

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 27-10-2022

Mødedato Torsdag d. 27. oktober 2022 kl. 16:45

Mødested Ekstraordinært møde - Byrådssalen, Hadsund Rådhus

Indholdsfortegnelse

Kapacitetstilpasning på ældreområdet.....	3
Lukket: Underskriftsark.....	10

Punkt 241: Kapacitetstilpasning på ældreområdet

27.03.00-G01-4-22

Forventet sagsgang

SO, ØK, BY, høring, SO, ØK, BY

Anledning

Udvalget for Sundhed og Omsorg har gennem længere tid arbejdet med grundlaget for tilpasning og fremtidssikring af strukturen og de fysiske rammer for ældre- og plejeboligområdet i Mariagerfjord Kommune. Dette har blandt andet indebåret en kortlægning af de nuværende fysiske rammer samt en opgørelse af ventelister og tomgangspladser. Forestående er en analyse af mulige tiltag i forhold til at håndtere den dobbelte demografiske udfordring (flere ældre og færre unge/arbejdskraft) samt en behovs- og kapacitetsanalyse.

Med det nuværende grundlag, herunder et overblik over den betydelige tomgangsproblematik, har Udvalget for Sundhed og Omsorg i første omgang bedt administrationen om at udarbejde et oplæg, der belyser mulighederne for at afvikle plejecentret De Gamles Gård samt de tretten ældreboliger på Solgårdscentret.

Indstilling

Direktøren for Sundhed, Ældre og Omsorg indstiller til Byrådet:

1. At forslag om nedlæggelse af De Gamles Gård sendes i høring.
2. At forslag om nedlæggelse af de tretten ældreboliger på Solgårdscentret sendes i høring.
3. At visitationen til plejeboligerne på De Gamles Gård samt ældreboligerne på Solgårdscentret indstilles.
4. At administrationen bemyndiges til at give beboere fra De Gamles Gård samt Solgårdscentret fortrinsret til ledige ældre- eller plejeboliger upåagtet eventuel venteliste.
5. At administrationen bemyndiges til at undersøge fremtidige anvendelsesmuligheder for de fysiske rammer med henblik på at udarbejde oplæg til politisk beslutning.
6. At administrationen efter endelig politisk behandling bemyndiges til at indfri restgæld for De Gamles Gård.
7. At administrationen efter endelig politisk behandling bemyndiges til at indfri restgæld for de tretten ældreboliger på Solgårdscentret.
8. At såfremt ovenstående godkendes finansieres indfrielsen af restgælden fra kommunens kassebeholdning.

Beslutning fra Udvalget for Sundhed og Omsorg, 4. oktober 2022, pkt. 96:

Ad 1. Forslag om nedlæggelse af De Gamles Gård indstilles sendt i høring.

Ad 2. Forslag om nedlæggelse af de tretten ældreboliger på Solgårdscentret indstilles sendt i høring.

Ad 3. Visitationen til plejeboligerne på De Gamles Gård samt ældreboligerne på Solgårdscentret indstilles indstillet.

Ad 4. Administrationen indstilles bemyndiget til at give beboere fra De Gamles Gård samt Solgårdscentret fortrinsret til ledige ældre- eller plejeboliger upåagtet eventuel venteliste.

Ad 5. Administrationen indstilles bemyndiget til at undersøge fremtidige anvendelsesmuligheder for de fysiske rammer med henblik på at udarbejde oplæg til politisk beslutning.

Ad 6. Administrationen efter endelig politisk behandling indstilles bemyndiget til at indfri restgæld for De Gamles Gård.

Ad 7. Administrationen efter endelig politisk behandling indstilles bemyndiges til at indfri restgæld for de tretten ældreboliger på Solgårdscentret.

Ad 8. Aåfremt ovenstående godkendes, indstilles det, at indfrielsen af restgælden finansieres fra kommunens kassebeholdning.

