

ANALYSER OG PROGNOSE PÅ UDVALGTE FOKUSOMRÅDER PÅ ÆLDREOMRÅDET OG DET SPECIALISEREDE VOKSENOMRÅDE



26.02 2024

Indholdsfortegnelse

Side	Afsnit
3	1. Baggrund, formål og metode
5	2. Resume og sammenfatning
9	3. Nuværende udbud og efterspørgsel af botilbud, plejeboliger og ældreboliger
24	4. Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger
50	5. Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet
57	6. Samstilling af prognosen for fremtidig behov for plejeboliger, ældreboliger og botilbud med den nuværende kapacitet
62	7. De bygningsmæssige rammer på ældreområdet og det specialiserede socialområde
68	8. Sammenhæng mellem behovsprognosen og de bygningsmæssige rammer
71	9. Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger samt kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger
76	10. Nuværende visitationspraksis og mulige optimeringer
80	11. Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier
86	12. Kørselsanalyse af hjemmeplejen
95	13. Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning
101	14. Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde
106	15. Bilag

1. Baggrund, formål og metode

Baggrund, formål og metode

Baggrund og formål

Slagelse Kommune er, på linje med landets øvrige kommuner, presset på en række fronter på ældreområdet og det specialiserede socialområde. Dette gælder bl.a. et stigende antal ældre, stigende priser på købte botilbud, ændring i borgernes diagnoser og støttebehov, sikringen af den fornødne bygningsmæssige kvalitet, ændring i andre kommuners købsmønstre, mulighederne for at matche borgernes forventninger samt være i stand til rekruttere og fastholde kvalificeret arbejdskraft.

Som følge af den generelle demografiske udvikling på ældreområdet og det specialiserede voksenområde må det forventes, at disse udfordringer kun blive endnu mere udtalt fremadrettet. Derfor er det væsentligt, at der kan lægges langsigtede planer for, hvordan dette kan håndteres givet de forudsætninger, som kommunen er underlagt.

Seniorudvalget og Socialudvalget i Slagelse Kommune har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en analyse på udvalgte fokusområder på tværs af ældreområdet og det specialiserede voksenområde.

Analysen skal omfatte to fokusområder

1. En analyse af den demografiske udvikling og det heraf afledte behov for plejeboligtilbud, ældreboliger og botilbud.
2. En analyse af driftsstruktur og kompetencer på de to områder.

Analysen skal overordnet set understøtte Slagelse Kommune med at være bedst muligt rustet til den udvikling, som de to velfærdsområder står overfor i de kommende år.

Metode

Analysen baserer sig på følgende metoder:

- Gennemgang af skriftlige kilder og materialer
- Gennemgang og analyse af aktivitetsdata
- Interviews og workshops med ledere og nøglepersoner i de to centre (Center for handicap og psykiatri (CHP) og Center for Sundhed og Ældre (CSÆ))
- Fællesmøde med Seniorudvalget og Socialudvalget i Slagelse Kommune.
- Fælles drøftelse med Ældrerådet, Handicaprådet, Rådet for socialt udsatte, Seniorudvalget og Socialudvalget.
- Bygningsgennemgang af store dele af de to centres boligmasse.

I forbindelse med projektets opstart blev det aftalt, at der benyttes 2022 tal konsekvent igennem analysen. Ved projektets afslutning er der enkelte steder suppleret med nye 2023 tal.

2. Resume og sammenfatning

Sammenfatning

I dette afsnit gives en sammenfatning på analysens hovedresultater.

Kapacitet og prognose

I analysen kortlægges den nuværende kapacitet for plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud.

Med udgangspunkt i den nuværende kapacitet, den demografiske udvikling i de kommende år, samt elementer der kan påvirke den fremtidige efterspørgsel, er i analysen udarbejdet prognoser for den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud.

De tre prognoser viser følgende:

- Plejeboliger. Prognosen for behovet for plejeboliger viser, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 100 plejeboligpladser. Dette dækker over en svag stigning i behovet for plejeboliger, som dog overstiges af en væsentlig øget kapacitet grundet etableringen af to friplejehjem i kommunen. Den svage stigning i efterspørgsel skyldes dels et øget ældrebefolkning, som dog modsvares af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80 årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring, og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem).
- Ældreboliger. Prognosen for behovet for ældreboliger viser, at Slagelse Kommune forventes at få et behov for ca. 57 færre ældreboliger de kommende 10 år. Baggrunden for dette reducerede behov skyldes en forventning om en fortsat faldende andel af de +80 årige, der efterspørger en ældrebolig. Dette kan også her henføres til sund aldring, flere private alternativer (fx seniorboligfællesskaber) og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem). Samstilles dette med den nuværende kapacitet af ældreboliger vurderes det, at Slagelse Kommune vil have en overkapacitet i 2028 på ca. 63 ældreboliger og i 2033 på ca. 97 ældreboliger.

- Sociale botilbud. Prognosen for Sociale botilbud viser, at Slagelse Kommune forventes at få behov for ca. 123 flere botilbudspladser i de kommende 10 år, såfremt den nuværende visitationsadfærd (de sidste tre års stigende køb) fortsætter uændret. Samstilles den kvalificerede prognose og den forventede kapacitet vurderes det, at Slagelse Kommune vil have en overkapacitet af egne botilbudspladser i 2028 på ca. 17 pladser og i 2033 på ca. 35 pladser, såfremt den nuværende stigning i antallet af købte tilbud fortsætter, og at antallet af solgte pladser er konstant. Socialudvalget har dog, med udgangspunkt i anbefalingerne i analysen "Omkostningseffektiv drift af Center for Handicap og Psykiatri i Slagelse Kommune" (2023) besluttet, at der skal gennemføres en omfattende omstilling af botilbudsområdet i Slagelse Kommune, så antal af pladser matcher de fremtidige behov. Den konkrete plan er dog endnu ikke udarbejdet. Derved viser prognosen på socialområdet mest af alt, hvad konsekvenserne vil blive, såfremt der ikke gennemføres en sådan omfattende omstilling af indsatserne i CHP.

Ovenstående tre prognoser er dog behæftet med en del usikkerhed. På ældreområdet omfatter det, at vi af gode grunde ikke kender den fremtidige udvikling i hverken de ældres sundhedstilstand og ej heller de ældres valg af eventuelle friplejehjem, private ældreboligtilbud og lignende. På socialområdet omfatter det at prognosen er baseret på udviklingen i visitationsadfærd de sidste tre år, som forventes ændret i de kommende år som led i omstillingen af indsatserne i CHP.

Slagelse Kommune står derved overfor betydelige nødvendige omstillinger i de kommende år, som både vil kræve kapacitetsmæssige tilpasninger og investeringer. Det anbefales, at Slagelse Kommune prioriterer snarest at få udarbejder konkrete planer til håndtering heraf, samt at der politisk bliver taget stilling til de konkrete planers indhold, prioritering og finansiering.

Tomgangshusleje

I analysen gennemgås den nuværende tomgangshusleje samt styringen heraf. Analysen viser, at der ligesom i andre kommuner er udfordringer med udvalgte boliger, der ikke er efterspurgt på alle tre områder. De største udfordringer (økonomisk set) kan dog henføres til tomgangshusleje for nedlagte plejecentre og botilbud.

Sammenfatning

Ift. styringen viser analysen, at der overvejende er en fornuftig styring af den midlertidige ledighed. Med udgangspunkt heri opstilles i analysen enkelte forslag til en styrket styring af området herunder særligt ift. nedlagte tilbud.

Herudover peges der i analysen på, at der bør etableres et mere strategisk samarbejde med boligselskaberne, med henblik på at finde fælles fremtidige løsninger.

Bygningsmæssige rammer

I analysen er gennemført en bygningsgennemgang af de fleste plejecentre og udvalgte sociale botilbud. Analysen har haft til formål at give et samlet overblik over de nuværende bygningers stand samt deres egnethed ift. de fremtidige behov.

Den gennemførte bygningsanalyse af Slagelse Kommunes plejeboliger viser, at de fleste af kommunes plejecentre har en overvejende god bygningsmæssig stand. Enkelte er dog lidt mere slidte, nogle plejecentre er udfordret med begrænset antal m² i fællesarealerne og nogle plejecentre har en mindre effektiv driftsøkonomisk størrelse. Ligeledes kan vedligeholdelsen med fordel opprioriteres.

På de sociale botilbud viser bygningsgennemgangen af Slagelse Kommunes botilbud, at de fleste har en overvejende god bygningsmæssig stand. Enkelte er dog lidt mere slidte, enkelte lejligheder har ikke eget bad og toilet og enkelte botilbud har ikke optimale rammer ift. målgruppens behov.

Bygningsgennemgangen for plejecentre og botilbud vil kunne indgå som et væsentligt element ift. den forestående justering af kapacitet, som Slagelse Kommune forventeligt står overfor.

I det vedlagte bilag 1 er der udarbejdet en vurdering af de enkelte plejecentres og botilbuds bygningsmæssige og funktionelle egnethed.

Slagelse Kommunes muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Analysen viser, at mulighederne for at omlægge eller nedlægge almene ældreboliger (det omfatter plejecentre, ældreboliger og sociale botilbud efter almenboligloven) er begrænsede og præget af en kompleks lovgivning. Loven fastlægger således en række begrænsninger, der både juridisk og økonomisk vanskeliggør en omlægning og nedlæggelse af de almene ældreboliger, som Slagelse Kommune måtte ønsket omlagt/nedlagt.

Analysen viser derfor, at det vil kræve en fokuseret og prioriteret indsats af Slagelse Kommune, og at det samtidig formentlig vil kræve større investeringer at kunne gennemføre de nødvendige og ønskede omstillinger.

Analysen anbefaler derfor, at Slagelse Kommune styrker kommunens juridiske kompetencer på området samt løfter problematikken op på et mere strategisk niveau i kommunen.

Visitationspraksis

I analysen er gennemført en sagsgennemgang på udvalgte visitations-sager for plejeboliger og sociale botilbud for at kortlægge, om der er uhensigtsmæssigheder i den nuværende praksis.

Analysen viser, at der i alle de gennemgåede sager var et berettiget grundlag for visitationens bevilling. Herudover peges på et potentiale i forhold til et styrket samarbejde mellem områdernes visitationer og driftsenheder(plejecentre og botilbud).

Samspil mellem ældre og socialområdet

I analysen kortlægges det nuværende samspil. Kortlægningen viser, at der i dag ikke er tradition for et tæt samspil mellem de to centre, og at Slagelse Kommune derved både fagligt og økonomisk går glip af en række muligheder.

Sammenfatning

Med udgangspunkt heri anbefales det bl.a.:

- At der gennemføres en styrket fælles visitation, hvor fokus er på, hvordan en borgers behov bedst løses helhedsorienteret.
- At de to centre analyserer, om det er muligt, i højere grad at kunne trække på hinandens kompetencer og derigennem reducere køb af dyre eksterne vikarer.
- At det undersøges, hvordan borgere i CHP i højere grad kan trække på udvalgte dele af de sundhedsfaglige kompetencer, der er i CSÆ, og som borgene i CHP i dag ikke kan gøre brug af.
- At der gennemføres en ændring af tildeling og levering af §83 og §85 ydelser, med fokus på helhedsorientering og de rette kompetencer på tværs af de to centre.
- At det undersøges, hvordan der kan ske et styrket samarbejde om hjælpemidler mellem de to centre, herunder om det eventuelt vil give mening at samle dette ét sted i kommunen.
- At det undersøges, hvordan der kan etableres en kapacitet af midlertidige pladser i CHP.
- At det undersøges, hvordan CHP fremadrettet bedst varetager opgaven ift. det stigende antal ældre borgere med handicap og sociale udfordringer.

Kørselsanalyse

I analysen gennemføres en kørselsanalyse af hjemmeplejen for at vurdere, om der er elementer i den nuværende planlægning og de nuværende geografiske indmødesteder, som er uhensigtsmæssig.

Analysen viser, at placeringen af mødesteder og afgræsningen mellem de forskellige hjemmeplejegrupper på mødestederne umiddelbart er hensigtsmæssig og ikke umiddelbart giver anledning til ændringsforslag.

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer

I analysen er gennemført en analyse af kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer på såvel ældreområdet som socialområdet. Analysen viser, at begge områder hverken er markant bedre eller værre stillet i forhold til kompetencer og rekrutteringspotentialer ift. andre kommuner. De kommende mindre årgange og den generelle mangel på medarbejdere på velfærdsområderne, vil dog forstærke udfordringerne ift. at sikre de rette kompetencer og tilstrækkeligt med hænder til at løse opgaverne på både ældreområdet og socialområdet i de kommende år.

I analysen opstilles derfor en række anbefalinger til, hvordan Slagelse Kommune kan arbejde hermed, herunder en anbefaling om at Slagelse Kommune styrker det generelle strategiske fokus herpå.

3. Nuværende udbud og efterspørgsel af botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Nuværende udbud og efterspørgsel af botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Indledning

I dette afsnit kortlægges de nuværende målgrupper, pladskapacitet og modtagerandel på ældreområdet og det specialiserede voksenområde.

Herefter beskrives befolkningsprognosen samt den heraf afledte simple fremskrivning af behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger.

Dette simple fremskrivning kvalificeres efterfølgende med den vurderede effekt af elementer, der kan påvirke den fremtidige efterspørgsel specifikt på ældreområdet og det specialiserede voksenområde. Med udgangspunkt heri udarbejdes en kvalificeret prognose for den forventende fremtidige efterspørgsel efter botilbud, plejeboliger og ældreboliger.

Ældreområdet

Nuværende målgrupper i plejeboliger

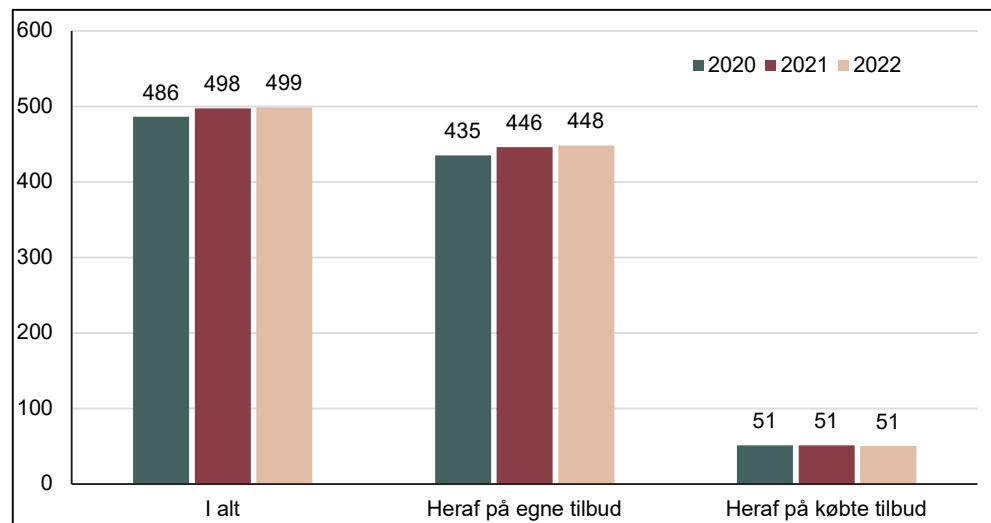
Slagelse Kommune havde i 2022 499 borgere (helårspersoner) som boede i en plejebolig. Som det fremgår af nedenstående figur, var langt størstedelen af borgeren på egne tilbud (90%) mens kun få var på købte pladser (10%).

Af samme figur fremgår det, at der i perioden fra 2020-2022 var en stigning fra 486 helårsborgere til 499 helårsborgere svarende til 2,7%. Det fremgår tillige at denne stigning var på egne tilbud, mens antallet af købte tilbud var konstant i samme periode.

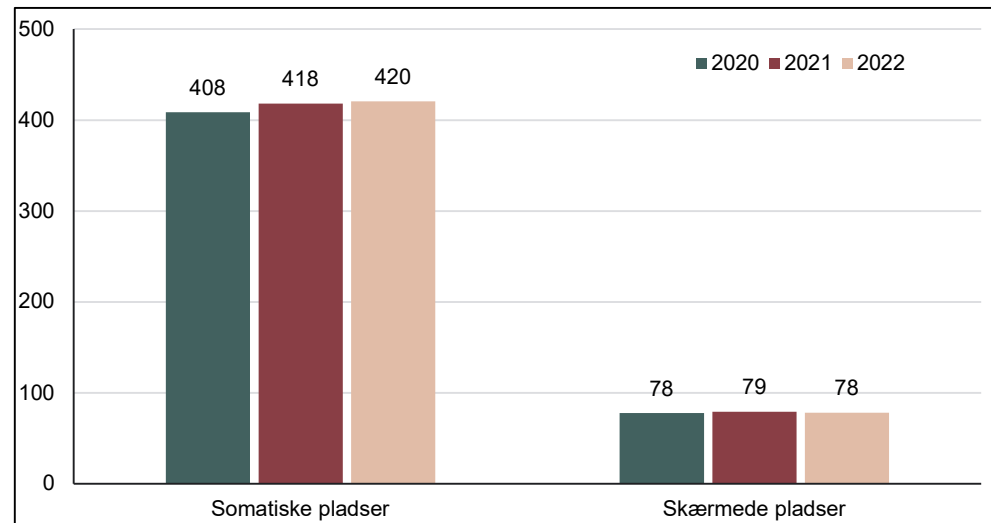
Af nedenstående figur fremgår det, at fordelingen på typer af plejeboligtildbud i 2022 for slagelseborgere var, at 84% var på somatiske pladser mens 16% var på skærmede pladser.

Af samme figur fremgår det, at den lille vækst i det samlede antal borgere i plejeboligtildbud har været på de somatiske pladser, mens antallet i skærmede plejeboligtildbud har været relativt konstant.

Antal slagelseborgere (helårsborgere) som bor i plejebolig



Antal slagelseborgere (helårsborgere) som bor i plejebolig, fordelt på pladstype



Note: Figurene indeholder både slagelseborgere som bor på et tilbud i Slagelse, og slagelseborgere, som bor på en plads købt i en anden kommune. Summen i totalerne kan afvige grundet afrundinger.

Ældreområdet

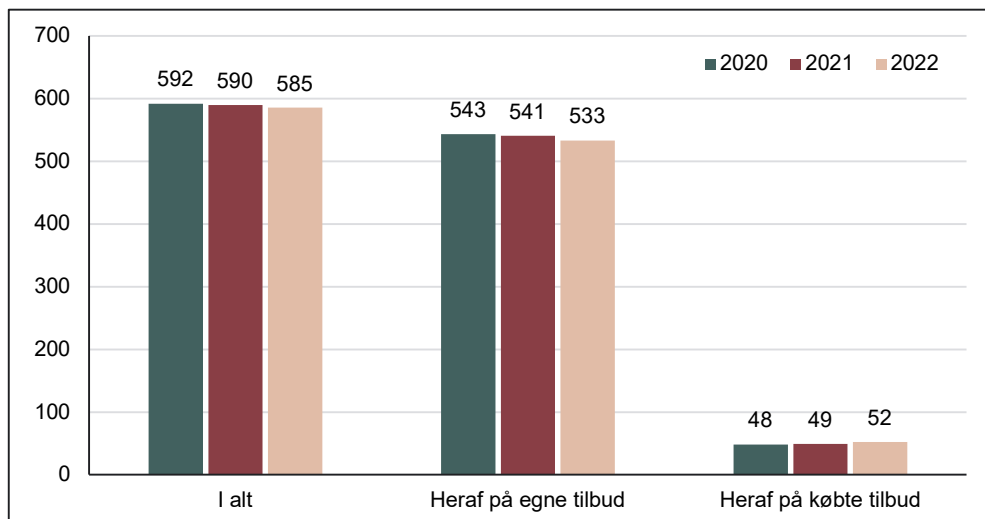
Nuværende målgrupper i ældreboliger

Slagelse Kommune havde i 2022 585 borgere (helårspersoner) som boede i en ældrebolig. Som det fremgår af nedenstående figur, har der været et lille fald i antallet fra 2020, hvor antallet var 592 borgere.

Langt størstedelen bor på Slagelse Kommunes egne tilbud. Dette gælder ca. 91% af de slagelseborgere, som bor i ældreboliger. Knap 9% bor i eksterne købte boliger.

Der har fra 2020 til 2022 været et lille fald i antallet af borgere på egne tilbud, fra 543 personer i 2020 til 533 personer i 2022. Derimod er antallet af borgere på købte tilbud steget med fire borgere, fra 48 i 2020 til 52 i 2022.

Antal slagelseborgere (helårspersoner) som bor i ældrebolig



Note: Figureerne indeholder både slagelseborgere som bor på et tilbud i Slagelse, og slagelseborgere, som bor på en plads købt i en anden kommune. Summen i totalerne kan afvige grundet afrundinger.

Ældreområdet

Nuværende aldersgrupper i pleje- og ældreboliger

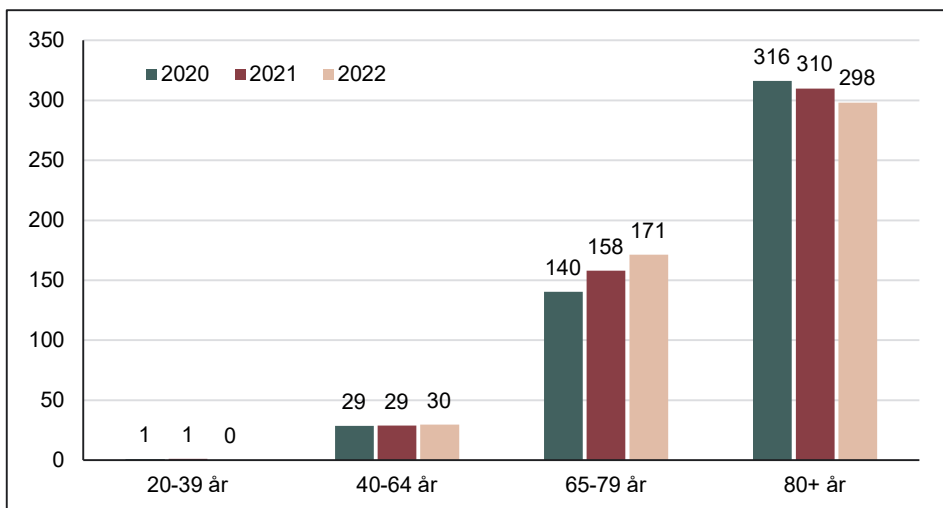
Af nedenstående figur fremgår aldersfordelingen hos borgerne i en plejebolig. Af figuren fremgår det, at 60% af borgerne i 2022 var over 80 år, mens 34% er mellem 65-79 år og knap 6% er mellem 40-64 år. I 2022 er der ingen borgere i aldersgruppen 20-39 år, som bor i plejebolig, men i både 2020 og 2021 er der én borger.

Af figuren fremgår det også, at der fra 2020 til 2022 ses et fald på 18 borgere i antallet af 80+ årige, som bor i plejebolig, mens der ses en stigning på 31 borgere i aldersgruppen 64-79 år, som bor i plejebolig.

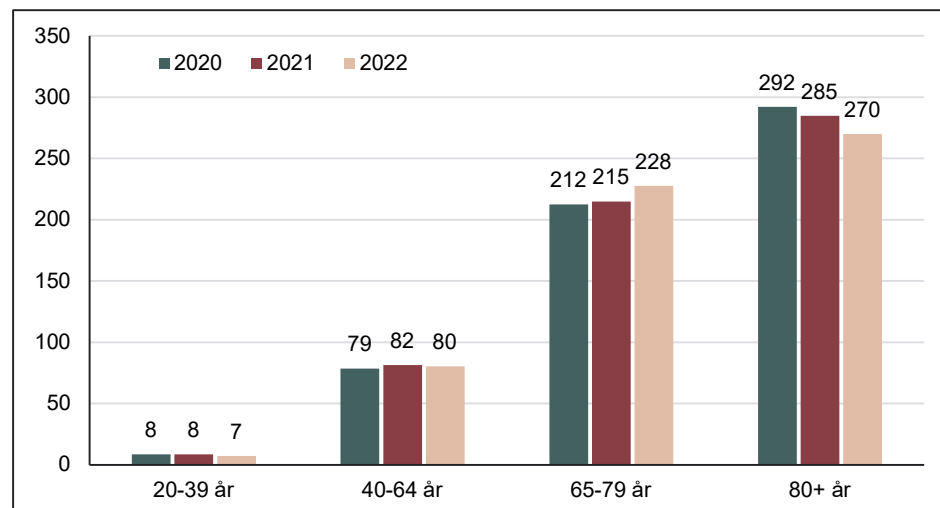
Ser vi på antallet af borgere, der bor i ældrebolig, er det ligeledes aldersgruppen af 80+ årige, som udgør den største andel af borgere i plejebolig. I 2022 udgør de godt 46%. Borgere i aldersgruppen 65-79 år udgør knap 38% af borgerne som bor i ældrebolig, mens aldersgrupperne 40-64 år og 20-39 år udgør hhv. 14% og 1% af det samlede antal borgere.

Ligesom ved plejeboligerne er antallet af 80+-årige, som bor i ældrebolig, faldet fra 2020 til 2022, mens antallet af 65-79 årige er steget. Antallet af 40-64 årige og 20-39 årige er relativt uændret i perioden.

Antal slagelseborgere (helårsborgere) som bor i plejebolig, fordelt på alder



Antal slagelseborgere (helårsborgere) som bor i ældrebolig, fordelt på alder



Note: Figurene indeholder både slagelseborgere som bor på et tilbud i Slagelse, og slagelseborgere som bor på en plads købt i en anden kommune. Summen i totalerne kan afvige grundet afrundinger.

Ældreområdet

Nuværende plejeboligkapacitet

I Slagelse Kommune er der i dag følgende plejecentretilbud:

Pladskapacitet i 2022 fordelt på type og virksomhed

Plejecenter*	Antal pladser	Belægning i alt	Intern belægning	Ekstern belægning	Ubelagte pladser	Antal pladser 2023	Ubelagte pladser pr. 1. dec. 2023
Somatiske pladser	421	402,6	371,7	30,9	18,4	415	11
1 Blomstergården (A)	96	91,3	83,6	7,7	4,7	96	1
2 Smedegade (B)	40	37,5	35,0	2,6	2,5	32	2
3 Skovvang (B)	32	30,5	30,5	0,0	1,5	32	0
4 Antvorskov (C)	60	58,4	51,5	6,9	1,6	60	0
5 Kirke Stillinge (B)	14	13,5	12,5	1,0	0,5	14	0
6 Bjergbyparken (A)	35	32,7	31,0	1,7	2,3	35	4
7 Solbakken (B)	17	16,6	15,6	1,0	0,4	19	0
8+9 Lützensvej/Q4 ved vandet (A)	79	76,1	68,4	7,7	2,9	79	3
10 Møllebakken (A)	20	19,5	17,6	1,9	0,5	20	1
11 Hjemmet ved Noret (A)	28	26,5	26,0	0,5	1,5	28	0
Skærmede pladser	89	85,3	76,6	8,7	3,7	96	7
2 Smedegade (B)	24	23,1	20,7	2,4	0,9	32	1
3 Skovvang	16	15,0	11,8	3,1	1,0	16	1
5 Kirke Stillinge (B)	8	7,6	7,6	0,0	0,4	8	0
7 Solbakken (B)	10	9,6	8,3	1,3	0,4	9	0
9 Quistgården (A)	24	23,3	22,4	0,9	0,7	24	4
10 Møllebakken (A)	7	6,8	5,8	1,0	0,2	7	1
I alt	510	487,9	448,3	39,6	22,1	511	18

*) Ejerforhold: A) Slagelse Kommune er boligselskab B) Alment boligselskab C) Selvejende
 Belægningsprocenterne fra Lützensvej og Q4 ved vandet er opgjort samlet i 2022.
 Herudover er der to friplejehjem under etablering (udbydes senere i analysen).
 Numre i skemaets første kolonne refererer til nr. på kortet til højre

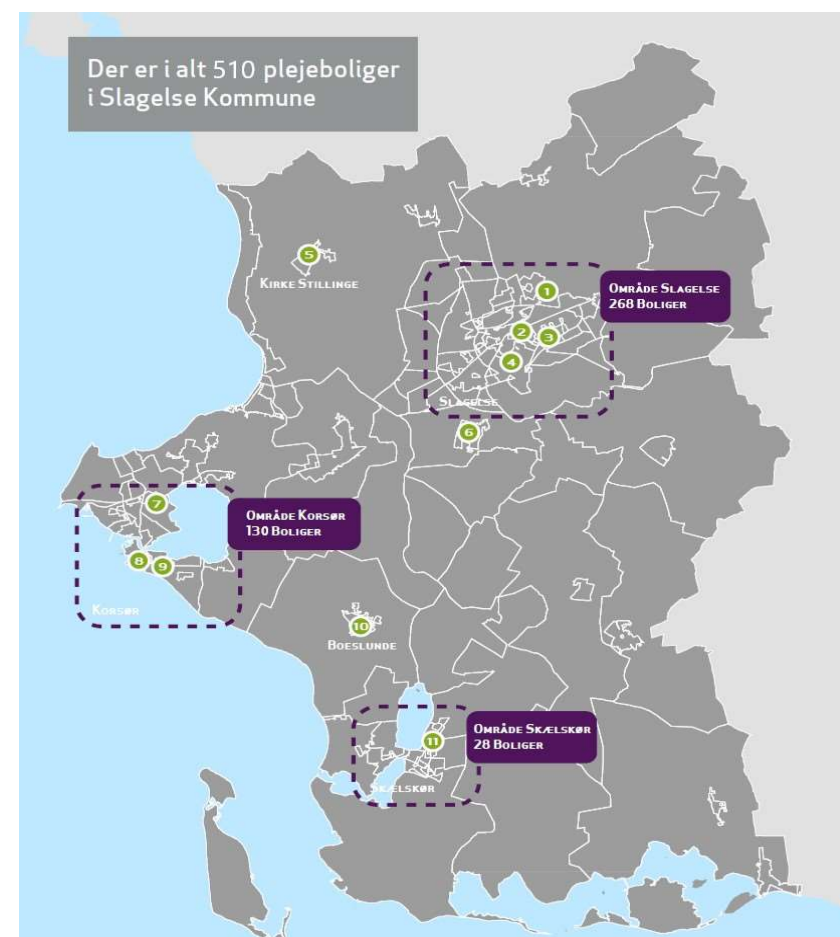
Som det fremgår af ovenstående tabel havde Slagelse Kommune med udgangen af 2022 510 plejeboligpladser fordelt med 89 skærmede pladser og 421 somatiske pladser. Med udgangen af 2023 var der i alt en mere plejebolig (511 plejeboliger) fordelt med 415 somatiske og 96 skærmede boliger.

Af samme tabel fremgår det at den gennemsnitlige belægning i 2022 var på 96%.

Endelig fremgår det af tabellen at Slagelse Kommune i 2022 benyttede 92% af pladserne, mens 8% blev solgt til andre kommuner.

På nedenstående figur kan man se, hvordan de 510 plejeboliger i 2022 var geografisk placeret i Slagelse Kommune.

Som det fremgår af figuren, var lidt over 50% af de nuværende plejeboliger placeret i Slagelse by, 25% er i Korsør. De resterende 25% er i Skælskør, Kirke Stillinge og Boeslunde.



Ældreområdet

Nuværende ældreboligkapacitet

Slagelse Kommune har i dag følgende ældreboliger :

Pladskapacitet i 2022 fordelt på virksomhed

Ældrebolig*	Antal pladser	Belægning i alt	Intern belægning	Ekstern belægning	Ubelagte pladser	Antal pladser 2023	Belægning i alt i 2023
1 Alliancehaven (B)	97	89,0	89,0	0,0	8,0	97	92
2 Antvorskov (C)	65	61,9	57,8	4,0	3,1	65	96
3 Etterbjergvej (B)	18	17,5	16,5	1,0	0,5	18	87
4 Kalundborgvej (B)	40	38,5	37,4	1,2	1,5	40	62
5 Kongehaven (B)	69	68,3	61,7	6,6	0,7	69	94
6 Marievej (B)	21	18,5	17,5	1,0	2,5	21	64
7 Smedegade (B)	10	9,7	9,7	0,0	0,3	10	92
8 Sørby Hovedgade (B)	3	2,9	2,0	0,8	0,1	3	91
9 Kirke Stillinge (B)	13	9,8	9,8	0,0	3,2	13	75
10 Møllegårdsparken (B)	27	25,9	24,0	1,8	1,1	27	97
11 Solbakken (B)	21	16,9	12,9	4,0	4,1	21	81
12 Teglværksparken (B)	58	56,3	52,3	4,0	1,7	58	92
13 Vesterled (A)	24	18,7	17,7	1,0	5,3	24	78
14 Borgergade (A)	20	19,7	17,7	2,0	0,3	20	97
15 Norvænget (A)	20	16,8	14,8	2,0	3,2	20	93
16 Parkvej (B)	48	45,9	40,1	5,8	2,1	48	83
17 Rådmandshaven (B)	48	45,2	43,0	2,2	2,8	48	90
18 Møllebakken (A)	10	9,2	9,2	0,0	0,8	10	93
I alt	612	570,5	533,1	37,5	41,5	612	88

*) Ejerforhold: A) Slagelse Kommune er boligselskab B) Alment boligselskab C) Selvejende
Numre i skemaets første kolonne refererer til nr. på kortet til højre

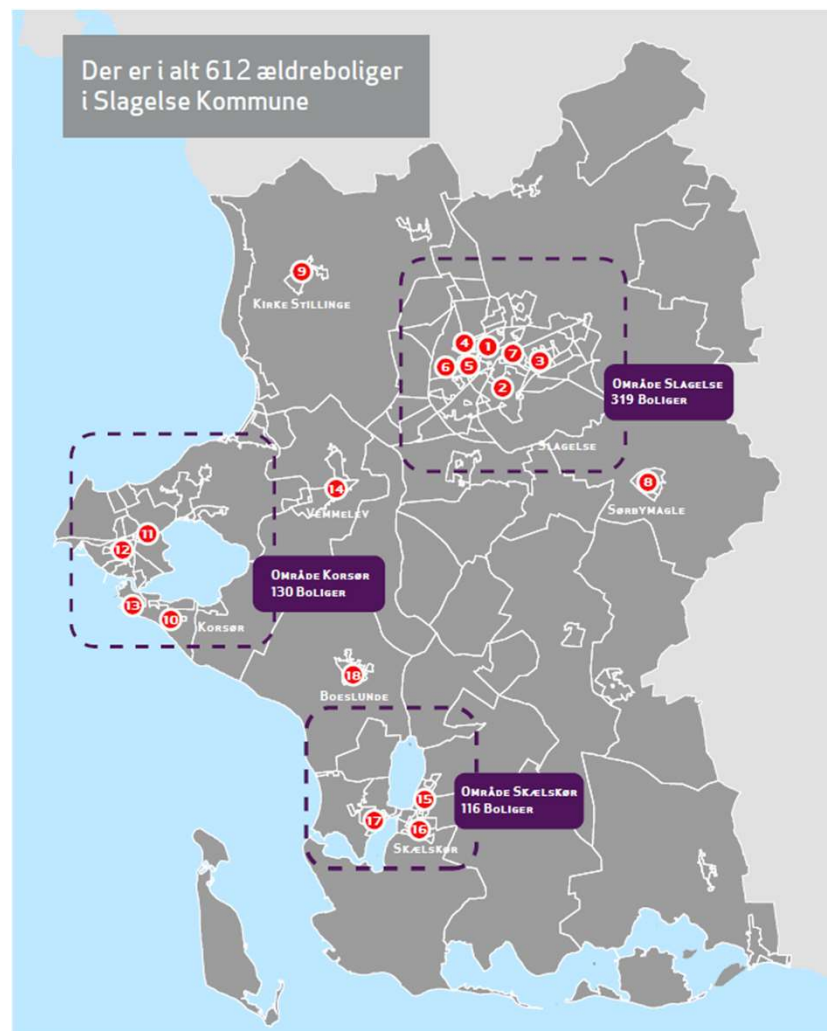
Som det fremgår af ovenstående tabel har Slagelse Kommune 612 ældreboligpladser.

Af samme tabel fremgår det, at den gennemsnitlige belægning i 2022 var på 93% og 88% i 2023.

Endelig fremgår det af tabellen, at Slagelse Kommune benyttede 93% af pladserne, mens 7% blev solgt til andre kommuner i 2022.

På nedenstående figur kan man se, hvordan de 612 ældreboliger er geografisk placeret i Slagelse Kommune.

Som det fremgår af figuren, er 52% af de nuværende ældreboliger placeret i Slagelse by, og 21% er i Korsør. De resterende 27% er i Skælskør, Kirke Stillinge, Vemmelev, Sørbymagle og Boeslunde.



Ældreområdet

Nuværende modtagerandel på pleje- og ældreboliger

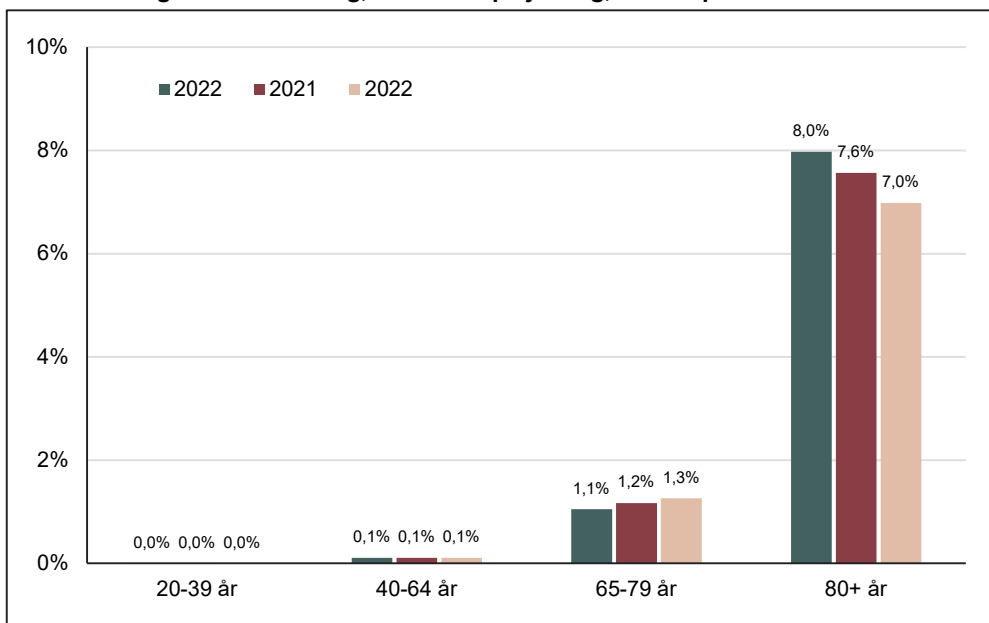
Nedenstående figur viser andelen af befolkningen i Slagelse Kommune, som bor i plejebolig, fordelt på forskellige aldersgrupper. Modtagerandelen er størst blandt de 80+ årige, hvor 7% af befolkningen boede i plejebolig i 2022. For de 65-79 årige er det 1,3%. Andelen af befolkningen som bor i plejebolig for de yngre aldersgrupper 20-39 år og 40-64 år er meget små, hhv. 0,1% og 0,0% i 2022.

Af samme figur fremgår det, at andelen af de 65-79 årige, som bor i plejebolig, er steget en smule fra 2020 til 2022, mens andelen af de +80 årige er faldet med 12,5%.

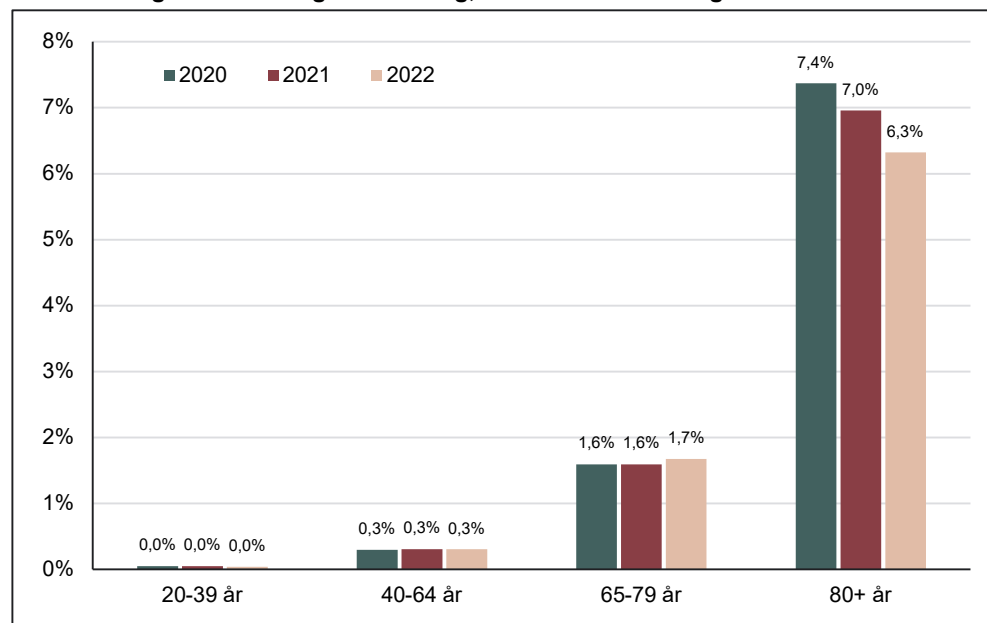
Ser man på hvordan borgerne på ældreboligtilbud er fordelt aldersmæssigt ses det af nedenstående figur, at modtagerandelen er størst blandt de 80+ årige, hvor 6,3% af befolkningen boede i ældrebolig i 2022. For de 65-79 årige er det 1,7%. Andelen af befolkningen som bor i ældrebolig for de yngre aldersgrupper 20-39 år og 40-64 år er, ligesom andelen af yngre borgere i plejeboliger, meget små, hhv. 0,0% og 0,3% i 2022.

Af samme figur fremgår det, at andelen af 80+ årige, som bor i ældrebolig, er faldet med 1,1 procentpoint, svarende til 14% procent. Modtagerandelene for de øvrige aldersgrupper har været relativt konstante i perioden.

Andel af Slagelses befolkning, som bor i plejebolig, fordelt på alder



Andel af Slagelses 65+ årige befolkning, som bor i ældrebolig



Effekt af to nye friplejehjem

Indfasning af de to nye friplejehjem

Foruden den nuværende plejeboligkapacitet i Slagelse Kommune på 510 plejeboliger er to friplejehjem under etablering med i alt 138 plejeboliger.

Det omfatter:

- Danske Diakonhjem der etablerer et friplejehjem med i alt 63 plejeboliger i Slagelse By. Danske Diakonhjem forventer at plejehjemmet står indflytningsklart i februar 2024 og forventer at indflytte 10 beboere pr. måned fra februar 2024 frem til august 2024.
- Pensionselskabet PFA og OK-Fonden der etablerer et friplejehjem med i alt 75 plejeboliger i Slagelse by. Det forventes at stå færdig i 1. december 2024. Plejehjemmet forventer, at de første 25 borgere flytter ind gradvist i 1. og 2. kvartal 2025. Herefter følger 25 borgere i 3. og 4. kvartal 2025 og 25 borgere i 1. og 2. kvartal 2026.

For begge friplejehjem gælder, at der naturligvis tages forbehold for bygningernes færdiggørelse, samt ændringer i venteliste mv.

Begge friplejehjem er fysisk placeret i Slagelse by.

Kapacitetsmæssige konsekvenser af de to nye friplejehjem

VIVE har gennemført en analyse hvoraf det fremgik, hvor mange pladser friplejehjemmene i udvalgte kommuner solgte til andre kommuner.

	Kommune A	Kommune B	Kommune C	Kommune D	Kommune E	Kommune F
Andel borgere fra andre kommuner	< 20%	Cirka 25 %	< 20 %	Cirka 60 %	< 20 %	< 20 %

Kilde: " Evaluering af afregningssystemet for friplejehjem", Vive 2023

Hvordan salgsandelen vil blive på de to friplejehjem i Slagelse Kommune er umuligt at forudse på nuværende tidspunkt. Baseret på VIVE's undersøgelse har vi derfor blot antaget at andelen kommer til at udgøre 20%.

Med udgangspunkt i denne antagelse vil det medføre, at kapaciteten ift. Slagelseborgere vil blive forøget med 80% af 138 pladser = 110 pladser.

Det vil betyde, at den samlede plejeboligkapacitet i Slagelse Kommune i 2. kvartal 2026 vil være forøget fra de nuværende 511 plejeboliger til 621 plejeboliger svarende til en stigning på 22%.

Da begge friplejehjem er fysisk placeret i Slagelse by vil kapaciteten af plejeboliger i Slagelse by (når de to friplejehjem er fuldt indfasede i forventet 2. kvartal 2026) vokse fra 268 plejeboliger til 378 plejeboliger svarende til en forøgelse på 41%. Og allerede til august 2024 (når det første friplejehjem er fuldt indfaset) vil kapaciteten i Slagelse by være vokset 50 pladser svarende til en kapacitetsstigning på 19%.

Socialområdet

Nuværende målgrupper

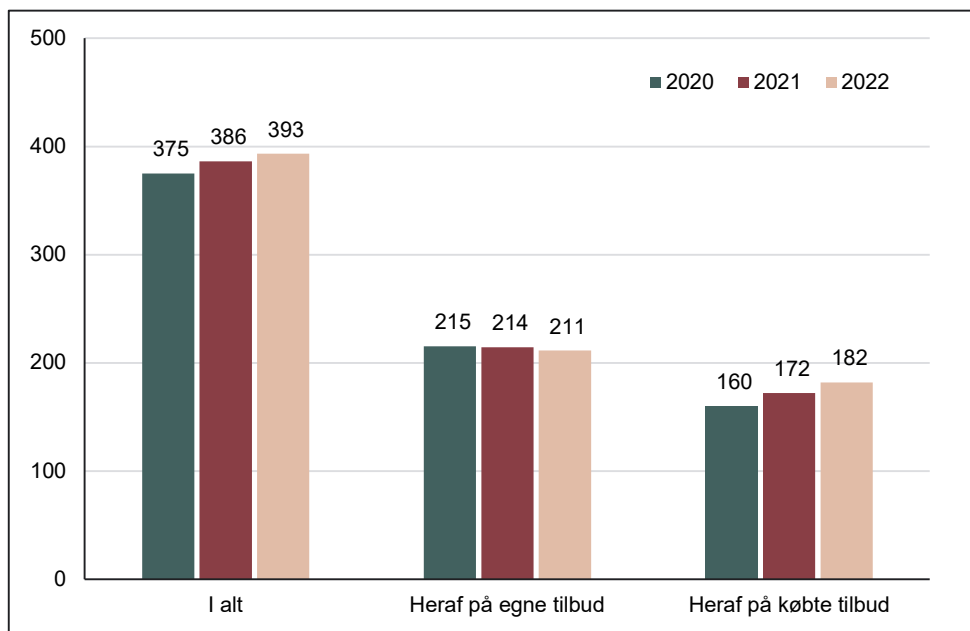
Slagelse Kommune havde i 2022 393 voksne borger (helårspersoner) på det specialiserede voksenområde, der modtager et botilbud. Som det fremgår af nedenstående figur, er antallet af borgere de sidste 2 år (2020-2022) steget med i alt 18 borgere (svarende til 5%).

Af samme figur fremgår det, at 53,7% af borgerne bor i Slagelse Kommunes egne botilbud, mens 46,3% bor på købte tilbud i andre kommuner/ regioner/ private leverandører. Ligeledes fremgår det, at andelen af købte pladser har været stigende fra 42,7% i 2020 til 46,3% i 2022. Med nedlæggelsen af Rosenkildevej 87-89, må det forventes at andelen af købte pladser vil være højere i 2023 og 2024.

Af nedenstående figur fremgår det, at fordelingen på typer af botilbud i 2022 for slagelseborgere var, at 27% boede på SEL §107-tilbud, 21% på SEL §108-tilbud og 53% på ABL §105 botilbud (med SEL §85 støtte).

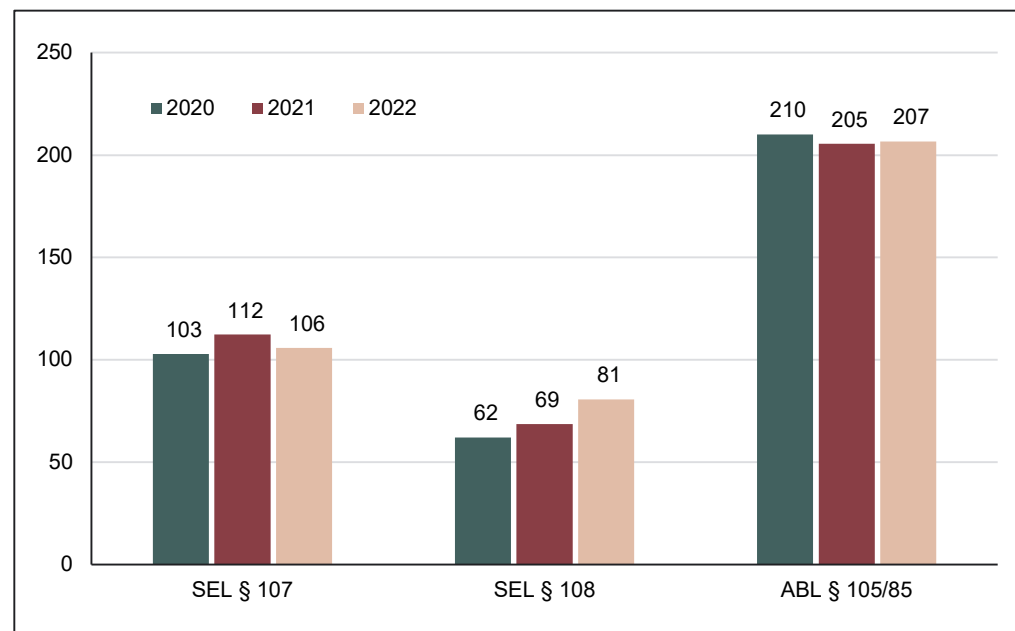
Af samme figur fremgår, at brugen af §108 er steget fra 2020 til 2022 med godt 30% (fra 62 til 81 borgere), mens andelen på §105 og §107 har været relativt uændret.

Antal slagelseborgere (helårsborgere) på botilbud (§107, 108, 105/85)



Summen i totalerne kan afvige grundet afrundinger.

Antal slagelseborgere (helårsborgere) fordelt på §107, 108 og 105/85 botilbud



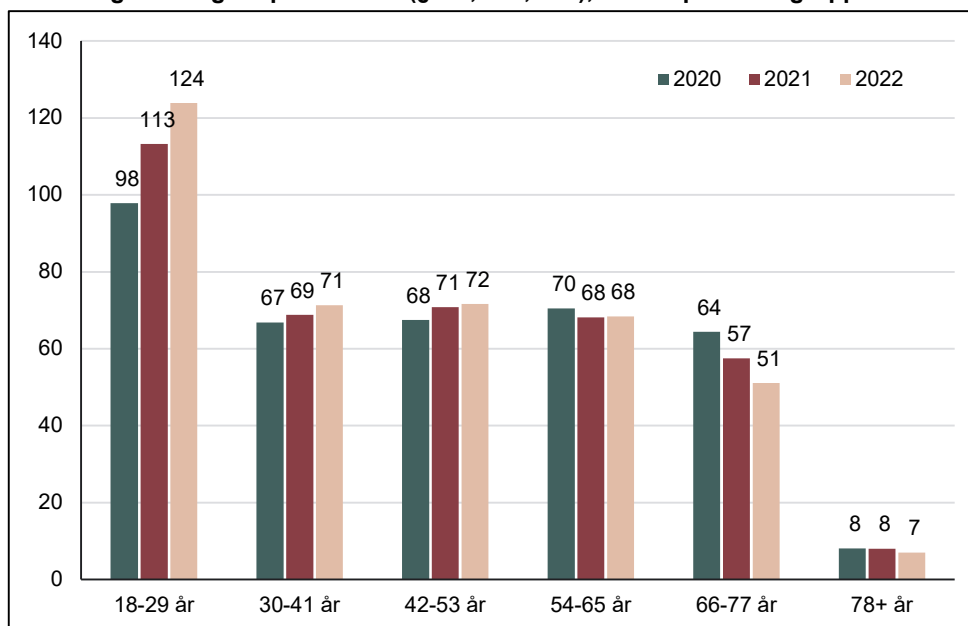
Socialområdet

Nuværende målgrupper

Ser man på den aldersmæssige fordeling af de 393 slagelseborgere på botilbud i 2022, så fremgår det af nedenstående figur, at gruppen af 18-29 årige udgør 31,5%, gruppen af 30-65 årige udgør 53,7% mens gruppen af +66 årige udgør 14,8%.

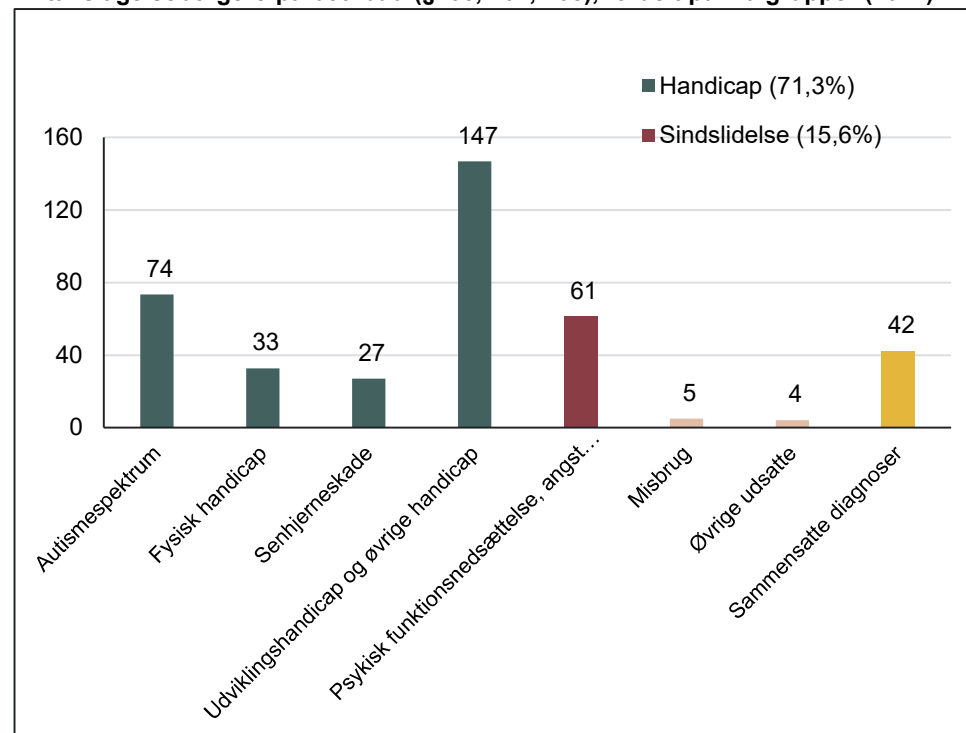
Af samme figur fremgår det, at der har været en relativt stor stigning (26,6%) i antallet af unge på botilbud (18-29-årige), mens andelen af ældre (66-77-årige) er faldet 20,7 % fra 2020-2022.

Antal slagelseborgere på botilbud (§105, 107, 108), fordelt på aldersgrupper



Ser man på den målgruppemæssige fordeling af de nuværende 393 Slagelseborgere på botilbud, så fremgår det af nedenstående figur, at gruppen af borgere med handicap udgør 71,3% af borgerne, borgere med sindslidelser udgør 15,6%, borgere der er socialt udsatte (herunder borgere med misbrug) udgør 2,4%, mens borgere med sammensatte udfordringer udgør 10,8%. Denne opgørelse skal dog tages med forbehold, da der i Slagelse Kommune er en begrænset entydighed i registreringen af målgrupper.

Antal slagelseborgere på botilbud (§105, 107, 108), fordelt på målgrupper (2022)

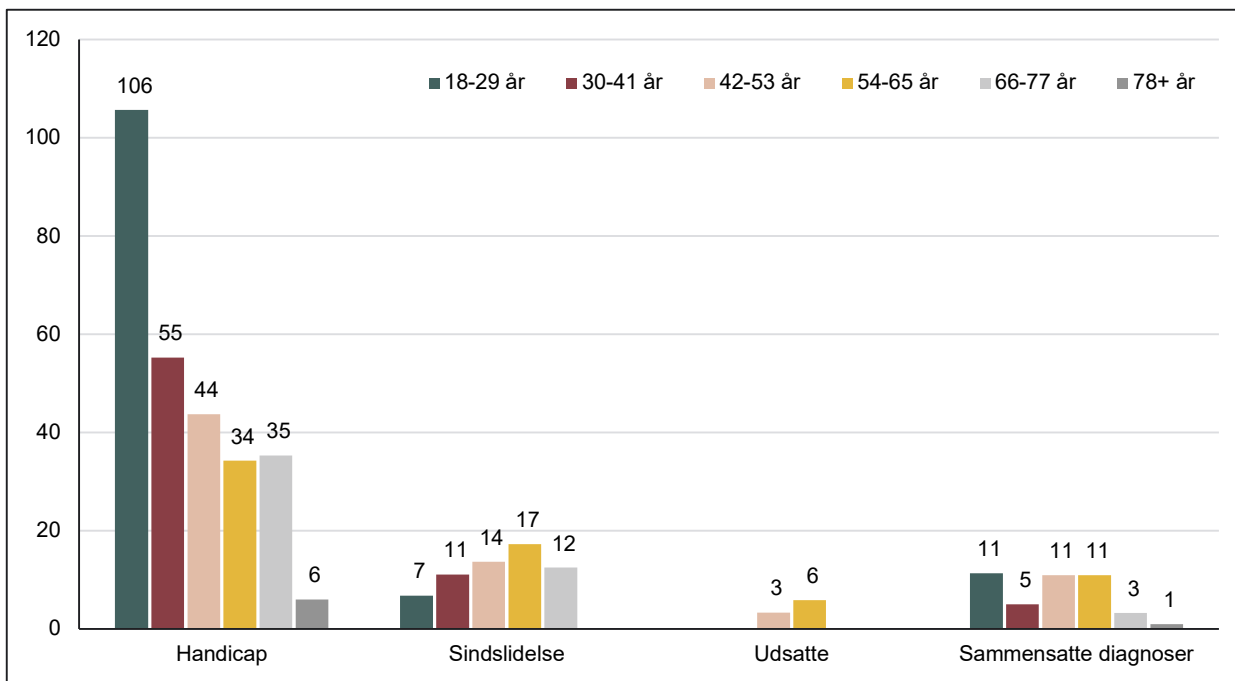


Socialområdet

Nuværende målgrupper

Kombineres målgruppeopdelingen og den aldersmæssige opdeling fra foregående side ses det af nedenstående figur, at der er væsentlige forskelle i aldersfordelingen mellem de enkelte målgrupper.

