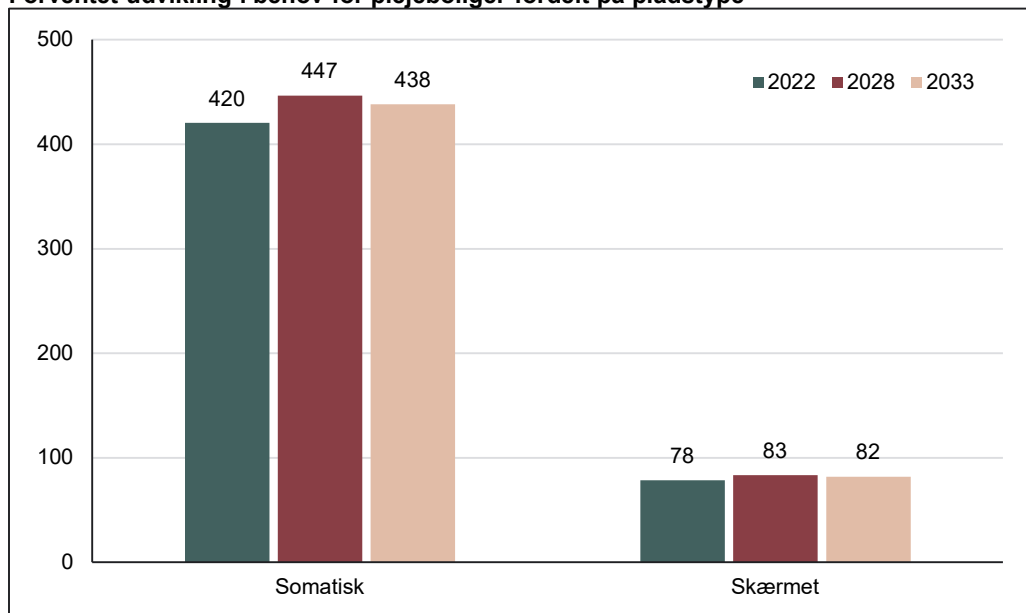
Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at antallet af +80 årige i plejebolig vil stige med 31 borgere frem mod 2028, og derefter falde med 24 borgere, således at den samlede stigning fra 2022 til 2033 er 7 borgere. Dette er markant færre end de 149 borgere, som den simple prognose forudser stigningen at være. Udviklingen i behovet for plejeboliger til 40-64 årige og 65-79 årige er uændret ift. den simple prognose, da der ikke ses en udvikling i modtagerandelen for disse aldersgrupper.

Note: Aldersgruppen 20-39 årige er ikke inkluderet i figuren til højre, da der i 2022 er 0 slagelseborgere i alderen 20-39 som bor i plejebolig. Da prognosen antager, at modtagerandelen for de 20-39 årige er konstant ift. 2022, forventes der derfor ikke borgere i alderen 20-39 år i plejebolig frem mod 2033.

Ældreområdet

Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for plejeboliger

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på pladstype



Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at behovet for plejeboliger vil stige med 18 somatiske pladser og 4 skærmede pladser.

Note: Da data opdelt på somatiske og skærmede pladser ikke findes fordelt på aldersgrupper, antages der i prognoserne, at fordelingen mellem somatiske og skærmede pladser fremover vil forblive uændret.

Ældreområdet

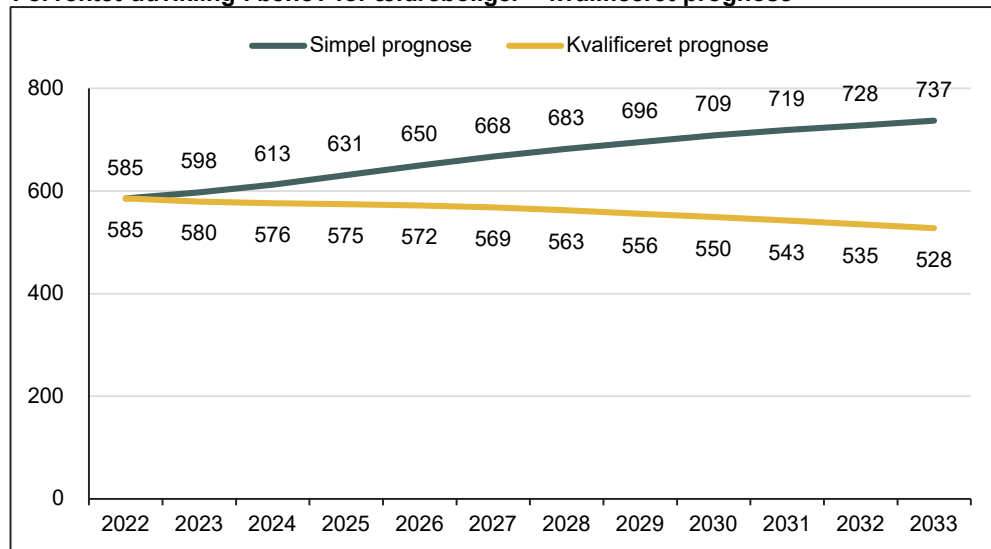
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for ældreboliger

I nedenstående foretages med udgangspunkt i ovenstående simple fremskrivning samt den efterfølgende gennemgang af kvalificerende elementer en beregning af det forventede fremtidige behov for ældreboliger i Slagelse Kommune.

Kvalificeret prognose for behovet for ældreboliger 2023-2033

I nedenstående figur fremgår den kvalificerede behovsprognose i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger – kvalificeret prognose

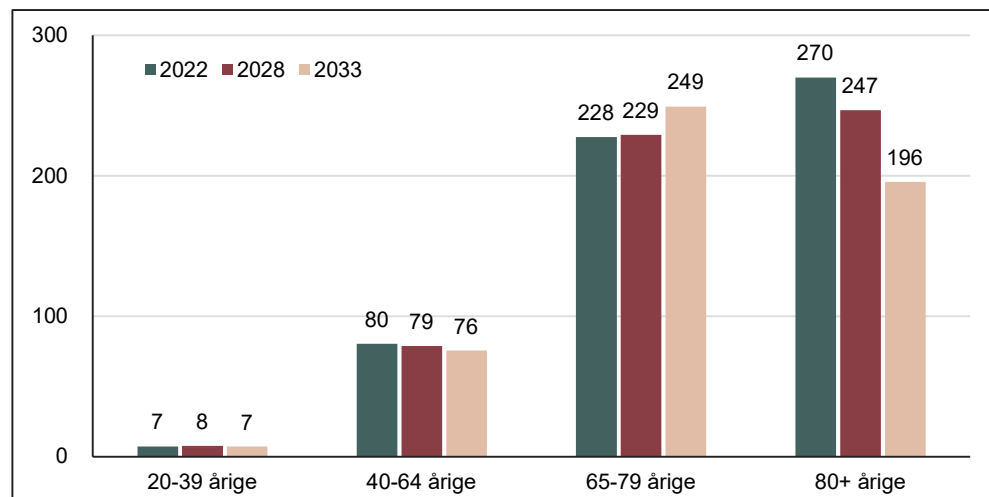


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for ældreboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i ældrebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune om 10 år vil have brug for ca. 528 pladser. Dette er markant lavere end behovet på 737 pladser, som den simple prognose forudser.

Denne beregning skal tages med følgende forbehold: andelen af hhv. 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige i befolkningen, som bor i ældrebolig, antages at være konstant, mens andelen af 80+ årige i befolkningen, som bor i ældrebolig, antages at falde med 6,4% om året, hvilket er den gennemsnitlige årlige ændring i modtagerandelen fra 2017-2023. Denne gennemsnitlige årlige ændring antages altså at være repræsentativ for, hvordan også den fremtidige udvikling kommer til at være.

I den følgende figur ses, hvordan denne prognose vil have betydning for behovet for ældreboliger til aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige, 65-79 årige samt +80 årige.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger fordelt på alder



Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at antallet af +80 årige i plejebolig vil falde med 74 borgere frem mod 2033. Dette er en markant forskel ift. den simple prognose, som forudser en stigning i antallet af 80+ årige i ældrebolig på 135 borgere. Udviklingen i antallet af 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige er uændret ift. den simple prognose, da der ikke ses en udvikling i modtagerandelen for disse aldersgrupper.

Note: Den markante forskel mellem de simple og den kvalificerede prognose skyldes en antagelse om, at det store fald der har været i andelen af 80+ årige i ældreboliger vil fortsætte frem mod 2033. Dette modvirker den generelle stigning i antallet af 80+ årige borgere i kommunen, som er afspejlet i det stigende behov vist i den simple prognose

5. Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Indledning

I dette afsnit foretages en belysning af udfordringer forbundet med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet.

I det følgende gennemgås følgende:

1. Hvad omfatter tomgangshuslejen?
2. Udgiften til tomgangshusleje
3. Hvordan er den nuværende styring af tomgangshusleje på henholdsvis ældreområdet og socialområdet?
4. Hvilke styringsmæssige udfordringer er der mere generelt ift. at styre tomgangshusleje for en kommune?
5. Opstilling af forslag til styrkelse af styringen af tomgangshusleje
6. Giver den nuværende tomgangshusleje anledning til forslag om justering af den nuværende kapacitet?

Ad 1. Hvad omfatter tomgangshuslejen?

Tomgangshusleje er de udgifter, kommunen er forpligtiget til at betale, for ikke udlejede almene ældreboliger (plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud jf. §105).

Modsat "almindelige" almene boliger (fx familieboliger) har kommunen ift. de almene ældreboliger som udgangspunkt anvisningsret/visitationsret til boligerne. Det betyder, at det er kommunen, der har råderet til at anvise til disse boliger. Som følge af denne ret til at anvise boligerne, er det også kommunens forpligtigelse at betale for lejen, når boligerne ikke er udlejet (tomgangs-husleje).

Borgere der anvises/visiteres til en almen ældrebolig skal være inden for målgruppen af tilbuddet.

Herudover har kommunen en manglende indtægt ved manglende belægning på sociale botilbud jf. §§107/108.

Det skal indledningsvist anføres, at der på det specialiserede socialområde er en væsentlig højere grad af specialisering end tilfældet er på ældreområdet. Det betyder, at de enkelte botilbud er indrettet (og godkendt af Socialtilsynet) ift. specifikke og afgrænsede målgrupper, som ofte ikke kan kombineres. Det kan være botilbud indrettede til udadreagerende borgere med autisme, det kan være botilbud tilbud til yngre borger med udviklingshandicap, det kan være botilbud til borgere med massive fysiske handicap mv. Denne specialisering giver en yderligere udfordring ift. håndtering af ledig kapacitet, da mulige målgrupper er mere afgrænsede.

Jf. takstaftalen på det sociale område kan kommunerne dog medtage omkostninger til tomgangsleje på det enkelte tilbud i tilbuddets samlede omkostninger – og dermed også i omkostningsgrundlaget for taksten på tilbuddet.

Ad 2. Udgiften til tomgangshusleje

Af nedenstående skema fremgår udgiften til tomgangshusleje i kroner i perioden 2021 til 2023 på de forskellige boligtyper:

Type af bolig	2021	2022	2023
Plejeboliger	991.617	902.907	999.083
Ældreboliger	1.283.900	1.140.440	1.409.518
Sociale botilbud	2.573.974	2.307.755	3.614.759

I den følgende uddybes kort udviklingen i udgifterne for hver af de tre boligtyper.

Plejeboliger

Langt hovedparten af udgifterne til tomgangshusleje for plejeboliger vedr. fortsatte udgifter til leje for de nedlagte plejeboliger på Hashøjvej (Plejecentret Bjergbyparken i Slots Bjergby).

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Disse udgifter udgør:

- 886.752 kr. i 2021
- 892.344 kr. i 2022
- 915.612 kr. i 2023

Byrådet har truffet beslutning om at nedlægge en gammel fløj på Plejecentret Bjergbyparken (Hashøjvej) med tidligere plejeboliger, der ikke var tidssvarende. Der har været afsat anlægsbudget til nedrivning, hvilket blev udskudt og efterfølgende taget ud af budgettet ved besparelsesrunde. Derfor betaler Slagelse Kommune fortsat for lejen af de ubenyttede plejeboliger. CSÆ fortæller yderligere, at merudgiften til denne lejeudgift i 2023 blev finansieret ved en budgetopfølgning. I 2024 vil udgiften blive medtaget i næstkommende budgetopfølgning.

Dette betyder samlet set, at der kun er begrænsede udgifter til tomgangshusleje på plejeboliger ud over Hashøjvej.

Ældreboliger

Udgiften til tomgangshusleje for ældreboliger ligger årligt mellem 1,1 og 1,4 mio. kr.

