

REFERAT Fællesmøde mellem Seniorudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 06-05-2021

Mødedato Torsdag d. 06. maj 2021 kl. 14:45

Mødested Teams

Mødedeltagere Søren Rasmussen, Birgitte Kragh, Per Bødker Andersen, Mette Voss, Trille Nikolajsen, Hamlaoui Bahloul, Eea Vestergaard, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen, Simon Rømer, Yrsa Mastrup

Indholdsfortegnelse

Plejhjem med 70 plejeboliger i Munkebo - forskellige modeller.....	3
Underskriftsark.....	8

Punkt 1: Plejehjem med 70 plejeboliger i Munkebo - forskellige modeller

21/3507

Resumé

Under sagen 'Køb og ombygning af ejendom i Kolding Midtby' besluttede Byrådet den 15. december 2020, at der, som en del af udviklingsplanen for Munkebo, sker en klarlægning af mulighederne for at etablere et plejehjem i Munkebo.

I efterfølgende sag i Seniorudvalget den 9. marts 2021, og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 6. april 2021, besluttede de to fagudvalg, at der arbejdes videre med at belyse modeller for, hvordan der kan etableres et plejehjem med 60-70 plejeboliger i Munkebo.

Kolding Kommunes plejeboligplan 2021-2031 viser, at der er behov for 170 nye plejeboliger i 2031 i Kolding Kommune, og heraf bør 118 plejeboliger ligge i Kolding by. Samtidig viser den fysiske udviklingsplan for Seniorområdet, at der er behov for flere daghjemspadser for borgere med demens, og at daghjemspadserne f.eks. kan etableres i forbindelse med nyt plejehjem i Munkebo. Etableringen af nyt plejehjem i Munkebo er derfor faglig relevant.

Samtidig vurderer By- og Udviklingsforvaltningen og Alfabo, at der fysisk kan etableres 70 plejeboliger med tilhørende serviceareal i Munkebo (servicearealet omfatter daghjemlokaler). By- og Udviklingsforvaltningens anbefaling af grundstykke i Munkebo fremgår af bilag.

Nedenfor skitseres 3 modeller for ejerforhold på de 70 plejeboliger og tilhørende serviceareal på et plejehjem i Munkebo. Det foreslås, at der arbejdes videre med model 1.

Model 1 og model 2, hvor Alfabo ejer plejeboligerne, har den økonomiske fordel for kommunen, at plejeboligerne indgår som en del af det erstatningsbyggeri Alfabo er stillet i udsigt. Herved kan kommunens grundkapitaludgifter til erstatningsbyggeri reduceres, svarende til grundkapitaludgiften til opførelsen af plejeboligerne. Det er desuden Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningens erfaring, at ens ejerforhold på plejeboliger og serviceareal fungerer mest hensigtsmæssigt.

Sagen behandles i

Fællesmøde mellem Seniorudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

Forslag

Senior-, Sundheds- og Fritidsdirektøren og By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om opførelse af nyt plejehjem i Munkebo med ca. 70 plejeboliger (inklusive serviceareal) kombineret med ca. 55 daghjemspadser.

at det beslutes, at der arbejdes videre med model 1 med Alfabo som byggeherre, jf. beskrivelsen i sagsfremstillingen. Alfabo ejer de 70 plejeboliger og servicearealet, og Kolding Kommune varetager driften.

at det nye plejehjem placeres ved siden af skolen i den sydvestlige del af Munkebo som anbefalet i bilaget, med de konsekvenser, at der skal ske nedrivning af 3 boligblokke.

at formand og næstformand i Seniorudvalget indtræder i bedømmelsesudvalget i forbindelse med tildeling af projektet.

at de tilhørende to ændringsforslag til budget 2022-2025, vedrørende etablering og drift af plejehjem med ca. 70 plejeboliger og etablering og drift af ca. 55 daghjemspadser, fremsendes til budgetforhandlingerne for budget 2022-2025.

Beslutning Fællesmøde mellem Seniorudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-05-2021

Et flertal (Seniorudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Benny Dall (Ø)) stemte hverken for eller imod.

Sagsfremstilling

Nedenfor skitseres 3 modeller med forskellige ejerforhold på plejeboligdelen og servicearealet på plejehjemmet i Munkebo. Kolding Kommune har erfaring med alle 3 modeller, og oplever i praksis ikke de store forskelle mellem modellerne.

Model 1: Alfabo ejer plejeboligerne og serviceareal og Kolding Kommune driver plejehjem

Der etableres et plejehjem med ca. 70 plejeboliger og tilhørende serviceareal inklusiv ca. 55 daghjemspadser til borgere med demens. Plejeboligerne og servicearealet ejes af Alfabo, og Kolding Kommune lejer servicearealet af Alfabo. Driften af plejehjemmet varetages af Kolding Kommune.

