

Notatark

Sagsnr. 27.42.00-P05-1-13

Sagsbehandler

Thomas Frank

18.10.2014

Muligheder for anden anvendelse af Kuren i Juelsminde

Demografien ændrer sig således, at antallet af ældre borgere stiger samtidig med at gennemsnitsalderen stiger. Det giver nogle udfordringer for den kommunale service.

De ældre der i dag kommer i plejebolig er væsentlig dårligere end det var tilfældet for få år tilbage. Samtidig er efterspørgslen efter de såkaldte ældreboliger faldet markant, og det er nu hovedsageligt kun i kommunens tre større byer, hvor der fortsat er en rimelig balance mellem antal ældreboliger og efterspørgsel. Denne udvikling har allerede afstedkommet en politisk beslutning om, at påbegynde en regulering af antallet af ældreboliger, så det svarer til behovet i fremtiden.

Ud over de ældreboliger, der allerede har været behandlet politisk, så er der også et behov for at forholde sig til fremtiden for Kuren i Juelsminde. Også her er der almene ældreboliger, der administreres af et boligselskab, mens Hedensted Kommune har udlejningsforpligtigelsen og dermed udgifterne til eventuel tomgangsleje.

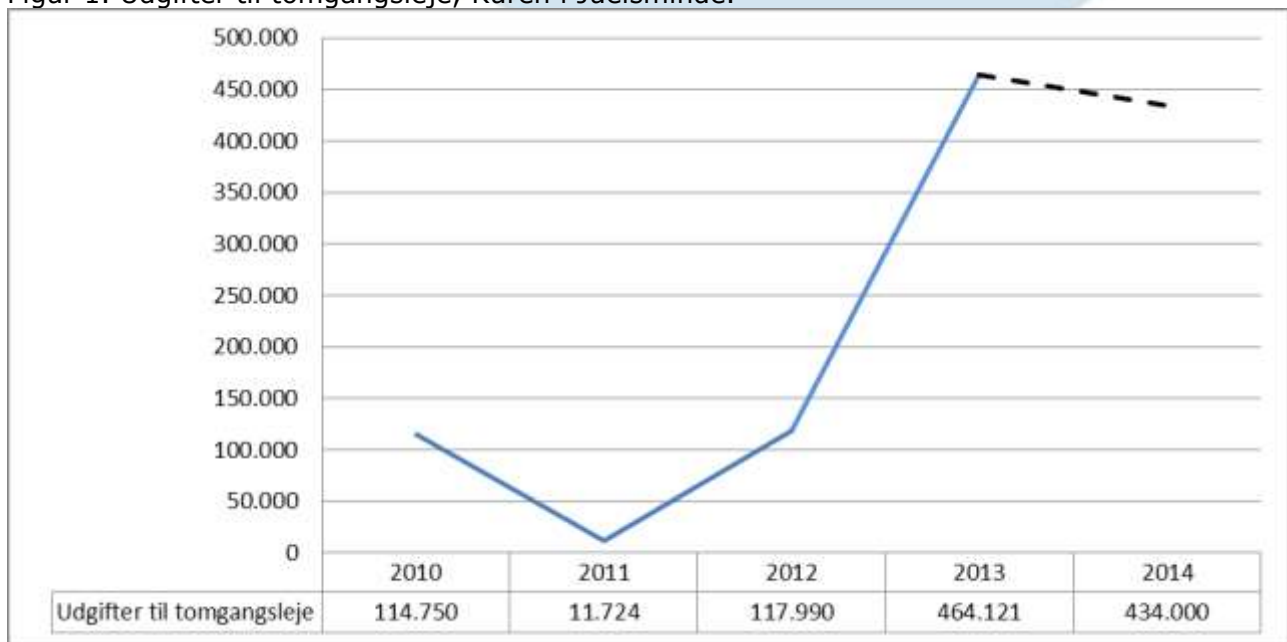
Kuren består af en ældre hovedbygning (gammelt kurhotel fra 1898), og to fløje, som er fra 1996-1998. Siden omdannelsen af Kuren til ældreboliger og ombygningen i 1998, så har boligerne hovedsageligt været beboet af de samme beboere. Udskiftningen har været forholdsvis lille, og efter 15 år, så er mange af disse beboere døde eller flyttet i plejebolig.

Samtidig har efterspørgselsmønstret for ældreboliger ændret sig, og kombineret med at boligernes indretning og placering ikke fremstår attraktive eller opdaterede, så oplever man stigende tomgang i boligerne. Der er aktuelt (ultimo 2014) 3 ledige boliger ud af i alt 33.

