

# **REFERAT Socialudvalget 2014-2021 d. 15-06-2016**

**Mødedato** Onsdag d. 15. juni 2016 kl. 15:00

**Mødested** Konferencsalen, Rådhuset, Skanderborg

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden 15-06-2016.....	3
Meddelelser til mødet 15-06-2016.....	4
Bakkedraget 1, ombygning.....	5
Projekt Fællesskabets Hus - Godkendelse af retninger for udmøntningen af Plejeboligplanen.....	7
Projekt Fællesskabets Hus - Godkendelse af fleksibel anvendelse af plejeboliger/ældreboliger.....	16
Lukning af plejecenterdelen på Baunegården.....	19
Evt. 15-06-2015.....	21

## **Punkt 110: Godkendelse af dagsorden 15-06-2016**

00.01.00-A00-11-14

### **Beslutning**

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Dagsordenen blev godkendt.

## **Punkt 111: Meddelelser til mødet 15-06-2016**

00.01.00-A00-64-14

### **Beslutning**

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Ældre- og handicapchefen orienterede om,

- en personsag
- et møde med Region Midt vedr. Baunegården

Formanden orienterede om,

- studiebesøg i Aarhus Kommune
- om et besøg i de midlertidige flygtningeboliger på Tippethøj

# Punkt 112: Bakkedraget 1, ombygning

03.25.18-A00-1-16

## Resume

Som et led i Socialudvalgets og Økonomiudvalgets politikkontrollerende arbejde gives der med denne sag en orientering om planerne for indretning af midlertidige flygtningeboliger på Bakkedraget 1, Hørning.

## Sagsfremstilling

Skanderborg Kommune er forpligtet til at give nyankomne flygtninge et tilbud om permanent bolig, men på grund af et lavt udbud af små boliger sammenholdt med flygtningenes mulighed for at afholde huslejudgifter, er der i Skanderborg Kommune reelt først mulighed for permanent bolig, når flygtningen opnår selvforsørgelse. Indtil da tilbydes flygtningene en midlertidig boligplacering. Skanderborg Kommune forventes i perioden marts 2016 til udgangen af februar 2017 at skulle modtage i alt 263 flygtninge. Af den seneste boligprognose fremgår det, at der ved udgangen af december 2016 vil være behov for anskaffelse af 43 midlertidige boliger og for i alt 83 ved udgangen af februar.

Administrationen har i den forbindelse undersøgt mulighederne for at indrette midlertidige flygtningeboliger på Bakkedraget 1 i Hørning. Af undersøgelserne fremgår det, at der er mulighed for at indrette 50 midlertidige boliger bestående af 2 rum, svarende til de nuværende kontorer. Boligerne indrettes i 6 større enheder med fællesfaciliteter som køkken, bad og vaskefaciliteter.

Administrationen agter at indgå en 5årig lejeaftale, gældende fra udløbet af den eksisterende, der løber frem til medio marts 2017, og skal herudover betale et engangsbeløb på 500.000 kr. eks. moms som dækker forpligtelsen vedr. maling mv af samtlige de lokaler, hvor kommunen pt er lejer. Det samlede beløb på 600.000 kr. inkl. moms foreslås finansieret af den pulje, der er afsat til fremskaffelse af private boliger til flygtninge. Der ansøges desuden om tilskud (op til 50%) fra staten.

Det skal bemærkes, at såfremt bygningen ikke udnyttes til ovenstående forslag, vil der for Skanderborg Kommune være reetableringsomkostninger ved udflytning i størrelsesordenen 800.000 -1.000.000 kr.

Etableringsperiode anslåes til ca. 3 mdr. efter Skanderborg Kommunes fraflytning - således at såfremt kommunen er fraflyttet i uge 43, 2016 vil boligerne kunne tages i brug fra 1. februar 2017.

I forhold til etableringen af de midlertidige boliger, er der fra et integrationsmæssigt perspektiv lagt vægt på følgende:

- gode transportmuligheder med bus og tog ved døren
- at flygtningen får selvstændigt værelse
- at der i indkvarteringen etableres mindre boenheder på 8-10 personer, der deler køkken og bad.
- at der i Hørning aktuelt ikke er boligplaceret mange flygtninge med ophold under 3 år.

Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at det vil være vigtigt for at sikre succes omkring integrationen, at der samarbejdes aktivt med lokalsamfundet i Hørning, så flygtningenes mulighed for tilknytning til og deltagelse i lokalsamfundet understøttes.

## Indstilling

Beskæftigelses- og sundhedhedschefen indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## Beslutning

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Socialudvalget vedtog,

- at tage orienteringen til efterretning.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

# Punkt 113: Projekt Fællesskabets Hus - Godkendelse af retninger for udmøntningen af Plejeboligplanen

27.42.00-A00-46571-15

## Resume

På Socialudvalgets møde den 31. maj 2016 vedtog udvalget, at der til udvalgets møde den 15. juni 2016 skulle foretages justeringer samt foretages nærmere analyse og afdækning af en række emner.