Antal slagelseborgere på botilbud (§105, 107, 108), fordelt på målgrupper og alder (2022)



Socialområdet

Nuværende botilbudskapacitet

Af tabellen til højre ses det, at Slagelse Kommune i 2022 rådede over en pladskapacitet på 447 helårspladser og 396 pladser i 2023.

De 447 helårspladser var fordel med 345 pladser (77%) jf. §105/85, 50 pladser (11%) jf. §107, 42 pladser (9%) jf. §108 og 10 pladser (2%) jf. §107/108.

Af samme tabel fremgår det, at Slagelse Kommune gennemsnitligt selv benyttede ca. halvdelen af pladserne, mens halvdelen blev solgt til andre kommuner. Dette gennemsnit dækker dog over forskelle mellem centrene, hvor fx ACV solgte 66% af deres pladser, mens CPUS kun solgte 23% af deres pladser.

Af samme tabel ses det, at Slagelse Kommune sælger ca. 50% af kommunens §107 og §108 pladser, som kommunen selv oplever mangel på.

Af tabellen fremgår det, at der i 2022 var en gennemsnitlig samlet belægningsprocent på 90,2%.

På den følgende side nedbrydes ovenstående tal på de enkelte tilbud.

Pladskapacitet i 2022 fordelt på paragraf

	Antal pladser	Belægning i alt	Intern belægning	Ekstern belægning	Ubelagte pladser	Antal pladser 2023	Ubelagte pladser pr. nov. 2023
ACV	127	118	40	78	9	127	15
ABL §105/85	68	68	20	48	0	68	
SEL §107	33	27	13	14	6	33	
SEL §108	26	23	7	16	3	26	
CPUS	103	93	72	21	10	103	8
ABL §105/85	70	66	55	11	4	70	
SEL §107	17	9	6	3	8	17	
SEL §108	16	18	11	7	-2	16	
SPS	216	192	87	105	24	165	7
ABL §105/85	206	184	83	101	22	155	
SEL §107/108	10	8	4	4	2	10	
I alt	446	403	199	204	43	395	30
ABL §105/85	345	318	158	160	26	293	
SEL §107	50	36	19	17	14	50	
SEL §108	42	41	18	23	1	42	
SEL §107/108	10	8	4	4	2	10	

Note.: Århusvej 2A (ACV) blev etableret d. 1/5/22.

RV 87-89 (SPS) er blevet nedlagt i løbet af 2023.

Et negativt antal ubelagte pladser betyder, at der har været overbelægning.

Socialområdet

Nuværende botilbudskapacitet

Af tabellen til højre ses det, at andelen af solgte pladser er særligt stor på følgende tilbud (meget små tilbud ikke medtaget):

- Kollegiet (55%)
- RV101 (64%)
- RV85 (69%)
- Skanderborgvej 1A (70%)
- Århusvej 2K-2E (83%)
- Halsebyvænget (80%)
- Vejsgård (75%)

Af tabellen ses det tillige, at belægningsprocenten i 2022 var særlig lav på følgende tilbud (meget små tilbud ikke medtaget):

- Kollegiet (80%)
- RV85 (84%)
- Østergården (81%)
- Østervej (80%)
- Park Alle (85%)
- RV 87-89 (som var under nedlæggelse)

Pladskapacitet i 2022 fordelt på de enkelte tilbud

Botilbud *	Antal pladser	Belægning i alt	Intern belægning	Ekstern belægning	Ubelagte pladser	Antal pladser 2023	Ubelagte pladser pr. nov. 2023
I alt	446	403	199	204	43	395	30
ACV	127	118	40	78	9	127	15
Anholtvej 3 (D)	8	7	4	3	1	8	4
Kollegiet Anholtvej (D)	25	20	9	11	5	25	6
RV101 (A)	25	25	9	16	0	25	0
RV61 (enkeltindsats) (C)	3	3	1	2	0	3	0
RV77 (enkeltindsats) (C)	4	4	1	3	0	4	0
RV85 (C)	19	16	5	11	3	19	3
Skanderborgvej 1A (B)	10	10	3	7	0	10	0
Århusvej 2A** (B)	10	10	4	6	0	10	1
Århusvej 2K-2E (B)	23	23	4	19	0	23	1
CPUS	103	93	72	21	10	103	8
Grendalsvej (B)	8	8	8	0	0	8	0
Kalundborgvej (B)	9	9	8	1	0	9	0
Solbakkevej (B)	10	10	5	5	0	10	3
Solgården*** (B)	7	6	5	1	1	7	2
Stapels Gård (B)	14	13	13	0	1	14	1
Østergården (C)	32	26	16	10	6	32	0
Østervej (B)	10	8	7	1	2	10	1
Århusvej 2B og C (B)	13	13	10	3	0	13	1
SPS	216	192	87	105	24	165	7
Fasanstien (B)	24	23	14	9	1	24	0
Halsebyvænget (A)	24	20	4	16	4	24	1
Kastanievej (A)	18	18	14	4	0	18	0
Kjærsvej (B)	4	3	1	2	1	4	0
Park Alle (A)	20	17	7	10	3	20	0
RV 65A (B)	15	14	8	6	1	15	1
RV 67 (C)	10	8	4	4	2	10	4
RV 87-89**** (B)	51	39	17	22	12	0	-
RV 97 (B)	30	30	13	17	0	30	1
Vejsgård Alle (B)	20	20	5	15	0	20	0

*) Ejerforhold: A) Slagelse Kommune er boligselskab; B) Alment boligselskab; C) Slagelse kommuner ejer bygningen; D) Slagelse kommune lejer bygningen

**) Århusvej 2A (ACV) blev etableret d. 1/5/22, med borgere fra RV49 og RV65.

***) Foruden de 7 pladser har tilbuddet tilknyttet 6 lejligheder til borger med psykiske udfordringer, men som ikke drives som et botilbud.

****) RV 87-89 (SPS) er blevet nedlagt i løbet af 2023.

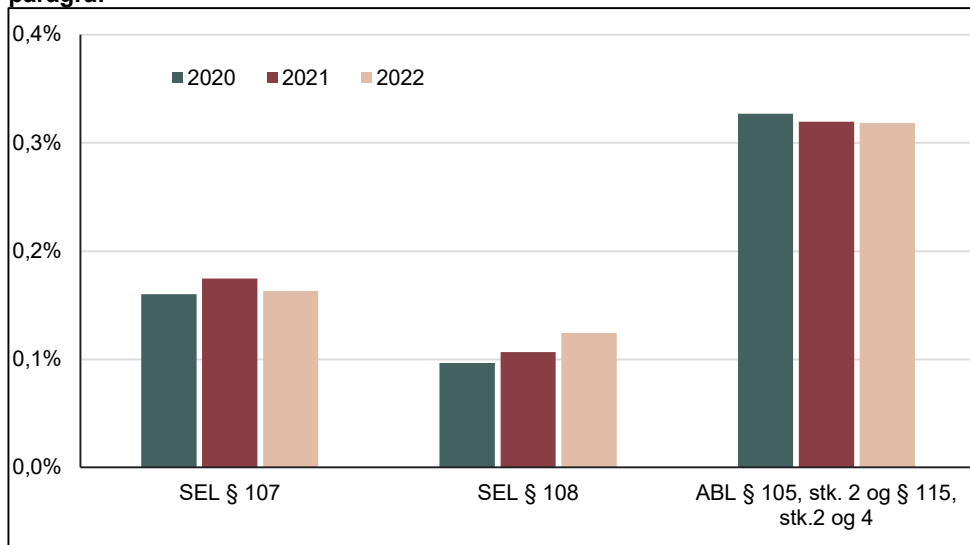
Socialområdet

Nuværende modtagerandel

I 2022 var i alt 0,58% af den voksne befolkning i Slagelse Kommune på et botilbud. Af nedenstående figur fremgår det, at dette fordelte sig med 0,16% på §107, 0,12% på §108 og 0,32% på §105/85 i 2022.

Af samme graf fremgår det, at andelen af borgere på §108 tilbud har været stigende i perioden 2020-2022, mens andelen på §105/85 har været svagt faldende.

Andel af Slagelses voksne befolkning på botilbud (§107, 108, 105/85) i fordelt på paragraf

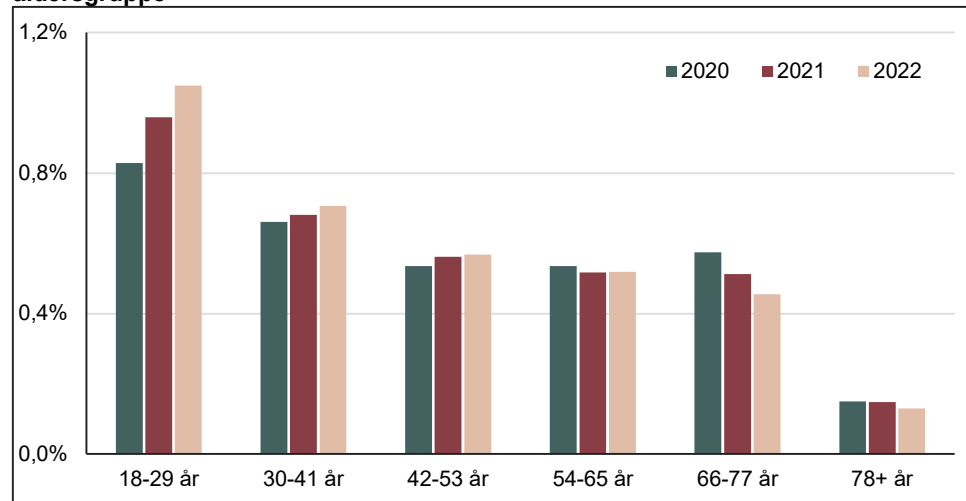


Ser man på, hvor stor en del af aldersgrupperne i Slagelse Kommune der er på et botilbud, fremgår det af figuren øverst til højre, at de største grupper er de 18-29 årige og de 30-41 årige.

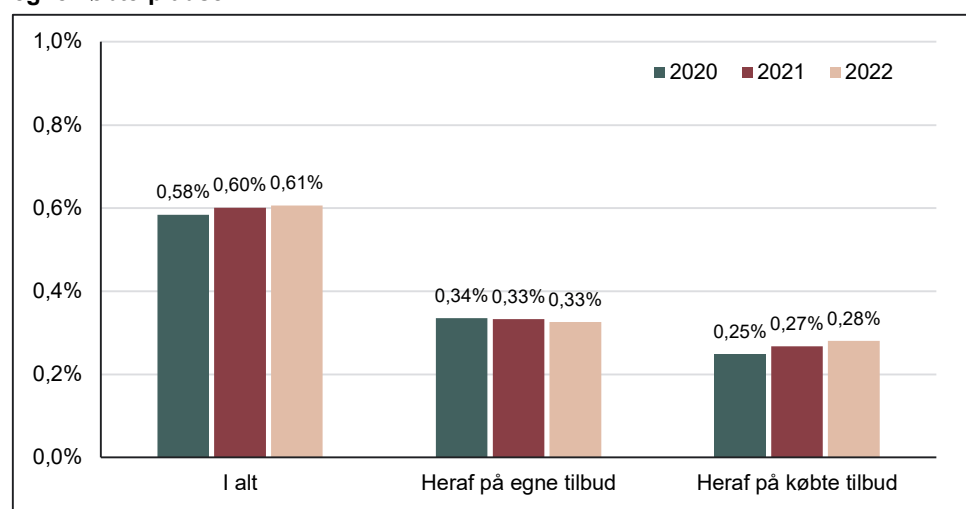
Ligeledes fremgår det, at befolkningsandelen har været kraftigt stigende for de 18-29 årige, mens den har været faldende for borgere over 66 år.

Figuren nederst til højre viser modtagerandelen fordelt på egne og købte tilbud. Her ses det, at det især er andelen af befolkningen, som bor på købte tilbud, som er steget fra 2020 til 2022 med 0,03 procentpoint, svarende til 3,8%.

Andel af Slagelses voksne befolkning på botilbud (§107, 108, 105/85) fordelt på aldersgruppe



Andel af Slagelses voksne befolkning på botilbud (§107, 108, 105/85) fordelt på egne/købte pladser



4. Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger

Indledning

I dette afsnit udarbejdes en prognose for den forventede fremtidige efterspørgsel efter botilbud i CHP samt plejeboliger og ældreboliger i CSÆ.

Indledningsvist beskrives den generelle befolkningsprognose for Slagelse Kommune.

Herefter foretages en simple fremskrivning af behovet for botilbud, plejeboliger og ældreboliger ud fra denne befolkningsprognose.

Denne simple fremskrivning kvalificeres efterfølgende med den vurderede effekt af elementer, der kan påvirke den fremtidige efterspørgsel specifikt på det specialiserede socialområde og på ældreområdet.

Med udgangspunkt her udarbejdes en kvalificeret prognose for den forventende fremtidige efterspørgsel efter henholdsvis botilbud samt plejeboliger og ældreboliger.

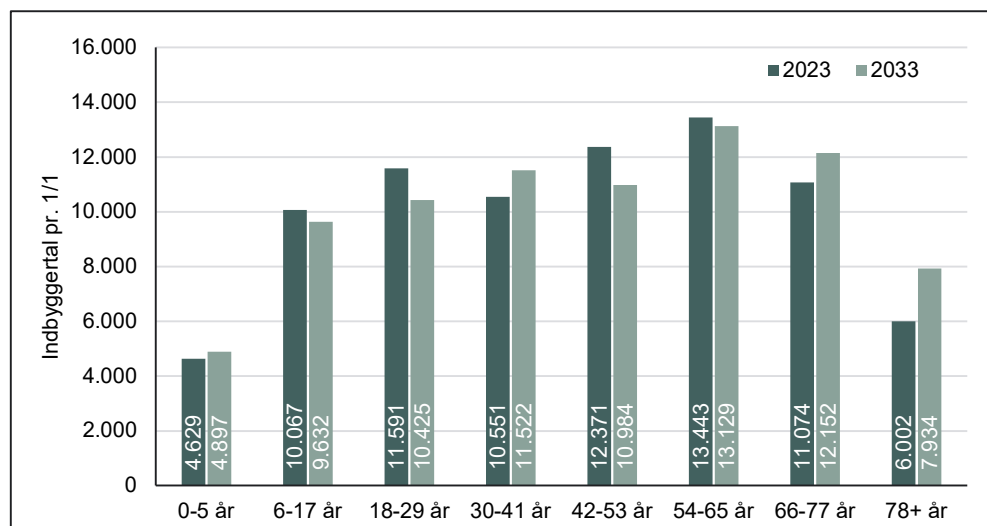
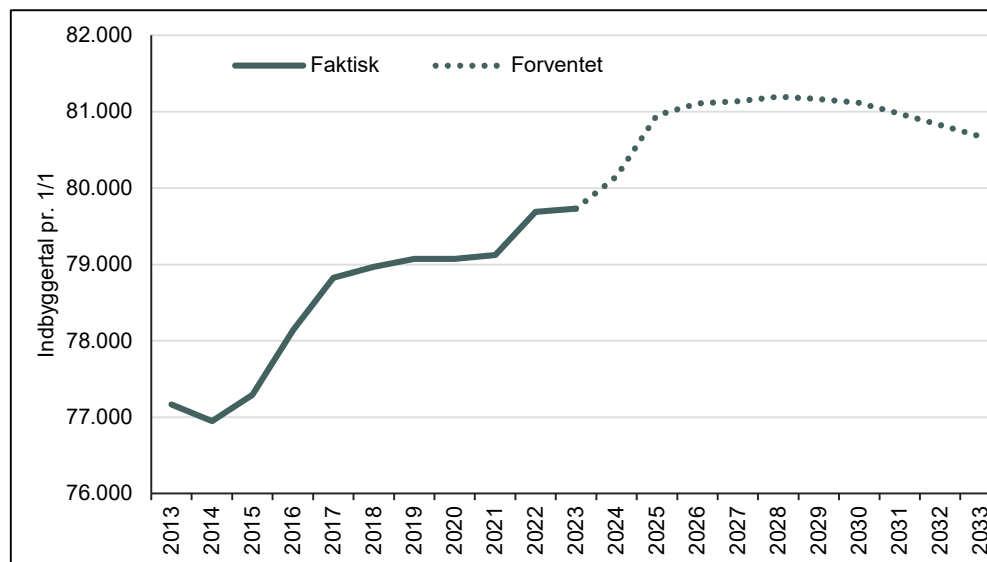
Befolkningsprognosen for Slagelse Kommune

Slagelse Kommunes befolkningsprognose 2023 fremgår af øverste figur til højre.

Som det fremgår af figuren, forventes den samlede befolkning at vokse frem mod 2025, hvorefter stigningen flader ud og falder svagt fra 2028.

Af nederste figur til højre fremgår det, at gruppen af ældre fra 66 år og op efter fra 2023 til 2033 forventes at vokse fra 17.076 borgere til 20.086 borger svarende til en stigning på 18%. Det ses dog, at det særligt er gruppen af +78 årige, der forventes at stige (med 32%).

Ift. gruppen af 18-65 årige forventes samlet set et svagt falde.



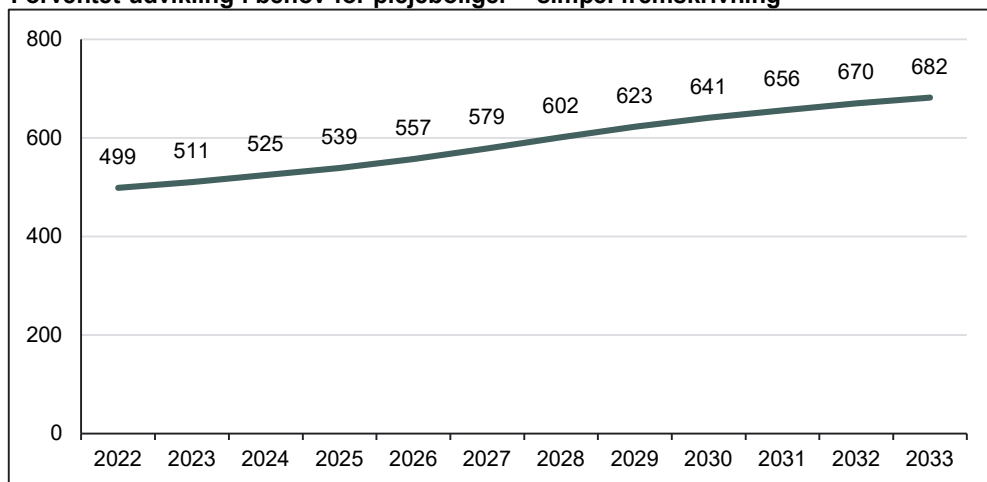
Ældreområdet

Simpel fremskrivning af behovet for plejeboliger

I nedenstående figur er der foretaget en simpel fremskrivning af det forventede fremtidige behov for plejeboliger (nuværende modtagerandel ganget med befolkningsudviklingen).

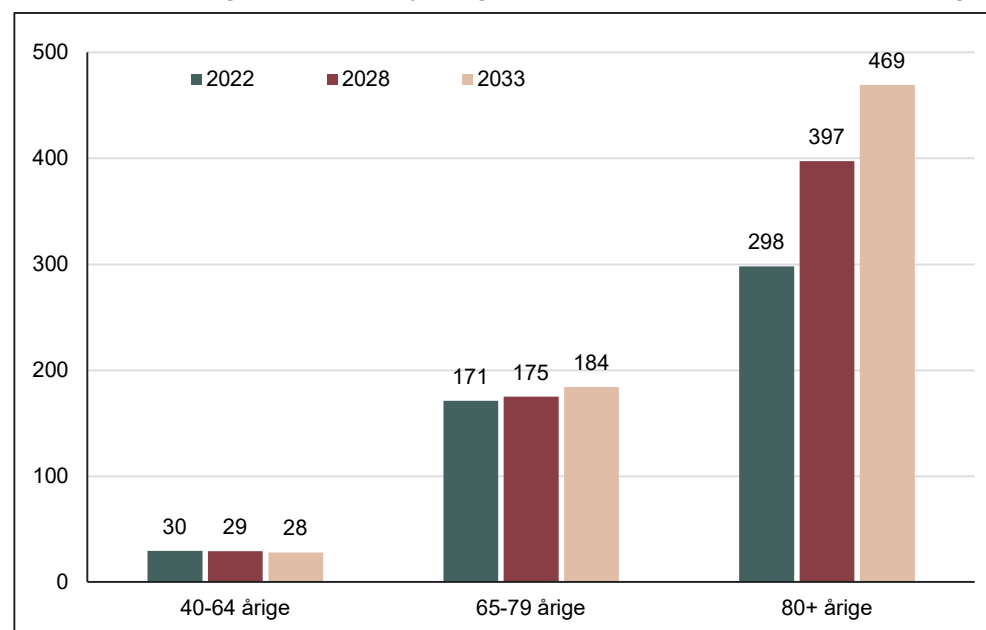
Af figuren fremgår det, at der (ud fra den simple) fremskrivning må forventes et stigende behov frem mod 2033 svarende til en stigning på 37%.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger – simpel fremskrivning



I nedenstående figur ses den forventede udvikling i behovet for plejeboliger opdelt på aldersgrupper. Heraf ses det, at det særligt er stigningen i målgruppen +80 årige, der må forventes at drive det stigende behov.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på alder – simpel fremskrivning



Note: Aldersgruppen 20-39 årige er ikke inkluderet i figuren, da der i 2022 er 0 slagelseborgere i alderen 20-39, som bor i plejebolig. Da prognosen antager, at aldersfordelingen fremover er uændret ift. 2022, forventes der derfor heller ikke borgere i alderen 20-39 år i plejebolig frem mod 2033

Ældreområdet

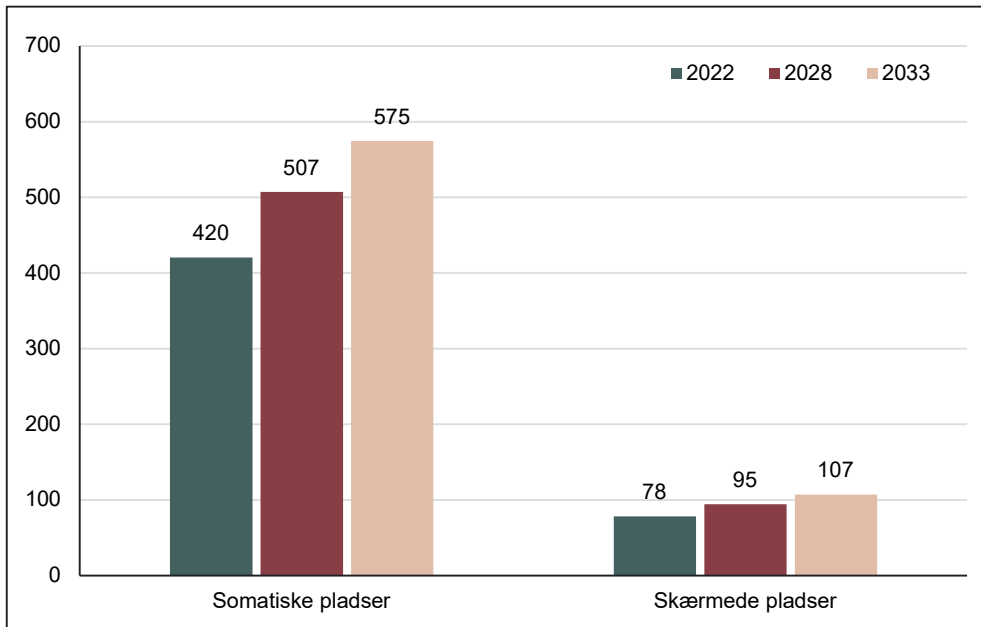
Simpel fremskrivning af behovet for plejeboliger

I nedenstående figur er det forventede fremtidige behov for plejeboliger opdelt på somatiske og skærmede pladser.

Heraf fremgår det, at der må forventes et øget behov for somatiske plejeboliger på 155 boliger frem mod 2033 (svarende til en stigning på 37%).

Ligeledes fremgår det, at der må forventes et øget behov for skærmede plejeboliger på 29 boliger frem mod 2033.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på pladstype – simpel fremskrivning



Note: Da data opdelt på somatiske og skærmede pladser ikke findes fordelt på aldersgrupper, antages der i prognoserne, at fordelingen mellem somatiske og skærmede pladser fremover vil forblive uændret.

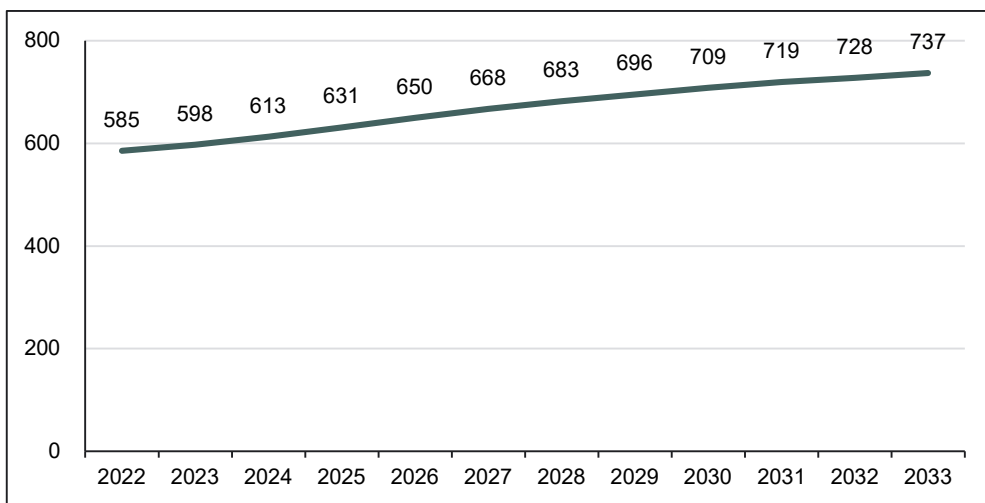
Ældreområdet

Simpel fremskrivning af behovet for ældreboliger

I nedenstående figur er der foretaget en simpel fremskrivning af det forventede fremtidige behov for ældreboliger.

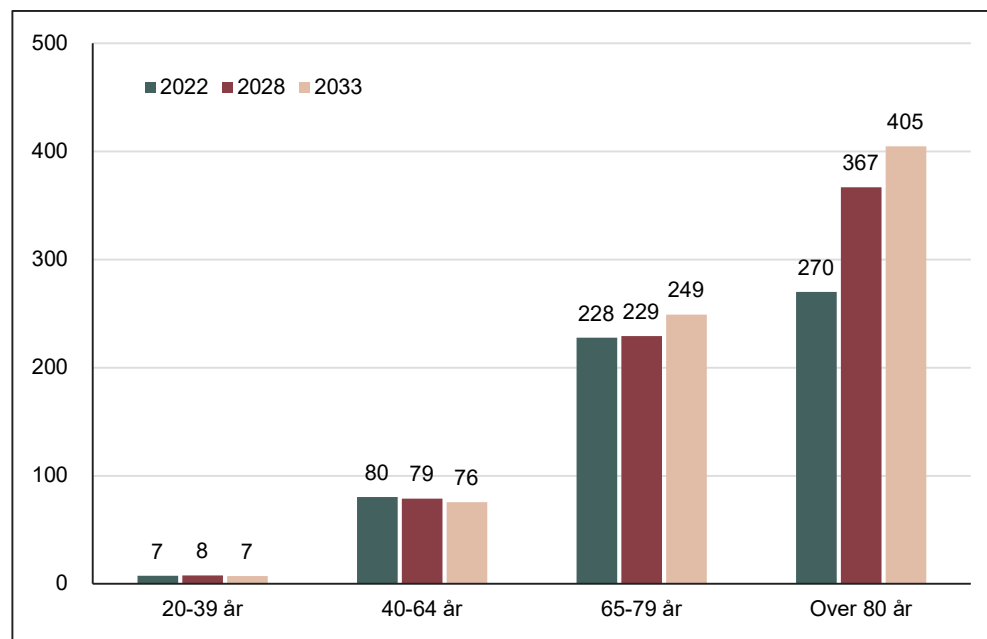
Af figuren fremgår det, at der (ud fra den simple) fremskrivning må forventes en stigning på 151 ældreboliger til 737 ældreboliger frem mod 2033 svarende til en stigning på 26%.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger



I nedenstående figur er den forventede udvikling i behovet for ældreboliger opdelt på aldersgrupper. Heraf ses det, at det særligt er stigningen i antallet af borgere over 80 år, som driver den forventede udvikling. Derimod forventes der et lille fald i antallet af borgere mellem 40-64 år, som bor i ældrebolig.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger fordelt på alder



Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Elementer der potentielt vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger

Nedenstående er oplyst en række elementer, der potentielt vurderes at kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger og derved kvalificere den netop opstillede simple fremskrivning:

- Udvikling i gennemsnitlig levealder
- Udviklingen i andelen i plejebolig
- Udviklingen i ældreboliger
- Udviklingen i andelen med demens
- Effekten af sund aldring
- Ændringer i det nære sundhedsvæsen
- Beslutede faglige omstillinger på ældreområdet
- Ændring i flyttemønstre hos de ældre
- Planlagte kapacitetsændringer og effekten af nye friplejehjem

I nedenstående gennemgås hver af ovenstående elementer ift. om det vurderes, at de reelt vil påvirke den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger i Slagelse Kommune, samt om det vurderes, at det er muligt at kvantificere det enkelte element.

Udvikling i gennemsnitlig levealder

I den befolkningsprognose der er benyttet i den simple fremskrivning, er der (jf. befolkningsprognosen) taget *"...højde for en stigende levealder i fremtiden, ved gradvist at nedjustere sandsynligheden for, at en person dør i løbet af prognoseperioden"*.

Som følge heraf vurderes dette element, at være dækket i den simple fremskrivning af både plejeboliger og ældreboliger.

Udviklingen i andelen i plejebolig

Ser man på antallet af ældre i plejeboliger fremgår det af nedenstående tal fra Danmarks Statistik, at antallet af borgere mellem 40-64 år, som bor i en plejebolig/plejehjem er faldet med 310 personer (13,9%) fra 2017-2022. Antallet af ældre mellem 65-79 år på landsplan, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 831 personer (7,5%) i perioden 2017-2022. Antallet af 80+ årige er derimod faldet med ca. 1.200 personer (4,1%). Der er også et mindre antal 20-39 årige borgere på landsplan, som bor i plejebolig/plejehjem.

Antal beboere i plejehjem/plejebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	53	56	50	50	53	39
40-64 år	2.236	2.259	2.271	2.057	2.034	1.926
65-79 år	11.105	11.529	11.741	11.570	11.817	11.936
80+ år	28.985	28.420	28.366	28.714	28.136	27.803

Anm.: Opgjort som statusopgørelser i en tælleuge. Pladstyper er afgrænset til permanente boliger samt boliger for demente, fx skærmet enhed, mens boliger til midlertidig ophold/aflastning ikke medtages i opgørelsen. Plejehjem dækker over typerne: 1) Plejehjem efter §192 i serviceloven 2) Plejeboliger fortrinsvis til ældre 3) Friplejeboliger.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ser man på antallet af ældre i plejeboliger i Slagelse Kommune viser tal fra Danmarks Statistik, at antallet af borgere mellem 40-64 år, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 20%. Antallet af ældre mellem 65-79 år, der bor i en plejebolig/plejehjem, er steget med 16%, hvilket er mere end stigningen på landsplan (7,5%) i perioden 2017-2022. Antallet af 80+ årige er lige som landstallene faldet. I Slagelse Kommune har faldet været på 3%, mod et fald på 4,1% på landsplan. Antallet af 20-39-årige i plejebolig i Slagelse er faldet fra 1 borger til 0 borgere i 2022.

Antal beboere i plejehjem/plejebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	1	0	0	1	1	0
40-64 år	25	22	20	30	29	30
65-79 år	150	141	147	147	159	174
80+ år	313	295	321	331	312	303

Anm.: se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Ser vi i stedet på andelen af befolkningen i aldersgrupperne, som bor i plejebolig, ses det, af nedenstående to tabeller at andelen af borgere mellem hhv. 20-39 år, 40-64 år og 65-79 år, som bor på plejehjem/plejebolig, på landsplan har været stort set konstant, fra 2017 til 2022. Samme udvikling ses i Slagelse Kommune.

Derimod er andel af ældre over 80 år, som bor i plejebolig, faldet i samme periode. På landsplan er andelen faldet fra 11,6% til 9,5% fra 2017 til 2022, mens der i Slagelse Kommune har været et fald fra 8,4% til 7,1% fra 2017 til 2022. Dette svarer til et årligt fald på ca. 3,4%.

Generelt ses det, at der er et lavere antal +80 årige i plejeboliger i Slagelse Kommune end landstallet. Analysens prognose tager udgangspunkt i, at den nuværende dækningsgrad er udtryk for det aktuelle behov og politisk fastsatte serviceniveau. Dette understøttes tillige af, at der pt. er meget få på venteliste til såvel plejeboliger som ældreboliger.

Andel ældre, som bor på plejehjem/plejebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
65-79 år	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
80+ år	11,6%	11,1%	10,8%	10,5%	10,0%	9,5%

Befolkningen er opgjort pr. 1. januar i året. Se i øvrigt anmærkningen til de to foregående tabellen.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Andel ældre, som bor på plejehjem/plejebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
65-79 år	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,3%
80+ år	8,4%	7,8%	8,3%	8,4%	7,6%	7,1%

Anm.: Se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Ovenstående fald i andelen af +80 årige i plejeboliger kan forventeligt både henføres til, at dele af de ældre er blevet mere selvhjulpne (effekt af sund aldring), og dels at kommunerne har styrket tilbud, der har

kunne fastholde flere ældre i egen bolig (hjemmehjælp, rehabilitering, genoptræning mv.).

På samme vis som mange andre kommuner har Slagelse Kommune arbejdet med strategier under overskrifterne "længst mulig i egen bolig" og "plejehjem i eget hjem".

Ift. den kvalificerede prognose er det vores vurdering, at faldet i andelen af +80 årige må forventes at fortsætte i de kommende år (fortsat effekt af sund aldring og øget kommunal indsats i borgerens eget hjem). Som følge heraf vil vi i den kvalificerede prognose indregne et fortsat fald i andelen i de kommende år svarende til de sidste års udvikling i Slagelse Kommune (som tillige matcher landsudviklingen om end udviklingen i Slagelse Kommune har været mindre lineær).

Ift. den kvalificerede prognose for aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige vil det være vores vurdering, at der i de kommende år kan forventes en relativ uændret andel af borgere i plejebolig i Slagelse Kommune (baseret på udviklingen de sidste 5 år i Slagelse Kommune og på landsplan). Som følge heraf vil der i den kvalificerede prognose blive indregnet en uændret andel for disse aldersgrupper i de kommende år.

Udviklingen i andelen i ældrebolig

I nedenstående to tabeller fremgår udviklingen i antallet af ældre, som bor i ældrebolig i perioden 2017-2022 på landsplan og i Slagelse Kommune.

Antal borgere i ældrebolig – Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	860	901	892	860	818	826
40-64 år	4.952	5.185	5.317	5.062	4.997	5.043
65-79 år	10.816	11.104	11.397	11.144	10.995	11.196
80+ år	14.356	13.912	13.165	13.357	12.885	12.710

Anm.: Opgjort som statusopgørelser i en tælleuge. Ældrebolig dækker over typen Almene ældreboliger fortrinsvis for ældre.

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Antal borgere i ældrebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	10	9	12	8	8	7
40-64 år	101	113	77	74	77	76
65-79 år	205	192	187	200	203	215
80+ år	308	306	285	275	269	255

Anm.: se ovenstående tabel

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01.

De to ovenstående tabeller viser, at antallet i ældreboliger på landsplan for aldersgruppen 65-79 år er steget med blot 3,5%. Modsat har der i Slagelse Kommune været en stigning på 4,9%.

Ift. aldersgruppen af +80 årige ses et fald i antallet både på landsplan (11,5%) og i Slagelse Kommune (17,2%).

Blandt de både de 20-39 årige og 40-64 årige borgere har der i Slagelse Kommune også været et fald i antallet af borgere i ældrebolig. På landsplan har der været et fald i antallet af 20-39 årige i ældrebolig og en lille stigning i antallet af 40-64 årige i ældrebolig.

Ser man i stedet på andelen af befolkningen i de to aldersgrupper, som bor i ældrebolig, ses udviklingen i de følgende to tabeller.

Andel ældre, som bor i ældrebolig - Landstal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
40-64 år	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
65-79 år	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,2%
80+ år	5,7%	5,4%	5,0%	4,9%	4,6%	4,4%

Anm.: se ovenstående tabeller

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Andel ældre, som bor i ældrebolig – Slagelse Kommune

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20-39 år	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
40-64 år	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
65-79 år	1,6%	1,5%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%
80+ år	8,3%	8,1%	7,4%	6,9%	6,6%	6,0%

Anm.: se ovenstående tabeller

Kilde: Danmarks Statistik, tabel RESI01, FOLK2 og egne beregninger.

Af ovenstående to tabeller fremgår det, at andelen af borgere i aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige, som bor i ældrebolig, har været relativt uændret. Både på landsplan og i Slagelse Kommune har modtagerandelene i de tre aldersgrupper ændret sig mindre end 0,1 procentpoint fra 2017 til 2022.

For aldersgruppen af +80 årige i ældreboliger ses det, at der på landsplan over de seneste 5 år har været et større fald i andelen på 5,4% om året, mens faldet i Slagelse Kommune har været endnu større, nemlig på 6,4% om året.

Faldet i andelen af ældre i ældrebolig kan (på samme måde som udviklingen i andelen i plejebolig) forventeligt dels henføres til, at dele af de ældre er blevet mere selvhjulpne (effekt af sund aldring) og dels at kommunerne har styrket tilbud, der har kunne fastholde flere ældre i egen bolig (hjemmehjælp, rehabilitering, genoptræning mv.).

Herudover kan de senere års opførelse af nye typer boformer til ældre have betydning (fx private seniorboliger, seniorbofællesskaber, generationsboliger mv.).

Ift. den kvalificerede prognose er det vores vurdering, at faldet i andelen af +80 årige i ældrebolig må forventes at fortsætte i de kommende år (fortsat effekt af sund aldring, øget kommunal indsats i borgerens eget hjem og flere nye ældreboformer). Som følge heraf vil vi i den kvalificerede prognose indregne et fortsat fald i andelen i de kommende år svarende til de sidste 5 års udvikling i Slagelse Kommune (som tillige matcher landsudviklingen).

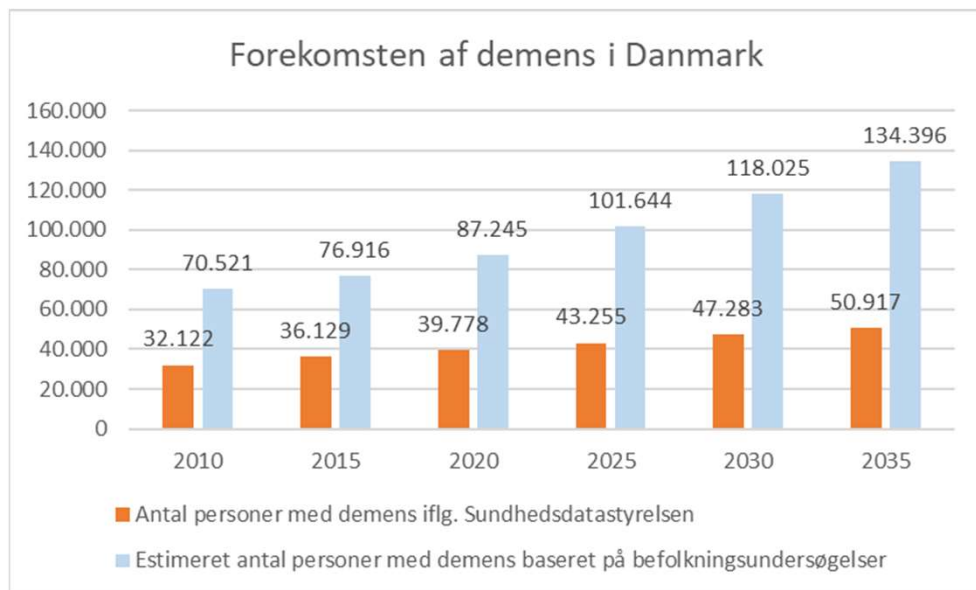
Ift. den kvalificerede prognose for aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige vil det være vores vurdering, at der i de kommende år fortsat kan forventes en relativ uændret andel af borgere i plejebolig i Slagelse Kommune (baseret på udviklingen de sidste 5 år i Slagelse Kommune og på landsplan). Som følge heraf vil der i den kvalificerede prognose blive indregnet en uændret andel i de kommende år.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Udviklingen i andelen med demens

I nedenstående figur fremgår den historiske udvikling og den forventede fremtidige udvikling i borgere med demens i Danmark. Figuren (kilde: Nationalt Videnscenter for Demens hjemmeside) viser både det registrerede antal udredte borgere samt det forventede samlede antal (både udredte og ikke udredte).



Som det fremgår af figuren, er antallet af udredte borgere med demens i perioden 2010 til 2020 vokset med ca. 24%. Den samme udvikling gælder det estimerede antal. I perioden 2020 til 2035 forventes antallet af udredte borgere med demens at vokse med yderligere 28%, mens det estimerede antal forventes at vokse med hele 54%.

Ovenstående estimat er baseret på, at en stigende middellevealder automatisk vil medføre en øget forekomst af demens.

Modsat peger Det Nationale Videnscenter for Demens på, at seneste data viser et fald i nye registrerede tilfælde af demens hos +65 årige. Dette kan muligvis tilskrives effekten af øget sund aldring.

Trods den betydelige usikkerhed, der vil være forbundet med beregningen af det fremtidige antal ældre med demens vurderes udviklingen at være entydig. Nemlig at antallet vil vokse i de kommende år.

En stigning i antallet af borgere med demens vil forventeligt både medføre et øget behov for somatiske og skærmede plejeboliger. En af baggrundene herfor er, at demens ofte gør, at det er svært at bo i egen bolig. Flere med demens vil derfor dels betyde at flere ældre vil have behov for en somatisk plejebolig, og at flere vil få behov for en skærmet plejebolig. Modsat vurderes en ændring i andelen af borgere med demens ikke at få en tilsvarende effekt på efterspørgslen efter ældreboliger.

Det er dog vores vurdering, at effekten af den beskrevne stigning i borgere med demens for efterspørgslen efter plejeboliger allerede er medregnet i den foregående beskrivelse af udviklingen i andelen af borgere i plejeboliger og derfor ikke bør tillægges ekstra effekt i den kvalificerede prognose (da dette vil betyde at vi vil medregne effekten to gange). Dog vil en mere kraftig stigning i antallet med demens (den blå udvikling på modsatte side) kunne betyde en øget efterspørgsel.

I dag er der en betydelig andel af borgere med demens, der bor i en somatisk plejebolig. For borgere med demens og en særlig udfordrende adfærd (fx dørsøgende) er der etableret skærmede plejeboliger. Da der ikke foretages en løbende revisitering af borgerne betyder det dog, at der kan være borgere med betydelig demens i de somatiske plejeboliger. Ligeledes kan der være ældre, der ved visitationstidspunktet havde en udfordrende adfærd, og derfor blev visiteret til en skærmet bolig, men hvor deres adfærd over tid ikke længere er udfordrende, men hvor borgeren forbliver i en skærmet plejebolig.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Baggrunden herfor er dels, at der ikke sker en løbende reevaluation af borgerne, og dels at langt de fleste borgere bor i en §105 almenbolig med egen lejekontrakt, hvor man ikke "bare" kan flytte borgerne mellem de forskellige afdelinger (både fordi de har egen lejekontrakt, og da det vil være forbundet med større udgifter for borgerne (nyt indskud mv.)).

I dag er det ikke alle kommuner, der har en opdeling i somatiske og skærmede plejeboliger. Såfremt Slagelse Kommune ser ind i en fremtidig med en stadig stigende andel af borgere med demens, kan det overvejes om den nuværende opdeling i somatiske og skærmede plejeboliger er den mest hensigtsmæssige, eller om man bør finde en anden model fx med øget fokus på at gøre alle pladser demens-egnede.

Effekten af sund aldring

Der er betydeligt fokus på effekten af sund aldring på ældreområdet i Danmark. Dette dels fordi det medfører nye muligheder og samtidig nye krav til indsatsen.

Effekten af sund aldring kan generelt tilgås på to måder:

- Et generelt bedre funktionsniveau hos borgerne på alle alderstrin, og heraf lavere udgifter
- En udskydelse af de højere udgifter, der vil være forbundet med den sidste periode af borgernes liv (i takt med en øget restlevetid)

Det er vores vurdering af effekten af sund aldring allerede er indarbejdet i det netop gennemgåede afsnit om "udviklingen i andelen i plejeboliger" og "udviklingen i andelen i ældreboliger" og som følge heraf er det ikke vores vurdering, at effekten af sund aldring bør tildeles øget effekt i den kvalificerede prognose.

Ændringer i det nære sundhedsvæsen

Der ses pt. en række væsentlige ændringer i sundhedsvæsenet, som har betydning for den kommunale indsats. Det omfatter bl.a.:

- Flere multisyge
- Kortere indlæggelsestid
- Mere ambulante behandling
- Mere behandling i eget hjem

Det vurderes dog ikke at ovenstående udviklingstendenser direkte vil påvirke behovet for plejeboliger og ældreboliger, men formentlig i højere grad behovet for aflastningspladser og midlertidige pladser. Som følge heraf vil der ikke blive indarbejdet en effekt heraf i den kvalificerede prognose.

Besluttede faglige omstillinger på ældreområdet

Som beskrevet i afsnittet om "Udviklingen i andelen i plejebolig" har Slagelse Kommune allerede iværksat en række tiltag ift. "længst mulig i egen bolig" og "plejehjem i eget hjem", som forventes videreudviklet i de kommende år.

Herforuden har CSÆ ikke iværksat alle planlagt større faglige omstillinger, der forventes at få effekt på den fremtidige efterspørgsel efter plejeboliger og ældreboliger

Som følge heraf vil der ikke blive indarbejdet en effekt heraf i den kvalificerede prognose.

Ændring i flyttemønstre hos de ældre

CSÆ har tidligere gennemført en mindre analyse af, hvor beboerne på udvalgte plejecentre kom fra inden de flyttede ind på det pågældende plejecenter (se bilag 2). Af analysen fremgår det, at gennemsnitligt 59% boede i den by, hvor plejecenteret er placeret før de flyttede på plejecenteret. Dog er der en hvis spredning mellem plejecentrene.

Ifølge opgørelsen kan man dog ikke se, om det har været borgerens første prioritet at flytte til det pågældende plejecenter, eller om det har været der, hvor der var en ledig plads.

Det er oplevelsen i CSÆ, at borgernes valg af plejecenter ofte er relateret til, hvor deres pårørende er boende, men at en del tillige ønsker at blive boende i deres lokalområde.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Figurerne i bilag 2 viser dog ikke et entydigt billede af flyttemønstrene. Den bagvedliggende analyse kan derved ikke bruges som retningslinje for en tendens for efterspørgslen, som bør indtænkes i nærværende prognose.

Der er ikke lavet en tilsvarende analyse af flyttemønstre på ældreboligområdet.

Planlagte kapacitetsændringer og effekten af nye friplejehjem

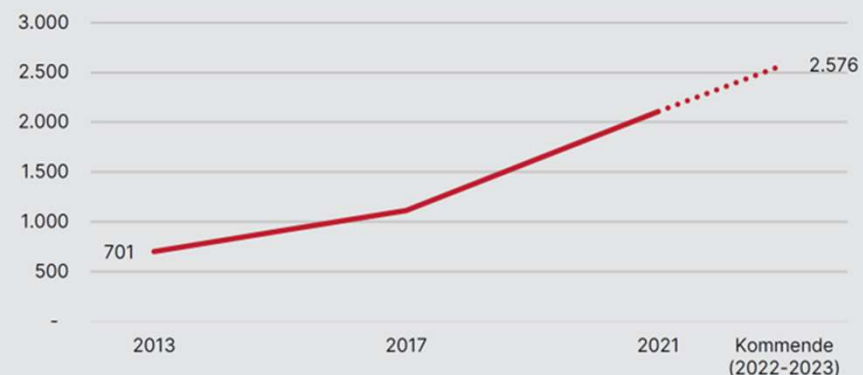
CSÆ oplyser, at der ikke er planlagte kapacitetsmæssige ændringer pt.

I ovenstående kapitel 3 om "Nuværende udbud og efterspørgsel af botilbud, plejeboliger og ældreboliger" fremgik det, at etableringen af to nye friplejehjem i Slagelse Kommune vil forøge den samlede plejeboligkapacitet i 2. kvartal 2026 fra de nuværende 511 plejeboliger til 621 plejeboliger svarende til en stigning på 22%. Ligeledes fremgik det kapaciteten af plejeboliger i Slagelse by (når de to friplejehjem er fuldt indfasede i forventet 2. kvartal 2026) vil vokse fra 268 plejeboliger til 378 plejeboliger svarende til en forøgelse på 41%.

Foruden ovenstående to nye friplejehjem i Slagelse Kommune (de første i kommunen) kan man stille spørgsmålstejn til, hvorvidt der kan forventes yderligere friplejehjem i Slagelse Kommune i de kommende år.

Vive har foretaget en opgørelse over udviklingen af antallet af pladser på friplejehjem i Danmark i perioden siden 2013. Af figuren til højre fremgår det, at der i perioden har været en betydelig stigning i antallet af friplejehjem. Der er ikke noget der indikerer, at de fremtidige grupper af ældre vil have en lavere efterspørgsel herefter (snare tvært imod).

Figur 3.9 Udviklingen i antallet af pladser på friplejehjem siden 2013



Anm.: Antallet af pladser på friplejehjem i 2021 er opgjort primo 2022. Der er en vis usikkerhed forbundet med antallet af pladser, som er opgjort ud fra oplysninger fra leverandørerne og plejehjemsoversigten.

Kilde: Vive. "Evaluering af afregningssystemet for friplejehjem", 2023

Det er ikke muligt at foretage en kvalificeret beregning af, hvorvidt der (ud over de kommende to nye friplejehjem) må forventes yderligere friplejehjem i Slagelse Kommune i de kommende år. Dog synes der at være en tendens, som Slagelse Kommune bør være opmærksom på og som forventeligt kan medføre et reduceret behov for kommunale plejeboliger i de kommende år.

Som følge heraf vil der i den følgende kapacitetsopgørelse "blot" blive regnet med effekten af de to kendte friplejehjem.

Ældreområdet

Kvalificerende input til behovet for plejeboliger og ældreboliger

Effekten af flere private seniorboliger mv.

I de senere år er der kommet en række nye boformer til ældre. Det er fx private seniorboliger, seniorbofællesskaber, generationsboliger mv. Erfaringerne viser, at disse typer af nye ældreegnede boformer har ramt en ikke ubetydelig efterspørgsel i den ældre befolkning.

Alt tyder derfor på, at der i de kommende år vil ske en fortsat udvikling af disse typer af boformer, og at det forventeligt vil få betydning for efterspørgslen efter de kommunale ældreboliger.

Implement har haft kontakt til Teknik, Plan og Erhverv i Slagelse Kommune med henblik på at få viden om, hvilke nye boformer til ældre som Slagelse Kommune har kendskab til pt. Dette fremgår af nedenstående:

Projekter der er etableret i de sidste par år:

- Nyt rækkehusprojekt med almene boliger i Boeslunde (2022), hvoraf 10 af dem udlejes som seniorboliger til personer over 60 år. Slagelse Boligselskab
- Nyt seniorbofællesskabet i Hesselbjerg (Mælkevej i Svenstrup) (oktober 2023) med 22 boliger. OK Fonden.
- Nyt seniorbofællesskabet Sophushaven (2023) (Jørgen Nyborgs Vej, Slagelse) med 77 boliger. Ejendomsudvikler Tetriis
- Nyt seniorboligfællesskab Ibihaven. (Lysningen 1-177, 4200 Slagelse Sjælland) seniorboligfællesskab med 76 boliger. Ejendomsudvikler Tetriis.

Projekter på vej:

- 32 seniorboliger i tilknytning til det nye triplejehjem på Slagelse Kvægtorv (forventet 2025) (PFA og OK-Fonden)
- Herudover er en lokalplananmodning for Trestensvej i Skælskør for nylig blevet godkendt. Her er der blandt andet planer om at opføre 17 ældreboliger.

Herudover vil antallet af nybyggede boliger (både almene familieboliger, ejerboliger mv.) generelt være med til at reducere behovet for ældreboliger. Dette skyldes at de nye boliger, ofte er forholdsmæssigt (ift. ældre byggerier) handicapvenligt indrettede med elevator, ingen dørtrin mv. Herved vil flere ældre i de nyere byggerier kunne blive boende længere tid i egen bolig.

Ældreområdet

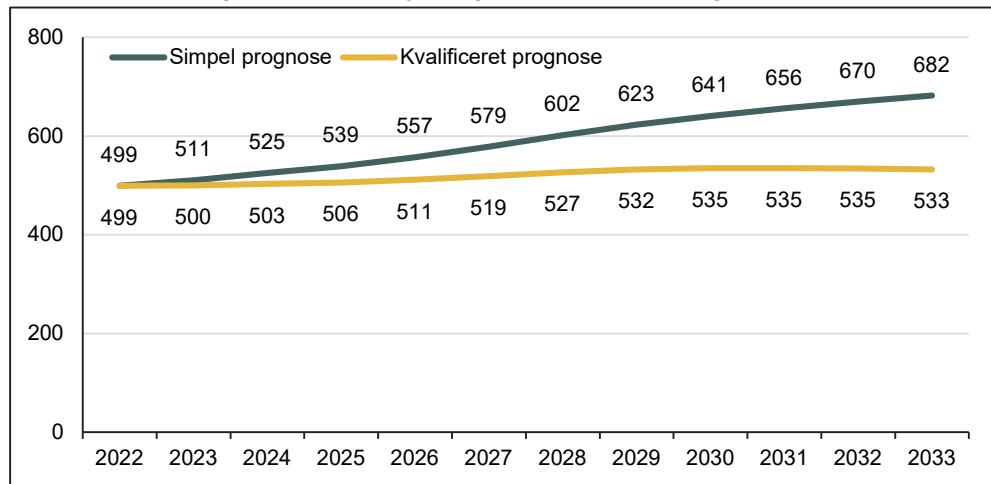
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for plejeboliger

I nedenstående foretages med udgangspunkt i ovenstående simple fremskrivning samt den efterfølgende gennemgang af kvalificerende elementer en beregning af det forventede fremtidige behov for plejeboliger i Slagelse Kommune.

Kvalificeret prognose for behovet for plejeboliger 2023-2033

I nedenstående figur fremgår den kvalificerede behovsprognose i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger – kvalificeret prognose

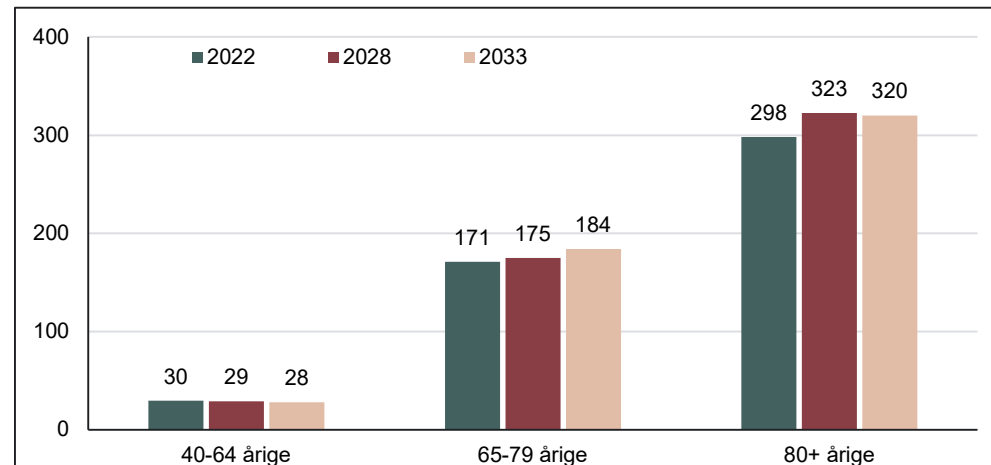


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for plejeboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i plejebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune om 10 år vil have brug for ca. 533 pladser. Dette er markant lavere end behovet på 682 pladser, som den simple prognose forudser.

Denne beregning skal tages med følgende forbehold: andelen af hhv. 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige i befolkningen, som bor i plejebolig, antages at være konstant, mens andelen af 80+ årige i befolkningen, som bor i plejebolig, antages at falde med 3,4% om året, hvilket er den gennemsnitlige årlige ændring i modtagerandelen fra 2017-2023. Denne gennemsnitlige årlige ændring antages altså at være repræsentativ for, hvordan også den fremtidige udvikling kommer til at være.