Udgiften vedr. en lang række ældreboliger, der er vanskelige at udleje. Eksempler herpå er:

- Nogle af ældreboligerne i Nygade (Korsør) og Solbakkevej (Korsør) er indrettet til ægtepar og relativt dyre, hvis man er enlige. Der er en begrænset efterspørgsel efter disse ægtefælleboliger.
- Andre af ældreboligerne i Nygade er meget små, hvilket reducerer efterspørgslen.
- Ældreboligerne i Rosenlunden (Kirke Stillinge) ligger på landet, hvor der er en lavere efterspørgsel.
- Ældreboligerne i Rådmandshaven (Skælskør), står foran at skulle brandsikres, og derfor afventes det pt., om der skal ske genhusning, før der sker udlejning af ledige ældreboliger her.

- Ældreboligerne i Eriksgade (Slagelse) har langt fra boligerne til fællesarealer, hvilket reducerer efterspørgslen.

Sociale botilbud

Udgiften til tomgangshusleje for sociale botilbud ligger mellem 2,3 og 3,6 mio. kr. årligt.

I 2021 var der særlige udfordringer med ledige pladser på Park Allé med en deraf følgende udgift på 0,65 mio. kr. samt udgifter til tomgangshusleje på det nedlagte Ungekollegie på Århusvej 2A på 0,8 mio. kr.

I 2022 og 2023 var udgiften særligt centreret omkring det nu nedlagte botilbud Rosenkildevej 87-89 med 0,8 mio. kr. i 2022 og 2,6 mio. kr. i 2023. Center for Handicap og Psykiatri (CHP) fortæller, at der endnu ikke er taget stilling til, hvad boligerne på Rosenkildevej 87-89 skal benyttes til fremadrettet.

Den resterende del af udgiften til tomgangsleje vedr. en række forskellige botilbud heraf i 2023 særligt:

- Solbakkevej, hvor der i løbet af 2023 på kort tid var 3 dødsfald og 1 fraflytning til plejehjem.
- Solgården, hvor der er en række boliger, som ikke er tilknyttet et botilbud, men alene selvstændige boliger til borgere med psykiske udfordringer. Grundet et relativt højt huslejeniveau har der ikke været efterspørgsel efter disse boliger.

Udgifter til misligholdelse

Foruden ovenstående udgifter til tomgangsleje afholder Slagelse Kommune udgifter til fraflyttede boliger, der er misligholdte, og hvor borgeren ikke selv er i stand til betaling heraf.

Budgetmæssige forhold

På ældreområdet er der i 2023 afsat et budget til finansiering af tomgangshusleje, misligholdelse mv. på i alt 2,59 mio. kr. Det forventede forbrug i 2023 til tomgangshusleje, misligholdelse mv. udgjorde ved seneste budgetopfølgning i 2023 i alt 2,94 mio. kr.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

I 2024 forventer CSÆ, at udgiften vil overstige budgettet. Den præcise vurdering vil fremgå af næstkommende budgetopfølgning til det politiske niveau.

På socialområdet er der ikke afsat budget til finansiering af tomgangshusleje. Tomgangshusleje indgår som en driftsudgift for botilbuddet. Udgiften til eventuel tomgangshusleje indregnes dermed i taksten for borgernes ophold på det enkelte botilbud, hvorved udgiften finansieres af de kommuner, som betaler for borgernes ophold på det enkelte botilbud.

På hvert botilbud er der i forbindelse med takstberegningen fastsat en belægningsprocent som typisk er på 95%-98%. Belægningsprocent skal sikre, at tilbuddets drift kan håndtere tomgang i forbindelse med almindelige ud- og indflytninger.

Udgiften vedr. det nedlagte botilbud på Rosenkildevej 87-89 finansieres i 2023 via en tillægsbevilling (som en del af den samlede udgift forbundet med nedlukningen af botilbuddet). Ift. den fortsatte tomgangshusleje på Rosenkildevej 87-89 er der i budgettet for 2024 givet en bevilling til finansiering heraf.

Ad 3. Nuværende styring af tomgangshusleje

I det følgende beskrives, hvordan de to centre (CSÆ og CHP) styrer området vedr. tomgangshusleje.

Plejeboliger og ældreboliger

Den ældre der opsiges en plejebolig, har typisk en måneds opsigelse, men der er forskel på, hvordan de enkelte almene boligselskaber håndterer dette.

Den ældre, der opsiges en ældrebolig, har typisk tre måneders opsigelse, medmindre lejligheden kan lejes ud før de tre måneder.

Det er boligselskabet, der står for istandsættelsen af en almen ældrebolig ved fraflytning. Slagelse Kommune overtager først tomgangslejen, når boligen er klar til indflytning (i istandsættelsesperioden er lejen et forhold mellem lejer (den ældre) og udlejer (boligselskabet)).

Når en pleje- eller ældrebolig er ledig, tilbydes boligen til den øverste på ventelisten. Vedkommende har så tre dage til at give et svar. Dog er der borgere, der ikke har e-boks, hvorfor der ift. disse borgere må sendes et brev, hvilket forsinker denne proces.

Hvis der ikke står nogen på venteliste til den pågældende pleje- eller ældrebolig, gennemgår CSÆ ventelisten til andre plejeboliger eller ældreboliger, og hører om der er ældre, der kunne være interesserede i den ledige bolig (selv om de ikke har skrevet sig op på ventelisten til denne specifikke bolig).

Lige nu er der en meget begrænset venteliste. Samlet set er den nuværende venteliste til ældreboliger på kun 9 borgere og 27 borgere til plejeboliger. Der er store forskelle på ventelisten mellem de enkelte plejecentre og mellem de enkelte ældreboliger.

Som det fremgår af ovenstående opgørelse, er langt de største udgifter til tomgangshusleje knyttet til boliger, der er nedlagt, eller boliger der er vanskelige at udleje.

På ældreområdet har man benyttet følgende greb til at reducere udgiften til boliger, der er vanskelige at udleje:

- Nogle ældreboliger boliger (fx Helleholm) er i samspil med boligselskabet blevet varigt ommærket fra ældreboliger til almene familieboliger. En sådan ommærkning koster dog typisk Slagelse Kommune ½ måneds husleje + nye køkkener.
- Enkelte ældreboliger (Parkvej), har boligselskabet midlertidigt udlejet som familieboliger, men dette er kun midlertidigt, hvorved at udlejningsforpligtigelsen på et tidspunkt forventeligt vil tilfalde ældreområdet igen.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

- Enkelte ældreboliger har midlertidigt kunne bruges til Ukrainske flygtninge (Marievej), men denne midlertidige udlejning til dette formål, vil bortfalde, når den nuværende særlov ift. Ukrainske flygtninge bortfalder, hvorved ældreområdet vil overtage udlejningsforpligtigelsen vedr. disse boliger igen.
- Anvisningsretten til 10 boliger på Østervej (Rude) er overdraget til CHP, og disse driftes sammen med Østergården til brug for borgere med psykiske udfordringer.

Sociale botilbud

På de sociale botilbud jf. servicelovens §§107/108 betaler borgeren en egenbetaling, der bl.a. indeholder en beregning af udgifter til boligen. Det er botilbuddet, der har driftsudgiften til boligen. Botilbuddet har til opgave at sikre en hurtig istandsættelse af boligen ved fraflytning, så der hurtigst muligt kan komme en ny borger ind på den ledige plads. Ved ledig kapacitet på §§107/108 boliger vil botilbuddet derved få en manglende indtægt fra borgeren. Borgeren har en opsigelse på 1 måned plus løbende måned.

På de botilbud, der er oprettet via almenlovens §105 og med tilhørende §85 støtte via serviceloven, indgår borgeren en lejekontrakt med tilhørende forpligtigelser reguleret af almenboligloven. Når boligen er istandsat og til rådighed, overtager CHP tomgangshuslejen, da man har anvisningsretten.

På socialområdet har man haft fokus på følgende greb til at reducere udgiften til boliger, der er vanskelige at udleje:

- Mulighed for om der kan ske ændring af målgruppen for botilbuddet, som fx. ændret målgruppe for boliger på Århus 2a fra unge med psykiske udfordringer til voksne borgere med autisme.
- Mulighed for at ommærke ledige boligen til familieboliger eller ungdomsboliger. Dette hindres dog af, at disse boligerne grundet indretning og huslejeniveau ofte ikke er attraktive til målgruppen for familieboliger eller ungdomsboliger.

Ad 4. Generelle styringsmæssige udfordringer i kommunerne ift. at styre tomgangshusleje

På landsplan er kommunernes udfordringer ift. tomgangsleje meget identiske med udfordringerne i Slagelse Kommune, og kan særligt henføres til:

- I. Nedlagte plejeboligtilbud (jf. §105)
- II. Nedlagte sociale botilbud (Jf. §105/85)
- III. Ældreboliger der er vanskelige at udleje.

Ad I og II.

Ift. plejeboliger og sociale botilbud jf. §105, hvor kommunen er det almene boligselskab, kan kommunen ikke bare sælge plejecenteret eller botilbuddet, da de er opført med statslige tilskud. Hvis man skal nedlægge og sælge et plejecenter/botilbud, skal man først indfri den gæld, der er i bygningen, samt have tilladelse til selve nedlæggelsen af ministeriet. Hvis det er et alment boligselskab, der har boligerne, kan kommunen indgå en aftale med det almene boligselskab om ommærkning af boligerne, hvis der er interesse herfor (se uddybning heraf i kapitel 9).

Ad III.

Særligt ledige ældreboliger, der ikke er attraktive, er en udfordring (og udgift) i kommunerne. Dette skyldes, at det også er vanskeligt, at få det almene boligselskab til at ommærke boligerne til fx almene familieboliger (da boligerne formentlig heller ikke er attraktive for denne målgruppe). Typisk kan den manglende attraktivitet henføres til, at boligerne ligger isoleret på landet, i socialt belastede områder eller at selve bygningernes rammer er ikke attraktive ift. den leje, der skal betales.

Også her er det en langsommelig og vanskelig proces at nedlægge almene ældreboliger og fx sælge grunden og bygningerne til andet formål. Dette kræver som beskrevet ovenstående både indfrielse af gælden i bygningerne og at nedlæggelsen godkendes i ministeriet.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

De håndtag til reduktion af tomgangshuslejen vi typisk ser i andre kommuner er:

- Proaktiv udlejningsadfærd. Dvs. at man har en effektiv og hurtig adfærd ift. at få aktiveret ventelister og andre muligheder.
- Tæt og stærkt samarbejde med de almene boligselskaber, så man i fællesskab kan finde de bedst mulige alternative løsninger.
- Fokus på andre områders mulige efterspørgsel. Fx ungdomsboliger, samspil mellem social- og ældreområdet mv.

Ad 5. Forslag til styrkelse af styringen af tomgangshusleje

Lovgivning på området for almene ældreboliger og de begrænsede muligheder for omlægning heraf betyder, at kommunes muligheder for at undgå tomgangshusleje er begrænsede (se nedenstående kapitel 9).

Det er vores indtryk, at Slagelse Kommune i dag har taget fat i de mest væsentlige styringshåndtag. I nedenstående har vi peget på en række yderligere håndtag Slagelse Kommune kan overveje med henblik på en yderligere styrkelse af styringen af tomgangshusleje:

- Stram kapacitetsstyring der gør, at der ikke er overkapacitet af boliger. Dette gælder særligt ældreboligområdet, hvor der i de kommende år kan forventes en lavere efterspørgsel (se uddybning heraf under pkt. 6). Dette gælder ligeledes ift. de sociale botilbud, hvor CHP står overfor en betydelig omstilling af centerets botilbud i de kommende år, så de matcher slagelseborgernes fremtidige behov.
- Hurtigere afklaring af brug af nedlagte tilbud. I både CSÆ og CHP er der et plejebolig-tilbud/botilbud, der har stået tomt i en længere periode, og som har medført store udgifter for Slagelse Kommune. Her kan Slagelse Kommune overveje, om man på kommune-niveau har behov for en mere strategisk styring af dette område med henblik på hurtigere afklaring af de fremtidige muligheder for de pågældende bygninger.

- Styrket samspil med de almene boligselskaber. Det er vores vurdering, at en løsning af en række af de udlejningsudfordringer, der er på såvel ældreområdet som socialområdet fordrer et endnu tættere samspil med de almene boligselskaber i Slagelse Kommune. Her bør der skabes et meget tæt og forpligtigende samarbejde med henblik på, at de to parter kan finde fleksible løsninger til gavn for begge parter.
- Proaktiv udlejningsadfærd. Særligt ift. ældre- og plejeboliger. Fx kan Slagelse Kommune overveje at udsende ledige boliger til flere på ventelisten samtidigt. Dette vil dog formentlig kun give en begrænset reduktion af tomgangshuslejen.
- Styrket fokus på alternativ brug af ledige boliger internt i kommune. Det foreslås, at samarbejdet mellem CHP og CSÆ styrkes ift., om man kan gøre brug af ledige boliger på tværs af de to centre.
- Overvejelse om et styrket samspil med nabokommuner. Det foreslås, at Slagelse Kommune går i dialog med nabokommuner ift. deres eventuelle mangel på almene ældreboliger (eller ventelister hertil).
- Mulighed for brug af enkelte ledige lejemål til servicearealer. I den gennemførte bygningsanalyse af plejeboliger og botilbud (som led i kapacitetsanalysen) fremgår det, at der er en række steder er udfordringer med begrænsede servicearealer. Her kan det overvejes at undersøges, om der er nærvedliggende ledige ældreboliger, der eventuelt kan overvejes omlagt til servicearealer. Obs der er særlige lovkrav forbundet hermed, der skal afdækkes.