Sagen er sat på dagsordenen med henblik på, dels at redegøre for de supplerende afdækninger, dels Socialudvalgets godkendelse af retninger for udmøntningen af Plejeboligplanen for Skanderborg Kommune som helhed samt specifikt i forhold til byggeriet i Ry til brug for det videre arbejde med et endeligt koncept herfor ad beslutning i august.

## Sagsfremstilling

I arbejdet med den politisk vedtagne plejeboligplan har der i analysearbejdet været nedsat en række arbejdsgrupper, der har udarbejdet analyser og anbefalinger på baggrund af litteratur, undersøgelser, faglighed, statistik inden for følgende områder:

- Det gode hverdagsliv – og sammenhæng til de fysiske rammer
- Akut/aflastning
- Demens
- Sundhedsklinik
- Køkken
- Cafe
- Faciliteter

I bilaget "Arbejdsgruppernes samlede anbefalinger" er arbejdsgruppernes anbefalinger uddybet. På baggrund af Socialudvalgets møde den 31. maj er følgende justeret i bilaget:

- **Kompetenceudvikling og bemanning** forelagt af arbejdsgrupperne inden for emnet akut/aflastning og demens udgår fra analysen med udgangspunkt i, at dette fokus er et vedvarende og kontinuerligt fokus uafhængigt af Plejeboligplanen.
- **Køkkenanalyse** - udvalgets tilkendegivelse om, at styrkelsen af samarbejde og kommunikation mellem plejen og Vores Køkken ved at styrke organisationen med 1,5 kostfaglig konsulent medtages ikke, hvilket reducerer driftsudgifterne med ca. 0,5 mio. kr. årligt.
- **Afsnit 8 omkring køkkener** er udfoldet i forhold til scenarie 3
- **Afsnit 12 omkring økonomiske oversigter** er tilføjet og giver et samlet billede over etablerings- og driftsudgifter forbundet med køkkenanalysens scenarie 3 samt byggeriet i Ry. Samtidig er boligøkonomien opgjort med udgangspunkt i forskellige m<sup>2</sup>-priser. Bruttohuslejen er ligeledes beregnet.

Nedenfor er der redegjort for de supplerende oplysninger omkring scenarie 3 samt økonomiske beregninger.

### Køkkenanalyse - scenarie 3 - Fire områdekøkkener og madproduktion til frit-valg på det nye center i Ry

At der ses bort fra 1,5 kostfaglig konsulent reducerer de årlige driftsomkostninger forbundet med køkkenproduktionen og organisationen med knap 0,5 mio. kr.

### Driftsudgifter

Økonomisk for de årlige driftsudgifter betyder det følgende for scenarie 3 set i relation til køkkendriften og varetagelsen af forplejningsopgaverne i plejen:

Årlige driftsudgifter, køkkenproduktion scenarie 3, ekskl. moms

Mio. kr.      Difference ift i dag  
mio. kr.  
negative tal =  
mindreudgift

positive tal =  
merudgift

### Scenarie 3

4 produktionskøkkener, frit valg køl, frit valg i Ry	33,6	0,1
4 produktionskøkkener, frit valg varm, frit valg i Ry	35,1	1,6
Årlig lønomkostning i forbindelse med forplejningsopgaven i plejen, ved delvis produktion i afdelingskøkkener	40,6	1,9
<b>Samlet øgede driftsudgifter, frit valg køl</b>		<b>2</b>
<b>Samlede øgede driftsudgifter, frit valg varm</b>		<b>3,5</b>

### Etableringsudgifter - basisbyggeri sammen med scenarie 3

Der er opstillet boligøkonomiske opgørelser, hvor forskellige m<sup>2</sup>-priser er anvendt. Generelt er erfaringen, at kommunernes fordelagtige lånefinansiering betyder, at det maksimale støtteberettigede beløb ofte anvendes, da det muliggør byggeri af en højere kvalitet, som i højere grad er fremtidssikret samt mere bæredygtigt energi- og vedligeholdelsesmæssigt. På baggrund af dette vælger kommunerne i højere grad at reducere m<sup>2</sup>-prisen på servicearealerne, hvis der skal reduceres i m<sup>2</sup>-priserne.