Sagsfremstilling

Der bliver stillet større og større krav til fremtidens boliger til ældre, der forventes at være moderne og kunne danne rammerne om det gode ældreliv. Samtidig står vi over for markante strukturelle udfordringer, hvor der er flere ældre med behov for hjælp og færre til at levere hjælpen til de ældre. Derfor er der et generelt behov for at kigge på boligstrukturen på ældreområdet for at sikre, at den er moderne og rustet til de fremtidige udfordringer.

På den baggrund har administrationen efter ønske fra Udvalget for Sundhed og Omsorg igangsat et større arbejde med at få kortlagt den nuværende boligstruktur- og kapacitet på ældreområdet og undersøge mulighederne for fremtidige løsninger. Det er et arbejde, som kommer til at foregå i forskellige tempi.

Den første del af dette arbejde blev forelagt på to temamøder i Udvalget for Sundhed og Omsorg afholdt 22. september 2021 samt 4. maj 2022, hvor den nuværende bygningsmasse og tilstanden heraf, bedømt ud fra række kriterier, der er fundet vigtige i forhold til at understøtte det gode liv i Mariagerfjord Kommunes plejeboliger, blev præsenteret.

Kriterierne er stillet i 4 hovedgrupper:

- den private bolig,
- fællesboligernes indretning,
- udearealernes muligheder samt
- tilhørende faciliteter.

I bedømmelsen opnåede Plejecentret De Gamles Gård den laveste bedømmelse og ældreboligerne på Solgårdscentret den næstlaveste bedømmelse.

De Gamles Gård opnår i bedømmelsen den laveste score hovedsageligt på grund af indretningen af de private boliger. Det gælder især boligerne placeret i de to tagetager, hvor der er skråvægge og dårlig udsyn til det fri. Derudover er boligernes placering i forhold til de fælles opholdsarealer ikke hensigtsmæssig. Der er lange hotellignende gange og forholdsvis langt til fællesarealerne. Udvendig fremstår bygningerne i rimelig stand i forhold til alder. Indvendigt fremstår bygningerne som forventet i forhold til ombygningen foretaget i 1995 for de ældste bygninger og 2011 for den nye bygning. Der gøres opmærksom på, at det ikke er overfladerne, der resulterer i den dårlige bedømmelse men selve bygningens indretning, der ikke længere lever op til nuværende krav til en plejebolig. Desuden er der en fremtidig stor udfordring i at forbedre brandsikkerheden til et tilfredsstillende niveau på De Gamles Gård. På De Gamles Gård er der plads til 26 beboere, og der er på nuværende tidspunkt 15 beboere og dermed 11 ledige boliger. Tolv beboere kommer fra Mariagerfjord kommune. Ud af de tolv kommer syv fra nærområdet (Assens, Mariager, Hadsund), hvoraf fire har boet i selve Assens. Tre beboere kommer fra andre kommuner. Der er på nuværende tidspunkt ikke nogen borgere på venteliste til De Gamles Gård, og der har i flere år ikke været borgere på ventelisten til plejecentret. Tværtimod har udfordringen med ledige boliger (tomgangpladser) været en konstant udfordring gennem en længere årrække.

Da kommunen har visitationsretten over boligerne er det kommunen, der betaler de tomgangsudgifter, der måtte være. I alt er 15 ud af 26 lejligheder på nuværende tidspunkt beboet. Tomgangslejen for 2021 var for De Gamles Gård: 348.113 kr. og i 2022 er den til og med august måned 297.408 kr.

På Solgårdscentret er der 13 ældreboliger fordelt på 2 etager. Hver bolig er på ca. 60m². Ældreboligerne opnår en samlet bedømmelse på 11 som er det næstlaveste resultat. Den ringe bedømmelse skyldes, at boligerne bærer præg af, at de tidligere har fungeret som plejeboliger og derfor ikke lever op til forventningerne til en nutidig ældrebolig. Dette gælder

både indretningen og overfladerne. Udvendigt fremstår Solgårdscentret i rimelig stand med nyere tagkonstruktion fra 2018. Solgårdscentret rummer ud over de 13 ældreboliger stillested for hjemmepleje i Arden, sygeplejeklinik samt dagscenter med tilhørende aktivitetsrum. Tomgangslejen for 2021 var for Solgårdscentret 497.058 og i 2022 er den frem til og med august måned 369.170 kr. Der er umiddelbart ikke noget der tyder på, at det med årene vil blive billigere, da der ikke er efterspørgsel på boligerne og i flere år ikke har været venteliste hertil.

