

Statusnotat på ældreboliger

Formål med dette notat

Dette notat giver et overblik over kapaciteten af ældreboliger i Slagelse Kommune. Overblikket kan danne grundlag for en eventuel politisk stillingtagen til fremtidig kapacitetstilpasning af ældreboliger i Slagelse Kommune.

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 plejeboliger blev der i august udarbejdet lignende notat, der indgik i budgetprocessen. Dette notat forholder sig derfor udelukkende til 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). Samstillet 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.

Kapacitetsanalysen inkluderede en bygningsgennemgang af plejeboligerne og boligerne på det sociale område. Bygningsmæssige forhold ved ældreboligerne blev ikke vurderet og indgår derfor ikke i dette notat. Beskrivelsen af ældreboligerne tager udgangspunkt i Slagelse Kommunes folder om Ældre- og plejeboliger i Slagelse Kommune, som findes på kommunes hjemmeside.

Administrationens opmærksomhedspunkter og faglige vurderinger

Dette notat har ikke til formål at foreslå specifikke tilpasninger i kapaciteten af ældreboliger. Notatet skal ses som supplement til kapacitetsanalysen og indeholder den aktuelle status på ældreboliger for 2025.

Administrationens opmærksomhedspunkter og faglige vurderinger vedrørende kapacitetstilpasning af plejeboliger, som beskrevet i *bilag 13 - Kapacitetstilpasning af antal plejeboliger, fremlagt til byrådsmødet den 9. september 2024, punkt 2*, gentages her omhandlende ældreboliger:

- **Uændret kapacitet:** Hvis Byrådet beslutter ikke at tilpasse kapaciteten af ældreboliger, vil det medføre øgede udgifter til tomgangsleje i takt med at efterspørgslen forventes at falde
- **Tilpasning af kapacitet:** Hvis Byrådet vælger at justere antallet af ældreboliger, bør flere parametre overvejes for at sikre, at tilpasningen effektueres på den bedst mulige måde.

- **Nedlæggelse af boliger:** I tilfælde af en beslutning om nedlæggelse af ældreboliger, er der nogle lovgivningsmæssige forhold, som skal iagttages.

Disse temaer vil ikke blive behandlet i dette notat. Administrationens formål er at give Seniorudvalget en opdateret status på udviklingen på ældreboliger siden kapacitetsanalysen blev lavet.

Indhold

1) Aktuel status på ældreboligområdet	Side 4
2) Ældreboligernes ejer- og låneforhold, herunder restgæld og fremtidig anvendelse	Side 8
3) Administrationens øvrige opmærksomhedspunkter	Side 9

Bilag

Bilag 1: Udklip af redigerede afsnit fra kapacitetsanalyse fra Implement Consulting Group

Bilag 2: Juridisk notat fra BDO om "Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger"

Bilag 3: Overblikskort og gennemgang af Ældreboliger i Slagelse Kommune

1) Aktuell status på ældreboligområdet

I perioden fra august 2023 til januar 2024 gennemførte Implement Consulting Group en analyse med titlen Analyser og prognoser på udvalgte fokusområder på ældreområdet og det specialiserede voksenområde. Analysen inkluderede blandt andet en kapacitetsprognose af ældreboliger. Grundlaget for analysen var primært data fra det senest afsluttede regnskabsår 2022.

Der har siden 2023 og 2024 været en udvikling inden for området, påvirket af følgende faktorer:

- Den faktiske efterspørgsel på ældreboliger fra borgere over 80 år.
- Effekten af sund aldring.
- Etableringen af flere private boligformer såsom seniorboliger, seniorbofællesskaber og generationsboliger.

Nedenfor præsenteres en oversigt over ældreboligkapaciteten, som er uændret siden 2023. Data fra 2024 inkluderes på de øvrige områder.

a) Ældreboligkapacitet

Tabellen nedenfor viser det samlede antal ældreboliger i Slagelse Kommune.