I de følgende to figurer ses, hvordan denne prognose vil have betydning for behovet for plejeboliger til aldersgrupperne 40-64 årige, 65-79 årige samt +80 årige. Ligeledes hvordan det forventes at få betydning for behovet for skærmede og somatiske plejeboliger.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på alder

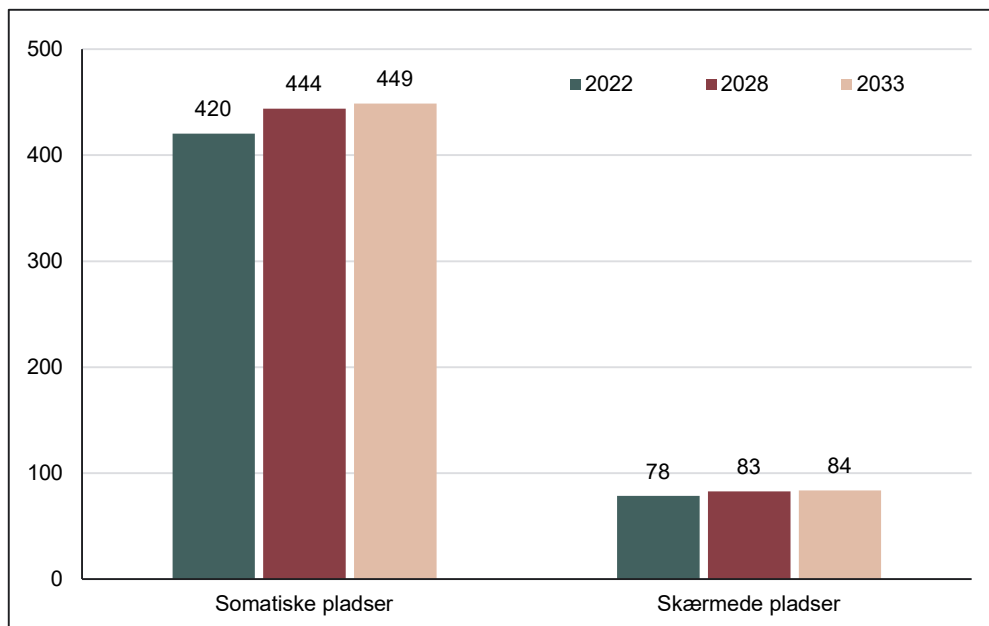


Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at antallet af +80 årige i plejebolig vil stige med 25 borgere frem mod 2028, og derefter falde med 3 borgere, således at den samlede stigning fra 2022 til 2033 er 22 borgere. Dette er markant færre end de 71 borgere, som den simple prognose forudser stigningen at være. Udviklingen i behovet for plejeboliger til 40-64 årige og 65-79 årige er uændret ift. den simple prognose, da der ikke ses en udvikling i modtagerandelen for disse aldersgrupper.

Ældreområdet

Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for plejeboliger

Forventet udvikling i behov for plejeboliger fordelt på pladstype



Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at behovet for plejeboliger vil stige med 29 somatiske pladser og 6 skærmede pladser.

Note: Da data opdelt på somatiske og skærmede pladser ikke findes fordelt på aldersgrupper, antages der i prognoserne, at fordelingen mellem somatiske og skærmede pladser fremover vil forblive uændret.

Ældreområdet

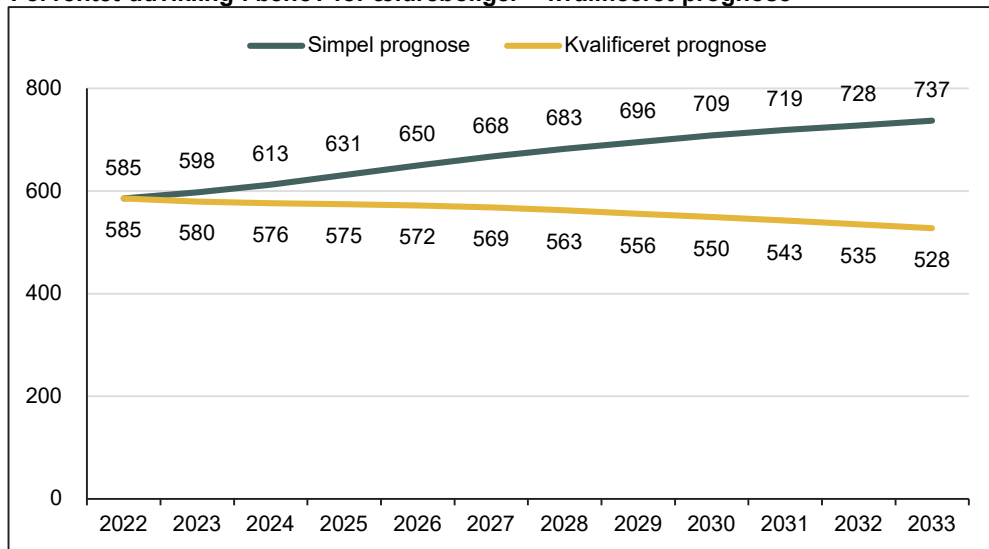
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for ældreboliger

I nedenstående foretages med udgangspunkt i ovenstående simple fremskrivning samt den efterfølgende gennemgang af kvalificerende elementer en beregning af det forventede fremtidige behov for ældreboliger i Slagelse Kommune.

Kvalificeret prognose for behovet for ældreboliger 2023-2033

I nedenstående figur fremgår den kvalificerede behovsprognose i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger – kvalificeret prognose

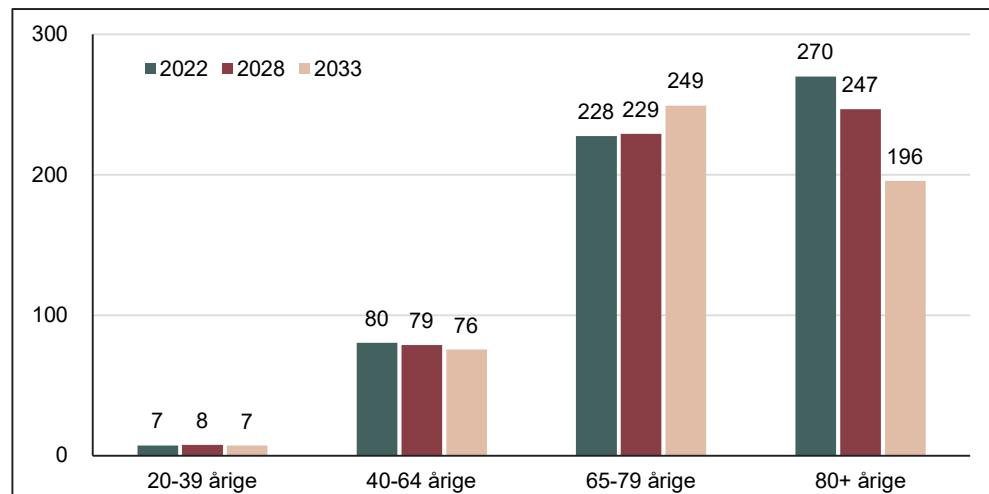


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for ældreboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i ældrebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune om 10 år vil have brug for ca. 528 pladser. Dette er markant lavere end behovet på 737 pladser, som den simple prognose forudsiger.

Denne beregning skal tages med følgende forbehold: andelen af hhv. 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige i befolkningen, som bor i ældrebolig, antages at være konstant, mens andelen af 80+ årige i befolkningen, som bor i ældrebolig, antages at falde med 6,4% om året, hvilket er den gennemsnitlige årlige ændring i modtagerandelen fra 2017-2023. Denne gennemsnitlige årlige ændring antages altså at være repræsentativ for, hvordan også den fremtidige udvikling kommer til at være.

I den følgende figur ses, hvordan denne prognose vil have betydning for behovet for ældreboliger til aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige, 65-79 årige samt +80 årige.

Forventet udvikling i behov for ældreboliger fordelt på alder



Som det fremgår af ovenstående figur, vurderer den kvalificerede prognose, at antallet af +80 årige i plejebolig vil falde med 74 borgere frem mod 2033. Dette er en markant forskel ift. den simple prognose, som forudsiger en stigning i antallet af 80+ årige i ældrebolig på 135 borgere. Udviklingen i antallet af 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige er uændret ift. den simple prognose, da der ikke ses en udvikling i modtagerandelen for disse aldersgrupper.

Note: Den markante forskel mellem de simple og den kvalificerede prognose skyldes en antagelse om, at det store fald der har været i andelen af 80+ årige i ældreboliger vil fortsætte frem mod 2033. Dette modvirker den generelle stigning i antallet af 80+ årige borgere i kommunen, som er afspejlet i det stigende behov vist i den simple prognose

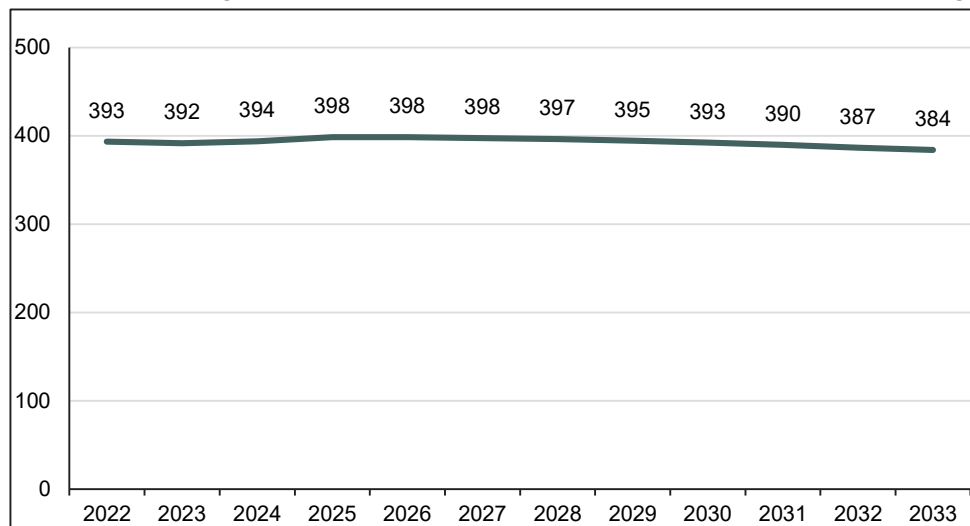
Socialområdet

Simpel fremskrivning af behovet for botilbud

I nedenstående graf er der foretaget en simpel fremskrivning af behovet for botilbudspladser på det specialiserede socialområde ved at tage det nuværende antal borgere på botilbud og gange det med den forventede generelle befolkningsudvikling. Der er således tale om en "alt andet lige" fremskrivning, hvor det er antaget at behovet for botilbudspladser (modtagerandelen) er lig det nuværende behov og konstant i hele perioden.

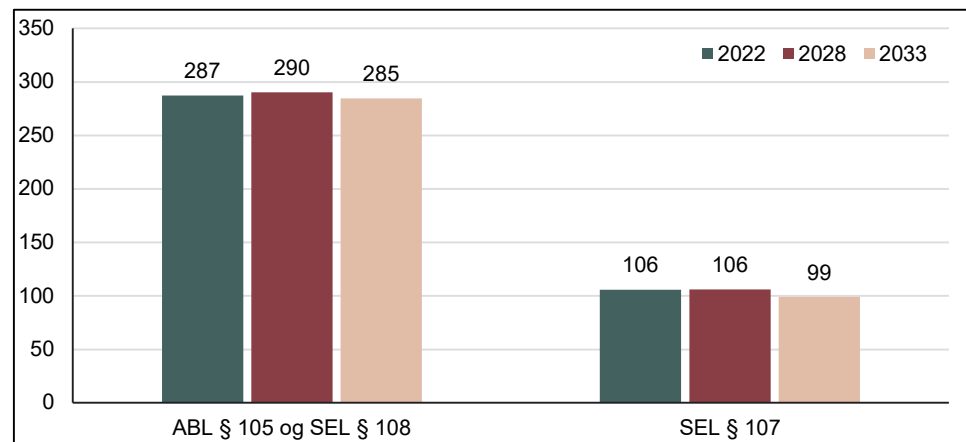
Grafen viser, at behovet for botilbudspladser frem mod 2025 forventes at stige med 5 pladser, hvorefter det forventes at falde med 14 pladser (9 pladser ift. 2022).

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) – simpel fremskrivning



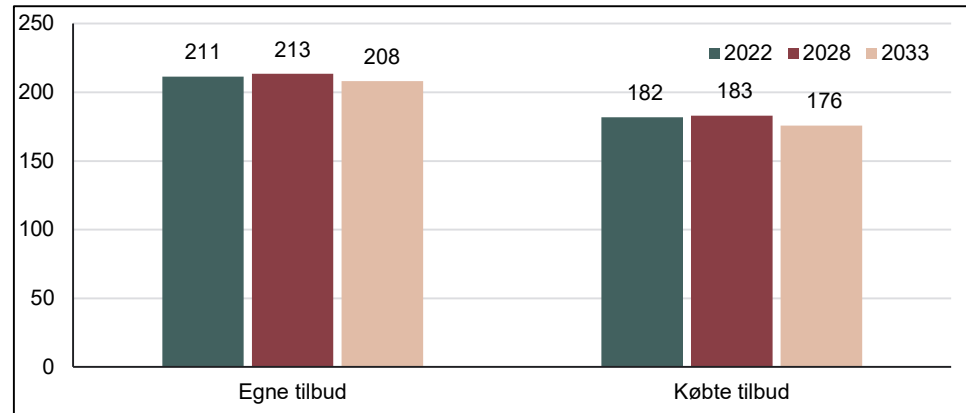
I figuren øverst til højre er det forventede behov for botilbud (ud fra den simple fremskrivning) opgjort på henholdsvis midlertidige og varige botilbud. Heraf fremgår det, at der ift. behovet for både midlertidige (§107) og varige botilbud (§108 samt §105/85) forventes en lille stigning fra 2022 til 2028, hvorefter der kan forventes et mindre fald.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på paragraf – simpel fremskrivning



Figuren nedenfor viser fremskrivningen fordelt på, hvor mange borgere, der bor på egne tilbud, og hvor mange der bor på købte pladser. Heraf ses det ligeledes, at der for begge typer af pladser forventes en marginal stigning frem mod 2028, og derefter et fald (ved uændret købs- og salgsadfærd).

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på egne/købte tilbud – simpel fremskrivning



Socialområdet

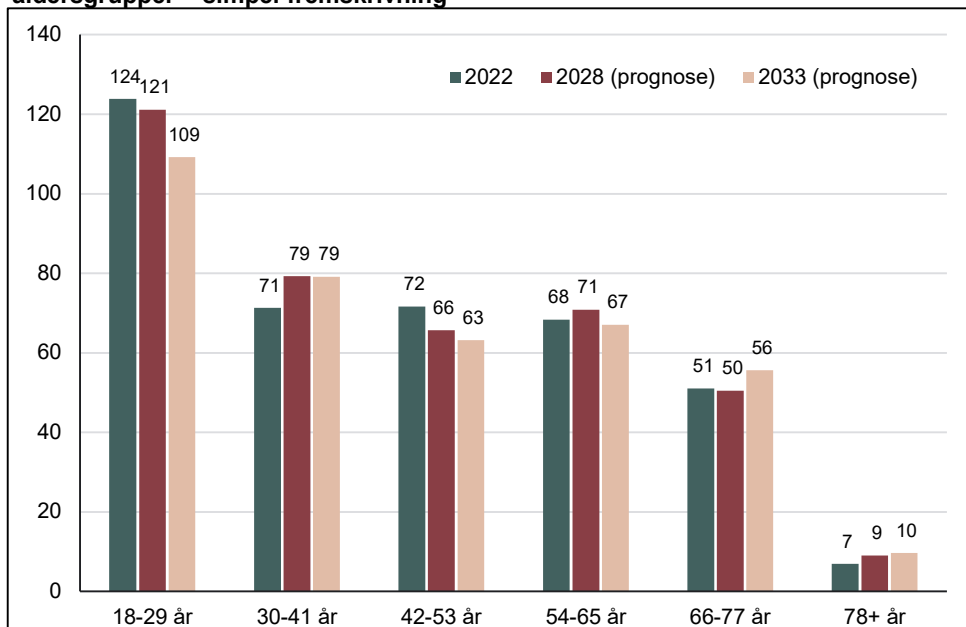
Simpel fremskrivning af behovet for botilbud

I nedenstående graf er det samlede forventede behov for botilbudspladser opdelt på de enkelte aldersmålgrupper.

Her fremgår det, at det generelle forventede fald i behovet for botilbudspladser særligt vedrør aldersgruppen 18-29 årige og 42-53 årige.

Modsat forventes et øget behov for botilbud til aldersgruppen af +66 årige som følge af den forventede demografiske befolkningsstigning i denne aldersgruppe.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på aldersgrupper – simpel fremskrivning



Note: Fremskrivningen tager højde for alderssammensætningen blandt borgere som bor på botilbud.

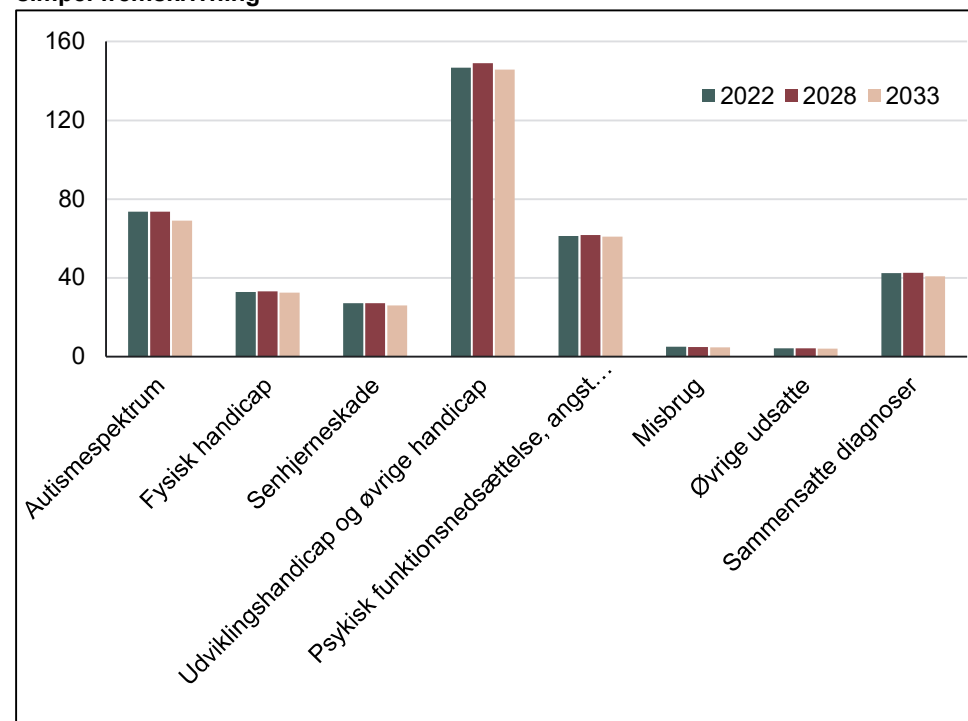
I nedenstående figur er det forventede fremtidige behov for botilbud (ud fra den simple fremskrivning) opgjort på de enkelte undermålgrupper (under forudsætning af uændrede målgruppefordelinger).

Af figuren fremgår det, at der kun er tale om meget begrænsede forventede bevægelser i perioden 2022-2033.

Og generelt ses en lille stigning fra 2022 til 2028 og herefter et mindre fald.

Nedenstående figur skal dog tages med et forbehold, da den nuværende registreringspraksis ikke er ensartet hverken i Slagelse Kommune eller på landsplan. Herudover er der ikke i CHP et fælles målgruppe-sprog på tværs af enhederne.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på målgrupper – simpel fremskrivning



Socialområdet

Kvalificerende input til behovet for botilbud

Elementer der potentielt vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter botilbud

Nedenstående er oplyst en række elementer, der potentielt vurderes at kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel efter botilbud og derved kvalificere den netop opstillede simple fremskrivning:

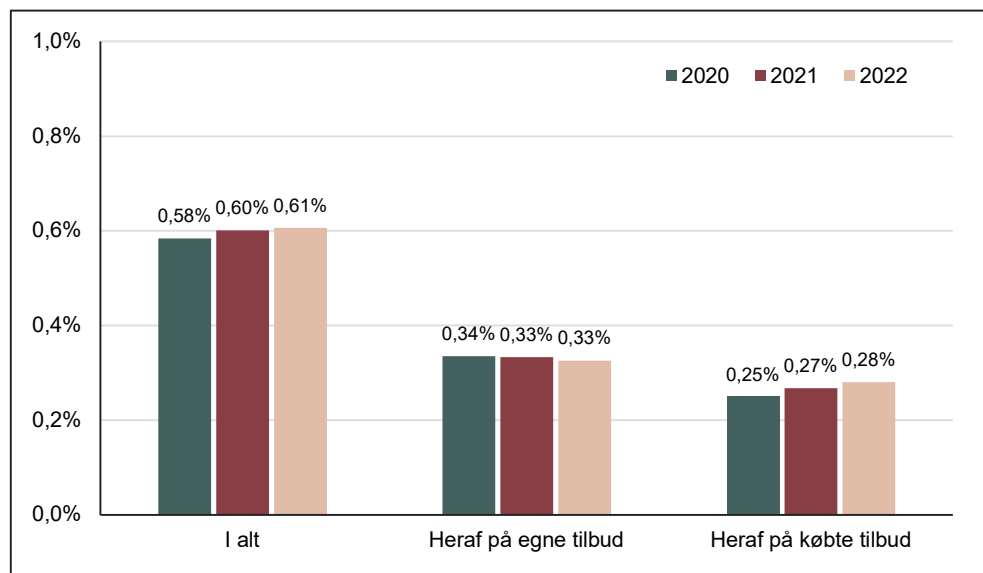
- Udviklingen i antal borgere i botilbud
- Udvikling i levealder
- Udvikling i diagnosesammensætninger og antal diagnosticeringer
- Ændringer i behandlingspsykiatrien
- Besluttede faglige omstillinger i CHP
- Planlagte kapacitetsændringer

I nedenstående gennemgås hver af ovenstående elementer ift. om det vurderes, at de reelt vil påvirke den fremtidige efterspørgsel efter botilbud i Slagelse Kommune, samt om det vurderes, at det er muligt at kvantificere det enkelte element.

Udviklingen i antal borgere i botilbud

I ovenstående afsnit om nuværende botilbud fremgik det, at Slagelse Kommune i perioden 2020-2022 havde følgende udvikling i andelen af borgere i botilbud.

Andel slagelseborgere (helårsborgere) på botilbud (§107, 108, 105/85)



Fremskrives ovenstående udvikling vil det medføre en årlig stigning i andelen af befolkningen, som er på et botilbud, svarende til 1,9% årligt. For borgere på egne tilbud er der et lille fald, svarende til -1,4% årligt, mens der for borgere på købte tilbud ses en stigning i andelen af borgere på botilbud svarende til 6,1% om året.

Da der er en generel mangel på data på dette område (udbydes i de følgende afsnit), er det vores anbefaling, at der (i manglen af bedre) benyttes denne udvikling som udgangspunkt for den kvalificerede prognose på socialområdet.

Udvikling i levealder – herunder flere ældre

I den befolkningsprognose der er benyttet i den simple fremskrivning indgår der jf. befolkningsprognosen taget ”...højde for en stigende levealder i fremtiden, ved gradvist at nedjustere sandsynligheden for, at en person dør i løbet af prognoseperioden”.

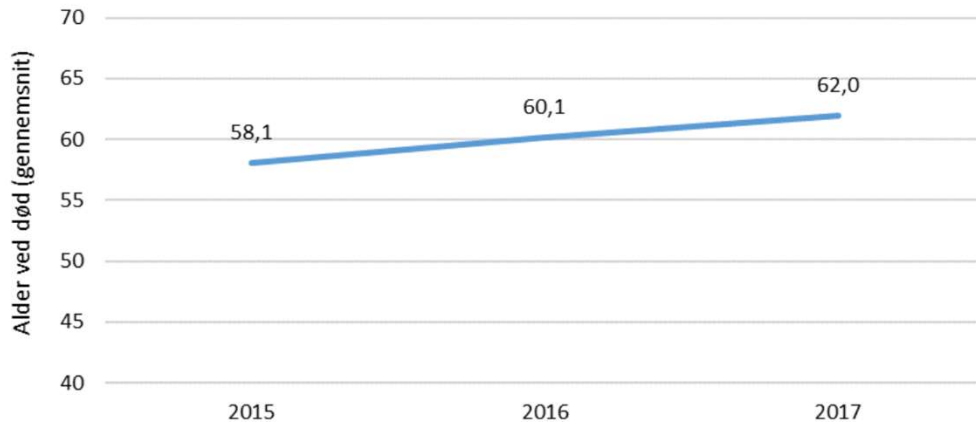
Socialområdet

Kvalificerende input til behovet for botilbud

I en længere årrække har man dog set en betydelig stigning i den gennemsnitlige levealder hos borgere med handicap og sociale udfordringer.

Slagelse Kommune har tidligere benyttet følgende undersøgelse som udgangspunkt for stigningen i levealderen for borgere med handicap.

Udviklingen hos borgere med funktionsnedsættelse (Intellektuel forstyrrelse, mobilitetsnedsættelse og anden fysisk funktionsnedsættelse).



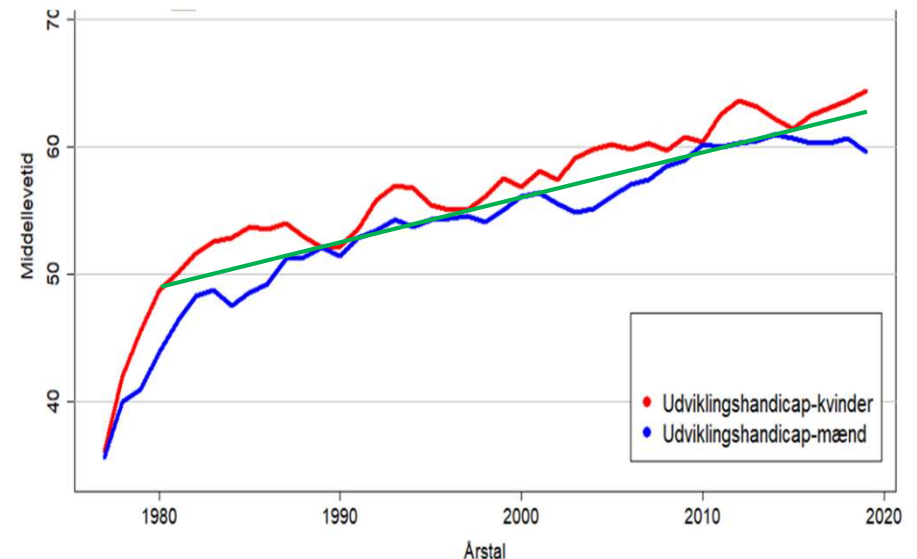
Kilde: Resultater fra KL's partnerskabsprojekt om styring på socialområdet, (37 kommuner), 2019

Ovenstående figur viser en stigning i middellevetiden på ca. 3,3 % årligt. I samme periode steg den generelle middellevetid i befolkning med ca. 0,1 år årligt (svarende til 0,1%) (Danmarks Statistik).

Udfordringen med ovenstående undersøgelse er dog, at den er lidt forældet.

Dog har andre analyser vist nogenlunde samme udvikling for denne gruppe af handicappede jf. figuren på følgende side.

Middellevetid for personer med udviklingshandicap



Kilde: Dødelighed blandt personer med udviklingshandicap, Statens Institut for Folkesundhed, SDU (2022)

Indsat grøn tendenslinje fra 1980 og frem

Vi har ikke kunne finde tilsvarende analyser for CHP's øvrige målgrupper (Øvrige handicapgrupper (herunder autisme); Sindslidende; Øvrige udsatte).

Ovenstående viser således, at der datamæssigt og forskningsmæssigt er betydelige mangler ift. at kunne foretage en klar prognostisering af udviklingen i den forventede middellevetid. Modsat er der ikke nogen tvivl om, at der i en årrække er oplevet en stigende middellevetid på socialområdet, der overstiger udviklingen i den øvrige del af befolkningen.

Socialområdet

Kvalificerende input til behovet for botilbud

Det er vores vurdering af effekten af den stigende levealder allerede er indarbejdet i det netop gennemgåede afsnit om "udviklingen i antallet af borgere i botilbud" og som følge heraf er det ikke vores vurdering, at effekten af stigende alder bør tildeles øget effekt i den kvalificerede prognose (da det vil medføre at effekten medregnes to gange).

Udvikling i diagnosesammensætninger og antal diagnosticeringer

CHP analysen fra første halvår 2023 viste, at man i Slagelse Kommune pt. oplever en stigende efterspørgsel efter botilbudspadser til borgere med komplekse og sammensatte problemstillinger, der går på tværs af de tidligere målgrupper. Det kan fx være borgere, som både har et handicap, en sindslidelse og et misbrug.

Ift. at udarbejde en prognose for de enkelte målgruppers forventede udvikling i de kommende år, er der som beskrevet ovenstående en udfordring ift., at den nuværende registreringspraksis i CHP ikke er ensartet, ligesom der ikke er et fælles målgruppesprog på tværs af CHP.

Yderligere foretages der i dag ikke en sammenlignelig registrering på børneområdet, der muliggør en fremskrivning til forventede behov på voksenområdet. Dette bør Slagelse Kommune undersøge mulighederne for.

Yderligere findes der ikke nationale data og forskning, der kvantitativt kan fastlægge prognoser for den forventede udvikling i de enkelte målgruppers udviklinger og forventninger til fremtidig efterspørgsel efter botilbud.

Da der således mangler "hårde" data, kan man blive nødt til i stedet at benytte de kvalitative vurderinger fra myndighed og udførercentrene, som indgik i CHP-analysen kombineret med vores kendskab til vurderingerne i andre kommuner.

Med dette udgangspunkt er har vi i nedenstående skema opstillet en vurdering af udviklingen i efterspørgslen for de enkelte hovedmålgrupper i CHP.

Målgruppe	Forventet udvikling	Tendens
Autisme	Gruppen af borgere der er diagnosticeret med autisme er vokset i en længere årrække. Der er ikke indikationer på, at denne udvikling er stoppet om end stigningsgraden i udviklingen synes at være reduceret. I Vives undersøgelse* af kommunernes forventede efterspørgsel i de kommende år, svarer de fleste kommuner, at de forventer et øget behov for tilbud til borgere med autisme.	Stigning
Fysisk handicap	Flere kommuner har her oplevet svagt faldende antal.	Lille fald
Hjerneskade	Slagelse oplever, at antallet af borgere med medfødte hjerneskader er faldet, om end der er kommet flere med erhvervet hjerneskade.	Uændret
Udviklingshæmning og øvrige handicap	Slagelse Kommune og landets øvrige kommuner har oplevet et fald i denne målgruppe.	Fald
Psykisk funktionsnedsættelse	I Vives undersøgelse af kommunernes forventede efterspørgsel i de kommende år svarer de fleste kommuner, at de forventer et øget behov for tilbud til borgere med psykiatriske udfordringer.	Lille stigning

*) Kapacitet og efterspørgsel på botilbudsområdet, VIVE 2022

Hertil kommer en gruppe af borgere med sammensatte problemstillinger, som går på tværs af ovenstående grupper evt. suppleret med øvrige sociale udfordringer (fx misbrug).

Der er vores vurdering, at den manglende dataunderstøttelse af de enkelte målgruppers udvikling medfører, at det ikke på nuværende tidspunkt ikke er muligt at opstille en reel prognose for behovet for botilbudspadser til hver af de enkelte målgrupper.

Det er i stedet vores anbefaling, at Slagelse Kommune får udviklet et fælles målgruppesprog, der kan sikre en mere ensartet registreringspraksis, at Slagelse Kommune får styrket sin registreringspraksis på området, og at Slagelse Kommune får styrket sit dataarbejde på området.

Socialområdet

Kvalificerende input til behovet for botilbud

Dette vil være klare forudsætninger for, at Slagelse Kommune vil kunne lave reelle planer for udviklingen af tilbud til de enkelte målgrupper samt følge systematisk op herpå.

Ændringer i behandlingspsykiatrien

På psykiatriområdet er kommunerne afhængige af adfærden i behandlingspsykiatrien. Det betyder, at når man ændrer adfærd i behandlingspsykiatrien fx ved kortere indlæggelsesforløb, mere ambulante behandling eller lignende, da kan der komme et afledte behov for botilbudspadser i kommunerne.

Det er dog meget vanskeligt at prognosticere den forventede adfærd i behandlingspsykiatrien.

Som følge heraf vil der ikke blive indarbejdet en effekt heraf i den kvalificerede prognose.

Besluttede faglige omstillinger i CHP

Analysen af CHP pegede på en række anbefalinger til faglige omstillinger, som Socialudvalget efterfølgende har bakket op om, og som forventeligt vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgslen efter botilbud. I det følgende gennemgås de enkelte tiltag.

1. Ned af indsatsstrappen. Dvs. at CHP skal arbejde endnu mere struktureret og fokuseret med at sikre progression i borgerforløbene, så man over tid kan "rykke" ned af indsatsstrappen. Ligeledes et fokus på at nogle borgere starter længere nede på indsatsstrappen end tidligere. Dette vil forventeligt medføre behov for færre varige botilbud, og behov for flere midlertidige botilbud og tilbud i egen bolig.
2. Højere indgangsbarrierer. Dvs. at serviceadgangen for alle borgere uanset type af støtteindsats skal højnes, så adgangen bliver mindre og færre bliver visiteret. Som led heri arbejder CHP med etablering af en §82 indgang, der kan reducere antallet af fremtidige støttemodtagere. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.

3. Kortere forløb betyder, at forløbene skal fokusere på progression og evalueres løbende for at sikre øget flow i tilbuddene og i de enkelte borgerforløb. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.
4. Flere midlertidige tilbud. Dvs. etablering af midlertidige tilbud hvor en borgers behov kan afdækkes systematisk, så borgeren får det rette tilbud. Dette forventes også at kunne medføre en reduktion i behovet for varige botilbudspadser.
5. Øgede muligheder for støtte i egen bolig. I dag er der et stort gab i indsatsstrappen mellem den støtte en borger kan få i en botilbud og den støtte en borger kan få i egen bolig. En styrket mulighed for fleksibel støtte i egen bolig (herunder §85 støtte 24/7) vil kunne øge muligheden for, at flere borgere vil kunne klare sig i egen bolig i stedet for et botilbud. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.

Slagelse Kommune har endnu ikke udarbejdede konkrete planer for hver af de fem tiltag. Dvs. at der ikke er fastlagt konkrete måltal for de enkelte tiltag hverken i antal eller i tidsperspektiv.

Ligeledes vil flere af de anførte tiltag forventeligt kræve investeringsmidler til at gennemføre de konkrete omstillinger, hvilket endnu ikke er behandlet politisk.

Som følge heraf er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en konkret beregning af, hvilken konkret effekt de enkelte tiltag vil have for det fremtidige behov. Vi ved dog, at det vil påvirke det fremtidige behov at gennemføre tiltagene.

Det er i stedet vores anbefaling, at Slagelse Kommune får udarbejdet konkrete planer for ovenstående fem anbefalinger samt får taget politisk stilling til omfanget heraf, tidshorisonten og mulighederne for investeringsmidler.

Socialområdet

Kvalificerende input til behovet for botilbud

Herefter vil det være muligt at inddrage disse konkrete planer i en kvalificering af den fremtidige prognose for behovet for botilbudspladser.

Planlagte kapacitetsændringer

Ud over nedlæggelsen af Rosenkildevej 87-89, har CHP ikke besluttede kapacitetsmæssig tilpasninger.

Herudover har Slagelse Kommune besluttet, at man vil ændre sin salgsstrategi fra at være sælgerkommune til i højere grad at fokusere på egne Slagelse-borgere.

Således må det forventes, at denne ændrede salgsstrategi og effekten af de netop beskrevne planlagte faglige omstillinger (fra CHP-analysen) vil medføre et behov for væsentlige kapacitetstilpasning over de kommende år.

Socialområdet

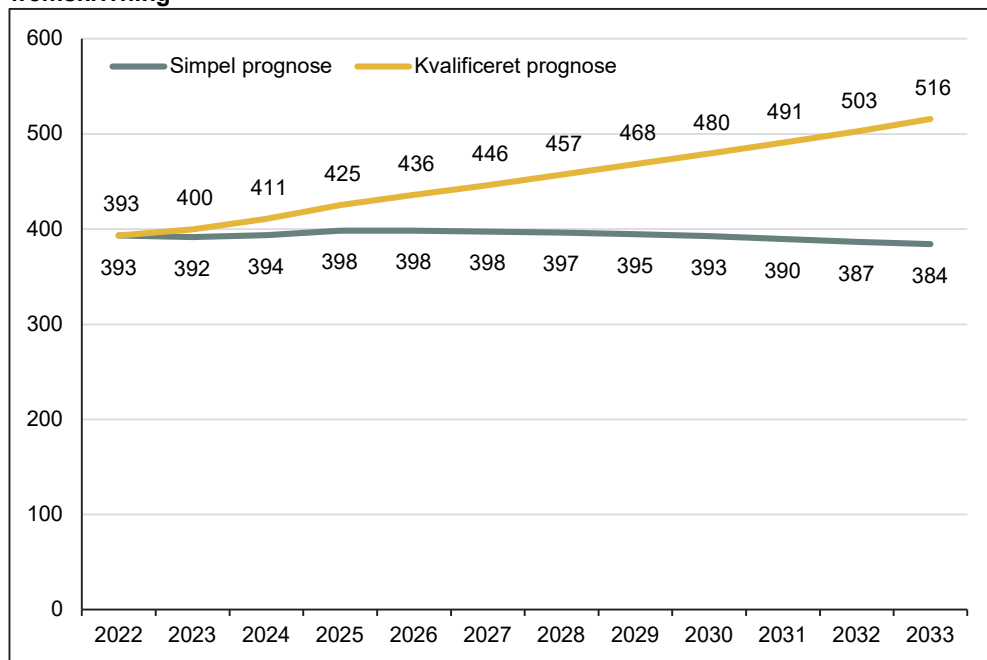
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for botilbud

I nedenstående foretages med udgangspunkt i ovenstående simple fremskrivning samt den efterfølgende gennemgang af kvalificerende elementer en beregning af det forventede behov for botilbud i Slagelse Kommune.

Kvalificeret prognose for behovet for botilbud 2023-2033

I nedenstående figur fremgår den kvalificerede behovsprognose i de kommende 10 år. Her ses det, at den kvalificerede prognose forudser en relativt stor stigning i behovet for botilbud på 123 pladser. Dette er en stigning på 31%.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) – Kvalificeret fremskrivning



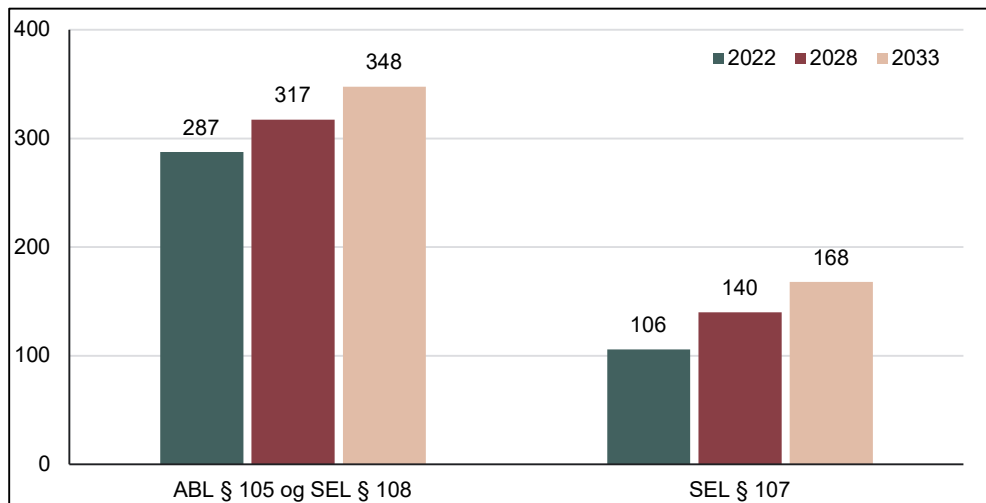
Ift. den simple fremskrivning, tager den kvalificerede prognose højde for udviklingen i modtagerandelen på hhv. egne og købte tilbud, som fra 2020 til 2022, der har haft en gennemsnitlig årlig vækst på hhv. -1,4% og 6,1%. Disse årlige ændringer i modtagerandel antages i den kvalificerede prognose, at fortsætte frem mod 2033. Der skal derfor tages forbehold for denne antagelse om en fortsat konstant stigning i befolkningsandelen, som bor på købte pladser, og et fortsat (mindre) fald i befolkningsandelen, som bor på egne pladser. Udviklingen er derfor drevet af en stor stigning i andelen af borgere, som bor på købte pladser.

Den kvalificerede prognose viser således den udvikling, der må forventes, såfremt der ikke gennemføres mere grundlæggende omlægninger i CHP – jf. anbefalingerne i CHP-analysen.

Som beskrevet ovenstående bør denne prognose derfor genberegnes, når Slagelse Kommune har fået udarbejdet de konkrete planer for de kommende års omstillinger samt taget politisk stilling hertil (herunder muligheder for investeringsmidler).

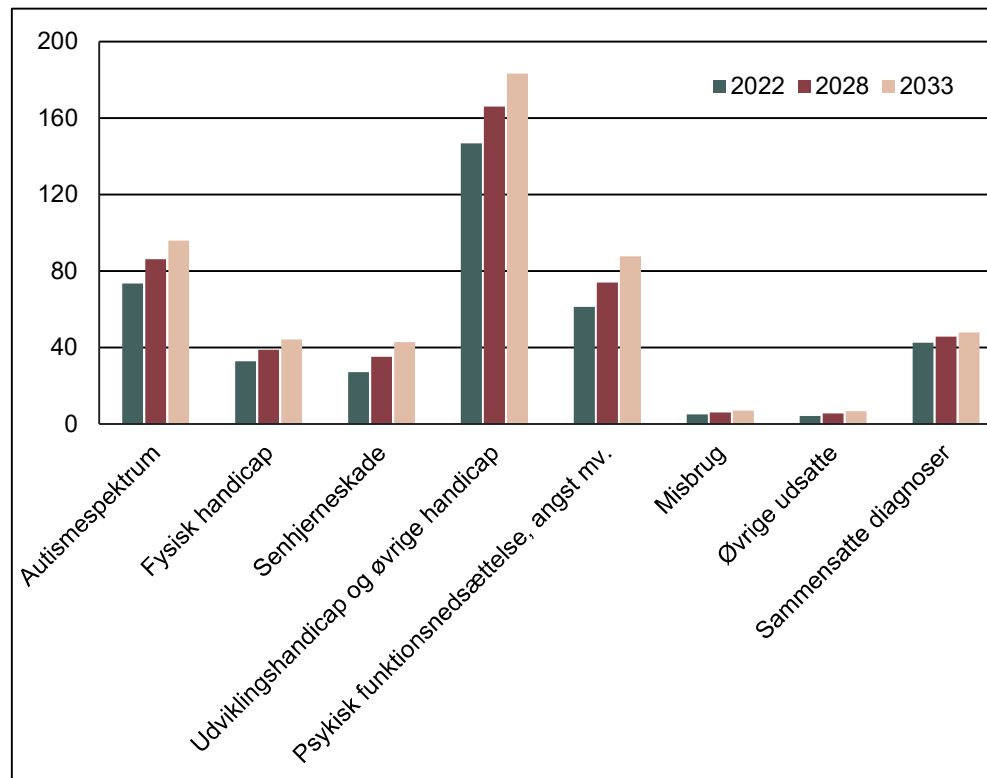
I den følgende figur ses, hvordan denne prognose vil have betydning for behovet for henholdsvis varige og midlertidige botilbud. Her fremgår det, at Slagelse Kommune i de kommende 10 år vil have 348 borgere på ABL §105 eller SEL §108 tilbud, og 168 borgere på SEL § 107 tilbud. Her skal der igen tages forbehold for, at beregningen antager, at udviklingen i modtagerandelen for egne og købte tilbud fortsætter frem mod 2033, og at der ikke er indregnet effekten af de forventede planlagte omlægninger af indsatsen i CHP.

Forventet udvikling i behov for varige og midlertidige botilbud – kvalificeret fremskrivning



I den følgende figur ses, hvordan den kvalificerede prognose vil have betydning for behovet for botilbud til de enkelte målgrupper. Her ses det igen, at den kvalificerede prognose forventer at behovet for botilbud vil stige for alle typer af målgrupper, særligt pladser for borgere med udviklingshandicap og øvrige handicap.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på målgrupper – kvalificeret fremskrivning

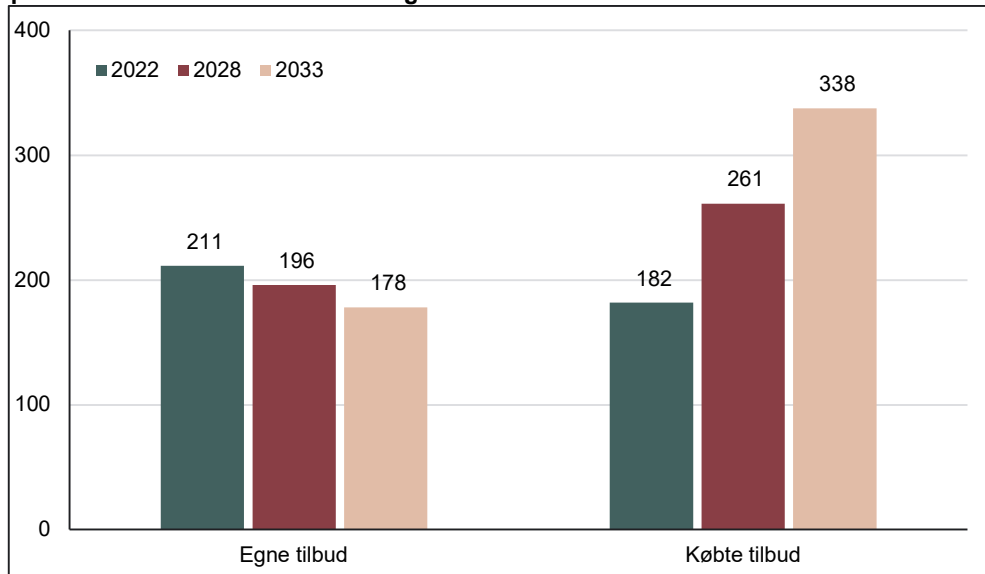


Socialområdet

Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for botilbud

Figuren nedenfor viser, fordelingen opdelt på egne og købte tilbud. Her ses det, at antallet af borgere, som bor i Slagelses Kommunes egne botilbud, forventes at falde. Dette skyldes, at det observerede fald fra 2020 til 2022 i andelen af befolkningen, som bor på egne tilbud, antages at fortsætte frem mod 2033. Ligeledes antager prognosen, at den observerede stigning i andelen af befolkningen, som bor på købte tilbud, vil fortsætte, hvilket er årsagen til, at det forventede antal borgere som bor på købte tilbud forventes at stige med 86% fra 2022 til 2033.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) fordelt på egne/købte pladser – kvalificeret fremskrivning



5. Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Indledning

I dette afsnit foretages en belysning af udfordringer forbundet med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet.

I det følgende gennemgås følgende:

1. Hvad omfatter tomgangshuslejen?
2. Udgiften til tomgangshusleje
3. Hvordan er den nuværende styring af tomgangshusleje på henholdsvis ældreområdet og socialområdet?
4. Hvilke styringsmæssige udfordringer er der mere generelt ift. at styre tomgangshusleje for en kommune?
5. Opstilling af forslag til styrkelse af styringen af tomgangshusleje
6. Giver den nuværende tomgangshusleje anledning til forslag om justering af den nuværende kapacitet?

Ad 1. Hvad omfatter tomgangshuslejen?

Tomgangshusleje er de udgifter, kommunen er forpligtiget til at betale, for ikke udlejede almene ældreboliger (plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud jf. §105).

Modsat "almindelige" almene boliger (fx familieboliger) har kommunen ift. de almene ældreboliger som udgangspunkt anvisningsret/visitationsret til boligerne. Det betyder, at det er kommunen, der har råderet til at anvise til disse boliger. Som følge af denne ret til at anvise boligerne, er det også kommunens forpligtigelse at betale for lejen, når boligerne ikke er udlejet (tomgangs-husleje).

Borgere der anvises/visiteres til en almen ældrebolig skal være inden for målgruppen af tilbuddet.

Herudover har kommunen en manglende indtægt ved manglende belægning på sociale botilbud jf. §§107/108.

Det skal indledningsvist anføres, at der på det specialiserede socialområde er en væsentlig højere grad af specialisering end tilfældet er på ældreområdet. Det betyder, at de enkelte botilbud er indrettet (og godkendt af Socialtilsynet) ift. specifikke og afgrænsede målgrupper, som ofte ikke kan kombineres. Det kan være botilbud indrettede til udadreagerende borgere med autisme, det kan være botilbud tilbud til yngre borger med udviklingshandicap, det kan være botilbud til borgere med massive fysiske handicap mv. Denne specialisering giver en yderligere udfordring ift. håndtering af ledig kapacitet, da mulige målgrupper er mere afgrænsede.

Jf. takstaftalen på det sociale område kan kommunerne dog medtage omkostninger til tomgangsleje på det enkelte tilbud i tilbuddets samlede omkostninger – og dermed også i omkostningsgrundlaget for taksten på tilbuddet.

Ad 2. Udgiften til tomgangshusleje

Af nedenstående skema fremgår udgiften til tomgangshusleje i kroner i perioden 2021 til 2023 på de forskellige boligtyper:

Type af bolig	2021	2022	2023
Plejeboliger	991.617	902.907	999.083
Ældreboliger	1.283.900	1.140.440	1.409.518
Sociale botilbud	2.573.974	2.307.755	3.614.759

I den følgende uddybes kort udviklingen i udgifterne for hver af de tre boligtyper.

Plejeboliger

Langt hovedparten af udgifterne til tomgangshusleje for plejeboliger vedr. fortsatte udgifter til leje for de nedlagte plejeboliger på Hashøjvej (Plejecentret Bjergbyparken i Slots Bjergby).

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Disse udgifter udgør:

- 886.752 kr. i 2021
- 892.344 kr. i 2022
- 915.612 kr. i 2023

Byrådet har truffet beslutning om at nedlægge en gammel fløj på Plejecentret Bjergbyparken (Hashøjvej) med tidligere plejeboliger, der ikke var tidssvarende. Der har været afsat anlægsbudget til nedrivning, hvilket blev udskudt og efterfølgende taget ud af budgettet ved besparelsesrunde. Derfor betaler Slagelse Kommune fortsat for lejen af de ubenyttede plejeboliger. CSÆ fortæller yderligere, at merudgiften til denne lejeudgift i 2023 blev finansieret ved en budgetopfølgning. I 2024 vil udgiften blive medtaget i næstkommende budgetopfølgning.

Dette betyder samlet set, at der kun er begrænsede udgifter til tomgangshusleje på plejeboliger ud over Hashøjvej.

Ældreboliger

Udgiften til tomgangshusleje for ældreboliger ligger årligt mellem 1,1 og 1,4 mio. kr.

Udgiften vedr. en lang række ældreboliger, der er vanskelige at udleje. Eksempler herpå er:

- Nogle af ældreboligerne i Nygade (Korsør) og Solbakkevej (Korsør) er indrettet til ægtepar og relativt dyre, hvis man er enlige. Der er en begrænset efterspørgsel efter disse ægtefælleboliger.
- Andre af ældreboligerne i Nygade er meget små, hvilket reducerer efterspørgslen.
- Ældreboligerne i Rosenlunden (Kirke Stillinge) ligger på landet, hvor der er en lavere efterspørgsel.
- Ældreboligerne i Rådmandshaven (Skælskør), står foran at skulle brandsikres, og derfor afventes det pt., om der skal ske genhusning, før der sker udlejning af ledige ældreboliger her.

- Ældreboligerne i Eriksgade (Slagelse) har langt fra boligerne til fællesarealer, hvilket reducerer efterspørgslen.

Sociale botilbud

Udgiften til tomgangshusleje for sociale botilbud ligger mellem 2,3 og 3,6 mio. kr. årligt.

I 2021 var der særlige udfordringer med ledige pladser på Park Allé med en deraf følgende udgift på 0,65 mio. kr. samt udgifter til tomgangshusleje på det nedlagte Ungekollegie på Århusvej 2A på 0,8 mio. kr.

I 2022 og 2023 var udgiften særligt centreret omkring det nu nedlagte botilbud Rosenkildevej 87-89 med 0,8 mio. kr. i 2022 og 2,6 mio. kr. i 2023. Center for Handicap og Psykiatri (CHP) fortæller, at der endnu ikke er taget stilling til, hvad boligerne på Rosenkildevej 87-89 skal benyttes til fremadrettet.

Den resterende del af udgiften til tomgangsleje vedr. en række forskellige botilbud heraf i 2023 særligt:

- Solbakkevej, hvor der i løbet af 2023 på kort tid var 3 dødsfald og 1 fraflytning til plejehjem.
- Solgården, hvor der er en række boliger, som ikke er tilknyttet et botilbud, men alene selvstændige boliger til borgere med psykiske udfordringer. Grundet et relativt højt huslejeniveau har der ikke været efterspørgsel efter disse boliger.

Udgifter til misligholdelse

Foruden ovenstående udgifter til tomgangsleje afholder Slagelse Kommune udgifter til fraflyttede boliger, der er misligholdte, og hvor borgeren ikke selv er i stand til betaling heraf.

Budgetmæssige forhold

På ældreområdet er der i 2023 afsat et budget til finansiering af tomgangshusleje, misligholdelse mv. på i alt 2,59 mio. kr. Det forventede forbrug i 2023 til tomgangshusleje, misligholdelse mv. udgjorde ved seneste budgetopfølgning i 2023 i alt 2,94 mio. kr.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

I 2024 forventer CSÆ, at udgiften vil overstige budgettet. Den præcise vurdering vil fremgå af næstkommende budgetopfølgning til det politiske niveau.

På socialområdet er der ikke afsat budget til finansiering af tomgangshusleje. Tomgangshusleje indgår som en driftsudgift for botilbuddet. Udgiften til eventuel tomgangshusleje indregnes dermed i taksten for borgernes ophold på det enkelte botilbud, hvorved udgiften finansieres af de kommuner, som betaler for borgernes ophold på det enkelte botilbud.

På hvert botilbud er der i forbindelse med takstberegningen fastsat en belægningsprocent som typisk er på 95%-98%. Belægningsprocent skal sikre, at tilbuddets drift kan håndtere tomgang i forbindelse med almindelige ud- og indflytninger.

Udgiften vedr. det nedlagte botilbud på Rosenkildevej 87-89 finansieres i 2023 via en tillægsbevilling (som en del af den samlede udgift forbundet med nedlukningen af botilbuddet). Ift. den fortsatte tomgangshusleje på Rosenkildevej 87-89 er der i budgettet for 2024 givet en bevilling til finansiering heraf.

Ad 3. Nuværende styring af tomgangshusleje

I det følgende beskrives, hvordan de to centre (CSÆ og CHP) styrer området vedr. tomgangshusleje.

Plejeboliger og ældreboliger

Den ældre der opsig en plejebolig, har typisk en måneds opsigelse, men der er forskel på, hvordan de enkelte almene boligselskaber håndterer dette.

Den ældre, der opsig en ældrebolig, har typisk tre måneders opsigelse, medmindre lejligheden kan lejes ud før de tre måneder.

Det er boligselskabet, der står for istandsættelsen af en almen ældrebolig ved fraflytning. Slagelse Kommune overtager først tomgangslejen, når boligen er klart til indflytning (i istandsættelsesperioden er lejen et forhold mellem lejer (den ældre) og udlejer (boligselskabet)).

Når en pleje- eller ældrebolig er ledig, tilbydes boligen til den øverste på ventelisten. Vedkommende har så tre dage til at give et svar. Dog er der borgere, der ikke har e-boks, hvorfor der ift. disse borgere må sendes et brev, hvilket forsinker denne proces.

Hvis der ikke står nogen på venteliste til den pågældende pleje- eller ældrebolig, gennemgår CSÆ ventelisten til andre plejeboliger eller ældreboliger, og hører om der er ældre, der kunne være interesserede i den ledige bolig (selv om de ikke har skrevet sig op på ventelisten til denne specifikke bolig).

Lige nu er der en meget begrænset venteliste. Samlet set er den nuværende venteliste til ældreboliger på kun 9 borgere og 27 borgere til plejeboliger. Der er store forskelle på ventelisten mellem de enkelte plejecentre og mellem de enkelte ældreboliger.

Som det fremgår af ovenstående opgørelse, er langt de største udgifter til tomgangshusleje knyttet til boliger, der er nedlagt, eller boliger der er vanskelige at udleje.

På ældreområdet har man benyttet følgende greb til at reducere udgiften til boliger, der er vanskelige at udleje:

- Nogle ældreboliger boliger (fx Helleholm) er i samspil med boligselskabet blevet varigt ommærket fra ældreboliger til almene familieboliger. En sådan ommærkning koster dog typisk Slagelse Kommune ½ måneds husleje + nye køkkener.
- Enkelte ældreboliger (Parkvej), har boligselskabet midlertidigt udlejet som familieboliger, men dette er kun midlertidigt, hvorved at udlejningsforpligtigelsen på et tidspunkt forventeligt vil tilfalde ældreområdet igen.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

- Enkelte ældreboliger har midlertidigt kunne bruges til Ukrainske flygtninge (Marievej), men denne midlertidige udlejning til dette formål, vil bortfalde, når den nuværende særlov ift. Ukrainske flygtninge bortfalder, hvorved ældreområdet vil overtage udlejningsforpligtigelsen vedr. disse boliger igen.
- Anvisningsretten til 10 boliger på Østervej (Rude) er overdraget til CHP, og disse driftes sammen med Østergården til brug for borgere med psykiske udfordringer.