Bedømmelsen for henholdsvis De Gamles Gård og Solgårdscentret kan ses i Bilag 1 og 2. Notat vedrørende forbedring af brandsikkerhed på De Gamles Gård fremgår af bilag 3. Oversigt over venteliste til plejecentre i kommunen fremgår af bilag 4.

På udvalgsrådet 6. september 2022 drøftede Udvalget for Sundhed og Omsorg den nuværende situation på Plejecenter De Gamles Gård med et ikke tilstrækkeligt driftsgrundlag og derudover en aktuelt forestående og omkostningstung byggesag. Byggesagen er nødvendig for fortsat at benytte bygningen til plejeboliger og handler om at opnå et fremtidssikret og tilfredsstillende sikkerhedsniveau i forhold til brand. På den baggrund har Udvalget for Sundhed og Omsorg bedt administrationen om at udarbejde et oplæg til mulighederne for at afvikle plejecenteret De Gamles Gård, som led i en kapacitetstilpasning af ældrebolig området i kommunen. I samme ombæring har udvalget bedt administrationen om at vurdere mulighederne for at afvikle de 13 ældreboliger, der er placeret på Solgårdscentret, hvor der heller ikke er et tilstrækkeligt driftsgrundlag.

Beboernes rettigheder

En eventuel nedlæggelse af et kommunalt ejet plejecenter, skal selvsagt ske under hensyntagen til beboernes rettigheder. Den enkelte beboer kan kun opsiges, hvis der kan henvises til en opsigelsesregel i almenlejelovens § 85. Selvom almenlejelovens § 85, stk. 1, indeholder en række grunde, hvor beboerne kan opsiges, er der i praksis tre grunde, som kan anvendes, og de er følgende:

- Bygningen skal nedrives (dokumentation kræves)
- Bygningen skal ombygges, så det lejede må fraflyttes
- Meget tungtvejende grunde der gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, kan dog også være en årsag til opsigelse fra udlejers side, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 6. Dette kræver tre måneders opsigelsesvarsel.

I et ministersvar fra 2012 (s. 401, 12/11-12) slås det fast, at kommunens behov for tilpasning af plejeboligområdet kan falde ind under de meget tungtvejende grunde for opsigelse af en lejer. Ankestyrelsen har ligeledes i en principafgørelse (F-8-01) taget stilling til tilpasning af plejeboligkapaciteten og kommer ligeledes frem til, at dette er en lovlig opsigelsesgrund.

En betingelse for opsigelse er, at beboerne samtidig skriftligt får anvist en anden og passende bolig. Med udgangspunkt i ovenstående er der således lovhjemmel til at tage både De Gamles Gård samt ældreboligerne på Solgårdscentret ud af drift og lade beboerne flytte til andre lejeboliger i kommunen.

Ny bolig

Det skal være trygt for beboerne at være i processen, og derfor vil der være løbende orientering og kontinuerlig inddragelse af alle beboerne. Tilbuddet om en anden lejebolig vil tage udgangspunkt i den enkelte beboers ønsker for den fremtidige bolig, og beslutningen træffes i samarbejde med den enkelte beboer. Der vil være frit valg mellem alle kommunens plejecentre, dog kan der være plejecentre, som er fuldt bookede på det ønskede tidspunkt.

For at beboerne ikke skal lide økonomiske tab i forbindelse med flytning, dækker kommunen nuværende beboeres flytteomkostninger. Derudover kan kommunen flytte indskuddet med fra beboernes gamle bolig til den nye. Udover den praktiske hjælp vil Mariagerfjord Kommune bistå beboerne med råd og vejledning i forhold til de økonomiske og juridiske forhold. Det er blandt andet i forhold til Boligstøtte, som beboerne skal søge til det nye lejemål. Dette kan Borgerservice være behjælpelig med og sørge for, at alle får ansøgt i rette tid, hvilket er inden for en måned efter indflytning.

