

Statusnotat på ældreboliger

Opfølgning på budgetnotat 2025-2028

Formål med dette notat

I dette notat gives en status på kapaciteten af ældreboliger i Slagelse Kommune. Orienteringen skal ses som en opfølgning på orienteringssagen på seniorudvalgets møde den 1. april, punkt 3.

Bemærkning om præciseringer

I forbindelse med den løbende opfølgning og kvalitetssikring af datagrundlaget er der foretaget enkelte præciseringer i dette statusnotat sammenlignet med den tidligere version. Det gælder blandt andet en justering af boligantallet på Alliancehaven, hvor fem boliger er ommærket til familieboliger, samt en opdatering af antallet af boliger, der aktuelt er udlånt til andre formål. Præciseringerne er en del af den fortsatte ajourføring og skal ses som led i at sikre et retvisende og opdateret billede af ældreboligkapaciteten.

Baggrund

Kapacitetsanalysen, udarbejdet af Implement Consulting Group og præsenteret i foråret 2024, konkluderede, at der er behov for en tilpasning af kapaciteten af visiterede plejeboliger og ældreboliger.

På ældreboligområdet fremhæver Kapacitetsanalysen (side 6):

"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".

Dette notat baserer sig på den redigerede kapacitetsanalyse af 3. juli 2024.

Det skal bemærkes, at notatet vil blive ajourført med nyeste tal ved hver budgetopfølgning og indgår i budgetopfølgninger som bilag.

Status på kapaciteten af ældreboliger

Herefter følger en gennemgang af de områder som indgår som delelementer i ældreboligkapaciteten.

1) Aktuell status på ældreboligområdet

Det samlede antal ældreboliger i Slagelse Kommune er 607 boliger. Tabellen nedenfor viser det samlede antal ældreboliger i Slagelse Kommune.

Slagelse Kommunes ældreboliger	Beliggenhed	Antal boliger
Alliancehaven	Slagelse	92
Antvorskov	Slagelse	65
Etterbjergvej	Slagelse	18
Kalundborgvej	Slagelse	40
Kongehaven, Eriksgade og Svendsgade	Slagelse	69
Marievej	Slagelse	21
Smedegade	Slagelse	10
Stillingevej, Rosenlunden	Slagelse	13
Sørby Hovedgade	Slagelse	3
Møllegårdsparken	Korsør	27
Solbakken	Korsør	21
Teglværksparken	Korsør	58
Vesterled, Nygade	Korsør	24
Borgergade	Vemmelev	20
Norvænget	Skælskør	20
Parkvej*	Skælskør	48
Rådmandshaven	Skælskør	48
Møllebakken, Borgbjergvej	Boeslunde	10
Samlet antal boliger		607

*Ældreboligerne på Parkvej er oprindeligt opført som familieboliger.

2) Venteliste til ældreboliger

Nedenstående tabel viser den opdaterede venteliste for ældreboliger i Slagelse Kommune pr. 2. juli 2025. Der er i alt 53 borgere på venteliste, hvoraf nogle har valgt at lade sig opskrive til flere ældreboliger. Det betyder at der er 81 opskrivinger fordelt i alt 53 borgere.

Venteliste ældreboliger i alt: 53 borgere	
Ældreboligerne	Borgere på venteliste
Alliancehaven	6
Antvorskov	23
Etterbjergvej	13
Smedegade	1
Kalundborgvej	6
Kongehaven/Svendsgade	5
e	3
Marievej	6
Møllegårdsparken	15
Teglværksparken	2
Vesterled	1

Rådmandshaven	
---------------	--

3) Venteliste på tværs af kommunegrænser

På nuværende tidspunkt er der 19 borgere fra Slagelse Kommune, der står på venteliste til ældreboliger i udenbys kommuner. Samtidig er der 3 borgere fra udenbys kommuner, som står på venteliste til ældreboliger i Slagelse Kommune.

4) Ledige ældreboliger

Tabellen nedenfor viser ledige ældreboliger pr. 2. juli 2025:

Slagelse Kommunes Ældreboliger	Ledige boliger
Kongehaven/Eriksgade	6
Kongehaven/Svendsgade	1
Marievej	2
Smedegade	4
Stillingevej	1
Solbakken	5
Vesterled	9
Borgergade	2
Rådmandshaven	3
Samlet antal boliger	33

Under afsnit 2) fremgår det, at der er en venteliste til ældreboliger – samtidig viser tabellen ovenfor i afsnit 4), at der er ledige ældreboliger. Årsagen til at der er venteliste samtidig med at der er ledige boliger skyldes, at de borgere, der i øjeblikket står på venteliste til ældreboliger, har et ønske om at bo i specifikke ældreboliger.

5) Ældreboliger der er udlånt til andre formål

Tabellen nedenfor giver en oversigt over de ældreboliger i Slagelse Kommune, der i øjeblikket er udlånt til andre formål, bl.a. til ukrainske flygtninge og borgere fra Handicap og Psykiatri.

Ældreboligerne	Boliger udlånt
Alliancehaven	2
Marievej	6
Kalundborgvej	14
Kongehaven, Eriksgade	1
Teglværksparken	1
Parkvej	7
Samlet antal udlånte boliger	31

6) Lejetab ældreboligerne

Nedenstående tabel med baseret på data fra Implements analyse samt administrationens opgørelser over huslejeudgifter for tomme boliger. Lejetabet i 2025 udgør i de første 6 måneder 1,409 mio. kr. Er dette niveau gældende for resten af 2025 vil det svare til et lejetab i størrelsesordenen på 2,818 mio. kr.

