

Notat om udvikling af Kildedalscenteret

Ældre- og sundhedsudvalget besluttede på sit møde den 27. januar 2015, at forvaltningen skal arbejde videre med et notat med udviklingsplaner for Kildedalscenteret med henblik på at afdække de juridiske og økonomiske konsekvenser, hvis det besluttes at opføre et nyt plejecenter i Skals.

Kildedalscenteret ejes af Viborg Kommune og består i dag af 12 plejeboliger og 3 aflastningsboliger/midlertidige pladser, i alt 15 boliger. Endvidere ligger der 7 kommunalt ejede centernære ældreboliger i tilknytning til plejecenteret. Dertil findes 6 kommunale ældreboliger som er placeret på nabogrunden øst for centeret. Desuden er der placeret 8 ældreboliger på nabogrunden, som er ejet af et firma, der udlejer boligerne.

Centeret består ud over boligerne af et serviceareal, som anvendes som fællesområder for plejecenteret, herunder café og en del er indrettet som bibliotek.

Som beskrevet i sagsfremstillingen til mødet den 27. januar er de 12 plejeboliger i dag utidssvarende. På den baggrund ønskede Ældre- og Sundhedsudvalget, at forvaltningen uddyber mulighederne indenfor det ene af de to scenarier(nr. 2), der blev fremlagt på mødet.

Forvaltningen beskriver i det efterfølgende scenarie 2 yderligere.

I dette scenarie opføres et nyt plejecenter i Skals med 30-60 boliger efter behov. Plejecenteret opføres på en ny placering i Skals. Etableringen vurderes, at kunne ske indenfor rammebeløbet for støttet boligbyggeri, og vil for Viborg Kommune betyde en finansiering af indskudskapital i størrelsesordenen 5 - 10 mio. kr. alt efter størrelsen på plejecenteret (30-60 boliger). Derudover kommer finansiering af tilhørende servicearealer, som vil udgøre 10-20 mio. kr. alt efter størrelse (500-1000 m²).

Inden for dette scenarie er der tre underscenarier for de eksisterende bygninger, der i dag indeholder plejecenteret:

1. De 15 boliger i Kildedalscenteret ændres til ældreboliger, så der fremover er i alt 22 ældreboliger på matriklen. Servicearealerne nedlægges og anvendes til andre formål.
2. De eksisterende plejeboliger nedrives, mens de 7 ældreboliger forbliver uændrede. Servicearealerne nedlægges og anvendes til andre formål. Den del af grunden, hvor plejeboligerne i dag er sælges eventuelt fra eller anvendes til andre formål.
3. Viborg Kommune går i dialog med de lokale boligselskaber, med henblik på at afklare, om boligselskaberne er interesserede i at overtage Kildedalscenteret.

Scenarie 1

Det er ukompliceret at ændre anvendelsen af de 12 plejeboliger til "almindelige" almene ældreboliger. Der skal ikke søges om tilladelse til ændringen, men ændringen skal godkendes i Byrådet.

Når servicearealerne nedlægges skal der findes en alternativ anvendelse af arealerne, f.eks. udvidelse af biblioteket, borgerhus etc. Det vil i den forbindelse være oplagt at gå i dialog med lokale grupper, med henblik på at afklare behovet og økonomien. Der vil eventuelt være behov for at afholde udgifter til eventuelle ombygninger af arealerne til andre formål.

Hvis der ikke kan findes en alternativ anvendelse af arealerne vil vedligeholdelse og driftsudgifter af arealerne fortsat belaste budgettet.

De eksisterende aflastningsboliger på centeret må også nedlægges. Boligerne kan ikke anvendes til aflastningsboliger, når centerets plejefunktioner flytter

I forbindelse med den ændrede anvendelse af ældreboliger og fornyet udlejning, vil det være nødvendigt med en generel istandsættelse. Udgiften hertil være ca. ½-1 mio. kr. alt i alt.