### Der er anvendt følgende forskellige m<sup>2</sup>-priser:

- Max: 25.570 kr/m<sup>2</sup>
- Middel: 23.000 kr/m<sup>2</sup>
- Minimum: 20.000 kr/m<sup>2</sup>
- Mix: Max på 25.570 kr/m<sup>2</sup> er anvendt på boligdelen, 18.000 kr/m<sup>2</sup> er anvendt ifm servicearealer

Der er antaget følgende boligstørrelser og antal:

- 5 3-værelsesboliger på 90 m<sup>2</sup> (brutto)
- 45 2-værelsesboliger på 75 m<sup>2</sup> (brutto)
- 20 2-værelsesboliger på 68 m<sup>2</sup> (brutto)
- Gæsteværelse på 30 m<sup>2</sup> (brutto)

### Større afdelingskøkkener, der kan rumme delvis produktion på centret i Ry kan opnås ved:

1. Boligernes bruttoareal er uændret - det større afdelingskøkken sker på bekostning af reducerede øvrige fællesarealer
2. Boligernes bruttoareal øges med 1 m<sup>2</sup>, således større afdelingskøkkener ikke betyder reducerede øvrige fællesarealer

**Nedenfor er angivet boligberegninger med udgangspunkt i ovenstående forudsætninger.**

<b>Anlægsudgifter, mio. kr.</b>	<b>Max m<sup>2</sup>- pris</b>	<b>Middel m<sup>2</sup>-pris</b>	<b>Min m<sup>2</sup>- pris</b>	<b>Mix m<sup>2</sup>- pris</b>
<b>Basisbyggeri, inklusiv produktionskøkken til beboerne, inkl. grundkøb</b>	<b>147,7</b>	<b>132,8</b>	<b>115,5</b>	<b>143,4</b>

**Køkkenscenarie 3 - udvidelse i Ry af afdelingskøkkener, som  
reducerer øvrige fællesarealer (boligens bruttoareal er uændret)**

<b>Køkkenscenarie 3, produktionskøkkener, ekskl. Ry og Tjørnehaven*</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Køkkenscenarie 3, afdelingskøkkener ekskl. Ry, Tjørnehaven, Bøgehaven og Baunegården*</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>I alt</b>	<b>153,2</b>	<b>138,4</b>	<b>121,0</b>	<b>149,0</b>

**Kassetræk**

<b>Basisbyggeri, inkl. grundkøb</b>	<b>24,9</b>	<b>22,1</b>	<b>18,8</b>	<b>20,6</b>
<b>Scenarie 3, ekskl. Ry, Tjørnehaven, Bøgehaven og Baunegården*</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>I alt</b>	<b>30,4</b>	<b>27,6</b>	<b>24,4</b>	<b>26,2</b>
<b>Difference ift. max m<sup>2</sup> – pris</b>		<b>2,8</b>	<b>6,0</b>	<b>4,2</b>

**Boligstørrelse øges med 1 m<sup>2</sup>, der dækker udvidelsen af afdelingskøkkener i Ry, således øvrige fællesarealer ikke reduceres**

<b>Basisbyggeri med boliger +1 m<sup>2</sup>, inkl. grundkøb</b>	<b>149,5</b>	<b>134,4</b>	<b>116,9</b>	<b>145,2</b>
--	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>Køkkenscenarie 3, produktionskøkkener, ekskl. Ry og Tjørnehaven*</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
---	------------	------------	------------	------------

<b>Køkkenscenarie 3, afdelingskøkkener ekskl. Ry, Tjørnehaven, Bøgehaven og Baunegården*</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
--	------------	------------	------------	------------

<b>I alt</b>	<b>155,0</b>	<b>140,0</b>	<b>122,4</b>	<b>150,8</b>
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

**Kassetræk**

<b>Basisbyggeri med boliger +1 m<sup>2</sup>, inkl. grundkøb</b>	<b>25</b>	<b>22,2</b>	<b>19</b>	<b>20,8</b>
--	-----------	-------------	-----------	-------------

<b>Køkkenscenarie 3 , ekskl. Ry, Tjørnehaven, Bøgehaven og Baunegården*</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
---	------------	------------	------------	------------

<b>I alt</b>	<b>33,7</b>	<b>30,9</b>	<b>27,7</b>	<b>29,5</b>
--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>Difference ift. max m<sup>2</sup> – pris</b>		<b>2,8</b>	<b>6,0</b>	<b>4,3</b>
---	--	------------	------------	------------

<b>Øvrige need-to-faciliteter som Aktivitet og Træning, Sundhedsklinik, mødelokaler, ekskl. Frit-valgsgruppe mv (721 m<sup>2</sup>)</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>I alt inkl. frit-valgsgruppe mv (1.221-1.321 m<sup>2</sup>)</b>	<b>20,5-22</b>	<b>20,5-22</b>	<b>20,5-22</b>	<b>20,5-22</b>
<b>Samlet kassetræk total, hvor afdelingskøkkener i Ry betyder reducerede fællesarealer</b>	<b>50,9-52,4</b>	<b>48,1-49,6</b>	<b>44,9-46,4</b>	<b>46,6-48,1</b>
<b>Samlet kassetræk total, hvor boligerne øges med 1 m<sup>2</sup> således fællesarealer ikke reduceres sfa større afdelingskøkkener</b>	<b>+0,2</b>	<b>+0,2</b>	<b>+0,1</b>	<b>+0,2</b>