Ad 6. Giver den nuværende tomgangshusleje anledning til forslag om justering af den nuværende kapacitet?

I den følgende beskrives om ovenstående gennemgang af tomgangshusleje på almene ældreboliger giver anledning til justering af den nuværende kapacitet.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Plejeboliger

Ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på plejeboliger, viste at udfordringerne ift. plejeboliger særligt kan henføres til en nedlagt fløj på Plejecentret Bjergbyparken (Hashøjvej) og periodevis reduceret efterspørgsel på enkelte plejeboligcentre.

Den nuværende tomgangshusleje på plejeboligområdet giver følgelig ikke i sig selv anledning til forslag om justering af kapaciteten.

Dog viser ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på plejeboliger, et behov for en afklaring af det nedlagte plejeboligcenter på Hashøjvej.

Ældreboliger

Den gennemførte prognose af behovet for ældreboliger peger på et fald i behovet for ældreboliger i de kommende år, som yderligere kan blive forstærket af en stigning i private ældreboligtiltag (fx private seniorboliger, seniorbofælleskaber, generationsboliger mv.).

Med denne prognose in mente, og da der pt. er en del udlejningsvanskeligheder på udvalgte ældreboliger, er det vores anbefaling, at Slagelse Kommune sætter fokus på reduktion af antallet ældreboliger på udvalgte adresser (der er mindre attraktive).

Herudover viser ovenstående, at der er en række ægtefælleboliger, der er særligt vanskelige at udleje, grundet manglende efterspørgsel efter denne boform og en relativ høj lejeudgift. Derfor bør der fokus på at se på mulighederne for en reduktion af udvalgte af disse boliger.

Sociale botilbud

Ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på socialområdet peger særligt på behovet for en afklaring af det nedlagte botilbud på Rosenkildevej 87-89.

Herudover er der enkelte boliger, der er særligt vanskelige at udleje, som Slagelse Kommune bør gå i dialog med de almene boligselskaber ift. at søge at finde alternative brug af.

9. Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger samt kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger samt kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Indledning

I dette afsnit beskrives de kommunale forpligtelser en kommune har for etablering og kapacitet af ældreboliger.

Ligeledes beskrives de muligheder (og manglende muligheder) kommuner har ift. at omlægge eller nedlægge almene ældre- og handicapboliger.

Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger

Kommunernes forpligtelse i forhold til at etablere ældreboliger er defineret i almenboliglovens § 105. Der står:

- *”§ 105. Kommunalbestyrelsen drager omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, der kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har særligt behov for sådanne boliger.”*

Der er forsøgt at finde praksisafgørelser og/eller beskrivelser af, hvordan formuleringen ”..i nødvendigt omfang..” skal fortolkes. Formålet med dette har været, at afdække, om der er nogle mere konkrete krav til kommunerne i forhold til antallet af ældreboliger i den enkelte kommune.

Der er i denne søgning ikke fundet yderligere beskrivelser eller præciseringer af, hvad eller hvordan det nødvendige omfang af ældreboliger, defineres.

Det betyder, at vurderingen af det nødvendige omfang er en løbende vurdering og opgave for Slagelse Kommune og som i samme vurdering også bør forholde sig:

- Om der på det private ejendomsmarked (ejer- eller lejeboliger) er boligformer, som kan erstatte eller substituere behovet for almene ældreboliger, fx boligformer for seniorer eller lignende?
- Om målgruppen for ældreboliger er stigende eller faldende?
- Om målgruppen og huslejeniveauet for ældreboligerne matcher?
- Hvor i kommunen der eventuelt er behov for ældreboliger jf. beliggenhed og attraktivitet for at minimere risiko for eventuel tomgangsleje.

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Slagelse Kommune har tidligere fået udarbejdet et juridisk notat om kommunernes mulighed for håndtering af udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation. Dette notat beskriver tillige mulighederne for at nedlægge eller omlægge almene ældreboliger (vedlagt som bilag 3).

I det følgende gives en kort opsummering af hovedkonklusionerne fra dette notat, ligesom det uddybes med en forhold beskrevet i ministerielle analyser samt en række erfaringer fra andre kommuner ift. muligheder for håndtering af omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger.

Jf. lovgivningen betegnes almene ældre- og handicapboliger blot som almene ældreboliger.

Lovgivningen på området

De almene ældreboliger i Slagelse Kommune, benyttes (ift. nærværende notats målgrupper) både som plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud.

De almene ældreboliger kan både være ejet af Slagelse Kommune eller en almen boligorganisation. Ejerforholdet har betydning for Slagelse Kommunes handlemuligheder ift. omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger.

Almenboliglovgivningens udgangspunkt

Almenboliglovgivningens udgangspunkt er, at almene boliger som udgangspunkt ikke skal handles eller omdannes til andre formål. Lovgivningen tager sigte på, at boligerne løbende vedligeholdes og moderniseres med henblik på, at de til stadighed kan tjene deres formål som almene boliger.

Derfor er mulighederne for nedlæggelse af almenbolig eller omdannelse til andre formål end almenboliger som udgangspunkt begrænsede.

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Som det fremgår af bilag 3 kan kommunen ved en vurdering af, at der er tale om en midlertidig udlejningsvanskelighed midlertidigt udleje til boligsøgende udenfor den berettigede personkreds (ældre, borgere med handicap mv.). Når boligen igen er ledig, skal den igen udlejes til den berettigede personkreds.

Permanente udlejningsvanskeligheder

Ved permanente udlejningsvanskeligheder, som primært vurderes at være relevant i nærværende analyse (fx en varig overkapacitet af boliger), er der overvejende tale om tre muligheder:

- A) Ommærkning
- B) Salg
- C) Nedrivning

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" Social-, Bolig- og Ældreministeriet 2023, fremgår det at salg eller nedrivning alene kan finde anvendelse såfremt "...*mindre indgribende muligheder (såsom udlejning til anden side, ommærkning, modernisering eller ombygning) har været afprøvet og fundet virkningsløse*" (s. 46). Af samme analyse fremgår en række eksempler på håndtering af konkrete situationer med ommærkning, nedlæggelse eller slag af almene ældreboliger, som er relevante for Slagelse Kommune.

Ad A. Ommærkning

Af bilag 3 fremgår det, at ommærkning kun er muligt for de almene boligorganisationer og ikke kommunen da "...*kommuner jfr. almenlovens bestemmelser alene kan opføre og drive almene ældreboliger*" (og derved ikke familieboliger og ungdomsboliger).

I nogle situationer vil det være muligt, at omdanne permanent ledige ældreboliger til familieboliger eller ungdomsboliger (via ommærkning).

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

En sådan ommærkning forudsætter at kommunen og boligselskabet er enige herom. Det vil samtidig forudsætte, at boligselskaber tror, at der vil være en efterspørgsel efter boligerne hos den nye målgruppe.

Samtidig bortfalder kommunens visitationsret og heraf tilhørende tomgangsforpligtigelse, og begge dele overtages af boligselskabet. Boligselskabet vil derfor ofte være kritiske i deres vurderingen af om denne risiko er hensigtsmæssig.

Yderligere har medarbejdere i Slagelse Kommune anført, at man fra tidligere sager har erfaret, at ommærkninger kan medføre krav om, at de ommærkede boliger skal leve op til nyeste bygningsregulativ, hvilket kan være forbundet med en række udgifter.

B og C) Salg eller nedrivning

I dette scenarie nedlægges boligafdelingen og boligerne eller grunden sælges til andet formål.

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" fremgår et regneeksempel, hvor boligerne sælges til andet formål (her ejerlejligheder) eller nedrives.

En nedlæggelse og salg/nedrivning af almenboligafdelingen vil først skulle godkendes af Social- og Boligstyrelsen. Såfremt dette godkendes, vil der skulle ske en indfrielse af restgælden i boligafdelingen. Såfremt et salg giver et overskud er der særlige regler ift. hvem provenuet tilfalder (se regneeksempel 1 i analysen).

Såfremt restgælden er større end den forventede salgsværdi vil salget medføre en gæld. Det samme gælder en nedrivning. I analysens regneeksempel 2 peges på mulig medfinansiering via "femtedels-reglen", hvor Landsbyggefonden i nogle situationer kan støtte afviklingen af boligafdelingen (se regneeksempel 2 i analysen).

Omlægning af plejecenter eller socialt botilbud jf. §105 til botilbud jf. serviceloven (§107 eller §108)

En relevant problemstilling at undersøge for Slagelse Kommune vil være at undersøge mulighederne for at omlægge et alment plejecenter eller socialt botilbud med manglende efterspørgsel til et botilbud efter serviceloven (§107 eller §108).

Her vil man skulle skelne mellem almenboliger ejer af kommunen og almenboliger ejet af almenboligselskaber.

Såfremt boligerne er ejet af et almenboligselskab vil kommunen enten kunne købe eller leje bygningerne til servicelovsboliger (såfremt nedlæggelsen af det oprindelige formål er godkendt af Social- og Boligstyrelsen).

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" eksempel 4, fremgår det at leje af bygningerne vil belaste kommunens låneramme. Hvis ikke der er plads her, så skal der deponeres.

Ved køb vil kommunen skulle købe ejendommen, hvilket ofte vil være et betydeligt beløb.

Såfremt boligerne er ejet af kommunen vil Social- og Boligstyrelsen først skulle godkende nedlæggelsen af almenboligafdelingen og ændringen til det nye formål. Såfremt dette sker, vil kommunen skulle indfri den restgæld, der er i boligafdelingen. Her anføres det i bilag 3 "... eventuel restgæld, som ikke bliver indfriet, [vil] skulle belaste kommunens låneramme. Det er ikke muligt at deponere i stedet for". Ligeledes fremgår det af samme bilag: "Der foreligger imidlertid eksempler på, at Landsbyggefonden efter ansøgning har givet dispensation til at frafalde denne indbetalingsforpligtelse ved f. eks. fremtidig anvendelse af bygningerne til midlertidige boliger (§ 107) eller længere boliger (§ 108) efter serviceloven".

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Finansiering af indfrielse af restgæld

Af ovenstående fremgår det, at indfrielse af restgælden i en almenboligafdeling kan være forbundet med en betydelig udgift. I forbindelse med drøftelser med Seniorudvalget, Handicaprådet og Rådet for Socialt Udsatte er der blevet spurgt ind til, om det vil være muligt for kommunen, at lånefinansiere en sådan indfrielse af restgælden. Det har ikke indenfor rammerne af nærværende analyse været muligt at besvare dette spørgsmål, men det opfordres til, at kommunen søger juridisk bistand til en besvarelse heraf. Herunder hvorvidt en sådan eventuel lånefinansiering vil påvirke kommunens låneramme og derved eventuelt kræve deponering.

Erfaringer fra andre kommuner

Erfaringer fra andre kommuner er, at udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger er en landsdækkende udfordring. Udfordringerne ses ofte i områder i landdistrikter hvor der kan være en lavere generel efterspørgsel, eller hvor huslejeniveauerne kan være en udfordring ift. ommærkning til andre almenboligformål.

Der er foretaget en research på erfaringer med omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger. Det er sparsomt, hvad der foreligger af tilgængelig viden, men det tydeligt at omlægning eller nedlæggelse af specielt almene ældreboliger har en stigende bevågenhed i kommunerne og i Folketinget.

Det er dog erfaringerne fra andre kommuner, at de bedste løsninger findes i et tæt samspil mellem kommunen og de almene boligselskaber. Dette skyldes, at mange af de almene ældreboliger er ejet af almene boligorganisationer. Her vil man i nogle situationer, kunne finde mere kreative løsninger, hvis samarbejdet bliver sat ind i et mere overordnet perspektiv og ikke reduceres til den enkelte boligafdeling. Dette skyldes, at de gode løsninger ofte kræver at begge parter kan se et perspektiv i løsningen og finder sig forpligtet af et godt og tæt samarbejde. Det anbefales derfor, at Slagelse Kommune styrker det strategiske samarbejde med de almene boligselskaber.

Erfaringerne er tillige, at følgende forhold bør indtænkes systematisk, når man står overfor en overvejelse om en omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger:

- Hvem ejer bygningen?
- Hvad er der af restgæld i boligafdelingen?
- Hvad er der af eventuelle kontraktuelle forhold med lejerne?
- Hvordan er bygningen fysiske stand (værdi og fremtidige vedligeholdelsesudgifter)?
- Hvor salgbar er ejendommen?
- Er bygningen attraktiv for andre målgrupper (fx botilbud eller familieboliger) ift. indretning og husleje?

