

Bilag 2

Supplerende bemærkninger til scenarierne 1 og 2

Ældre- og Aktivitetsudvalget besluttede på sit møde den 27. februar 2018, at der arbejdes videre med scenarierne 1 og 2:

1. flytning af pladser fra Pleje- og Omsorgscenter Overlundgården til Banebo i takt med, at der opstår tomme pladser, idet der ikke længere visiteres nye beboere til Overlundgården. Desuden vil nuværende beboere på Overlundgården få tilbud om at flytte til Banebo
2. anvendelse af en del af Banebo som ældreboliger

Nedenfor fremgår den beskrivelse af scenarierne, som Ældre- og Aktivitetsudvalget blev præsenteret for den 27. februar 2018. Teksten er identisk med den tekst, som fremgik af dagsordenpunktet på udvalgs mødet.

Boligselskabernes er efterfølgende blevet bedt om at uddybe scenarierne. Boligselskabernes bemærkninger fremgår nedenfor markeret med **rød**.

Scenarie 1: Lukning af Plejecenter Overlundgården

Plejecenter Overlundgården har 45 pladser. Der er tale om en gammel bygning med lejligheder, som er små og med mindre gode arbejdsforhold. Indretningen af centeret svarer ikke til behovene og ønskerne i dag. Lukningen kan dermed ses som et led i en generel opdatering af plejeboligmassen.

Dele af centeret er ejet af Boligselskabet Viborg og forvaltningen har været i en indledende dialog med boligselskabet om scenariet. Boligselskabet er ikke afvisende over for scenariet, men der er behov for en grundig analyse af bl.a. låneforhold, jura og mulighederne for efterfølgende anvendelse, før der kan indgås en videre dialog omkring scenariet.

Viborg Kommune ejer servicearealerne på Overlundgården, og det skal derfor afklares, hvad der skal ske med disse arealer og hvad de økonomiske konsekvenser heraf bliver. Driftsudgifterne vedrørende Overlundgården beløb sig i 2017 til ca. 14 mio. kr. Hvis Overlundgården lukkes, skal der udarbejdes en plan for de nuværende beboere. Beboerne er omfattet af lejeloven og kan ikke uden videre opsiges. Der vil således forventeligt være en længere overgangsperiode, og derfor er scenariet i sit udgangspunkt en løsning, der først realiserer sit potentiale fra 2020.

Boligselskabet Viborg har fremsendt følgende vedrørende Overlundgården:

"Overlundgården består af 45 plejeboliger og er ombygget af boligselskabet i 1993. Oprindeligt er Overlundgården fra 1950'erne.

Huslejen er 999 kr. /m²/år i 2018. De oprindelige finansieringsudgifter udgør 39% af huslejen. Viborg kommune ejer 1 ejerlejlighed, som er køkken, kontorer, spisestue, aktivitetslokaler mv. Overlundgården er således det ældste plejehjem, og Overlundgården er ombygget i 1993, hvorfor de oprindelige finansieringsudgifter udgør den mindste del af huslejen.

Vi har bedt arkitekterne Pluskontoret om at skitsere på en ombygning til familieboliger. Dels af plejeboligerne inkl. fællesarealer og dels af kommunens ejerlejlighed. Herunder har vi bedt om en analyse af mulighed for yderligere bebyggelse. Hensigten er, at flere boliger vil kunne være med til at finansiere en ombygning.

Vi har tidligere arbejdet med etablering af et seniorbofællesskab "Overlund Skole". Der er ca. 100 interesserede beboere, som har været inddraget. Ca. 25 har deltaget aktivt i en arbejdsgruppe. Denne interesse taler for en løsning i form af omdannelse af Overlundgården.

Analysen eftersendes inden mødet i Ældre- og Aktivitetsudvalget."

Scenarie 2: En del af Banebo anvendes til ældreboliger i stedet for plejeboliger

Der er mulighed for at anvende en del af Banebo til almene ældreboliger i stedet for plejeboliger. Det kan f.eks. være en etage (33 boliger) eller en del af en etage. Dette vil være muligt fra 1. august 2018 og frem.

Det vil betyde, at ældre, der er visiteret til en ældrebolig kan flytte ind i boligen på almindelige lejevilkår. Der er ikke tilknyttet personale til boligen fra plejecenteret. Hvis beboerne har behov for hjælp, vil denne hjælp blive ydet af hjemmeplejen tilsvarende andre hjemmeboende ældre. For de ældre er fordelene, at de får en ældrevenlig lejlighed og nærhed til centrets og byens faciliteter.

