



2021

## **Notat: Status omlægning af boliger samt mulighed for udbygning af eksisterende plejehjem**

I Ishøj Kommune stiger andelen af ældre borgere. Denne udvikling er ikke unik for Ishøj, men kendetegner udviklingen i størstedelen af landets kommuner. Ishøj Kommune ligger dog højest, når der ses på den forholdsmæssige stigning i antallet af borgere +80 år. Selvom der ikke kan sættes lighedstegn mellem alder og behovet for plejehjemspladser, vil den stigende ældrebefolkning alt andet lige medføre et stigende plejehjemspladsbehov. Samtidig ses der også en tendens til, at der kommer flere komplekse plejkrævende borgere end tidligere, som er i målgruppen for en plejehjemsplads. Det belaster den kommunale hjemmeplejen og betyder, at Ishøj Kommune ikke kan overholde plejehjemsgarantien.<sup>1</sup> Der har været indført forskellige indsatser for at udsætte behovet for at etablere flere plejehjemspladser i kommunen, herunder øget rehabiliteringsindsats for borgere i Hjemmeplejen samt omlægning af ældreboliger til plejehjemspladser. Med baggrund i den øgede tilgang af plejkrævende borgere bevilligede byrådet i maj midlertidige midler til Hjemmeplejen til at håndtere den øgede borgertilgang. På sigt vil den demografiske udvikling dog gøre det tiltagende sværere for Ishøj Kommune at overholde plejehjemsgarantien.

Med udgangspunkt i ovenstående havde byrådet anmodet administrationen om at forberede et oplæg til byrådsseminaret d. 27/28 maj 2021, hvortil der skulle udarbejdes en prognose for behovet for antallet af plejehjemspladser samt udarbejdes scenarier for opførelse af nyt plejehjem eller udbygning af eksisterende plejehjem i kommunen.

På byrådsseminaret i maj 2021 præsenterede administrationen derfor byrådet for den forventede prognose for plejehjemspladser (se bilag 4) samt forskellige løsningsmodeller for, hvordan kommunen kan imødekomme behovet for plejehjemspladser i fremtiden. Med baggrund i oplægget har byrådet bedt administrationen om at undersøge og beskrive følgende:

1. *Mulig udbygning af Torsbo med 30 plejehjemspladser*
2. *Mulig udbygning af Kærbo med 30 plejehjemspladser*
3. *Samarbejde med Bo Vest eller AAB om opførelse af de 30 plejehjemspladser*
4. *Proces for videre omlægning af ældreboliger og pladser til plejehjemspladser på Kærbo og Torsbo*

Indledningsvis gives en status på omlægning til plejehjemspladser.

### **Status på omlægning til plejehjemspladser**

Byrådet har truffet en principbeslutning om, at de eksisterende 30 ældreboliger på Kærbo med tiden omlægges til plejehjemspladser. Første fase af omlægningen er aktuelt i gang, hvormed 10 af ældreboligerne i løbet af sommeren/efteråret 2021 vil blive omlagt til 9 plejehjemspladser og et fællesrum. Derudover har byrådet primo 2021 godkendt, at en fleksibel omsorgsplads og et sanserum på Torsbo blev omlagt til to plejehjemspladser

Forventningen er at fase to og tre af omlægningen på Kærbo vil pågå i henholdsvis andet halvår af 2022 og 2023 med omlægning af 10 boliger hvert år. Beslutter byrådet fase to og tre af omlægningen vil de 30 ældreboliger på Kærbo med udgangen af 2023 være omlagt til 26 plejehjemspladser samt tre fællesrum og ét kontor.

---

<sup>1</sup> Siden d. 1. januar 2009 har kommunerne været forpligtet til at tilbyde en plejehjemsplads senest to måneder efter, en borger er visiteret hertil. Plejehjemspladsgarantien gælder dog kun, hvis borgeren står på den generelle venteliste, dvs. for de borgere, der søger alle plejehjem, og ikke hvis borgeren ønsker specifikke plejehjem.



En ældrebolig på Kærbo omlægges til plejehjemsplads, når boligen bliver ledig, eller hvis beboerens plejebehov forværres, hvormed beboeren reelt er i målgruppen for en plejehjemsplads. Her vil der foregå en revisitation, hvormed borgeren formelt set visiteres til en plejehjemsplads. I praksis er der ikke mange beboere, der fraflytter ældreboligerne på Kærbo, hvorfor omlægningen ikke for nuværende frigiver plejehjemspladser til borgere på venteliste hertil. Se bilag 1. vedrørende omlægning af boliger.