Det anbefales, at Slagelse Kommune vurderer de enkelte ejendomme med afsæt i ovennævnte punkter, da disse punkter er afgørende for mulighederne i tilknytning til den enkelte ejendom.

Opsamling

Ovenstående viser, at der ingen konkrete eller eksplicitte krav er til Slagelse Kommune ift. tilvejebringelse af et "antal" ældreboliger. Det er således op til Slagelse Kommune løbende at vurdere, hvad et nødvendigt omfang af ældreboliger betyder i Slagelse Kommune.

Samtidigt viser gennemgangen, at såvel de juridiske forhold som de finansieringsmæssige aspekter af omlægning og nedlæggelse af almenboliger er komplekse. Ydermere kræver det godkendelse af Social- og Boligstyrelsen.

Det anbefales derfor, at Slagelse Kommune enten selv sikrer sig de fornødne juridiske kompetencer ift. ovennævnte problematikker ift. almenboliglovgivningen eller indgår et samarbejde med eksterne juridiske kompetencer.

Herudover viser ovenstående, at den nødvendige omstilling på de to området forventeligt vil være forbundet med afledte investeringer.

Bilag 2

Juridisk notat fra BDO om "Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger"

Juridisk notat fra BDO om
*”Beskrivelse af løsningsmuligheder for
udlejningsproblemer i almene
ældreboliger ejet af henholdsvis en
kommune og en boligorganisation”*

SLAGELSE KOMMUNE

ALMENE BOLIGER I EN KOMMUNAL KONTEKST

NOTAT

Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation.

Generelt

Udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger afdelinger kan være af både midlertidig, længerevarende og af ekstraordinær karakter.

Da handlemulighederne er forskellige i forhold til udlejningsvanskelighedernes karakter samt hvem der er bygningsejer, er disse muligheder belyst for henholdsvis kommunalt ejede almene ældreboliger og boligorganisationsejede almene ældreboliger

Kommunale almene ældreboliger

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Almene ældreboliger skal som udgangspunkt udlejes til den berettigede personkreds jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1 og § 57, stk. 1.

Ved udlejningsvanskeligheder kan der, jfr. 57, stk. 1, ske udlejning til boligsøgende uden for den berettigede personkreds jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 14, stk. 3, i udlejningsbekendtgørelsen. Boligerne kan udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, så dan at ældreboligerne er til rådighed, når de senere kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds.

Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Hvis kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan kommunen forsøge at bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne til ordinær beboelse. Dette vil i givet fald skulle ske efter bestemmelserne anført under Midlertidige Udlejningsvanskeligheder.

Hvis der ikke er forventning om, at ældreboligerne skal anvendes til den berettigede personkreds på et senere tidspunkt, skal kommunen ikke bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne uden for den berettigede personkreds. Kommunen skal i stedet forsøge at få afviklet ældreboligerne ved ommærkning, ændret anvendelse, salg eller nedrivning.

Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Ifølge udlejningsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, kan ældreboliger udlejes til andet end beboelse, hvis de på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke

kan udlejes til beboelse, Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds. Denne mulighed omfatter ikke en hel afdeling, men kun dem eller de boliger, som ikke kan udlejes til beboelse. Lejeforholdet mellem udlejer og lejer skal være tidsbegrænset, således at boligerne igen kan udlejes til beboelse, hvis behovet ændrer sig.

Bygningsejeren og kommunalbestyrelsen må tage skridt til at finde en anden løsning end ovennævnte ved permanente udlejningsvanskeligheder, f. eks. ved salg, nedrivning eller anden anvendelse (ommærkning)

Nedlægning

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at nedlægge boligerne som almene boliger med henblik på enten anden anvendelse til kommunalt formål, salg eller nedrivning.

Kommunen indberetter nedlæggelsen af de almene boliger til Udbetaling Danmark med henblik på Udbetaling Danmark stillingtagen til, om forudsætningen for støtten er ændret, således at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt restgæld på støttede lån skal indfries samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån jfr. almenboliglovens § 28, stk. 4-.

Når kommunalbestyrelsen beslutter at anvende bygningen for de almene ældreboliger som botilbud efter serviceloven vil eventuel restgæld, som ikke bliver indfriet, skulle belaste kommunens låneramme. Det er ikke muligt at deponere i stedet for.

Bibeholdes bygningen med de nedlagte ældreboliger i kommunalt regi efter nedlæggelsen, bibeholdes en indbetalingsforpligtelse for udamorterede lån til Landsbyggefondens indtil bygningen enten nedrives eller overdrages/sælges til 3. mand (ej almene boligorganisationer eller S/I almen boligorganisation). Der foreligger imidlertid eksempler på, at Landsbyggefondens efter ansøgning har givet dispensation til at frafalde denne indbetalingsforpligtelse ved f. eks. fremtidig anvendelse af bygningerne til midlertidige boliger (§ 107) eller længere boliger (§ 108) efter serviceloven.

Ommærkning

Da kommuner jfr. almenlovens bestemmelser alene kan opføre og drive almene ældreboliger, har kommunen ingen mulighed for omdannelse af nedlagte almene ældreboliger til andre almene boligtyper.

Salg/nedrivning

Kommunalt ejede almene ældreboliger kan med kommunalbestyrelsens samtykke overgå til at være en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende institution. Overdragelsessummen fastsættes til restgældende på støttede lån og meddelte tilsagn om støtte overføres og garantier for lån vedstås i overensstemmelse med almenboliglovens § 27, stk. 8. Denne mulighed kan være relevant, når kommunalt ejede almene ældreboliger ønskes ommærket til almene familie- eller ungdomsboliger i regi af en almen boligorganisation.

Ønsker kommunalbestyrelsen bygningerne med de nedlagte almene ældreboliger solgt til 3. mand, vil dette skulle ske efter de for kommuner gældende regler, d.v.s. efter offentligt udbud jfr. kommunestyrelseslovens § 68 samt bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (udbudsbekendtgørelsen).

Efter nedlæggelse som alment byggeri, kan kommunen vælge at nedrive bygningerne med henblik på opførelse af andet byggeri til kommunalt formål eller med henblik på at sælge grunden efter foranstående bestemmelser om salg af kommunal ejendom. I begge tilfælde vil indbetalingsforpligtelse for udamortiserede lån til Landsbyggefonden blive ophævet efter indberetning om salg/nedrivning til Landsbyggefonden.

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Samme bestemmelser for udlejning til andre boligsøgende uden for den berettigede personkreds, som anført under Kommunale almene boliger.

Hvis det er kommunen, som har anvisningsretten til boligorganisationens ældreboliger, er det kommunen, som bestemmer, hvilke boligsøgende uden for den berettigede personkreds, som bygningsejeren skal udleje boligerne til.

Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Hvis kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan boligorganisationen med kommunens godkendelse udleje ældreboligerne som familie- eller ungdomsboliger jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1, 1. og 2. pkt.

Udlejningen skal i disse situationer ske efter de regler, som gælder for disse boligtyper, d.v.s. at familieboliger udlejes efter venteliste, ligesom kommunen har anvisningsret til en del af boligerne efter almenboliglovens § 59, ligesom udlejning som ungdomsboliger, skal ske til den berettigede personkreds, som er unge uddannelsessøgende og andre unge med behov for en ungdomsbolig jfr. almenboliglovens § 52, stk. 1.

Ved denne form for udlejning bevarer boligerne deres mærkning som ældreboliger. Kommunen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed igen skal udlejes som ældreboliger, jfr. almenboliglovens § 55, stk. 6, sidste pkt.

Er der generelt ikke efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds og kommunen vurderer, at der heller ikke på længere sigt kommer efterspørgsel efter ældreboligerne, skal kommunen og bygningsejeren som udgangspunkt afvikle ældreboligerne.

Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Samme bestemmelser, som anført under Kommunale almene ældreboliger

Ommærkning

Vurderer kommunen, at der i kommunen er et udækket behov for en anden boligtype end ældreboliger, kan det overvejes at optage forhandling med bygningsejer om eventuel omdannelse af boligerne til familieboliger eller ungdomsboliger. En omdannelse vil naturligvis forudsætte, at boligerne opfylder de krav, der stilles til familie- eller ungdomsboliger, eksempelvis må ungdomsboliger ikke være større end 50 m².

Mulighederne for omdannelse følger af almenboliglovens §§ 3-5. En ommærkning kræver en aftale mellem kommunen og boligorganisationen.

Efter ommærkningen udlejes boligerne efter de udlejningsregler, som gælder for henholdsvis familie- og ungdomsboliger. En ommærkning til familie- og/eller ungdomsboliger betyder, at kommunens anvisningsforpligtelse ophæves, hvilket betyder, at kommunen ikke længere er forpligtet til at betale tomgangsleje.

Har kommunen f. eks. et behov for udslningsboliger, kan de omdannede boliger anvendes til dækning af dette behov. En udslningsbolig er jfr. almenboliglovens § 63, stk. 2, en almen familiebolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige botilbud eller forsorgshjem efter §§ 107 eller 110 i lov om social service.

Jfr. almenboliglovens § 161, stk. 1 og 2, kan der etableres botilbud efter serviceloven i eksisterende alment byggeri. Jfr. almenboliglovens § 161, stk. 3, skal disse boliger udgøre en selvstændig afdeling. Lokalerne til botilbuddet udlejes til kommunen efter reglerne for erhvervsleje jfr. almenboliglovens § 161, stk. 3.

De boliger, som anvendes til nye afdeling skal nedlægges som almene familieboliger, hvilket skal indberettes til Udbetaling Danmark med henblik på afgørelse om forudsætningen for støtte fremadrettet. Kommunens lejekontrakt med boligorganisationen indebærer, at kommunen skal benytte eventuel ledig låneramme eller deponerer.

De ommærkede boliger kan ommærkes igen, hvis der bliver behov for dette.

Ombygning til almene ungdomsboliger med støtte

Forudsat, at der ved en eventuel ombygning af de omdannede ældreboliger til almene ungdomsboliger, sker en tilvækst af boliger, kan kommunen på statens vegne give tilsagn og ydelsesstøtte til etableringen, jfr. almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 5.

Salg/Nedlægning

Hvis ommærkning af de ledige ældreboliger ikke er en løsning på udlejningsvanskelighederne, giver almenboligloven desuden mulighed for at sælge boligerne til anden side eller alternativt at nedrive boligerne, jfr. Almenboliglovens §§ 27-28.

I forbindelse med ansøgning om salg eller nedrivning skal bygningsejeren i samarbejde med kommunen foretage en grundig analyse af den pågældende afdelings udlejningsvanskeligheder. Analysen skal desuden indeholde statistiske data for ledige ældreboliger, lejetab, antal måneder, som boligerne ikke har været lejet ud i året og aktuelle tomme boliger.

Kommunalbestyrelsen skal godkende salg eller nedrivning af en almen boligorganisations ejendom, jfr. almenboliglovens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 1. Da salget omfatter almene boliger, skal salget eller nedrivningen tillige godkendes af Boligministeriet jævnfør almenboliglovens § 27, stk. 2 og § 28, stk. 2.

I henhold til almenboliglovens § 27, stk. 5, skal salg af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforhold på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien i handel og vandel. Hvis afhændelsen sker til en kommune skal overdragelsessummen mindst svare til den værdi, som vurderingsmyndigheden har fastsat, jfr. almenboliglovens § 27, stk. 6.

Kommunalbestyrelsen indberetter salg eller nedrivning af almene boliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør om forudsætningerne for støtten er ændret således, at den helt eller delvist bortfalder for fremtiden, hvorvidt lån skal indfries, samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån, jfr. almenboliglovens § 28, stk. 4-5.

En andel af et nettoprovenu vil endvidere skulle indbetales til Landsbyggefonden i henhold til § 21, i Regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden. Landsbyggefondens krav fastsættes med udgangspunkt i nutidsværdiberegning af indbetalinger, som ville være kommet til Landsbyggefonden, hvis ikke boligerne ophørte med at være almene boliger

Randers, den 18. august 2022
BDO
Consulting

Bilag 3

Kapacitetsanalysens bilag 1 – Bygningsgennemgang inkl. faglige aspekter

Dokumentet er bilag 1 fra Implements redigerede analyse af 3. juli 2024 tilføjet administrationens faglige bemærkninger efter hvert plejecenter.

Plejecentre

Adresse	Rosenlunden 2-4, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	14 somatiske + 8 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Boligselskab
Samlet areal	1754 m2 bolig areal + fællesareal. Service-areal/kommunens areal 596 m2
Byggeår	Somatisk afdeling i 1952 og ombygget i 2003.



