

Bilag 1.

På baggrund af forvaltningens henvendelse til boligselskabet Sct. Jørgen og boligselskabet Viborg, er nedenstående notat fra Ældre- og Sundhedsudvalgets møde den 25. april 2017 (sag nr.6) ajourført med Boligselskabernes seneste bemærkninger i forhold til nedenstående scenarier. De nye bemærkninger fremgår med rødt i nedenstående.

Notat om scenarier for finansiering af plejecenter Banebo

Ældre- og Sundhedsudvalget drøftede den 27. september 2016 ([sag nr. 4](#)) tre scenarier for finansiering af plejecenter Banebo, idet det manglende finansieringsbehov til drift udgør 10,9 mio. kr.

Ældre- og Sundhedsudvalget tilkendegav et ønske om et ekstraordinært møde i december 2016 og i den forbindelse en nærmere vurdering af forventninger til udviklingen af demens, sundheds- og handicapområdet og betydningen af disse for kapacitetsanalysen.

På det ekstraordinære møde i Ældre- og Sundhedsudvalget den 9. december 2016 fik udvalget forelagt:

- Kapacitets- og behovsanalyse på ældre- og plejeboligområdet i Viborg Kommune,
- Vurdering af betydning for kapacitetsanalysen af områderne: demens, sundhedsområdet og handicapområdet
- Tre scenarier for finansiering af Banebo:
 - Scenarie A: Lukning af to mindre plejecentre – Møllehuset og Skovgården.
 - Scenarie B: Ommærkning af plejeboliger i Banebo til almene familieboliger.
 - Scenarie C: Lukning af Klostertoften.

Ældre- og Sundhedsudvalget tog kapacitets- og Behovsanalysen til efterretning med en henstilling til Forvaltningen om at fortsætte drøftelserne med boligorganisationerne om en løsning på kapacitetsudfordringen.

Den 7. februar 2017 mødtes Forvaltningen med de to boligorganisationer, idet boligorganisationerne forinden havde fremsendt deres overvejelser og refleksioner på muligheden for at realisere de tre scenarier.

Nedenfor er en redegørelse for boligorganisationernes overvejelser vedrørende finansiering af plejecenter Banebo, herunder muligheden for at realisere de tre scenarier.

Boligselskabet Viborg.

Grethe Hassing redegjorde for Boligselskabet Viborgs overvejelser på realiseringen af scenarie A: Lukning af to mindre plejecentre i Viborg by.

Grethe Hassing præciserede, at der er tale om bygninger, der kun vanskeligt kan bygges om til velfungerende familieboliger, hvorfor Boligselskabet Viborg ikke skønner scenarie A realiserbart.

Konkret oplyste Boligselskabet Viborg, at det vil det være forbundet med overordentlig store omkostninger at ombygge Skovgården og Møllehuset til familieboliger. Skovgården har et meget stort centralt fællesområde ligesom Møllehuset har store fællesområder, køkkener, stuer mv. som er renoveret i 2016. Der er i alt 55 ældreboliger i afdeling 54 Tømmergården, hvoraf Møllehuset udgør 16 boliger og er bygget som 3 enheder på hver sin etage med fællesfaciliteter.

De to plejecentre er opført i hhv. 1997 og 1999, og Boligselskabet Viborg vurderer, at de er velfungerende i lyset af den tids ønsker til mindre plejeeenheder.

Det er Boligselskabet Viborgs opfattelse, at beboere og pårørende er meget tilfredse med de to enheder.

Boligselskabet Viborg skønner ikke at de to plejecentre er eller kan blive velegnede som familieboliger el. lign.

Nye bemærkninger fra Boligselskabet Viborg fra 8. marts 2018

Viborg kommune har den 1. marts 2018 bedt om præcisering af Boligselskabet Viborgs (BSV's) holdning til de tidligere scenarier i relation til at finde løsninger på kapacitetsudfordringer på plejeboligområdet. Yderligere er BSV blevet bedt om en vurdering af scenarier for aftale om ophør af drift på pleje- og omsorgscenter; Kildehaven og Blichergården.