Samtlige boliger er omfattet af en kommunal anvisningsret, hvilket betyder, at Hedensted Kommune betaler tomgangsleje, når boligerne ikke kan udlejes. Figur 1 viser udviklingen i tomgangsleje for Kuren de seneste 4 år, samt forventninger til udgifterne for 2014.



Figur 1. Udgifter til tomgangsleje, Kuren i Juelsminde.



Det er uvist om udlejningsproblemerne, og dermed tomgangslejen, har stabiliseret sig omkring de knap 500.000 kr. årligt. Tidligere har forventningen været yderligere fraflytning uden tilsvarende indflytninger. Men, som man kan se herover, forventes der ikke en stigning fra 2013 til 2014.

Situationen problematiseres yderligere af, at restgælden i bygningerne er ca. 27 mio. kr.

Ud over den rent økonomiske udfordring, så er det tilsvarende af betydning, at Kuren over tid har fået et mindre godt ry i området, ligesom den vigende efterspørgsel betyder, at bygningerne fremstår tomme og uden liv. Den rent økonomiske kalkule kan være, at selv med en udgift på mellem 500.000-1 mio. kr. om året til tomgangsleje, så er det forholdsvis billigt i forhold til, at frikøbe bygningerne eller lignende. På den anden side er der hensynet til lokalområdet og muligheden for, at skabe mere liv i bygningerne og herved øge værdien af Kuren for hele Juelsminde.

I det følgende afsnit vil den generelle udvikling på seniorområdet blive beskrevet kort, herunder efterspørgselsmønstre og udbud af boliger. Derefter præsenteres og diskuteres en ny anvendelse af Kuren.

Udviklingen på seniorområdet

Det er efterhånden velkendt, at demografien over de seneste år har ændret sig markant og fortsat forventes at gøre det de næste mange år. Befolkningen bliver ældre og ældre, hvilket giver nye udfordringer i mange dele af den offentlige sektor. Det er dog samtidig også meget uklart, hvor store udfordringer der bliver tale om, og hvordan de konkret vil manifestere sig. Ud over at befolkningen bliver stadig ældre, så bliver befolkningen også stadig mere friske i pensionistårene. Det betyder imidlertid ikke at de ældre ikke får behov for pleje i fremtiden, men det betyder at de sygdomme og lidelser som de ældre vil bringe med sig ind i plejeboligerne er under forandring, og vil givetvis fortsat være det. Man oplever således ældre der i stigende grad har komplekse sygdomsproblemstillinger, og de kan være endog meget dårlige, når de flytter i plejebolig. Samtidig er demens en stigende udfordring.

Tilsammen betyder det, at det er meget svært at forudsige behovet for plejeboliger i fremtiden. Men det er helt oplagt, at man i det omfang, der renoveres og bygges plejeboliger til ældre, bør sikre fleksibilitet i indretningen, således man er bedste muligt rustet til fremtiden.

På de følgende sider gives et kortfattet overblik over udbud og efterspørgselsmønster og – niveau i Hedensted Kommune.

“Udbud” af plejeboliger

En indikation af det aktuelle indbyrdes niveau i forhold til antallet af plejehjemsboliger (tabel 1) og de ældres efterspørgselsmønster får man ved at se på udviklingen i Hedensted Kommune over de seneste år (figur 2).

Tabel 1. Fordeling af plejeboliger i Hedensted Kommune fordelt på distrikter.

	Distrikt vest	Distrikt midt	Distrikt øst
Antal indbyggere*	13.443	18.984	13.371
Antal indbyggere +65 år	2.210	3.077	3.228
Gennemsnitsalder	39,34	39,28	44,42
Antal plejeboliger	121 (inkl. Højtoften)	71 (excl. korttid- spladser)	145
Antal indbyggere pr. plejebolig	111	225	92
Antal indbyggere på 65 år eller over pr. plejebolig	18	43	22