Sociale botilbud

På de sociale botilbud jf. servicelovens §§107/108 betaler borgeren en egenbetaling, der bl.a. indeholder en beregning af udgifter til boligen. Det er botilbuddet, der har driftsudgiften til boligen. Botilbuddet har til opgave at sikre en hurtig istandsættelse af boligen ved fraflytning, så der hurtigst muligt kan komme en ny borger ind på den ledige plads. Ved ledig kapacitet på §§107/108 boliger vil botilbuddet derved få en manglende indtægt fra borgeren. Borgeren har en opsigelse på 1 måned plus løbende måned.

På de botilbud, der er oprettet via almenlovens §105 og med tilhørende §85 støtte via serviceloven, indgår borgeren en lejekontrakt med tilhørende forpligtigelser reguleret af almenboligloven. Når boligen er istandsat og til rådighed, overtager CHP tomgangshuslejen, da man har anvisningsretten.

På socialområdet har man haft fokus på følgende greb til at reducere udgiften til boliger, der er vanskelige at udleje:

- Mulighed for om der kan ske ændring af målgruppen for botilbuddet, som fx. ændret målgruppe for boliger på Århus 2a fra unge med psykiske udfordringer til voksne borgere med autisme.
- Mulighed for at ommærke ledige boligen til familieboliger eller ungdomsboliger. Dette hindres dog af, at disse boligerne grundet indretning og huslejeniveau ofte ikke er attraktive til målgruppen for familieboliger eller ungdomsboliger.

Ad 4. Generelle styringsmæssige udfordringer i kommunerne ift. at styre tomgangshusleje

På landsplan er kommunernes udfordringer ift. tomgangsleje meget identiske med udfordringerne i Slagelse Kommune, og kan særligt henføres til:

- I. Nedlagte plejeboligtillbud (jf. §105)
- II. Nedlagte sociale botilbud (Jf. §105/85)
- III. Ældreboliger der er vanskelige at udleje.

Ad I og II.

Ift. plejeboliger og sociale botilbud jf. §105, hvor kommunen er det almene boligselskab, kan kommunen ikke bare sælge plejecenteret eller botilbuddet, da de er opført med statslige tilskud. Hvis man skal nedlægge og sælge et plejecenter/botilbud, skal man først indfri den gæld, der er i bygningen, samt have tilladelse til selve nedlæggelsen af ministeriet. Hvis det er et alment boligselskab, der har boligerne, kan kommunen indgå en aftale med det almene boligselskab om ommærkning af boligerne, hvis der er interesse herfor (se uddybning heraf i kapitel 9).

Ad III.

Særligt ledige ældreboliger, der ikke er attraktive, er en udfordring (og udgift) i kommunerne. Dette skyldes, at det også er vanskeligt, at få det almene boligselskab til at ommærke boligerne til fx almene familieboliger (da boligerne formentlig heller ikke er attraktive for denne målgruppe). Typisk kan den manglende attraktivitet henføres til, at boligerne ligger isoleret på landet, i socialt belastede områder eller at selve bygningernes rammer er ikke attraktive ift. den leje, der skal betales.

Også her er det en langsommelig og vanskelig proces at nedlægge almene ældreboliger og fx sælge grunden og bygningerne til andet formål. Dette kræver som beskrevet ovenstående både indfrielse af gælden i bygningerne og at nedlæggelsen godkendes i ministeriet.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

De håndtag til reduktion af tomgangshuslejen vi typisk ser i andre kommuner er:

- Proaktiv udlejningsadfærd. Dvs. at man har en effektiv og hurtig adfærd ift. at få aktiveret ventelister og andre muligheder.
- Tæt og stærkt samarbejde med de almene boligselskaber, så man i fællesskab kan finde de bedst mulige alternative løsninger.
- Fokus på andre områders mulige efterspørgsel. Fx ungdomsboliger, samspil mellem social- og ældreområdet mv.

Ad 5. Forslag til styrkelse af styringen af tomgangshusleje

Lovgivning på området for almene ældreboliger og de begrænsede muligheder for omlægning heraf betyder, at kommunes muligheder for at undgå tomgangshusleje er begrænsede (se nedenstående kapitel 9).

Det er vores indtryk, at Slagelse Kommune i dag har taget fat i de mest væsentlige styringshåndtag. I nedenstående har vi peget på en række yderligere håndtag Slagelse Kommune kan overveje med henblik på en yderligere styrkelse af styringen af tomgangshusleje:

- Stram kapacitetsstyring der gør, at der ikke er overkapacitet af boliger. Dette gælder særligt ældreboligområdet, hvor der i de kommende år kan forventes en lavere efterspørgsel (se uddybning heraf under pkt. 6). Dette gælder ligeledes ift. de sociale botilbud, hvor CHP står overfor en betydelig omstilling af centerets botilbud i de kommende år, så de matcher slagelseborgernes fremtidige behov.
- Hurtigere afklaring af brug af nedlagte tilbud. I både CSÆ og CHP er der et plejebolig-tilbud/botilbud, der har stået tomt i en længere periode, og som har medført store udgifter for Slagelse Kommune. Her kan Slagelse Kommune overveje, om man på kommune-niveau har behov for en mere strategisk styring af dette område med henblik på hurtigere afklaring af de fremtidige muligheder for de pågældende bygninger.

- Styrket samspil med de almene boligselskaber. Det er vores vurdering, at en løsning af en række af de udlejningsudfordringer, der er på såvel ældreområdet som socialområdet fordrer et endnu tættere samspil med de almene boligselskaber i Slagelse Kommune. Her bør der skabes et meget tæt og forpligtigende samarbejde med henblik på, at de to parter kan finde fleksible løsninger til gavn for begge parter.
- Proaktiv udlejningsadfærd. Særligt ift. ældre- og plejeboliger. Fx kan Slagelse Kommune overveje at udsende ledige boliger til flere på ventelisten samtidigt. Dette vil dog formentlig kun give en begrænset reduktion af tomgangshuslejen.
- Styrket fokus på alternativ brug af ledige boliger internt i kommune. Det foreslås, at samarbejdet mellem CHP og CSÆ styrkes ift., om man kan gøre brug af ledige boliger på tværs af de to centre.
- Overvejelse om et styrket samspil med nabokommuner. Det foreslås, at Slagelse Kommune går i dialog med nabokommuner ift. deres eventuelle mangel på almene ældreboliger (eller ventelister hertil).
- Mulighed for brug af enkelte ledige lejemål til servicearealer. I den gennemførte bygningsanalyse af plejeboliger og botilbud (som led i kapacitetsanalysen) fremgår det, at der er en række steder er udfordringer med begrænsede servicearealer. Her kan det overvejes at undersøges, om der er nærvedliggende ledige ældreboliger, der eventuelt kan overvejes omlagt til servicearealer. Obs der er særlige lovkrav forbundet hermed, der skal afdækkes.

Ad 6. Giver den nuværende tomgangshusleje anledning til forslag om justering af den nuværende kapacitet?

I den følgende beskrives om ovenstående gennemgang af tomgangshusleje på almene ældreboliger giver anledning til justering af den nuværende kapacitet.

Udfordringer med tomgangshusleje på ældre- og socialområdet

Plejeboliger

Ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på plejeboliger, viste at udfordringerne ift. plejeboliger særligt kan henføres til en nedlagt fløj på Plejecentret Bjergbyparken (Hashøjvej) og periodevis reduceret efterspørgsel på enkelte plejeboligcentre.

Den nuværende tomgangshusleje på plejeboligområdet giver følgelig ikke i sig selv anledning til forslag om justering af kapaciteten.

Dog viser ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på plejeboliger, et behov for en afklaring af det nedlagte plejeboligscenter på Hashøjvej.

Ældreboliger

Den gennemførte prognose af behovet for ældreboliger peger på et fald i behovet for ældreboliger i de kommende år, som yderligere kan blive forstærket af en stigning i private ældreboligtiltag (fx private seniorboliger, seniorbofælleskaber, generationsboliger mv.).

Med denne prognose in mente, og da der pt. er en del udlejningsvanskeligheder på udvalgte ældreboliger, er det vores anbefaling, at Slagelse Kommune sætter fokus på reduktion af antallet ældreboliger på udvalgte adresser (der er mindre attraktive).

Herudover viser ovenstående, at der er en række ægtefælleboliger, der er særligt vanskelige at udleje, grundet manglende efterspørgsel efter denne boform og en relativ høj lejeudgift. Derfor bør der fokus på at se på mulighederne for en reduktion af udvalgte af disse boliger.

Sociale botilbud

Ovenstående gennemgang af tomgangshuslejen på socialområdet peger særligt på behovet for en afklaring af det nedlagte botilbud på Rosenkildevej 87-89.

Herudover er der enkelte boliger, der er særligt vanskelige at udleje, som Slagelse Kommune bør gå i dialog med de almene boligselskaber ift. at søge at finde alternative brug af.

6. Samstilling af prognosen for fremtidig behov for plejeboliger, ældreboliger og botilbud med den nuværende kapacitet

Samstilling af prognose og kapacitet

Indledning

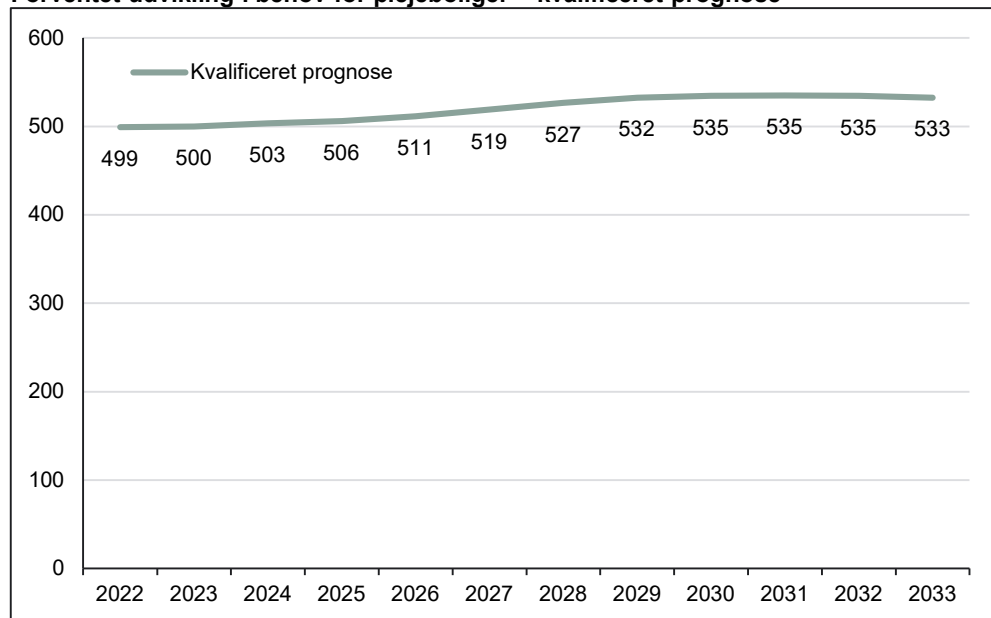
I dette afsnit samstilles de udarbejdede prognoser for behovet for plejeboliger, ældreboliger og botilbud (i ovenstående afsnit), med den nuværende kapacitet af boliger. Med udgangspunkt heri peges på behovet for tilpasninger af kapaciteten af plejeboliger, ældreboliger og botilbud.

Samstilling af prognose og kapacitet - plejeboliger

Plejeboliger

Behovsprognosen i ovenstående kapitel 4 viste følgende forventede behov for plejeboliger i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for plejeboliger – kvalificeret prognose



Ovenstående graf viser, at Slagelse Kommune forventes at få et behov for ca. 34 nye plejeboligpladser de kommende 10 år. Baggrunden for denne behovsforøgelse ift. i dag skyldes flere ældre i kommunen, men er dog væsentlig reduceret som følge af en forventning om en fortsat faldende andel af de +80 årige, der efterspørger en plejebolig. Dette kan henføres til sund aldring og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem).

Med en antagelse om et uændret køb (51 pladser) og salg (40 pladser) af plejeboligpladser vil den forventede efterspørgsel efter interne (Slagelse Kommunes) plejeboligpladser i 2028 være 476 plejeboligpladser (527-51) og i 2033 være 482 plejeboligpladser (533-51).

I nedenstående ses den nuværende kapacitet af plejeboliger:

Pladskapacitet ultimo 2023

	Antal pladser ultimo 2023	Ubelagte pladser pr. 1. dec. 2023
Somatiske pladser	415	11
1 Blomstergården (A)	96	1
2 Smedegade (B)	32	2
3 Skovvang (B)	32	0
4 Antvorskov (C)	60	0
5 Kirke Stillinge (B)	14	0
6 Bjergbyparken (A)	35	4
7 Solbakken (B)	19	0
8 Lützensvej (A)	42	3
9 Q4 ved vandet (A)	37	0
10 Møllebakken (A)	20	1
11 Hjemmet ved Noret (A)	28	0
Skærmede pladser	96	7
2 Smedegade (B)	32	1
3 Skovvang	16	1
5 Kirke Stillinge (B)	8	0
7 Solbakken (B)	9	0
9 Quistgården (A)	24	4
10 Møllebakken (A)	7	1
I alt	511	18

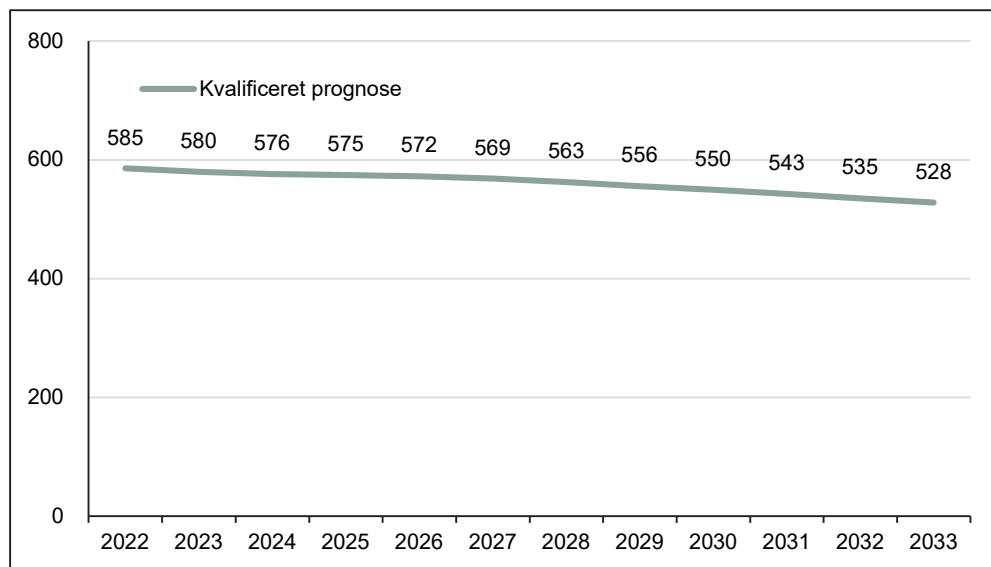
Som det fremgår af ovenstående, råder Slagelse Kommune pt. over 511 plejeboligpladser. Herfra skal fratrækkes de 40 pladser, der i dag sælges til andre kommuner, hvorved Slagelse Kommunes nuværende kapacitet til slagelseborgere udgør 471 plejeboligpladser (511-40). Hertil skal yderligere tillægges de 110 plejeboligpladser, der forventes at tilfalde Slagelse Kommunes borgere på de to nye friplejehjem jf. kapitel 3 (Nuværende udbud og efterspørgsel). Herved vil den forventelige kapacitet efter 2026 udgøre 581 (471+110) plejeboligpladser til Slagelse Kommunes borgere.

Samstilles den kvalificerede prognose og den forventede kapacitet fremgår det derved, at Slagelse Kommune vil have en overkapacitet i 2028 på 105 pladser (581-476) og i 2033 på 99 pladser (581-482).

Samstilling af prognose og kapacitet - ældreboliger

Ældreboliger

Behovsprognosen viste følgende forventede behov for ældreboliger i de kommende 10 år.



Ovenstående graf viser, at Slagelse Kommune forventes at få et behov for ca. 57 færre ældreboliger de kommende 10 år. Baggrunden for dette reducerede behov skyldes en forventning om en fortsat faldende andel af de +80 årige, der efterspørger en ældrebolig. Dette kan henføres til sund aldring, flere private alternativer (fx seniorboligfællesskaber) og at mere støtte kan leveres i borgerens eget hjem (længst mulig i eget hjem).

Med en antagelse om et uændret køb (52 pladser) og salg (38 pladser) af ældreboligpladser, vil den forventede efterspørgsel efter interne ældreboligpladser i 2028 være 511 ældreboliger (563-52) og i 2033 være 477 ældreboliger (528-52).

I nedenstående ses den nuværende kapacitet af ældreboliger:

Pladskapacitet i ultimo 2023

	Antal pladser ultimo 2023	Belægning i alt i 2023 i %
1 Alliancehaven	97	92
2 Antvorskov	65	96
3 Etterbjergvej	18	87
4 Kalundborgvej	40	62
5 Kongehaven	69	94
6 Marievej	21	64
7 Smedegade	10	92
8 Sørby Hovedgade	3	91
9 Stillinge	13	75
10 Møllegårdsparken	27	97
11 Solbakken	21	81
12 Teglværksparken	58	92
13 Vesterled	24	78
14 Borgergade	20	97
15 Norvænget	20	93
16 Parkvej	48	83
17 Rådmandshaven	48	90
18 Møllebakken	10	93
I alt	612	88

Som det fremgår af ovenstående, råder Slagelse Kommune pt. over 612 ældreboligpladser. Herfra skal fratrækkes de 38 pladser, der i dag sælges til andre kommuner, hvorved Slagelse Kommunes nuværende kapacitet til Slagelseborgere udgør 574 ældreboligpladser (612-38). Der er pt. ikke planlagte kapacitetsændringer i de kommende år.

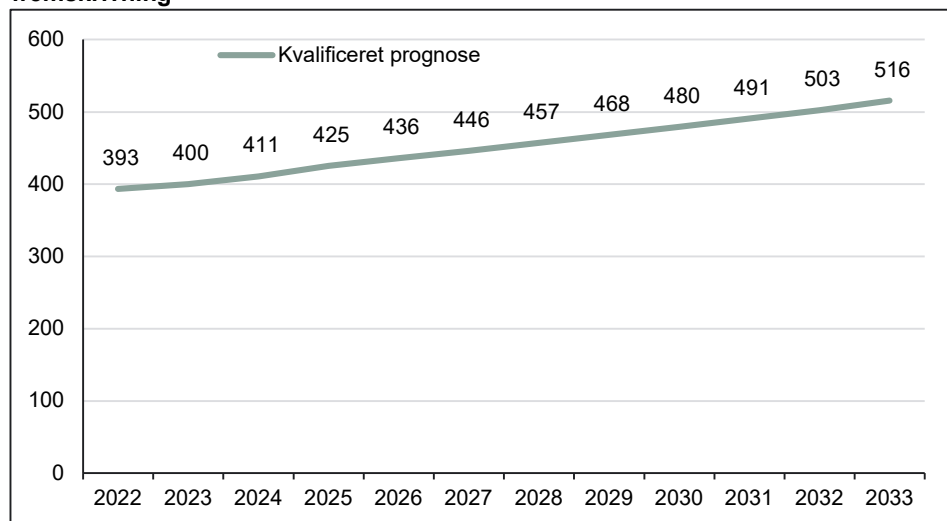
Samstilles den kvalificerede prognose og den forventede kapacitet fremgår det, at Slagelse Kommune vil have en overkapacitet i 2028 på 63 pladser (574-511) og i 2033 på 97 pladser (574-477).

Samstilling af prognose og kapacitet – botilbud

Sociale botilbud

Behovsprognosen viste følgende forventede behov for botilbud i de kommende 10 år.

Forventet udvikling i behov for botilbud (§ 107, 108, 105/85) – Kvalificeret fremskrivning



Ovenstående graf viser, at Slagelse Kommune forventes at få et behov for ca. 123 flere botilbudspladser i de kommende 10 år, såfremt den nuværende adfærd fortsætter uændret.

Som anført i kapitel 4 (Prognose for den fremtidige demografiske udvikling og behov) viser en fremskrivning af adfærden de seneste år, at det fremtidige køb, ved en uændret adfærd, vil stige fra 182 botilbudspladser i 2022 til 261 botilbudspladser i 2028 og 338 botilbudspladser i 2033. Antallet af solgte pladser i er i beregningerne forudsat uændret på 182 pladser (204 pladser i 2022 minus belægningen på RV87-89 i 2022 på 22 pladser (jf. kapitel 3).

Med udgangspunkt i ovenstående vil den forventede efterspørgsel efter egne botilbud i 2028 udgøre 196 botilbudspladser (457-261) og i 2033 skønnes at være 178 botilbudspladser (516-338).

I nedenstående ses den nuværende kapacitet af botilbud:

Pladskapacitet ultimo 2023

	Antal pladser ultimo 2023	Ubelagte pladser pr. nov. 2023
ACV	127	15
ABL §105/85	68	
SEL §107	33	
SEL §108	26	
CPUS	103	8
ABL §105/85	70	
SEL §107	17	
SEL §108	16	
SPS	165	7
ABL §105/85	155	
SEL §107/108	10	
I alt	395	30
ABL §105/85	293	
SEL §107	50	
SEL §108	42	
SEL §107/108	10	

Som det fremgår af ovenstående, råder Slagelse Kommune pt. over 395 botilbudspladser (efter nedlæggelsen af RV87-89). Herfra skal fratrækkes de 182 pladser, der i dag sælges til andre kommuner, hvorved Slagelse Kommunes nuværende kapacitet til slagelseborgere udgør 213 botilbudspladser. Der er pt. ikke planlagte kapacitetsændringer i de kommende år.

Samstilles den kvalificerede prognose og den forventede kapacitet fremgår det derved, at Slagelse Kommune vil have en overkapacitet i 2028 på 17 pladser (213-196) og i 2033 på 35 pladser (213-178). Dette under forudsætning af den nuværende stigning i køb af pladser (i de seneste år) fortsætter i de kommende år, at salget er uændret ift. i 2022 og at den nuværende stigning i efterspørgslen efter botilbud fortsætter.

7. De bygningsmæssige rammer på ældreområdet og det specialiserede socialområde

De bygningsmæssige rammer

Indledning

I dette kapitel gives hovedkonklusionerne af den bygningsgennemgang, der er foretaget på ældreområdet og socialområdet.

Bygningsgennemgangen har haft til formål at give et samlet overblik over de nuværende bygningers stand samt deres egnethed ift. de fremtidige behov.

I bygningsgennemgangen er der derfor dels foretaget en gennemgang med blik for de fysiske elementer af bygningens stand (klimaskærmen, bygningens generelle konstruktion mv.) og dels en mere indholdsmæssig gennemgang ift. bygningernes funktionelle indretning ift. at udgøre en god ramme for borgerne i dag og fremadrettet.

Efter aftale med Slagelse Kommune er fokus i bygningsgennemgangen fokuseret på kommunens plejeboliger til ældre og botilbud til borgere med handicap eller sociale udfordringer (§108, §107 og §105/85). Ligeledes er det aftalt med Slagelse Kommune, at der foretages en gennemgang af stort set alle plejeboligtilbud (10 ud af 12 tilbud), mens der foretages en gennemgang af 16 ud af 29 botilbud.

Udvælgelsen af tilbud er dels sket ud fra et ressourcemæssigt hensyn, og dels ud fra hvilke bygninger Slagelse Kommune vurderer, at der kan være opmærksomhedspunkter ift. de bygningsmæssige rammer (fysiske og funktionelle).

I vedlagte bilag 1 er der en systematisk gennemgang af hver af de 26 gennemgåede plejeboliger/botilbud.

På de følgende sider gives et overblik over de to områders bygninger.

De bygningsmæssige rammer - Plejeboliger

Plejecenter	Antal boliger	Bygningernes stand	Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	Særlige opmærksomhedspunkter
Kirke Stillinge	14 somatiske og 8 skærmede			<ul style="list-style-type: none"> Plejecenterets begrænsede antal pladser gør, at det er vanskeligt at køre en effektiv drift. De to bygninger er ikke sammenhængende, hvilket gør det vanskeligt at udnytte personalet på tværs af de to afdelinger (den somatiske afdeling og demensafdelingen). Dette bidrager til en vanskeligt driftssituation.
Antvorskov (selvejende)	60 somatiske			<ul style="list-style-type: none"> Relativt små 1 rums værelser. Plejehjemsleder fortæller, at de ældre der vælger dette sted gerne vil fællesskabet, hvorfor det ikke er et problem.
Bjergbyparken	35 somatiske			<ul style="list-style-type: none"> Bygningernes stand vurderes at være af blandet karakter. Klimaskærmens standen er generelt i mindre rimelige stand Varierende boligstørrelse og lidt begrænsede fællesarealer Det begrænsede antal boliger medfører en mindre effektiv driftsøkonomi.
Solbakken	27 somatiske			<ul style="list-style-type: none"> Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Lützensvej	42 skærmede			<ul style="list-style-type: none"> Der er en række vinduer, der bør skiftes, og flere steder er der tegn på fugt, som bør håndteres. Trappetårnet i bygning 2 bør ændres Fællesarealerne er ikke meget store og kan være lidt vanskelige, når der er flere i kørestol.
Quistgården	24 skærmede			<ul style="list-style-type: none"> Vedligeholdelse bør opprioriteres Meget slidte køkkener Der er en u hensigtsmæssig niveauforskel i den ene ende af bygningen
Q4 ved vandet	37 somatiske			<ul style="list-style-type: none"> Tidligere sætningsskade på endegavl mod nord bør der holdes øje med Placering ved vandet stiller øgede krav til vedligeholdelse Manglende mobiltelefonsignal i parterre er u hensigtsmæssigt.
Smedegade	40 somatiske og 24 skærmede			<ul style="list-style-type: none"> Parterreetagen i hovedbygningen er flere steder slidt og har flere steder fugtproblemer, som bør håndteres og opprioriteres Manglende personaletoiletter, servicearealer og opvaskemuligheder i bolighederne er u hensigtsmæssigt.
Skovvang	32 somatiske og 16 skærmede			
Møllebakken	20 somatiske og 7 skærmede			<ul style="list-style-type: none"> Bad og toiletforhold er ikke særlig store og kan over tid eller ved særligt tunge borgere blive udfordret pga. arbejdsmiljøreglerne. Det begrænsede antal boliger medfører en mindre effektiv driftsøkonomi.

De bygningsmæssige rammer - Plejeboliger

Den bygningsmæssige stand

Den gennemførte bygningsanalyse af Slagelse Kommunes plejeboliger viser, at de fleste af kommunens plejecentre har en overvejende god bygningsmæssig stand. Enkelte er dog lidt mere slidte.

En gennemgående tendens er at vedligeholdelsen med fordel kan styrkes med henblik på at undgå, at mindre skader bliver mere omfattende. Dette gælder tillige nogle af de nyere plejeboligcentre (fx Quistgården), hvor der bør sættes ind med mere vedligeholdelse end tilfældet er nu.

I det vedhæftede bilag 1, er der udarbejdet en mere omfattende vurdering af de enkelte plejecentres bygningsmæssige stand.

Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring

Den gennemførte bygningsanalyse af kommunens plejeboliger viser, at de funktionelle rammer overvejende er gode. Plejecentrene er bygget/moderniseret til formålet.

En række af plejeboligerne er udfordret med begrænset antal m² i fællesarealerne. Det betyder, at det kan være udfordrende at komme rundt, hvis der er flere kørestolsbrugere på samme tid.

En række plejecentre har mangelfulde servicearealer, der giver ikke optimale arbejdsvilkår for personalet og kan give et mere rodet indtryk end nødvendigt.

Bygningsgennemgangen viser, at der er forskelle mellem plejecentrene. Nogle er mere moderne med større glaspartier og større boliger, mens andre er mindre i ældre boliger, som en række borgere formentlig finder hyggeligere. Derved er der bygningsmæssige forskelle, der kan appellere til forskellige borgeres ønsker.

Flere af plejecentrene er opdelt i skærmede og ikke skærmede enheder. Man kan her stille spørgsmålstejn ved, om denne opdeling på sigt er den mest hensigtsmæssige, når flere af de ældre får demens, og når opgaven kan ændre sig over tid (det vil fx sige, at en dement dørsøgende ældre på en skærmet plads bliver passiv og ikke dørsøgende), men det kun meget vanskeligt kan lade sig gøre at flytte borgeren (egen huslejekontrakt og merudgifter til nyt depositum mv).

I det vedhæftede bilag 1, er der udarbejdet en mere omfattende vurdering af de enkelte plejecentres funktionelle egnethed.

De bygningsmæssige rammer – Botilbud

Botilbud	Antal boliger	Bygningernes stand	Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	Særlige opmærksomhedspunkter
Stabelsgård (CPUS)	14 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Ældre byggeri hvilket naturligvis påvirker bygningens niveau af klimaskærmen • Optimeringer af både badeværelser og køkkener bør indtænkes, da de flere steder er "trætte" • Stedet er ikke handicaptilgængeligt
Anholtvej og Kollegiet Anholtvej (ACV)	33 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Større dele af bygningen er ikke i brug, hvilket er u hensigtsmæssigt ift. den høje lejeudgift • Vedligeholdelsen er af svingende karakter • Stort antal vinduer er i ringe stand og bidrager negativt til bygningens klimaskærm
Kastanievej 12 (SPS)	18 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Pt. bor der enkelte borgere med fysiske handicap, som bygningerne ikke er velegnet til. • Fællesarealer er ret små • Manglende opbevaringsrum
Solgården (Cpus) *	7 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Ikke egnet til borgere med bevægehandicap • Udfordring med tomgangshusleje
Rosenkildevej 85 (ACV)	19 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • I enkelte af bo-grupperne er fordelingsgangen uhensigtsmæssig indrettet i forhold til passage og gennemgang jf. målgruppen. • Der er meget lyd mellem værelserne samt mellem værelser og fællesareal. • Der er fælles bad og toilet på gangen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.
Rosenkildevej 77 (ACV)	4 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Der er et eksternt tårn med lift. Tårnet står skævt ift. dørhul på 1. sal, hvorfor den fulde bredde ikke kan anvendes.
Rosenkildevej 61 (ACV)	3 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Der er udbredte blandede funktioner i huset og ikke opdelt servicearealer. De ligger ofte inde i lejligheden. • Det er en etageejendom med smalle trapper, så borgerne skal være mobile for at kunne bo her. • Der er fælles bad og toilet på gangen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.
Rosenkildevej 67 (ACV)	9 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Det vurderes at vedligeholdelse er på et absolut et minimum – især på den udvendige side. • Værelserne er relativt små, men er attraktive for målgruppen pga. den lave husleje.
Rosenkildevej 87-89 (SPS)	51 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Meget tidssvarende som dog pt. står tomme.
Århusvej 2A (ACV)	10 boliger			
Århusvej 2B og C (CPUS)	13 boliger			
Østergården (CPUS)	32 boliger			<ul style="list-style-type: none"> • Værelser og gangareal i lejligheder er små og er ikke velegnet til målgruppen. • Bad og toilet er små. Hvis der skal støtte i badesituationen, er der udfordringer med arbejdsstillingerne. Pt. påbud i en eller to lejligheder.
Østervej (CPUS)	10 boliger			

*) Foruden de 7 pladser har tilbuddet tilknyttet 6 lejligheder til borger med psykiske udfordringer, men som ikke drives som et botilbud.

De bygningsmæssige rammer – Botilbud

Den bygningsmæssige stand

Den gennemførte bygningsanalyse af Slagelse Kommunes botilbud viser, at de fleste af kommunens botilbud har en overvejende god bygningsmæssig stand. Enkelte er dog lidt mere slidte.

En gennemgående tendens er at vedligeholdelsen med fordel kan styrkes med henblik på at undgå at mindre skader bliver mere omfattende.

Bygningsgennemgangen viser, at den aktuelle uafklarethed om de enkelte tilbuds fremtid (bl.a. ift. en eventuel omstilling og ændret salgsstrategi) betyder, at der på enkelte tilbud er reparationer, der ikke bliver gennemført.

I det vedhæftede bilag 1, er der udarbejdet en mere omfattende vurdering af de enkelte botilbuds bygningsmæssige stand.

Det skal samtidig bemærkes, at der forestår en større og meget omkostningstung renovering af kloakkerne i Rosenkildeparken, hvor der ligger mange botilbud. Dette fremgår ikke af gennemgangen af de enkelte bygninger. Men det bør tages med i den samlede betragtning i forhold til, hvilke bygninger man fremadrettet vil anvende. For vælger man at udvikle tilbuddene i Rosenkildeparken ifm. den forestående omstillingsplan, vil der på et tidspunkt komme en betydelig udgift ift. renovering af kloakkerne. Afhængig af størrelsen af den endelige udgift til renovering af kloakkerne og behovene i den kommende omstillingsplan kan det overvejes, om Slagelse Kommune bør se på hele Rosenkildepakken, som et muligt udviklingsområdet ift. anden brug end botilbudsdrift. Dette vil dog være et omfattende byudviklingstiltag.

Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring

Den gennemførte bygningsanalyse af kommunens botilbud viser, at de funktionelle rammer overvejende er gode.

Analysen peger på følgende udfordringer ift. bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring

- Der er enkelte tilfælde af at de fysiske rammer og borgernes behov ikke matcher eller ikke er fremtidssikrede.
- Enkelte tilbud har meget lydte lejligheder, hvilket kan være en udfordring for både meget lydfølsomme borgere, og borgere der er meget højtråbende
- Enkelte tilbud har relativt små værelser og mindre bad- og toilet-faciliteter og enkelte tilbud har bad og toilet på gangen. Dette gælder dog særligt de tilbud, der er oprettet som mere kollegielignende tilbud for yngre borgere.
- En række tilbud er ikke handicapindrettede, hvilket kan være en udfordring, når de er oprettet via §105 og borgeren ikke umiddelbart kan flyttes ved ændret behov.
- §105 rammen i sig selv kan på visse botilbud være en udfordring såfremt borgerens udvikling (både ift. mindre og større støttebehov) ændre sig og borgeren derved ikke passer ind i målgruppe og fysiske rammer.
- Bygningsgennemgangen viser, at der på en række botilbud er en del uudnyttede m², der tidligere blev brugt til virksomhedernes administrationer.

I det vedhæftede bilag 1, er der udarbejdet en mere omfattende vurdering af de enkelte botilbuds funktionelle egnethed.

8. Sammenhæng mellem behovsprognosen og de bygningsmæssige rammer

Sammenhæng mellem behovsprognosen og de bygningsmæssige rammer

I dette kapitel sammenstiller vi den gennemførte prognose med den gennemførte bygningsanalyse på plejeboliger og sociale botilbud.

Plejeboligområdet

Prognosen for behovet for plejeboliger i ovenstående kapitel 6 viste, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på ca. 100 plejeboligpladser. 100 plejeboligpladser svarer til ca. 2-3 plejeboligcentre.

Ovenstående prognose er dog som beskrevet tidligere behæftet med en del usikkerhed, da vi af gode grunde ikke kender den fremtidige udvikling i hverken de ældres sundhedstilstand og ej heller de ældres valg af eventuelle friplejehjem og lignende.

Såfremt Slagelse Kommune får en overkapacitet på ca. 100 plejeboligpladser over de kommende 10 år, bør Slagelse Kommune forholde sig til følgende forhold:

- De bygningsmæssige rammer. Hvilke plejecentre har bygninger, der både funktionelt og bygningsmæssigt egner sig på sigt.
- Plejecentrets ejerforhold. Er det kommunen der "ejer" de almene boliger eller er det et alment boligselskab (se uddybning i det følgende kapitel 9)?
 - Hvordan er restgælden i plejecenteret?
 - Kan plejecentret omdannes til andre almen boligformål (fx botilbud, familieboliger eller lignende)?
 - Kan plejecenteret nedlægges og sælges (ved godkendelse fra lovgiver og indfrielse af restgælden)?
- Hvordan er borgernes geografiske efterspørgsel? Slagelse Kommune bør evt. til at følge dette forhold tættere ifm. kommunens håndtering af opskrivning til og venteliste for plejeboliger.
- Hvordan er de enkelte plejecentres driftsøkonomiske rentabilitet. Dette kan både omhandle størrelse og fysiske opbygning.

Det er vores anbefaling, at Slagelse Kommune foretager en sådan helhedsvurdering, hvor alle ovenstående forhold medtages i vurderingen af, hvilke tilbud der eventuelt over tid bør nedlægges eller omlægges til andre formål.

Sociale botilbud

Prognosen for Sociale botilbud i ovenstående kapitel 6 viste, at der i de kommende 10 år må forventes at være en overkapacitet på op mod 36 botilbudspladser, såfremt den nuværende stigning i købte tilbud fortsætter, og at antallet af solgte pladser er konstant.

Socialudvalget har dog, med udgangspunkt i anbefalingerne i analysen af CHP, besluttet, at der skal gennemføres en omfattende omstilling af botilbudsområdet i Slagelse Kommune, så antal af pladser matcher de fremtidige behov. Indeholdt heri vil bl.a. indgå:

- Flere tilbud skal justeres, så de passer med de fremtidige behov.
- Flere borgere skal kunne bo i egen bolig med støtte
- Flere borgere med et udviklingspotentiale skal have kortere forløb
- Antallet af midlertidige afklaringsforløb skal øges.
- Flere slagelseborgere skal tilbydes en botilbudsplads i Slagelse Kommune og ikke i købte pladser
- Antallet af solgte pladser skal reduceres.

Socialudvalget har dog endnu ikke besluttet, hvordan den konkrete omstilling skal gennemføres.

Ovenstående omstilling vil kræve en meget tæt planlægning og opfølgning ift. hvilke tilbud kommunens får behov for.

I denne omstilling bør der tillige sættes fokus på de enkelte tilbuds fysiske rammer:

Sammenhæng mellem behovsprognosen og de bygningsmæssige rammer

- De bygningsmæssige rammer. Hvilke botilbud har bygninger, der både funktionelt og bygningsmæssigt egner sig på sigt.
- Botilbuddets ejerforhold. Er det kommunalt ejet servicelovsboliger (§107/§108), som kommunen kan omstille eller nedlægge, eller er det almene boliger?
- Hvis det er almene boliger, er det så kommunen der "ejer" de almene boliger, eller er det et alment boligselskab (se uddybning i det følgende kapitel 9)?
 - Hvordan er restgælden i botilbuddet?
 - Kan botilbuddet omdannes til andre almen boligformål (fx, familieboliger eller lignende)?
 - Kan botilbuddet nedlægges og sælges (ved godkendelse fra lovgiver og indfrielse af restgælden)?
- Hvordan er det enkelte botilbuds driftsøkonomiske rentabilitet. Dette kan både omhandle størrelse og fysiske opbygning.

Det er vores anbefaling, at Slagelse Kommune medtager ovenstående forhold i den betydelige omstillingsopgave, som kommunen står over i de kommende år.

Herudover anbefales det, at Slagelse Kommune styrker samspillet mellem CSÆ og CHP ift. de omstillinger, som begge centre står overfor i de kommende år. Det ælder både ift. om de to centre kan gøre brug af hinandens tilbud ved omstilling (fx at bruge ledige ældreboliger til målgrupper fra socialområdet) samt ift. at koordinere samspillet med de almene boligselskaber – se nedenstående kapitel 9.

9. Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger samt kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger samt kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Indledning

I dette afsnit beskrives de kommunale forpligtelser en kommune har for etablering og kapacitet af ældreboliger.

Ligeledes beskrives de muligheder (og manglende muligheder) kommuner har ift. at omlægge eller nedlægge almene ældre- og handicapboliger.

Kommunale forpligtelser ift. antal ældreboliger

Kommunernes forpligtelse i forhold til at etablere ældreboliger er defineret i almenboliglovens § 105. Der står:

- *”§ 105. Kommunalbestyrelsen drager omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, der kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har særligt behov for sådanne boliger.”*

Der er forsøgt at finde praksisafgørelser og/eller beskrivelser af, hvordan formuleringen ”..i nødvendigt omfang..” skal fortolkes. Formålet med dette har været, at afdække, om der er nogle mere konkrete krav til kommunerne i forhold til antallet af ældreboliger i den enkelte kommune.

Der er i denne søgning ikke fundet yderligere beskrivelser eller præciseringer af, hvad eller hvordan det nødvendige omfang af ældreboliger, defineres.

Det betyder, at vurderingen af det nødvendige omfang er en løbende vurdering og opgave for Slagelse Kommune og som i samme vurdering også bør forholde sig:

- Om der på det private ejendomsmarked (ejer- eller lejeboliger) er boligformer, som kan erstatte eller substituere behovet for almene ældreboliger, fx boligformer for seniorer eller lignende?
- Om målgruppen for ældreboliger er stigende eller faldende?
- Om målgruppen og huslejeniveauet for ældreboligerne matcher?
- Hvor i kommunen der eventuelt er behov for ældreboliger jf. beliggenhed og attraktivitet for at minimere risiko for eventuel tomgangsleje.

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Slagelse Kommune har tidligere fået udarbejdet et juridisk notat om kommunernes mulighed for håndtering af udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation. Dette notat beskriver tillige mulighederne for at nedlægge eller omlægge almene ældreboliger (vedlagt som bilag 3).

I det følgende gives en kort opsummering af hovedkonklusionerne fra dette notat, ligesom det uddybes med en forhold beskrevet i ministerielle analyser samt en række erfaringer fra andre kommuner ift. muligheder for håndtering af omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger.

Jf. lovgivningen betegnes almene ældre- og handicapboliger blot som almene ældreboliger.

Lovgivningen på området

De almene ældreboliger i Slagelse Kommune, benyttes (ift. nærværende notats målgrupper) både som plejeboliger, ældreboliger og sociale botilbud.

De almene ældreboliger kan både være ejet af Slagelse Kommune eller en almen boligorganisation. Ejerforholdet har betydning for Slagelse Kommunes handlemuligheder ift. omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger.

Almenboliglovgivningens udgangspunkt

Almenboliglovgivningens udgangspunkt er, at almene boliger som udgangspunkt ikke skal handles eller omdannes til andre formål. Lovgivningen tager sigte på, at boligerne løbende vedligeholdes og moderniseres med henblik på, at de til stadighed kan tjene deres formål som almene boliger.

Derfor er mulighederne for nedlæggelse af almenbolig eller omdannelse til andre formål end almenboliger som udgangspunkt begrænsede.

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Som det fremgår af bilag 3 kan kommunen ved en vurdering af, at der er tale om en midlertidig udlejningsvanskelighed midlertidigt udleje til boligsøgende udenfor den berettigede personkreds (ældre, borgere med handicap mv.). Når boligen igen er ledig, skal den igen udlejes til den berettigede personkreds.

Permanente udlejningsvanskeligheder

Ved permanente udlejningsvanskeligheder, som primært vurderes at være relevant i nærværende analyse (fx en varig overkapacitet af boliger), er der overvejende tale om tre muligheder:

- A) Ommærkning
- B) Salg
- C) Nedrivning

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" Social-, Bolig- og Ældreministeriet 2023, fremgår det at salg eller nedrivning alene kan finde anvendelse såfremt "*...mindre indgribende muligheder (såsom udlejning til anden side, ommærkning, modernisering eller ombygning) har været afprøvet og fundet virkningsløse*" (s. 46). Af samme analyse fremgår en række eksempler på håndtering af konkrete situationer med ommærkning, nedlæggelse eller slag af almene ældreboliger, som er relevante for Slagelse Kommune.

Ad A. Ommærkning

Af bilag 3 fremgår det, at ommærkning kun er muligt for de almene boligorganisationer og ikke kommunen da "*...kommuner jfr. almenlovens bestemmelser alene kan opføre og drive almene ældreboliger*" (og derved ikke familieboliger og ungdomsboliger).

I nogle situationer vil det være muligt, at omdanne permanent ledige ældreboliger til familieboliger eller ungdomsboliger (via ommærkning).

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

En sådan ommærkning forudsætter at kommunen og boligselskabet er enige herom. Det vil samtidig forudsætte, at boligselskaber tror, at der vil være en efterspørgsel efter boligerne hos den nye målgruppe.

Samtidig bortfalder kommunens visitationsret og heraf tilhørende tomgangsforpligtigelse, og begge dele overtages af boligselskabet. Boligselskabet vil derfor ofte være kritiske i deres vurderingen af om denne risiko er hensigtsmæssig.

Yderligere har medarbejdere i Slagelse Kommune anført, at man fra tidligere sager har erfaret, at ommærkninger kan medføre krav om, at de ommærkede boliger skal leve op til nyeste bygningsregulativ, hvilket kan være forbundet med en række udgifter.

B og C) Salg eller nedrivning

I dette scenarie nedlægges boligafdelingen og boligerne eller grunden sælges til andet formål.

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" fremgår et regneeksempel, hvor boligerne sælges til andet formål (her ejerlejligheder) eller nedrives.

En nedlæggelse og salg/nedrivning af almenboligafdelingen vil først skulle godkendes af Social- og Boligstyrelsen. Såfremt dette godkendes, vil der skulle ske en indfrielse af restgælden i boligafdelingen. Såfremt et salg giver et overskud er der særlige regler ift. hvem provenuet tilfalder (se regneeksempel 1 i analysen).

Såfremt restgælden er større end den forventede salgsværdi vil salget medføre en gæld. Det samme gælder en nedrivning. I analysens regneeksempel 2 peges på mulig medfinansiering via "femtedelsreglen", hvor Landsbyggefonden i nogle situationer kan støtte afviklingen af boligafdelingen (se regneeksempel 2 i analysen).

Omlægning af plejecenter eller socialt botilbud jf. §105 til botilbud jf. serviceloven (§107 eller §108)

En relevant problemstilling at undersøge for Slagelse Kommune vil være at undersøge mulighederne for at omlægge et alment plejecenter eller socialt botilbud med manglende efterspørgsel til et botilbud efter serviceloven (§107 eller §108).

Her vil man skulle skelne mellem almenboliger ejer af kommunen og almenboliger ejet af almenboligselskaber.

Såfremt boligerne er ejet af et almenboligselskab vil kommunen enten kunne købe eller leje bygningerne til servicelovsboliger (såfremt nedlæggelsen af det oprindelige formål er godkendt af Social- og Boligstyrelsen).

I "Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger" eksempel 4, fremgår det at leje af bygningerne vil belaste kommunens låneramme. Hvis ikke der er plads her, så skal der deponeres.

Ved køb vil kommunen skulle købe ejendommen, hvilket ofte vil være et betydeligt beløb.

Såfremt boligerne er ejet af kommunen vil Social- og Boligstyrelsen først skulle godkende nedlæggelsen af almenboligafdelingen og ændringen til det nye formål. Såfremt dette sker, vil kommunen skulle indfri den restgæld, der er i boligafdelingen. Her anføres det i bilag 3 "... *eventuel restgæld, som ikke bliver indfriet, [vil] skulle belaste kommunens låneramme. Det er ikke muligt at deponere i stedet for*". Ligeledes fremgår det af samme bilag: "*Der foreligger imidlertid eksempler på, at Landsbyggefonden efter ansøgning har givet dispensation til at fratage denne indbetalingsforpligtelse ved f. eks. fremtidig anvendelse af bygningerne til midlertidige boliger (§ 107) eller længere boliger (§ 108) efter serviceloven*".

Kommunens muligheder for omlægning eller nedlæggelse af almene ældreboliger

Finansiering af indfrielse af restgæld

Af ovenstående fremgår det, at indfrielse af restgælden i en almenboligafdeling kan være forbundet med en betydelig udgift. I forbindelse med drøftelser med Seniorudvalget, Handicaprådet og Rådet for Socialt Udsatte er der blevet spurgt ind til, om det vil være muligt for kommunen, at lånefinansiere en sådan indfrielse af restgælden. Det har ikke indenfor rammerne af nærværende analyse været muligt at besvare dette spørgsmål, men det opfordres til, at kommunen søger juridisk bistand til en besvarelse heraf. Herunder hvorvidt en sådan eventuel lånefinansiering vil påvirke kommunens låneramme og derved eventuelt kræve deponering.

Erfaringer fra andre kommuner

Erfaringer fra andre kommuner er, at udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger er en landsdækkende udfordring. Udfordringerne ses ofte i områder i landdistrikter hvor der kan være en lavere generel efterspørgsel, eller hvor huslejeniveauerne kan være en udfordring ift. ommærkning til andre almenboligformål.

Der er foretaget en research på erfaringer med omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger. Det er sparsomt, hvad der foreligger af tilgængelig viden, men det tydeligt at omlægning eller nedlæggelse af specielt almene ældreboliger har en stigende bevågenhed i kommunerne og i Folketinget.

Det er dog erfaringerne fra andre kommuner, at de bedste løsninger findes i et tæt samspil mellem kommunen og de almene boligselskaber. Dette skyldes, at mange af de almene ældreboliger er ejet af almene boligorganisationer. Her vil man i nogle situationer, kunne finde mere kreative løsninger, hvis samarbejdet bliver sat ind i et mere overordnet perspektiv og ikke reduceres til den enkelte boligafdeling. Dette skyldes, at de gode løsninger ofte kræver at begge parter kan se et perspektiv i løsningen og finder sig forpligtet af et godt og tæt samarbejde. Det anbefales derfor, at Slagelse Kommune styrker det strategiske samarbejde med de almene boligselskaber.

Erfaringerne er tillige, at følgende forhold bør indtænkes systematisk, når man står overfor en overvejelse om en omlægning eller nedlæggelse af almene ældre- og handicapboliger:

- Hvem ejer bygningen?
- Hvad er der af restgæld i boligafdelingen?
- Hvad er der af eventuelle kontraktuelle forhold med lejerne?
- Hvordan er bygningen fysiske stand (værdi og fremtidige vedligeholdelsesudgifter)?
- Hvor salgbar er ejendommen?
- Er bygningen attraktiv for andre målgrupper (fx botilbud eller familieboliger) ift. indretning og husleje?

Det anbefales, at Slagelse Kommune vurderer de enkelte ejendomme med afsæt i ovennævnte punkter, da disse punkter er afgørende for mulighederne i tilknytning til den enkelte ejendom.

Opsamling

Ovenstående viser, at der ingen konkrete eller eksplicitte krav er til Slagelse Kommune ift. tilvejebringelse af et "antal" ældreboliger. Det er således op til Slagelse Kommune løbende at vurdere, hvad et nødvendigt omfang af ældreboliger betyder i Slagelse Kommune.

Samtidigt viser gennemgangen, at såvel de juridiske forhold som de finansieringsmæssige aspekter af omlægning og nedlæggelse af almenboliger er komplekse. Ydermere kræver det godkendelse af Social- og Boligstyrelsen.

Det anbefales derfor, at Slagelse Kommune enten selv sikrer sig de fornødne juridiske kompetencer ift. ovennævnte problematikker ift. almenboliglovgivningen eller indgår et samarbejde med eksterne juridiske kompetencer.

Herudover viser ovenstående, at den nødvendige omstilling på de to området forventeligt vil være forbundet med afledte investeringer.

10. Nuværende visitationspraksis og mulige optimeringer

Nuværende visitationspraksis og mulige optimeringer

Indledning

I dette afsnit foretages en analyse af den nuværende visitationspraksis i CHP og CSÆ. Det er aftalt med Slagelse Kommune, at analysen fokuserer på visitationen til sociale botilbud og plejeboliger.

Foruden at analysere praksis belyses tillige samarbejdet mellem visitationerne og deres respektive driftsenheder.

Visitationspraksissen til henholdsvis plejeboliger og botilbud er analyseret gennem en sags gennemgang pr. område. Sags gennemgangene har haft til formål af afdække praksis i de seneste visitationer og herunder vurdere om mulighederne for typer af pladser, der visiteres til, modsvarer det behov, som sagerne tilskriver, eller om der under- og/eller overkompenseres, fordi fx udbuddet af pladser er mere styrende end de afdækkede (støtte)behov.

Sags gennemgangen anvendes også til at vurdere, om der er forskelle i visitationspraksis. Fx om borgere med forskellige støttebehov - fx højt støttebehov og lavt støttebehov – visiteres til den samme type plads. Forskelle i visitationspraksis kan betyde et ikke-indfriet potentiale i forhold til at skærpe visitationspraksis og dermed frigøre flere pladser til den primære målgruppe med de største behov.

Samarbejdet mellem visitationerne og deres respektive driftsområde er centralt. Dels for at kunne have en konstruktiv dialog om borgernes støttebehov i hverdagen og dels for løbende at kunne hjælpe hinanden med at etablere fleksible løsninger og mest hensigtsmæssigt udnytte den kapacitet, man har til rådighed i Slagelse Kommune. Afsnittet om samarbejdet mellem visitationerne og de respektive driftsområder bygger dels på erfaringer fra den tidligere gennemførte analyse på CHPs område og – gældende for begge områder – fra input i nærværende analyses interviews og øvrige aktiviteter.

Nuværende visitationspraksis og mulige optimeringer

Sagsgennemgang CSÆ

For at vurdere den aktuelle visitationspraksis på ældreområdet har Implement gennemgået de seneste 25 visitationer til plejebolig. Ud af de 25 sager har 12 borgere umiddelbart før visitation/indflytning i plejebolig været på en midlertidig plads i Slagelse Kommune og de øvrige 13 er flyttet i plejebolig fra deres tidligere og oprindelige bolig.

Den støtte borgerne har modtaget i deres hjem før indflytning varierer. Af de 25 borgere har 5 borgere modtaget mellem 0 og 5 timers hjemmehjælp gennemsnitligt om ugen, 8 borgere har modtaget +5 til 10 timers hjemmehjælp, 1 borger har modtaget +10 til 15 timers hjemmehjælp og 11 borgere har modtaget +20 timers hjemmehjælp gennemsnitligt om ugen. Heraf flere over 100 timers hjemmehjælp om ugen.

Der er en stor variation i den hjælp, som borgerne har modtaget før indflytning til en plejebolig. Der er således 14 borgere, der har modtaget mindre end 15 timers hjemmehjælp gennemsnitligt om ugen før visitation/indflytning. Ofte når man taler om tildeling af en plejeboligplads har man et "break-even"-niveau på mellem 17-20 timers hjemmehjælp om ugen, før det økonomisk kan svare sig for en kommune at visitere til en plejeboligplads.

Visitation til en plejeboligplads afhænger dog ikke af økonomi. Den afhænger af en vurdering af borgers behov, og om borgeren vil profitere af en flytning til en plejebolig. Ligeledes er en plejebolig et tilbud til den ældre, som den ældre kan vælge at takke nej til. Det relative lave antal timer som de 14 borgere modtager kan også være et udtryk for, at der er raskere ægtefæller, der har "holdt sammen" på hjemmet indtil nu, eller at borger har været udsat for et fald eller anden pludselig forværring af funktions-evne/helbredstilstand.

Der er afholdt et opfølgende møde med visitationen vedrørende disse 14 borgere. I alle tilfælde er der sket en pludselig forværring eller også har det lave antal timer om ugen været pga. borger med psykisk sygdom, der ikke tidligere har ønsket hjælp eller tilladt hjemmehjælpen adgang, selvom behovet har været der.

For de øvrige 11 gennemgåede sager har behovet for en plejeboligplads været velbegrunderet dels pga. det høje antal modtagne timers hjemmehjælp

før indflytning og den tilknyttede faglige dokumentation. Flere af disse borgere har haft over 100 timers hjemmehjælp om ugen. Det er således et opmærksomhedspunkt ift., om man reelt kunne motivere enkelte borgere til en tidligere indflytning end tilfældet er i dag.

Sagsgennemgang CHP

I forbindelse med sagsgennemgangen på CHPs områder er der gennemgået de seneste 14 visitationer til botilbud. De 14 sager er på tværs af CHPs forskellige målgrupper og på tværs af botilbud i Slagelse Kommune og eksterne tilbud.

De gennemgåede 14 sager er forskellige i målgrupper og i tyngden af den enkelte sag. Der er ikke identificeret borgere, der ikke vil skulle modtage et botilbud af den ene eller anden art i sagsgennemgangen.

De spørgsmål, der rejser sig på baggrund af sagsgennemgangen i CHP, handler mere om der er de rette trin i tilbudsviften. Der er i flere af de gennemgåede sager endog relativt store spring fra den hverdag borgerne har før bevillingen, og det tilbud der bevilges/vurderes mest hensigtsmæssigt/egnet. Dette rejser et spørgsmål i forhold til om tilbudsviften (indsatstrappen) er tilstrækkeligt fintmasket fra SEL § 85 (socialpædagogisk støtte i eget hjem) og til de første botilbud?

Samarbejde mellem visitationerne og driftsenhederne

I den tidligere gennemførte analyse af CHP, blev der peget på et behov for at styrke samarbejde mellem visitationen og botilbuddene. Dette for at kunne have en løbende dialog om behov for tilpasninger i centrets samlede tilbudsvifte, og for at kunne etablere løsninger på tværs af kompetencer og tilbud for borgere med komplekse og sammensatte behov, som man oplevede var i vækst.

Nuværende visitationspraksis og mulige optimeringer

I nærværende analyse er det samme behov for en styrkelse af samarbejdet mellem visitationen og botilbuddene blevet italesat og aktualiseret.

I forhold til CSÆ's er der også igennem analysen blevet italesat et behov for et styrket og mere dialogpræget samarbejde mellem visitationen og driftsenhederne. Visitationen gennemfører fysiske besøg forud for hver visitation. Der kan dog i nogle tilfælde gå tid mellem dette besøg og den endelig boligtildeling (fx hvis borger ønsker et specifikt plejecenter). I disse tilfælde gennemføres ikke opdaterede besøg hos borger, hvorved at plejecentrene i enkelte tilfælde oplever, at oplysningerne er forældet.

