

F A X E K O M M  N E

Plejhjemsstruktur Statusoplæg

Borgermøde d. 30. april 2024



Program

- Kl. 16.30: Velkomst v/Ole Vive, borgmester
- Kl. 16.40: Oplæg om arbejdet mod en ny plejehjemsstruktur v/Louise Nordgaard, chefkonsulent og Sine Marchner Holck, budgetchef
- Kl. 17.20: Pause
- Kl. 17.35: Drøftelse ved borde
- Kl. 18.00: Inputs og kommentarer fra bordene
- Kl. 18.25: Afrunding v/Louise Nordgaard



Opgave kommissorium - plejehjemsstruktur

- En del af budgetaftalen – budget 2024-2027
- Fremtidig plejehjemsstruktur med færre og større plejehjem (> 60 plejeboliger pr. enhed)
- Øget behov for plejeboliger 2030 ca. 30 og 2045 ca. 60

- Fokus på demensvenlige plejeboliger – antallet af borgere med demens stiger
- Fokus på gruppen af borgere med samtidig fysiske og psykiatriske lidelser, som stiger
- Fokus på de borgernære fremtidige behov og tiltrækning af medarbejdere

Hovedleverance

Oplæg med flere mulige modeller til en ny plejehjemsstruktur til SSU d. 10. juni 2024

Budgetforhandlinger – budget 2025-2028



Del-leverancer

1. En oversigt over egnede kommunale byggegrunde i Faxe Kommune samt mulige private byggegrunde.
2. Vurdering af muligheden for at bygge ud i tilknytning til de eksisterende kommunale plejehjem.
3. Vurdering af hvor utids-/tidssvarende de eksisterende plejehjem er i relation til lukning af boliger samt i forhold til hvilke, der kan tilbygges.
4. Oversigt over økonomiske konsekvenser ved så vel drift som anlæg, alt efter om det etableres kommunalt, privat, selvejende eller af et boligselskab. En oversigt over udfasnings-omkostninger for lukning af plejehjem.
5. En juridisk oversigt over lovgivningsrammer for lukning af plejehjem.
Kommunalt ejerskab – ejerskab ved boligselskab – privat ejerskab (fripnejehjem)
6. Geografisk/demografisk oversigt (hvor de +60-årige bor holdt op imod den nuværende plejehjemsstruktur).