*\* Udgifter til ombygning af produktionskøkken og afdelingskøkkener på Tjørnehaven og Bøgehaven er ikke medtaget, da dette bør ske i forbindelse med planlægningen af Galtenområdet. Det er ikke muligt at udvide afdelingskøkkenerne på Tjørnehaven, som det er i dag. Udgifter forbundet med et renovere køkkener på Baunegården er ikke medtaget.*

**Generelt er kassevirkningen ved ændring af boligstørrelsen med 1 m<sup>2</sup> på 100-200.000 kr. ved de forskellige m<sup>2</sup>-priser.**

#### **Økonomisk robust projekt**

Som nævnt ovenfor anvender kommunerne ofte det maksimale støtteberettigede, da kommunernes lånefinansieringsmuligheder betyder, at forskelle i etableringsudgifter ved forskellige m<sup>2</sup>-priser ikke afspejles tilsvarende i kommunens kassetræk. Som det fremgår af ovenstående, er etableringsudgiften forbundet med de forskellige m<sup>2</sup>-priser ikke afspejlet i kassetrækket. Ses i beregningseksemplet, hvor boligerne ikke øges med 1 m<sup>2</sup> betyder et middelbeløb på 23.000 kr/m<sup>2</sup> en reduktion i anlægssum på 14,8 mio. kr, mens kommunen oplever et kassetræk, der reduceres med 2,8 mio. kr. Betragtes forskellen ved en m<sup>2</sup>-pris på 20.000 kr/m<sup>2</sup> reduceres anlægssummen med 32,2 mio. kr, mens forskellen i kassetrækket er på 6 mio. kr.

Det er væsentligt at bemærke, at rammebeløbet, altså m<sup>2</sup>-prisen ligeledes skal rumme indkøb af grunden ved servicecenter Ry.

Ved et grundkøb på 3.500 kr/m<sup>2</sup> vurderer Bascon, at der ved anvendelse af en økonomisk ramme på 25.570 kr/m<sup>2</sup> er tale om et økonomisk robust projekt. Det svarer til en m<sup>2</sup>-pris til opførelse af selve boligerne på 22.570 kr/m<sup>2</sup>.

Grunden ved servicecentret i Ry er i 2010 vurderet til 15,5 mio kr til finansiering af Fælleden. Hertil skal påregnes en estimeret udgift på ca. 4 mio. kr til nedrivning af den eksisterende bygning - det vil sige en samlet pris til grundkøb på 19,6 mio. kr.

Ved opførelse af boliger på 90, 75 og 68 m<sup>2</sup> samt tilhørende serviceareal giver det en m<sup>2</sup>-pris på grunden på ca. 3.300 kr. - hertil skal lægges tilslutningsafgifter oveni på ca. 300 kr/m<sup>2</sup> - altså en udgift på 3.600 kr/m<sup>2</sup>, hvilket er i nogenlunde overensstemmelse med, hvad Bascon vil vurdere som et økonomisk robust projekt, da det giver en ramme til selve boligerne på ca. 22.270 kr/m<sup>2</sup> ved m<sup>2</sup>-pris på 25.570 kr/m<sup>2</sup>.

Anvendes lavere m<sup>2</sup>-priser vil det betyde et byggeri af en anden kvalitet, da m<sup>2</sup>-prisen til selve boligbyggeriet efter grundkøb vil blive lavere end de godt 22.000 kr/m<sup>2</sup>, da 3.600 kr/m<sup>2</sup> disponeres til grundkøbet. Det vil blandt andet betyde følgende:

- omfanget af velfærdsteknologi reduceres
- fremtidssikrede boliger og fleksible boliger i et reduceret omfang
- billigere byggematerialer, der kan være billigere her og nu, men som vedligeholdelsesmæssigt er dyrere
- et reduceret bæredygtigt byggeri ud fra et energimæssigt perspektiv
- mindre optimale arbejdsgange
- reduktion i etablering af udearealer

I forbindelse med byggeriet på Dagmargården lå grundprisen på 3.049 kr/m<sup>2</sup> inklusiv tilslutningsafgifter.

## Husleje

Nedenstående viser bruttohuslejen pr. måned ved de forskellige boligstørrelser og med de forskellige m<sup>2</sup>-priser.

<b>Boligstørrelse</b>	<b>Max m<sup>2</sup>-pris</b>	<b>Middel m<sup>2</sup>-pris</b>	<b>Min m<sup>2</sup>-pris</b>
90	8.130	7.576	6.931
75	6.775	6.314	5.776
68	6.142	5.724	5.390
Øget bruttohusleje pr. måned ved 1 m <sup>2</sup> større boliger med henblik på kompensering for et større afdelingskøkken	Ca. 90 kr.	Ca. 85 kr	Ca. 77 kr

Til sammenligning er bruttohuslejen på Dagmargården på 6.716 kr./måned plus forbrug for en bolig på 75 m<sup>2</sup> brutto. Dette skyldes, at de årlige driftsudgifter ligger på 438 kr/m<sup>2</sup> årligt, hvor denne udgift erfaringsmæssigt fra Bascons side vurderes til 350 kr/m<sup>2</sup>. Dette skyldes relativt høje vedligeholdelsesudgifter.