Herudover kan der på boliganvisningsmøderne til plejeboliger, være forskellige perspektiver mellem myndighed og plejecentre om den rette matchning af nye beboere op imod den eksisterende beboersammensætninger. Skal denne matchning ske på baggrund et hensyn til den ventende borger, eller ud fra et hensyn om det rette match ift. den eksisterende beboergruppe.

For både CSÆ og CHPs område bør et styrket samarbejde mellem visitationerne og driftsenhederne være et fokusområde for at sikre rette match jf. borgeres behov og den bedste udnyttelse af kapaciteten.

Opsamling

Der er gennemført sags gennemgange på CSÆs og CHPs områder med henblik på at afklare om visitationspraksis er hensigtsmæssig ift. udnyttelse af den samlede kapacitet, ensartet udmøntning af serviceniveauet og samarbejdet mellem de respektive visitationer og driftsområderne.

På den baggrund kan der opsamles følgende:

- Både på CSÆs og CHPs område er der i alle de gennemgåede sager berettiget grundlag for visitationens bevilling.
- For CSÆ gælder, at der i flere tilfælde vil være et potentiale i at sikre hurtigere indflytning for nogle af de gennemgåede sager, hvor der er mange timers hjemmehjælp visiteret pr. uge, hvis man kan opnå accept fra borgers side.
- For CHP gælder, at man bør overveje om springet fra SEL § 85 (Socialpædagogisk bistand) til de mindst indgribende botilbud er tilstrækkeligt fintmasket, eller om der er et uudnyttet potentiale i at etablere nogle mindre indgribende botilbud eller mere omfattende 85 indsatser?
- For både CSÆs og CHPs område bør et styrket samarbejde mellem visitationerne og driftsenhederne være et fremadrettet fokusområde for at sikre rette match jf. borgeres behov og bedst udnyttelse af kapaciteten.

11. Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede voksenområde og mulige synergier

Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier

Indledning

I dette afsnit beskrives det nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde. Dels beskrives de formelle aftaler, hvornår de to områder samarbejder i dag, hvilke udfordringer der opleves, samt hvor der opleves uudnyttede potentialer.

Med udgangspunkt heri opstilles forslag til, hvordan der fremadrettet kan ske en styrkelse af samspillet og de forventede effekter heraf.

Den nuværende ansvarsdeling mellem de to områder

Det nuværende overordnede ansvarsdeling mellem de to områder betyder, at CHP overordnet har ansvaret for de under 65 årige og CSÆ har ansvaret for de over 65 årige.

Ud over denne opdeling i aldersgrupper har de to centre hver deres funktionelle ansvar uafhængigt af alder (som er relevant ift. de to centres samspil).

CSÆ:

- Hjemmepleje, §83, (jf. serviceloven), dog ikke den sociale hjemmepleje jf. nedenstående
- Sygepleje §138 (jf. sundhedsloven)
- Genoptræning
- Midlertidige pladser (ofte efter hospitalsindlæggelse)
- Tilskud til ansættelse af hjælpere (§95 i serviceloven)
- Palliativ indsats (hjemme og sygepleje) også for borgere på CHP's botilbud (når dette er påkrævet).

CHP:

- Botilbud til borgere indenfor socialområdets målgruppe, der som udgangspunkt forbliver i deres bolig ved det fyldte 65 år.
- Socialpædagogisk støtte til borgere i eget hjem §85
- BPA (§96)
- Misbrugsbehandling
- Den sociale hjemmepleje (§83 og §85). Leveres af Toften til særligt socialt udsatte borgere der både har behov for en koordineret pædagogisk og en personlig/praktisk hjælp.

Følgende målgrupper synes der ikke en fast aftale omkring, men aftales fra sag til sag:

- Senhjerneskedede
- Alkoholmente
- Fysisk handicappede

Nuværende model for over og under 65 årige

I dag er der få borgere under 65 årige på kommunens plejeboliger. Det omfatter borgere med store plejebehov (og ikke pædagogiske behov), demens (herunder alkoholmente), fysisk handicappede og senhjerneskedede.

Borgere over 65 år der har boet på et socialt botilbud fortsætter som udgangspunkt med at blive boende på botilbuddet. Det gælder også borgere, som får et betydeligt plejebehov.

Som tilfældet også er i andre kommuner er oplevelsen i CHP generelt, at man oplever, at CSÆ ikke i tilstrækkeligt omfang er villige til at modtage borgere over 65 år, hvor den langt overvejende indsats er en plejeindsats. Modsat er oplevelsen i CSÆ, at man når man siger ja til borgere over 65 år, der kommer fra CHP, står man med udfordringer ift. den pædagogiske indsats, da man ikke råder over disse kompetencer i dag.

Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier

Nuværende organisering af samarbejdet

I Slagelse Kommune er der etableret en koordineret visitation mellem ældreområdet, socialområdet, beskæftigelsesområdet og ungeenheden. I den koordinerede visitation drøftes borgerforløb, som det enkelte center ikke vurderer, at de kan løse alene, eller hvor der er uenighed om, hvem der skal tage ansvaret for forløbet. Yderligere kan der aftales særlige koordinerede forløb.

De to visitationer (CSÆ og CHP) oplever, at koordineret visitation fungerer fint, mens medarbejdere og ledere på kommunens botilbud og plejecentrene ikke altid oplever, at den koordinerede visitation har den fornødne indsigt i mulighederne på de enkelte botilbud og plejecentre. Yderligere peges der på, at den koordinerede visitation for ofte kommer til at handle om, hvem der tager sagen, og ikke hvordan man i fællesskab løser borgerens udfordringer.

Foruden den koordinerede visitation er der et samarbejde om senhjerne-skadeområdet, ligesom at der løbende er en række enkeltssager, hvor der er et konkret samarbejde. Dette kan fx omfatte, hvorvidt en ældre borger fra socialområdet med betydelige omsorgsbehov med fordel kan flytte på et plejecenter.

Derudover er der et samarbejde om BPA-området (som er opgavemæssigt placeret i CHP). Her er det CSÆ, der laver udmålingen af støttebehov, mens CHP laver selve afgørelsen og efterfølgende følger op på de årlige regnskaber. I de gennemførte interview peges der på, at man bør overveje at samle §95 (kontant tilskud til ansættelse af hjælpere) og BPA-ordningen, da der er et væsentligt opgavemæssigt overlap.

Begrænset opgaveløsning på tværs

Det generelle billede, der tegner sig ift. samarbejdet mellem de to centre, er, at de to centre i dag overvejende arbejder adskilt, med fokus på egen opgave og med en ret begrænset fælles opgaveløsning. Flere peger i de gennemførte interviews på, at samarbejdet i dag er koncentreret om, hvem der tager sagen, og ikke hvordan den løses bedst (for borgeren og for kommunen).

Dele heraf kan forment dels henføres til kommunens organisering med fokus på selvstændige centre (og heraf risiko for suboptimering), og dels at begge centre er økonomisk pressede. Det betyder, at der i dag opleves en række udfordringer og manglende helhedsorienteret brug af de kompetencer og indsatser, der eksisterer på tværs i kommunen. Herudover peges der på, at der er forskellig systembrug, der tillige kan udfordre samarbejdet. I analysen er der bl.a. peget på følgende udfordringer i samspillet:

Manglende samspil medfører øgede vikarudgifter

I CSÆ peges der på, at der generelt ikke kan gøres brug af pædagogiske kompetencer fra CHP, når man har borgere med større sociale udfordringer på CSÆ's midlertidige pladser eller plejeboligtilbud. Det medfører, at man i nogle sager er nødt til at købe eksterne pædagogiske kompetencer hos private vikarbureauer.

På samme vis peger CHP på, at man i dag i nogle tilfælde køber eksterne vikarbureauer til at varetage særlige sundhedsopgaver, som botilbuddene i CHP ikke råder over, og hvor man ikke kan gøre brug af kompetencerne i CSÆ.

Dette vurderes både fagligt og økonomisk i en række sager at være mindre hensigtsmæssigt.

Sundhedsforhold på de sociale tilbud

I de senere år er der kommet et stigende fokus på de sundhedsmæssige forhold på kommunernes sociale tilbud.

Til trods herfor peges der i de gennemførte workshops på, at man på de sociale tilbud på en række områder er udfordret på sundhedsmæssige kompetencer.

Dette omfatter fx. håndtering af multisyge borgere, håndtering af borgere med sonde, borgere med Kol mv.

Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier

Herudover peges der på, at sygeplejen i de sociale botilbud i dag ikke må varetage dele af den praktiske sygepleje (ud over medicinhåndtering), da dette det gøres af hjemmeplejen fra CSÆ via visitering fra egen læge (og som delegeret ydelse fra sygeplejen i CSÆ). Der peges på, at denne model ikke er særlig fleksibel.

Samlet set peges der således på, at et styrket samspil mellem de to centre vil kunne bidrage til en styrket sundhedsfaglig indsats for borgere med handicap eller sociale udfordringer i Slagelse Kommune.

Manglende kombination af §83 og §85

Slagelse Kommune råder over et meget begrænset antal §108 botilbud til borgere med behov for et varigt botilbud. Derfor bor de fleste borgere i et §105 almenbolig tilbud med §85 pædagogisk støtte. En række af denne gruppe borgere har reelt behov for §83 hjælp (personlig og praktisk hjælp). Denne gruppe borgere får i dag §83-hjælpen via §85.

Det samme gør sig gældende for en del borgere i eget hjem med behov for både §85 og §83.

Der peges på, at dette betyder, at der i nogle tilfælde kommer til at være for lidt fokus på §83 indsatsen.

Modsat peger hjemmeplejen på, at de i en række sager giver §83 hjælp til borgere, der samtidig burde have en §85 hjælp, men ikke har fået dette bevilliget. Det betyder, at hjemmeplejen søger at kompensere herfor, men at den mere pædagogiske indsats får for lidt fokus.

Generelt peges der på, at der burde være et større fokus på at kunne kombinere pædagogisk støtte §85 med personlig og praktisk hjælp (§83).

Hjælpe midler

I de gennemførte workshops peges der på, at der i dag er forskellige modeller ift. hjælpemidler i de to centre. I CSÆ er der ét samlet hjælpemiddelcenter, der sikrer hjælpemidler til CSÆ borgere og sikre genbrug heraf. For borgere på botilbud i CHP skal det enkelte botilbud selv købe deres APV-hjælpe midler, og når der så ikke længere er behov

for dette hjælpemiddel, kasseres hjælpemidlet eller det sættes i en kælder eller lignende. Herved er der stor risiko for at hjælpemidlet aldrig bliver genanvendt.

Herudover peges der i interviewene på, at der er forskelle mellem plejecentrene i forhold til ansvaret for indkøb og vedligehold af loftslifte og skinner.

Yderligere peges der på, at der er en række personlige hjælpemidler i CHP, der ikke kommer retur til kommunens hjælpemiddelcenter.

Dette indikerer, at det kan være fagligt og økonomisk hensigtsmæssigt med et øget samarbejde om hjælpemiddelområdet mellem de to centre.

Manglende midlertidige pladser i CHP

I analysen af CHP blev der peget på, at der i dag mangler en kapacitet af midlertidige pladser i CHP, hvor der kan ske en afklaring af borgerens reelle behov.

I CSÆ oplever man, at man har en række CHP-borgere på CSÆ's midlertidige pladser (typisk efter endt hospitalsindlæggelse eller indlæggelse i behandlingspsykiatrien), der får uhensigtsmæssigt lange ophold, og tillige at man ikke altid har de rette kompetencer ift. borgernes behov.

Der er således enighed om, at der mangler en midlertidig kapacitet i CHP.

Ældretilbud til borgere med handicap eller sociale udfordringer

I dag råder Slagelse Kommune ikke over ældretilbud til borgere med handicap eller sociale udfordringer med fokus på de mere pleje- og ældrerelaterede opgaver.

En del af udfordringer forbundet hermed er, at en betydelig del af denne målgruppe i dag bor i et §105/85 tilbud og derved har egen bolig og derved selv beslutter om de ønsket at blive boende selv om tilbud og pædagogisk ramme ikke længere er velegnet.

Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier

Det betyder, at borgerne som hovedregel bliver boende i det §105 tilbud eller §108 tilbud, som de bor på, selv om deres behov ikke længere passer med tilbuddets rammer og indsats.

Der er som beskrevet ovenstående ganske få borgere fra CHP, der flytter ind på et plejeboligt tilbud i forbindelse med, at deres plejebestanden bliver den primære problemstilling.

I analysen peges der på, at mange pårørende (hvoraf en del er værger) til borgere med handicap eller sociale udfordringer ikke ønsker at borgerne flytter til et plejeboligt tilbud.

Ligeledes er der på de sociale tilbud (ikke kun i Slagelse) en tradition for, at borgerne bliver boende livslangt på de sociale tilbud til trods for, at rammer og indsats ikke altid er optimal. Dette fremgik tillige af en række udtalelser på de gennemførte workshops, hvor der blev peget på, at det ville være "synd", hvis borgere skulle flytte fra et socialt botilbud til et plejeboligt tilbud. Endeligt peges der i de gennemførte workshops på, at der har været tilfælde, hvor nogle borgere med handicap, der er kommet på et plejeboligt tilbud, er blevet mobbet af dele af de andre ældre på grund af borgerens adfærd og manglende sprog.

En af udfordringerne ved ovenstående er således, at der i dag er en gruppe af ældre borgere med handicap eller sociale udfordringer, der bliver boende på et socialpædagogisk tilbud til trods for at deres plejebestanden overstiger deres sociale støttebehov. Det betyder, at målgruppen ikke profiterer af den pædagogiske støtte, der er på botilbuddet og at botilbuddet i en række tilfælde må hyre ekstra sundhedsfagligt personale ind til at støtte borgeren. Endeligt er prisen på et socialt botilbud, som hovedregel højere end prisen på et plejeboligt tilbud.

Det anbefales derfor, at Slagelse Kommune undersøger mulighederne for følgende tre forhold:

- A) Mulighederne for at borgere fra CHP's botilbud i højere grad kan få en plads på et plejeboligt tilbud i CSÆ, samt hvad det vil kræve af kompetencer i CSÆ.

- A) Mulighederne for at etablere særlige sociale afdelinger på udvalgte plejeboligt tilbud, på samme måde som der i dag er skærmede enheder til demente på en række plejeboligt tilbud
- B) Etablering af egentlige sociale plejehjem, der specialiserer sig i plejetilbud til denne gruppe ældre.

Opsamling

Ovenstående viser, at der i dag ikke er tradition for et tæt samspil mellem de to centre.

Det beskrives ligeledes, at Slagelse Kommune derved både fagligt og økonomisk går glip af en række muligheder.

Herudover ser Slagelse Kommune ind i en fremtid, hvor antallet af borgere med behov på tværs af de to centre må forventes at blive forøget. Dette omfatter fx flere multisyge borgere, stigende alder hos borgere i CHP, flere borgere med demens i begge centre mv. Dette vil tillige understøtte, at Slagelse Kommune ser på mulighederne for et styrket samspil mellem de to centre.

Samlet set anbefales det derved, at Slagelse Kommune iværksætter tiltag, der kan styrke samarbejdet mellem de to centre, sikre flere fælles indsatser, bedre udnyttelse af kompetencer og tilbud på tværs og evt. etablere fælles tilbud.

Konkret peges på følgende anbefalinger:

- At der gennemføres en styrket fælles visitation, hvor fokus er på, hvordan en borgers behov bedst løses helhedsorienteret (fra et borgerperspektiv og fra et kommunalt økonomisk perspektiv) og i fællesskab med brug af hinandens kompetencer. Dvs. mindre fokus på hvem der tager "sagen". Dette kan medføre afledte behov for en ændret økonomisk tildeling og ansvar mellem de to centre.
- At de to centre analyserer, om det er muligt, i højere grad at kunne trække på hinandens kompetencer og derigennem reducere køb af dyre eksterne vikarer.

Nuværende samspil mellem ældreområdet og det specialiserede socialområde og mulige synergier

- At det undersøges, hvordan borgere i CHP i højere grad kan trække på udvalgte dele af de sundhedsfaglige kompetencer, der er i CSÆ, og som borgene i CHP i dag ikke kan gøre brug af.
- At der gennemføres en ændring af tildeling og levering af §83 og §85 ydelser, med fokus på helhedsorientering og de rette kompetencer på tværs af de to centre.
- At det undersøges, hvordan der kan ske et styrket samarbejde om hjælpemidler mellem de to centre, herunder om det eventuelt vil give mening at samle dette ét sted i kommunen.
- At det undersøges, hvordan der kan etableres en kapacitet af midlertidige pladser i CHP. I denne forbindelse bør det tillige analyseres om den fremtidige midlertidige kapacitet skal være helt adskilt mellem de to centre, eller om det ikke kan give mening at have en hvis fleksibilitet mellem de to centre. Her vil det tillige være relevant at få belyst, hvordan der kan sikres både sundhedsfaglige og pædagogiske kompetencer på midlertidige pladser, der rumme begge centres målgrupper.
- At det undersøges, hvordan CHP fremadrettet bedst varetager opgaven ift. det stigende antal ældre borgere med handicap og sociale udfordringer. Samt at der i denne forbindelse undersøges mulighederne for følgende tre forhold:
 - A) Mulighederne for at borgere fra CHP's botilbud i højere grad kan få en plads på et plejeboligt tilbud i CSÆ, samt hvad det vil kræve af kompetencer i CSÆ.
 - B) Mulighederne for at etablere særlige sociale afdelinger på udvalgte plejeboligt tilbud, på samme måde som der i dag er skærmede enheder til demente på en række plejeboligt tilbud
 - C) Etablering af egentlige sociale plejehjem, der specialiserer sig i plejetilbud til denne gruppe ældre.

12. Kørselsanalyse af hjemmeplejen

Kørselsanalyse

Indledning

Den logistiske planlægning og udførelse i en hjemmepleje er helt afgørende for rentabiliteten i hjemmeplejen. Implement har derfor gennemført en kørselsanalyse af hjemmeplejen for at vurdere, om der er elementer i planlægningen af kørslen, som er uhensigtsmæssig og som derfor anbefales ændret fremadrettet.

Vi har valgt at fokusere på resultatet af planlægningen og om mødestederne for hjemmeplejen ligger hensigtsmæssigt i forhold til borgerne. For at vurdere dette har vi kortlagt og illustreret borgernes adresser pr. hjemmeplejegruppe. Det betyder, at hvis borgerne i illustrationerne koncentrerer sig om de enkelte hjemmeplejegrupperes mødesteder og geografiske distrikter, og der ikke er større overlap til andre hjemmeplejegrupperes borgergrupper eller geografiske distrikter, er planlægningen overvejende hensigtsmæssig.

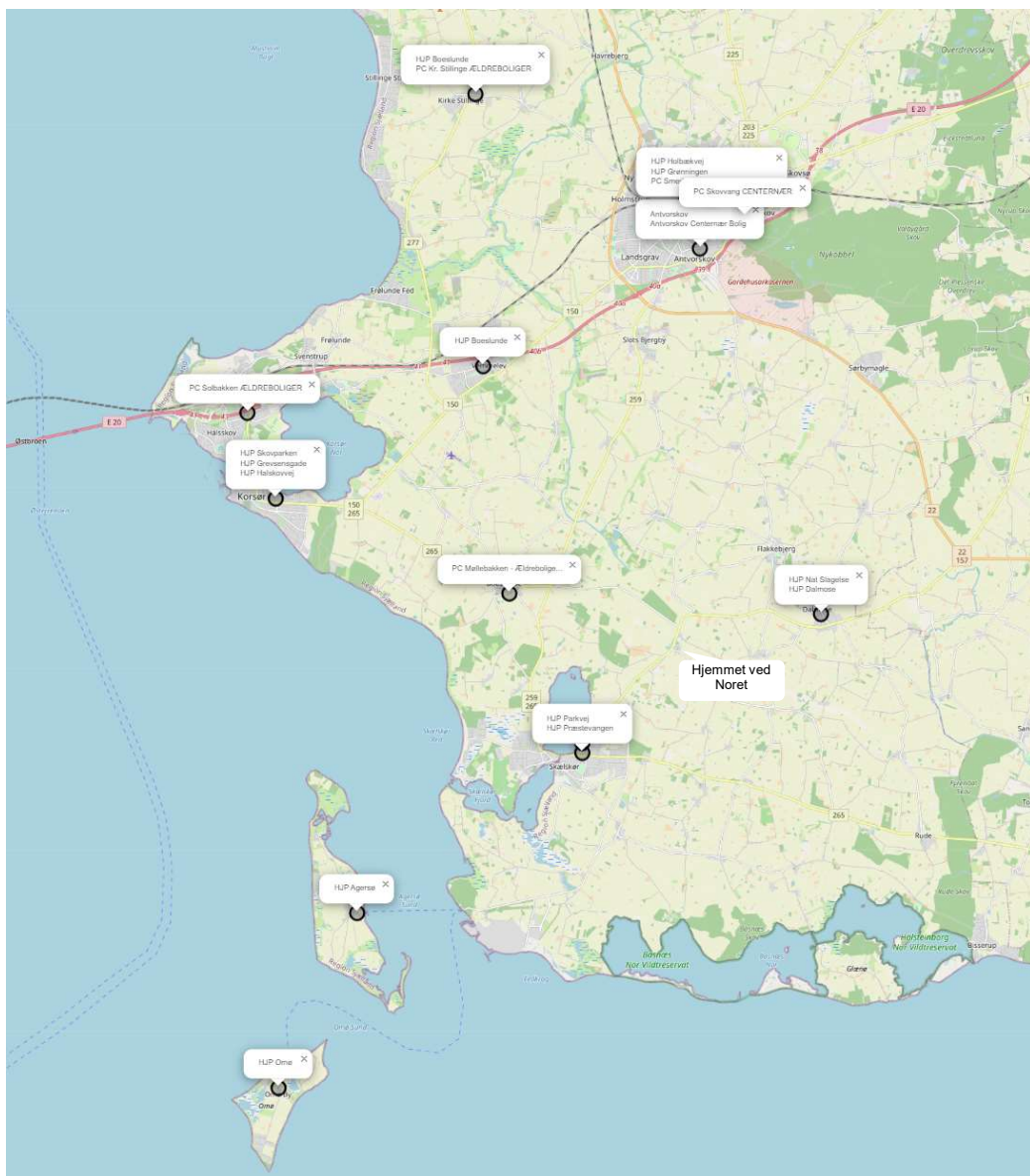
Samtidig kan vi på denne måde også vurdere, om størrelsen af de geografiske distrikter er hensigtsmæssige, eller om man bør overveje at supplere eller reducere i antallet af mødesteder for hjemmeplejen.

I det efterfølgende gennemgås indledningsvist den overordnede fordeling af hjemmeplejens "mødesteder" i Slagelse Kommune og derefter gennemgås grupperne på de enkelte mødesteder i forhold til borgernes adresser.

Afslutningsvist samles op på de kortlagte resultater.

Kørselsanalyse

Møde-steder i hjemmeplejen



Mødesteder

En "møde-ind-adresse" er den lokation, hvorfra den enkelte hjemmeplejegruppe kører ud fra i forbindelse med vagtstart.

På kortet til venstre fremgår de aktuelle adresser, hvorfra hjemmeplejegrupperne møder ind og kører ud fra. Som kortet viser, er der mødesteder i byerne Slagelse, Korsør, Skælskør, Vemmelev(*) og Kirke Stillinge, hvor der på grundlag af befolkningstætheden må forventes at være et grundlag for en eller flere hjemmehjælpsgrupper.

Herudover er der møde-steder på de små øer samt de centernære boliger i Boeslunde og Dalmose. For de små øer er det en traditionel ø-problematik, hvor antallet af modtagere er lavt og kommunens forsyningsforpligtigelse kræver, at man kan levere hjemmehjælp, selvom det oftest vil være vanskeligt at drive rentabelt.

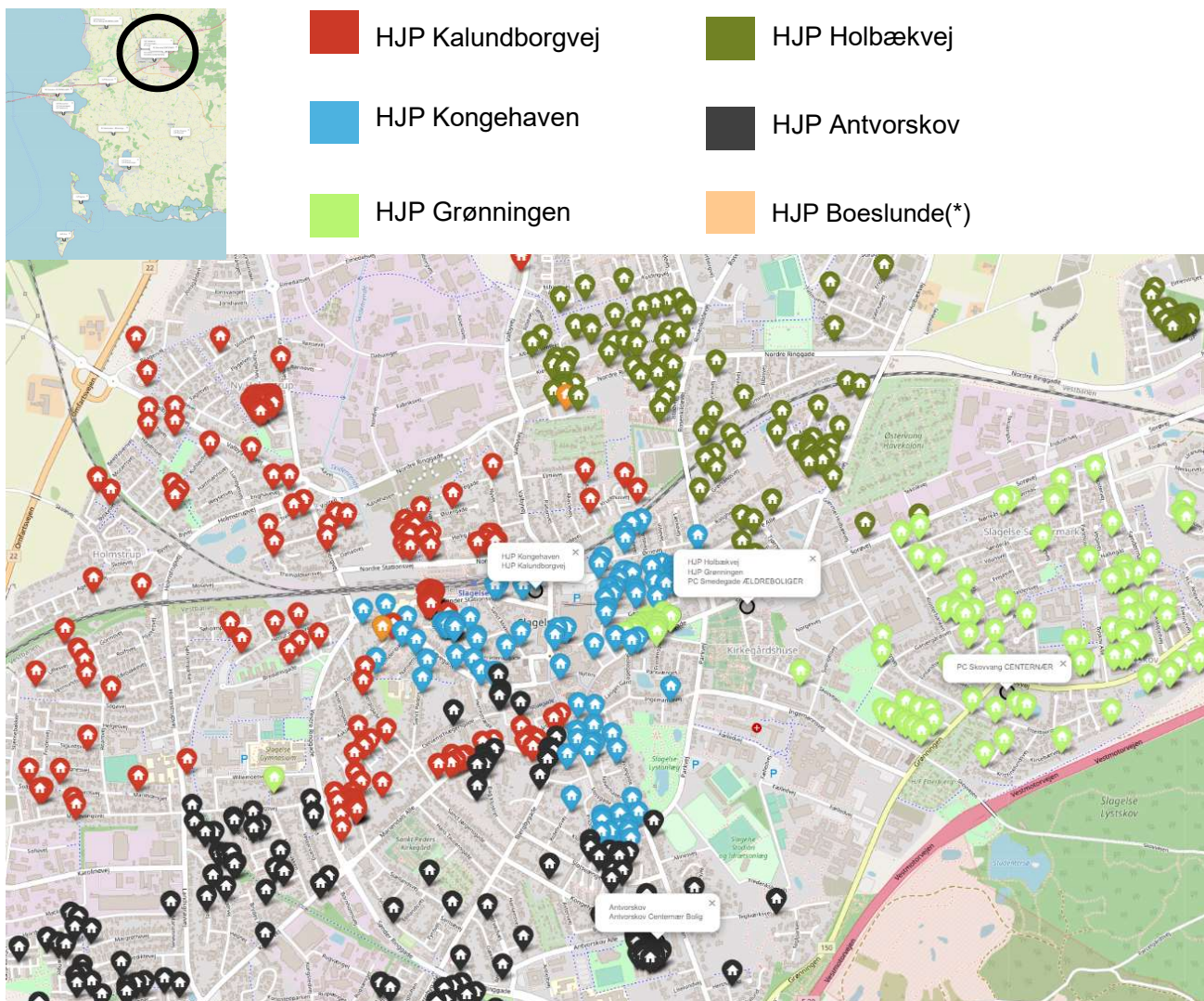
Hjemmehjælpen i de centernære boliger i Boeslunde leveres af medarbejdere fra plejecentret Møllebakken, som ligger i forbindelse med boligerne. Der er derfor her truffet en lokal og rationel beslutning, som samlet reducere kørslen, og som også skaber en volumen på plejecentret og tæt sammenhæng mellem plejecentret og de centernære boliger.

Tilbage er der Dalmose. Dalmose adskiller sig fra de øvrige distrikter og grupper i forhold til at skulle dække et relativt stort landområde, hvor koncentrationen af modtagere er mindre. Om dette geografiske distrikt kan optimeres kørselsmæssigt afhænger derfor i højere grad af, hvordan kørselsopgaven planlægges lokalt med hensyn til den større geografi og spredning af modtagere.

(*) Møde-stedet i byen Vemmelev har titlen HJP Boeslunde i omsorgssystemet.

Kørselsanalyse

Slagelse - fordeling af borgere på møde-steder



Hjemmeplejegrupper i Slagelse by

I Slagelse by leveres der hjemmehjælp fra følgende grupper: Kongehaven, Kalundborgvej, Holbækvej, Antvorskov, Grønningen og få borgere modtager hjemmehjælp fra Boeslunde.

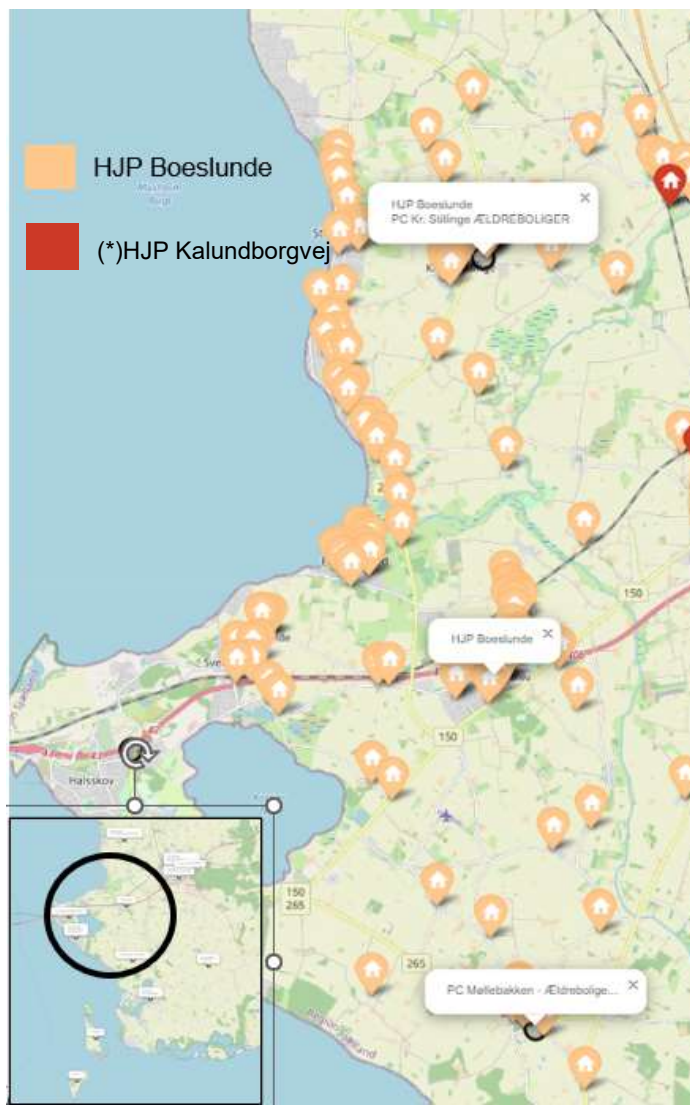
Som kortet viser, er der begrænset overlap mellem de forskellige hjemmeplejegrupper i Slagelse by, hvilket indikere, at der er klare aftaler og rammer for den indbyrdes afgrænsning af distrikterne. De få overlap der er, er jf. hjemmeplejen, udtryk for et tæt samarbejde om de mest hensigtsmæssige løsninger i hverdagen, frem for u hensigtsmæssige kørselsmønstre. Fx at man kan dække af for hinanden ift. spidsbelastninger.

Herudover ser kørselsmønstre, koncentration af modtagere og indbyrdes afgrænsning mellem grupperne fornuftigt ud og giver ikke anledning til forslag om ændringer.

(*) Der er 2 borgere i Slagelse by, der står registreret som om, at det hjemmeplejegruppen Boeslunde, der leverer hjælpen. HJP Boeslunde ligger i byen Vemmelev. De 2 borgere vurderes enten at være registreret forkert eller også er de to borgere blevet støttet af HJP Boeslunde ifm. med at hjælpe en af grupperne i Slagelse By pga. sygdom, kompetencer, fravær mv.

Kørselsanalyse

Boeslunde - fordeling af borgere på møde-steder



Hjemmepleje Boeslunde

Hjemmepleje Boeslunde leverer hjemmehjælp i Vemmelev og i et større landområde, der strækker sig nordfra Korsør til oplandet ind imod Korsør og Slagelse by og syd øst fra Korsør by.

Der er, som tilfældet var med grupperne i Slagelse by, gode og tydelige afgrænsninger mellem de enkelte grupper og distrikter. Hjemmepleje Boeslunde, som har landruten, har relativt store afstande fra nord til syd. Dog er der et borgergrundlag, der kan understøtte en hensigtsmæssigt drift/kørsel.

Et opmærksomhedspunkt er afgrænsningen op imod grupperne i Korsør by, som uddybes på den følgende side. Det spørgsmål der løbende bør overvejes er, hvordan de geografiske distrikter afgrænses mest hensigtsmæssigt mellem Korsør by og hjemmepleje Boeslunde.

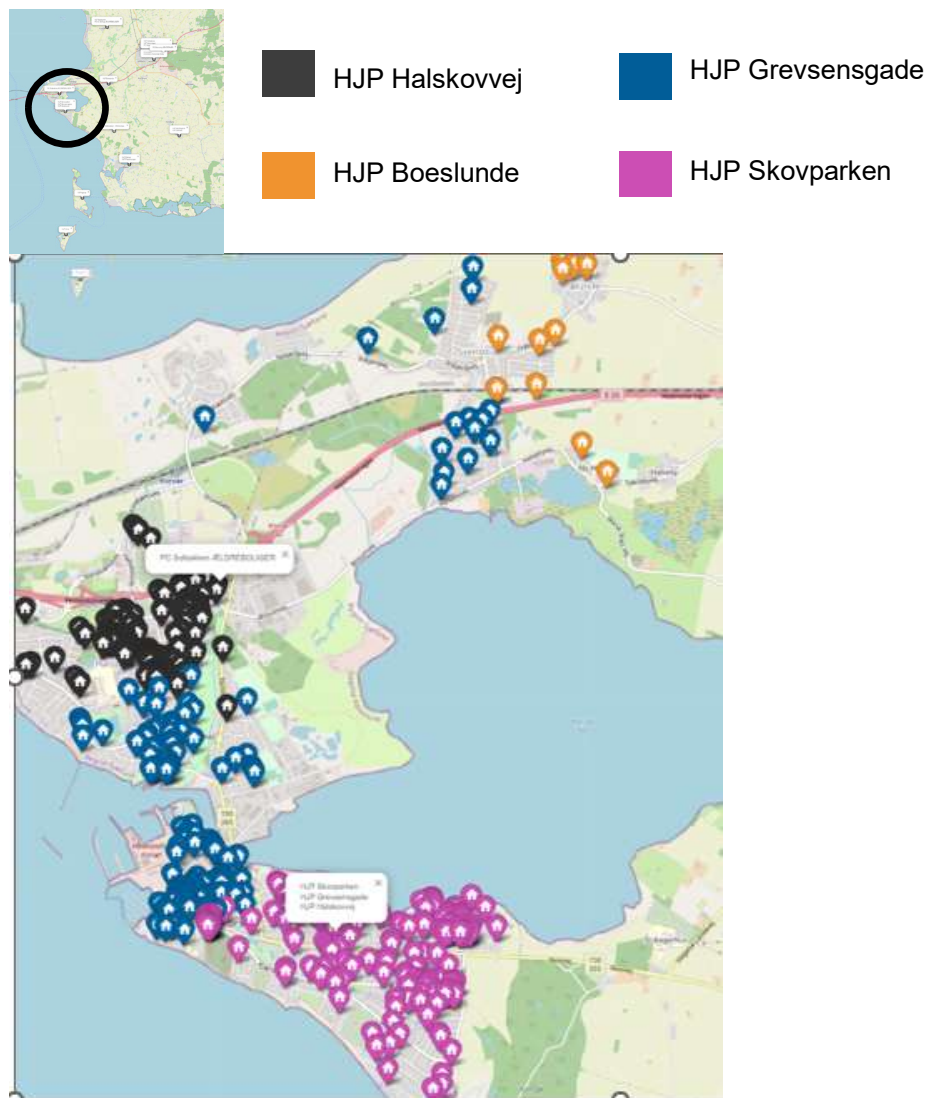
Den aktuelle afgrænsning, hvor man fokuserer på henholdsvis land- og by-ruter er fornuftig, så længe borgergrundlaget er til det.

Der findes således ikke på nuværende tidspunkt anledning til at ændre på de aktuelle møde-steder i forhold til Boeslunde pga. det aktuelle borgergrundlag.

(*) Der er 1 borger der står registreret som om, at det er hjemmepleje-gruppen Kalundborgvej fra Slagelse by, der leverer hjælpen. Den ene borger vurderes enten at være registreret forkert eller også er vedkommende blevet støttet af HJP Kalundborgvej ifm. med at hjælpe HJP Boeslunde pga. sygdom, kompetencer, fravær mv.

Kørselsanalyse

Korsør – fordeling af borgere på mødesteder



Hjemmepleje Skovparken, Grevsensgade, Halskovvej og Boeslunde

I Korsør by leveres hjemmehjælpen primært af tre grupper, henholdsvis Skovparken, Grevsensgade og Halskovvej. Hertil leveres hjemmepleje Boeslunde i oplandet til Korsør by, som nævnt på den forrige side.

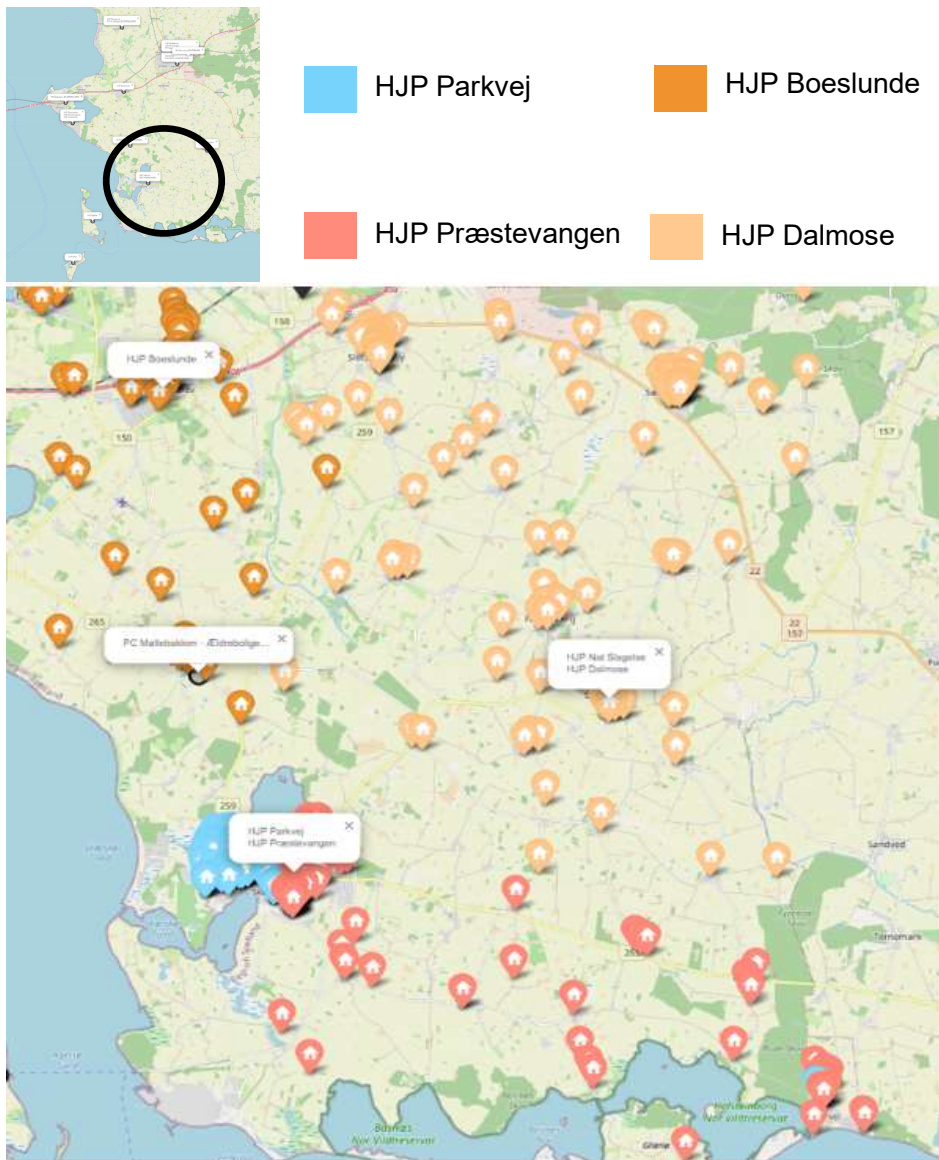
Igen er der her overvejende klart afgrænsende og koncentrerede distrikter mellem de tre grupper i Korsør by. Det eneste opmærksomhedspunkt er mellem Grevsensgade og Halskovvej. Grevsensgade kører både i Korsør Midt og i udkanten af Korsør. Midt imellem disse to områder leverer Halskovvej.

Det ser ud til, at der er tilstrækkeligt med borgergrundlag ift. en selvstændig rute i udkanten af Korsør for Grevsensgade, så der er ikke noget umiddelbart uhensigtsmæssigt i dette. Det er dog et fremadrettet opmærksomhedspunkt på, om der er den rette afgrænsning mellem HJP Halskovvej og HJP Grevsensgade.

Der findes således heller ikke her anledning til at ændre på de aktuelle mødesteder i forhold til leveringen af hjemmeplejen i Korsør.

Kørselsanalyse

Dalmose – fordeling af borgere på mødesteder



Hjemmepleje Præstevangen, Parkvej, Dalmose og Boeslunde

I forhold til hvor koncentreret flere af de allerede omtalte by-områder er, er det anderledes med oplandet til by-områderne.

Hjemmepleje Dalmose leverer til et stort landområde, hvilket kan give store kørselsafstande for hjemmehjælperne. I Dalmose arbejder man struktureret med at nedbringe køretiden ved at området er opdelt i en række mindre teams, som leverer hjemmehjælp i hver deres geografiske afgrænsede del af HJP Dalmose. På denne måde kan man planlægge de enkelte ruter mest hensigtsmæssigt og reducere de logistiske ulemper ved at køre i et større landområde.

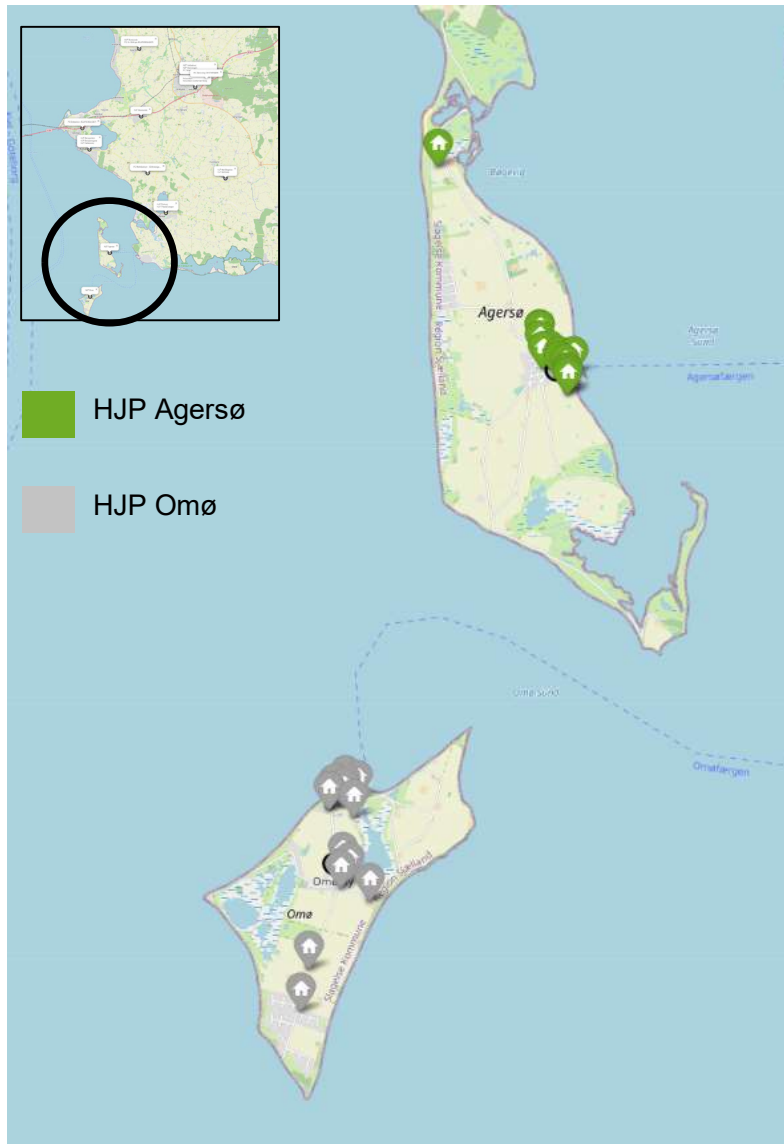
CSÆ har tidligere undersøgt mulighederne for at opdele HJP Dalmose anderledes og gøre området mindre. En af barriererne er dog, at de øvrige mødesteder i kommuner allerede har opbrugt deres kapacitet i forhold til, hvor mange medarbejdere der kan være ift. garderobe, lokaleplads mv. Fra disse mulige mødesteder vil man dog også skulle køre "ud" til de afgrænsede områder for at levere hjemmehjælpen. På samme vis, som man i dag gør det i HJP Dalmose

Der vurderes derfor ikke at være nogle større optimeringsmuligheder i forhold til at opdele Dalmose i mindre enheder eller kombinere med de eksisterende mødesteder pt. Dette bygger dog på den forudsætning, at HJP Dalmose fortsat planlægger i mindre teams, der leverer i hver deres afgrænsede del af området.

Som det ses på kortet grænser HJP Dalmose både op til HJP Boeslunde, Præstevangen og Parkvej. For alle områder gælder det, at der er fine afgrænsninger mellem de enkelte områder og en fornuftig koncentration af modtagere. Der vurderes derfor heller ikke at være nogle logistiske fordele ved en ændring af disse.

Hjemmepleje Agersø og Omø

Fordeling af borgere på mødesteder



Hjemmepleje Agersø og Omø har den samme ø-udfordring i forhold til rentabilitet. Der er et lille antal modtagere, og de kan have behov for hjemmehjælp på alle tider af døgnet. Reelt er der derfor ofte ikke modtagergrundlag til at opretholde en rentabel hjemmehjælpsdrift. Den kommunale forsyningsforpligtigelse skal dog fortsat kunne opretholde og levere et døgndækket hjemmeplejetilbud.

Hjemmehjælpen har mødesteder både på Agersø og Omø, og dette vil skulle fortsætte pga. forsyningsforpligtigelsen uanset antal modtagere.

Kørselsanalyse

Opsamling

Ovenstående kørselsanalyse viser, at placeringen af mødesteder og afgrænsningen mellem de forskellige hjemmeplejegrupper på mødestederne umiddelbart er hensigtsmæssig og ikke giver anledning til ændringsforslag.

Kørslen og planlægningen af kørslen er afgørende for en effektiv drift af hjemmeplejen. Kortlægningen viser, at der for de enkelte mødesteder både er et tilstrækkeligt modtagergrundlag og, at der er en klar afgrænsning mellem de enkelte mødesteder, således at man kører i et geografisk afgrænset område uden afgørende overlap mellem hjemmeplejegrupperne. De få steder, hvor der er overlap, er enten et meget lille antal borgere og/eller udtryk for, at der samarbejdes mellem mødestederne om borgere de steder, hvor områderne grænser op til hinanden.

Der er et stort landområde og to øer, hvor effektiviteten kan være udfordret. Landområdet HJP Dalmoose kompenseres for det store landområde ved at opdele landområdet i mindre områder, hvor mindre teams leverer hjemmehjælpen. De to ø-områder, Agerø og Omø, er modtagergrundlaget lille men Slagelse Kommunes forsyningsforpligtigelse gør, at dette ikke er muligt at ændre. Der er således heller ikke for disse områder identificeret behov for ændringer for at optimere kørslen i hjemmeplejen.

13. Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

Indledning

Alle kommuner på ældre- og socialområdet har i disse år udfordringer med at sikre sig de rette kompetencer i det rette antal. Udfordringen bliver ikke mindre af, at der er en række store årgange, af medarbejdere, der inden for de kommende 5 til 10 år når pensionsalderen, samtidig med at der bliver flere ældre og presset på det sociale område ikke aftager.

Det stiller begge områder over for en række krav og forudsætninger for at kunne lykkes i forhold til at sikre det rette antal medarbejdere med de rette kompetencer til de faglige omstillinger, opgaver og udfordringer, der venter på begge områder.

Denne gennemgang beskriver først den aktuelle sammensætning af medarbejdere, kompetencer, styrker og udfordringer i forhold til rekruttering og fastholdelse af medarbejdere. På den baggrund beskrives "gabet" mellem det eksisterende kompetencer og de eventuelle ændringer i kompetencer, der er beskrevet som forudsætninger for at kunne lykkes med velfærdsopgaverne på begge områder i de kommende år.

CHP - Nuværende karakteristika ved personale- og kompetencesammensætningen

Opgørelsen af karakteristika ved personalet i CHP er opgjort med data fra august 2023. Det betyder, at opgørelsen beskriver udgangspunktet for CHP i forhold til de kommende års udfordringer ift. til rekruttering og fastholdelse og for de markante faglige omstillinger, der ligger i støbe-skeen. De overordnede karakteristika beskrives her og ønsker man selv at fordybe sig i de bagvedliggende nøgletal, henvises til bilag 4.

- De faglærte udgør ca. 66 pct. af den samlede arbejdsstyrke i CHP og de ufaglærte udgør 26 pct. De resterende 8 pct. udgøres af vikarer og eller ledelse. En analyse fra Socialpædagogerne ("Uddannet personale på det sociale område") fra 2021 viste, at andelen af ikke uddannede på det voksenspecialiserede socialområde varierede mellem 6 og 38% i kommunerne. Det er vores vurdering, at denne andel har været stigende. Slagelse synes derved at være middel ift. andelen af ikke uddannede.
- Ser man på de forskellige målgruppeopdelte tilbud i CHP er det særligt de store tilbud, som ACV og SPS, som har en lavere andel af faglærte end de øvrige målgruppeopdelte tilbud. CPUS og VASAC har derimod en andel faglærte et stykke over gennemsnittet.
- Hovedparten af de faglærte medarbejdere er pædagoger, socialpædagoger, pædagogisk assistent eller social- og sundhedsassistent. Lige herefter kommer sygeplejersker og socialrådgivere. Dette er ikke et overraskende billede ift. de opgaver og målgrupper, som CHP yder støtte til. Man kan måske forvente at andelen af sygeplejersker over tid vil skulle øges pga. et øget fokus og behov på en styrket medicin håndtering og øvrige sundhedslovsopgaver på botilbuddene.
- De ufaglærte udgør 26 pct.. Området er traditionelt præget af en række medarbejdere, der arbejder på området i kortere perioder og mere løst tilknyttet som fx under egen uddannelse. Andelen indikerer et muligt potentiale eller adgang til en gruppe af medarbejdere, hvor man struktureret kan arbejde med at motivere dem til at blive på området samt understøtte dem i videreuddannelse eller kompetenceudvikling inden for området.

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

- Det ser ikke umiddelbart ud til, at CHP inden for de kommende år står over for en meget markant udfordring i forhold til antallet af medarbejder, der når pensionsalderen. 14 pct. af arbejdsstyrken i CHP bliver 67 år inden for 7 år eller mindre og yderligere 25 pct. af arbejdsstyrken bliver 67 år inden for 9 til 17 år. Ser man på de øvrige alderskategorier falder andelen af medarbejdere des yngre de bliver. Så selvom der ikke er en meget stor del af medarbejdere, der går på pension inden for kort tid viser aldersfordelingen en anden udfordring. Den udfordring er, at området har tiltagende svært ved at rekruttere og fastholde den samme andel af yngre medarbejdere på området. Dette er delvist også båret af en række mindre årgange rent demografisk og understreger derfor udfordringen.
- Når man ser på, hvorfra CHP rekrutterer, ses det, at der rekrutteres fra mange forskellige kommuner. Størst er andelen fra de geografiske nabokommuner. Dog er der mange andre kommuner fra Sjælland og Fyn. Det ser således ud til at medarbejderne på CHPs område er parate til at køre længere distancer til og fra arbejde og er relativt mobile.

Samlet set er CHP derfor hverken markant bedre eller værre stillet i forhold til kompetencer og rekrutteringspotentialer ift. andre kommuner. De kommende mindre årgange vil dog forstærke udfordringen ift. at sikre de rette kompetencer og tilstrækkeligt med hænder til at løse opgaverne på CHPs område. Yderligere vil der komme nye og øgede kompetencekrav som følge af den forestående omstillingsplan, som CHP står overfor.

Mange kommuner har derfor identificeret rekrutteringsudfordringen som hel central for at lykkes ift. til at have de tilstrækkelige hænder og kompetencer. CHP og Slagelse Kommune bliver derfor også nødt til at både at arbejde med dette tema inden for CHPs område og også løfte temaet til en generel og strategisk udfordring på tværs af Slagelse Kommune. Flere af de identificerede udfordringer arbejders der allerede struktureret med. Der er fx:

- At sikre og udvikle kompetencerne blandt de eksisterende medarbejdere.
- At arbejde med at konvertere ufaglærte til faglærte gennem støtte i fx uddannelsesforløb.
- At øge optaget af elever for at øge antallet af potentielle medarbejdere. Særligt på elevområdet er der både en stor lokal indsats og en generel øget dimensionering på sosu-uddannelserne.

CHP – Fremtidige behov

CHP vil som mange andre kommune fortsat skulle arbejde på flere fronter for at sikre sig de rette fremtidige kompetencer og nødvendige antal hænder.

Dette vil skulle ske samtidig med, at CHP står over for markante faglige omstillinger af området. CHP står over for betydelige økonomiske udfordringer på grund af den almindelige udgiftsudvikling på det specialiserede voksenområde og ift. omstillingen fra sælgerkommune til en større fokus på at have en kapacitet, der mere matcher behovet hos Slagelse-borgere. Dette vil over tid have effekt på antallet af botilbud i Slagelse Kommune og hvilke målgrupper botilbuddene skal tage hånd om. Dette "fremtids-billede" er ikke endnu formuleret, hvorfor forventninger til fremtidige behov for kompetencer og eller særlige udfordringer i forhold til rekruttering er vanskelige at konkretisere på nuværende tidspunkt.

Hertil følger den accelererende udvikling inden for digitalisering og velfærdsteknologi, som også vil stille krav til områdets kompetencer ift. teknologien og kompetencen til løbende at indarbejde og forankre dem i praksis.

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

Et fokusområde i omstillingen vil forventeligt være en styrkelse af kompetencerne til at sikre flow gennem formulering af klare, tydelige og realistiske mål for borgerens progression, metoder til dette og arbejde sammen med borgeren for at indfri disse mål.

Et andet fokusområde vil sandsynligvis være at arbejde med digitalisering og velfærdsteknologi på en langt mere omfattende måde. Dels for at styrke borgernes selvstændighed og selvhjulpenhed og dels som supplement for nogle af de hænder, der kan være svære at rekruttere.

Et tredje fokusområde og behov for styrkelse af kompetencer vil sandsynligvis også være, at styrke samarbejdet med civilsamfundet for sammen at udvikle alternative tilbud til borgerne med let støttebehov og understøtte en øget selvstændighed hos borgerne.

Dette er tre eksempler på kompetencer som en kommende omstilling sandsynligvis vil kræve for at lykkes. Når omstillingsplanens indhold og plan er yderligere konkretiseret, vil det være muligt at supplere, hvilke kompetencer der kritiske for at lykkes med omstillingen, og spejle den nuværende personale- og kompetencesammensætning op imod.

Det positive ift. rekrutteringssituationen er, at der på CHPs område et stort opland at rekruttere fra. CHP rekrutterer i dag personale fra fynssiden og i en radius på op til ca. 100 km fra Slagelse Kommune. Dette indikerer dels, at medarbejderne på området er relativt mobile, og at CHP og deres tilbud må have et godt rygte for at kunne tiltrække de rette kompetencer for så store afstande. Dette er afgjort en styrkeposition, det fremadrettede rekrutteringsarbejde også kan tage afsæt i.

CSÆ - Nuværende karakteristika ved personalesammensætningen

Opgørelsen af karakteristika ved personalet i CSÆ er opgjort med data fra august 2023. Det betyder, at opgørelsen beskriver udgangspunktet for CSÆ i forhold til de kommende års udfordringer ift. til rekruttering og fastholdelse og for de faglige omstillinger, der ligger i støbeskeen, jf. fx den nye ældrelov, det demografiske pres og opgaveglidning fra sygehuse til kommunerne mv. De overordnede karakteristika beskrives her og ønsker man selv at fordybe sig i de bagvedliggende nøgletal, henvises til bilag 5.