Kapacitets- og behovsanalysen for ældre- og plejeboliger fra 2014 viser at område Nord, som plejecenter Kildedalscentret er en del af, er et af de områder hvor der fremadrettet vil være behov for flere ældreboliger. Analysen viser et behov for op mod 40 ekstra ældreboliger i område Nord i 2023.

Som det også fremgår af analysen skal fremskrivningerne tages med forbehold. For det første tyder meget på, at de ældre vil efterspørge andre boligtyper i fremtiden og for det andet vil normen om at bo "længst muligt i eget hjem" og tendensen mod også at dø i eget hjem sænke behovet. Den stigende gennemsnitlige levealder medvirker også til, at tabet af funktionsevnen hos de ældre udsættes, og dermed også behovet for en ældre- eller plejebolig. Desuden har der i de senere år været et øget fokus på rehabilitering og mestringsevne, hvilket også kan være medvirkende til at behovet for en plejebolig udskydes.

I øjeblikket svarer efterspørgslen for ældreboliger i Skals ca. til udbuddet. Der er en meget beskedent venteliste (1 person) til de eksisterende ældreboliger. Generelt har Viborg Kommune en del ledige ældreboliger i øjeblikket, som medfører at kommunen har udgifter til at dække den manglende husleje. Erfaringen er, at ældreboliger kan lejes ud, hvis der er tale om boliger, der er beliggende i umiddelbar nærhed af et plejecenter eller hvis der er tale om gode boliger til rimelige priser. Ældreboligerne i Skals vil – afhængig af placeringen af det nye plejecenter - fremadrettet ikke være i nærheden af et plejecenter.

Scenarie 1 er den billigste model anlægsmæssigt, men den samlede økonomi afhænger af behovet for ældreboliger. Viborg Kommune løber således en risiko for at hænge på udgifter i forbindelse med ældreboliger, der ikke kan lejes ud.

Scenarie 2

Alternativt kan de eksisterende plejeboliger nedrives, mens de eksisterende 7 ældreboliger forbliver uændrede. Servicearealerne nedlægges og anvendes til andre formål lige som i underscenarie 1.

Kommunen kan som ejer af almene ældreboliger beslutte helt eller delvist at nedlægge boliger i en afdeling. Nedlæggelse er en forandring, som kræver indberetning til Statens Administration efter almenboliglovens §28, stk. 3 og 4, så længe der indestår lån, hvortil der ydes løbende driftstøtte.

Der er optaget tre lån i plejeboligerne på Kildedalscenteret. Alle lån udløber i 2041.

Lånene er indexlån, som er optaget i Kommunekredit. Indexlån er lån, hvis ydelse og restgæld reguleres med udviklingen i et indeks, der bl.a. afspejler udviklingen i forbrugerpriserne. Der er tale om lån med relativt lav rente, hvor den lavere rente kompenseres af, at lånet opskrives med inflationsudviklingen. For at kunne nedlægge plejeboligerne skal indexlånene i plejecentret indfries med obligationer til dagens kurs.

Kommunekredit er nødt til at købe obligationer for at indfri indexlån og det er derfor markedet der bestemmer, hvor meget det kommer til at koste. Det kan tage flere måneder, at finde og opkøbe de rigtige obligationer. Hvis lånene indfries i dag, er Kommunekredits overslag, at det vil medføre følgende udgift:

Lån nr.	Hovedstol i kr.	Nom. restgæld i kr.	Indeks	Restgæld i kr.	Kurs	Kursværdi
9720669	6.616.000	2.184.245,19	269,809	5.440.410,60	126,25	7.440.278,75
9720670	171.000	56.454,11	269,809	140.613,17	126,25	192.301,82
9822870	131.000	40.049,25	269,809	107.173,53	126,25	136.421,31
					I alt:	7.769.001,86

Da der er tale om et projekt med lang tidshorisont vil et overslag på udgifterne kun være et øjebliksbillede, som kan ændres markant de kommende 5-6 år.