Alle tal i tabellen er i millioner kr.

Slagelse Kommunes ældreboliger	2021	2022	2023	2024	2025 estimeret
	1,2	1,1	1,4	2,1	2,8

I kapacitetsanalyse side 60 fremgår det at belægningsprocenten i 2023 var 88 procent.

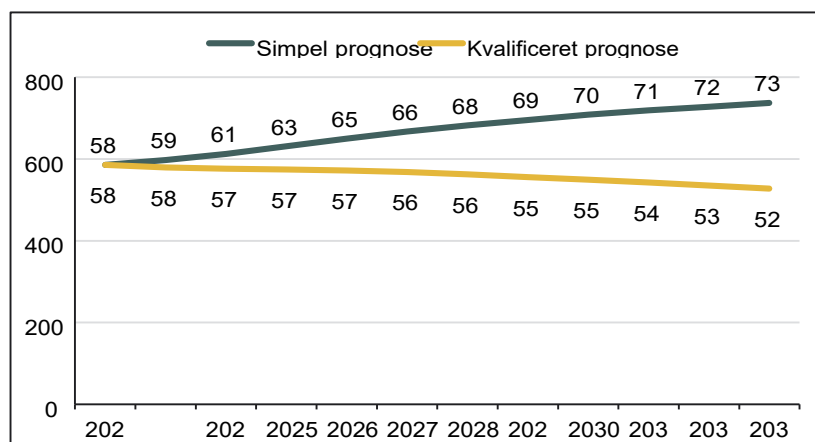
Administrationen arbejder aktuelt på at forbedre datagrundlaget for ældreboliger, herunder integration af digitale data i LedelsesInformationsMiljø (LIM). Det vil på sigt muliggøre en mere løbende og automatiseret opfølgning på fx belægningsprocenter, som i dag ikke kan trækkes direkte for ældreboliger, men kun for plejeboliger. Arbejdet med dataintegration er under implementering i Sundhed og Ældre og forventes at være klar i efteråret 2025.

En foreløbig kørsel af data viser en samlet belægningsprocent på 91,3 % for ældreboliger i Sundhed og Ældre opgjort for perioden juni 2024 til juni 2025. Dette er behæftet med usikkerhed, da data ikke er endeligt kvalitetssikret.

Data vil blive integreret i de løbende statusnotater i forbindelse med kommende budgetopfølgninger. Derudover er visse data – herunder oplysninger om lejetab og ledige boliger – baseret på manuelle optællinger, som det er ønsket at automatisere fremadrettet.

7) Prognose og fremtidigt behov

Implements kvalificerede prognose fra juni 2024, som ses i nedenstående grad, viser, at Slagelse Kommune forventes 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).



Administrationen bemærker at der i juli 2025 reelt er 64 ledige boliger, fordelt med 33 ledige boliger og 31 udlånte boliger.

8) Mulige kapacitetstilpasninger

Administrationen har tidligere gjort opmærksom på, at ældreboligerne på Parkvej oprindeligt blev opført som familieboliger. Dette vil kunne gøre det relativt enkelt at ommærke boligerne tilbage til deres oprindelige status som familieboliger. Hvis dette sker, vil Slagelse Kommunes forpligtelse til visitering og betaling af husleje ophøre, da boligerne på Parkvej er ejet af et alment boligselskab.

Administrationen har desuden peget på, at ejerforholdene på Smedegade forenkles, bl.a. i forbindelse med den besluttede lukning af plejeboligerne.

9) Sammenfatning

En ny uafhængig landsdækkende undersøgelse fra AlmenNet (maj 2025) viser, at mange seniorer i stigende grad vælger andre boformer end traditionelle ældreboliger, når de flytter. Der ses en tydelig præference for moderne rækkehuse, seniorfællesskaber og tilgængelige lejeboliger, som tilbyder fleksibilitet, fællesskab og bedre tilpasning til individuelle behov. Denne udvikling betyder, at ældreboliger i højere grad konkurrerer med nye boligtyper, hvilket kan forklare, hvorfor nogle ældreboliger står tomme, selvom der er ventelister til andre.

Slagelse Kommune står over for en ændret efterspørgsel på ældreboliger. Implementationskvalificerede prognoser viser, at behovet for ældreboliger vil falde de kommende år, blandt andet som følge af sund aldring, flere private boligtilbud og øget mulighed for støtte i eget hjem. Samtidig ses en stigende tendens i ledige boliger og deraf øget lejetab. Samtidig ses et billede på, at ikke alle de nuværende ældreboliger matcher borgernes præferencer. Det giver anledning til at vurdere den fremtidige kapacitet og anvendelse af ældreboligerne.

Det er administrationens vurdering, at kapacitetsanalysens konklusion, om det faldende behov for ældreboliger er fortsat retvisende. Denne vurdering er foretaget ud fra et øget lejetab med stigende tendens. Desuden viser sammentællingen for nyetablerede boligprojekter samt kommende projekter for private boformer at kapaciteten øges med 275 boliger.

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

Hos Teknik, Plan og Erhverv opleves der øget søgning på rækkehuse, i en grad som ikke tidligere er set, hvor der kommer henvendelser fra boligudviklere om tilladelser til bygning af rækkehuse. De boliger der søges tilladelse til, er ikke nødvendigvis kategoriseret som ældre eller seniorboliger, da det i denne fase ansøges om bygning af enkelthuse, dobbelthuse eller etagebyggeri.