- De faglærte udgør ca. 78 pct. af den samlede arbejdsstyrke i CSÆ og de ufaglærte udgør 14 pct. De resterende 8 pct. udgøres af vikarer og eller ledelse. Det vurderes, at CSÆ med en faglært andel af personalet på ca. 78 pct. står et forholdsvist godt sted ift. mange andre kommuner på ældreområdet. En analyse fra Indenrigs- og Sundhedsministeriets Benchmarkingenhed "Ufaglært social- og sundhedspersonale på det kommunale ældreområde" viser at Slagelse Kommune ligger tæt på landsgennemsnittet.
- Hovedparten af de faglærte medarbejdere er social- og sundheds-hjælper, social- og sundhedsassistent, sygeplejerske eller ergo- og fysioterapeut. Dette er ikke et overraskende billede ift. de opgaver og målgrupper, som CSÆ leverer hjælp til. Man kan måske forvente at andelen af personalet med (special)pædagogisk baggrund over tid vil skulle øges pga. et øget fokus og behov på en styrkelse af arbejdet med fx demens – både i hjemmepleje og på plejehjem.
- De ufaglærte udgør 14 pct. Området er traditionelt præget af en række medarbejdere, der arbejder på området i kortere perioder og mere løst tilknyttet som fx under egen uddannelse. En andel på 14 pct. er ikke høj, men indikerer samtidigt et muligt potentiale eller adgang til en gruppe af medarbejdere, hvor man struktureret kan arbejde med at motivere dem til at fastholde dem på området samt understøtte dem i videreuddannelse eller kompetenceudvikling inden for området.

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

- Det ser ikke umiddelbart ud til, at CSÆ inden for de kommende år står over for en meget markant udfordring i forhold til antallet af medarbejder, der når pensionsalderen. 17 pct. af arbejdsstyrken i CSÆ bliver 67 år inden for 7 år eller mindre og yderligere 25 pct. af arbejdsstyrken bliver 67 år inden for 9 til 17 år. Ser man på de øvrige alderskategorier falder andelen af medarbejdere des yngre de bliver. Så selvom der ikke er en meget stor del af medarbejdere, der går på pension inden for kort tid viser aldersfordelingen en anden udfordring. Den udfordring er, at området har tiltagende svært ved at rekruttere og fastholde den samme andel af yngre medarbejdere på området. Dette er delvist også båret af en række mindre årgange rent demografisk og understreger udfordringen.
- CSÆ rekrutterer medarbejdere tættere på Slagelse Kommune end CHP gør. Der er således flere medarbejdere på CSÆs områder, der bor i Slagelse Kommune eller umiddelbart i de geografiske nabokommuner. Dette er heller ikke unormalt. Ældreområdet er traditionelt et "lavtlønsområdet" så incitamentet til at køre længere efter arbejde er mindre ift. løn, og dermed bliver antallet af medarbejdere der pendler "længere" lavere end flere andre områder.

Samlet set er CSÆ derfor hverken markant bedre eller værre stillet i forhold til kompetencer og rekrutteringspotentialer ift. andre kommuner. De kommende mindre årgange vil dog forstærke udfordringen ift. at sikre de rette kompetencer og tilstrækkeligt med hænder til at løse opgaverne på ældreområde og bredt på velfærdsområderne i Slagelse Kommune.

Mange kommuner har derfor identificeret rekrutteringsudfordringen som hel central for at lykkes ift. til at have de tilstrækkelige hænder og kompetencer. CSÆ og Slagelse Kommune bliver derfor nødt til at både at arbejde med dette tema inden for CSÆs område og også løfte temaet til en generel og strategisk udfordring på tværs af Slagelse Kommune.

Flere af de identificerede udfordringer arbejder CSÆ allerede struktureret med. Der arbejdes løbende med:

- at sikre og udvikle kompetencerne blandt de eksisterende medarbejdere.
- At arbejde med at konvertere ufaglærte til faglærte gennem støtte i fx uddannelsesforløb.
- At øge optaget af elever for at øge antallet af potentielle medarbejdere. Særligt på elevområdet er der både en stor lokal indsats og en generel øget dimensionering på sosu-uddannelserne.

CSÆ – Fremtidige behov

CSÆ vil som mange andre kommuner fortsat skulle arbejde på flere fronter for at fastholde og styrke sit udgangspunkt ift. at sikre sig de rette kompetencer og antal hænder til at håndtere en stigende kompleksitet.

Flere og flere komplekse opgaver på sundhedsområdet, ny ældrelov med helhedspleje, øget frit valg, mindre faste teams, øget antal ældre med komplekse sygdomsforløb udfordrer de eksisterende kompetencer og traditionelle opgavesnit mellem faggrupper. Hertil kommer at potentialet vedrørende digitalisering og velfærdsteknologi skal realiseres for at understøtte en balance mellem opgaver og de hænder/kompetencer, der er til rådighed.

Der er derved mange temaer som CSÆ skal orientere sig imod ift. og være tydelige på for at kunne rekruttere og sammensætte en gruppe af medarbejder, der kan løfte opgaven på tværs af ældreområdet.

Kompetenceniveau og rekrutteringspotentialer ift. den fremtidige opgaveløsning

For det første vil der altid være behov for de klassiske kompetencer i forhold til pleje og omsorg. Dette vil fortsat være relevant og udgøre et fundament for områdets rekrutterings- og kompetencesammensætning. Men herudover vil der også være andre typer af kompetencer som CSÆ skal have eller kunne trække på for at lykkes med sin opgave.

Et fokusområde vil være en fortsat styrkelse af arbejdet med rehabilitering og udbrede dette fokus og kompetence på tværs af alle fagligheder. Dette for at understøtte, at borgerne kan klare sig så længe som muligt uden omfattende hjælp.

Et andet fokusområde er, at sikre at opgaverne løses på laveste effektive omkostningsniveau. Dette for at sikre, at der er tilstrækkelig økonomi og hænder til at løse de stadig stigende og mere komplekse opgaver. Det betyder, at man bliver nødt til at arbejde med en kontinuerlig kompetenceudvikling af de nuværende medarbejdere og løbende sikre sig, at de bliver i stand til at løfte flere og mere komplekse opgaver. Dette kan også beskrives som en løbende opgaveglidning mellem faggrupper, fx fra sygeplejerske til social- og sundhedsassistent og fra social- og sundhedsassistent til social- og sundhedshjælper.

Et tredje fokusområde vil være at have kompetencer til rådighed som kan understøtte opgaven over for fx borgere med demens. Borgere med demens er stigende og kompetencen til at samarbejde med og rumme de mange forskellige former for demens og pårørende til borgere med demens vil også blive vigtig. Her kan andre typer af kompetencer som fx (special)pædagogiske kompetencer være et supplement til de nuværende kompetencer. Dette er et arbejde CSÆ allerede arbejder med og som andre kommuner også arbejder med og har gode erfaringer med.

Herudover vil der på CSÆs område også være for behov for at styrke kompetencerne i forhold til arbejdet med digitalisering og velfærds-teknologi samt civilsamfundet på samme måde og begrundelse som for CHP.

På tværs af CHP og CSÆ

Der er som minimum to områder, hvor styrkepositionerne i henholdsvis CHP og CSÆ vil kunne hjælpe hinanden eller som minimum kunne drage nytte af hinandens erfaringer i forhold til dels kompetenceniveau og dels rekrutteringspotentialer. De er begge omtalt i de respektive gennemgange af de to områder og i dette afsnit tydeliggøres de mulige synergier på de to konkrete områder.

Den første handler om sygeplejersker og et stigende omfang af sundhedslovsindsatser på begge områder. CSÆ har en styrkeposition ift. antal sygeplejersker og sundhedslovsopgaver. CHP har færre sygeplejersker, men alligevel mange sundhedslovsindsatser på botilbuddene, som skal varetages på en forsvarlig måde. Her kunne et potentielt tættere samarbejde om udviklingsmuligheder mv. muligvis tages i spil for at kunne rekruttere flere, identificere udviklingsveje og muligheder for sygeplejersker eller etablere tættere samarbejde om social- og sundhedsassistenter ift. en samlet set bedre varetagelse af sundhedslovsindsatser.

Det andet handler om CHPs styrkeposition inden for de (special)pædagogiske kompetencer. På CSÆs område oplever man i stigende omfang flere komplekse forløb med borger med demens eller psykiatriske problemstillinger, hvor de (special)pædagogiske kompetencer kan gøre en positiv forskel. Her kunne man styrke samarbejdet mellem CSÆ og CHP, så CHPs styrkeposition på de specialpædagogiske kompetencer kan styrke hjemmeplejen, sygeplejen og plejehjem.

14. Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde

Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde

Indledning

Denne del af analysen har til formål at vurdere om der er organisatoriske og driftsmæssige elementer, som Slagelse Kommune skal være opmærksomme på eller gøre anderledes for at kunne ruste organisationen i CHP eller CSÆ til at håndtere de fremtidige udfordringer.

Analysen kan derfor også ses som en opsamling på de opmærksomhedspunkter, som ovenstående delanalyser har identificeret og som har betydning for organisationens evne til at håndtere fremtidige udfordringer.

Kapitlets fokus er ikke ligeligt fordelt mellem CHP og CSÆ. Baggrunden for dette er, at CHP inden for det seneste år har fået gennemført en større analyse ift. organisering og driftsstruktur ("CHP-analysen"), som CHP arbejder med ift. at håndtere fremtidige udfordringer.

Derfor trækkes resultater og anbefalinger fra den tidligere gennemførte analyse af CHP ind i denne analyse og udbygges med de resultater, der er fremkommet i forbindelse med nærværende analyse.

I forhold til CSÆ beskrives de observationer, input og resultater, som er indsamlet i analyseprocessen, og som har betydning for organiseringen og driftsstrukturen i forhold til fremtidige udfordringer.

Til afslutning i kapitlet gennemgås tværgående problemstillinger for CHP og CSÆ i forhold til de opmærksomhedspunkter, som vurderes at have betydning for den fremtidige organisering og driftsstruktur.

Det skal samtidig bemærkes, at en af delanalyserne i analysen har handlet om, at identificere synergier på tværs af CHP og CSÆ. Disse er uddybende beskrevet i kapitel 11 og er ikke gengivet i nærværende afsnit.

Opmærksomhedspunkter og anbefalinger i forhold til organisering og driftsstruktur i CHP

Analysen af CHP pegede på en række anbefalinger til faglige omstillinger, som Socialudvalget efterfølgende har bakket op om, og som forventeligt vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgslen efter botilbud. I det følgende gennemgås de enkelte tiltag.

1. Ned af indsatsstrappen. Dvs. at CHP skal arbejde endnu mere struktureret og fokuseret med at sikre progression i borgerforløbene, så man over tid kan "rykke" ned af indsatsstrappen. Ligeledes et fokus på at nogle borgere starter længere nede på indsatsstrappen end tidligere. Dette vil forventeligt medføre behov for færre varige botilbud, og behov for flere midlertidige botilbud og tilbud i egen bolig.
2. Højere indgangsbarrierer. Dvs. at serviceadgangen for alle borgere uanset type af støtteindsats skal højnes, så adgangen bliver mindre og færre bliver visiteret. Som led heri arbejder CHP med etablering af en §82 indgang, der kan reducere antallet af fremtidige støttemodtagere. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.
3. Kortere forløb betyder, at forløbene skal fokusere på progression og evalueres løbende for at sikre et øget flow i tilbuddene og i de enkelte borgerforløb. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.
4. Flere midlertidige tilbud. Dvs. etablering af midlertidige tilbud, hvor en borgers behov kan afdækkes systematisk, så borgeren får det rette tilbud. Dette forventes at kunne medføre en reduktion i behovet for varige botilbudspadser.

Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde

5. Øgede muligheder for støtte i egen bolig. I dag er der et for stort gab i indsatstrappen, mellem den støtte en borger kan få i et botilbud, og den støtte en borger kan få i egen bolig. En styrket mulighed for fleksibel støtte i egen bolig (herunder §85 støtte 24/7) vil kunne øge muligheden for, at flere borgere vil kunne klare sig i egen bolig i stedet for et botilbud. Dette vil forventeligt medføre behov for færre midlertidige og varige botilbud.

Hertil er der formuleret en række løsningsforslag ift. udarbejdelse af en samlet og politisk fastsat strategi for området, en ny centeridentitet, en ny struktur og organisering af CHP og herunder justering af den administrative organisering. Der er således allerede analyseret og iværksat en omfattende faglig og organisatorisk omstilling, hvoraf denne analyse med kapacitetsprognosen, bygningsgennemgangen og de øvrige delanalyser er centrale byggeklodser i den videre konkretisering og udmøntning af den samlede omstillingsplan.

Opmærksomhedspunkter fra kapacitetsprognosen og analysen af visitationspraksis

Fra kapacitetsprognosen på CHPs område estimeres en mindre overkapacitet i forhold til behovet for botilbud til Slagelse-borgere. Med mindre politikerne beslutter noget andet vil det betyde, at der vil skulle reduceres med et antal pladser.

Samtidig ved vi fra den tidligere gennemførte analyse, at der ikke er et 1-1 match mellem de botilbud Slagelse Kommune har i dag og de behov, som visitationen i CHP oplever at have brug for. Dette ses også underbygget i enkelte af de sager, der er gennemgået i forbindelse med analysen af visitationspraksis.

Dette betyder, at der både vil skulle ske en omstilling af kapaciteten og i nogle tilfælde på indholdet af tilbuddet. Hvis omstillingsplanen skal lykkes forudsætter det derfor både en investering i at tilpasse kapaciteten og en investering i forhold til at udvikle den tilbudsvifte, visitationen oplever, der er behov for til Slagelse-borgere.

Det er derfor et opmærksomhedspunkt, at omstillingsplanen både i forhold til justering af kapacitet og tilbuddets indhold forudsætter investeringer for at lykkes. Hvis dette ikke er muligt bør målene i omstillingsplanen justeres derefter.

Samtidig er omstillingsplanen et omfattende og længerevarende program med mange forskellige dimensioner i form af fagligheder, økonomi, investeringer i anlæg, mange forskellige typer af interessenter mv. Det er derfor samtidig et opmærksomhedspunkt, at sikre tilstrækkelige med ressourcer og kompetencer i centrets administration til at lede og sikre fremdrift i programmet i den takt politikerne bevilger rammerne til det.

Opmærksomhedspunkter i forhold til organisering og driftsstruktur i CSÆ

Identifikationen af opmærksomhedspunkter i CSÆ i forhold til organisering og driftsstruktur er sket gennem interviews med ledere og nøglepersoner på området, samt de observationer og resultater der er tilvejebragt gennem udarbejdelse af de enkelte delanalyser. Der er alene udvalgt opmærksomhedspunkter, som vurderes, at have betydning for den fremadrettede organisering og driftsstruktur.

Generelle opmærksomhedspunkter

CSÆ er underlagt et konstant pres for tilpasninger jf. flere komplekse opgaver på sundhedsområdet, rekrutterings- og fastholdelsesudfordringer, ny ældrelov med helhedspleje, øget frit valg og faste teams, øget antal ældre med komplekse sygdomsforløb samt udrulningen af velfærdsteknologiske løsninger. Dette er blot for at nævne nogle af de mest centrale udfordringer CSÆ står overfor. Der er således allerede nu behov for at organisering og driftsstruktur løbende justeres for at sikre fuld og bedste udnyttelse af de ressourcer og kompetencer, der er til rådighed.

Behovet for løbende justeringer og tilpasninger af organisering og driftsstruktur sætter fokus på sammenhængen og samarbejdet i ledergruppen og på tværs af enhederne i CSÆ.

Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde

Gennem de forskellige aktiviteter i analysen er der blevet givet udtryk for en historisk kultur og en ny begyndende kultur.

Den historiske kultur omtales som et fænomen, hvor CSÆ tænkte og agerede "silo-opdelt" og sammenhængen og ledelseskraften på tværs af CSÆ, var mindre tydelig. Den nye og begyndende kultur tager livtag med "silo-tankegangen" og er i gang med at omstille sig til en adfærd og tænkemåde, hvor der etableres løsninger på tværs.

Italesættelsen af den historiske og nye begyndende kultur er taget med som et opmærksomhedspunkt, fordi den nye og begyndende kultur med en mere fælles og tværgående tilgang er en grundlæggende forudsætning for at kunne lykkes med de store og markante omstillinger, der er på vej. Den nye ældrelov, helhedspleje og etablering af faste (tværgående) teams, flere komplekse borgerforløb, kræver indsats fra flere forskellige enheder og fagligheder og er blot nogle få eksempler på, hvor den nye og begyndende mere tværgående ledelsesadfærd er kritisk for at kunne lykkes med at etablere en bæredygtig organisation.

Opmærksomhedspunkter fra kapacitetsprognosen

Kapacitetsprognosen estimerer en overkapacitet i forhold til ældreboliger og plejeboliger. Medmindre politikerne prioriterer det anderledes, vil det betyde, at der vil skulle nedlægges ældreboliger og plejeboliger og finde anden anvendelse for disse boliger.

Der er tidligere nedlagt boliger i CSÆ, fx en fløj på plejecentret Bjergbyparken (Hashøjvej). Dette er sket for en række år siden, og der er fortsat ikke fundet en løsning på denne bygningsmasses fremtid. CSÆ hæfter derfor for tomgangslejen. Det er således et opmærksomhedspunkt, at når der skal nedlægges boliger har man en strategi og prioritering klar, der understøtter, at CSÆ/Slagelse Kommune samlet set får truffet de nødvendige beslutninger for at boligerne afvikles, ommærkes eller lignende, inden for en overskuelig periode.

Herudover, at der afsættes de nødvendige investeringer til formålet frem for at området hæfter for tomgangsleje i flere år.

Tværgående opmærksomhedspunkter i forhold til organisering og driftsstruktur

Opmærksomhedspunkt fra analysen vedrørende visitationspraksis

Det går igen fra analysen af visitationspraksis, at samarbejdet mellem de respektive visitationer og deres respektive driftsenheder på henholdsvis CHPs og CSÆs område, med fordel kan styrkes.

I CHPs tilfælde handler et godt samarbejde, mellem visitationen og de forskellige tilbud, om at have en løbende dialog om behov for tilpasninger i centrets samlede tilbudsvifte, etablere sammenhæng i borgerforløb og for at kunne etablere løsninger på tværs af kompetencer og tilbud for borgere med komplekse og sammensatte behov. Her er tilbagemeldingen, at den manglende kendskab til hinanden udfordrer samarbejdet og dermed de løsninger, der kan etableres for borgerne.

I forhold til CSÆ's er der også igennem analysen blevet italesat et behov for et styrket og mere dialogpræget samarbejde mellem visitationen og driftsenhederne. Der er bl.a. en oplevelse i organisationen af, at visitationen i mindre grad besøger borgerne i deres hjem. Det betyder, at visitationen ofte baserer deres afgørelser på telefoninterviews, ældre besøg/dokumentation og ikke i tilstrækkelig grad tilgodeser input fra organisationen, som dagligt eller ugentligt leverer personlig pleje og praktisk hjælp til borgerne.

Det er derfor identificeret som et tværgående opmærksomhedspunkt, at arbejde med at styrke samarbejdet og det gensidige kendskab imellem visitationerne på CHPs og CSÆs områder og deres respektive driftsenheder. Formålet med dette er, at styrke sammenhængen i de to organisationer og derved også sammenhængen og kvaliteten af de indsatser borgerne modtager.

Organisering og driftsstruktur på ældreområdet og det specialiserede socialområde

Opmærksomhedspunkt i forhold til at løfte omstillingerne af kapaciteterne på CHPs og CSÆs område

Det gælder både for CHP og CSÆ, at de står over for væsentlige omstillinger i forhold til kapaciteten i forhold til botilbud, ældreboliger og plejeboliger. Omstillingerne har stor økonomisk betydning for Slagelse Kommune. Samtidig er arbejdet med at omstille disse almene boliger til andet formål inden for et felt, hvor Slagelse Kommune bør overveje at styrke kompetencerne og fokus.

Det er derfor et opmærksomhedspunkt, at denne opgave får den rette strategiske opmærksomhed samt politiske og ledelsesmæssige opbakning for at kunne lykkes. Dette gælder både i forhold til, hvordan man vælger at organisere opgaven i Slagelse Kommune, og hvilken økonomi der er til rådighed og som vil bestemme hastigheden i omstillingen.

Opmærksomhedspunkt i forhold til kompetenceniveau og rekrutteringspotentiale

CHP og CSÆ har et godt udgangspunkt i forhold til kompetencer og rekrutteringspotentiale. På trods af dette vil rekruttering og fastholdelse af de rette kompetencer og hænder være et kritisk satsningsområde for alle kommuner de næste mange år. Begge centre og Slagelse Kommune arbejder allerede på flere fronter med denne udfordring. Men det er et opmærksomhedspunkt i analyse, at der sikres en fælles overligger i Slagelse Kommune for, hvordan man på kommuneniveau arbejder strategisk med udfordringen og løbende forholder sig til (og følger op på), om indsatsen er tilstrækkelig eller om indsatsen skal intensiveres.

15. Bilag

- Bilag 1: Bygningsgennemgang
- Bilag 2: Hvor kommer borgerne på plejecentrene fra?
- Bilag 3: Juridisk notat fra BDO om "Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation"
- Bilag 4: Gennemgang af nøgletal ift. kompetenceniveau og rekrutteringspotentiale – CHP
- Bilag 5: Gennemgang af nøgletal ift. kompetenceniveau og rekrutteringspotentiale - CSÆ

Bilag 1.

Bygningsgennemgang

Plejecentre





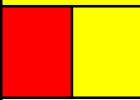

Plejecenteret Kirke Stillinge (1 af 2)

Adresse	Rosenlunden 2-4, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	14 somatiske + 8 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Boligselskab
Samlet areal	1754 m2 bolig areal + fællesareal. Service-areal/kommunens areal 596 m2
Byggeår	Somatisk afdeling i 1952 og ombygget i 2003.



Tema	Vurdering af temaet	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion <ul style="list-style-type: none"> ○ Tag og andre centrale elementer 		<ul style="list-style-type: none"> • Plejecenteret består af to bygningssæt, som ikke er forbundet. • Bygningerne sættene fremstår i god og velholdt stand. Bygningerne har tilbage i 2003 gennemgået en til- og ombygning, hvorfor størstedelen stadigvæk har en del år tilbage, inden de større vedligeholdelsesomkostninger bør melde sig. • Bygningernes tagoverfalde er i god stand og kan vurderes at have mange års levetid endnu.
2. Bygningens overordnede klimaskærm <ul style="list-style-type: none"> ○ Bygningens varmekilde 		<ul style="list-style-type: none"> • Bygningernes klimaskærm vurderes overordnede i god stand. Det vurderes, at der en del år endnu før en optimering af klimaskærmen bør igangsættes. • Bygningsvarmekilde – helt nyt varmeanlæg fra 2023.
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderes i god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> • Der er ikke umiddelbart fundet nogen risici
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> • Opdelt i en somatisk afdeling og en demensafdeling i hver sin bygning • Demensbygningen er mindre og mere hyggelig – bygget til målgruppen • Den somatiske afdeling er lille driftsmæssigt og gangarealer og fællesarealer er ikke lige så hyggelige/hjemmelige (som demensafdelingen).
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • Den somatiske afdeling har generelt gode 2 rum med bad + lille tekøkken • Demensboligerne er 1 rumsboliger med eget bad. De er lidt små, hvis der er mange hjælpemidler. Det anføres, at man her har fokus på fællesskabet, hvorfor at det ikke opleves som en udfordring, at boligerne er mindre. • Badeværelserne er målgruppetilpassede (dvs. store).

Plejecenteret Kirke Stillinge (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Somatisk afdeling: Ok fællesområder med anretterkøkken, spiseområde og opholdsstue. • Somatisk afdeling: Gangarealer virker ikke så hyggelige/hjemmelige • Demensafdeling: Fællesarealet med anretterkøkken, spisestue og opholdsstue. Opleves at fungere godt og målrettet målgruppen og tilgangen om fokus på fællesskabet • Fine udearealer • Aktiviteter (motion, musik mv.) sker i fællesarealerne
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Lidt få lokaler til medarbejderne • Fin kælder til opbevaring
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Den somatiske vil kunne benyttes af andre målgrupper. Den begrænsede størrelse vil kunne være en hindring for en effektiv drift. • Demensafdelingen er målrettet denne målgruppe, men vil kunne benyttes af andre målgrupper som profiterer af fællesskabet og et lille og tæt miljø.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Plejecenterets begrænsede antal pladser gør, at det er vanskeligt at køre en effektiv drift. • De to bygninger er ikke sammenhængende, hvilket gør det det vanskeligt at udnytte personalet på tværs af de to afdelinger (den somatiske afdeling og demensafdelingen). Dette bidrager til en vanskelig driftssituation.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Det vurderes, at det som udgangspunkt udelukkende er boliger, som ejendommen kan anvendes til ud fra dens opbygning. Alternativt brug er almene boliger til målgrupper med behov for støtte. Det vil kræve omfattende ombygninger at indrette bygningerne til familieboliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Ikke relevant da bygningerne er almene boliger under Slagelse Boligselskab
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Plejecenteret Antvorskov (selvejende) (1 af 2)

Adresse	Antvorskov allé 1, 4200 Slagelse
§	192
Antal pladser	60 somatiske
Eventuelt boligselskab	Selvejende
Samlet areal	4577 m ²
Byggeår	1978



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> • Plejecenteret består af flere bygninger, som er forbundet med store forbindelsesgange. Bygningerne stand er på trods af at have nogle år "på bagen" i god stand og det bærer præg af god servicering af bygningerne. Dog må det bemærkes, at det udvendige mangler lidt service af tagrender og skotrender bør optimeres. Bygningerne er opbygget som 1 plans byggeri med tegltag og murværk, som overvejende kan holde i mange år endnu. Forbindelsesgang har tagplader med paptag. • Det samlede bygningssæt fremstår overvejende velholdt. Det er tydeligt man har opmærksomhed på bygningernes stand.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> • Bygningens klimaskærm opleves i fin stand. Dog kan klimaskærmen optimeres i forhold til enkelte boligernes facadepartier, som består af trækonstruktion med vindue og dør. • Fjernvarme - Varmeanlægget er netop opdateret med nye pumper og vurderes ellers i fin stand.
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> • Badeværelse og køkkener - selv om det er af ældre karakter er den generelle stand ok. Der kan naturligvis optimeres.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> • Nej, der foretages undersøgelser via rådgiverselskabet EFI Global.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> • Byggeri for 1978 men løbende vedligeholdt og fin arkitektur • Stedet virker generelt velholdt og meget hyggeligt indrettet
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • Relativt små 1 rummets værelser. Plejehjemsleder fortæller, at de ældre der vælger dette sted gerne vil fællesskabet, hvorfor det ikke er et problem. • Størrelsen giver selvfølgelig nogle begrænsninger ift. meget plejekrævende ældre med mange hjælpemidler. • Badeværelser er ok, men ikke super store. Ledelsen anfører dog, at man godt kan være to personer ift. borgeren, hvis det er nødvendigt

Plejecenteret Antvorskov (selvejende) (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Der er plads og det virker hyggeligt • Gode hyggekroge rundt omkring • God cafe /spisesal. Stedet har eget produktionskøkken med varm mad midt på dagen i spisesalen. • Gode træningsfaciliteter (Terapien), hvor der er fys/ergo ansat. Der synes at være en del aktivitet • Hyggelige gangarealer • Fine udearealer • Ældreboligerne bruger også aktiviteterne i plejehjemmet
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Generelt gode rammer og flere lokaler hertil
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Begrænset af de mindre værelser og badeværelser ift. borgere med store plejebehov. • Er målrettet borgere, der søger det sociale fællesskab i fællesarealerne. • En del af borgerne har demens, men stedet er ikke velegnet til meget dørsøgende demente.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Umiddelbart ikke relevant, da tilbuddet er selvejende. Men principielt kan bygninger godt bruges til andet tilbudsformål, såfremt man kan gøre brug af de mange pladser og små boliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Umiddelbart ikke relevant, da plejecenteret er selvejende. Men principielt er ejendomme beliggende attraktivt og vil kunne ombygges til alm. boliger, eller nedrives til fordel for nyt boligbyggeri
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Plejecenteret Bjergbyparken (1 af 2)

Adresse	Hashøjvej 7, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	35 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	Bolig areal + fælles areal = 2862 m ² Serviceareal = 447 m ²
Byggeår	1955, ombygget 2003



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningernes stand vurderes at være af blandet karakter. Den ældre rødstensbygning er i ringe stand og er overvejende ikke i brug. Det røde tegltag kræver opmærksomhed. Såfremt det skal bringes op på 2023 niveau kræver det en større investering (den røde mærkning i vurderingsskemaet). Gulstensbyggeriet er ligeledes af ældre dato, men er dog i rimelig stand. Det en bygningsmasse som kræver en del vedligeholdelse og også bygningsoptimering af facaderne. Tag – eternit – ældre i rimelig stand. Der oplagt solceller på en del af tagfladen. Indtrykket er at vedligeholdelse med fordel kan optimeres (den gule mærkning i vurderingsskemaet).
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimastanden er generelt i mindre rimelige stand. Det bemærkes at der foretaget en energimærkning af ejendommen i 2022 med et mærke på C niveau. Det antages, at det alene er den gule bygningsdel.
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> I rimelig stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Der kan være risiko herfor.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Lidt ældre plejecenter med varierende boligstørrelse og lidt begrænsede fællesarealer.
6. Lejlighederne	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Forskellige størrelser boliger <ul style="list-style-type: none"> ○ Har ret små lejligheder ud mod vej, 1 rums boliger med badeværelser ○ Lejlighederne ind mod haven er lidt større ○ Lejlighederne i den ene bygningslængde er større 2 rums lejligheder Ledelsens oplevelse er at boligerne generelt er fine, undtagen de meget små ud mod vejen OK badeværelser som dog kan være lidt små ift. borgere, der kræver to hjælpere og har flere hjælpemidler.

Plejecenteret Bjergbyparken (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Fællesarealer er ikke de bedste. De er alle gennemgangsrum og ikke så meget hygge Få hygge kroge (dvs at borgeren enten kan være i egen lejlighed eller i fællesrummet) De fælles køkkener/spisestuer i afdelingerne er ikke store og kan være vanskelige, hvis der er flere i kørestol samtidig Ledelsen oplever tillige, at fællesarealerne ikke indbyder til hygge, og at de ikke er super velegnede til borgere med større hjælpemidler I den gamle røde bygning ved siden af (tidligere plejecenter) er der en festsal, som bruges til aktiviteter, arrangementer og lignende. Ledelsen anfører, at det er uklart, hvad der skal ske med denne ældre bygning, men at man i den grad vil savne, hvis man ikke havde adgang til den denne festsal Aktiviteter (fx boldspil, musik og lignende) sker både i de enkelte afdelinger og i festsalen i den røde bygning Fine udearealer
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er et begrænset antal servicearealer i stueplan. Derfor sker dokumentation og lignende ude i afdelingerne. En del servicearealer er i kælderen.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Bygningen er indrettet som plejecenter, men ville kunne bruges til andre målgrupper. Dog obs på de forskellige størrelse lejligheder og bygningernes generelle stand.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> Den gamle røde bygning er meget vedligeholdelsestrængende, og det er uklart, hvad der skal ske hermed. Man vil dog savne både brug af festsal og industrikøkken, hvis man ikke havde adgang hertil. Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Da det er et ældre byggeri bør det overvejes, hvilke alternativ anvendes som er bedst på længere sigt.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Grunden er interessant for nyt boligbyggeri og med god beliggenhed. En del af den eksisterende bygningsmasse kan evt. delvis genanvendes.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

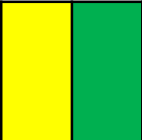




Plejecenteret Solbakken (1 af 2)

Adresse	Solbakkevej 1-3 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	27 somatiske
Eventuelt boligselskab	Korsør Boligselskab
Samlet areal	I alt 7.092m2. Heraf beboelsesareal 6.364m2
Byggeår	1966/ 2003



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Bygningerne fremstår pæne og velholdt, samt opført i gode materialer. Kælder fremstår også i god stand. Tag er 20 år gammel, men står i god stand og uden særlige bemærkninger, udover normalt vedligehold. Bygningen har netop fået opsat nyt sprinklingsanlæg.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Et godt og enkelte byggeri med store vinduespartier. Det vurderes at klimaskærmen på byggeriet er i god stand. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Står i god stand og velholdt.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Det er ikke tegn på installationer med Asbest. Tagflade kan have asbest det har ikke umiddelbart muligt at vurdere ved besigtigelsen. Det bemærkes at ejendommen har noteret en større olietank, som er nedgravet.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Ca. 20 år gammelt, fremstår nyt, lyst og moderne De 27 boliger er fordelt med 3 afdelinger af 9 boliger (1 afdeling pr. etage)
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lyse rummelige 1 rums boliger med gode badeværelser

Plejecenteret Solbakken (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Et fællesrum pr. etage med spiseafdeling og stue. Generelt fine men lidt små • En fælles cafe/aktivitetssal med god plads. Denne benyttes også af ældreboligerne. • God terrasse uden om bygningen (dog uhensigtsmæssig belægning med stål, der kan have ujævnheder) • Hyggelig fælles gård med andre almene boliger
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Generelt ok
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Bygningen vil kunne benyttes til andre målgrupper. Pt. er der et botilbud hos CHP på øverste etage.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Byggeriet er designet til boliger, hvilket det forsat bør anvendes til.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Ikke relevant da bygningerne er almene boliger under Korsør Boligselskab
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Plejecenter Lützensvej (1 af 2)

Adresse	Lützensvej 1-2, 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	42 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	2730 m2 Bolig areal + fælles areal (nr 1+2). Service areal nr 1: 228 m2 / nr2: 318 m2
Byggeår	Nr. 1- 1909 og 2004 Nr.2 –1983 og 2004

Nr. 1



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Nr. 1 Bygningen er af ældre dato med en større renovering og optimering af bygningens indretning i 2004. Bygningen er som udgangspunkt en sund bygning, dog skal nævnes at flere delområder kalder på vedligeholdelse især i parterre-kælderen. Tag og de centrale konstruktion vurderes i god og rimelig stand. Ekstra vedligeholdelse/optimering af ejendommen bør indtænkes. Nr. 2 Bygningen er generelt i fint stand. Trappetårnet som skaber adgang til ejendommen er udformet i en delvis åben konstruktion med galvaniseret trappe og inddækning, som tydeligvis ikke kan modstå det vejrlig i form saltholdig luft pga. beliggende tæt ved vandet. Kræver opmærksomhed og bør være en lukket konstruktion. Elevatoren i samme konstruktion har også udfordringer netop på baggrund af påvirker af det vejrlig. Anbefaler at der handles herpå. Den øvrige konstruktion fremstår i god stand og pænt.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Nr.1 Klimaskærmen fremstår delvis god. Der er nyere vinduer flere steder. Kældervinduerne bør udskiftes. Der er flere steder tegn på fugt, som bør håndteres. Nr. 2 Klimaskærmen fremstår delvis god – en del vinduer findes dog "trætte". Der er installeret fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Nr. 1 Standen er overvejende gode. Nr. 2 både køkkener og badeværelser fremstår i god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Nr. 1 Ikke umiddelbart, kan dog ikke afvises at der kan være asbest. Ingen tegn på andre forureninger. Nr. 2 Der er ikke tegn på forurening eller asbest.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Generelt indrettet hyggeligt og hjemmeligt Nr. 1 er en ældre bygning (reelt to bygninger der er bygget sammen) der er moderniseret med 22 boliger, heraf 2 ægteparboliger Nr. 2 er en nyere bygning med 20 boliger Personalet går på tværs af hele tilbuddet. Bygningerne fremstår generelt lyse og rummelige. Dog er der steder hvor der kunne trænge til lidt opfriskende vedligeholdelse (gulve i begge bygninger, nogle væge i nr. 2 og indgangsparti i nr. 2.)

Plejecenter Lützensvej (2 af 2)

6. Lejlighederne	Yellow	Green	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 1. både 1 og 2 rumsboliger Nr. 2 større 1 rumsboliger, med egen altan Generelt ok størrelse Målgruppetilpassede badeværelser i både nr. 1 og nr. 2.
7. Fællesarealer	Yellow	Green	<ul style="list-style-type: none"> I både nr. 1 og nr. 2 er der ok fællesarealer (anretterkøkken, spisestue, opholdsstue) Fællesarealerne er ikke meget store og kan være lidt vanskelige, når der er flere i kørestol. Der er en række faste aktiviteter (motion, præst mv). Aktiviteterne sker på skift i fællesarealerne i én af afdelingerne, men for hele huset (begge nr.). At samle borgere på tværs af de to bygninger kan tage lidt mange ressourcer, da borgerne skal udenfor for at komme fra den ene bygning til den anden. Lederen savner lidt mere plads at samles på. Plejecenteret prøver at bruge dele af kælderen til ekstra aktivitetslokaler for borgerne, men der er ret vanskeligt at udnytte ordentligt. Dele af de fælles altaner i nr. 1 er smalle og vanskelige at komme rundt på, når de er flere i kørestol. I begge numre er gangene indrettet hyggeligt og hjemmeligt Begrænsede udearealer til nr. 1, men tæt på vandet
8. Servicearealer	Yellow		<ul style="list-style-type: none"> Er begrænsede Plejecenteret prøver at bruge kælderen til ekstra lokaler for personalet
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		Green	<ul style="list-style-type: none"> Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet	Yellow		<ul style="list-style-type: none"> Bygningen er indrettet som plejecenter, men ville kunne bruges til andre målgrupper. Dog obs på de forskellige størrelse lejligheder.
11. Øvrige forhold	Yellow	Red	<ul style="list-style-type: none"> Kun 1 elevator i både nr. 1 og nr. 2 er sårbart. Det betyder, at når de går i stykker (hvilket de har gjort flere gange), så er der gangbesværede borgere, der ikke kan komme ud af plejecenteret. Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hvert plejecenter og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			<ul style="list-style-type: none"> Bygning nr. 1 – ældre bygningsmasse som har nogle naturlige begrænsninger i alternativ anvendelse. Bygningen udformning kalder på boliger med fællesfunktioner. Kan ombygges med det vil ikke være optimale løsninger og dermed dyre m2. Den anden halvdel som er nyere kan evt. ombygges til alm. boliger. Dog ikke optimalt. Bygning nr. 2 – som er nyere kan ombygges til f.eks. Seniorbofællesskab.
13. Bygningen potentielle salgbarhed			<ul style="list-style-type: none"> Vil skulle afdækkes konkret.
14. Samlet vurdering af bygningerne	Yellow	Green	

Plejecenter Quistgården (1 af 2)

Adresse	Møllebjergvej 12
§	105
Antal pladser	24 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1512 m2 boligareal + fælles areal. Serviceareal = 168 m2
Byggeår	2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningen er opført i en mere moderne byggestil med flad tagløsning og pudset murværk. Det generelle indtryk er positivt. Det må dog bemærkes, at der er tegn på meget sparsom vedligeholdelse. Bygningerne er i en alder, der kalder på mere opmærksomhed. Det er stærk overvejende et godt byggeri med flere gode bygningsløsninger. Tagflade kræver tydeligt opmærksomhed på almindelig vedligeholdelse.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen vurderes at være i god stand og er bygget med gode løsninger. Varmekilde: fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Badeværelse vurderes i god og pæn stand. Køkkener i fællesområder kræver opmærksomhed, da de er meget slidte.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Ingen bemærkninger.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Fremstår relativt nybygget og moderne, om end de første vedligeholdelsesbehov er tydelige Fremstår lyst og venligt Bygget målrettet gruppen af demente borgere, som en firkant med en atriumgård i midten Bygge som 3 afdelinger af 8 borgere
6. Lejlighederne	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Gode men ikke store. Ledelsen fortæller, at borgerne ikke prioriterer store lejligheder men fællesskabet. Gode målgruppetilpassede badeværelser

Plejecenter Quistgården (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Et fællesareal pr. afdeling med kombineret anrettekøkken, spisestue og opholdsstue • Anrettekøkkenerne trænger til renovering. • Fine store fællesrum. • Fin lukket atriumgård. • Lidt forskellige aktiviteter på skift i afdelingerne (musik, sang, præst)
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Er meget begrænsede. Kun et lokale til alt personale • Få lokaler til opbevaring og lignende
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Der er niveauforskel i den ene ende af bygningen. Dvs. at der både er en rampe og trapper. Dette er temmelig u hensigtsmæssigt ift. målgruppen og flere borgere er faldet på trappen. Andre i kørestol er nødt til at køre hele vejen rundt i bygningen, da de ikke kan komme ned af trappen. • Pt. 4 ledige boliger. • Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hver og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Da byggeriet er designet til nuværende anvendes vil en alternativ anvendes kræve en del ændringer før det kan indtænkes i f.eks. anvendes til almene lejeboliger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiv beliggenheden, men vil kræve særskilt vurdering.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Q4 ved vandet (1 af 2)

Adresse	Quistgårdsvej 4, 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	37 somatiske
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	2573 m2 Bolig areal+ fælles areal. Service areal 530 m2
Byggeår	1974. Ombygget 2005



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • Et nyere byggeri i god og pæn stand. Dog kan det ses at beliggenhed tæt på vandet givet et ekstra vejrlig slid og sætter nogle spor på bygningen, som gør at vedligeholdelsesarbejdet udvendigt bør være i fokus. • Tagflade og konstruktion overordnet pæn. Der er dog fundet tegn på tidligere sætningsskade på ende gavl mod nord, som der bør holdes øje med. Vedligeholdelsen vurderes at være på et minimum.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • Bygning har som udgangspunkt en god klimaskærm. Ovenlysvinduer virker dog "trætte" og giver en negativt effekt på den ellers gode bygning. • Bygningen har store glaspartier mod Storebælt, hvilket medfører meget sol på facaden og dermed også påvirker temperaturen i opholdsområderne, som til tider opnår meget høje varmegrader. Det anbefales, at man overvejer en udvendig solafskærmning, som kan afskærme for solen og således at ventilationen ikke påvirkes mere end nødvendigt. • Fjernvarmeanlægget fremstår optimeret med nyere pumper
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • I god stand, fælles køkkener fremstår ligeledes pæn, dog et hårdt slid.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen tegn
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • Fremstår relativt nyt, moderne og meget lyst. • Ligger super attraktivt lige ned til vandet • Ligger på tre etager
6. Lejlighederne	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> • Generel fine. Ret forskellige størrelse. Nogle af lejlighederne er meget attraktive med større to rumms med egen altan og havudsigt. • 16 af de 37 boliger er større to rummsboliger med plads til ægtepar. Pt. bor der 6 ægtepar (dvs. 43 borgere), i de øvrige 2 rummsboliger bor kun 1 borger • Gode målgruppetilpassede badeværelser

Q4 ved vandet (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Hver etage har et fællesareal med køkken, spisestue og opholdsstue. Generelt fine lokaler • I parterre er der et større lokale, der bruges til aktiviteter, morgenmøder mv. • Både på etagerne og i fællesrummet i parterre er der aktiviteter (musik, motion mv.) • Der er herudover en brugercafe, der er drevet af frivillige
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Er generelt gode. Der er et kontor pr. afdeling + ekstra lokaler til koordinator og elever i parterre
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål • Ikke velegnet til meget dørsøgende demente. Ledelsen anfører, at mange af borgerne har demens, men pt. er kun to dørsøgende.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Der er ikke mobiltelefonsignal i parterre. Derfor har man en fastnettelefon, men ikke optimalt ift. personalets fleksibilitet. • Fælles runderende nattevagt på tværs af Lützensvej, Quistgården og Q4. En fast på hver og en runderende.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Alternativ brug vurderes fortsat at være boliger. Anden brug vil kræve betydelige ombygninger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Meget attraktiv beliggenheden, men vil kræve særskilt vurdering.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Plejecenter Smedegade (1 af 3)

Adresse	Smedegade 32 A, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	40 somatiske og 24 demens
Eventuelt boligselskab	Slagelse Boligselskab
Samlet areal	4698 m2 boligareal. Kommunalt areal 1767 m2
Byggeår	1930/ombygget 2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningens hovedkonstruktioner og tag vurderes i god stand. Udvendigt står byggeriet velholdt. Hovedbygningen fremstår flot og overvejende i god stand. Parterre etagen / kælderen bære præg af der flere steder har eller er fugtproblemer, som bør håndteres og opprioriteres. Arealerne for servicearealer i kælderen findes meget slidte og flere steder mangler der puds på væggene. Tegn på overfladevand der ikke kommer væk fra bygningen, omfangsdrænet bør tjekkes og evt. igangsætte tiltag som stopper fugtindtrængning. Trappeområder fremstår slidte om flere steder med fugt. Bygningerne B-C-D-E-F – er boligafsnit i separate enheder: Bygningerne er af nyere karakter og fremstår pæne og i god stand uden særlige bemærkninger. Den røde mærkning i skemaet er alene for hovedbygningen i forhold til fugt.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Hovedbygningen: Der er igennem flere omgang optimeret på klimaskærmen. Dog er der en del ældre vinduer, hvor tætheden er tvivlsom. Der var ved gennemgang i kælderen behandling et enkelt rum for skimmelsvamp. Der er flere steder tegn på fugt, der bør tages ekstra alvorligt. Kælderen kalder klart på en optimering på flere niveauer. Bygningerne B-C-D-E-F – boligafsnit i separate enheder: Klimaskærmen vurderes i god stand. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Køkkener i fællesområder er i god stand, dog er det tydeligt, at der er et meget stort slid, hvilket betyder en vedligeholdelsesplan med korte intervaller kræves. Bade og omklædningsfaciliteter i kælderen i hovedbygningen er meget slidte. Boliger – vurderes i pæn og god stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Hovedbygningen: Det kan ikke afvises at der kan være asbest, hvilket ikke er sandsynligt i boligområder.

Plejecenter Smedegade (2 af 3)

Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> • Stor flot gammel ejendom til administration, ældreboliger, dagcenter og lokaler til hjemmeplejen og sygeplejen. Bygningen er dog indvendig noget slidt (beskidte og gamle trappeopgange, gulve er slidte, vægge trænger til maling) • Nyere bygninger til plejecenterpladserne som er forbundet med glasgange • Ideen med selvstændige huse der hænger sammen men alligevel er afgrænsede mindre enheder er egentlig god. Dog en række praktiske udfordringer jf. nedenstående (under fællesarealer og servicearealer)
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • 2 rums på ca. 40m2 med eget badeværelse i de somatiske lejligheder • 1 rums på ca. 32 m2 med eget bad i demensafdelingen (pæn store) • Gode målgruppetilpassede badeværelser
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • I hovedbygningen er der en stor ældre cafe, der kun bruges til arrangementer, og lidt fælles aktiviteter men ellers ikke. Disse m2 vurderes ikke udnyttet specielt godt. • I hovedbygningen er der også en terapi (til kreative aktiviteter) • I husene er der et fællesareal med anrettekøkken, spisestue og lille opholdsstue. • I de somatiske afdelinger er fællesarealerne ret små – og lidt presset da der er en del i kørestole • I de somatiske afdelinger er anrettekøkkenerne ret små • Opvaskemaskinerne i husene er ikke store nok (almindelig husholdningsmaskiner) og går derfor hele tiden i stykker. Derfor køres alt opvask op til industrimaskiner i hovedhuset. Dette er logistisk meget uhensigtsmæssigt ift. personalets tilstedeværelse. • Lederen oplever at fællesarealerne er for små i de somatiske afdelinger, særligt stuedelen • I demensafdelingen er fællesarealerne lidt større og anrettekøkkenerne er tillige større • Generelt fine udearealer. Dog er de ikke hensigtsmæssige i demensafsnittet da de ikke er heget ind. Og dem der er heget ind der er der eftermonteret brandtrapper som borgerne i nogle situationer går op ad, men ikke kan komme nedad. Denne løsning synes ikke optimal.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Der er ikke servicearealer i "husene", men kun en lille plads på en gang til dokumentation og lignende • Der er ikke personaletoiletter i husene. Det betyder, at man skal helt op i hovedhuset, hvilket ikke er hensigtsmæssigt ift. personalets tilstedeværelse. • Alle servicearealer (kontorer, omklædning og depoter) ligger i parterre i hovedhuset. Her er der lidt kælderstemning. • Slidte omklædningsfaciliteter • Mangler depotrum i kælderen, da en del ikke kan bruges grundet dårlig lugt og skimmel.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Loftslyfte eller forberedte til loftslyfte i alle lejligheder. • Ikke yderligere
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold		

Plejecenter Smedegade (3 af 3)

Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none">• Ikke umiddelbart relevant da bygningerne er almene boliger under Slagelse Boligselskab• Hovedbygningen vil dog kunne ombygges til kontor, såfremt der ikke skal være boliger mere. Er naturligvis også anvendeligt som boligejendom, men der er en række forhold som gør det besværligt og kan presse projektøkonomien. Boligenhederne har et design som gør at der er bedst og mest optimalt at fastholde som de anvendes. Det samlet byggeri kan evt. indtænkes som bofællesskaber og hvor hovedbygning vil kunne have flere fælles funktioner.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none">• Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Plejecenter Skovvang (1 af 2)

Adresse	Grønningen 1, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	32 somatiske og 16 demens
Eventuelt boligselskab	FOB Slagelse
Samlet areal	3761 m2 boligareal+ fælles areal. Kommunalt areal 964 m2
Byggeår	1970/ombygget 2002



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Ejendomme som anvendes til de somatiske boliger fremstår i god og velholdt stand. Bygningen har eternittag og tegl som vurderes i god stand. Bygningsmassen er gennemgående et godt byggeri med gode materialer og funktioner. Bygningerne for skærmede boliger er nyere opført i gule teglsten i lighed med den ældre del og med rødt tegltag. Bygningen fremstår i god og velholdt stand. Den generelle oplevelse af bygningssættene er positiv og præget af, at der er opmærksomhed herom.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen vurderes i god stand og har naturligvis nogle år bag sig, det er dog alene almindelige vedligeholdelse som skal udføres. Der er en række vinduer som med fordel kan udskiftes for at optimere bygningsklimaskærm. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Som de øvrige del af byggeri står både badeværelser og køkkener i fin stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Det kan ikke udelukkes at der kan findes asbest, det er dog ingen tegn på de steder, vi har besigtiget. Der ej heller tegn på andre større forureninger ej heller noteret tidligere.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Fremstår generelt i fin stand, lyst og venligt De 16 skærmede boliger er bygget til formålet, så alle værelser vender ind mod fællesarealet. De somatiske boliger er bygget med atriumgårde.
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> I den somatiske afdeling er lejlighederne rummelige 2 værelses lejligheder på ca. 60 m2, med tekøkken Ligeledes er der gode målgruppeindrettede badeværelser Lejlighederne på demensafdelingen er bevidst mindre men ok. I demensafdelingen er badeværelsesgulvet en anden farve end i resten af lejligheden. Det kan være udfordrende for nogle demente borgere, der ikke tør gå derud (bange for at falde og lignende)

Plejecenter Skovvang (2 af 2)

7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> I den somatisk del er der fine fællesarealer med pænt stort anrettekøkken, spisestue og opholdsstue Ligeledes er der lukkede atriumgårde i den somatiske del. Demensafdelingen er der i midten af hvert hus et fællesareal, med anrettekøkken, spisestue og opholdsstue. Gode rammer I administrationsbygningen er der også et aktivitetsrum (musik, banko, gymnastisk, fredagsbar) Lederen fortæller at man er udfordret med sol om sommeren – da nogle lokaler bliver meget varme
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> På den administrative gang er der gode servicearealer, kontorer, omklædning, personalefrokostlokale, forflytningslokale, mv.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Loftslifte eller forberedte til loftslifte i alle lejligheder. I demensafdelingen er der også et lyssystem der simulerer døgnrytme. Fungerer godt for borgerne, men nogle nattevagter bliver også meget trætte grundet lyssænkningen
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Bygget til målgruppen, men vil også kunne bruges til andre formål
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Ikke relevant da bygningerne er almene boliger ejet af FOB Slagelse. Bygningsmassen er designet til nuværende formål som også vurderes at være det rette fremadrettet.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne		







Plejecenteret Møllebakken (1 af 2)

Adresse	Borgbjergvej 5, 4242 Boeslunde
§	105
Antal boliger	20 somatiske og 7 skærmede
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1363 m2
Byggeår	Bygning 1 - 2000, Bygning 3 - 1976, Bygning 2 - 1961



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningerne er overvejende velholdte og pæn stand. Dog kan kælderen for personalafsnittet optimeres på vedligeholdelse, samt bringes til 2023 niveau og mangler helt klart en prioritering. Tagkonstruktion er i god stand.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningen kan optimeres den nuværende klimaskærm vurderes til at være på ca. middel Gas
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Fremstår i god stand selv om der lidt alder på.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Det vurderes ikke at sandsynligt at bygningerne har installationer som har asbest. Det er noteret der er nedgravet tanke – antageligt for olie som er ude af drift og opfyldt.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Plejehjem, hvor de somatiske og skærmede pladser er blandet. Der er et stort lokale ved hovedindgangen som anvendes som dagcenter for hjemmeboende borgere med demens eller til fællesarrangementer
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Hyggeligt og hjemligt plejecenter som også varetager hjemmehjælpen i de centernære boliger. Kælder under bygning 2 og 3

Plejecenteret Møllebakken (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne består af en lille entre, et medium størrelse værelse og bad/toilet. Bad og toilet er ikke særlig store. Der er en ægtefællelejlighed (tidligere to lejligheder)
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Lyse, store og hyggelige fællesarealer.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Udmærkede servicearealer på gangen.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er installeret loftslyfte.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Stor pga. størrelse og indretning
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> Det begrænsede antal boliger medføre en mindre effektiv driftsøkonomi.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Ikke relevant da bygningerne er almene boliger
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Bygningsmassen er designet til nuværende formål, som også vurderes at være det rette fremadrettet.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Botilbud

Stabelsgård (CPUS) (1 af 2)

Adresse	Algade 31G, 4220 Korsør
§	105
Antal pladser	14 Pladser, til borgere med medfødt hjerneskade og eller borgere med udviklingshandicap
Eventuelt boligselskab	Korsør Boligselskab
Samlet areal	Ca. 640 m2 boligareal
Byggeår	1667, men løbende moderniseret



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Bygningen er fredet og tinglyst bevaringsdeklaration. Ejendommen har tegltag og er opført i bindingsværk med udvendigt synligt træværk. Bygningen fremstår pæn og velholdt. Er dog en ældre bygningsmasse, som kræver vedligeholdelse i lidt større grad end normalt. Bygningen virker i øvrigt sund.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Ældre byggeri hvilket naturligvis påvirker bygningens niveau af klimaskærmen. Ejendommen har energimærke F. Varmekilde fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Badeværelser og køkkener af blandet niveau, som bærer præg af de muligheder bygningsdesign giver. Optimeringer af både badeværelser og køkkener bør indtænkes, da de flere steder er "trætte"
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Kan ikke afvises, der dog ingen umiddelbare synlige tegn.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Der er tale om en meget gammel bygning. Men en bygningen der er meget charmerende og præget af små kringlede rum og trapper. Tilbuddet er dog kun velegnet til borgere der kan finde sig til rette i disse lidt "kringlede" bygninger Tilbuddet er målrettet yngre borgere med handicap, da man ikke kan være gangbesværet. Tilbuddet er præget af kollegiestemning.
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Meget varierende størrelse. Fra små 1 rums til større to rums. Lejlighederne har små badeværelser, der ikke muliggør plejeopgaver. Flere værelser er lidt snørklet indrettet, som man enten synes er hyggeligt eller ikke. Alle værelser er forskellige. Personalet fortæller at målgruppen trives i de mindre værelser, da der er stort fokus på at bruge fællesarealerne. Men det kræver også, at det er en målgruppe, der vil dette, og en pædagogik der støtter op herom.

Stabelsgård (CPUS) (2 af 2)

7. Fællesarealer	Yellow	Green	<ul style="list-style-type: none"> Hyggelige og tætte fællesarealer, spisestue og opholdsstue (tv, spil mv.). I hele sommerhalvåret er gården et stort fællesrum. Stort fokus på at få borgerne til at gøre brug af fællesskabet. De nuværende borgere er generelt i dagtilbud eller arbejde i dagtimerne (pt. minus 2 borgere der er hjemme). En række borgere har herudover også fritidsaktiviteter
8. Servicearealer	Yellow	Green	<ul style="list-style-type: none"> En lejlighed benyttes hertil, hvor personale kan holde møder og lave dokumentation. De begrænsede servicearealer begrænser målgruppefleksibiliteten, men er fint ift. den nuværende målgruppe.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi	Red		<ul style="list-style-type: none"> Nej
10. Målgruppefleksibilitet	Red	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> Flere stejle trapper for at komme op til lejligheder og fællesstue på 1. sal. Boligerne er derfor ikke egnet til kørestolsbrugere og gangbesværet borgere. Små kringlede rum som er hyggelige, men ikke velegnet til store og udadreagerende borgere Bygningen er kun velegnet til borger, der er selvhjulpne og ikke har bevægehandicap, større plejebehov, aldersprægede hæmning af gang og lignende.
11. Øvrige forhold	Red	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> Det er udfordrende at bygningen er et §105 tilbud, da tanken bag stedet er at det primært skal være for yngre borgere, og at der er en tilhørende kollegielignende tilgang. Stedet burde derfor være oprettet efter §107. Det er forbundet med store udfordringer hvis en borger bliver fysisk dårlig i de bygningsmæssige rammer Stedet oplever udfordring med hvad næste trin er for denne målgruppe, hvilket kan betyde at stedet "sander til".
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			<ul style="list-style-type: none"> Ikke umiddelbart relevant da bygningerne er almene boliger under Korsør Boligselskab. Bygningerne vil kunne ombygges til familieboliger, men det vil være omkostningstungt.
13. Bygningen potentielle salgbarhed			<ul style="list-style-type: none"> Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne	Yellow		

Anholtvej og Kollegiet Anholtvej (ACV) (1 af 2)

Adresse	Anholtvej 3, 4200 Slagelse
§	§107 og §66
Antal pladser	33 pladser. 31 stk. §107 pladser og 2 pladser til unge under 18 år §66.
Eventuelt boligselskab	Lejet hos Selandia (tidligere hotel)
Samlet areal	Lejemålet er i alt 3719 m2 - der dog også bruges af andre
Byggeår	1987 - ombygget i 1998



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningerne er opført i røde teglsten med betontegl og en mindre del med tagpap. Bygningen fremstår gennemgående i rimelig stand. Bygningsmassen bærer præg af en række ombygninger og tilpasninger af funktionerne. Det generelle indtryk er fint. Bygningen rummer også større funktioner såsom storkøkken med tilhørende funktioner som generelt er i god stand, men kun benyttes i meget begrænset omfang. Der blev ved gennemgangen noteret flere sætningsskader af ældre karakter. Store del af bygningen er ikke i brug eller kun meget lidt. Vedligeholdelsen er af svingende karakter og kan optimeres.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningen fremstår som udgangspunkt god. Dog har et stort antal vinduer ringe stand og bidrager negativt til bygningens klimaskærm. Der er flere steder hvor der ikke er isoleret omkring depotrum beliggende tagetagen. Der er installeret fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Fremstår i rimelig stand, er naturligvis brugt og har en del slidtages.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsmassen har en større forskellighed hvorfor der kan være steder hvor risikoen for asbest kan findes. Der er ikke ved gennemgang fundet tegn her på. Der ligeledes ej heller tegn på andre forureninger.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Tilbuddet er generelt et midlertidigt voksentilbud (§107), men der er to ungepladser (§66) til under 18 årige, der er tæt på de 18 år og vil skulle fortsætte i samme steds voksentilbud Borgerne er der typisk 2-4 år, hvorefter de som oftest flytter i egen bolig med §85 støtte, enkelte kommer til et §108 tilbud (eller lignende). Målgruppe: Borgere med autisme, angst, ADHD og lignende. Enkelte har også mild mental retardering. STU har dele af bygningen og køkkenet bruges også af andre. Stort Mødelokale bruges bredt af ACV Stort IT lokale som ACV kan bruge til uddannelse af personale. Bruges meget lidt.