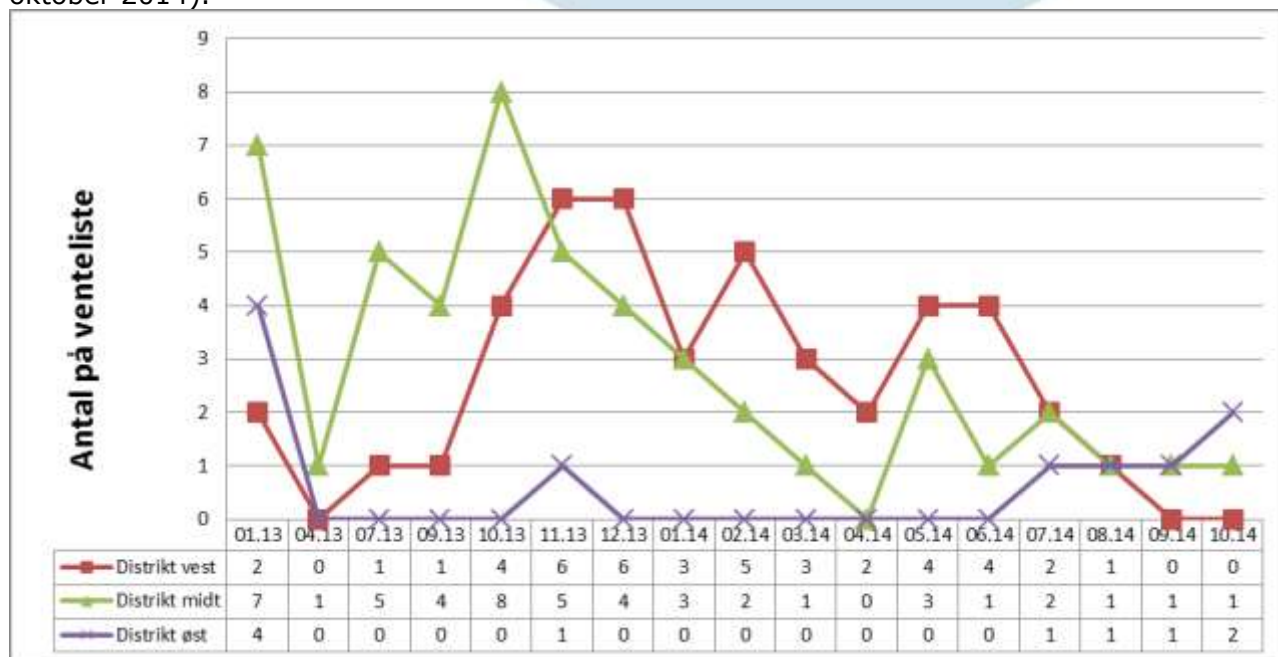
*Der mangler 309 borgere, som det ikke har været muligt at placere geografisk i forhold til distrikterne.

Tabel 1 viser, at der er forholdsvis stor forskel på hvor mange ældre der er pr. plejebolig mellem de tre distrikter. Således er man bedst dækket i distrikt vest og øst, hvor der er 18 henholdsvis 22 ældre over 65 år pr. plejebolig. Set i forhold til antal ældre over 65 år, så er dækningen af plejeboliger ca. halvt så god i distrikt midt i forhold til de to andre distrikter.

Efterspørgselsmønster på plejeboliger i Hedensted Kommune

Udviklingen i demografien, hvor der blandt andet bliver stadig flere ældre borgere betyder ikke nødvendigvis et tilsvarende stigende pres på seniorområdet i form af stigende ventelister. Figur 2 herunder viser udviklingen i ventelisten til plejebolig i Hedensted Kommune for januar 2013 til oktober 2014 fordelt på distrikter.

Figur 2. Udvikling i venteliste til plejeboliger pr. måned fordelt på distrikter (januar 2013-oktober 2014).