## Opmærksomhedspunkter

Det er væsentligt at pointere, at udgiften til Tjørnehavens produktionskøkken og afdelingskøkkener ikke er medtaget i disse beregninger. Dette skyldes, at der i dag ikke er mulighed for at udvide afdelingskøkkenerne. Det skal estimeres i forbindelse med planlægningen af ombygning/nybyggeri i Galten. Derfor er udgift til Bøgehavens afdelingskøkken heller ikke medtaget.

En forudsætning for at kunne etablere afdelingskøkkener på Møllehjørnet, der kan rumme madproduktion ud fra delkomponentankegangen er, at der kan ske en tilbygning. Tilbygningen kræver en udvidelse i haven. Det kræver en nærmere undersøgelse omkring dækkonstruktioner.

Der skal være en opmærksomhed på, at ændringer på plejecentre, der ikke er kommunalejet, skal ske i aftale og samarbejde med bygherre. Der er her tale om Dagmargården, Møllehjørnet samt Kildegården, der er ejet af Skanderborg Andelsboligforening og Domea.

Etableringsudgifter forbundet med afdelingskøkkenerne kan påvirke beboernes husleje.

## Anvendelse af servicecenter Ry

Administrationen har afdækket mulighederne for at anvende dele af det nuværende servicecenter Ry. Vurderingen har taget udgangspunkt i bygningen fra 1967 markeret med en orange cirkel på billedet nedenfor.



Bygningen er opført i 1 etage med kælder. Kælderen er frigravet mod øst. Bygningen er vurderet til at kunne rumme 1.216 m<sup>2</sup>. De samlede faciliteter der kunne rummes i dette eksisterende byggeri er vurderet til ca. 1.221-1.321 m<sup>2</sup>.

Der er konstateret for høje PCB-værdier i indeluften. Dette medfører at alle gummifuger, der er brugt ved de lette facadepartier/vinduer mellem betonsøjler skal fjernes. Derefter skal betonsøjler forsegles for rester af PCB, som er trukket ind i konstruktionen. Dette betyder, at ombygningen bliver bekostelig. Derudover er det vurderingen, at bygningen skal efterisoleres på samtlige facader, tagkonstruktion samt i terrændæk, for at man kan opnå et Lavenergibyggeri klasse 2020, jf. Skanderborg Kommunes Politik for fremtidens kommunale byggeri.

Samlet set vurderes økonomien forbundet med ombygningen på 1.216 m<sup>2</sup> at udgøre ca. 20,9 mio. kr. I forbindelse med estimater af nybyggeriet er byggeriet af 1.221-1.321 m<sup>2</sup> estimeret til ca. 20,5-22 mio kr.

En ombygning vil ligeledes betyde bindinger i forhold til placering af lokaler på grund af bærende vægge og kælderniveau, hvor den vestvendte side er under terræn samt begrænsninger i forhold til placeringen af et nyt plejecenter.

På baggrund af dette er det administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt ikke at anvende det eksisterende byggeri men rumme faciliteterne i et nyt plejecenterbyggeri.

Souschef og projektleder deltager under punktet.

## Indstilling

Ældre- og handicapchefen indstiller,

- at følgende generelle retninger for plejeboliger i Skanderborg Kommune godkendes til brug for det videre arbejde med et endeligt koncept ad beslutning i august:

- de 10 bud for plejeboliger i Skanderborg Kommune anvendes i forbindelse med nybyggeri/ombygning af plejeboliger
- muligheden for at vælge mellem forskellige boligstørrelser i plejeboliger generelt er tilstede
- der generelt etableres gæsterum på plejecentre
- der generelt etableres fleksible boliger på plejecentre
- der generelt er fokus på at etablere fremtidssikrede boliger
- plejeboliger i Skanderborg Kommune generelt er demenssegne
- særlige tilbud til alkoholmente og andre misbrugere samles ét sted, og at erfaringer fra Baunegården inddrages
- der er særlige pladser til de udviklingshæmmede
- sundhedsklinikken er en åben klinik kl. 8-15 placeret i hvert af de fire centerbyer Ry, Hørning, Galten og Skanderborg
- cafeen som udgangspunkt er målrettet og dimensioneret til borgere, der naturligt kommer på centret ud fra et givent tilbud
- der er stor fokus på fleksibilitet, multifunktionalitet og høj anvendelses/udnyttelsesgrad af faciliteterne
- det drøftes og beslutes hvorvidt det skal være kølemad eller varmholdigt mad til borgere i eget hjem
- køkkenscenarie 3 beslutes som fremtidig køkkenstruktur
- antallet af midlertidige døgndækkede pladser drøftes og beslutes, herunder også placering