Anholtvej og Kollegiet Anholtvej (ACV) (2 af 2)

5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> • Generelt pænt og lyst, lidt behov for vedligehold. • Der er en form for kollegiestemning • Fremstår ok, men mange uudnyttede m2. Der er en hel værelsesgang med ca. 20 værelser, der reelt ikke bruges. Pt. bruges 3 værelser til kontor, men de kunne uden problemer rummes i øvrige lokaler i det store hus. • Stedet virker lidt som i en venteposition med en del ufærdige projekter. Det fortælles, at dette skyldes, at man ikke er klar over, hvad stedets fremtid skal være. Det betyder fx, at der er huller i væggene mv., der ikke er blevet lavet • Ligger centralt ift. Indkøb og transport i Slagelse
6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • Små kollegieværelser med på 10-13 m2 med eget bad. • Ok så længe der arbejdes med en kollegiemæssigt sigte (hvor den unge ikke skal bo der for længe) • Hver anden væg er en pap-væg, hvis man ville lave større værelser.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • 3 køkkener (fordelt efter værelsesnr.), som generelt er fine • 2 fælles stuer. Som er fine (dog manglende reparation af store huller i væggene i den ene stue, da man bl.a. afventer nærværende analyse). • Herudover rigtig mange m2 der kan benyttes <ul style="list-style-type: none"> ○ Et krealokale ○ Motionsrum (i kælder) ○ Musikrum med studie (i kælder) ○ Stort repos med billard og bordtennis ○ Man kan bruge STU-klasselokaler, når de ikke bruges • I dagtimerne går de unge på HF+, HTX, Flexjob, STU, afklaringsforløb. Alle skal være i en aktivitet.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Mange store og fine lokaler (og også lokaler der kun bruges lidt) • 2 store mødelokaler • Kæmpe kælder med plads til vaskerum, opbevaring, aktivitetsrum mv.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Nej, men vurderes ikke at være et problem henset til den nuværende målgruppe, og at der er tale om et midlertidigt botilbud efter §107.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Ikke egnet til fysisk handicappede, med nuværende indretning • Der er tale om et stort bygningskompleks, der kan være lidt vanskeligt at underopdele.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Der peges på at udlejer Selandia er lidt langsomme og tilbageholdende med den løbende vedligeholdelse • Det anføres at de er tale om en ret dyr lejeaftale (hvilket tillige skal ses i relation til de mange uudnyttede m2) • Der er krav om en sovende nattevagt, da der er under 18 årige. (obs på at dette kan være en dyr løsning for 2 pladser, der ikke altid er belagte)
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Ikke relevant da der er tale om et lejemål. Kan dog benyttes til andre målgrupper men det vil formentlig kræve ikke ubetydelige ombygninger.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Ikke relevant da Slagelse Kommune er lejer.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Kastanievej 12 (SPS) (1 af 2)

Adresse	Kastanievej 12A-D, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	18 pladser (pt 19 beboere da en kæreste er flyttet ind)
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1261 m2 boligareal+ fællesareal
Byggeår	2015



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Nyere byggeri som fremstår pænt. Byggeriet er opført i røde sten med tagpap med stor hældning. Det generelle indtryk er et solidt byggeri.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen – der ikke nogen bemærkninger i det der er tale om et nyere byggeri. Dog bør man have fokus på det store hvide facade parti ved vinduerne i forhold til vedligeholdelse. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Flot stand på både køkkener og bade faciliteter.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Der vurderes at der ikke er nogen risiko, ud fra det er opført i 2015.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold	● ●	<ul style="list-style-type: none"> Intentionen med botilbuddet er at skabe et ungetilbud. Man skal derfor være under 25 år ved indflytningstidspunktet. Men det er en vanskelig plan at fastholde da der er tale om et §105 tilbud, hvor beboerne kan vælge at blive boende. Intentionen var tillige at det ikke skulle være et botilbud for fysisk handicappede. Byggeriet er ikke bygget til fysisk handicappede og værelser og badeværelser er lidt små ift. kørestole og andre hjælpemidler. Men pt. bor der et par borgere med fysisk handicap, der bruger kørestol lift mv. Socialtilsynet har meddelt at der ikke må indvisiteres flere borgere med fysiske handicap, da de bygningsmæssige rammer ikke er indrettet hertil. 16 ud af de 19 beboere har dagtilbud (§103 eller §104), de sidste 3 har ikke dagtilbud, men søges motiveret herfor.
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Fremstår nybygget og lyst.

Kastanievej 12 (SPS) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • 2 rums (eller 1 rums – afhængig af om der er opsat væg – men samme størrelse) på 35m2 inkl. lille tekøkken. • Pænt stort badeværelse (dog ikke hvis man er kørestolsbruger). • Alle lejligheder har egen lille altan eller terrasse. 	
7. Fællesarealer			<ul style="list-style-type: none"> • Køkken på hver etage • Opholdsstue på hver etage • Køkken og opholdstue er ikke store (særligt ikke på første sal) • En festsal/aktivitetsrum, som også bruges til disko, personalemøder mv. • Et lille krearum • Generelt er udearealerne ok, Dog ligger den fælles terrasse væk fra huset med grussti, hvilket ikke er hensigtsmæssigt ift. de to nuværende kørestolsbrugere
8. Servicearealer			<ul style="list-style-type: none"> • Generelt er servicearealerne få og små • Der er ikke kælder så der er ikke plads til noget opbevaring – ikke hensigtsmæssigt. Dette er ikke mindst en udfordring ift. de to kørestolsbrugeres hjælpemidler.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi			<ul style="list-style-type: none"> • Loftslifte i 2 lejligheder, hvor der er behov herfor
10. Målgruppefleksibilitet			<ul style="list-style-type: none"> • Byggeriet er ikke bygget til fysisk handicappede og værelser og badeværelser er lidt små ift kørestole mv. Men der bor dog et par stykker i kørestol.
11. Øvrige forhold			
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed			
12. Alternativ brug			<ul style="list-style-type: none"> • Er bygget målrettet til formålet og kan kun vanskeligt benyttes til andre formå. Kan dog benyttes til andre målgrupper.
13. Bygningen potentielle salgbarhed			<ul style="list-style-type: none"> • Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne			

Solgården (Cpus) (1 af 2)

Adresse	Møntmestergade 6 og Kandestøbergade 2, 4200 Slagelse
§	105
Antal pladser	7 lejligheder. Pt er kun 5 lejligheder udlejet, men benyttet af 6 personer (en har en kæreste)
Eventuelt boligselskab	SAB/DAB
Samlet areal	50-80 m2 pr. lejlighed
Byggeår	1945/2015



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsmassen er lidt ældre størrelse, som er renoveret af flere omgange. Indtrykket er overvejende godt og vedligeholdelsen synes ok. Facader og tage fremstår fint og velholdt. Trappegange kunne med fordel optimeres.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen vurderes god, der er foretaget en del forbedringer – vurderes til niveau B/C (energimærke niveau) Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Badeværelserne og køkkener er fint stand og er renoveret inden for de senere år.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Selv om det er en ældre ejendom og chancen for asbest kunne tænkes, er der ingen tegn herpå.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
En række faktuelle forhold		<ul style="list-style-type: none"> 2 opgange i en almen boligforening Målgruppen er bedre fungerende kognitivt udfordret borgere Bemandingsmæssigt er der typisk kun 1 på arbejde ad gangen I dagtimerne er 3 borge i VASAC, 1 under afklaring, og 2 er ikke motiveret (men prøves at få dem i gang med noget relevant) Foruden de 7 pladser har tilbuddet tilknyttet 6 lejligheder til borger med psykiske udfordringer, men som ikke drives som et botilbud.
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Generelt fine rammer Almindelig lejlighed med mulighed for brug af en fælleslejlighed, der er fællesareal. Ligger godt i centrum af Slagelse by.

Solgården (Cpus) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne er typisk 62 m2. Enkelte små 50 m2 og en stor 80 m2. Gode lejligheder, 2 værelses med køkken og fint badeværelse Almindeligt badeværelse og derfor ikke egnet til fysisk handicappede Alle lejligheder på nær den store har egen altan Fin gård som deles med øvrige beboere i den almene boligforening.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er en lejlighed som bruges som fællesareal. Ikke stort men lyst og venligt Herudover mødes borgerne lidt på kryds og tværs i egne lejligheder
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> En lille lejlighed bruges hertil
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke installeret velfærdsteknologi
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Ikke umiddelbart egnet til fysisk handicappede. Der er almindelige små badeværelser. Men der er en elevator.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> Den nuværende lave bemanning gør at budgetrammen ikke kan overholdes. Dette skyldes også at man betaler tomgangsleje for egne tomme lejligheder Samtidig betaler botilbuddet tomgangsleje for perioder med manglende udlejning af de 6 "psykiatriligheder" – som Solgården intet har med at gøre. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Ikke umiddelbart relevant da bygningerne er almene boliger under SAB/DAB. Men anvendelsen er designet til boliger, hvilket det forsat kan anvendes til.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Vil kræve særskilt vurdering
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Rosenkildevej 85 (ACV) (1 af 2)

Adresse	Rosenkildevej 85, 4200 Slagelse
§	108
Antal boliger	19 opdelt i 4 bo-enheder
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	1320 m2 serviceareal 1102 m2 boligareal
Byggeår	1939/2001



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Ejendommen er opført i rød teglsten og tag ligeledes i tegl. Den store bygningsmasse fremstår overordnet i god stand. Udvendig - Murværk mangler flere steder puds i fugerne. Nogle steder kan det være pga. saltning gennem mange år. Selv tagpladen har mange år bag sig hvilket også kan ses flere steder. Bygningen opdelt i flere områder med skiftende funktioner som bærer præg forskellige opdateringer af bygningsdele og vedligeholdelse. Kræver en vedligeholdelse- både inde som ude.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen er stueetage niveau rimelige, tagvinduerne er lagt de fleste steder af ældre dato og giver en negativ effekt på ejendommen. Der er installeret fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Fremstår af blandet niveauer med svingende standarder. De bærer præg af slidtages.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Forurening og asbest - der var ikke direkte tegn her på
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med autismespektrum og udviklingsforstyrrelse. Værelser er relativt små (ca. 10 kvm) og opdelt i bo-enheder med ca. 4-6 værelser pr. bo-enhed. I bygningen ligger herudover AVCs administration fordelt i stueetage og på 1. sal.
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Værelserne er små og der er ikke mulighed for opbevaring, fx faste skabe til borgerne. Fra værelserne er der adgang til fælles areal med køkken. I nogle af bo-enhederne er fordelingsgang mv. Ikke velegnet til målgruppen.

Rosenkildevej 85 (ACV) (2 af 2)

6. Lejlighederne	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> • Værelserne er ca. 10 kvm store og der er som udgangspunkt ikke faste skabe eller lignende. • Der er bad og toilet på gangen som er udmærket i størrelse – men også meget institutionspræget. Dette er ikke optimalt jf målgruppen • Der er begrænset skabsplads og opbevaring i de enkelte boliger. • I enkelte af bo-grupperne er fordelingsgangen uhensigtsmæssig indrettet i forhold til passage og gennemgang jf. målgruppen. • Lyset i boliger og på gange er institutionspræget. • Der er meget lyd mellem værelserne og mellem værelser og fællesareal.
7. Fællesarealer	Yellow Green	<ul style="list-style-type: none"> • Udmærket fællesarealer • Dog flere steder begrænset pladser i fordelingsgange og arealer.
8. Servicearealer	Yellow Green	<ul style="list-style-type: none"> • Der er servicearealer. De er dog uhensigtsmæssigt placeret og der er kun adgang fra fællesarealer.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> • Der er ikke installeret velfærdsteknologi
10. Målgruppefleksibilitet	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ begrænset pga. værelsernes størrelse. • Borger skal som minimum være mobil.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Bygningerne har i dag et blandet formål mellem administration og boliger og er fleksibel i forhold til alternative anvendelser såfremt man er parat til at investere i en renovering/ombygning.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Ejendomsmassen består af flere muligheder men absolut og en række begrænsninger i forhold til at den samlet bygning masse kan genanvendes som ikke er som nuværende. Det anbefales at vurdere om ejendommen og grunden i stedet kunne plads for et nyt byggeri hvilket samlet set sandsynligvis vil give kunne give et positivt afkast.
14. Samlet vurdering af bygningerne	Yellow Green	

Rosenkildevej 77 (ACV) (1 af 2)

Adresse	Rosenkildevej 77, 4200 Slagelse
§	108
Antal boliger	4 pladser (enkeltindsatser)
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	232 m2 serviceareal 259 m2 boligareal
Byggeår	1939/2020-21



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		Bygningen er nyere renoveret og fremstår i som et pænt byggeri. Bygningen er opført i rød tegl både i vægge og på tag. Bygningen er overordnet sund bygning som har mange år i sig endnu. Tagkonstruktion må vurderes i ok stand men er på sit "efterår" Det vurderes at vedligeholdelse er på et absolut et minimum – især på den udvendige side.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Klimas skærm – vurderes i den bedre ende af energimærkeskalaen. Bygningen er efterisoleret i ydervægge. Det noteret at der om sommeren skal køles ned i enkelte rum på af varme.
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Badeværelser er forskellige og fremstår i rimelig niveau og velholdte. Køkkener fremstår i rimelig og velholdte.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Det vurderes der kan være for risikoer asbest i krybekælderen. Der er ikke tegn på forurening.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold		<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med autismespektrum og udviklingsforstyrrelse. Bygningen er gennemgribende renoveret i 2020-2021 og er blevet indrettet med 4 selvstændige lejligheder. Lejlighederne ligger i stuetage og på 1. sal. Den ene lejlighed på 1. sal bruges til aflastning/børn. Der er administrationslokaler i tagetagen. Der er smalle trapper mellem etager, hvilket betyder at boligerne ikke er egnet til borgere med mobilitetsudfordringer.
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne er store, rummelige og moderne indrettet. Der er et eksternt tårn med lift. Tårnet står skævt ift dørhul på 1. sal, hvorfor den fulde bredde ikke kan anvendes.

Rosenkildevej 77 (ACV) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne indeholder soveværelse, køkken/alrum, bad/toilet, fordelingsgang og et værelse yderligere. En af lejlighederne er en aflastning til børn. De fremstår lyse, moderne og tidssvarende og der er muligheder for afskærmning og flugtveje for personalet. Bad og toilet fremstår i god stand og har en god størrelse. Dog er bad og toilet på øverste etage små og giver ikke mulighed for at personalet kan støtte op om badesituationen.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Udmærket opholdsrum. Meget fine udearealer dog ikke meget tilgængelige for borgere med reduceret mobilitet – udover selve adgangen til terrassen.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er gode servicearealer og et fælles personalekøkken, hvor personalet kan trække sig tilbage til.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke installeret velfærdsteknologi i værelserne
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Stor pga. størrelse, stand og indretning
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Alternativ anvendes er forsat til boliger. Ejendom kan ombygges til større boliger. Alternativt skal overvejes nedrivning for at gøre plads til nyt boligbyggeri.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Ejendomsmassen består af flere muligheder men absolut og en række begrænsninger i forhold til at den samlet bygning masse kan genanvendes som ikke er som nuværende. Det anbefales at vurdere om ejendommen og grunden i stedet kunne plads for et nyt byggeri hvilket samlet set sandsynligvis vil give kunne give et positivt afkast.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Rosenkildevej 61 (ACV) (1 af 2)

Adresse	Rosenkildevej 61, 4200 Slagelse
§	108
Antal boliger	3 pladser (enkeltindsatser)
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	242 m2 serviceareal 437 m2 boligareal
Byggeår	1939



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Ejendommen er fremstår pæn. Det er dog en ældre bygning som kræver ekstra opmærksomhed på vedligeholdelsen sammen holdt med anvendelsen. Facade fremstår i god stand. Tag er utæt enkelte steder. Der er fuger i murværket som bør efterses – der mangler puds mellem stenene enkelt steder. 1. sal ikke i brug.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen – det vurderes at være ok – dog som de øvrige bygninger af ældre dato som sættes en del begrænsning for at optimere. Bygningsmassen har fået efterisolering af bl.a. vægge. Der kan optimeres på vinduer i tagfladen. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Fremstår pæne og velholdte.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Kan ikke afvises der kan findes asbest – dog ingen tegn herpå ved vores gennemgang.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med autismespektrum og udviklingsforstyrrelse. En af lejlighederne er renoveret for 2-3 år siden. Generelt et meget blandet hus, hvor mange funktioner er blandet. Fx borgers lejlighed og serviceareal. Eller depotet til de tre lejligheder ligger inde i en af beboernes lejligheder. Administrationslokaler i tagetagen.
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne er meget forskellige. Fra hyggelige til institutionspræget. Køkkenerne i lejlighederne er ikke optimalt indrettet.

Rosenkildevej 61 (ACV) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> • Der er 1 et-værelses lejlighed og 2 to-værelses lejligheder. • Fælles bad og toilet på gangen som fremstår i udmærket stand. Dette er dog ikke optimalt jf målgruppen. • Det er en etageejendom med smalle trapper så borgerne skal være mobile for at kunne bo her. • Lejlighederne er meget kringelkrogede og er ikke optimalt indrettet selvom størrelsen er ok. Lejlighederne er meget forskellige og varier fra hyggelige til institutionspræget.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> • Ligger i lejligheder og er udmærkede. • Fine udearealer
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> • Der er udbredte blandede funktioner og ikke opdeltede servicearealer. De ligger ofte inde i lejligheden.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> • Intet pt. Men man kan bruge gulvlift.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> • Stor pga. stand og størrelse. • Dog vil det lille antal af lejligheder forudsætter en relativ høj tyngde for at kunne være rentabel. Dog vil borgerne skulle være rimelige mobile pga. de snævre trappeforhold.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> • Alternativ anvendes er forsat til boliger. Ejendom kan ombygges til større boliger. Alternativt skal overvejes nedrivning for at gøre plads til nyt boligbyggeri.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> • Ejendomsmassen består af flere muligheder men absolut og en række begrænsninger i forhold til at den samlet bygning masse kan genanvendes som ikke er som nuværende. Det anbefales at vurdere om ejendommen og grunden i stedet kunne plads for et nyt byggeri hvilket samlet set sandsynligvis vil give kunne give et positivt afkast.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Rosenkildevej 67 (ACV) (1 af 2)

Adresse	Rosenkildevej 67, 4200 Slagelse
§	107/108. (Fremadrettet kun 107)
Antal boliger	10 (9 pga. et værelse er inddraget som personalekontor)
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	251 m2 serviceareal 441 m2 boligareal
Byggeår	1939



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Ejendommen er som de øvrige i området af ældre dato med en række opdateringer gennem årene. Brugen for ejendommen har sat nogle spor. Tagkonstruktion må vurderes i ok stand men er på sit "efterår" Det vurderes at vedligeholdelse er på et absolut et minimum – især på den udvendige side.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Den ældre bygningen hvor man har hulmursisoleret. Klimaskærmen vurderes til være ok et ud fra det er en ældre bygning. Der er dog flere tiltag som kan igangsættes med fordel. Fjernvarme
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Badeværelser fremstår i niveau under middel - pæne men lidt slidte. Fælleskøkkener i ok stand – det bruges meget hvilket også kan ses.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold		<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med autismespektrum og udviklingsforstyrrelse. Værelserne er relativt små men attraktive for målgruppen pga. den lave husleje. Fine udearealer. Dog efterlyses et cykelskur til beboernes cykler.
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> Traditionelt opbygget "kollegie" med værelser på gangen og fælles køkken/alrum på midten af gangen. Fælles arealer virker hjemlige

Rosenkildevej 67 (ACV) (2 af 2)

6. Lejlighederne	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> Rosenkildevej 67 er normeret til 10 pladser. Værelserne er overvejende små (12 kvm) og enkelte lidt større. I nogle er der faste skabe og i andre er der ikke. Der er dog aktuelt 9 pladser, da et af værelserne er inddraget til personalekontor. Der er fælles bad og toilet på gangen for beboerne. Der er ikke personaletoilet på 1. sal. Der er muligheder for at skærme sig.
7. Fællesarealer	Green	<ul style="list-style-type: none"> Der er fælles køkken/alrum i midten af bygningen på begge etager. Begge udmærket i størrelse og indretning
8. Servicearealer	Green	<ul style="list-style-type: none"> 1 værelse er pt. nedlagt og anvendes som personalekontor.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi	Red	<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke installeret velfærdsteknologi. Der er en rampe i den ene gavl
10. Målgruppefleksibilitet	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> Medium – men forudsætter en mobil og ikke udadreagerende målgruppe pga. størrelse og tilgængelighed. De er ikke tidssvarende i størrelse – men mange beboere foretrækker dem pga. den lave husleje
11. Øvrige forhold	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> Der er meget lyd mellem værelserne, hvilket ikke er optimalt.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Alternativ anvendes er forsat til boliger. Ejendom kan ombygges til større boliger. Alternativt skal overvejes nedrivning for at gøre plads til nyt boligbyggeri.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Ejendomsmassen består af flere muligheder men absolut og en række begrænsninger i forhold til at den samlet bygning masse kan genanvendes som ikke er som nuværende. Det anbefales at vurdere om ejendommen og grunden i stedet kunne plads for et nyt byggeri hvilket samlet set sandsynligvis vil give kunne give et positivt afkast.
14. Samlet vurdering af bygningerne		
	Yellow	

Rosenkildevej 87-89 (SPS) (1 af 2)

Adresse	Rosenkildevej 87-89, 4200 Slagelse
§	105
Antal boliger	51 lejligheder opdelt i mindre bo-enheder md 7-8 i hver. Står pt. tomt
Eventuelt boligselskab	VAB
Samlet areal	3592 m2 Boligareal 1538 m2 serviceareal
Byggeår	2007. Bygningen er opført i 1939 men er gennemgribende renoveret i 2007 og står derfor nu registreret som opført i 2007.



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Bygningen fremstår i rigtigt flot stand. Renoveringen i 2007 er gennemført flot med gode løsninger. Der er mere eller mindre kun positive bemærkninger det er alene små ting der kan nævnes. Ejendommen var ikke brug ved vores gennemgang – står tom! Det skal nævnes at dette bygningssæt er blandt de bedst vi har gennemgået.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen vurderes at være god - over middel målt i forhold til energimærke niveauer. Fjernvarme.
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Badeværelse og køkkener står i pæn og god stand, samt velholdte.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Der er ingen tegn på asbest eller forurening.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring	● ● ●	
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Rosenkildevej 87-89 er en bygning med 51 moderne og tidssvarende store og lyse lejligheder opdelt i mindre bo-enheder. Rosenkildevej 87-89 står pt. tom. Den øverste etage på Rosenkildevej 87-89 er administrationslokaler
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Huset og lejlighederne fremstår i meget god stand og vil relativt hurtigt kunne tages i brug igen. Programmering virker skæv ift. forholdet mellem boliger, gang og fællesareal og servicearealer/administrativt areal. Der vurderes således at være et skævt/ikke proportionelt forhold mellem antal kvm til henholdsvis administration, bolig- og serviceareal til en institution.

Rosenkildevej 87-89 (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne består af en entre med faste skabe og the-køkken, et stort værelse og et stort badeværelse med toilet. Lejlighederne er med store vinduesarealer.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Meget store fællesarealer der er godt indrettet. Der er også store terrasser til alle bo-enheder Gangarealet er også meget bredt.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er gode og store servicearealer i alle bo-enheder
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er installeret loftslyfte i alle lejligheder God tilgængelighed i hele bygningen pga. elevatorårne til alle etager.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Meget stor. Evt. opdelt i forskellige målgrupper pr. bo-enhed.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Med den stand bør boligerne kunne genbruges til mange forskellige målgrupper evt. underopdelt pr. afdeling.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Denne ejendom kalder på at blev taget i brug igen, Da der er tale om et relativt nyere renoveret byggeri bør det forsat være en anvendelse som tidligere. Dog må det anbefales at de mange antal kvartmeter til administrations bygningen har i dag, indtænkes til boliger i stedet for. Hvis det skal være ældrecenter (offentligt/privat) kunne det evt. indtænkes som et bofælles skab for seniorer.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Århusvej 2A (ACV) (1 af 2)

Adresse	Århusvej 2A, 4200 Slagelse
§	105
Antal boliger	10 pladser
Eventuelt boligselskab	VAB
Samlet areal	ca. 104m2 serviceareal ca. 520 m2 boligareal
Byggeår	2005



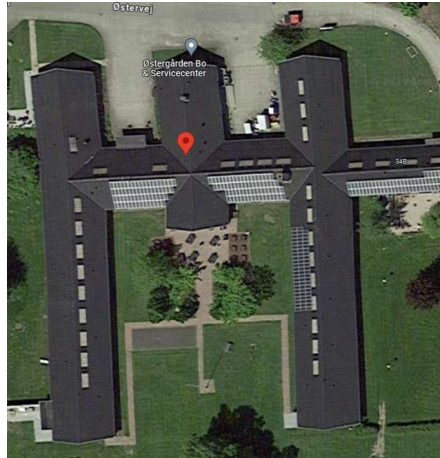
Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> Ejendomme fremtræder som næsten ny, pæn og velholdt. Bygget efter gode principper. Både tage, facade og vinduer er i god stand.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> Klimaskærmen er her absolut i den bedst ende af skalaen.
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> Hører ligeledes til de bedre, fremstår pæne selv om de efterhånden har en del år på bagen.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> Det vurderes ikke der er asbest. Der er heller ikke tegn på forurening.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold		<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med autismspektrum og udviklingsforstyrrelse. Hovedparten af borgerne er på dagtilbud i dagtimerne. En lejlighed er nedlagt og bruges som serviceareal.
5. Generelle indretning og indtryk		Nyt og tidssvarende botilbud.

Århusvej 2A (ACV) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne består af entre med the-køkken, et større værelse og stort bad og toilet. Alle borgere har egen vaskemaskine i badeværelset.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Store og lyse fællesarealer
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> En lejlighed er pt. nedlagt og bruges som serviceareal.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke velfærdsteknologi. Men der vil sandsynligvis være plads nok til loftlifte.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Stor pga. botilbuddet er tidssvarende og ligger i stueplan.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Byggeriet egner sig bedst til boliger og kan anvendes til flere typer anvendelser hvor der er behov for fællesfunktioner. Endvidere evt. mindre om og tilbygning kunne indtænkes såfremt anvendelsen skal ændres.
14. Samlet vurdering af bygningerne		


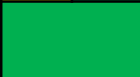





Østergården (CPUS) (1 af 2)

Adresse	Østervej 34A, 4200 Slagelse
§	107/108
Antal boliger	32 pladser, hvor kapaciteten er flydende mellem 107/108.
Eventuelt boligselskab	Slagelse Kommune
Samlet areal	2169 m2 serviceareal 2211 m2 boligareal
Byggeår	1971



Tema	Vurdering af temaet ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand		
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer		<ul style="list-style-type: none"> • Det genelle indtryk af bygninger er godt. Ejendommen bærer præg af der er og har været en god plan for vedligeholdelse. Der er foretaget en del forbedringer gennem de senere år. Både tag og facader står i god stand. • Det er noteret at der er en vicevært/pedel på stedet, hvilket påvirker positivt drift og vedligeholdelsen.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde		<ul style="list-style-type: none"> • Klimaskærmen er optimeret flere steder med nye vinduer. Der ligeledes foretaget en række tiltag for at minimere energi forbruget i ejendommen. • Der opvarmes med biobrændsel – træpiller. Back up med olie.
3. Badeværelser og køkkener		<ul style="list-style-type: none"> • Generelt giver badeværelserne et godt indtryk, ældre men velholdte. Der er produktionskøkken på stedet som er i funktion og vurderes i fin stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)		<ul style="list-style-type: none"> • Der er ikke fundet tegn på asbest, installationerne hvor det ofte se er udskiftet. Det vurderes at tagfladen kan have risiko for asbest.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold		<ul style="list-style-type: none"> • Målgruppen er borgere med psykiske vanskeligheder. • Tilbuddet ligger i Rude og nærmeste indkøbsmulighed er 5 km væk. • Kapaciteten er flydende mellem 107 og 108 efter aftale med tilsynet. • Der har for år tilbage været udfordringer med belægningen. I dag er der tæt på fuld belægning.
5. Generelle indretning og indtryk		<ul style="list-style-type: none"> • Tidligere amtsplejehjem der i dag fremstår som et hyggeligt botilbud. • Der er et mindre produktionskøkken på stedet som laver mad til beboerne og beboere fra de nærtliggende boliger (Østervej)

Østergården (CPUS)(2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne består af et værelse på ca. 15 kvm. og et mindre bad og toilet. Hvis der skal støtte i badesituationen er der udfordringer med arbejdsstillingerne. Pt. påbud i en eller to lejlighed.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Gode og lyse fællesarealer. Der er forskel på fællesarealerne i forhold til størrelse, hygge og hjemlighed. Der er herudover fælles fitnessrum.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Servicearealerne er fine.
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke installeret velfærdsteknologi
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> Medium pga. størrelserne af bad og toilet. Borger skal være selvhjulpne/mobil for at kunne bruge det.
11. Øvrige forhold		<ul style="list-style-type: none"> Østergården har selvstændigt pillefy.
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Det er et ældre amtsplejehjem og bygget efter ældre normer. Det betyder, at det vil kræve en større investering at modernisere og gøre det velegnet til andre målgrupper.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Det er en ret stor bygning masse som kræver meget hvis ikke anvendelsen er i samme type som nuværende. Alternativt ombygges til alm. Lejeboliger
14. Samlet vurdering af bygningerne		
		

Østervej (CPUS) (1 af 2)

Adresse	Østervej 40 4243 Rude
§	105
Antal pladser	10 lejligheder
Eventuelt boligselskab	Skælskør Boligselskab
Samlet areal	600 m2 boligareal
Byggeår	1989



Tema	Vurdering af temaet ● ● ● ● ● ●	Uddybende forklaring af vurdering og opmærksomhedspunkter
Bygningernes stand	● ● ●	
1. Bygningens generelle stand og konstruktion ○ Tag og andre centrale elementer	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> De to bygninger fremstår i udmærket stand opført i gule sten og med tegl på tage.
2. Bygningens overordnede klimaskærm ○ Bygningens varmekilde	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Er i fin stand og kan vurderes som middel svarende til energimærke C. Opvarmning med Østergård – træpille fyr.
3. Badeværelser og køkkener	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Det generelle indtryk er positivt fremstår i pæn stand.
4. Potentielle risici for forurening hvis vi støder på det ifm. den visuelle gennemgang (herunder Asbest)	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Vurderes ikke sandsynligt.
Bygningernes funktionelle egnethed og fremtidssikring		
En række faktuelle forhold	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Målgruppen er borgere med psykiske vanskeligheder. Tilbuddet ligger i Rude og nærmeste indkøbsmulighed er 5 km væk.
5. Generelle indretning og indtryk	● ● ●	<ul style="list-style-type: none"> Traditionelle "beskyttede/ældreboliger" i generel udmærket stand.

Østervej (CPUS)) (2 af 2)

6. Lejlighederne		<ul style="list-style-type: none"> Lejlighederne består af entre, køkken, stue, soveværelse og bad og toilet.
7. Fællesarealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke fællesarealer til Østersvej – men mange anvender fællesfaciliteter og køkken på det nærliggende Østersgården.
8. Servicearealer		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke servicearealer på Østervej
9. Understøttelse af velfærdsteknologi		<ul style="list-style-type: none"> Der er ikke installeret velfærdsteknologi. Men der er mulighed for det.
10. Målgruppefleksibilitet		<ul style="list-style-type: none"> De fysiske rammer gør, at målgruppefleksibiliteten er stor. Det kræver dog tæt samarbejde med Østergården omkring fælles- og servicearealer.
11. Øvrige forhold		
Bygningernes alternative brug og potentielle salgbarhed		
12. Alternativ brug		<ul style="list-style-type: none"> Der er mulighed for en fleksibel anvendelse da boligerne vil egne sig til mange forskellige målgrupper.
13. Bygningen potentielle salgbarhed		<ul style="list-style-type: none"> Forsat boliger.
14. Samlet vurdering af bygningerne		

Bilag 2.

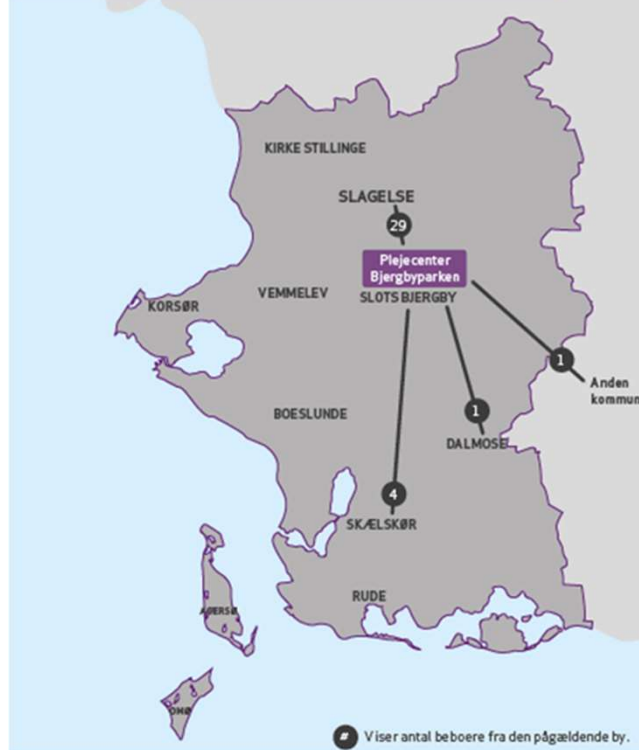
Hvor kommer borgerne på plejecentrene fra?

Oversigt over hvor borgere kommer fra inden de flytter på plejecenter (1 af 4)

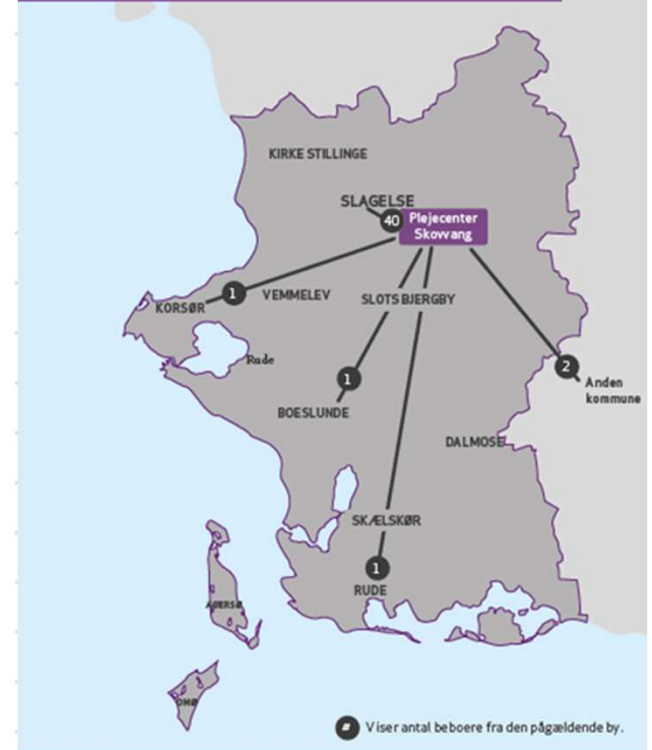
Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Møllebakken



Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Bjergbyparken

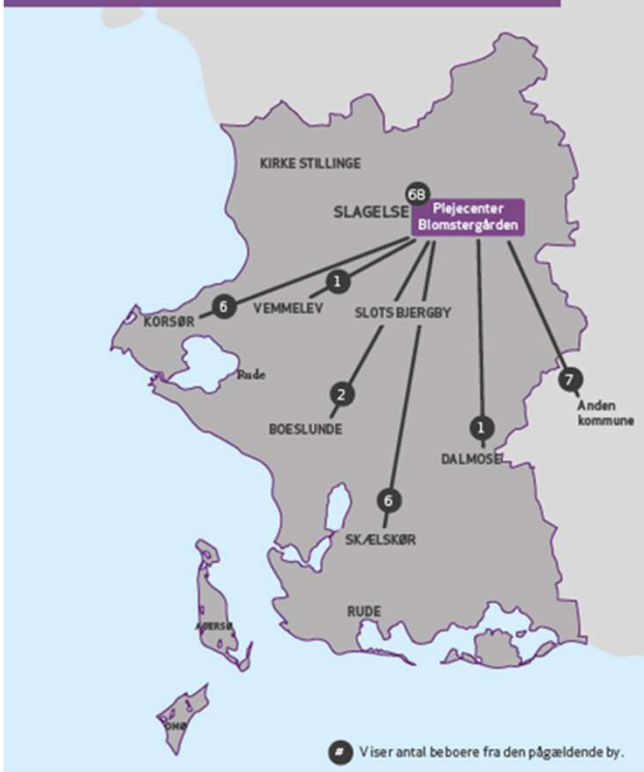


Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Skovvang



Oversigt over hvor borgere kommer fra inden de flytter på plejecenter (2 af 4)

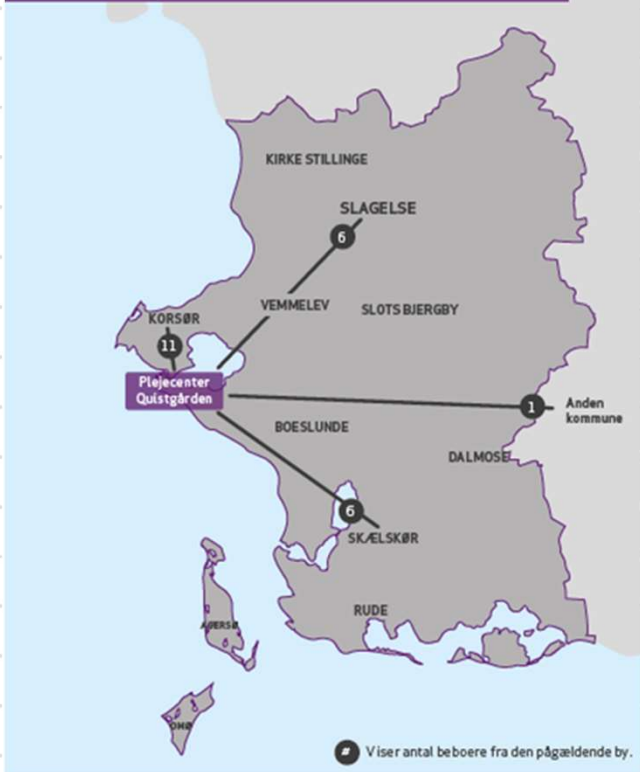
Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Blomstergården



Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Antvorskov



Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Quistgården



Oversigt over hvor borgere kommer fra inden de flytter på plejecenter (3 af 4)

Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Kirke Stillinge



Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Solbakken

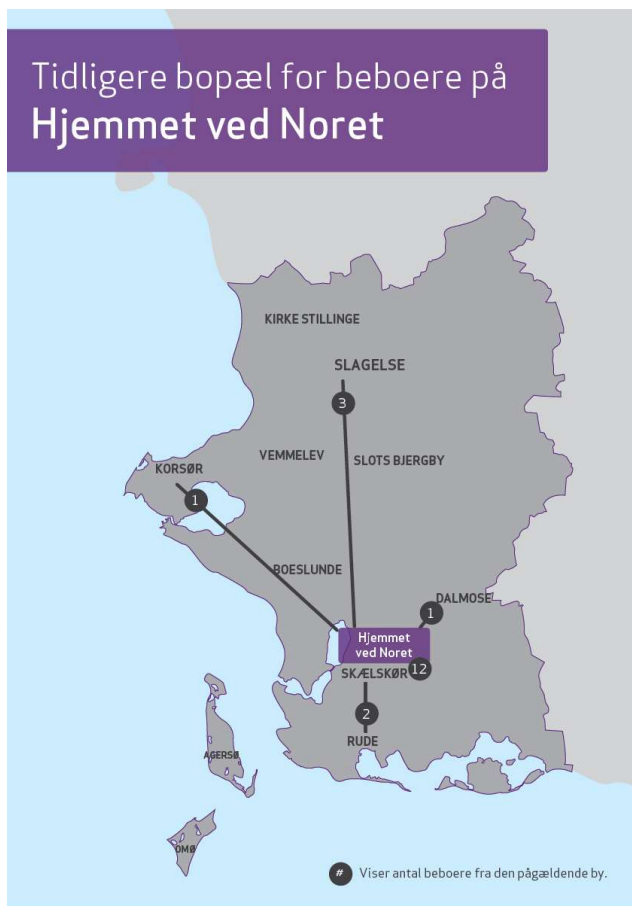


Tidligere bopæl for beboere på Plejecenter Smedegade



Oversigt over hvor borgere kommer fra inden de flytter på plejecenter (4 af 4)

Tidligere bopæl for beboere på Hjemmet ved Noret



Bilag 3. Juridisk notat fra BDO om
*”Beskrivelse af løsningsmuligheder for
udlejningsproblemer i almene
ældreboliger ejet af henholdsvis en
kommune og en boligorganisation”*

SLAGELSE KOMMUNE

ALMENE BOLIGER I EN KOMMUNAL KONTEKST

NOTAT

Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation.

Generelt

Udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger afdelinger kan være af både midlertidig, længerevarende og af ekstraordinær karakter.

Da handlemulighederne er forskellige i forhold til udlejningsvanskelighedernes karakter samt hvem der er bygningssejer, er disse muligheder belyst for henholdsvis kommunalt ejede almene ældreboliger og boligorganisationsejede almene ældreboliger

Kommunale almene ældreboliger

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Almene ældreboliger skal som udgangspunkt udlejes til den berettigede personkreds jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1 og § 57, stk. 1.

Ved udlejningsvanskeligheder kan der, jfr. 57, stk. 1, ske udlejning til boligsøgende uden for den berettigede personkreds jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 14, stk. 3, i udlejningsbekendtgørelsen. Boligerne kan udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, så dan at ældreboligerne er til rådighed, når de senere kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds.

Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Hvis kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan kommunen forsøge at bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne til ordinær beboelse. Dette vil i givet fald skulle ske efter bestemmelserne anført under Midlertidige Udlejningsvanskeligheder.

Hvis der ikke er forventning om, at ældreboligerne skal anvendes til den berettigede personkreds på et senere tidspunkt, skal kommunen ikke bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne uden for den berettigede personkreds. Kommunen skal i stedet forsøge at få afviklet ældreboligerne ved ommærkning, ændret anvendelse, salg eller nedrivning.

Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Ifølge udlejningsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, kan ældreboliger udlejes til andet end beboelse, hvis de på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke

kan udlejes til beboelse, Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds. Denne mulighed omfatter ikke en hel afdeling, men kun dem eller de boliger, som ikke kan udlejes til beboelse. Lejeforholdet mellem udlejer og lejer skal være tidsbegrænset, således at boligerne igen kan udlejes til beboelse, hvis behovet ændrer sig.

Bygningssejeren og kommunalbestyrelsen må tage skridt til at finde en anden løsning end ovennævnte ved permanente udlejningsvanskeligheder, f. eks. ved salg, nedrivning eller anden anvendelse (ommærkning)

Nedlægning

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at nedlægge boligerne som almene boliger med henblik på enten anden anvendelse til kommunalt formål, salg eller nedrivning.

Kommunen indberetter nedlæggelsen af de almene boliger til Udbetaling Danmark med henblik på Udbetaling Danmark stillingtagen til, om forudsætningen for støtten er ændret, således at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt restgæld på støttede lån skal indfries samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån jfr. almenboliglovens § 28, stk. 4-.

Når kommunalbestyrelsen beslutter at anvende bygningen for de almene ældreboliger som botilbud efter serviceloven vil eventuel restgæld, som ikke bliver indfriet, skulle belaste kommunens låneramme. Det er ikke muligt at deponere i stedet for.

Bibeholdes bygningen med de nedlagte ældreboliger i kommunalt regi efter nedlæggelsen, bibeholdes en indbetalingsforpligtelse for udamortierede lån til Landsbyggefonden indtil bygningen enten nedrives eller overdrages/sælges til 3. mand (ej almene boligorganisationer eller S/I almen boligorganisation). Der foreligger imidlertid eksempler på, at Landsbyggefonden efter ansøgning har givet dispensation til at frafalde denne indbetalingsforpligtelse ved f. eks. fremtidig anvendelse af bygningerne til midlertidige boliger (§ 107) eller længere boliger (§ 108) efter serviceloven.

Ommærkning

Da kommuner jfr. almenlovens bestemmelser alene kan opføre og drive almene ældreboliger, har kommunen ingen mulighed for omdannelse af nedlagte almene ældreboliger til andre almene boligtyper.

Salg/nedrivning

Kommunalt ejede almene ældreboliger kan med kommunalbestyrelsens samtykke overgå til at være en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende institution. Overdragessummen fastsættes til restgældende på støttede lån og meddelte tilsagn om støtte overføres og garantier for lån vedstås i overensstemmelse med almenboliglovens § 27, stk. 8. Denne mulighed kan være relevant, når kommunalt ejede almene ældreboliger ønskes ommærket til almene familie- eller ungdomsboliger i regi af en almen boligorganisation.

Ønsker kommunalbestyrelsen bygningerne med de nedlagte almene ældreboliger solgt til 3. mand, vil dette skulle ske efter de for kommuner gældende regler, d.v.s. efter offentligt udbud jfr. kommunestyrelseslovens § 68 samt bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (udbudsbekendtgørelsen).

Efter nedlæggelse som alment byggeri, kan kommunen vælge at nedrive bygningerne med henblik på opførelse af andet byggeri til kommunalt formål eller med henblik på at sælge grunden efter foranstående bestemmelser om salg af kommunal ejendom. I begge tilfælde vil indbetalingsforpligtelse for udamortiserede lån til Landsbyggefonden blive ophævet efter indberetning om salg/nedrivning til Landsbyggefonden.

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation

Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Samme bestemmelser for udlejning til andre boligsøgende uden for den berettigede personkreds, som anført under Kommunale almene boliger.

Hvis det er kommunen, som har anvisningsretten til boligorganisationens ældreboliger, er det kommunen, som bestemmer, hvilke boligsøgende uden for den berettigede personkreds, som bygningsejeren skal udleje boligerne til.

Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Hvis kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan boligorganisationen med kommunens godkendelse udleje ældreboligerne som familie- eller ungdomsboliger jfr. almenboliglovens § 54, stk. 1, 1. og 2. pkt.

Udlejningen skal i disse situationer ske efter de regler, som gælder for disse boligtyper, d.v.s. at familieboliger udlejes efter venteliste, ligesom kommunen har anvisningsret til en del af boligerne efter almenboliglovens § 59, ligesom udlejning som ungdomsboliger, skal ske til den berettigede personkreds, som er unge uddannelsessøgende og andre unge med behov for en ungdomsbolig jfr. almenboliglovens § 52, stk. 1.

Ved denne form for udlejning bevarer boligerne deres mærkning som ældreboliger. Kommunen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed igen skal udlejes som ældreboliger, jfr. almenboliglovens § 55, stk. 6, sidste pkt.

Er der generelt ikke efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds og kommunen vurderer, at der heller ikke på længere sigt kommer efterspørgsel efter ældreboligerne, skal kommunen og bygningsejeren som udgangspunkt afvikle ældreboligerne.

Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Samme bestemmelser, som anført under Kommunale almene ældreboliger

Ommærkning

Vurderer kommunen, at der i kommunen er et udækket behov for en anden boligtype end ældreboliger, kan det overvejes at optage forhandling med bygningsejer om eventuel omdannelse af boligerne til familieboliger eller ungdomsboliger. En omdannelse vil naturligvis forudsætte, at boligerne opfylder de krav, der stilles til familie- eller ungdomsboliger, eksempelvis må ungdomsboliger ikke være større end 50 m².

Mulighederne for omdannelse følger af almenboliglovens §§ 3-5. En ommærkning kræver en aftale mellem kommunen og boligorganisationen.

Efter ommærkningen udlejes boligerne efter de udlejningsregler, som gælder for henholdsvis familie- og ungdomsboliger. En ommærkning til familie- og/eller ungdomsboliger betyder, at kommunens anvisningsforpligtelse ophæves, hvilket betyder, at kommunen ikke længere er forpligtet til at betale tomgangsleje.

Har kommunen f. eks. et behov for udslningsboliger, kan de omdannede boliger anvendes til dækning af dette behov. En udslningsbolig er jfr. almenboliglovens § 63, stk. 2, en almen familiebolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige botilbud eller forsorgshjem efter §§ 107 eller 110 i lov om social service.

Jfr. almenboliglovens § 161, stk. 1 og 2, kan der etableres botilbud efter serviceloven i eksisterende alment byggeri. Jfr. almenboliglovens § 161, stk. 3, skal disse boliger udgøre en selvstændig afdeling. Lokalerne til botilbuddet udlejes til kommunen efter reglerne for erhvervsleje jfr. almenboliglovens § 161, stk. 3.

De boliger, som anvendes til nye afdeling skal nedlægges som almene familieboliger, hvilket skal indberettes til Udbetaling Danmark med henblik på afgørelse om forudsætningen for støtte fremadrettet. Kommunens lejekontrakt med boligorganisationen indebærer, at kommunen skal benytte eventuel ledig låneramme eller deponerer.

De ommærkede boliger kan ommærkes igen, hvis der bliver behov for dette.

Ombygning til almene ungdomsboliger med støtte

Forudsat, at der ved en eventuel ombygning af de omdannede ældreboliger til almene ungdomsboliger, sker en tilvækst af boliger, kan kommunen på statens vegne give tilsagn og ydelsesstøtte til etableringen, jfr. almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 5.

Salg/Nedlægning

Hvis ommærkning af de ledige ældreboliger ikke er en løsning på udlejningsvanskelighederne, giver almenboligloven desuden mulighed for at sælge boligerne til anden side eller alternativt at nedrive boligerne, jfr. Almenboliglovens §§ 27-28.

I forbindelse med ansøgning om salg eller nedrivning skal bygningsejeren i samarbejde med kommunen foretage en grundig analyse af den pågældende afdelings udlejningsvanskeligheder. Analysen skal desuden indeholde statistiske data for ledige ældreboliger, lejetab, antal måneder, som boligerne ikke har været lejet ud i året og aktuelle tomme boliger.



Kommunalbestyrelsen skal godkende salg eller nedrivning af en almen boligorganisations ejendom, jfr. almenboliglovens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 1. Da salget omfatter almene boliger, skal salget eller nedrivningen tillige godkendes af Boligministeriet jævnfør almenboliglovens § 27, stk. 2 og § 28, stk. 2.

I henhold til almenboliglovens § 27, stk. 5, skal salg af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforhold på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien i handel og vandel. Hvis afhændelsen sker til en kommune skal overdragelsestidspunktet mindst svare til den værdi, som vurderingsmyndigheden har fastsat, jfr. almenboliglovens § 27, stk. 6.

Kommunalbestyrelsen indberetter salg eller nedrivning af almene boliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør om forudsætningerne for støtten er ændret således, at den helt eller delvist bortfalder for fremtiden, hvorvidt lån skal indfries, samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån, jfr. almenboliglovens § 28, stk. 4-5.

En andel af et nettoprovenu vil endvidere skulle indbetales til Landsbyggefonden i henhold til § 21, i Regulativ om indbetaling til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden. Landsbyggefondens krav fastsættes med udgangspunkt i nutidsværdiberegning af indbetalinger, som ville være kommet til Landsbyggefonden, hvis ikke boligerne ophørte med at være almene boliger

Randers, den 18. august 2022
BDO
Consulting

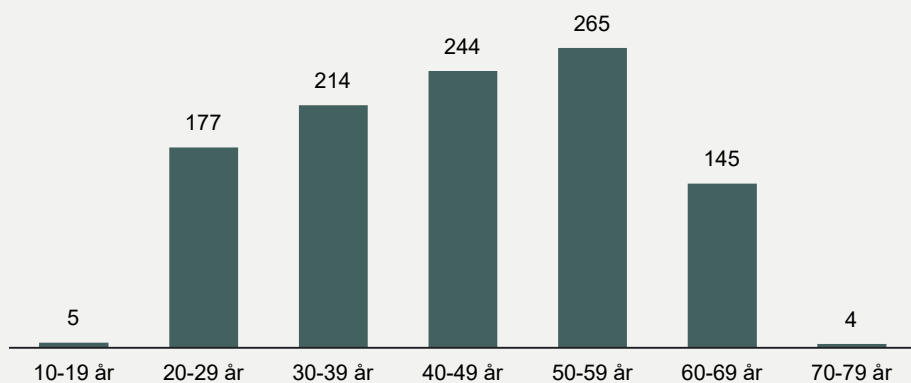
Bilag 4. Gennemgang af nøgletal ift kompetenceniveau og rekrutteringspotentiale

Center for Handicap og Psykiatri

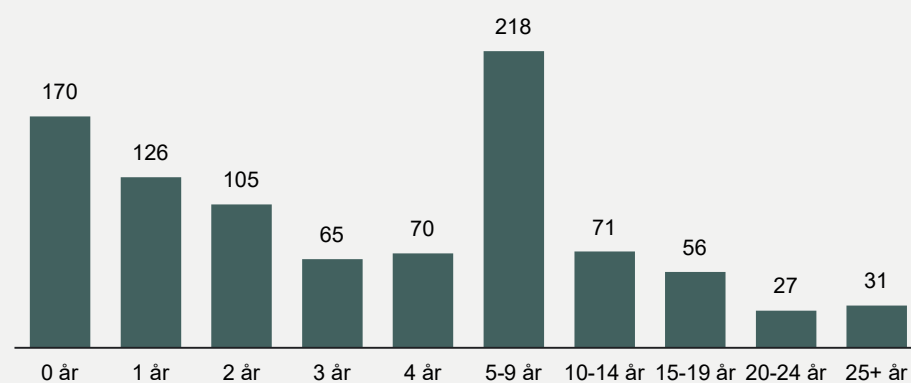
Antal årsværk fordelt på...

Alle tal er opgjort pr. august 2023

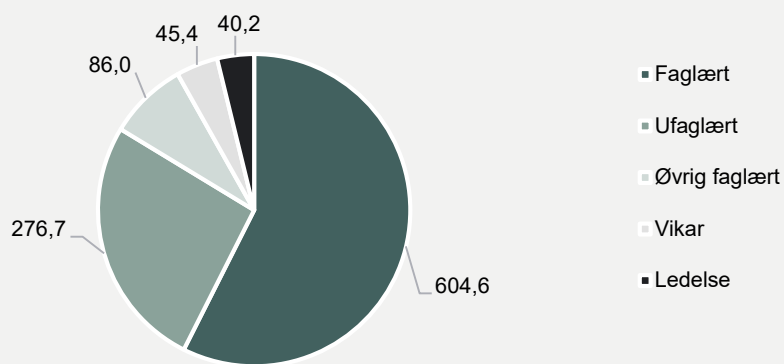
Alder



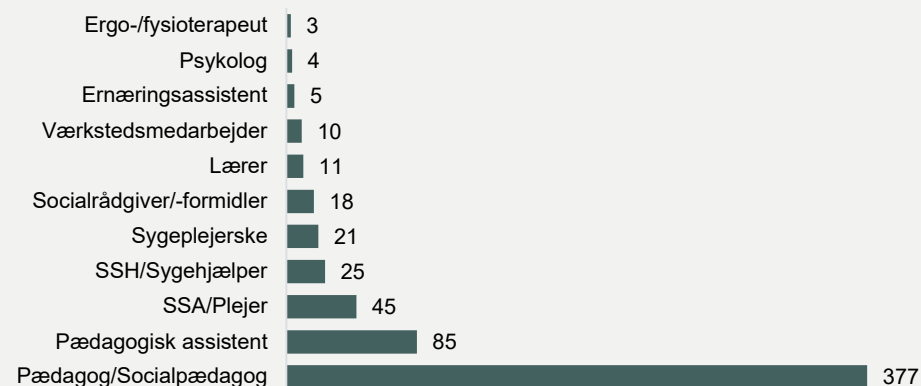
Anciennitet



Faglært/ufaglært



Faggrupper

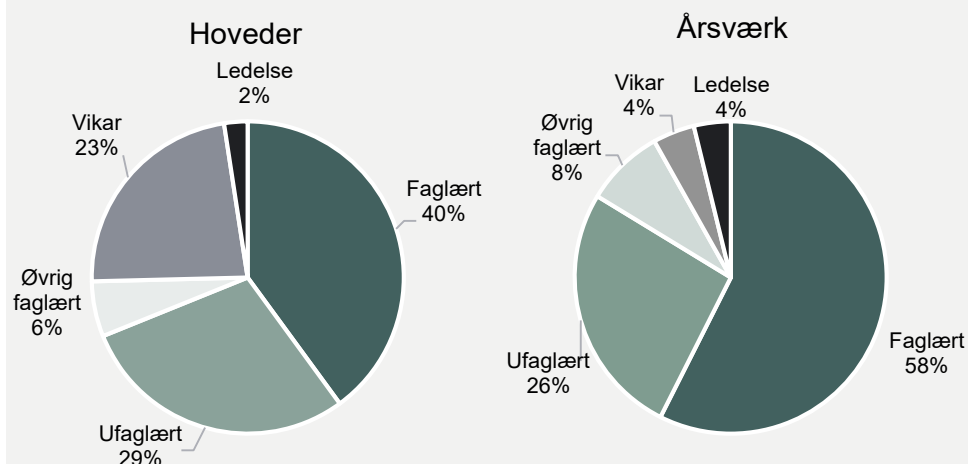
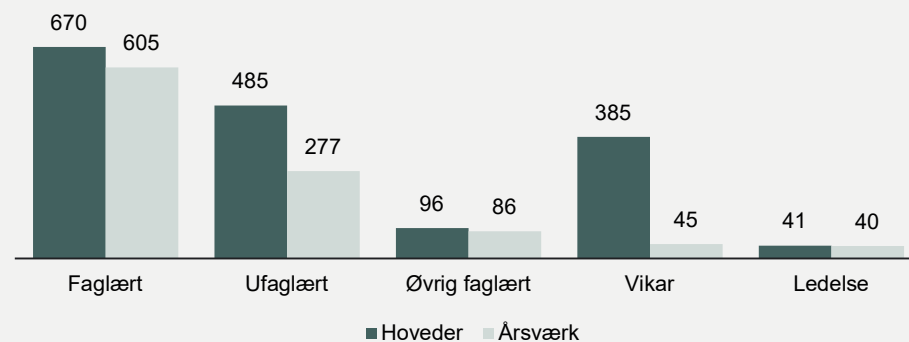


Kompetenceprofiler fordelt på faglært, ufaglært mv.