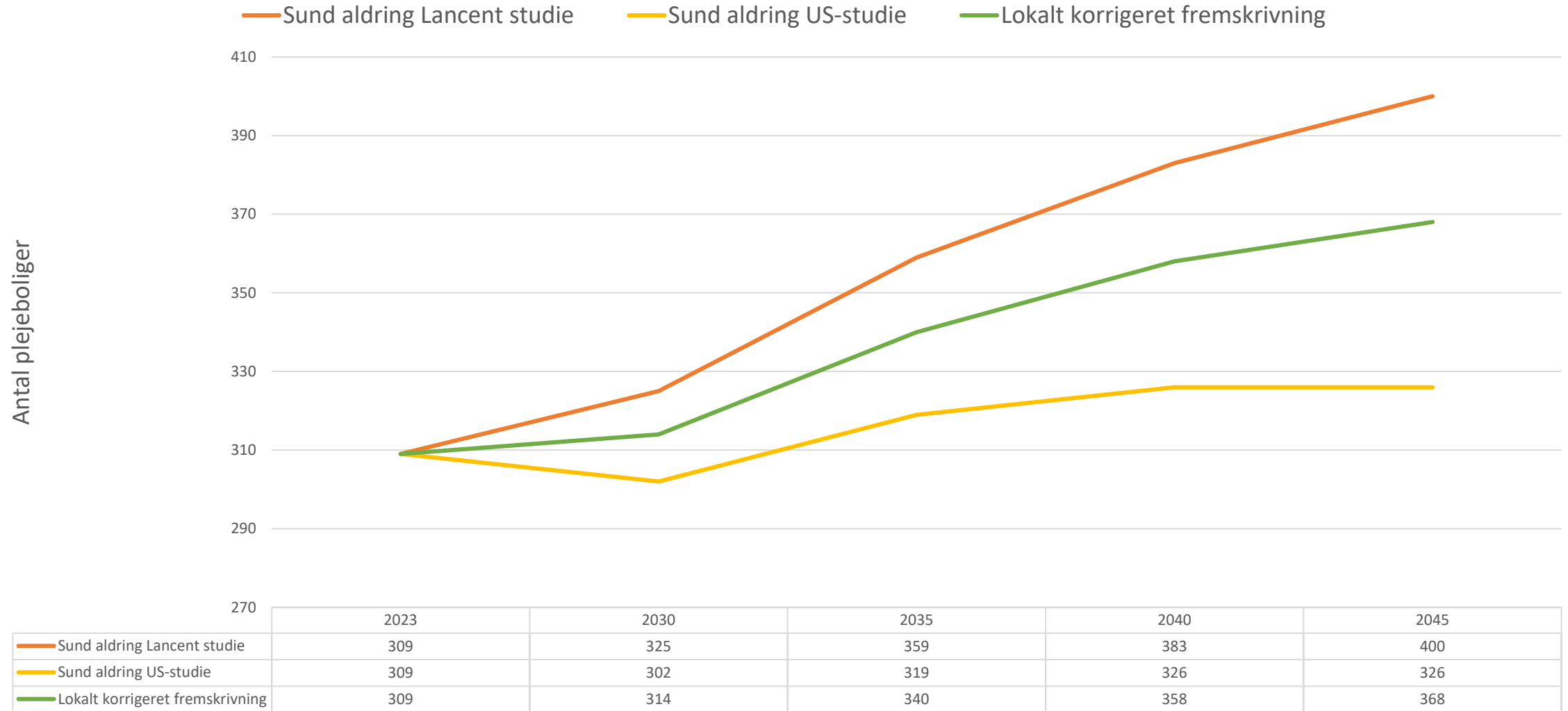


Fremskrivning af kapacitetsbehov

Kapacitetsbehov - fremskrevet køb, fastholdt salg	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040	2045
Sund aldring jf. Lancet-undersøgelse											
Kapacitetsbehov	331	308	313	320	326	334	341	348	384	410	428
Kommunale plejeboliger (Perman.)	309	288	293	299	305	312	319	325	359	383	400
Kommunale plejeboliger (Midl.)	22	20	21	21	21	22	22	23	25	27	28
Købte pladser (inkl. Friplejehjem)	31	28	29	30	30	31	31	32	35	38	40
Solgte pladser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Sund aldring jf. US-studie											
Kapacitetsbehov	331	301	304	307	311	315	319	323	341	349	349
Kommunale plejeboliger (Perman.)	309	281	284	287	291	295	298	302	319	326	326
Kommunale plejeboliger (Midl.)	22	20	20	20	20	21	21	21	22	23	23
Købte pladser (inkl. Friplejehjem)	31	28	28	28	29	29	29	30	31	32	32
Solgte pladser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Lokalt korrigeret middellevaalder											
Kapacitetsbehov	331	302	307	312	318	324	330	336	364	383	394
Kommunale plejeboliger (Perman.)	309	282	287	292	297	303	308	314	340	358	368
Kommunale plejeboliger (Midl.)	22	20	20	20	21	21	22	22	24	25	26
Købte pladser (inkl. Friplejehjem)	31	28	28	29	29	30	30	31	34	35	36
Solgte pladser	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Kapacitet											
Kommunale plejeboliger (Perman.)	314	314	314	314	314	314	314	314	314	314	314
Kommunale plejeboliger (Midl.)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Kapacitet, permanente + midl.	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336
Over-/underskud af pladser ift. nuværende og planlagt kapacitet											
Kommunale plejeboliger (Perman.)	5	32	27	22	17	11	6	0	-26	-44	-54
Kommunale plejeboliger (Midl.)	0	2	2	2	1	1	0	0	-2	-3	-4
I alt	5	34	29	24	18	12	6	0	-28	-47	-58