Ældre- og handicapchefen indstiller endvidere for udmøntningen af plejeboligplanen i Ry,

- at der etableres 70 plejeboliger inklusiv midlertidig døgndækkede pladser, pladser til borgere fra andre kommuner samt skifteledighed
- at det eksisterende servicecenter Ry ikke anvendes
- at max m<sup>2</sup>-pris anvendes
- at det drøftes og beslutes, hvorvidt boligens bruttoareal skal eller ikke skal øges med 1 m<sup>2</sup>
- at der etableres tre boligtyper: 5 3-værelsesboliger på 90 m<sup>2</sup>, 45 2-værelsesboliger på 75 m<sup>2</sup>, 20 2-værelses på 68 m<sup>2</sup>

## Beslutning

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Socialudvalget vedtog,

- at anmode administrationen om at udregne et scenarie hvor den varmholdige mad på fritvalgsområdet bliver produceret samme dag som den leveres
- at der i forhold til byggeriet i Ry skal arbejdes videre med et scenarie, hvor der er en decentral madproduktion lig Aarhus modellen
- at der i den kommende implementering af madproduktionen i plejeboligplanen skal arbejdes videre med principperne bag Aarhus modellen
- at anmode administrationen om at undersøge produktionskapaciteten i de eksisterende afdelingskøkkener ud fra et princip om en decentral madproduktion tæt på borgerne
- at anmode administrationen om en oversigt over priser, der gør det kommende byggeri i Ry og Dagmargården sammenlignelig ift. kvaliteten i byggeriet, herunder med en synliggørelse af grundprisens indvirkning
- at anmode administrationen om at undersøge netto m<sup>2</sup> på lejlighederne på Dagmargården

Socialudvalget vedtog endvidere at godkende følgende generelle retninger for plejeboliger i Skanderborg Kommune til brug for det videre arbejde med et endeligt koncept ad beslutning i august:

- de 10 bud for plejeboliger i Skanderborg Kommune anvendes i forbindelse med nybyggeri/ombygning af plejeboliger
- muligheden for at vælge mellem forskellige boligstørrelser i plejeboliger generelt er tilstede
- der generelt etableres gæsterum på plejecentre
- der generelt etableres fleksible boliger på plejecentre
- der generelt er fokus på at etablere fremtidssikrede boliger
- plejeboliger i Skanderborg Kommune generelt er demenssegne
- særlige tilbud til alkoholmente og andre misbrugere samles ét sted, og at erfaringer fra Baunegården inddrages

- der er særlige pladser til de udviklingshæmmede
- sundhedsklinikken er en åben klinik kl. 8-15 placeret i hvert af de fire centerbyer Ry, Hørning, Galten og Skanderborg
- cafeen som udgangspunkt er målrettet og dimensioneret til borgere, der naturligt kan komme på centret
- der er stor fokus på fleksibilitet, multifunktionalitet og høj anvendelses/udnyttelsesgrad af faciliteterne
- det drøftes og beslutes hvorvidt det skal være kølemad eller varmholdigt mad til borgere i eget hjem
- køkkenscenarie 3 beslutes som fremtidig køkkenstruktur
- at de specialiserede midlertidige døgndækkede pladser skal forblive på Kildegården
- at antallet af midlertidige døgndækkede pladser i Ry udvides fra 3 til 5, således at det samlede antal midlertidige døgndækkede pladser i kommunen udvides fra 32 til 34
- at antallet af midlertidige døgndækkede pladser i Galten revurderes på baggrund af erfaringerne fra Ry

Socialudvalget vedtog endvidere for udmøntningen af plejeboligplanen i Ry,

- at der etableres 72 plejeboliger inklusiv midlertidig døgndækkede pladser, pladser til borgere fra andre kommuner samt skifteledighed
- at det eksisterende servicecenter Ry ikke anvendes
- at max m<sup>2</sup>-pris anvendes
- at boligens bruttoareal øges med 1 m<sup>2</sup>

## **Bilag**

Arbejdsgruppernes samlede anbefalinger

# Punkt 114: Projekt Fællesskabets Hus - Godkendelse af fleksibel anvendelse af plejeboliger/ældreboliger

27.42.00-A00-46571-15

## Resume

På Socialudvalgets møde den 31. maj 2016 blev det besluttet, at der til udvalgets møde den 15. juni 2016 skulle foreligge en afdækning af muligheden for en fleksibel anvendelse af begreberne plejebolig og ældrebolig.

Sagen er sat på dagsordenen med henblik på at redegøre omkring mulighederne for dette.

## Sagsfremstilling

I det følgende redegøres kun for boliger under almenboligloven.

I følge almenboligloven er følgende defineret:

### "§5, stk. 1 Almene ældreboliger er:

Boliger, der ved kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte efter denne lov er mærket som almene ældreboliger.

Stk. 2. Plejeboliger er almene ældreboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

Stk. 6. Servicearealer er arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger eller ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger."