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal hoveder*					
	Faglært	Ufaglært	Øvrig faglært	Vikar	Ledelse
CHP - Tilbudsområdet	670	485	96	385	41
ACV - Autisme Center Vestsjælland	232	154	19	84	15
ACV - Børn, Unge, Undervis. og Voksenomr.	107	52		31	6
ACV - Staben og Ordinære botilbud	126	102	19	53	9
CPUS - Center for Psykosocial Udvikling	85	19	6	18	4
CPUS - Bo- og døgntilbudsområdet	42			9	1
CPUS - Centeradministration	1	8	1		
CPUS - Neuropædagogisk område	17	6		5	1
CPUS - Ungeområdet under 30 år	10	3		4	
CPUS - Voksenområdet over 30 år	15	2	2		1
CPUS - Økonomi og Administration			3		1
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	29	9	51	8	4
CSU - Arbejdsliv og Tale/Hjerne	6		19		1
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse					1
CSU - Læse/Psykiatri, Høre og Syn/IKT		1	26	1	1
CSU - Sekretariat			3		
CSU - Service			1		
CSU - Særlig tilrettelagt Ungdomsuddannelse	23	8	2	7	1
Forsorgscenter Toften	32	6	3	14	2
Forsorgscenter Toften					2
Toften § 85 - Støttefunktioner	16				
Toften § 99 - Kontakt og Støtte	4				
Toften medarbejder	12	6	3	14	
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	33	1	5		3
RCS - Behandlingsafdelinger	31	1	1		2
RCS - Centeradministration	2		4		
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse					1
SPS - Specialcenter Slagelse	229	163	8	65	10
SPS - Administration og udvikling	5	3	6		
SPS - Pædagogiske tilbud	224	160	2	65	9
SPS - Specialcenter Slagelse					1
VASAC Slagelse	30	141	4	198	3
VASAC Erhvervscenter §103	19	2			
VASAC Kulturhuset §104	10				
VASAC Ledsagerordningen		139	1		
VASAC Medarbejderløn				198	
VASAC Slagelse	1		3		3

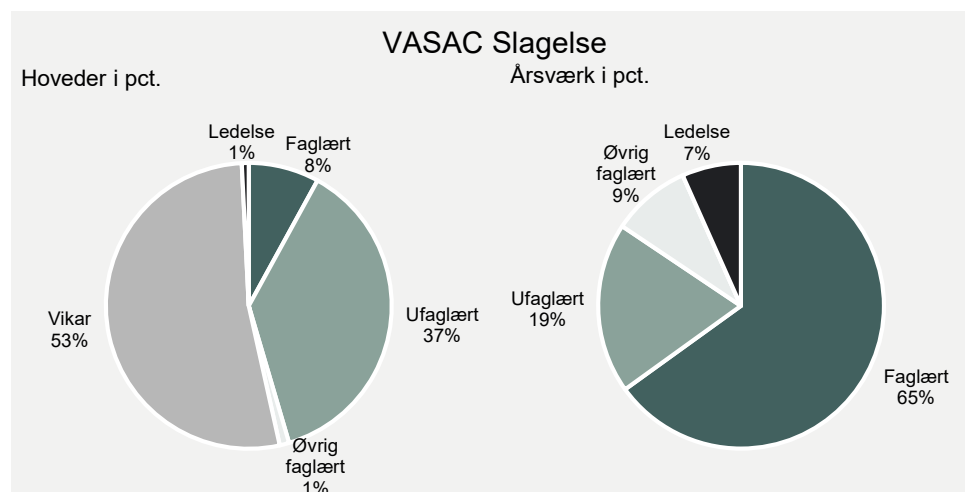
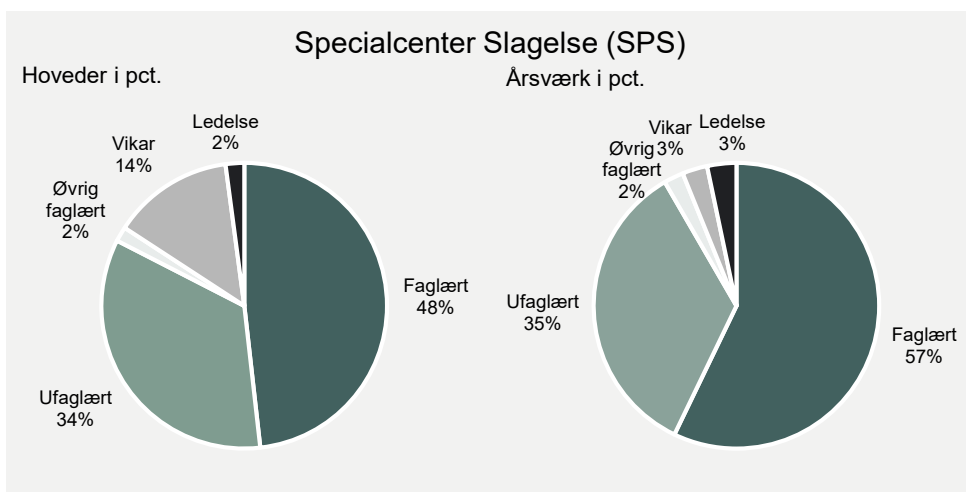
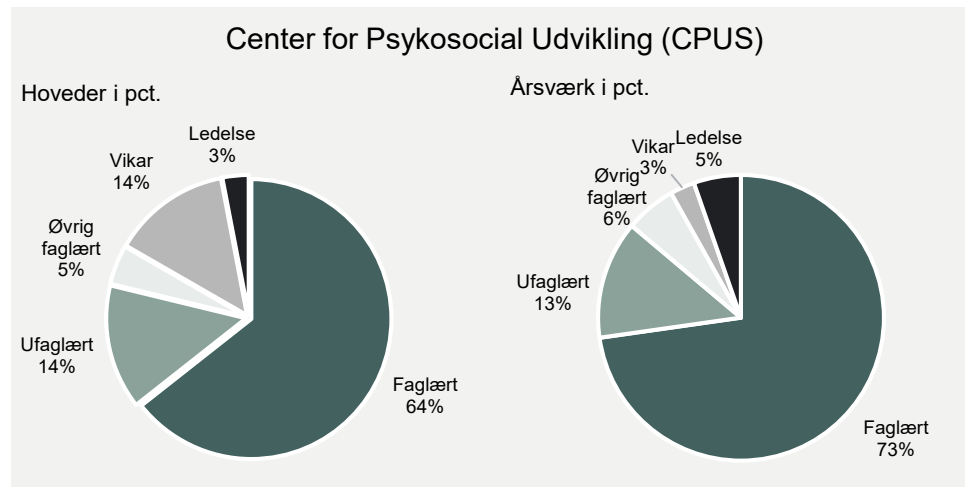
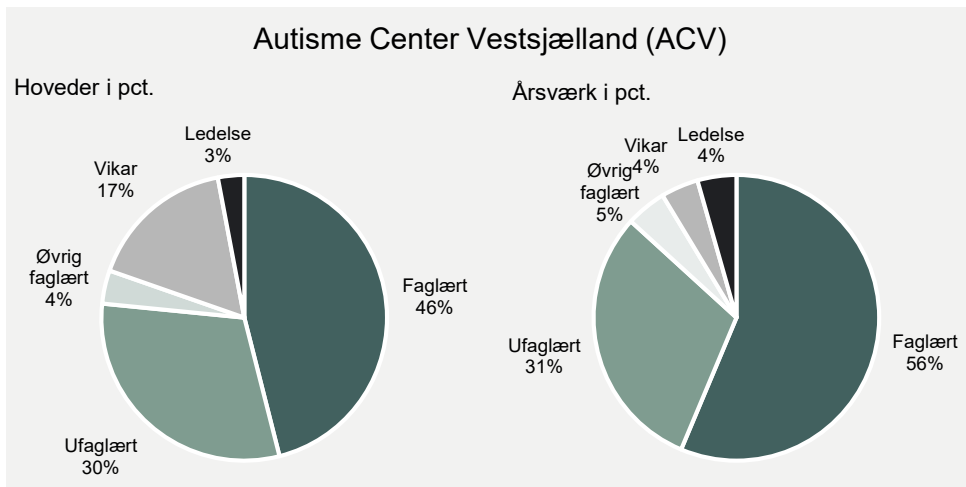
Ansatte fordelt på faglærte, ufaglærte, øvrige faglærte, vikarer og ledelse



* Bemærk at flere ufaglærte er ansat i fx 8 timers stillinger til dækning af weekend. Herudover er tallene trukket i august 2023, hvor der er ansat flere ufaglærte i sommerferievikariater.

Faglærte hoveder i pct. på faggrupper og virksomheder

Alle tal er opgjort pr. august 2023

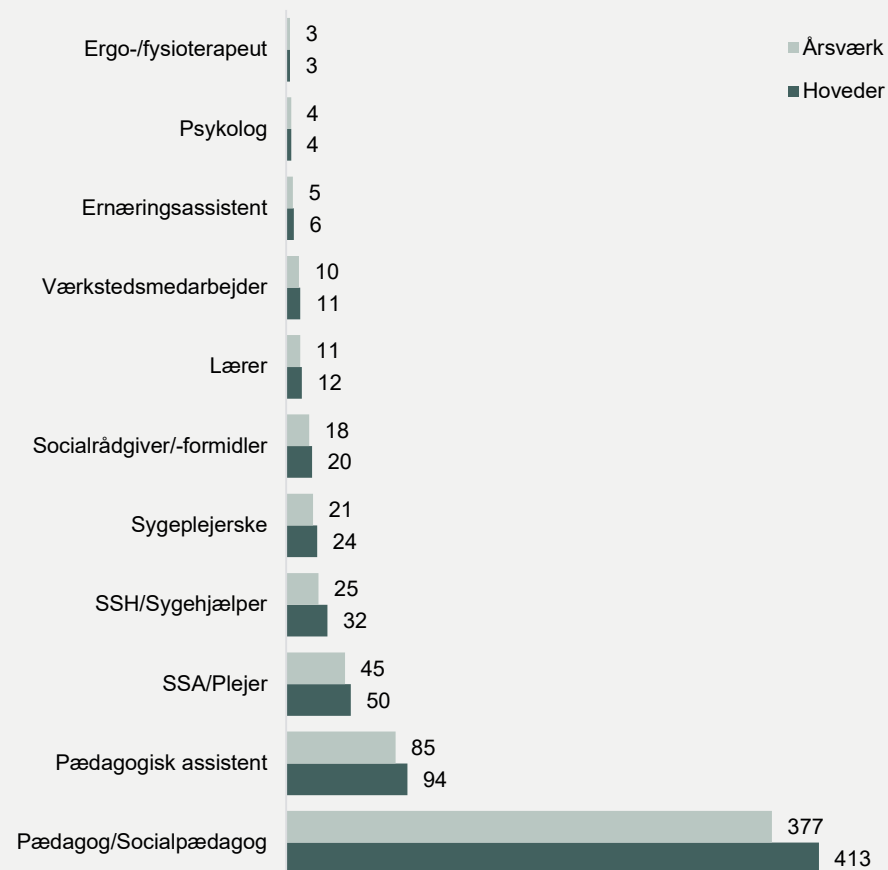


Faglærte fordelt på faggrupper

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal faglærte		
	Hoveder	Årsværk
CHP - Tilbudsområdet	670	604,6
ACV - Autisme Center Vestsjælland	232	206,9
ACV - Børn, Unge, Undervis. og Voksenomr	107	96,5
ACV - Staben og Ordinære botilbud	126	110,5
CPUS - Center for Psykosocial Udvikling	85	78,2
CPUS - Bo- og døgntilbudsområdet	42	37,5
CPUS - Centeradministration	1	0,9
CPUS - Neuropædagogisk område	17	16,1
CPUS - Ungeområdet under 30 år	10	9,3
CPUS - Voksenområdet over 30 år	15	14,3
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	29	26,3
CSU - Arbejdsliv og Tale/Hjerne	6	5,9
CSU - Særlig tilrettelagt Ungdomsuddannelse	23	20,4
Forsorgscenter Toften	32	31,1
Toften § 85 - Støttefunktioner	16	15,9
Toften § 99 - Kontakt og Støtte	4	4,0
Toften medarbejder	12	11,3
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	33	30,6
RCS - Behandlingsafdelinger	31	28,6
RCS - Centeradministration	2	2,0
SPS - Specialcenter Slagelse	229	204,2
SPS - Administration og udvikling	5	4,9
SPS - Pædagogiske tilbud	224	199,4
VASAC Slagelse	30	27,2
VASAC Erhvervscenter §103	19	17,6
VASAC Kulturhuset §104	10	8,6
VASAC Slagelse	1	1,0

Antal faglærte fordelt på faggrupper

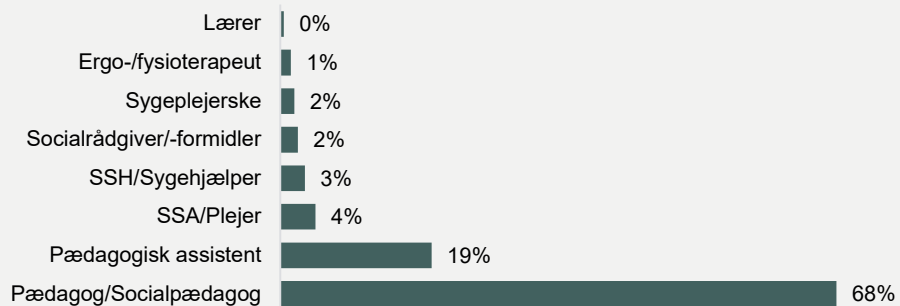


Faglærte hoveder i pct. på faggrupper og virksomheder

Alle tal er opgjort pr. august 2023

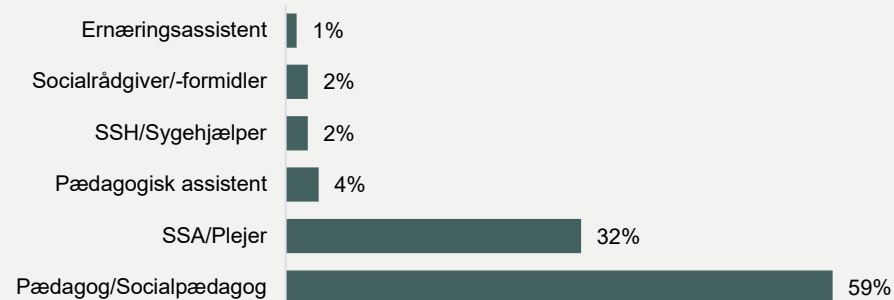
Autisme Center Vestsjælland (ACV)

Hoveder i pct.



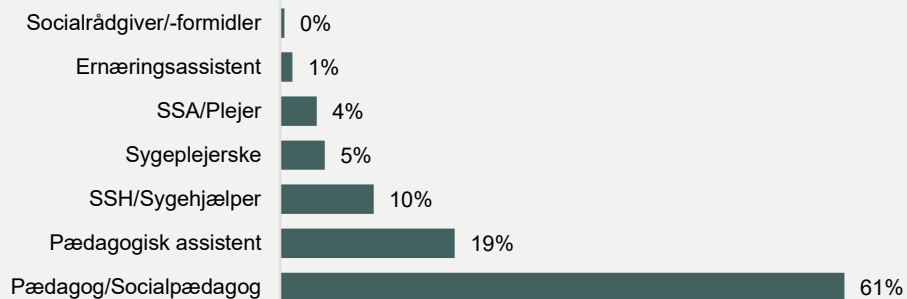
Center for Psykosocial Udvikling (CPUS)

Hoveder i pct.



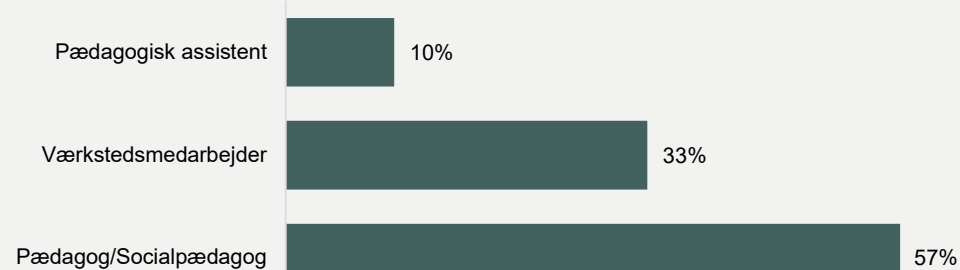
Specialcenter Slagelse (SPS)

Hoveder i pct.



VASAC Slagelse

Hoveder i pct.



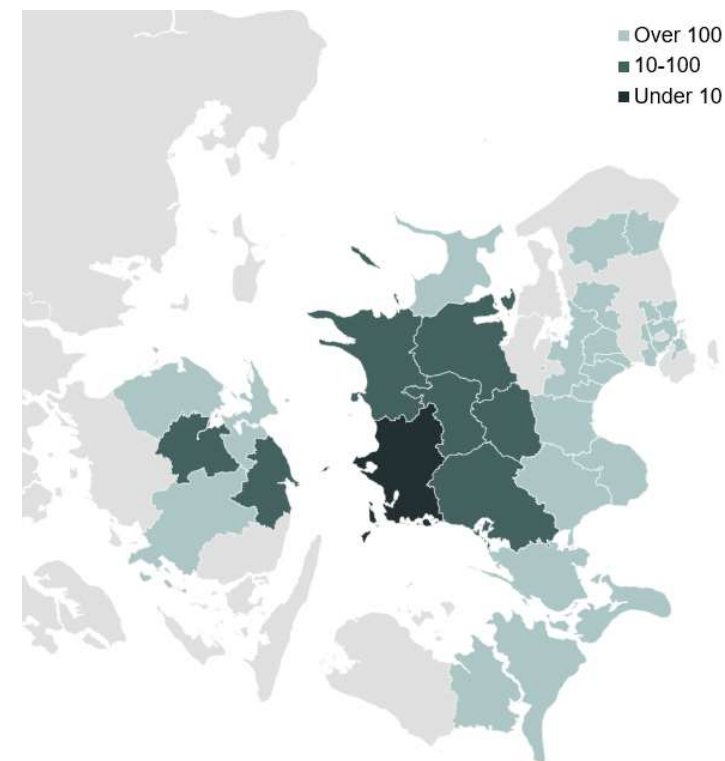
Årsværk på bopælskommune

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal hoveder og årsværk		
	Hoveder	Årsværk
ACV - Autisme Center Vestsjælland	501	384,6
ACV - Børn, Unge, Undervis. og Voksenomr.	196	153,1
ACV - Staben og Ordinære botilbud	306	231,5
CPUS - Center for Psykosocial Udvikling	132	105,5
CPUS - Bo- og døgntilbudsområdet	60	44,7
CPUS - Centeradministration	2	1,9
CPUS - Neuropædagogisk område	29	23,8
CPUS - Ungeområdet under 30 år	17	13,2
CPUS - Voksenområdet over 30 år	20	18,0
CPUS - Økonomi og Administration	4	3,9
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	99	82,4
CSU - Arbejdsliv og Tale/Hjerne	26	24,3
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	1	1,0
CSU - Læse/Psykiatri, Høre og Syn/IKT	29	24,2
CSU - Sekretariat	3	3,0
CSU - Service	1	0,3
CSU - Særlig tilrettelagt Ungdomsuddannelse	39	29,7
Forsorgscenter Toften	57	44,5
Forsorgscenter Toften	2	2,0
Toften § 85 - Støttefunktioner	16	15,9
Toften § 99 - Kontakt og Støtte	4	4,0
Toften medarbejder	35	22,7
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	42	39,5
RCS - Behandlingsafdelinger	35	32,6
RCS - Centeradministration	6	5,9
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	1	1,0
SPS - Specialcenter Slagelse	470	354,2
SPS - Administration og udvikling	14	13,2
SPS - Pædagogiske tilbud	455	340,1
SPS - Specialcenter Slagelse	1	1,0
VASAC Slagelse	373	42,2
VASAC Erhvervscenter §103	21	19,4
VASAC Kulturhuset §104	10	8,6
VASAC Ledsagerordningen	140	7,2
VASAC Medarbejderløn	198	0,0
VASAC Slagelse	7	7,0

Antal årsværk på bopælskommune		
	Hoveder	Årsværk
Slagelse	1.198	741,9
Kalundborg	96	69,3
Sorø	88	62,8
Næstved	83	58,0
Holbæk	25	20,5
Ringsted	29	18,0
Nyborg	19	17,3
Odense	19	12,9
København	23	9,4
Køge	9	5,8
Faxe	7	5,6
Roskilde	4	3,9
Lejre	3	2,9
Guldborgsund	4	2,1
Rødovre	2	1,8
Kerteminde	2	1,8
Fredensborg	2	1,3
Odsherred	3	1,0
Faaborg-Midtfyn	1	1,0
Hvidovre	1	1,0
Nordfyns	1	1,0
Vordingborg	3	1,0
Høje-Taastrup	1	0,9
Stevns	2	0,9
Greve	1	0,9
Gladsaxe	2	0,9
Gentofte	1	0,8
Hillerød	1	0,4
Egedal	1	0,0
Ishøj	1	0,0
Solrød	1	0,0

Antal årsværk på bopælskommune

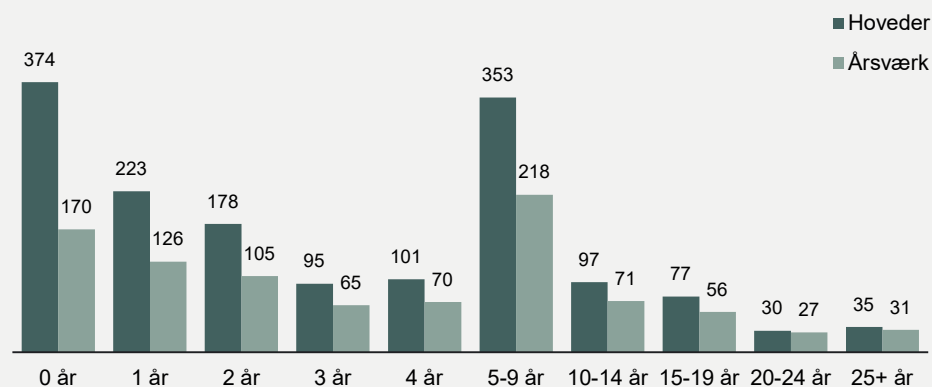


Ansatte fordelt på tiltrædelsesår

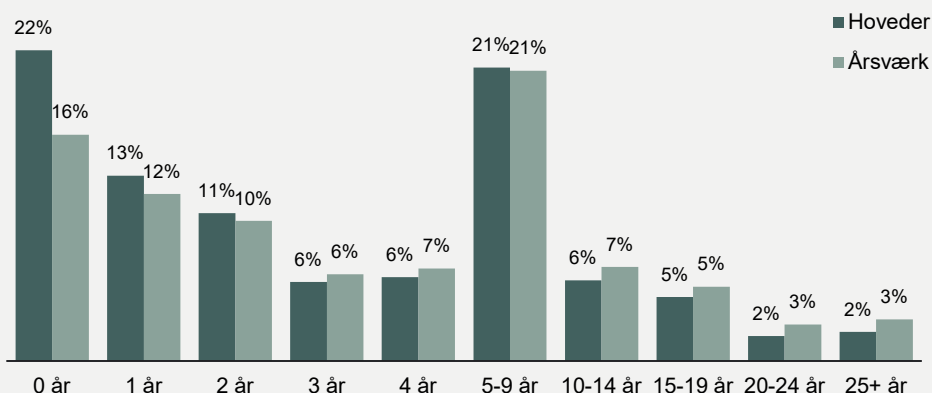
Alle tal er opgjort pr. august 2023

Ansatte (hoveder og årsværk)		
	Hoveder	Årsværk
ACV - Autisme Center Vestsjælland	501	384,6
ACV - Børn, Unge, Undervis. og Voksenomr.	196	153,1
ACV - Staben og Ordinære botilbud	306	231,5
CPUS - Center for Psykosocial Udvikling	132	105,5
CPUS - Bo- og døgntilbudsområdet	60	44,7
CPUS - Centeradministration	2	1,9
CPUS - Neuropædagogisk område	29	23,8
CPUS - Ungeområdet under 30 år	17	13,2
CPUS - Voksenområdet over 30 år	20	18,0
CPUS - Økonomi og Administration	4	3,9
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	99	82,4
CSU - Arbejdsliv og Tale/Hjerne	26	24,3
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	1	1,0
CSU - Læse/Psykiatri, Høre og Syn/IKT	29	24,2
CSU - Sekretariat	3	3,0
CSU - Service	1	0,3
CSU - Særlig tilrettelagt Ungdomsuddannelse	39	29,7
Forsorgscenter Tofte	57	44,5
Forsorgscenter Tofte	2	2,0
Tofte § 85 - Støttefunktioner	16	15,9
Tofte § 99 - Kontakt og Støtte	4	4,0
Tofte medarbejder	35	22,7
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	42	39,5
RCS - Behandlingsafdelinger	35	32,6
RCS - Centeradministration	6	5,9
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	1	1,0
SPS - Specialcenter Slagelse	470	354,2
SPS - Administration og udvikling	14	13,2
SPS - Pædagogiske tilbud	455	340,1
SPS - Specialcenter Slagelse	1	1,0
VASAC Slagelse	373	42,2
VASAC Erhvervscenter §103	21	19,4
VASAC Kulturhuset §104	10	8,6
VASAC Ledsagerordningen	140	7,2
VASAC Medarbejderløn	198	0,0
VASAC Slagelse	7	7,0

Antal ansatte fordelt på anciennitet



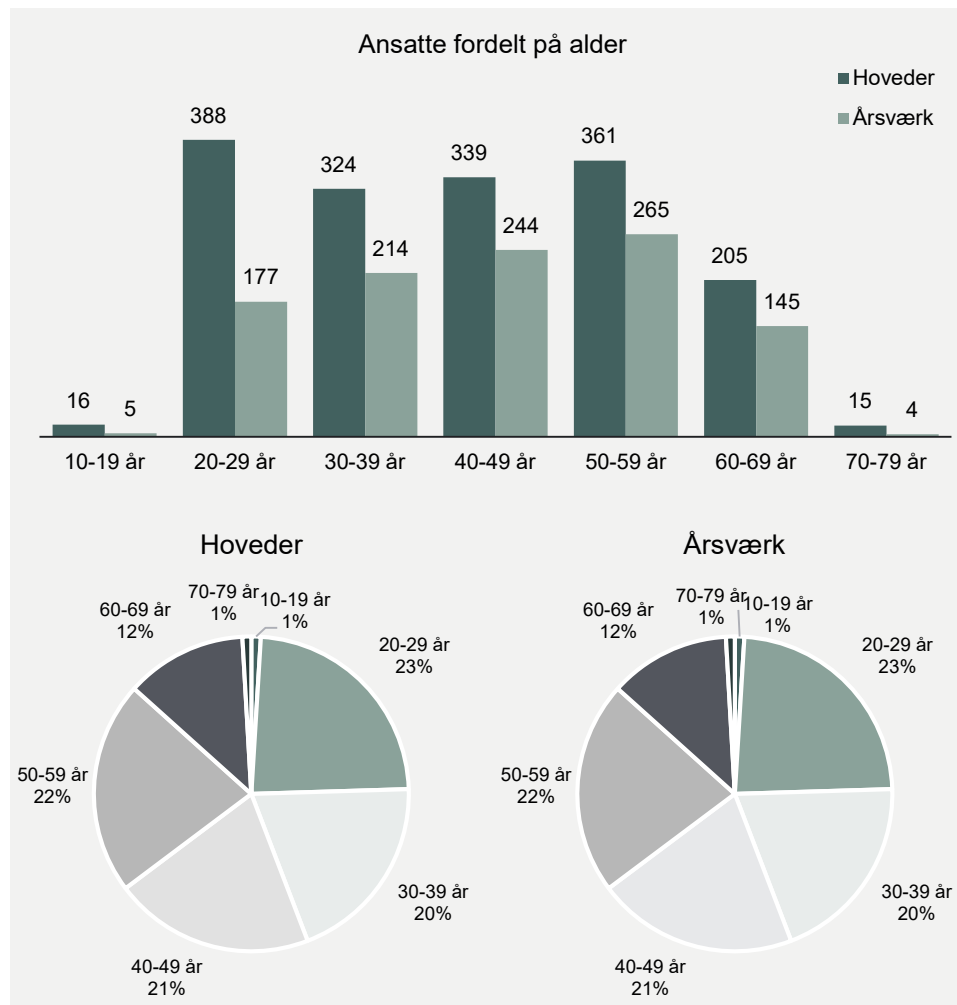
Andel ansatte i pct. fordelt på anciennitet



Ansatte fordelt på alder

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Ansatte	Hoveder	Årsværk
ACV - Autisme Center Vestsjælland	501	384,6
ACV - Børn, Unge, Undervis. og Voksenomr.	196	153,1
ACV - Staben og Ordinære botilbud	306	231,5
CPUS - Center for Psykosocial Udvikling	132	105,5
CPUS - Bo- og døgntilbudsområdet	60	44,7
CPUS - Centeradministration	2	1,9
CPUS - Neuropædagogisk område	29	23,8
CPUS - Ungeområdet under 30 år	17	13,2
CPUS - Voksenområdet over 30 år	20	18,0
CPUS - Økonomi og Administration	4	3,9
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	99	82,4
CSU - Arbejdsliv og Tale/Hjerne	26	24,3
CSU - Center for Specialundervisning Slagelse	1	1,0
CSU - Læse/Psykiatri, Høre og Syn/IKT	29	24,2
CSU - Sekretariat	3	3,0
CSU - Service	1	0,3
CSU - Særlig tilrettelagt Ungdomsuddannelse	39	29,7
Forsorgscenter Toften	57	44,5
Forsorgscenter Toften	2	2,0
Toften § 85 - Støttefunktioner	16	15,9
Toften § 99 - Kontakt og Støtte	4	4,0
Toften medarbejder	35	22,7
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	42	39,5
RCS - Behandlingsafdelinger	35	32,6
RCS - Centeradministration	6	5,9
RCS - Rusmiddelcenter Slagelse	1	1,0
SPS - Specialcenter Slagelse	470	354,2
SPS - Administration og udvikling	14	13,2
SPS - Pædagogiske tilbud	455	340,1
SPS - Specialcenter Slagelse	1	1,0
VASAC Slagelse	373	42,2
VASAC Erhvervscenter §103	21	19,4
VASAC Kulturhuset §104	10	8,6
VASAC Ledsagerordningen	140	7,2
VASAC Medarbejderløn	198	0,0
VASAC Slagelse	7	7,0



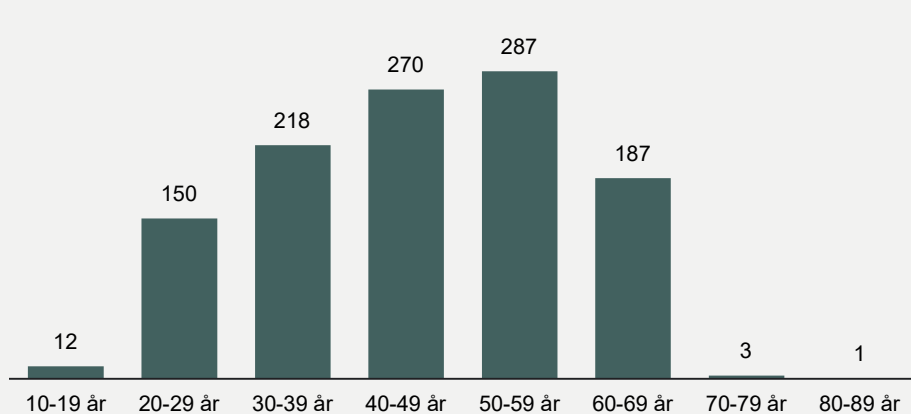
Bilag 5. Gennemgang af nøgletal ift kompetenceniveau og rekrutteringspotentiale

Center for Sundhed og Ældre

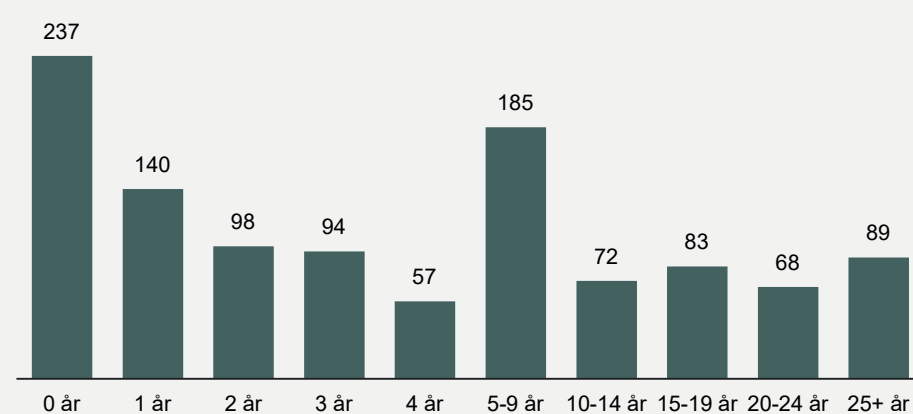
Antal årsværk fordelt på...

Alle tal er opgjort pr. august 2023

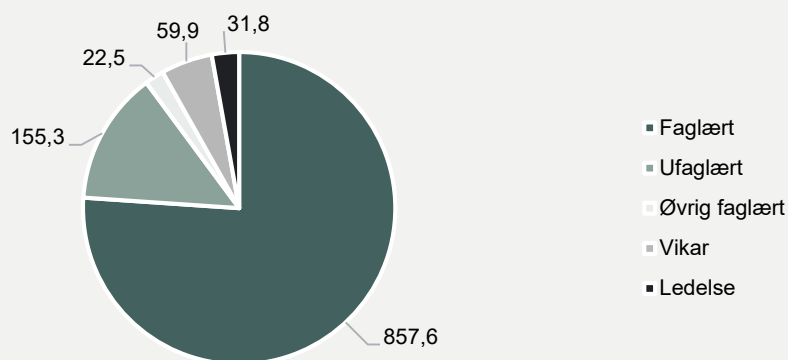
Alder



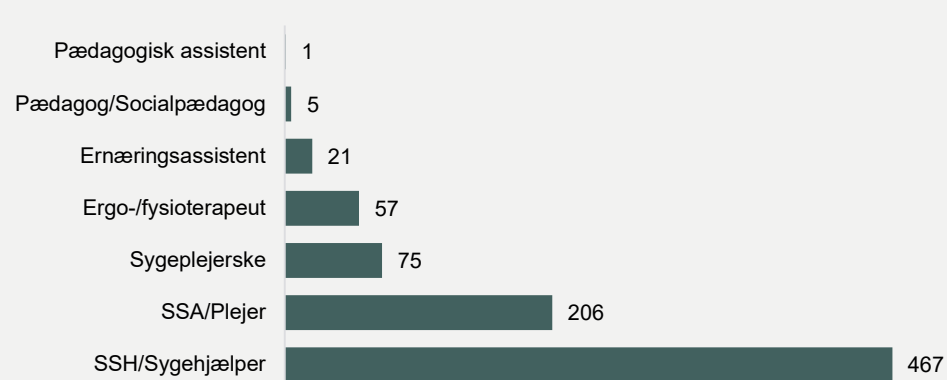
Anciennitet



Faglært/ufaglært



Faggrupper

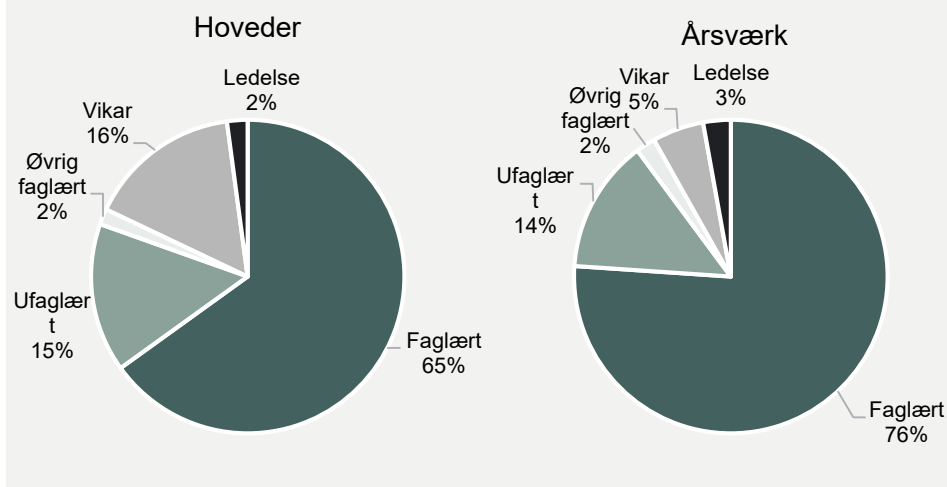
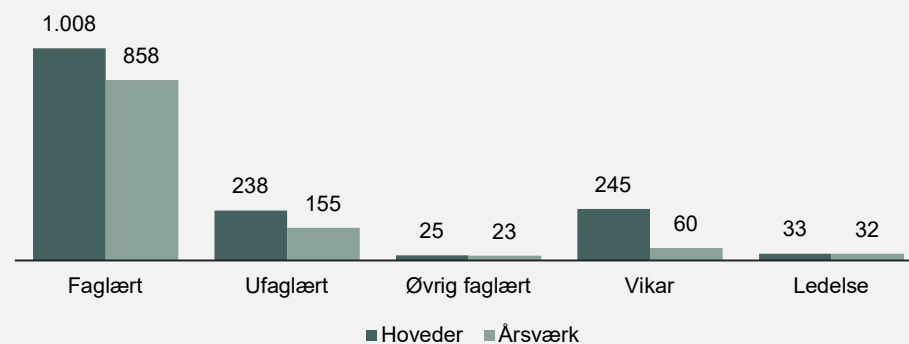


Kompetenceprofiler fordelt på faglært, ufaglært mv.

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal hoveder(*)					
	Faglært	Ufaglært	Øvrig faglært	Vikar	Ledelse
Hjemmeplejen og Sygeplejen	507	128	2	97	14
Hjemmeplejen	448	128	1	93	12
Hjemmeplejen FÆLLES			1		
Område Boeslunde	42	13		2	1
Område Dalmose og Nat Slagelse	61	10		3	1
Område Grevsensgade	36	12		3	1
Område Grønningen	30	8		20	1
Område Halskovvej	42	13		10	1
Område Holbækvej	33	7		17	1
Område Kalundborgvej	37	10		7	1
Område Kongehaven	36	15		8	1
Område Omø og Præstevangen	46	15		8	2
Område Parkvej og Agersø	47	8		14	1
Område Skovparken	38	17		1	1
Hjemmeplejen og Sygeplejen					1
Sygeplejen	59		1	4	1
Madservice	16	2	1		1
Madservice					1
Madservice Hashøj	8	1			
Madservice Skovvang	8	1	1		
Plejecentre	436	97	1	149	13
Hjemmet ved Noret	25			10	1
Plejecenter Bjergbyparken og Kr. Stil.	42	7		11	1
Plejecenter Blomstergården	147	31		45	3
Plejecenter Lützensvej	35	8		14	1
Plejecenter Møllebakken	23	5		7	1
Plejecenter Q4	32	7		10	1
Plejecenter Quistgården og Solbakken	49	5		14	1
Plejecenter Skovvang	36	18		20	1
Plejecenter Smedegade	48	16		22	2
Plejecentre			1		1
Sundhedstilbud	50	11	21	2	5
Aktivitetscentre og Forebyggelse	5	10	20	2	4
Aktivitetscentre	5	9			3
Aktivitetscentre og Forebyggelse					1
Forebyggelse		1	20	2	
Sundhed og Træning	45	1	1		1
Genoptræning Korsør	12	1	1		
Genoptræning Slagelse	21				
Hverdagsrehabiliteringsteam (hjemmeterapi)	12				
Sundhed og Træning					1

Ansatte fordelt på faglærte, ufaglærte, øvrige faglærte, vikarer og ledelse

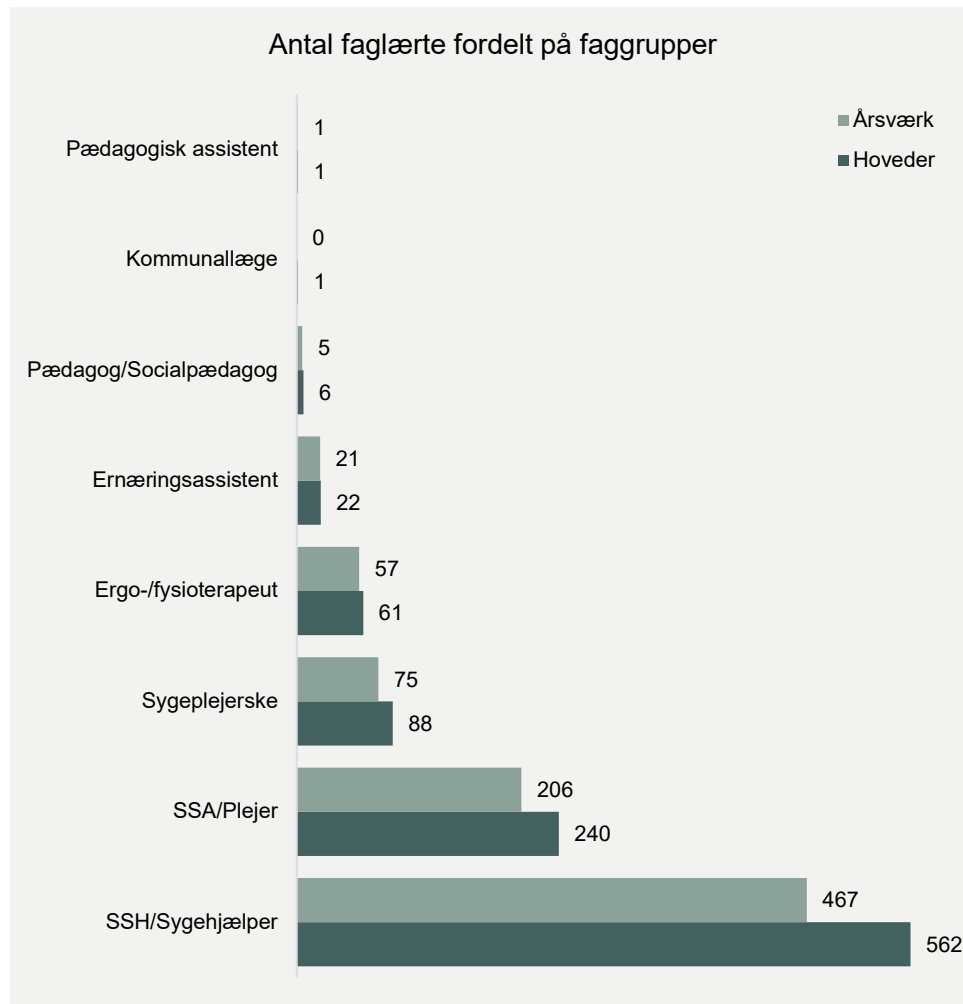


* Bemærk at flere ufaglærte er ansat i fx 8 timers stillinger til dækning af weekend. Herudover er tallene trukket i august 2023, hvor der er ansat flere ufaglærte i sommerferievikariater.

Faglærte fordelt på faggrupper

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal faglærte		
	Hoveder	Årsværk
Hjemmeplejen og Sygeplejen	507	430,3
Hjemmeplejen	448	380,9
Område Boeslunde	42	36,6
Område Dallose og Nat Slagelse	61	46,5
Område Grevsensgade	36	30,9
Område Grønningen	30	26,2
Område Halsskovvej	42	36,0
Område Holbækvej	33	28,2
Område Kalundborgvej	37	33,3
Område Kongehaven	36	30,4
Område Omø og Præstevangen	46	40,0
Område Parkvej og Agersø	47	40,0
Område Skovparken	38	32,8
Sygeplejen	59	49,4
Madservice	16	15,6
Madservice Hashøj	8	7,8
Madservice Skovvang	8	7,8
Plejecentre	436	364,8
Hjemmet ved Noret	25	20,7
Plejecenter Bjergbyparken og Kr. Stil.	42	36,1
Plejecenter Blomstergården	147	124,8
Plejecenter Lützensvej	35	27,2
Plejecenter Møllebakken	23	19,1
Plejecenter Q4	32	25,4
Plejecenter Quistgården og Solbakken	49	39,5
Plejecenter Skovvang	36	31,5
Plejecenter Smedegade	48	40,3
Sundhedstilbud	50	46,9
Aktivitetscentre og Forebyggelse	5	4,8
Aktivitetscentre	5	4,8
Sundhed og Træning	45	42,1
Genoptræning Korsør	12	11,8
Genoptræning Slagelse	21	19,2
Hverdagsrehabiliteringsteam (hjemmeterapi)	12	11,2



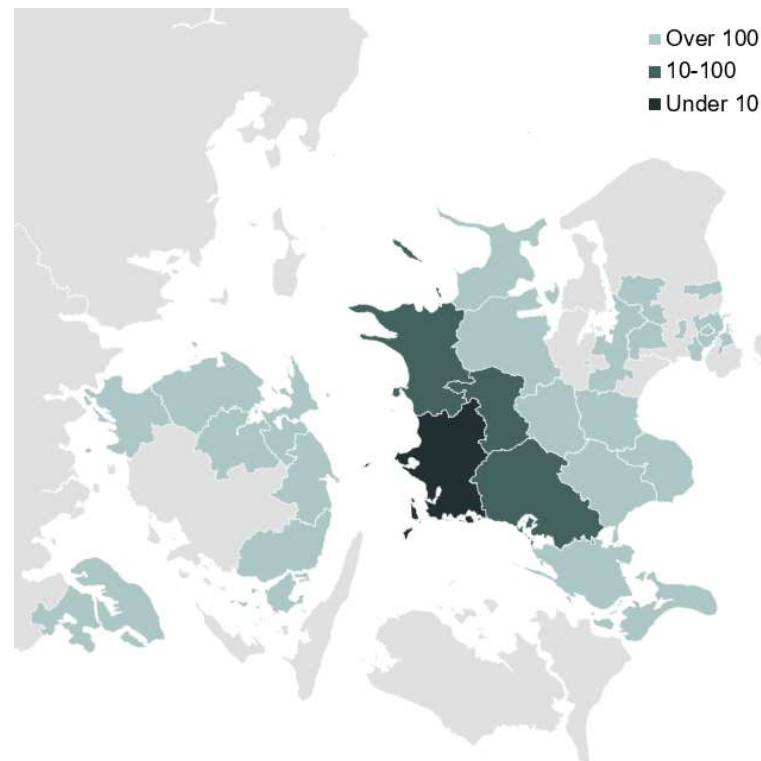
Årsværk på bopælskommune

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Antal hoveder og årsværk		
	Hoveder	Årsværk
Slagelse	744	547,3
Hjemmeplejen	678	494,3
Hjemmeplejen FÆLLES	1	1,0
Område Boeslunde	58	45,6
Område Dalmose og Nat Slagelse	75	54,3
Område Grevsensgade	52	40,6
Område Grønningen	59	37,4
Område Halsskovvej	64	46,0
Område Holbækvej	58	36,6
Område Kalundborgvej	55	41,7
Område Kongehaven	60	41,1
Område Omø og Præstevangen	70	52,0
Område Parkvej og Agersø	70	49,4
Område Skovparken	57	48,6
Hjemmeplejen og Sygeplejen	1	1,0
Sygeplejen	65	51,9
Slagelse	20	19,2
Madservice	1	1,0
Madservice Hashøj	9	8,6
Madservice Skovvang	10	9,6
Slagelse	678	481,1
Hjemmet ved Noret	36	25,6
Plejecenter Bjergbyparken og Kr. Stil.	60	42,1
Plejecenter Blomstergården	223	161,1
Plejecenter Lützensvej	56	34,6
Plejecenter Møllebakken	36	26,6
Plejecenter Q4	50	32,8
Plejecenter Quistgården og Solbakken	69	49,3
Plejecenter Skovvang	65	48,7
Plejecenter Smedegade	88	58,2
Plejecentre	2	1,9
Slagelse	89	79,5
Aktivitetscentre og Forebyggelse	41	35,7
Aktivitetscentre	17	15,7
Aktivitetscentre og Forebyggelse	1	1,0
Forebyggelse	23	19,0
Sundhed og Træning	48	43,9
Genoptræning Korsør	14	12,5
Genoptræning Slagelse	21	19,2
Hverdagsrehabiliteringsteam (hjemmeterapi)	12	11,2
Sundhed og Træning	1	1,0

Antal årsværk på bopælskommune		
	Hoveder	Årsværk
Slagelse	1.309	966,9
Kalundborg	61	46,4
Næstved	52	43,1
Sorø	29	21,8
Ringsted	14	9,6
Odense	7	5,7
Nyborg	6	4,8
København	8	2,3
Holbæk	3	2,0
Kerteminde	2	1,9
Vordingborg	2	1,6
Faxe	2	1,1
Høje-Taastrup	1	1,0
Køge	2	1,0
Middelfart	1	1,0
Nordfyns	1	1,0
Odsherred	1	1,0
Svendborg	1	1,0
Sønderborg	1	1,0
Glostrup	1	0,9
Lyngby-Taarbæk	1	0,9
Stevns	2	0,8
Hvidovre	1	0,2
Egedal	1	0,2
Lejre	1	0,1
Frederiksberg	1	0,0
Roskilde	1	0,0

Antal årsværk på bopælskommune

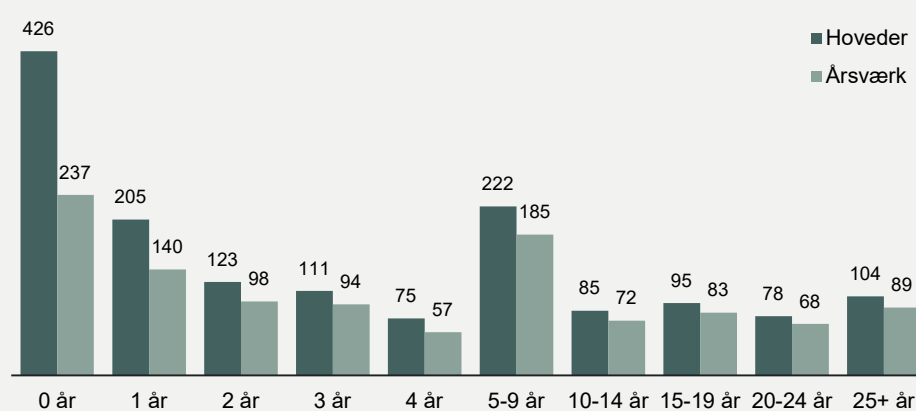


Ansatte fordelt på tiltrædelsesår

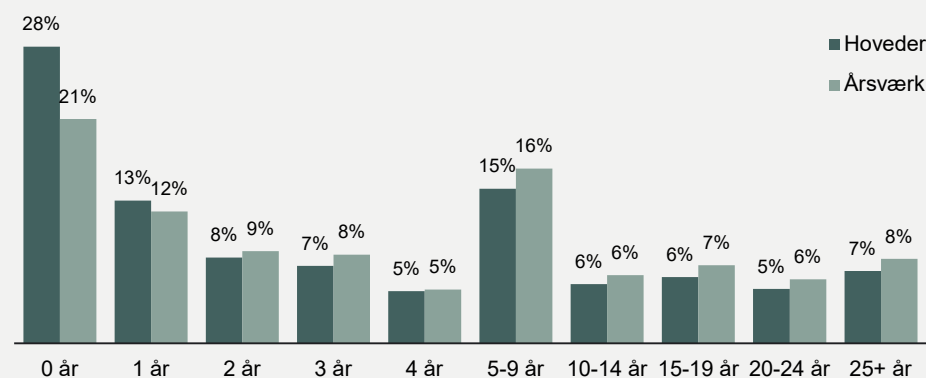
Alle tal er opgjort pr. august 2023

Ansatte (hoveder og årsværk)		
	Hoveder	Årsværk
Hjemmeplejen og Sygeplejen	744	547,3
Hjemmeplejen	678	494,3
Hjemmeplejen FÆLLES	1	1,0
Område Boeslunde	58	45,6
Område Dalmose og Nat Slagelse	75	54,3
Område Grevsensgade	52	40,6
Område Grønningen	59	37,4
Område Halssskovvej	64	46,0
Område Holbækvej	58	36,6
Område Kalundborgvej	55	41,7
Område Kongehaven	60	41,1
Område Omø og Præstevangen	70	52,0
Område Parkvej og Agersø	70	49,4
Område Skovparken	57	48,6
Hjemmeplejen og Sygeplejen	1	1,0
Sygeplejen	65	51,9
Madservice	20	19,2
Madservice	1	1,0
Madservice Hashøj	9	8,6
Madservice Skovvang	10	9,6
Plejecentre	678	481,1
Hjemmet ved Noret	36	25,6
Plejecenter Bjergbyparken og Kr. Stil.	60	42,1
Plejecenter Blomstergården	223	161,1
Plejecenter Lützensvej	56	34,6
Plejecenter Møllebakken	36	26,6
Plejecenter Q4	50	32,8
Plejecenter Quistgården og Solbakken	69	49,3
Plejecenter Skovvang	65	48,7
Plejecenter Smedegade	88	58,2
Plejecentre	2	1,9
Sundhedstilbud	89	79,5
Aktivitetscentre og Forebyggelse	41	35,7
Aktivitetscentre	17	15,7
Aktivitetscentre og Forebyggelse	1	1,0
Forebyggelse	23	19,0
Sundhed og Træning	48	43,9
Genoptræning Korsør	14	12,5
Genoptræning Slagelse	21	19,2
Hverdagsrehabiliteringsteam (hjemmeterapi)	12	11,2
Sundhed og Træning	1	1,0

Antal ansatte fordelt på anciennitet



Andel ansatte i pct. fordelt på anciennitet



Ansatte fordelt på alder

Alle tal er opgjort pr. august 2023

Ansatte pr. aug. 2023		
	Hoveder	Årsværk
Hjemmeplejen og Sygeplejen	744	547,3
Hjemmeplejen	678	494,3
Hjemmeplejen FÆLLES	1	1,0
Område Boeslunde	58	45,6
Område Dalmose og Nat Slagelse	75	54,3
Område Grevsensgade	52	40,6
Område Grønningen	59	37,4
Område Halssskovvej	64	46,0
Område Holbækvej	58	36,6
Område Kalundborgvej	55	41,7
Område Kongehaven	60	41,1
Område Omø og Præstevangen	70	52,0
Område Parkvej og Agersø	70	49,4
Område Skovparken	57	48,6
Hjemmeplejen og Sygeplejen	1	1,0
Sygeplejen	65	51,9
Madservice	20	19,2
Madservice	1	1,0
Madservice Hashøj	9	8,6
Madservice Skovvang	10	9,6
Plejecentre	678	481,1
Hjemmet ved Noret	36	25,6
Plejecenter Bjergbyparken og Kr. Stil.	60	42,1
Plejecenter Blomstergården	223	161,1
Plejecenter Lützensvej	56	34,6
Plejecenter Møllebakken	36	26,6
Plejecenter Q4	50	32,8
Plejecenter Quistgården og Solbakken	69	49,3
Plejecenter Skovvang	65	48,7
Plejecenter Smedegade	88	58,2
Plejecentre	2	1,9
Sundhedstilbud	89	79,5
Aktivitetscentre og Forebyggelse	41	35,7
Aktivitetscentre	17	15,7
Aktivitetscentre og Forebyggelse	1	1,0
Forebyggelse	23	19,0
Sundhed og Træning	48	43,9
Genoptræning Korsør	14	12,5
Genoptræning Slagelse	21	19,2
Hverdagsrehabiliteringsteam (hjemmeterapi)	12	11,2
Sundhed og Træning	1	1,0