Huslejen i Mariagerfjord Kommunes plejeboliger er fastsat som en kvadratmeterpris. Det vil sige, at huslejen vil stige, hvis og såfremt beboerne flytter i større plejeboliger, end de på nuværende tidspunkt bor i på De Gamles gård samt Solgårdscentret. I det omfang det er muligt, vil der kunne tilbydes tilsvarende boliger i samme størrelse på andre plejecentre, således at huslejen kan fastholdes på samme niveau.

Personale

Personalet på De Gamles Gård vil løbende blive orienteret om processen med afviklingen af plejecentret. Dette med henblik på at sikre en højst mulig gennemsigtighed og tryghed i hele processen. Medarbejderne er garanteret tilbud om omplacering til et andet sted på ældreområdet i Mariagerfjord Kommune i forbindelse med nedlukningen og vil få mulighed for at komme med ønsker til fremtidigt arbejdssted. Omplaceringen af personalet på De Gamles Gård vil ske i takt med, at beboerne fraflytter. For at kunne opretholde den fornødne vagtdækning vil der være behov for at fastholde en del af personalet under hele afviklingsperioden. Der kan være behov for at kigge på løn- og ansættelsesvilkår under nedlukningen. Derudover vil kommunens MED-organisering på ældreområdet løbende blive orienteret og involveret i processen.

Kommunens muligheder for afvikling

I forhold til de fysiske rammer har kommunen, når en beslutning om at nedlægge et plejecenter foreligger, mulighed for at:

- anvende den til enten andet kommunalt formål eller et ikke kommunalt formål
- sælge bygningen eller
- nedrive hele eller dele af bygningen

Forskellige lovgivninger og forpligtelser gør sig gældende ved de tre muligheder, hvilket er indgående beskrevet i bilag 5. I denne sag anbefaler administrationen at forfølge to lidt forskellige scenarier for de to matrikler.

De gamles gård

Scenarie 1: Salg til 3. mand efter forudgående proces om ønsker fra lokalområdet og eventuel revideret lokalplanlægning.

Ved dette scenarie iværksættes en proces i lokalområdet, hvor lokalområdets ønsker til bygningernes fremadrettet anvendelse afsøges. Dette kan, hvis behovet er der, betyde ændringer i lokalplan eller afføde væsentlige hensyn i forbindelse med udbuddet af bygningen til salg.

Salget sker efter et udbud, jf. Styrelsesloven og bekendtgørelse om offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Salget sker til markedsprisen. Sælges ejendommen, mens der fortsat findes almene lejere i ejendommen, skal indskud og henlæggelse følge ejendommen, jf. § 27a i almenlejeloven.

Når boligerne er nedlagt som almene ældreboliger, indfries det støttede lån.

I den periode, hvor kommunen er den juridiske ejer af ejendommen, skal kommunen indbetale 2/3 af ydelensen på beboerbetalingen til Landsbyggefonden. Skulle bygningen ikke blive solgt inden for 12 måneder, er der en kommunal strategi om, at bygningen skal nedrives.

Hvis bygningen sælges til 3. mand bortfalder betalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden. Der skal indsendes dokumentation til Landsbyggefonden i form af en kopi af et tinglyst skøde. Restgælden er pr. 01.09.2022 ca. 11.900.000 kr. Men lånene skal indfries med i alt ca. kr. 12.650.000, da et af lånene er et indeksslån, hvor indfrielse skal ske til dagskursen, (der pt. er ca. kurs 150).

Ved dette scenarie kan der være en såkaldt procesrisiko, da kommunen kun har indflydelse på den første køber af bygningen. Det vil sige, at hvis køber af ejendommen går konkurs med sit foretagende eller af anden grund ønsker at sælge igen, har kommunen ingen medbestemmelse i salget.