Kommunekredits generelle vurdering er, at det bliver dyrt for Viborg Kommune at indfri lånene.

Normalt vil indfrielse af lån i almene boliger betyde, at kommunen skal indbetale et årligt beløb til Landsbyggefonden. Denne indbetaling er dog ikke aktuel hvis boligerne nedrives, og der således ikke betales husleje længere.

Selve nedrivningen af plejeboligerne vurderes at kunne foretages for mellem ½-1 mio. kr. Dertil kommer en mindre udgift til lukke hullet efter nedrivningen og installationsarbejde på 1-200.000 kr.

Når boligerne er nedrevet kan grunden eventuelt sælges fra. Der er tale om en selvstændig matrikel på ca. 4.000 m² med en grundvurdering i 2013 på 846.800 kr. Alternativt kan grunden udlægges som parkareal. Grundens nærmeste naboer er bl.a. skole og børnehave. Hvis grunden skal sælges skal der sandsynligvis udarbejdes lokalplan for området og adgangsforholdene afklares, og salgsprisen vil afhænge af, hvilke muligheder lokalplanen giver. En eventuel indtægt fra salget vil tilgå kommunens kasse.

Såfremt ejendommen nedrives, kan lejerne opsiges med sædvanligt varsel (3 måneder) Lejerne har krav på genhusning.

De eksisterende aflastningsboliger på centeret må også nedlægges. Boligerne kan ikke anvendes til aflastningsboliger, når centerets plejefunktioner flytter.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der ved dette scenarie kan opstå problemer med udlejningen af de eksisterende ældreboliger efter nedlæggelsen af plejecenterdelen. Som nævnt ovenfor er udlejningen af ældreboliger lettere, når de befinder sig i nærheden af et plejecenter.

Scenarie 3

En tredje mulighed er, at kommunen at går i dialog med de lokale boligselskaber med henblik på at afklare, om boligselskaberne er interesserede i at købe hele Kildedalscenteret. Hvis der er interesse for at købe centeret, skal vilkårene for overdragelsen afklares, bl.a. i forhold til om centeret fortsat skal være ældreboliger, eller om centeret skal ændres (og eventuelt også ombygges) til familieboliger eller ungdomsboliger. Byrådet skal godkende en eventuel ændring af anvendelsen. Her vil det være en forudsætning, at der er et reelt behov for de nye boliger. Bevares boligerne som ældreboliger, skal

kommunen dække eventuelle udgifter til tomgangshusleje. Det skal ligeledes afklares, om biblioteket kan blive på den nuværende placering.

Ved afhændelse af kommunale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation kan overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit. Her kan det være en udfordring, at der er tale om indeksslån, som medfører at restgælden er relativt høj. En almen boligorganisation kan ikke overtage de eksisterende lån i KommuneKredit. Lånene må altså indfries og nye realkreditlån optages.

Det vil ligeledes være nødvendigt at afklare, hvad der skal ske med beboerne (lejerne) på centeret. Et væsentligt aspekt ved et salg af centeret er, at de eksisterende lejere ikke kan opsiges efter almenlejelovens §85, når ejendommen skal sælges. Kommunen kan tilbyde lejerne en anden bolig, men det er lejerens frie valg, om det tilbudte accepteres. For at undgå denne situation kan det være nødvendigt, at man efter et valgt skæringstidspunkt ophører med at visitere nye lejere til boligerne. Det vil betyde en ukendt og uforudsigelig udgift til tomgangshusleje afhængig af, hvor hurtigt de eksisterende lejemål ophører. Alternativt kan det aftales at boligselskabet overtager centeret med lejere, hvorefter boligselskabet genudlejer og renoverer når de enkelte lejekontrakter udløber. Der vil dog skulle ske en afklaring af, hvad der skal ske med beboerne i plejeboligerne.