Slagelse Kommunes ældreboliger	Beliggenhed	Antal boliger
Alliancehaven	Slagelse	97
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		612

*Ældreboligerne på Parkvej er oprindelig opført som familieboliger

b) Venteliste til ældrebolig

Nedenstående tabel viser den opdaterede venteliste for ældreboliger i Slagelse Kommune pr. 4. marts 2025. Der er i alt 39 borgere på venteliste, hvoraf nogle har valgt at lade sig opskrive til flere ældreboliger

Venteliste ældreboliger i alt: 39 borgere	
Ældreboligerne	Borgere på venteliste
Alliancehaven	19
Etterbjergvej	10
Smedegade	1
Kongehaven	1
Møllegårdsparken	4
Teglværksparken	11
Norvænget	1

c) Venteliste på tværs af kommunegrænser

På nuværende tidspunkt er der 12 borgere fra Slagelse Kommune, der står på venteliste til ældreboliger i udenbys kommuner. Samtidig er der 4 borgere fra udenbys kommuner, som står på venteliste til ældreboliger i Slagelse Kommune.

d) Ledige ældreboliger

Tabellen nedenfor viser ledige ældreboliger pr. 4. marts 2025:

Slagelse Kommunes ældreboliger	Ledige boliger
Alliancehaven	2
Etterbjergvej	2
Kalundborgvej	2
Kongehaven	7
Marievej	1
Smedegade	5
Stillingevej	1
Sørby Hovedgade	1
Solbakken	2
Vesterled	11
Borgergade	2
Norvænget	1
Parkvej	2
Rådmandshaven	4
Møllebakken	1
Samlet antal boliger	44

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

e) 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.

Ældreboligerne	Boliger udlånt	Formål
Marievej	7	Udlånt til Ukrainske flygtninge
Teglværksparken	1	Udlånt til Ukrainsk flygtning

Aktuelt er der 8 ældreboliger i Slagelse Kommune der er udlånt til ukrainske flygtninge.

f) Lejetab 2024

Ifølge Implements Consulting Groups kapacitetsanalyse ligger den årlige udgift til tomgangshusleje for ældreboliger mellem 1,1 - 1,4 millioner kr. I 2024 er det samlede lejetab for ældreboligerne opgjort til 2,1 mio. kr., hvilket repræsenterer en stigning 50% i forhold til 2023. Denne udregning er baseret på data fra Implements analyse samt administrationens opgørelser over huslejeudgifter for tomme boliger.

Alle tal i tabellen er i millioner kr.

Slagelse Kommunes ældreboliger	2021	2022	2023	2024
	1,2	1,1	1,4	2,1

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

2) Ældreboligernes ejer- og låneforhold, herunder restgæld og fremtid anvendelse

a) Ejerforhold

De kommunalt drevne ældreboliger i Slagelse Kommune har forskellige ejerforhold, her følger oversigt, der viser plejecentrenes ejerforhold.

Slagelse Kommunes ældreboliger	Ejerforhold
Alliancehaven	FOB
Antvorskov	Antvorskov, privatejet
Etterupvej	FOB
Kalundborgvej	FOB
Kongehaven	FOB
Marievej	Slagelse Boligselskab
Smedegade	Slagelse Boligselskab
Stillingevej	Slagelse Boligselskab
Sørby Hovedgade	Slagelse Boligselskab
Møllegårdsparken	Bolig Korsør
Solbakken	Bolig Korsør
Teglværksparken	Bolig Korsør
Vesterled	Slagelse Kommune
Borgergade	Slagelse Kommune
Norvænget	Slagelse Kommune
Parkvej*	Skælskør Boligselskab
Rådmandshaven	Skælskør Boligselskab
Møllebakken	Slagelse Kommune

b) Restgæld

Slagelse Kommune er ejer af ældreboligerne: Vesterled, Borgergade, Norvænget og Møllebakken. De to førstnævnte har restgæld, som anføres i nedenstående tabel.

Ældreboliger ejet af Slagelse Kommune	Restgæld pr. februar 2025	Restgæld pr. bolig
Vesterled	11.952.469 kr.	498.019 kr.
Borgergade	8.261.217 kr.	413.060 kr.
Norvænget	0	
Møllebakken	0	

I kapacitetsanalysens kapitel 9 opsummeres kommunens muligheder for at omlægge eller nedlægge almene ældreboliger, ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation. Dette ses i Bilag 1.