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion Tag og andre centrale elementer		- Plejecenteret består af to bygningssæt, som ikke er forbundet. - Bygningerne sættene fremstår i god og velholdt stand. Bygningerne har tilbage i 2003 gennemgået en til- og ombygning, hvorfor størstedelen stadigvæk har en del år tilbage, inden de større vedligeholdelsesomkostninger bør melde sig. - Bygningernes tagoverfalde er i god stand og kan vurderes at have mange års levetid endnu.
2. Bygningens overordnede klimaskærm Bygningens varmekilde		- Bygningernes klimaskærm vurderes overordnede i god stand. Det vurderes, at der en del år endnu før en optimering af klimaskærmen bør igangsættes. - Bygningsvarmekilde – helt nyt varmeanlæg fra 2023.
3. Badeværelser og køkkener		Vurderes i god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		Der er ikke umiddelbart fundet nogen risici
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		- Opdelt i en somatisk afdeling og en demensafdeling i hver sin bygning - Demensbygningen er mindre og mere hyggelig – bygget til målgruppen - Den somatiske afdeling er lille driftsmæssigt og gangarealer og fællesarealer er ikke lige så hyggelige/hjemmelige (som demensafdelingen).
6. Lejlighederne		- Den somatiske afdeling har generelt gode 2 rum med bad + lille tekøkken - Demensboligerne er 1 rumsboliger med eget bad. De er lidt små, hvis der er mange hjælpemidler. Det anføres, at man her har fokus på fællesskabet, hvorfor at det ikke opleves som en udfordring, at boligerne er mindre. - Badeværelserne er målgruppetilpassede (dvs. store).

7. Fællesarealer			• Somatisk afdeling: Ok fællesområder med anretterkøkken, spiseområde og opholdsstue. • Somatisk afdeling: Gangarealer virker ikke så hyggelige/hjemmelige • Demensafdeling: Fællesarealet med anretterkøkken, spisestue og opholdsstue. Opleves at fungere godt og målrettet målgruppen og tilgangen om fokus på fællesskabet • Fine udearealer • Aktiviteter (motion, musik mv.) sker i fællesarealerne
8. Servicearealer			• Lidt få lokaler til medarbejderne • Fin kælder til opbevaring
9. Understøttelse af velfærdsteknologi			• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet			• Den somatiske vil kunne benyttes af andre målgrupper. Den begrænsede størrelse vil kunne være en hindring for en effektiv drift. • Demensafdelingen er målrettet denne målgruppe, men vil kunne benyttes af andre målgrupper som profiterer af fællesskabet og et lille og tæt miljø.
11. Øvrige forhold			• Plejecenterets begrænsede antal pladser gør, at det er vanskeligt at køre en effektiv drift. • De to bygninger er ikke sammenhængende, hvilket gør det det vanskeligt at udnytte personalet på tværs af de to afdelinger (den somatiske afdeling og demensafdelingen). Dette bidrager til en vanskeligt driftssituation.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			• Det vurderes, at det som udgangspunkt udelukkende er boliger, som ejendommen kan anvendes til ud fra dens opbygning. Alternativt brug er almene boliger til målgrupper med behov for støtte. Det vil kræve omfattende ombygninger at indrette bygningerne til familieboliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed			• Ikke relevant da bygningerne er almene boliger under Slagelse Boligselskab
14. Samlet vurdering af bygningerne			
			Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at der er både somatiske og skærmede pladser.

Adresse	Antvorskov allé 1, 4200 Slagelse
§	192
Antal pladser	60 somatiske
Eventuelt boligselskab	Selvejende
Samlet areal	4577 m ²
Byggeår	1978



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		• Plejecenteret består af flere bygninger, som er forbundet med store forbindelsesgange. Bygningerne stand er på trods af at have nogle år "på bagen" i god stand og det bærer præg af god servicering af bygningerne. Dog må det bemærkes, at det udvendige mangler lidt service af tagrender og skotrender bør optimeres. Bygningerne er opbygget som 1 plans byggeri med tegltag og murværk, som overvejende kan holde i mange år endnu. Forbindelsesgang har tagplader med paptag. • Det samlede bygningssæt fremstår overvejende velholdt. Det er tydeligt man har opmærksomhed på bygningernes stand.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		• Bygningens klimaskærm opleves i fin stand. Dog kan klimaskærmen optimeres i forhold de enkelte boligers facadepartier, som består af trækonstruktion med vindue og dør. • Fjernvarme - Varmeanlægget er netop opdateret med nye pumper og vurderes ellers i fin stand.
3. Badeværelser og køkkener		• Badeværelse og køkkener - selv om det er af ældre karakter er den generelle stand ok. Der kan naturligvis optimeres.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		• Nej, der foretaget undersøgelser via rådgiverselskabet EFI Global.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		• Byggeri for 1978 men løbende vedligeholdt og fin arkitektur • Stedet virker generelt velholdt og meget hyggeligt indrettet
6. Lejlighederne		• Relativt små 1 rums værelser. Plejehjemsleder fortæller, at de ældre der vælger dette sted gerne vil fællesskabet, hvorfor det ikke er et problem. • Størrelsen giver selvfølgelig nogle begrænsninger ift. meget plejekrævende ældre med mange hjælpemidler. • Badeværelser er ok, men ikke super store. Ledelsen anfører dog, at man godt kan være to personer ift. borgeren, hvis det er nødvendigt

7. Fællesarealer		• Der er plads og det virker hyggeligt • Gode hyggelokke rundt omkring • God cafe /spisesal. Stedet har eget produktionskøkken med varm mad midt på dagen i spisesalen. • Gode træningsfaciliteter (Terapien), hvor der er fys/ergo ansat. Der synes at være en del aktivitet • Hyggelige gangarealer • Fine udearealer • Ældreboligerne bruger også aktiviteterne i plejehjemmet
8. Servicearealer		• Generelt gode rammer og flere lokaler hertil
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		• Begrænset af de mindre værelser og badeværelser ift. borgere med store plejebehov. • Er målrettet borgere, der søger det sociale fællesskab i fællesarealerne. • En del af borgerne har demens, men stedet er ikke velegnet til meget dørsøgende demente.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		• Umiddelbart ikke relevant, da tilbuddet er selvejende. Men principielt kan bygninger godt bruges til andet tilbudsformål, såfremt man kan gøre brug af de mange pladser og små boliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		• Umiddelbart ikke relevant, da plejecenteret er selvejende. Men principielt er ejendomme beliggende attraktivt og vil kunne ombygges til alm. boliger, eller nedrives til fordel for nyt boligbyggeri
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at der er små toiletter i borgernes plejeboliger.

Adresse	Hashøjvej 7, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	35 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	Bolig areal + fælles areal = 2862 m2 Serviceareal = 447 m2
Byggeår	1955, ombygget 2003



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		• Bygningernes stand vurderes at være af blandet karakter. • Den ældre rødstensbygning er i ringe stand og er overvejende ikke i brug. Det røde tegltag kræver opmærksomhed. Såfremt det skal bringes op på 2023 niveau kræver det en større investering (den røde mærkning i vurderingsskemaet). • Gulstensbyggeriet er ligeledes af ældre dato, men er dog i rimelig stand. Det en bygningsmasse som kræver en del vedligeholdelse og også bygningsoptimering af facaderne. Tag – eternit – ældre i rimelig stand. Der oplagt solceller på en del af tagfladen. Indtrykket er at vedligeholdelse med fordel kan optimeres (den gule mærkning i vurderingsskemaet).
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		• Klimastanden er generelt i mindre rimelige stand. Det bemærkes at der foretaget en energimærkning af ejendommen i 2022 med et mærke på C niveau. Det antages, at det alene er den gule bygningsdel.
3. Badeværelser og køkkener		• I rimelig stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		• Der kan være risiko herfor.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		• Lidt ældre plejecenter med varierende boligstørrelse og lidt begrænsede fællesarealer.
6. Lejlighederne		• Forskellige størrelser boliger ○ Har ret små lejligheder ud mod vej, 1 rums boliger med badeværelser ○ Lejlighederne ind mod haven er lidt større ○ Lejlighederne i den ene bygningslængde er større 2 rums lejligheder • Ledelsens oplevelse er at boligerne generelt er fine, undtagen de meget små ud mod vejen • Ok badeværelser som dog kan være lidt små ift. borgere, der kræver to hjælpere og har flere hjælpemidler.

7. Fællesarealer		- Fællesarealer er ikke de bedste. De er alle gennemgangsrum og ikke så meget hygge - Få hygekroge (dvs at borgeren enten kan være i egen lejlighed eller i fællesrummet) - De fælles køkkener/spisestuer i afdelingerne er ikke store og kan være vanskelige, hvis der er flere i kørestol samtidig - Ledelsen oplever tillige, at fællesarealerne ikke indbyder til hygge, og at de ikke er super velegnede til borgere med større hjælpemidler - I den gamle røde bygning ved siden af (tidligere plejecenter) er der en festsal, som bruges til aktiviteter, arrangementer og lignende. Ledelsen anfører, at det er uklart, hvad der skal ske med denne ældre bygning, men at man i den grad vil savne, hvis man ikke havde adgang til den denne festsal - Aktiviteter (fx boldspil, musik og lignende) sker både i de enkelte afdelinger og i festsalen i den røde bygning - Fine udearealer
8. Servicearealer		Der er et begrænset antal servicearealer i stueplan. Derfor sker dokumentation og lignende ude i afdelingerne. En del servicearealer er i kælderen.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		- Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. - Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		Bygningen er indrettet som plejecenter, men ville kunne bruges til andre målgrupper. Dog obs på de forskellige størrelse lejligheder og bygningernes generelle stand.
11. Øvrige forhold		- Den gamle røde bygning er meget vedligeholdelsestrængende, og det er uklart, hvad der skal ske hermed. Man vil dog savne både brug af festsal og industrikøkken, hvis man ikke havde adgang hertil. - Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		Da det er et ældre byggeri bør det overvejes, hvilke alternativ anvendes som er bedst på længere sigt.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		Grunden er interessant for nyt boligbyggeri og med god beliggenhed. En del af den eksisterende bygningsmasse kan evt. delvis genanvendes.
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at det er små plejeboliger som ikke alle har tilstrækkelig størrelse til diverse hjælpemidler som lift mm. Der er ikke the-køkken og afløb i plejeboligerne og der findes ikke leve-bo-miljø køkkener i tilstrækkeligt omfang. Der vil derfor blive øgede etableringsudgifter hvis der skal ske madproduktion på plejecentret.

Adresse	Solbakkevej 1-3 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	27 somatiske
Eventuelt boligselskab	Korsør Boligselskab
Samlet areal	I alt 7.092m2. Heraf beboelsesareal 6.364m2
Byggeår	1966/ 2003



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion Tag og andre centrale elementer		- Bygningerne fremstår pæne og velholdt, samt opført i gode materialer. Kælder fremstår også i god stand. - Tag er 20 år gammel, men står i god stand og uden særlige bemærkninger, udover normalt vedligehold. Bygningen har netop fået opsat nyt sprinklingsanlæg.
2. Bygningens overordnede klimaskærm Bygningens varmekilde		- Et godt og enkelte byggeri med store vinduespartier. Det vurderes at klimaskærmen på byggeriet er i god stand. - Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		Står i god stand og velholdt.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		Det er ikke tegn på installationer med Asbest. Tagflade kan have asbest det har ikke umiddelbart muligt at vurdere ved besigtigelsen. Det bemærkes at ejendommen har noteret en større oiletank, som er nedgravet.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		- Ca. 20 år gammelt, fremstår nyt, lyst og moderne - De 27 boliger er fordelt med 3 afdelinger af 9 boliger (1 afdeling pr. etage)
6. Lejlighederne		Lyse rummelige 1 rums boliger med gode badeværelser

7. Fællesarealer		• Et fællesrum pr. etage med spiseafdeling og stue. Generelt fine men lidt små • En fælles cafe/aktivitetssal med god plads. Denne benyttes også af ældreboligerne. • God terrasse uden om bygningen (dog uhensigtsmæssig belægning med stål, der kan have ujævnheder) • Hyggelig fælles gård med andre almene boliger
8. Servicearealer		• Generelt ok
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		• Bygningen vil kunne benyttes til andre målgrupper. Pt. er der et botilbud hos CHP på øverste etage.
11. Øvrige forhold		• Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		• Byggeriet er designet til boliger, hvilket det forsat bør anvendes til.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		• Ikke relevant da bygningerne er almene boliger under Korsør Boligselskab
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at der er små fællesarealer.