## **Udbygning af eksisterende plejehjem**

På baggrund af beregning af plejehjemspladsbehovet ud fra KL's beregningsmodel er det forventede behov for plejehjemspladser, at der potentielt er behov for ca. 15 yderligere plejehjemspladser i 2022 til 43 - 61 nye plejehjemspladser frem til 2031, se bilag. Det er administrationens vurdering, at yderligere 30 plejehjemspladser vil være tilstrækkeligt til at dække det fremtidige kendte behov for pladser.

Ved en udvidelse af et eksisterende plejehjem anbefales det på baggrund af erfaring, at man bygger ved siden af og ikke ovenpå af hensyn til eksisterende borgere, da der er større risiko for, at beboerne bliver konfuse og utrygge, hvis der bygges ovenpå frem for ved siden af. En udvidelse af de eksisterende plejehjem kan gøres på flere måder. Der kan bygges en ny afdeling i umiddelbar nærhed til det eksisterende eller der kan opføres en afdeling på en anden lokation.

I det følgende er administrationens vurdering af placeringsmuligheder ved eksisterende plejehjem. Efterfølgende gives en oversigt over finansieringsmodeller, der kan anvendes ifm. etableringen af nye plejehjemspladser.

### **Torsbo:**

Området omkring Torsbo vurderes fuldt udbygget. Det er ikke muligt at bygge nord og vest for Torsbo, da arealet er reserveret af transportkorridor, hvor der ikke må opføres ny bebyggelse. Transportkorridoren er en statslig reservation til fremtidige infrastrukturelle anlæg. Det er Transportministeriet, der træffer beslutning om hvorvidt transportkorridoren kan reduceres. Transportministeriet har ved den seneste revision af Fingerplanen ikke ønsket at justere ved den øst-vestgående strækning af transportkorridoren. En evt. ændring af korridoren vil blive udstedt i forbindelse med revision af landsplandirektiv for hovedstadens planlægning – Fingerplanen. Der er pt. ikke fra statens side udmeldt planer om en revision af Fingerplanen.

Politisk efterspørges om der kan bygges oven på de eksisterende plejehjemspladser. Det vil måske være muligt at bygge oven på de eksisterende plejehjemspladser på Torsbo. Hvis man ønsker dette, vil det kræve en ændret lokalplan for området. I dag må der kun opføres bebyggelse i maksimalt én etage og en bebyggelsesprocent på 25.

For at afklare om der fysisk/teknisk kan etableres plejehjemsboliger oven på de nuværende boliger, er det nødvendigt at igangsætte undersøgelser ved ekstern rådgiver ift. bygningens bæreevne, omlægning og etablering af tekniske installationer, tilgængelighed og brandforhold. Herudover vil byggehistorikken også skulle afklares samt hvilke gener der vil være for de nuværende beboere og om de kan de være i deres boliger under ombygningen, eller om det vil være nødvendigt med genhusning. Her er det vigtigt at have in mente, at beboerne på Torsbo er sårbare borgere med et stort plejebehov og for manges vedkommende også en demensproblematik. En rapport med de nævnte afklaringer forventes at kunne udarbejdes for 2-300.000 kr.



Hvis Torsbo skal rumme yderligere 30 plejehjemspladser vil det desuden være nødvendigt at udbygge køkkenet på Torsbo samt skabe yderligere personalefaciliteter, ligesom det vil være nødvendigt med mere plads til daghjemmet. Dertil kommer, at der vil være behov for yderligere parkeringspladser. Endelig skal det overvejes om Torsbo fortsat skal have status som demensplejehjem, som besluttet af byrådet tilbage i 2019, eller om en eventuel udvidelse af Torsbo vil ændre på denne status.

## **Kærbo:**

Indledende vurdering viser, at det fysisk er muligt at opføre en tilbygning svarende til bygning 2C på Kærbo på matrikel 16rp (se bilag 2), hvor der etableres en forbindelsesgang mellem de nye plejehjemspladser og det eksisterende plejehjem. Plejehjemspladserne vil kunne etableres i en selvstændig bygning uden markante forstyrrelser af de nuværende beboere på Kærbo i byggefasen. Når plejehjemspladserne er i drift, vil der kunne drages nytte af nærheden til eksisterende plejehjemsfaciliteter samt aktivitetscentret og daghjemmet på Kærbo.