Fremskrivning af plejeboligbehovet



Plejhjemsoversigt

Plejhjem	Ejerforhold	Antal faste boliger	Midlertidige pladser	Samlet boligareal	Samlet serviceareal	Nøglefordeling bolig/serviceareal	Restgæld
Dalby	Kommune	24	0	1.423	909	58/42	15,3 mio.
Frederiksgade	Kommune	45	0	2.714	1.691	62/38	16,8 mio.
Grøndalshusene	Kommune	50	0	3.252	179	95/5	17,0 mio.
Kongsted	Kommune	14	6	1.523	611	71/29	12,5 mio.
Hylleholt	Faxe ældreboligselskab	34	0	1.947	857	83/17	
Lindevej	Faxe ældreboligselskab	40	1	1.643	1.875	81/19	
Solhaven	Faxe ældreboligselskab	34	0	1.947	857	83/17	
Tycho Brahes Vej	Sydsjællands boligselskab	40	0	2.577	928	76/24	
Rehab. Grøndal*	Kommune		17	826	939	47/53	5,0 mio.
Søndervang**	Søndervang bolig selskab	31	0	2.055	1.958		
Plejeboliger i alt		314	24				

* Midlertidige pladser

**Selvejende institution



Del-leverance 1+2 - Tilbygning til Dalby

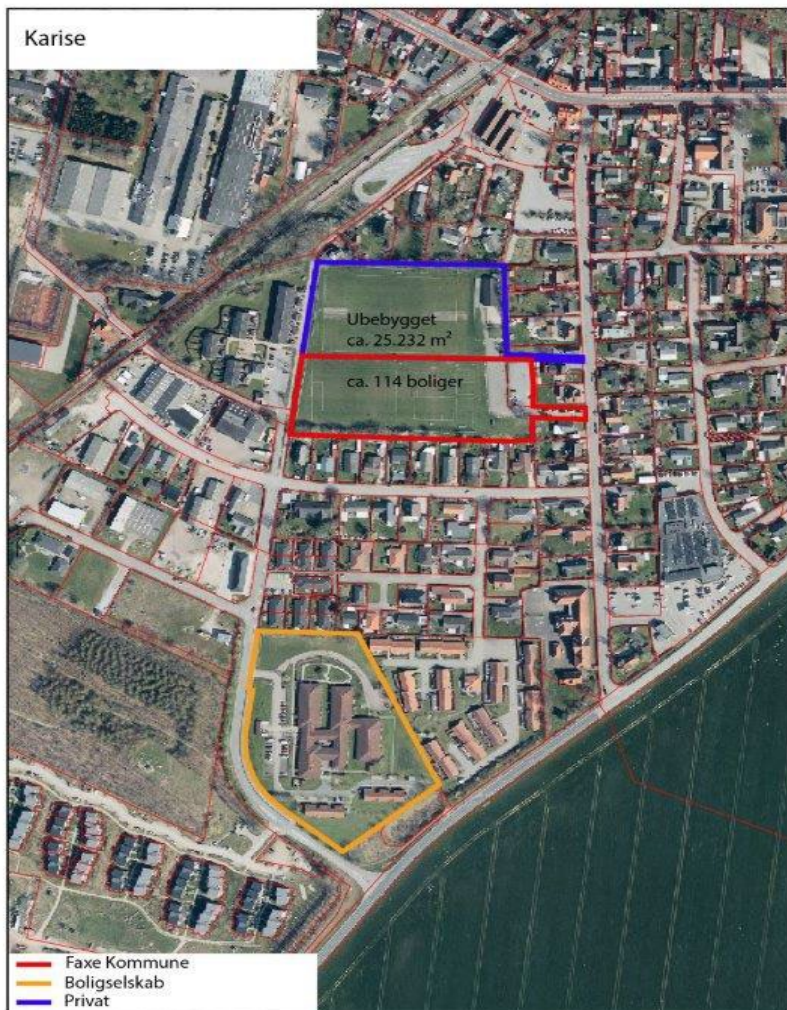
- Tilbygningsmulighed på egen grund med ca. 30 nye boliger i ét plan og 60 boliger i to plan