Adresse	Lützensvej 1-2, 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	42 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	2730 m2 Bolig areal + fælles areal (nr 1+2). Service areal nr 1: 228 m2 / nr2: 318 m2
Byggear	Nr. 1- 1909 og 2004 Nr.2 –1983 og 2004

Nr. 1



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		- Nr. 1 Bygningen er af ældre dato med en større renovering og optimering af bygningens indretning i 2004. Bygningen er som udgangspunkt en sund bygning, dog skal nævnes at flere delområder kalder på vedligeholdelse især i parterre-kælderen. - Tag og de centrale konstruktion vurderes i god og rimelig stand. Ekstra vedligeholdelse/optimering af ejendommen bør indtænkes. - Nr. 2 Bygningen er generelt i fint stand. Trappetårnet som skaber adgang til ejendommen er udformet i en delvis åben konstruktion med galvaniseret trappe og inddækning, som tydeligvis ikke kan modstå det vejrlig i form saltholdig luft pga. beliggende tæt ved vandet. Kræver opmærksomhed og bør være en lukket konstruktion. Elevatoren i samme konstruktion har også udfordringer netop på baggrund af påvirkning af det vejrlig. anbefaler at der handles herpå. - Den øvrige konstruktion fremstår i god stand og pænt.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		- Nr.1 Klimaskærmen fremstår delvis god. Der er nyere vinduer flere steder. Kældervinduerne bør udskiftes. Der er flere steder tegn på fugt, som bør håndteres. - Nr. 2 Klimaskærmen fremstår delvis god – en del vinduer findes dog "trætte". - Der er installeret fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		- Nr. 1 Standen er overvejende gode. - Nr. 2 både køkkener og badeværelser fremstår i god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		- Nr. 1 Ikke umiddelbart, kan dog ikke afvises at der kan være asbest. Ingen tegn på andre forureninger. - Nr. 2 Der er ikke tegn på forurening eller asbest.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		- Generelt indrettet hyggeligt og hjemmeligt - Nr. 1 er en ældre bygning (reelt to bygninger der er bygget sammen) der er moderniseret med 22 boliger, heraf 2 ægteparboliger - Nr. 2 er en nyere bygning med 20 boliger - Personalet går på tværs af hele tilbuddet. - Bygningerne fremstår generelt lyse og rummelige. Dog er der steder hvor der kunne trænge til lidt opfriskende vedligeholdelse (gulve i begge bygninger, nogle væge i nr. 2 og indgangsparti i nr. 2.)

6. Lejlighederne			- Nr. 1. både 1 og 2 rumsboliger - Nr. 2 større 1 rumsboliger, med egen altan - Generelt ok størrelse - Målgruppetilpassede badeværelser i både nr. 1 og nr. 2.
7. Fællesarealer			- I både nr. 1 og nr. 2 er der ok fællesarealer (anretterkøkken, spisestue, opholdsstue) - Fællesarealerne er ikke meget store og kan være lidt vanskelige, når der er flere i kørestol. - Der er en række faste aktiviteter (motion, præst mv). Aktiviteterne sker på skift i fællesarealerne i én af afdelingerne, men for hele huset (begge nr.). At samle borgere på tværs af de to bygninger kan tage lidt mange ressourcer, da borgerne skal udenfor for at komme fra den ene bygning til den anden. - Lederen savner lidt mere plads at samles på. - Plejecenteret prøver at bruge dele af kælderen til ekstra aktivitetslokaler for borgerne, men der er ret vanskeligt at udnytte ordentligt. - Dele af de fælles altaner i nr. 1 er smalle og vanskelige at komme rundt på, når de er flere i kørestol. - I begge numre er gangene indrettet hyggeligt og hjemmeligt - Begrænsede udearealer til nr. 1, men tæt på vandet
8. Servicearealer			- Er begrænsede - Plejecenteret prøver at bruge kælderen til ekstra lokaler for personalet
9. Understøttelse af velfærdsteknologi			- Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. - Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet			Bygningen er indrettet som plejecenter, men ville kunne bruges til andre målgrupper. Dog obs på de forskellige størrelse lejligheder.
11. Øvrige forhold			- Kun 1 elevator i både nr. 1 og nr. 2 er sårbart. Det betyder, at når de går i stykker (hvilket de har gjort flere gange), så er der gangbesværede borgere, der ikke kan komme ud af plejecenteret. - Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hvert plejecenter og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			- Bygning nr. 1 – ældre bygningsmasse som har nogle naturlige begrænsninger i alternativ anvendelse. Bygningen udformning kalder på boliger med fællesfunktioner. Kan ombygges med det vil ikke være optimale løsninger og dermed dyre m2. Den anden halvdel som er nyere kan evt. ombygges til alm. boliger. Dog ikke optimalt. - Bygning nr. 2 – som er nyere kan ombygges til f.eks. Seniorbofællesskab.
13. Bygningen potentielle salgbarhed			Vil skulle afdækkes konkret.
14. Samlet vurdering af bygningerne			

Adresse	Møllebjergvej 12
§	105
Antal pladser	24 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1512 m2 boligareal + fælles areal. Serviceareal = 168 m2
Byggeår	2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●		Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand			
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer			• Bygningen er opført i en mere moderne byggestil med flad tagløsning og pudset murværk. Det generelle indtryk er positivt. Det må dog bemærkes, at der er tegn på meget sparsom vedligeholdelse. Bygningerne er i en alder, der kalder på mere opmærksomhed. • Det er stærk overvejende et godt byggeri med flere gode bygningsløsninger. Tagflade kræver tydeligt opmærksomhed på almindelig vedligeholdelse.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde			• Klimaskærmen vurderes at være i god stand og er bygget med gode løsninger. • Varmekilde: fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener			• Badeværelse vurderes i god og pæn stand. • Køkkener i fællesområder kræver opmærksomhed, da de er meget slidte.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)			• Ingen bemærkninger.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring			
5. Generelle indretning og indtryk			• Fremstår relativt nybygget og moderne, om end de første vedligeholdelsesbehov er tydelige • Fremstår lyst og venligt • Bygget målrettet gruppen af demente borgere, som en firkant med en atriumgård i midten • Bygge som 3 afdelinger af 8 borgere
6. Lejlighederne			• Gode men ikke store. • Ledelsen fortæller, at borgerne ikke prioriterer store lejligheder men fællesskabet. • Gode målgruppetilpassede badeværelser

7. Fællesarealer		• Et fællesareal pr. afdeling med kombineret anrettekøkken, spisestue og opholdsstue • Anrettekøkkenerne trænger til renovering. • Fine store fællesrum. • Fin lukket atriumgård. • Lidt forskellige aktiviteter på skift i afdelingerne (musik, sang, præst)
8. Servicearealer		• Er meget begrænsede. Kun et lokale til alt personale • Få lokaler til opbevaring og lignende
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		• Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold		• Der er niveauforskel i den ene ende af bygningen. Dvs. at der både er en rampe og trapper. Dette er temmelig uhensigtsmæssigt ift. målgruppen og flere borgere er faldet på trappen. Andre i kørestol er nødt til at køre hele vejen rundt i bygningen, da de ikke kan komme ned af trappen. • Pt. 4 ledige boliger. • Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hver og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		• Da byggeriet er designet til nuværende anvendes vil en alternativ anvendes kræve en del ændringer før det kan indtænkes i f.eks. anvendes til almene lejeboliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		• Attraktiv beliggenheden, men vil kræve særskilt vurdering.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Adresse	Quistgårdsvej 4, 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	37 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	2573 m2 Bolig areal+ fælles areal. Service areal 530 m2
Byggeår	1974. Ombygget 2005



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	• Et nyere byggeri i god og pæn stand. Dog kan det ses at beliggenhed tæt på vandet givet et ekstra vejrlig slid og sætter nogle spor på bygningen, som gør at vedligeholdelsesarbejdet udvendigt bør være i fokus. • Tagflade og konstruktion overordnet pæn. Der er dog fundet tegn på tidligere sætningsskade på ende gavl mod nord, som der bør holdes øje med. Vedligeholdelsen vurderes at være på et minimum.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	• Bygning har som udgangspunkt en god klimaskærm. Ovenlysvinduer virker dog "trætte" og giver en negativt effekt på den ellers gode bygning. • Bygningen har store glaspartier mod Storebælt, hvilket medfører meget sol på facaden og dermed også påvirker temperaturen i opholdsområderne, som til tider opnår meget høje varmegrader. Det anbefales, at man overvejer en udvendig solafskærmning, som kan afskærme for solen og således at ventilationen ikke påvirkes mere end nødvendigt. • Fjernvarmeanlægget fremstår optimeret med nyere pumper
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	• I god stand, fælles køkkener fremstår ligeledes pæn, dog et hårdt slid.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	• Ingen tegn
	● ● ●	
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	• Fremstår relativt nyt, moderne og meget lyst. • Ligger super attraktivt lige ned til vandet • Ligger på tre etager
6. Lejlighederne	● ● ●	• Generel fine. Ret forskellige størrelse. Nogle af lejlighederne er meget attraktive med større to rum med egen altan og havudsigt. • 16 af de 37 boliger er større to rumsboliger med plads til ægtepar. Pt. bor der 6 ægtepar (dvs. 43 borgere), i de øvrige 2 rumsboliger bor kun 1 borger • Gode målgruppetilpassede badeværelser

7. Fællesarealer		• Hver etage har et fællesareal med køkken, spisestue og opholdsstue. Generelt fine lokaler • I parterre er der et større lokale, der bruges til aktiviteter, morgenmøder mv. • Både på etagerne og i fællesrummet i parterre er der aktiviteter (musik, motion mv.) • Der er herudover en brugercafe, der er drevet af frivillige
8. Servicearealer		• Er generelt gode. Der er et kontor pr. afdeling + ekstra lokaler til koordinator og elever i parterre
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		• Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål • Ikke velegnet til meget dørsøgende demente. Ledelsen anfører, at mange af borgerne har demens, men pt. er kun to dørsøgende.
11. Øvrige forhold		• Der er ikke mobiltelefonsignal i parterre. Derfor har man en fastnettelefon, men ikke optimalt ift. personalets fleksibilitet. • Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hver og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		• Alternativ brug vurderes fortsat at være boliger. Anden brug vil kræve betydelige ombygninger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		• Meget attraktiv beliggenheden, men vil kræve særskilt vurdering.
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at bygningen er i 3 etager.

Adresse	Smedegade 32 A, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	40 somatiske og 24 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Boligselskab
Samlet areal	4698 m2 boligareal. Kommunalt areal 1767 m2
Byggeår	1930/ombygget 2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion Tag og andre centrale elementer		- Bygningens hovedkonstruktioner og tag vurderes i god stand. Udvendigt står byggeriet velholdt. - Hovedbygningen fremstår flot og overvejende i god stand. Parterre etagen / kælderen bære præg af der flere steder har eller er fugtproblemer, som bør håndteres og prioriteres. Arealerne for servicearealer i kælderen findes meget slidte og flere steder mangler der puds på væggene. Tegn på overfladevand der ikke kommer væk fra bygningen, omfangsdrænet bør tjekkes og evt. igangsætte tiltag som stopper fugtindtrængning. - Trappeområder fremstår slidte om flere steder med fugt. - Bygningerne B-C-D-E-F – er boligafsnit i separate enheder: Bygningerne er af nyere karakter og fremstår pæne og i god stand uden særlige bemærkninger. - Den røde mærkning i skemaet er alene for hovedbygningen i forhold til fugt.
2. Bygningens overordnede klimaskærm Bygningens varmekilde		- Hovedbygningen: Der er igennem flere omgang optimeret på klimaskærmen. Dog er der en del ældre vinduer, hvor tætheden er tvivlsom. - Der var ved gennemgang i kælderen behandling et enkelt rum for skimmelsvamp. Der er flere steder tegn på fugt, der bør tages ekstra alvorligt. Kælderen kalder klart på en optimering på flere niveauer. - Bygningerne B-C-D-E-F – boligafsnit i separate enheder: Klimaskærmen vurderes i god stand. - Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		- Køkkener i fællesområder er i god stand, dog er det tydeligt, at der er et meget stort slid, hvilket betyder en vedligeholdelsesplan med korte intervaller kræves. - Bade og omklædningsfaciliteter i kælderen i hovedbygningen er meget slidte. - Boliger – vurderes i pæn og god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		Hovedbygningen: Det kan ikke afvises at der kan være asbest, hvilket ikke er sandsynligt i boligområder.

Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring			
5. Generelle indretning og indtryk			• Stor flot gammel ejendom til administration, ældreboliger, dagcenter og lokaler til hjemmeplejen og sygeplejen. Bygningen er dog indvendig noget slidt (beskidte og gamle trappeopgange, gulve er slidte, vægge trænger til maling) • Nyere bygninger til plejecenterpladserne som er forbundet med glasgange • Ideen med selvstændige huse der hænger sammen men alligevel er afgrænsede mindre enheder er egentlig god. Dog en række praktiske udfordringer jf. nedenstående (under fællesarealer og servicearealer)
6. Lejlighederne			• 2 rums på ca. 40m2 med eget badeværelse i de somatiske lejligheder • 1 rums på ca. 32 m2 med eget bad i demensafdelingen (pæn store) • Gode målgruppetilpassede badeværelser
7. Fællesarealer			• I hovedbygningen er der en stor ældre cafe, der kun bruges til arrangementer, og lidt fælles aktiviteter men ellers ikke. Disse m2 vurderes ikke udnyttet specielt godt. • I hovedbygningen er der også en terapi (til kreative aktiviteter) • I husene er der et fællesareal med anrettekøkken, spisestue og lille opholdsstue. • I de somatiske afdelinger er fællesarealerne ret små – og lidt presset da der er en del i kørestole • I de somatiske afdelinger er anrettekøkkenerne ret små • Opvaskemaskinerne i husene er ikke store nok (almindelig husholdningsmaskiner) og går derfor hele tiden i stykker. Derfor køres alt opvask op til industrimaskiner i hovedhuset. Dette er logistisk meget uhensigtsmæssigt ift. personalets tilstedeværelse. • Lederen oplever at fællesarealerne er for små i de somatiske afdelinger, særligt stuedelen • I demensafdelingen er fællesarealerne lidt større og anrettekøkkenerne er tillige større • Generelt fine udearealer. Dog er de ikke hensigtsmæssige i demensafsnittet da de ikke er hegned ind. Og dem der er hegned ind der er der eftermonteret brandtrapper som borgerne i nogle situationer går op ad, men ikke kan komme nedad. Denne løsning synes ikke optimal.
8. Servicearealer			• Der er ikke servicearealer i "husene", men kun en lille plads på en gang til dokumentation og lignende • Der er ikke personalet toiletter i husene. Det betyder, at man skal helt op i hovedhuset, hvilket ikke er hensigtsmæssigt ift. personalets tilstedeværelse. • Alle servicearealer (kontorer, omklædning og depoter) ligger i parterre i hovedhuset. Her er der lidt kælderstemning. • Slidte omklædningsfaciliteter • Mangler depotrum i kælderen, da en del ikke kan bruges grundet dårlig lugt og skimmel.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi			• Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet			• Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold			

Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		- Ikke umiddelbart relevant da bygningerne er almene boliger under Slagelse Boligselskab - Hovedbygningen vil dog kunne ombygges til kontor, såfremt der ikke skal være boliger mere. Er naturligvis også anvendeligt som boligejendom, men der er en række forhold som gør det besværligt og kan presse projektøkonomien. Boligenhederne har et design som gør at der er bedst og mest optimalt at fastholde som de anvendes. Det samlet byggeri kan evt. indtænkes som bofællesskaber og hvor hovedbygning vil kunne have flere fælles funktioner.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at kombinationen af somatiske og skærmede boliger ikke er optimalt. Køkkenerne vurderes ikke at leve op til leve-bo-miljø tænkningen. Udfordringer med flere etager. Ikke hensigtsmæssigt med svalegange, trapper og elevator.

Adresse	Grønningen 1, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	32 somatiske og 16 demens
Eventuelt boligselskab	FOB Slagelse
Samlet areal	3761 m2 boligareal+ fælles areal. Kommunalt areal 964 m2
Byggeår	1970/ombygget 2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion Tag og andre centrale elementer		- Ejendomme som anvendes til de somatiske boliger fremstår i god og velholdt stand. Bygningen har eternittag og tegl som vurderes i god stand. - Bygningsmassen er gennemgående et godt byggeri med gode materialer og funktioner. - Bygningerne for skærmede boliger er nyere opført i gule teglsten i lighed med den ældre del og med rødt tegltag. Bygningen fremstår i god og velholdt stand. Den generelle oplevelse af bygningssættene er positiv og præget af, at der er opmærksomhed herom.
2. Bygningens overordnede klimaskærm Bygningens varmekilde		- Klimaskærmen vurderes i god stand og har naturligvis nogle år bag sig, det er dog alene almindelige vedligeholdelse som skal udføres. Der er en række vinduer som med fordel kan udskiftes for at optimere bygningsklimaskærm. - Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		Som de øvrige del af byggeri står både badeværelser og køkkener i fin stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		Det kan ikke udelukkes at der kan findes asbest, det er dog ingen tegn på de steder, vi har besigtiget. Der ej heller tegn på andre større forureninger ej heller noteret tidligere.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		- Fremstår generelt i fin stand, lyst og venligt - De 16 skærmede boliger er bygget til formålet, så alle værelser vender ind mod fællesarealet. - De somatiske boliger er bygget med atriumgårde.
6. Lejlighederne		- I den somatiske afdeling er lejlighederne rummelige 2 værelses lejligheder på ca. 60 m2, med tekøkken - Ligeledes er der gode målgruppeindrettede badeværelser - Lejlighederne på demensafdelingen er bevidst mindre men ok. - I demensafdelingen er badeværelsesgulvet en anden farve end i resten af lejligheden. Det kan være udfordrende for nogle demente borgere, der ikke tør gå derud (bange for at falde og lignende)

7. Fællesarealer		• I den somatisk del er der fine fællesarealer med pænt stort anrettekøkken, spisestue og opholdsstue • Ligeledes er der lukkede atriumgårde i den somatiske del. • Demensafdelingen er der i midten af hvert hus et fællesareal, med anrettekøkken, spisestue og opholdsstue. Gode rammer • I administrationsbygningen er der også et aktivitetsrum (musik, banko, gymnastisk, fredagsbar) • Lederen fortæller at man er udfordret med sol om sommeren – da nogle lokaler bliver meget varme
8. Servicearealer		• På den administrative gang er der gode servicearealer, kontorer, omklædning, personalefrokostlokale, forflytningslokale, mv.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		• Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • I demensafdelingen er der også et lyssystem der simulerer døgnrytme. Fungerer godt for borgerne, men nogle nattevagter bliver også meget trætte grundet lyssænkningen
10. Målgruppefleksibilitet		• Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		• Ikke relevant da bygningerne er almene boliger ejet af FOB Slagelse. Bygningsmassen er designet til nuværende formål som også vurderes at være det rette fremadrettet.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		• Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		Administrations faglige bemærkninger: Plejecentret fungerer fint med både somatiske og skærmede boliger begrundet i antallet af hver type.

Adresse	Borgbjergvej 5, 4242 Boeslunde
§	105
Antal boliger	20 somatiske og 7 skærmede
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1363 m2
Byggeår	Bygning 1 - 2000, Bygning 3 - 1976, Bygning 2 - 1961



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		- Bygningerne er overvejende velholdte og pæn stand. Dog kan kælderen for personalafsnittet optimeres på vedligeholdelse, samt bringes til 2023 niveau og mangler helt klart en prioritering. - Tagkonstruktion er i god stand.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		- Bygningen kan optimeres den nuværende klimaskærm vurderes til at være på ca. middel - Gas
3. Badeværelser og køkkener		Fremstår i god stand selv om der lidt alder på.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		Det vurderes ikke at sandsynligt at bygningerne har installationer som har asbest. Det er noteret der er nedgravet tanke – antageligt for olie som er ude af drift og opfyldt.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold		- Plejehjem, hvor de somatiske og skærmede pladser er blandet. - Der er et stort lokale ved hovedindgangen som anvendes som dagcenter for hjemmeboende borgere med demens eller til fællesarrangementer
5. Generelle indretning og indtryk		- Hyggeligt og hjemligt plejecenter som også varetager hjemmehjælpen i de centernære boliger. - Kælder under bygning 2 og 3

6. Lejlighederne			- Lejlighederne består af en lille entre, et medium størrelse værelse og bad/toilet. - Bad og toilet er ikke særlig store. - Der er en ægtefællelejlighed (tidligere to lejligheder)
7. Fællesarealer			Lyse, store og hyggelige fællesarealer.
8. Servicearealer			Udmærkede servicearealer på gangen.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi			Der er installeret loftslyfte.
10. Målgruppefleksibilitet			Stor pga. størrelse og indretning
11. Øvrige forhold			Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			Ikke relevant da bygningerne er almene boliger
13. Bygningen potentielle salgbarhed			Bygningsmassen er designet til nuværende formål, som også vurderes at være det rette fremadrettet.
14. Samlet vurdering af bygningerne			
			Administrations faglige bemærkninger: Opmærksomhed på at der i dag er et daghjem der har lokaler på plejecentret. Det er en udfordring med både somatiske og demensboliger på grund af det lille antal.

Administrationens faglige bemærkninger i øvrigt:

Blomstergården og Hjemmet ved Noret er ikke gennemgået som del af kapacitetsanalysen, da begge plejecentre bygningsmæssigt er af nyere dato.

Bilag 4

Notat fra juridisk afdeling med opmærksomhedspunkter ved nedlæggelse af et plejecenter

Opmærksomhedspunkter ved nedlæggelse af plejecentre.

Borgernes retsstilling.

Lovgivning

Almenboligloven og Almenlejeloven:

Lejeforhold i almene ældreboliger reguleres efter almenlejelovens regler. Lejemål til beboelse er som udgangspunkt uopsigelige fra udlejers side. Almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1 til 6 indeholder undtagelserne til denne hovedregel om uopsigelighed. "

Den bestemmelse, der kan være relevant i forhold til at nedlægge driften af et plejecenter, vil være § 85, stk. 1 nr. 6: *"Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet"*. Der foreligger et ministersvar (Minister for by, bolig og landdistrikter – 12. november 2012), der antager, at kommunen vil kunne opsiges med henvisning til almenlejelovens § 85, stk. 1 nr. 6, med henvisning til behovet for tilpasning af plejeboligområde. Udlejer skal dog anvise en anden passende bolig til den enkelte beboer. Opsigelsesvarslet vil være det almindelige varsel – 3 måneder jf. almenlejeloven § 88. Er der tale om kommunalt ejede plejeboliger har kommunalbestyrelsen kompetence til alene at træffe beslutning om nedlæggelse.

Ankestyrelsen har ligeledes forholdt sig til lukning af et plejecenter, jf. principafgørelse F-8-01. Her fastslås det, at Ankestyrelsen finder en kommunes beslutning om lukning af et plejecenter, som led i tilpasning af plejeboligkapaciteten, som en lovlig opsigelsesgrund overfor den enkelte lejer.

Lejeren kan gøre indsigelse mod opsigelsen indenfor 6 uger. Udlejeren, Slagelse Kommune, har herefter mulighed for at indbringe sagen for Boligretten, hvis udlejer vil fastholde opsigelsen. Udlejer skal indbringe sagen for Boligretten indenfor 6 uger efter modtagelse af indsigelsen. Boligretten vil herefter vurdere, om opsigelsen er berettiget dels vurdere om der foreligger vægtige grunde, herunder om der er en tilstrækkelig offentlig interesse i at opsiges lejer, dels om det givne tilbud om en anden bolig opfylder kravet om at være en passende bolig.

Vælger beboerne at gøre indsigelse mod opsigelsen, og Slagelse Kommune indbringer sagerne for Boligretten, må det antages, at indsigelsen har opsættende virkning, imens sagen behandles. Baggrunden herfor er, at det i sager om udsættelse af lejer er fogedretten, derom nødvendigt med politiets bistand, sørger for at udsætte lejer. Fogedretten kan som udgangspunkt kun tvangsfuldbyrde på grundlag af et særligt tvangsfuldbyrdesgrundlag, typisk en dom eller et retsforlig. En udsættelse af lejer efter anlæggelse af sag i Boligretten, vil derfor kun kunne ske, efter der er faldet dom. I den mellemliggende periode vil beboeren kunne blive boende på

plejecentret. Det er uafklaret, om en dom ved Boligretten vil resultere i, at en opsigelse vil blive godkendt eller ej, på baggrund af manglende retspraksis på området.

Hvis plejecentret er ejet af et boligselskab, er det boligselskabet, som varetager udlejers forpligtelser.

Økonomi

Almenboligloven § 74, stk. 2 foreskriver, at kommunen skal yde et beløb til dækning af boligindskudslånet, når beboere på plejehjem, der nedlægges, genhuses i almene ældreboliger.

Flytning uden samtykke

Ved en flytning kan der være behov for værgemål i forbindelse med ansøgning om anden plejehjemsplads, indgåelse af lejekontrakt, ansøgning om hjælp til indskud, boligstøtte mv. Beboerne skal give informeret samtykke og dermed ansøge om anden bolig mv. Hvis samtykke ikke kan opnås, kan beboerne alene kun flyttes efter reglerne om magtanvendelse.

Dette betyder, at disse beboere skal have etableret et værgemål, og der skal træffes en afgørelse om optagelse i det tilbud de flyttes til. Hvis beboerens funktionsnedsættelse skyldes demens, og beboeren ikke modsætter sig, kan afgørelse om magtflytning træffes af kommunalbestyrelsen med tiltrædelse af værge jf. serviceloven § 129, stk. 1. En eventuel flytning uden samtykke vil begrundes i, at driften er indstillet på ældrecentret, og der derfor ikke tilbydes den pleje, som beboeren har behov for. Hvis beboeren eller en værge modsætter sig flytning, vil der kunne indstilles til flytning uden samtykke efter Servicelovens § 129, stk. 1, hvor Familieretshuset træffer afgørelse om flytning.

Tidsmæssigt må det påregnes, at etablering af værgemål tager flere måneder, anslået 4-6 mdr.