Matrikel 16rp ejes af Ishøj kommune.. Umiddelbart kan der etableres de ønskede 30 plejehjemspladser samt service- og udearealer på kommunens grund, men det kan overvejes, at Ishøj Kommune kan forhandle med BO-VEST om at købe matrikel 16sq som ejes af Bo-Vest. Matriklen er en, er enubebygget hjørnegrund som ligger udtil Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej, med henblik på at opnå mere fleksible byggemuligheder og/eller senere udvidelsesmuligheder. Begge matrikler indgår pt. i et vedtaget lokalplansforslag til 47 almene familieboliger. Lokalplansforslaget har været i offentlig høring, men den endelige vedtagelse er udskudt, til der kan holdes et fysisk borgermøde. Det er ikke besluttet, hvornår det skal ske grundet Covid-19.

Der er ligeledes udarbejdet et udkast til købskontrakt samt et skema A<sup>2</sup>, der sikrer et salg af grunden samt et kommunalt grundtilskud til byggeriet. I henhold til planloven gælder det, at et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen af lokalplansforslaget. Det gælder, uanset hvad der er baggrunden for, at den endelige vedtagelse ikke er sket.

Hvis det ønskes at bygge til her, skal der derfor ske en politisk samt en juridisk stillingtagen til, om hvorvidt den igangværende lokalplanproces skal stoppes, samt hvordan Ishøj Kommune udtræder af den aftale, der er lavet med BO-VEST.

Status på det forventede byggeri af almene boliger er, at BO-VEST ønsker at opføre de planlagte almene boliger, som de har brugt en del ressourcer på at projektere. Da den udarbejdede købsaftale omkring salget, ikke er underskrevet, vurderer kommunens chefjurist, at kommunen ikke er bundet af en aftale. BO-VEST vil dog ikke udtale sig om sagen, før de har modtaget en skriftlig henvendelse fra Ishøj Kommune. BO-VEST er umiddelbart interesseret i at indgå en aftale om at opføre de 30 plejehjemspladser inden for rammebeløbet, og evt. drive det tilsvarende.

Etableres der yderligere 30 pladser på Kærbo skal den nuværende køkkenkapacitet gentænkes ift. Lager- og opbevaringsplads og der skal findes plads til yderligere personalefaciliteter. Der vil også være behov for flere parkeringspladser på området ved Kærbo.

## **Administrationens anbefaling af placering af 30 plejehjemspladser:**

Med baggrund i ovenstående beskrivelse af mulighederne for at etablere 30 plejehjemspladser på

---

<sup>2</sup> Skema A er et særligt skema, som skal bruges til ansøgningen om støtte fra Landsbyggefonden til alment nybyggeri eller renovering. Skema A-ansøgning omfatter, udover et økonomisk overslag over samtlige udgifter i sagen, blandt andet en projektbeskrivelse, en beskrivelse af finansieringen og af huslejen



Torsbo og Kærbo, anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med at udbygge Kærbo på matrikel 16rp. Det er administrationens vurdering, at det er denne løsning, der er bedst rent bygningsmæssigt samtidig med, at Kærbo er et plejehjem, der godt kan rumme yderligere 30 pladser. Samtidig er Kærbos centrale placering i kommunen attraktiv, hvilket også afspejles i, at mange borgere specifikt ønsker at bo på Kærbo, når de søger om plejehjem. Ligeledes rummer Kærbo et daghjem og aktivitetscenter, som kan benyttes i kapacitetsudvidelsen.

## Finansieringsmodeller for nye plejehjemspladser

Administrationen peger på to muligheder for finansiering af etablering af 30 plejehjemspladser samt drift heraf:

1. Ishøj Kommune kan selv opføre og drive pladserne
2. Samarbejde med et alment boligselskab om at opføre og drive pladserne