Del-leverance 1+2 - byggemuligheder Solhaven og Hylleholt

- Solhaven kan ikke tilbygges og byggegrunde i for lang geografisk afstand til samdrift.
- Hylleholt kan udvides til i alt 88 boliger ved et nybyggeri på nabogrund med 54 boliger





Del-leverance 1+2 - Mulige byggegrunde i Faxe

- Byggegrund på Schjølervej kan bebygges med op til ca. 140 boliger.
- Byggegrund ved Faxe Sundhedscenter kan bebygges med op til 177 boliger





Del-leverance 1+2 – Udvidelse af Søndervang

- Tilbygning på egen grund med ca. 46 boliger





Del-leverance 1+2 – Udvidelse af plejehjemmet Tycho Brahes Vej

Nybyggeri med op til ca. 66 nye boliger

Udvidelse med Socialpæd. centers 40 boliger





Del-leverance 1+2 - andre byggegrunde i Haslev

- Stort byggefelt på Troelstrupvej (ca. 180 boliger). Kræver udfasning af ca. 120 eksisterende plejeboliger.
- Byggegrund på seminariegrunden med plads til ca. 60 boliger





Del-leverance 1+2 - mulige byggegrunde i Rønne

- Ingen tilbygningsmulighed til plejehjemmet Kongsted pga. grundstørrelse.
- Flere muligheder for byggeri i området omkring Thujavej i Rønne



Del-leverance 3: Hvor tidssvarende vurderes de eksisterende plejehjem?

Plejehjem	Frederiks- gade	Lindevej	Kongsted	Dalby	Grøndals- husene	Hylleholt	Solhaven	Tycho Brahes Vej	Søndervang
Total score	2,2	2,3	3,2	3,8	3,8	4,2	4,3	4,5	4,6
Plads til hjælpemidler	1,8	1,2	2,4	2,8	2,0	3,4	3,4	4,2	4,6
Demens-egenthed	1,5	2,8	4,5	3,3	4,8	3,8	4	4	3,8
Plads til alle ved arrangementer	2	1	4	4	4	5	5	5	5
Udemiljø tilgængeligt	2	3	2	4	5	5	5	5	5
Faglig bæredygtighed	3,5	3,5	3	5	3	4	4	4,5	4,5

Del-leverance 4 - Økonomi

Boligdel

- 88% realkreditlån
- 10% grundkapitalindskud
- 2% beboerindskud

Servicearealer

- Kommunal opgave – og dermed kommunal finansiering
 - Anlægsudgift (kan ikke lånoptages)
 - Deponering

Sammenligning af modeller

- Køb af grund
- Byggemodning af grund
- Grundkapitalindskud
- Anlægsudgift servicearealer

•**Finansieringsbehov: 52.841.040 kr.**

•Anlægsramme: 27.225.000 kr.

Kommunalt
byggeri, privat
grund

- Byggemodning af grund
- Grundkapitalindskud
- Anlægsudgift servicearealer

•**Finansieringsbehov: 40.066.040 kr.**

•Anlægsramme: 27.225.000 kr.

Kommunalt
byggeri,
kommunal grund

- Grundkapitalindskud
- Deponering
- Lejeudgift
- Servicearealer skal lejes (øget driftsudgift)

•**Finansieringsbehov: 38.234.790 kr.**

•Anlægsramme: 0 kr.