Afgørelser om magtflytning kan påklages til Ankestyrelsen, og klage har opsættende virkning.

En klage kan indgives senest 4 uger efter afgørelsen, og afgørelse skal træffes inden 8 uger

Bilag 5

Investeringsforslag scenarie A, B og C

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Serviceudgifter
Forslagsnr.	2025_295

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie A - Nedlæggelse af 40 pladser

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 40 plejehjemspladser. Forslaget løser i mindre grad den estimerede overkapacitet i det korte perspektiv og er langt fra tilstrækkeligt i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – på trods af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser – fortsat vil være relativ stor tomgang. Implementationsanalyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie A, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_321 - Scenarie A – Tomgangshusleje

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_328 – Scenarie A - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 64,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet.

Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Lukning af kommunale plejehjemspladser	0	-15.285	-15.285	-15.285
Flytning af borgere (Flyttemænd diverse)	0	484	0	0
Flytning af borgere (Boligindsud)	0	396	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-14.405	-15.285	-15.285

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Ældreboliger
Forslagsnr.	2025_321

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie A - Nedlæggelse af 40 pladser - Tomgangshusleje

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 40 plejehjemspladser. Forslaget løser i mindre grad den estimerede overkapacitet i det korte perspektiv og er langt fra tilstrækkeligt i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – på trods af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser - fortsat vil være relativ stor tomgang. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie A, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_295 - Scenarie A – Nedlæggelse af 40 pladser

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_328 – Scenarie A - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 64,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet.

Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Tomgangshusleje overkapacitet	0	-3.541	-3.541	-3.541
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-3.541	-3.541	-3.541

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Indtægter og finansiering

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	
Udgiftstype	Lån
Forslagsnr.	2025_328

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie A - nedlæggelse af 40 pladser - Indfrielse af gæld

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 40 plejehjemspladser. Forslaget løser i mindre grad den estimerede overkapacitet i det korte perspektiv og er langt fra tilstrækkeligt i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – på trods af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser - fortsat vil være relativ stor tomgang. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 40 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie A, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_295 - Scenarie A – Nedlæggelse af 40 pladser

2025_321 - Scenarie A – Tomgangshusleje

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 64,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet. Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Indfrielse af gæld	0	21.117	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	21.117	0	0

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Serviceudgifter
Forslagsnr.	2025_296

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie B - Nedlæggelse af 80 pladser

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 80 plejehjemspladser. Forslaget løser den estimerede overkapacitet i de næste år. Det skal bemærkes, at det er en løsning der ikke er tilstrækkelig i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – ud fra Implements estimerer - vil blive i størrelsesordenen ca. 50 boliger yderligere fra omkring 2031. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 80 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie B besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilke konkrete plejecentre der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie B, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_322 - Scenarie B – Tomgangshusleje

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_329 – Scenarie B - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 45,3 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet. Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og

ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Lukning af kommunale plejehjemspladser	0	-30.571	-30.571	-30.571
Flytning af borgere (Flyttemænd diverse)	0	968	0	0
Flytning af borgere (Boligindskud)	0	791	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-28.812	-30.571	-30.571

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Ældreboliger
Forslagsnr.	2025_322

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie B - Nedlæggelse af 80 pladser - Tomgangshusleje

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 80 plejehjemspladser. Forslaget løser den estimerede overkapacitet i de næste år. Det skal bemærkes, at det er en løsning der ikke er tilstrækkelig i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – ud fra Implements estimerer - vil blive i størrelsesordenen ca. 50 boliger yderligere fra omkring 2031. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 80 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie B besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilke konkrete plejecentre der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie B, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_296 - Scenarie B – Nedlæggelse af 80 pladser

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_329 – Scenarie B - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 45,3 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet. Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og

ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Tomgangshusleje overkapacitet	0	-7.082	-7.082	-7.082
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-7.082	-7.082	-7.082

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Indtægter og finansiering

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	
Udgiftstype	Lån
Forslagsnr.	2025_329

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie B - Nedlæggelse af 80 pladser - Indfrielse af gæld

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 80 plejehjemspladser. Forslaget løser den estimerede overkapacitet i de næste år. Det skal bemærkes, at det er en løsning der ikke er tilstrækkelig i det 10-årige perspektiv. Det betyder, at der – ud fra Implements estimerer - vil blive i størrelsesordenen ca. 50 boliger yderligere fra omkring 2031. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 80 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie B besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilke konkrete plejecentre der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie B, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_296 - Scenarie B – Nedlæggelse af 80 pladser

2025_322 - Scenarie B – Tomgangshusleje

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 45,3 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet. Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal

ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Indfrielse af gæld	0	42.235	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	42.235	0	0

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Serviceudgifter
Forslagsnr.	2025_297

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie C - Nedlæggelse af 110 pladser

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 110 plejehjemspladser. Forslaget løser i højere grad den estimerede overkapacitet i det længere perspektiv. Det betyder, at der – under forudsætning af at den estimerede udvikling følges – vil være yderligere 20 tomme plejeboligpladser i 2033 - på trods af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie C, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_323 - Scenarie C – Tomgangshusleje

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_330 – Scenarie C - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 31,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet.

Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Lukning af kommunale plejehjemspladser	0	-42.035	-42.035	-42.035
Flytning af borgere (Flyttemænd diverse)	0	1.331	0	0
Flytning af borgere (Boligindskud)	0	1.088	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-39.616	-42.035	-42.035

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Prioriteringsforslag

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	Investeringsforslag
Udgiftstype	Ældreboliger
Forslagsnr.	2025_323

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie C - Nedlæggelse af 110 pladser - Tomgangshusleje

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 110 plejehjemspladser. Forslaget løser i højere grad den estimerede overkapacitet i det længere perspektiv. Det betyder, at der – under forudsætning af at den estimerede udvikling følges – vil være yderligere 20 tomme plejeboligpladser i 2033 - på trods af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser. Implements analyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie C, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_297 - Scenarie C – Nedlæggelse af 110 pladser

Samt forslag vedrørende "Indtægter og Finansiering":

2025_330 – Scenarie C - Indfrielse af gæld

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 31,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet.

Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Tomgangshusleje overkapacitet	0	-4.337	-9.737	-9.737
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	-4.337	-9.737	-9.737

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Indtægter og finansiering

Seniorudvalget

Ansvarligt center	Sundhed og Ældre
Budgetkategori	
Udgiftstype	Lån
Forslagsnr.	2025_330

Kapacitetstilpasning plejeboliger - Scenarie C - Nedlæggelse af 110 pladser - Indfrielse af gæld

Kort beskrivelse

Dette budgetforslag er beregnet ud fra forudsætning om, at der nedlægges 110 plejehjemspladser. Forslaget løser i højere grad den estimerede overkapacitet i det længere perspektiv. Det betyder, at der – under forudsætning af at den estimerede udvikling følges – vil være yderligere 20 tomme plejeboligpladser i 2033 - på trods af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser. Implementationsanalyse estimerer, hvis der ikke ændres i plejeboligkapaciteten, vil overkapaciteten være 77 plejeboliger primo 2025, stigende til 89 primo 2026 og på den længere bane stigende til 131 primo 2033.

Den økonomiske effekt afledt af nedlæggelse af 110 plejeboligpladser er beregnet som et simpelt gennemsnit af alle udgifter til alle nuværende kommunale plejeboliger. Det betyder, at hvis scenarie A besluttet, skal det efterfølgende besluttet hvilket konkret plejecenter der skal nedlægges - efterfulgt af faktiske beregninger, som kan afvige fra dette budgetforslag, f.eks. afhængigt af antal tomme boliger på det pågældende plejecenter på nedlukningstidspunktet. Derudover er forskel på afledte engangsudgifter til f.eks. indfrielse af restgæld på lån i den pågældende bygning.

Ved valg af scenarie C, skal det ses i sammenhæng med følgende forslag:

Investeringsforslaget:

2025_297 - Scenarie C – Nedlæggelse af 110 pladser

2025_323 - Scenarie C – Tomgangshusleje

Såfremt Byrådet ikke godkender et scenarie og dermed at lukke nogle plejehjemspladser, vil budgetbehovet i 2028 være 82,9 mio. kr. Scenarie A vil medføre at budgetbehovet i 2028 reduceres til 31,1 mio. kr.

Generelt beskrivelse af baggrunden for behovet:

Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 131 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels en øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80-årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem)

Der er derfor behov for en stillingtagen til en kapacitetstilpasning af plejeboligantallet. Hvis der ikke sker en tilpasning af kapaciteten, vil det betyde øgede udgifter til plejeboliger på flere områder; Der vil blive flere tomme plejeboliger, hvor kommunen er forpligtiget til at betale huslejetabet. Samtidigt vil driftsudgifter til medarbejderlønninger mm. skulle tilpasses løbende i takt med at antal ledige boliger stiger. Denne tilpasning af medarbejdernormering kan ikke altid finde sted hurtigt og ikke i takt med ledig kapacitet. Derudover har kommunen udgifter til de borgere fra Slagelse

Kommune som ønsker at bo på friplejehjem, da borgerne har frit valg af plejebolig.

Der er udarbejdet notat til Byrådets oplysning, der nærmere beskriver alle disse forhold.

Scenariet skal ses i sammenhæng med direktionens budgetforslag, som tager udgangspunkt i, at der ikke lukkes nogen plejehjemspladser. Der er derfor i direktionens budgetforslag indarbejdet budgetkorrektioner vedrørende:

2025_325 - Friplejehjem (28,7 mio. kr. i 2025 stigende til 56,7 mio. kr. i 2028)

2025_326 - Mellemkommunale afregninger (15,5 mio. kr. i 2025-2028)

2025_320 - Tomgangshusleje – overkapacitet (6,8 mio. kr. i 2025 stigende til 10,7 mio. kr. i 2028)

Borgereffekt ved forslaget

Ved kapacitetstilpasning på plejeboligområdet vil borgerne forsat have frit valg til at vælge hvilket plejecenter de ønsker at bo på. Der kan dog blive tale om at nogle borgere skal "tvangsflyttes" fra et givent plejecenter som nedlægges. Der vil i den givne situation være tæt dialog med de berørte beboere i forhold deres ønsker om fremtidig bolig og så vidt det er muligt vil ønsker blive imødekommet.

Økonomi

Økonomi	2025	2026	2027	2028
Indfrielse af gæld	0	58.073	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
I alt	0	58.073	0	0

Alle beløb i 1000 kr. og 2025-niveau (Budgetudvidelse angives med positivt fortegn og budgetreducering angives med negativt fortegn)

Budgetramme

Fri tekst	2025	2026	2027	2028
Ramme	0	0	0	0
Besparelse i pct	0	0	0	0

Bilag 6

Besparelses-/investeringspotentialer

							Pr. pleje-center	Pr. plejecenter i år 1 efter lukning	Pr. plejecenter i år 1 efter lukning
PLEJE-CENTER	Antal somatiske boliger	Antal skærmede boliger	Antal boliger i alt	Ejerforhold	Driftsbesparelse helårseffekt (Service-udgifter)	Restgæld	Flytteudgifter	Samlet besparelse (-) Samlet investering (+)	Besparelse (-) Udgift (+) pr. bolig ved lukning i året for lukning
Blomstergården*	96		96	Kommunalt plejecenter	-35.039.232	94.852.740	2.020.163	61.833.671	644.101
Bjergby-parken	35		35	Kommunalt plejecenter	-12.774.720	11.758.184	736.518	-280.018	-8.001
Smedegade	32	32	64	Boligselskab	-26.279.424		1.346.775	-24.932.649	-389.573
Stillinge	14	8	22	Boligselskab	-8.759.808		462.954	-8.296.854	-377.130
Møllebakken	20	7	27	Kommunalt plejecenter	-10.493.520	8.007.755	568.171	-1.917.594	-71.022
Skovvang	32	16	48	Boligselskab	-18.979.584		1.010.082	-17.969.502	-374.365
Hjemmet ved Noret	28		28	Kommunalt plejecenter	-10.219.776	36.115.782	589.214	26.485.221	945.901
Solbakken	19	9	28	Boligselskab	-11.041.008		589.214	-10.451.794	-373.278
Lützensvej	42		42	Kommunalt plejecenter	-15.329.664	19.595.477	883.821	5.149.635	122.610
Q4	37		37	Kommunalt Plejecenter	-13.504.704		778.605	-12.726.099	-343.949
Quistgården		24	24	Kommunalt Plejecenter	-10.949.760	6.880.922	505.041	-3.563.797	-148.492
Antvorskov	60		60	Selvejende institution					
Samlet			511						

* Blomstergården har i alt 144 pladser, hvoraf 48 pladser er midlertidige. Der er i ovenstående tabel derfor beregnet restgæld svarende til de 96 somatiske pladser. Restgælden for alle 144 pladser udgør ca. 142 mio. kr.