	<b>Kommunen opfører selv 30 pladser ved Kærbo</b>	<b>Samarbejde med alment boligselskab</b>
<b>Økonomi</b>	<b>Anlægssum:</b> Ca. 25.000 pr. kvm + moms For 30 pladser: 30 pladser x 74kvm. x 25.000 kr. = 55,5 mio. kr.  <b>Driftsudgifter:</b> Ca. 639.000 kr. pr. plads pr. år 30 x 639.000 kr. = 19,2 mio. kr./år	<b>Anlægssum:</b> Kommunalt grundtilskud 10 % Kan modsvares af indtægt ved grundsalg til formålet. (tilbagebetales). Kommunen kan købe/eje servicearealer eller leje og deponere et tilsvarende beløb  <b>Driftsudgifter:</b> Ca. 639.000 kr. pr. plads pr. år 30 x 639.000 kr. = 19,2 mio. kr./år
<b>Samdrift</b>	-	Indgåelse af samarbejdsaftale med kommunen i forhold til vedligehold af bygning og udearealer
<b>Anvisningsret</b>	100 % kommunen	100 % kommunen
<b>Kriterier</b>	Visitation	Visitation samt medlemskab af AAB
<b>Risiko ved tomgang</b>	100 % kommunen	100 % kommunen
<b>Personale</b>	Ansæt i kommunen	Ansæt i kommunen
<b>Husleje</b>	Ca. 1200-1250 pr. kvm.	ca. 1200 – 1250 pr. kvm

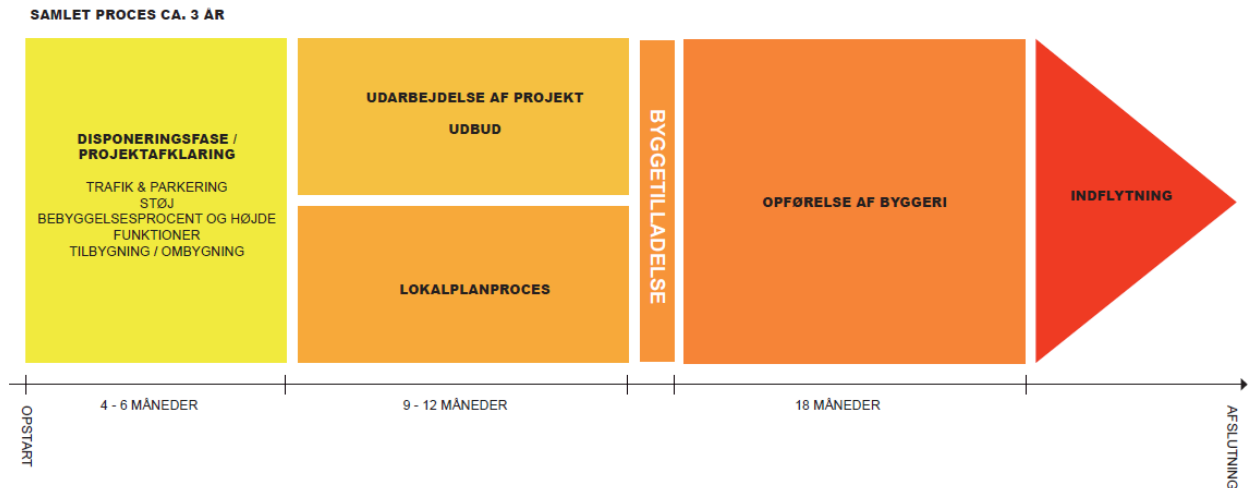
## Lejevilkår ved de to modeller:

De 30 plejehjemspladser vil få status som almene plejehjemspladser etableret efter almenboligloven. Plejehjemspladser efter almenboligloven er en del af den kommunale boligforsyning, og kan være ejet og drevet af kommunen, en almen boligorganisation eller en selvejende almen boliginstitution. Alle lejere i almene plejehjemspladser er omfattet af reglerne om beboerdemokrati i almenboliglovens §§ 35-40. Lejevilkårene er også de samme, idet almenlejeloven gælder for alle almene lejere. Udlejningen sker således på de samme vilkår, uanset ejerformen.

Hvad angår de økonomiske ulemper og fordele for kommunen, ved at en boligorganisation opfører boliger og servicearealer kontra når kommunen opfører i stedet, gennemgås i bilag 3.

## Tidsplan og proces:

Det tager ca. 3 år fra, at der træffes politisk beslutning om at opføre de 30 plejehjemspladser til pladserne, er klar til ibrugtagning, se figur.



Det er derfor forventningen, hvis det besluttes, at der skal etableres yderligere 30 plejehjemspladser i tilknytning til eksisterende plejehjem i Ishøj Kommune, at pladserne tidligst kan være i drift primo 2025.

*/Notat udarbejdet af Center for Voksne og Velfærd, Center for Ejendomme, Center for Byudvikling*