Boligselskab
bygger, privat
grund

Antagelser for alle modeller:

Antal boliger: 66

Størrelse boliger: 55 kvm

Grund: 14.600 kvm

Grundpris: 875 kr./kvm

Byggemodning: 35% af grundpris

Servicearealandel: 20%

- Grundkapitalindskud
- Deponering
- Lejeudgift
- Grundsalg
- Servicearealer skal lejes (øget driftsudgift)

•**Finansieringsbehov: 29.931.040 kr.**

•Anlægsramme: 0 kr.

Boligselskab
bygger,
kommunal grund

- Ingen udgifter
- Evt. grundsalg
- Ingen garanteret dispositionsret

•**Finansieringsbehov: 0 kr.**

•Anlægsramme: 0 kr.

Friplejehjem

Del-leverance 5 – juridiske handlemuligheder

- Almene plejehjem er reguleret ved almenboligloven, der sætter en række begrænsninger for mulighederne for ændret anvendelse (ommærkning), nedlæggelse eller salg.
- Lovgivningen er på disse områder yderst kompleks og det har været nødvendigt at indhente rådgivning ved ekstern jurist med speciale i Almenboligloven.
- Skelnes mellem ejerskab ved henholdsvis kommune eller boligselskab.

Salg og nedrivning:

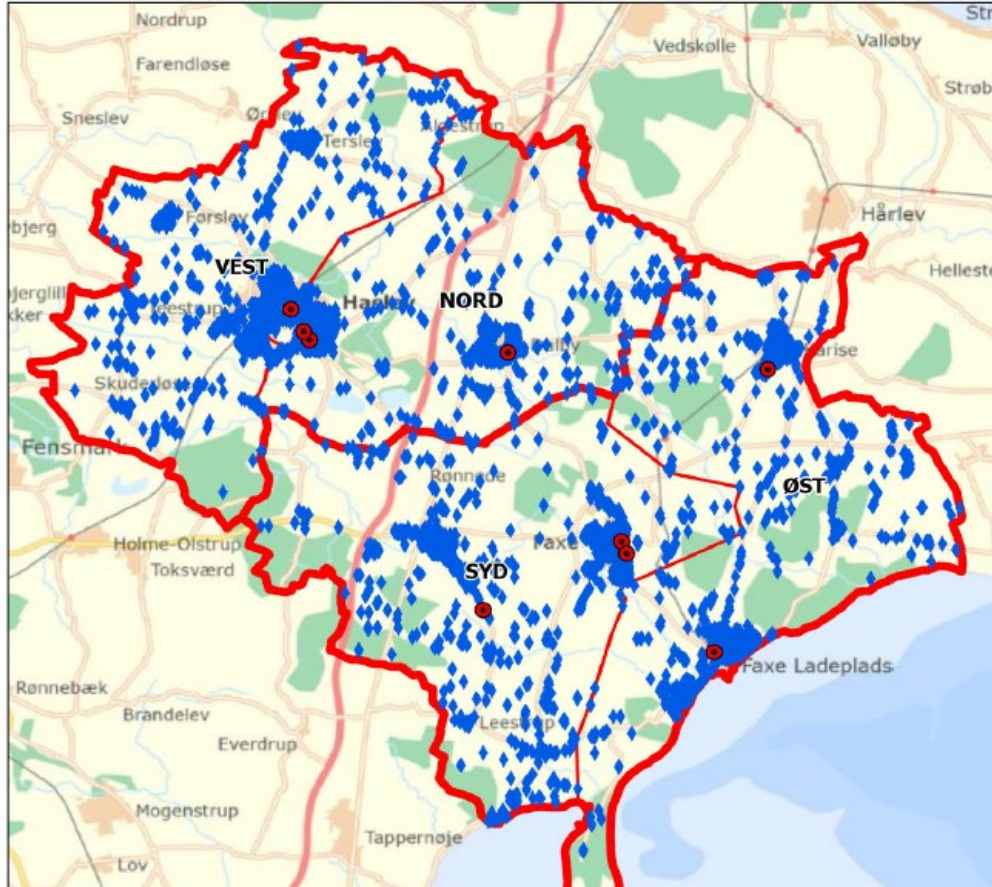
- Det er muligt for kommunen at sælge eller nedrive plejehjem, som kommunen ejer.
- Salg: Skal ske til markedspris og lån skal indfries.
- Nedrivning: Lån skal indfries + nedrivningsomkostninger.
- Lejere kan ikke opsiges – udfasningsperiode skal forventes.