En ældrebolig vil dermed, lige så snart der er tilknyttede servicearealer, være en plejebolig. Derfor er vurderingen, at alle boliger vil være plejeboliger, og at det derfor ikke er muligt fleksibelt at skifte mellem en plejebolig og en ældrebolig.

Finansieringsmæssigt betyder det, at der kan opnås tilskud til servicearealer for samtlige boliger, der svarer til 40.000 kr. pr. bolig.

## Visitationsmæssige og administrative spørgsmål

Fleksibiliteten i anvendelsen af boligerne kan opnås i form af visitationskriterier samt tildeling af hjælp.

Det er muligt for kommunen at anvende forskellige visitationskriterier og tildeling af hjælp for en række af plejeboligerne. Dermed kan der efter ønske visiteres borgere til en række af plejeboligerne, hvor visitationskriterierne svarer til anvisning til en ældrebolig.

Der skal dog være en opmærksomhed på, at en borger, der er visiteret ud fra visitationskriterier til ældrebolig IKKE er omfattet af frit valg i henhold til Serviceloven § 93, da boligen er kategoriseret som en plejebolig.

Lovgivningsmæssigt er der som udgangspunkt ingen hindringer for at anvende plejeboligerne fleksibelt i relation til visitationskriterier.

Der bør arbejdes videre med at udfolde:

- Visitationskriterier og afregningsmodeller, der er styrende for tildeling af bolig og indsatsen i boligen.
- Hvordan fleksibiliteten skal forstås – og den fleksible anvendelse af boligerne
- Økonomiske perspektiver
- Organisatoriske forhold

## Bygningsmæssige opmærksomhedspunkter

Boligerne er plejeboliger med et ønske om at anvende boligerne fleksibelt, hvis der er behov for dette. Skal boligerne anvendes fleksibelt bør der være en opmærksomhed på, hvorledes boligerne kan indrettes fleksibelt. Her er det væsentligt at have følgende for øje:

**Køkken** – hvad er forventningerne til et køkken – traditionelt er der i ældreboliger et decideret køkken i modsætning til plejeboliger.

**Velfærdsteknologi** – bør indtænkes i plejeboligerne

**Boligens størrelse** – hvor store boliger og hvor mange rum (netto) forventes en bolig at have

**Husleje** – hvad må boligerne koste

### **Husleje og boligstøtte**

Niveauet for husleje og beregninger for boligstøtte vil være det samme uanset om visitationsprincipperne og tildeling af hjælp betyder en fleksibel anvendelse af plejeboligerne.

### **Ældreboliger i Skanderborg Kommune**

En opgørelse viser, at der er 332 ældreboliger pr. 2. juni 2016 samlet set i Skanderborg Kommune.

<b>Område</b>	<b>Antal ældreboliger</b>	<b>Heraf overdraget til Jobcentret</b>	<b>Heraf anvist af boligselskab (privat udlejning)</b>	<b>Heraf ledige boliger (tomgangsleje)</b>
Skanderborg	175	13	6	2
Hørning	45			
Ry*	28	2		
Galten*	84			1
<b>I alt</b>	<b>332</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

\*29 plejeboliger ved Ryvang, der løbende visiteres til som ældreboliger er ikke medtaget i oversigten – det samme gør sig gældende for de 17 boliger ved Tjørnehaven. Disse boliger er forsat plejeboliger, men visitationen visiterer borgere til dem som ældreboliger.

For at have et reelt billede af antallet af boligerne, hvor målgruppen er visiteret til boligerne som ældreboliger, bør disse boliger lægges oven i. Dermed er antallet på 378 boliger.

Ud af disse ældreboliger disponeres 21 boliger ikke til kommunal anvisning af ældreboliger, idet 15 boliger er overdraget til Jobcentret mens 6 boliger ikke er kommunal anvist.

Pr. 3. juni er der 3 ledige ældreboliger i Skanderborg Kommune. Der budgetteres med 2 ledige boliger pr. måned.

Reelt set er der dermed tale om 21 ældreboliger, der ikke kan lejes ud til den berettigede målgruppe, hvorfor 15 ældreboliger anvendes som bolig til flygtninge, mens 6 boliger er anvist privat af boligforeningen.

Skanderborg Kommune er ejer af 6 ældreboliger i Skanderborg-området, de resterende er ejet privat af boligforeninger.

## **Indstilling**

Ældre- og handicapchefen indstiller

,

- at det drøftes hvorvidt der er ønske om en fleksibel anvendelse af plejeboliger i form af visitationskriterier og at der evt. træffes beslutning herom
- at Fagsekretariatet udfolder nærmere rammer herfor, bl.a. i forhold til visitationskriterier og afregningsmodeller, der er styrende for tildeling af bolig og indsatsen i boligen, hvordan fleksibiliteten skal forstås – og den fleksible anvendelse af boligerne, økonomiske perspektiver og organisatoriske forhold

## **Beslutning**

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Socialudvalget vedtog,

- at der arbejdes videre med mulighederne for en fleksibel anvendelse af plejeboliger i form af visitationskriterier
- at anmode Fagsekretariatet om nærmere at udfolde rammer herfor, bl.a. i forhold til visitationskriterier og afregningsmodeller, der er styrende for tildeling af bolig og indsatsen i boligen, hvordan fleksibiliteten skal forstås – og den fleksible anvendelse af boligerne, økonomiske perspektiver og organisatoriske forhold.