Det er i nedenstående forudsat, at kommunen ønsker afdelingerne omdannet til familieboliger. Hvis der ønskes omdannelse af plejeboliger til ældreboliger, som kommunen anviser beboere til, vil dette i sagens natur kunne drøftes.

1. Scenarie A: Lukning af to mindre plejecentre – Møllehuset og Skovgården.

Møllehuset er en del af afd. 54 Tømmergården, som består af i alt 55 ældreboliger, hvoraf de 18 udgør Plejecenteret Møllehuset.

Afdelingen er nyopført i 1997 og har et huslejeniveau på 999 kr./m²/år i 2018. De oprindelige finansieringsudgifter udgør 48% af den samlede husleje. De 18 plejeboliger fordeler sig med 6 på hver etage og er udformet, så de har adgang fra fællesarealer, som benyttes af og til beboerne i Møllehuset. Disse fællesarealer og en del af boligerne vil kun kunne ombygges til små familieboliger, hvoraf 12 boliger ikke vil være tilgængelige boliger med elevator. Altså vil de ikke kunne være ældreboliger, og de vil ikke huslejemæssigt kunne udlejes som familieboliger, uden elevator, til en husleje på 999 kr./m² samt yderligere huslejestigning til at betale ydelser på forbedringslån til ombygning.

Til sammenligning udgør huslejen i Brøndums Gård I – vores dyreste familiebolig-afdeling - 991 kr. /m²/år. Her er søudsigt, topmoderne, tilgængelige lejligheder, parkeringskælder, fælles lokaler, gæsteværelser – og sammenbygning med patienthotellet og dermed sygehuset. Der bor flest ældre beboere.

Skovgården består af 18 plejeboliger. Afdelingen er nyopført i 1999 og har et huslejeniveau på 1.360 kr./m²/år i 2018. De oprindelige finansieringsudgifter udgør 41% af huslejen. Der er store driftsudgifter til teknik, stort højloftet fællesrum med automatiske ovenlysvinduer, ABA-anlæg, automatiske døre mv. Der er meget store fællesområder, køkken, stue mv. som er renoveret i 2016. Det vil bl.a. være nødvendigt at nedrive midt arealer for at give familieboliger adgang og nødvendig dagslystilgang.

For både Møllehuset og Skovgården vil en ombygning til familieboliger ikke være økonomisk realistisk.

Det er i øvrigt vores indtryk at beboere og pårørende er meget tilfredse med disse mindre og centralt beliggende plejecentre.

Boligselskabet Sct. Jørgen.

Boligselskabet Sct. Jørgen præciserede, at scenarie B – grundet juridiske og tekniske hensyn - ikke er realiserbart på kort sigt, hvorfor Boligselskabet ikke har forholdt sig eksplicit til dette scenarie. På lidt længere sigt er det imidlertid ikke utænkeligt, at boligerne på den øverste etage af plejecenter Banebo kan ommærkes til en "hybrid" af ældre- og plejeboliger – et alderdomshjem, hvor anvisningsretten eventuelt kan overdrages til Boligselskabet. For nuværende skønnes scenarie B imidlertid ikke at være et realistisk scenarie.

Nye bemærkninger fra Boligselskabet Sct. Jørgen fra marts 2018

Boligselskabet Sct. Jørgen er af den opfattelse at scenarie B – grundet juridiske og tekniske hensyn – ikke er realiserbart på kort sigt. På lidt længere sigt er det imidlertid ikke utænkeligt, at boligerne kan ommærkes til seniorboliger og anvisningsretten og derved tomgangsleje forpligtigelsen eventuelt kan overdrages til boligselskabet. For nuværende skønnes scenarie B midlertidig ikke at være et realistisk scenarie.

Boligselskabet Sct. Jørgen tilkendegav at de ser følgende to modeller for så vidt angår scenarie C "lukning af Klostertoften":

1. *Ombygning af Klostertoften til rehabiliteringscenter/genoptræningscenter.* Der henvises til vedhæftede skitseforslag for ombygning.