Scenarie 2: Umiddelbar nedrivning

Det andet scenarie, som administrationen ønsker at undersøge nærmere, er muligheden for direkte nedrivning. Det vil koste et betydeligt beløb at rive bygningerne ned og grunden vil efterfølgende kun have en begrænset værdi. Dertil kommer indfrielsen af lånet, som i ovenstående scenarie.

Ældreboligerne på Solgårdscentret

Scenarie 1: Boligkvadratmeterne konverteres til andet kommunalt anvendelsesformål.

Det første scenarie er, at kommunen beholder hele ejendommen og anvender boligkvadratmeterne til andre kommunale formål. Det kunne eksempelvis være at flytte hjemmeplejen ud af de nuværende lokaler i kælder plan og flytte dem op i stueetagen. I dette tilfælde vil betalingsforpligtelsen på 2/3 af ydelsen til de oprindelige støttede lån som udgangspunkt blive opretholdt. Hvis ejendommen overgår til anden ikke-kommunalt formål, hvor der ikke kan opnås huslejeindtægter fra navngivne lejere, er der dog mulighed for, at indbetalingsforpligtelsen kan bortfalde. Det er til enhver tid Landsbyggefonden, der afgør, om der er grundlag for at indbetalingen kan bortfalde.

Scenarie 2: De tidligere beboelseskvadratmeter udstykkes til selvstændig ejerandel og frasælges.

I det andet scenarie er ønsket at sælge boligerne, som en selvstændighed ejerandel. Hvis denne del af bygningen juridisk skifter ejer, som ikke er en almen afdeling af en boligorganisation, vil betalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden bortfalde.

Der kan dog ved dette scenarie være behov for genplacering af hjemmepleje og evt. aktivitetscenter. Derudover mindskes også fleksibiliteten, fordi en del af bygningen ikke længere er på kommunens hænder.

Administrationen vil undersøge alle fire scenarier nærmere og på baggrund heraf udarbejde et beslutningsoplæg, hvor der vil være fokus på både bæredygtighed og økonomi. Oplægget skal behandles politisk, når det foreligger.

Videre proces

Der er udarbejdet en tids- og procesplan for afviklingen af Plejecenter De Gamles Gård samt ældreboligerne på Solgårdscentret, som kan ses i bilag 6.

Økonomi

En præcis opgørelse af det økonomiske effektiviseringspotentialer ved en eventuel lukning af De Gamles Gaard og/eller ældreboligerne på Solgaardscentret lader sig ikke umiddelbart beregne. Dette skyldes primært, at den nuværende tildelingsmodel tildeler de enkelte plejecentre budget efter det normerede antal pladser, upåagt om denne plads er i brug eller ej. Samtidig gør det sig gældende, at det formelle bevillingsansvar ikke ligger på plejecenterniveau men på afdelingsniveau (på tværs af plejecentrene). Sidstnævnte betyder, at mindreforbrug på et plejecenter ved årets udgang (regnskabet) i praksis har bidraget til finansiering af evt. merforbrug på andre plejecentre. Derfor vil niveauet af tomgangspladser i praksis have stor betydning for det konkrete forbrug på det enkelte plejecenter, og dermed for om der har kunnet realiseres et mindreforbrug, der sidenhen har kunnet indgå i en solidarisk finansiering.

Hvis vurderingen i forhold til De Gamles Gaard alene tager udgangspunkt i den nuværende budgetmodel, vil en mulig budgetreduktion/potentiale kunne opgøres til 7,8 mio. kr. årligt (i direkte budgettildeling) og 1,1 mio. kr. årligt til indirekte tildeling (teknisk service, fælles drift og ledelse).

Det tilsvarende potentiale ved en lukning af ældreboligerne på Solgaardscentret kan opgøres til 1,5 mio. kr. årligt i direkte tildeling og 52 t.kr. i indirekte tildeling (teknisk service).