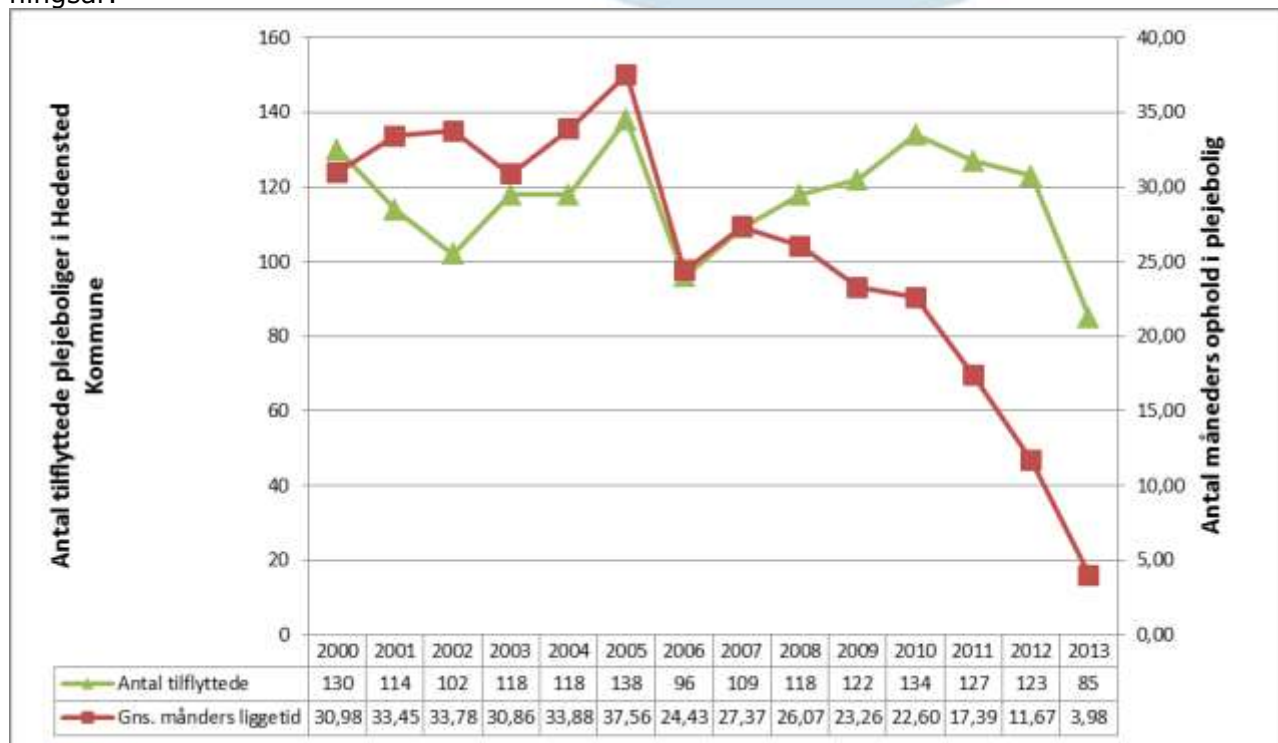


Det fremgår af figur 2, at presset på ventelister til plejeboliger i Hedensted Kommune er aftaget de seneste 17 måneder. Billedet er generelt for alle tre distrikter. Den demografiske udvikling manifesterer sig således ikke umiddelbart i et stigende pres for flere plejeboliger.

Det betyder ikke, at den demografiske udvikling ikke nødvendigvis påvirker seniorområdet. Som nævnt ovenfor, så oplever man en ændring i tilstanden af de ældre, som flytter i plejebolig. Derfor kan det også være interessant, at se på, hvor lang tid de ældre opholder sig i plejeboligen, og hvordan denne udvikling har været over tid. Figur 3 (herunder) viser udviklingen i hvor lang tid beboerne har opholdt sig i plejebolig i Hedensted Kommune fra 2000-2013.

I forbindelse med læsningen af figuren skal man være opmærksom på et par ting. For det første er data trukket medio oktober 2013. I alt indgår der 3250 borgere. For de borgere, som medio oktober 2013 ikke var fraflyttet eller døde har alle fået tildelt 14. oktober 2013 som fraflytningsdato. Det drejer sig om 321 borgere. Årsagen er, at disse borgere ellers ikke ville indgå i statistikken. I stedet indgår de nu med den 'liggetid', som de minimum opnår i deres plejebolig.

Figur 3. Udvikling i hvor lang tid beboerne opholder sig i plejebolig i Hedensted Kommune, samt antallet af beboere der fraflytter (inkl. døde) plejebolig (2000-2013). Inddelt efter idflyttingsår.



Figur 3 viser for det første, at de beboere der flyttede ind i en plejebolig i Hedensted Kommune i 2000 i oktober 2013 i gennemsnit havde boet i plejebolig i knap 31 måneder før de fraflyttede eller døde. Tilsvarende er tallet i 2013 godt og vel 4 måneder. Da det i sagens natur vil være færre personer der har 'nået' at fraflytte i 2013 (også fordi de jo er tilflyttet senere), da data er trukket i oktober dette år, så er 2012 og 2011 bedre indikatorer for hvor lang tid borgerne reelt når at opholde sig i plejebolig – altså 17 måneder henholdsvis 11,5 måneder. Set over hele tidsperioden er længden af den periode som borgere opholder sig i plejeboliger faldende – særligt fra 2004/2005 og frem til 2011 (igen bør 2013 og muligvis også 2012 udelades).