302027 2017

Boligselskabet Sct. Jørgen skønner, at en ombygning af Klostertoften til rehabiliteringscenter/genoptræningscenter kan realiseres for 3 – 4 mio. kr. plus moms.

Boligselskabet Sct. Jørgen erklærede sig indstillet på:

- Vederlagsfrit at overdrage sin ejerandel af det eksisterende atrium.
- Fortsat at udleje og drifte boligerne via en samlet lejeaftale med Viborg Kommune

Eller

- At overdrage de 30 boliger til Viborg Kommune uden økonomiske udgifter for kommunen.

2. *Ombygning og ommærkning af Klostertoften til seniorboliger, dvs. almene familieboliger forbeholdt +50 årige, herunder nedlæggelse af de kommunale servicefunktioner og overdragelse af servicearealerne til Boligselskabet.*

En ombygning af Klostertoften til almene familieboliger er identiske med ombygningen af det tidligere plejecenter Sct. Ibsgården. Der henvises til ovenstående skitseforslag.

Boligselskabet Sct. Jørgen præciserede, at det er en relativt kompliceret ombygning grundet de store centrale fællesarealer, men ikke urealistisk hverken teknisk eller økonomisk. Der er imidlertid følgende forudsætninger:

- De kommunale servicearealer overdrages til Boligselskabet, idet de ombygges med støtte (kvote) til almene boliger. Det forudsætter et kvotetilsagn på cirka fire almene boliger og at der fra Viborg Kommune og ressortministeriets side gives tilladelse til sammenlægning af nogle af de eksisterende støttede boliger.
- Der afvikles bilaterale forhandlinger mellem Boligselskabet Sct. Jørgen og Viborg kommune om de nærmere omstændigheder.

Boligselskabet Sct. Jørgen præciserede, at de er indstillet på at bidrage til realiseringen af både model 1 og 2 i scenarie C, men anførte samtidig, at det forekommer dem mere attraktivt at overtage Klosterhaven end Klostertoften, fordi Klosterhaven vil være lettere at ombygge til velfungerende boliger.

Boligselskabet Sct. Jørgen præsenterede afslutningsvist et alternativt scenarie for finansiering af Banebo:

Etablering af rehabiliteringscenter på plejecenter Banebo.

I dette scenarie overdrages både Klostertoften og Klosterhaven til Boligselskabet Sct. Jørgen og der etableres et rehabiliteringscenter på Plejecenter Banebo.

Forudsætningerne er bilaterale drøftelser mellem Boligselskabet Sct. Jørgen og Viborg Kommune om betingelserne for en sådan

overdragelse, herunder for så vidt angår eventuel fremtidig etablering af pleje- eller rehabiliteringscenter.

Nye bemærkninger fra Boligselskabet Sct. Jørgen fra marts 2018

Ældre- og Sundhedsudvalget konstaterede på deres møde den 20. juni 2017 (sag nr.6), at der ikke i lyset af aftalen af 9. juni 2017 mellem partierne repræsenteret i Ældre- og Sundhedsudvalget om at tilføre Ældre- og Sundhedsudvalget 11.5 mio. kr., er baggrund for at træffe yderligere beslutninger på nuværende tidspunkt".

Boligselskabet Sct. Jørgen har derfor i samarbejde med Viborg kommune arbejdet med at ombygge Klostertoften til Rehabiliteringscenter/genoptræningscenter. Arbejdet omfatter forberedelse af såvel den tekniske løsning omkring selve ombygningen, herunder beregninger, udarbejdelse af tegninger og udbudsmateriale samt arbejdet omkring en overdragelse af ejerandelen af det eksisterende atrium mv.

Processen er på denne baggrund så langt i forhold til at omdanne Klostertoften til Rehabiliteringscenter, at boligselskabet på nuværende tidspunkt har brugt så mange ressourcer, såvel økonomisk som arbejdsmæssigt, at boligselskabet ikke længere ser det økonomisk forsvarligt at ændre denne proces, og har derfor ingen interesse i, at der arbejdes videre med Scenarie C. og det tidligere fremlagte alternative scenarie med etablering af et samlet rehabiliteringscenter på plejecenter Banebo.