Fordele: Kolding Kommune har, under nærmere forudsætninger, tilkendegivet at være indstillet på at yde erstatningsbyggeri til de boligorganisationer, der, som følge af udviklingsplanerne, skal nedrive og-/eller frasælge boliger. Såfremt Alfabo bliver ejer af plejeboligerne i Munkebo, indgår disse som en del af det erstatningsbyggeri, som Alfabo er stillet i udsigt, hvorved kommunens grundkapitaludgifter til erstatningsbyggeri kan reduceres tilsvarende grundkapitaludgiften til opførelsen af plejeboligerne. Forvaltningerne har desuden erfaring med, at det fungerer mest hensigtsmæssigt, hvis ejerforholdet på plejeboligdelen og servicearealet er ens – dette f.eks. i forhold til bygningsdriften. Derfor er det en fordel, hvis Alfabo kommer til at eje både plejeboligdelen og servicearealet.

Ulemper: En ulempe kan være, at bygningsejer (Alfabo), og driften af plejehjemmet (Kolding Kommune) er to forskellige parter. Hvis der f.eks. ønskes forbedringer, ændringer eller renoveringer i bygningsstrukturen, for at sikre den bedst mulige pleje, kræver det dialog mellem Kolding Kommune og Alfabo. Flere af Kolding Kommunes eksisterende plejehjem har opdelt ejerforhold og drift. Fælles forståelse og konkrete samarbejdsaftaler medvirker her til at skabe de nødvendige løsninger.

Ovenstående ejer- og driftforhold, hvor et boligselskab ejer plejeboligerne og servicearealet, og Kolding Kommune driver plejehjemmet, eksisterer f.eks. på Olivenhaven Plejehjem (ligeledes Alfabo).

Model 2: Alfabo ejer plejeboligerne, og Kolding Kommune ejer servicearealet og driver plejehjemmet.

Der etableres et plejehjem med ca. 70 plejeboliger og tilhørende serviceareal, inklusiv ca. 55 daghjemspadser til borgere med demens. Plejeboligerne ejes af Alfabo, og Kolding Kommune ejer serviceareal og varetager driften af plejehjemmet.

Fordele: At Kolding Kommune selv ejer servicearealet medfører, at tilpasninger og renovering af servicearealet (f.eks. for at optimere forholdene for beboerne og driften af plejehjemmet) ikke skal drøftes med boligselskabet, men alene skal drøftes internt i Kolding Kommune mellem Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen.

Såfremt Alfabo bliver ejer af plejeboligerne, vil disse indgå som en del af det erstatningsbyggeri, som Alfabo er stillet i udsigt, hvorved kommunens grundkapitaludgifter til erstatningsbyggeri kan reduceres tilsvarende grundkapitaludgiften til opførelsen af plejeboligerne. Se nærmere herom under fordele ved model 1.

Ulemper: Ved renoveringer, der går på tværs af plejeboligdelen og serviceareal, er det en ulempe, at plejeboligdelen er ejet af én part og servicearealet af en anden part.

Ovenstående ejer- og driftforhold, hvor et boligselskab ejer plejeboligerne, og Kolding Kommune ejer servicearealet og driver plejehjemmet eksisterer f.eks. på plejehjemmet Kongsbjergvej.

Model 3: Kolding Kommune ejer plejeboligerne og servicearealet. Kolding Kommune driver plejehjemmet.

Der etableres et plejehjem med ca. 70 plejeboliger og tilhørende serviceareal, og ca. 55 daghjemspadser til borgere med demens. Plejeboligerne og servicearealet ejes af Kolding Kommune, og driften af plejehjemmet varetages af Kolding Kommune.

Fordele: At Kolding Kommune selv ejer plejeboligerne og servicearealet medfører, at tilpasninger, renoveringer og ændringer i servicearealet, såvel som overgangene til plejeboligareal, ikke skal drøftes med boligselskabet, men alene skal drøftes mellem Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen.

Ulemper: Såfremt Kolding Kommune bliver ejer af plejeboligerne i Munkebo, vil disse ikke indgå som en del af det erstatningsbyggeri, som Alfabo er stillet i udsigt, hvorved kommunens grundkapitaludgifter til erstatningsbyggeri ikke kan reduceres som under model 1 og model 2.

Ovenstående ejer- og driftforhold hvor Kolding Kommune ejer både plejeboligerne og servicearealet, og driver plejehjemmet gælder f.eks. for plejehjemmet Bertram Knudsens Have.