Ser vi på den anden linje på figur 3, så er antallet af tilflyttede forholdsvis stabilt – igen bør man se bort fra 2013.

Opsamling

Som det fremgår ovenfor, så betyder den ændrede demografi ikke automatisk et pres på plejeboliger (og ældreboliger) i Hedensted Kommune. Men man kan konstatere en udvikling i sammensætningen af borgere på området. Ud over man oplever borgere med mere komplekse problemstillinger, herunder stigende udfordringer omkring demens, så er der også stigende udskiftning i plejeboligerne. Denne øgede udskiftning, muligvis som følge af, at der er tale om noget ældre borgere end tidligere, som også tilsvarende er dårligere ved indflytningstidspunktet, kan også være en del af forklaringen på den faldende efterspørgsel efter plejeboliger.

Spørgsmålet er om og I så fald hvad man kan gøre for at imødekomme udfordringerne på Kuren. Nedenfor skitseres seks muligheder:

- Ombygning til almene familieboliger
- Anden kommunal anvendelse
- Afhændelse til privat aktør
- Delvis nedrivning
- Omdannelse til plejecenter

- Ingen ændringer

Ombygning til almene familieboliger

Bygningerne kan ombygges til almene boliger, hvor boligselskabet overtager udlejningsansvar og forpligtigelsen. Beliggenheden er rigtig god, og der vil være mulighed for havudsigt fra flere af boligerne.

Imidlertid er bygningerne meget gamle, og indretningen i både tilbygningerne og hovedbygningen skal laves helt om for at boligerne bliver attraktive. Tilsammen betyder det, at det vil blive besværligt at projektere og gennemføre en så omfattende ombygning, og det vil ligeledes blive forholdsvis dyrt.

En ombygning vil muligvis kunne finansieres via den såkaldte femtedelsordning, hvor Hedensted Kommune skal bidrage med 1/5 af ombygningssummen. Men dette afhænger af Landsbyggefondens tilsagn. Samtidig vil man fortsat have den eksisterende restgæld på 27 mio. kr., som skal forrentes via huslejerne, hvilket kan gøre boligerne, som i forvejen er forholdsvis dyre, endnu dyrere.

Anden kommunal anvendelse

Det har tidligere været undersøgt om der er andre kommunale formål, som Kuren kan anvendes til. Foreløbigt er der dog ikke fundet noget. Det kan dog være en mulighed, at afvente eventuel anden anvendelse.

Dette vil dog fordre en ommærkning af boligerne, da de i dag er støttested med formål som ældreboliger.

Afhændelse til privat aktør

Da Kur-bygningerne er særdeles attraktivt beliggende tæt på vandet, havnen og byen, vil området også kunne sælges til en privat aktør, som efterfølgende vil kunne omdanne bygningerne/området til attraktive lejeboliger, ejerboliger eller noget tredje.

Dette vil i så fald først kræve, at Landsbyggefondene godkender en ansøgning om nedlæggelse af boligerne som almennyttige boliger. Efterfølgende vil man skulle indfri restgælden på ca. 27 mio. kr., hvilket Hedensted Kommune vil hæfte for. Udgiften på 27 mio. kr. vil blive reduceret afhængig af salgsprisen for grund og bygninger. Umiddelbart vurderes salgsprisen til maksimalt 5 mio. kr.

Delvis nedrivning

Som nævnt indledningsvist, så er udfordringen for ældreboligerne på Kuren at der er aftagende efterspørgsel. De forrige scenarier bygger på en antagelse om, at der på længere sigt slet ikke vil være søgning til boligerne – eller i hvert fald en minimal søgning.

En anden mulighed kan være, at beholde boligerne som ældreboliger i deres nuværende form, men at reducere i antallet af ældreboliger med f.eks. 10 stk. Konkret vil disse boliger skulle nedlægges med godkendelse fra Landsbyggefondene og efterfølgende rives ned.

Denne løsning vil betyde udgifter til indfrielse af restgæld i de boliger, der skal nedlægges (ca. 800.000 kr. pr. bolig), samt udgifter til nedrivning på minimum 1,5 mio. kr. Denne kapital kan støttes af Landsbyggefondene med 2-3/5, og med kommunal støtte på 1/5. Det vil svare til udgifter for Hedensted Kommune på ca. 2 mio. kr.