Der er dog en del usikkerheder forbundet med dette scenarie. Det er først og fremmest vanskeligt at forudsige efterspørgslen på ældreboligerne. Der er tale om relativt små boliger med en husleje på ca. 6600 kr. og køkkener, der er indrettet til plejecenterbrug. Omvendt vil ældreboliger i Banebo indeholde elementer, som vi oplever, at de ældre efterspørger. Det er bl.a. nærhed til bymidte, tryghed, ældrevenlig indretning og fællesarealer, som giver mulighed for at indrette et "ældrekollektiv" lignende miljø, og som måske kan bidrage til at udskyde behovet for en plejebolig.

Et opmærksomhedspunkt i forhold til at tilbyde almene ældreboliger på Banebo er, at det kan give driftsmæssige udfordringer på grund af logistikken internt. I den sammenhæng skal der tages stilling til, hvordan situationen håndteres, når en beboer i en ældrebolig bliver visiteret til en plejebolig på Banebo.

Det bemærkes at Viborg Kommune er ved at reducere antallet af ældreboliger i områder, hvor der opleves en mindre efterspørgsel. Boligselskabet Sct. Jørgen er desuden ved at bygge en række ældrevenlige boliger i Banebyen.

Samlet kan en øgning af antallet af ældreboliger betyde, at risikoen for en stigning i tomgangslejen i andre ældreboliger øges.

Forvaltningen har modtaget følgende bemærkninger fra Boligselskabet Sct. Jørgen:

"Boligselskabet finder scenarie 2 som realiserbar. Modellen, hvor et antal af plejeboligerne anvendes som ældreboliger, kræver ikke om mærkning, grundet plejeboliger ved tilsagnet etableres som ældreboliger. Begrebet plejeboliger omfatter ældreboliger, hvortil der er knyttet servicefaciliteter. Denne model svarer til andre plejecentre, hvor der er tilknyttet ældreboliger i nærområdet. Boligerne, der anvendes som ældreboliger, ændres byggeteknisk, således de har en indretning og faciliteter, der henhører til en seniorbolig og samtidigt bevarer de særlige installationer og funktioner der er etableret i forhold til pleje og handicap.

Banebo er indrettet således at der på øverste etage er 33 boliger placeret i 4 leve-bo miljøer med hhv 8, 8, 8, og 9 boliger i hvert leve-bo miljø. Boligselskabet foreslår, at ændringerne af boligerne foretages i etaper af leve-bo miljøerne, efterhånden som ældreboligerne lejes ud. Ændringerne skal foretages inde i lejlighederne og vil derfor ikke påføre allerede etablerede lejere af ældreboligerne i de øvrige leve-bo miljøer gene. Tilpasningen af plejeboliger til ældreboliger kan medføre en mindre forsinket ibrugtagning af ældreboligerne ift. plejeboligerne.

De anførte ændringer vil medføre en udgift på 1,5 mio. kr. Boligselskabet er sindet at sikre finansieringen heraf, således det ikke medfører udgifter for kommunen.

Boligselskabet undersøger mulighederne for en evt. differentiering af huslejen til ældreboligerne, uden det får betydning for huslejen i opadgående retning. En evt. reducere af huslejen til ældreboligerne vil ikke få betydning for huslejen på plejeboligerne.

Det at ældreboligerne er placeret i eller ved plejecenteret medvirker til på flere områder at skabe tryghed og positiv synergi for beboerne i såvel ældreboligerne som plejeboligerne, så med en vis ret kan ældreboligerne i Banebo anses som tryghedsboliger.

Den anførte model giver samtidigt Viborg kommune den handlefrihed at ældreboligerne igen kan anvendes som plejeboliger, hvis behovet herfor opstår, eller scenarie B senere ønskes realiseret.

Modellen medfører naturligvis, at der i Viborg kommune, fysisk i Viborg by, sker en tilvækst af ældreboliger, hvilket kan medføre overkapacitet af ældreboliger. I den forbindelse er Boligselskabet indstillet på, i fortsættelse af den tidligere indgåede aftale om initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg (byrådets møde den 23. november 2017, sag nr. 23), at ophæve den kommunale anvisningsforpligtigelse til 41 ældreboliger i området ved Klosterhaven.