En vurdering af det økonomiske effektiviseringspotentiale ved en evt. lukning af pladserne på De Gamles Gaard og Solgaardscentret vil dog i praksis bero på en antagelse om, hvor stor en andel der vil kunne udmøntes som effektivisering, og hvor stor en andel, der er indgået i en solidarisk finansiering.

Ved en evt. lukning af pladserne på De Gamles Gaard og Solgaardscentret vil en eventuel indfrielse af lånene i Landsbyggefonden (jf. ovenstående) indebære en udgift på hhv.:

- De Gamles Gaard: 12,65 mio. kr.
- Ældreboligerne på Solgaardscentret: 5,35 mio. kr.

Den efterfølgende kommunaløkonomiske forpligtigelse vil som beskrevet være afhængig af, hvordan bygningsmassen anvendes efter en evt. lukning.

Såfremt bygningerne sælges til tredje part, anvendes til ikke-kommunale formål eller nedrives, vil den løbende udgift være nul.

Såfremt bygningerne anvendes til kommunale formål vil Mariagerfjord Kommune trods gældsindfrielsen være forpligtet til løbende at indbetale svarende til 2/3 af ydelsen på de oprindelige støttede lån. Dette svarer til en årlig udgift på ca.:

- De Gamles Gaard: 368 t.kr.
- Ældreboligerne på Solgaardscentret: 244 t.kr.

Nedenstående tabel illustrerer de mulige kommunaløkonomiske konsekvenser ud fra forskellige antagelser:

(1.000 kr. / 2022 p/l)

De Gamles Gaard		Ældreboliger på Solgaardscentret	
Sparede udgifter/	Udgifter	Sparede udgifter/	Udgifter

	budget	budget
Provenu ud fra budgettildeling (100 %)	8.919	1.514
Provenu ud fra budgettildeling (50 %)* (ops inkl. reduceret lejetab)	5.422	1.275
Reduceret lejetab**	397	492
Gældsindfrielse – engangsudgift	-12.651	-5.355
Evt. løbende ved fortsat anvendelse til kommunale formål	-368	-244

* Jf. ovenstående er det ikke muligt præcist at beregne et årligt driftsprovenu – i nærværende beregning tages udgangspunkt i 50 % af budgettildelingen til de variable udgifter (som et illustrativt alternativ til 100%)

** Reduceret lejetab er udtryk for en budgetteret indtægt, der i dag, som konsekvens af tomgang, ikke realiseres

Hertil må påregnes en række såkaldte transitionsomkostninger til eksempelvis flytning, renovering eller nedrivning m.v. Disse lader sig vanskeligt skønne på nuværende tidspunkt.

De præcise kommunaløkonomiske konsekvenser vil således afhænge af den fremtidige anvendelse af bygningerne. Det kan dog bemærkes, at der allerede på kort sigt vil være en økonomisk gevinst ved en eventuel lukning, idet udgiften til den nuværende tomgangsleje overstiger den eventuelt fremtidige forpligtigelse til Landsbyggefonden.

Hertil kommer på den lidt længere bane det effektiviseringspotentiale, der kan opnås ved en samlet bedre kapacitetsudnyttelse. Det eksakte niveau vil være afhængig af borgerens flyttevalg. Det foreslås, at det endelige effektiviseringsprovenue indarbejdes i den forestående revidering af budgetmodellen på plejecenter-/ældreområdet.

Beslutning

Økonomiudvalget indstiller indstillingen fra Udvalget for Sundhed og Omsorg til godkendelse.

Fraværende: Jens Riise Dalgaard (A).

Bilag

Bilag 2: Præsentation af de gamles gård

Bilag 3: Notat vedr. brandsikkerhed

Bilag 4: Oversigt over venteliste til plejebolig

Bilag 5: Juridisk notat vedr nedlæggelse af boliger 1 1

Bilag 6: Procesplan for afvikling af De gamles gård samt Solgårdscentret

Bilag 1: Solgårdscentret præsentation

Punkt 242: Lukket: Underskriftsark

00.22.00-P35-12-21

Alle udvalgsmedlemmer har skrevet under i FirstAgenda.

Fraværende: Jens Riise Dalgaard (A)