Ulempen ved denne løsning er, at boligerne fortsat vil være mindre attraktive grundet indretningen, samtidig med, at det er uvist om man på længere sigt vil kunne leje de resterende 23 boliger ud. Hvis de resterende boliger fortsat ikke kan lejes ud, så vil der igen være udgifter til tomgangsleje for Hedensted Kommune.

Kuren som 'kur'plejecenter – herunder helhedsplan for plejecentre i Juelsminde

Kurens historie, som gammelt Kurhotel, gør det nærliggende, at genoplive denne historie, men nu i et regi af et plejecenter. Da bygningerne allerede er indrettet til ældreboliger, og boligerne i stor udstrækning tager højde for de krav der er for at kunne yde pleje, så kan bygningerne omdannes til plejecenter med 24 pladser/boliger.

Da der med Plejecenter Birkelund i forvejen er en del plejehjemsboliger i Juelsminde, så giver det mening, at se et sådan projekt, som en del af en helhedsplan for plejeboliger i Juelsminde generelt.

Lejlighederne på Plejecenter Birkelund er generelt meget små. Samtidig er antallet af plejeboliger i Juelsmindeområdet på et nogenlunde niveau, hvorfor en øgning af dette antal med 24 (Kuren) vurderes at medføre en overkapacitet. Man kan i stedet slå de to udfordringer sammen, og omlægge de 24 lejligheder på Plejecenter Birkelund til 12 lejligheder. Dermed vil Plejecenter Birkelund blive langt mere tidssvarende, og det samlede antal plejeboliger kun øges med netto 12 lejligheder.

I forhold til driften, vil man samtidig opnå den fordel, at omkostningerne på Birkelund falder (fra 24 lejligheder til 12 lejligheder), ligesom ledelse og planlægningsfunktionerne på Plejecenter Birkelund også kan håndtere Kuren.

En sådan løsning vil kræve ombygning og efterfølgende driftsomkostninger til plejecenter i bygningerne. Nogen samdrift med Birkelund kan komme på tale, men egentlige stordriftsfordele eller lignende vurderes som begrænsede.

Man vil kunne dække en del af de øgede kommunale driftsomkostninger via nedgang i frit valgs delen. Men driften af plejecenter i de gamle bygninger kan ikke forventes at blive så effektiv, som i nyere bygninger, og tilsammen vil der derfor med denne model være øgede driftsomkostninger på seniorområdet. Samtidig øger man udbuddet af plejehjemspladser i Juelsminde, mens efterspørgslen er størst i Hedensted-området.

Bygningerne vil fortsat administreres af andelsboligforeningen og gælden forrentes via huslejerne, ligesom der fortsat vil være kommunal anvisningsret til boligerne.

På arealet ved siden af Kuren er det muligt, at opføre nye plejeboliger, som kan supplere de 30 boliger i Kuren, således man vil kunne få et plejecenter i en optimal driftsmæssig størrelse.

En sådan model vil minimum kræve engangsinvesteringer på 8,2 mio. kr. + indretningsbudget, herunder cafe-renovering, hvilket tilsammen giver minimumudgifter på 10 mio. kr.

Derudover vil der være øgede driftsomkostninger for ca. 2,5 mio. kr. om året (dertil kommer bygningsdriften). Samtidig øger man antallet af plejehjemspladser, hvilket ligeledes fordyrer projektet – også selvom man sparer midlerne til de ekstra 12 pladser i frit valgsdelen (fordi de ekstra 12 borgere på Kuren/Birkelund vil komme fra frit valgsdelen).

Ingen ændringer

Set i forhold til en restgæld på ca. 27 mio. kr., så er udgifter på ca. 500.000 om året ikke overvældende – også set i lyset af de store økonomiske udfordringer som de tidligere nævnte løsninger indebærer. Den rent økonomiske kalkule kan være, at selv med en udgift på mellem 500.000-1 mio. kr. om året, så er det forholdsvis billigt i forhold til, at frikøbe bygningerne eller lignende. På den anden side er der hensynet til lokalområdet og muligheden for, at skabe mere liv i bygningerne og herved øge værdien af Kuren for hele Juelsminde.

Opsamling

Tomgangslejen for ældreboligerne på Kuren i Juelsminde har været stigende og ligge i dag omkring 500.000 om året. Notatet sikter flere forskellige veje man kan gå i forhold til, at håndtere disse omkostninger. Der er dog ulemper ved alle mulighederne, og der kan ikke peges på en oplagt løsning.