Ommærkning (kun ved boligselskaber): Der findes tre mærkningskategorier:

- Ældreboliger, Familieboliger, Ungdomsboliger



Del-leverance 6 - Geografisk/demografisk oversigt



Plejehjem	By	Antal faste boliger	Distrikt
Tycho Brahes Vej	Haslev	40	Nord/Vest
Frederiksgade	Haslev	45	Nord/Vest
Grøndalshusene	Haslev	50	Nord/Vest
Dalby	Dalby	24	Nord/Vest
Lindevej	Faxe	41	Syd/Øst
Søndervang	Faxe	31	Syd/Øst
Kongsted	Kongsted	15	Syd/Øst
Hylleholt	Faxe Ladepl.	34	Syd/Øst
Solhaven	Karise	34	Syd/Øst
Rehabiliteringscenter	Haslev	0	
I alt		314	

Distrikter	Antal 60-69-årige	Procent	Antal plejeboliger	Procent
Nord/Vest	2.564	49	159	51
Syd/Øst	2.706	51	155	49
	5.270	100	314	100



Del-leverance 1+2 - Mulige byggegrunde i Faxe

- Byggegrund på Schjølervej kan bebygges med op til ca. 140 boliger.
- Byggegrund ved Faxe Sundhedscenter kan bebygges med op til 177 boliger





Model A

Nybyg på Schjølergrund/udfasning af Lindevej

Adresse: Lindevej 13b, 4640 Faxe

Ejerskab: Faxe Ældreboligselskab

- Faxe Ældreboligselskab har interesse for nybyggeri på Schjølervej i Faxe.
- Undersøger mulighed for ommærkning af plejeboligerne på Lindevej samt finansieringsmuligheder for ombygning.

Standardberegning på antal boliger på Schjølervej:

140 nye boliger betyder, at:

- 50 boliger i øget kapacitet i Faxe (ingen nye boliger i Haslev)
- 90 eksisterende boliger skal udfases, fx svarende til:

Lindevej (41 boliger - boligselskab)

Kongsted (20 boliger - restgæld 12,5 mio.)

Dalby (24 boliger – restgæld 15,3 kr.)

I alt 85 boliger

Alternativ byggegrund ved Faxe Sundhedscenter med plads til **177 plejeboliger**.

50 boliger i øget kapacitet

120 boliger skal udfases (fx Lindevej, Kongsted, Dalby, Hylleholt = **i alt 119 boliger**)



Model A1 og A2: Schjølergrund ved Lindevejscentret

(boligselskab, kommunal grund)

140 / 66 boliger á 55 kvm på 31.000 / 13.286 kvm kommunal grund

	Schjølersgrund ved Lindevejscentret	Schjølersgrund ved Lindevejscentret
Antal boliger	140	60
Kvm. Grund	31.000	13.286
Likviditetstræk grund	-17.631.250	-7.556.250
Grundkapitalsindskud/-lån	23.354.100	10.008.900
Deponeringskrav	57.750.000	24.750.000
Samlet beløb der skal finansieres	63.472.850	27.202.650



Del-leverance 1+2 – Udvidelse af Søndervang

- Tilbygning på egen grund med ca. 46 boliger





Model B

Søndervang udvides med nybyggeri

Adresse: Rådhusvej 1, 4640 Faxe

Ejerskab: Søndervang Boligselskab - selvejende institution med driftsoverenskomst med Faxe Kommune.