Generelt ift. etableringsøkonomien:

Uanset om model 1, 2 eller 3 vælges, er den kommunale udgift til etablering af et indflytningsklart plejehjem cirka 77,8 mio. kr., og daghjem cirka 17,2 mio. kr. (2021-niveau). Alfabos finansiering af plejeboligdelen med låntagning og beboerindskud kommer oven i dette beløb. Anlægs- og driftsøkonomien for Kolding Kommune er nærmere beskrevet i de 2 tilhørende ændringsforslag til budget 2022-2025.

Den overordnede økonomi forbundet med etableringen af plejehjem med 70 plejeboliger og daghjem med 55 pladser er beskrevet nedenfor:

Beløb i 1.000 kr.

Plejehjem med 70 plejeboliger

Daghjem med 55 pladser

Udgifter:

70 plejeboliger af 70 m2	126.000	Daghjemslokaler 720 m2	15.200
Serviceareal på 1.750 m2	33.915	Flytteomkostninger, afvikling pavillon og inventar)	2.000
Inventar, køkkenudstyr, It, telefoni, kabling, loftskinner, demenssikring mm	25.260		
Diverse: F.eks. projektstyring, og opstartsudgifter	5.700		
Udgifter i alt	190.875		17.200

Finansiering:

Lånoptagning plejeboliger (ca. 88 %) (Alfabo)	110.615	Deponering daghjemslokaler (Kolding Kommune)	15.200
Beboerindskud plejeboliger (ca. 2 %) (Beboerne)	2.520	Flytteomkostninger, afvikling af pavillon og inventar) (Kolding Kommune)	2.000
Grundkapital (Kolding Kommune)	12.865		
Deponering, serviceareal (Kolding kommune)	33.915		
Inventar, køkkenudstyr, IT, telefoni, kabling, loftskinner, demenssikring m.m. (Kolding Kommune)	25.260		
Diverse, f.eks. projektstyring, og opstartsudgifter (Kolding Kommune)	5.700		

Finansiering i alt	190.875	17.200
Finansiering/anlægsbevilling for Kolding Kommune	77.800	17.200

Generelt ift. driftsøkonomien:

Uanset om model 1,2 eller 3 vælges, er den kommunale årlige merudgift til drift fra år 2027 relativ ens, og udgør ca. 37,8 mio. kr. til plejehjem, og ca. 4,8 mio. kr. til daghjem. (ejerforholdet på servicearealet, huslejen til Alfabo og reglerne om frigivelse af deponeringsmidlerne kan medføre mindre variationer mellem de 3 modeller). Anlægs- og driftsøkonomien for Kolding Kommune er nærmere beskrevet i de 2 tilhørende ændringsforslag til budget 2022-2025.

Generelt i forhold til antal plejeboliger:

I alle modellerne foreslås det, at der etableres ca. 70 plejeboliger og tilhørende daghjem med plads til ca. 55 borgere med demens. Erfaringen fra andre plejehjem i Kolding Kommune, og erfaringer på landsplan, er, at ca. 70 plejeboliger udgør et godt grundlag for at kunne drive plejhjemmet mest hensigtsmæssigt, anvende personaleressourcerne hensigtsmæssigt (f.eks. i forhold til nattevagtdækning), og sikre trivsel for beboerne. De nuværende 13 plejehjem i Kolding Kommune varierer i størrelse fra 12 til 90 plejeboliger.

Etablering af et plejehjem med ca. 70 plejeboliger og ca. 55 daghjemspladser i Munkebo, er i overensstemmelse med vurderingen i Plejeboligplan 2021-2031, hvori der vurderes, at der i Kolding Kommune er behov for 170 nye plejeboliger frem mod år 2031. Kolding by (som Munkebo hører under) kommer til at mangle 118 af de 170 pladser.

Generelt i forhold til placeringen af plejhjemmet i Munkebo:

Forskellige muligheder for placering af et plejehjem i Munkebo har været afsøgt. Med afsæt heri foreslås det, at plejhjemmet placeres i det sydvestlige hjørne af Munkebo, da det er væk fra større indfaldsveje og støj, der kan virke generende på plejhjemsbeboerne. En placering tæt på større veje er desuden særdeles uhensigtsmæssig i forhold til sikkerheden for dørsøgende plejhjemsbeboere, eller plejhjemsbeboere der har tendens til at forlade plejhjemmet. Placering af et plejehjem tæt på f.eks. Vejlevej, kan skabe utryghed for beboerne og deres pårørende på og omkring plejhjemmet, som følge af risikoen for at en plejhjemsbeboer bevæger sig ud på en stærkt trafikeret vej. Med demenssikring og naturlig afskærmning er der fokus på, at beboerne ikke forlader plejhjemmet. Der vil dog uundgåeligt opstå situationer, hvor plejhjemsbeboere bevæger sig væk fra plejhjemmets område. I langt de fleste tilfælde opdages dette hurtigt af personalet, blandt andet ved hjælp af demenssikring. Det er derfor vigtigt, at der i en vis radius om plejhjemmet ikke er stærkt trafikerede veje, der kan udgøre en væsentlig risiko for dørsøgende plejhjemsbeboere.