# Punkt 115: Lukning af plejecenterdelen på Baunegården

27.42.00-A00-46571-15

## Resume

Den 24. juni 2015 besluttede Byrådet at stoppe visitationen til Baunegården for så vidt angår den målgruppe, der ikke har behov for det specialtilbud, som Baunegården fremadrettet vil være.

Som følge af visitationsstoppet er plejecenterdelen i takt med at borgere er gået bort gradvist blevet tømt for beboere, så der nu kun er 4 borgere tilbage.

Med afsæt i både menneskelige og driftsøkonomiske hensyn foreslås plejecenterdelen på Baunegården nu lukket og borgerne flyttet til Dagmargården.

## Sagsfremstilling

Baunegården er et plejecenter beliggende i Tebstrup og huser i alt 25 boliger – fordelt med 10 boliger i Væksthuset og 15 boliger i plejecenterdelen.

Den 24. juni 2015 besluttede Byrådet følgende vedrørende Baunegården:

- ”at Baunegården ikke afmeldes som plejecenter, men søges opbygget til at rumme målgrupper svarende til den nuværende i Væksthuset - evt. udvidet med borgere fra nabokommunerne efter nærmere aftale herom og evt. en målgruppe af borgere med erhvervet senhjerneskade. Det kunne f.eks. være efter nærmere drøftelser med Region Midtjylland, men kunne også være med fokus på genoptræningsdelen indenfor Serviceloven
- at visitationen til Baunegården stopper for så vidt angår den målgruppe af borgere, der ikke har behov for det specialplejetilbud, som Baunegården fremadrettet vil være. Mens centret opbygges til at rumme disse målgrupper udlejes et begrænset antal boliger (op til 4) til flygtninge.”

Siden beslutningen om visitationsstoppet er plejecenterdelen gradvist blevet tømt for borgere i takt med, at disse er gået bort. Situationen er nu den, at der kun er 4 borgere tilbage i plejecenterdelen.

Ud fra et både menneskeligt og driftsmæssigt synspunkt er dette ikke en holdbar situation, hvorfor det foreslås, at plejecenterdelen (dvs. den del af Baunegården, som ikke rummer Væksthuset) lukkes. Som konsekvens heraf skal der findes en alternativ placering for de 4 tilbageværende borgere.

Der har været en positiv dialog med både borgere og deres pårørende om den nuværende situation og behovet for at flytte. Der er her fra opbakning til, at de 4 tilbageværende borgere på Baunegården sammen flytter på Dagmargården. Her er der reserveret boliger til dem. Samtidig er det planen, at noget kendt personale følger med.

## Økonomi

Selvom Baunegården er ejet af Skanderborg Ældreboligselskab, så har Skanderborg Kommune anvisningsretten til boligerne. Dette indebærer, at Skanderborg Kommune skal betale tomgangsleje for de boliger, der ikke betales husleje for.

Når de 4 borgere fraflytter Baunegården vil der således være en øget udgift til tomgangsleje på Baunegården. Dette modsvares dog af, at Skanderborg Kommune fremadrettet sparer udgifter til tomgangsleje på Dagmargården i stedet.

## Lovgrundlag

Hvis de 4 nuværende beboere skal flyttes, kræver det et informeret samtykke fra borgeren.

Normalt flyttes borgerne efter aftale. I og med at der har været en positiv dialog med borgerne og deres pårørende vurderes dette også at blive tilfældet her.

Kan borgeren ikke give et informeret samtykke, så kan flytning udelukkende ske efter reglerne om magtflytning, som er en retssikkerhedsgaranti for borgeren.

Der er i den forbindelse mulighed for at dække borgernes dokumenterede og rimelige flytteomkostninger.

## Indstilling

Ældre- og handicapchefen indstiller,

- at plejecenterdelen på Baunegården (defineret som den del af Baunegården, som ikke rummer Væksthuset) lukkes.

Sagen videresendes til Økonomiudvalgt og Byrådet.

## **Beslutning**

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Socialudvalget vedtog at indstille,

- at plejecenterdelen på Baunegården (defineret som den del af Baunegården, som ikke rummer Væksthuset) lukkes.

Sagen videresendes til Økonomiudvalgt og Byrådet.

## **Punkt 116: Evt. 15-06-2015**

00.01.00-A00-12-14

### **Beslutning**

*Fraværende: Frank W. Damgaard*

Der var ingen emner under dette punkt.