Målgruppe: Somatisk plejehjem for syvende-dags adventister, men alle kan søge om plejebolig der – 31 boliger

- Mulighed for at Søndervang boligselskab opfører ca. 46 nye boliger under det eksisterende plejehjem.

Standardberegning på antal boliger på Søndervang:

46 nye boliger betyder, at:

- 46 boliger i øget kapacitet i Faxe (svarer omtrent til det fremtidige behov)
- Søndervang udvides til 77 boliger



Model B: Søndervang, Rådhusvej i Faxe

(boligselskab, privat grund)

46 boliger á 55 kvm på 10.161 kvm privat grund

	Søndervang (Rådhusvej 2, Faxe)
Antal boliger	46
Kvm. Grund	10.161
Grundkapitalsindskud/-lån	7.673.490
Deponeringskrav	18.975.000
Samlet beløb der skal finansieres	26.648.490



Del-leverance 1+2 – Udvidelse af plejehjemmet Tycho Brahes Vej

Nybyggeri med op til ca. 66 nye boliger

Udvidelse med Socialpæd. Center 40 boliger





Model C

Udvidelse af plejehjemmet Tycho Brahes Vej

Adresse: Tycho Brahes Vej 2, Haslev

Ejerskab: Sydsjællands Boligselskab

- Mulighed for at boligselskab opfører ca. 66 plejeboliger på den privatejede byggegrund, Tycho Brahes Vej 8
- Samdrift med det eksisterende plejehjem, der i alt får en størrelse på ca. 106 plejeboliger (40 eksisterende boliger + 66 nye).

Standardberegning på antal nye boliger på Tycho Brahes Vej:

66 nye boliger betyder, at:

- 66 boliger i øget kapacitet i Haslev (obs overkapacitet)

Alternativ I:

Frederiksgade udfases og de 45 eksisterende boliger flyttes til det nye byggeri.

Det giver en øget kapacitet på ca. 20 boliger i Haslev.

Alternativ II:

Plejehjemmet Tycho Brahes Vej udvides med Socialpæd. Center boligerne – udvides til i alt 80 boliger

Socialpædagogisk Center (§§85, 105) flyttes til nybyggeri fx med sammenlægning af T-Hus



Model C: Tycho Brahes Vej i Haslev

(kommunalt / boligselskab, privat grund)

66 boliger á 55 kvm på 14.600 kvm privat grund

	Tycho Brahes Vej (kommunalt)	Tycho Brahes Vej (boligselskab)
Antal boliger	66	66
Kvm. Grund	14.600	14.600
Likviditetstræk grund	17.246.250	-
Grundkapitalsindskud/-lån	11.009.790	11.009.790
Samlede udgifter servicearealer	24.585.000	-
Deponeringskrav	-	27.225.000
Samlet beløb der skal finansieres	52.841.040	38.234.790



Friplejehjem

66 boliger á 55 kvm på 14.600 kvm kommunal grund

	Kommunal grund, 100% anvisningsret	Kommunal grund, uden anvisningsret
Antal boliger	66	66
Kvm. Grund	14.600	14.600
Likviditetstræk grund	-8.303.750	-8.303.750
Grundkapitalsindskud/-lån	0	0
Deponeringskrav	27.225.000	0
Samlet beløb der skal finansieres	18.921.250	-8.303.750



Spørgsmål til bordene

1. Hvilke tanker sætter oplægget i gang hos dig om en fremtidig plejehjemsstruktur?
2. Hvad er vigtigt for dig i forhold til fremtidens plejehjem?
 - Fx geografisk beliggenhed
 - Fx transportmuligheder
 - Fx størrelse og antal
 - Andet?
3. Gode idéer?