Den anbefalede placering er samtidig tæt på Munkevænget skole og centralt i Munkebo området, hvilke kan bidrage til at skabe liv og aktiviteter på- og ved plejhjemmet (jf. bilaget for en uddybning af den anbefalede grundplacering).

Placeringen af plejhjemmet i det sydvestlige hjørne af Munkebo, som anbefalet i bilaget, forudsætter nedrivning af 3 boligblokke med 92 almene familieboliger. Nedrivning af boligblokke med 92 almene familieboliger, og samtidig etablering af ca. 70 plejeboliger, er således et element i indfrielsen af målet i udviklingsplanen for Munkebo om at reducere andelen af almene familieboliger til 60 %. Alle beboere i de 3 boligblokke bliver tilbudt nye lejligheder i Munkebo, der i størrelse og husleje er identisk med deres nuværende lejlighed. Beboerne holdes desuden udgiftsneutrale i forhold til indskud, flytteomkostninger m.m. I afdelingen er der årligt en naturlig fraflytning på ca. 10 %, og Alfabo kan derfor sikre, at alle beboere får mulighed for at blive boende i Munkebo.

Generelt i forhold til daghjemspladser:

Behovet for ca. 55 daghjemspladser for borgere med demens indbefatter, som anbefalet i den fysiske udviklingsplan for Seniorområdet, at de eksisterende 36 daghjemspladser på Munkensdam og Birkebo plejehjem nedlægges, samtidig med at der etableres 19 nye daghjemspladser, grundet den demografiske udvikling og et stigende pres på ventelisten til daghjem.

Det er mest hensigtsmæssigt, at daghjemmet etableres samtidig med plejhjemmet.

Det anslås, at der er behov for 720 m² daghjem som kan bygges sammen med servicearealet på plejhjemmet, så f.eks. toiletforhold og cafeteria kan deles mellem plejhjemmet og daghjemmet for borgere med demens.

Generelt i forhold til tidsplan:

Uanset om model 1, 2 eller 3 vælges, forventes det, under forudsætning af Byrådets godkendelse af nedrivning af de 3 boligblokke og tilvejebringelsen af finansiering, at et plejehjem i Munkebo kan ibrugtages i starten af 2027. Endelig fastlæggelse af ibrugtagingsdato afhænger af en politisk drøftelse af andre muligheder for etablering af flere plejeboliger i Kolding Kommune, herunder de muligheder, der er anført i Kolding Kommunes fysiske udviklingsplan for Seniorområdet.

Modeller baseret på kommunal drift af plejehjemmet:

I alle 3 modeller er antaget, at driften af plejehjemmet er kommunal. Modellerne belyser således ikke mulighederne for at en privat operatør driver plejehjemmet som f.eks. Vonsildhave plejehjem.

Friplejehjem ikke indeholdt i modellerne:

Plejehjemmet i Munkebo er italesat som et kommunalt plejehjem. Hermed forstår forvaltningen, at plejehjemmet drives af Kolding Kommune, og at anvisningsretten til boligerne ligger hos Kolding Kommune. Derfor indgår friplejehjem ikke i de beskrevne modeller.

Den videre proces:

Efter politisk afklaring og tilvejebringelse af finansiering startes en byggestyregruppe med repræsentanter med byggeteknisk viden og plejefaglig viden. Senere nedsættes et bedømmelsesudvalg, der skal udvælge det endelige projekt. Bedømmelsesudvalget består typisk, udover faglige repræsentanter, af formand og næstformand fra Seniorudvalget.

Bilag

By- og Udviklingsforvaltningens anbefaling af grundstykke til plejehjem og daghjemspadser.pdf

Plejehjem med 70 plejeboliger.pdf

Daghjem med 55 pladser til borgere med demens.pdf

Punkt 2: Underskriftsark

Resumé

Hvert deltagende udvalgsmedlem skal godkende beslutningsprotokollen ved at trykke ”godkend” under punktet ”underskriftsark” i First Agenda.