Derudover henvises til kapacitetsanalysens bilag 3, som indeholder juridisk notat fra BDO om 'Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger ejet af henholdsvis en kommune og en boligorganisation'. Ses i Bilag 2.

Ældreboliger ejet af boligselskaber og hovedparten af ældreboliger ejet af Slagelse Kommune er omfattet af almenboliglovgivningens bestemmelser. Det betyder, at borgerne betaler indskud, og der kan bevilges boligydelse til delvis dækning af huslejen. Ældreboligerne på Antvorskov er undtaget, da de er privatejet.

c) Kontrakter og samarbejdsaftaler med boligselskaber om boligdelen

En del af ældreboligerne i Slagelse Kommune er helt eller delvist ejet af boligselskaber. Det betyder, at der er nogle individuelle bindinger forankret i de respektive kontrakter og samarbejdsaftaler. Hvis Byrådet beslutter at nedlægge ældreboliger der er ejet af boligselskab, vil det forudsætte konkrete forhandlinger med pågældende boligselskab. Der henvises til kapacitetsanalysens omkring dette emne, hvilket ses i Bilag 1.

d) Ældreboligernes geografiske beliggenhed

51% af ældreboligerne er beliggende i Slagelse by. I kapacitetsanalysen og i bilag 3 ses kort, der viser plejecentrenes geografiske placering.

e) Fremtidig anvendelse

Hvorvidt Byrådet, efter en eventuel beslutning om at nedlægge ældreboliger, skal tage stilling til fremtidig anvendelse af bygninger afhænger af ejerforholdet.

Hvis bygningerne ejes af kommunen, skal Byrådet beslutte deres fremtidige anvendelse. Mulighederne kan omfatte

- Salg
- Nedrivning
- Anvendelse til andet formål i kommunalt regi

Beslutningen kan afhænge af en konkret vurdering baseret på bygningernes potentiale og beliggenhed. Det er vigtigt at bemærke, at ældreboliger ejet af kommunen ikke kan ommærkes til almene ungdoms- og familieboliger, da kommuner ikke må drive denne type boliger

Hvis ældreboligerne ejes af et boligselskab, er det boligselskabet, der har beslutningskompetencen vedrørende bygningernes fremtidige anvendelse. Muligheder kan inkludere ommærkning, nedrivning, ombygning eller salg. Nedlæggelsen af denne type ældreboliger kræver derfor forhandlinger mellem boligselskabet og kommunen og kan indgå som en del af de specifikke aftaler i forbindelse med lukningen.

3) Status på private boformer og seniorboliger og fremtidigt behov

a) Status på private boformer og seniorboliger

Implement har i forbindelse med at give kvalificeret input til behov for ældrebolig, undersøgt, hvilke nye boformer der på daværende tidspunkt var planlagt. Nedenstående projekter er kopieret fra kapacitetsanalysen s. 36.

Projekter der er etableret i de sidste par år:

- Nyt rækkehusprojekt med almene familieboliger i Boeslunde (2022), hvoraf 10 af dem udlejes som seniorboliger med fleksibel udlejningsaftale til personer over 60 år.
- Nyt seniorbofællesskab i Hesselbjerg, Mælkevej i Svenstrup (oktober 2023) med 22 ældreboliger med egen anvisningsret.
- Nyt seniorbofællesskab Sophushaven, Jørgen Nyborgs Vej, Slagelse (2023) med 77 boliger.
- Nyt seniorboligfællesskab Ibihaven, Lysningen 1-177, Slagelse, seniorboligfællesskab med 76 boliger.

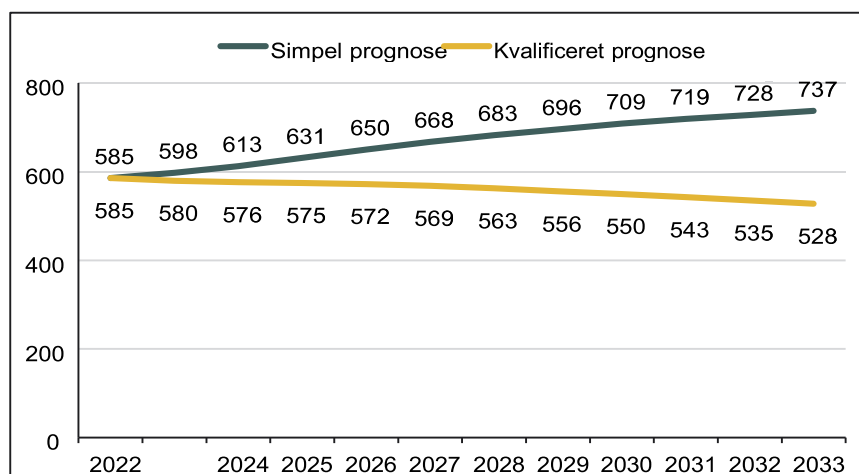
Projekter på vej:

- Lokalplananmodning for Trestensvej i Skælskør er for nylig blevet godkendt. Her er der blandt andet planer om at opføre 17 ældreboliger.
- Slagelse Boligselskab forventer at påbegynde et seniorbofællesskab i Bisserup med 11 almene boliger i 2025 (projektet er afhængigt af at der udarbejdes en lokalplan, så fremskrivningen til 2025 kan meget vel rykkes)
- Nyt seniorbofællesskab med 30 boliger samt 32 seniorboliger opføres som "Boliger for livet" på Kvægtorvet i Slagelse. Forventes færdige ved udgangen af 2025.

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.

b) Behov for ældreboliger

I kapacitetsanalysen estimeres det fremtidige behov ud fra kvalificeret prognose. I analysen sammenstilles simpel prognose med kvalificeret prognose og kapaciteten på ældreboliger. Tabellen og nedenstående tekst er kopieret fra kapacitetsanalysen side. 39 – Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for ældreboliger.

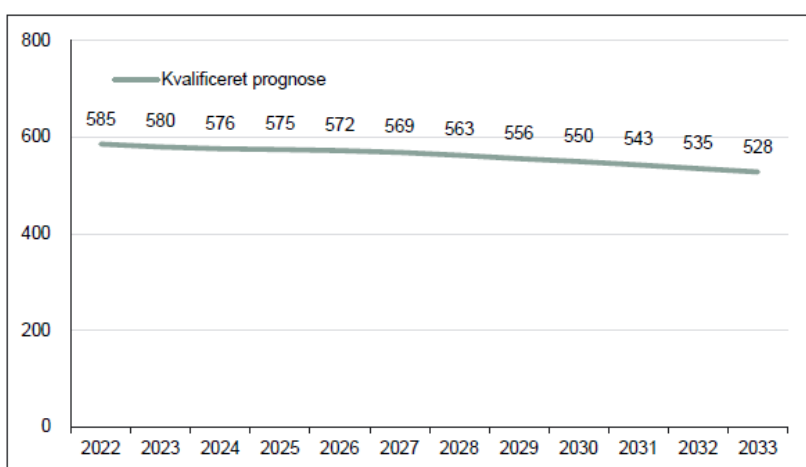


Kilde: Implement Consulting Groups kapacitetsanalyse side 39

I forbindelse med den simple fremskrivning er stigningen i behovet for ældreboliger om 10 år stigende, modsat den kvalificerede prognose viser et fald i behovet i alle årene. 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 forudser.

Denne beregning skal tages med følgende forbehold: andelen af henholdsvis 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.

Den kvalificerede prognose, som ses i nedenstående grad, 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)



Kilde: Implement Consulting Groups kapacitetsanalyse, side 60

4) Administrationens øvrige opmærksomhedspunkter

Administrationen vil som afslutning på notatet beskrive nogle konkrete forslag til eventuel reduktion i antallet af ældreboliger.

a) Ældreboliger på Parkvej kan ommærkes til familieboliger

Ved gennemgang af ejerforholdene for ældreboligerne på Parkvej har administrationen konstateret, at de 48 ældreboliger oprindeligt blev opført som familieboliger. Dette gør 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.

b) Ejerforhold på Smedegade

Ejerforholdet på Smedegade er delt mellem Slagelse Kommune og Slagelse Boligselskab og omfatter både plejeboliger, ældreboliger samt kontorfaciliteter til sygepleje, hjemmepleje og visitation.

- **Plejeboliger:** Disse er placeret i en tilbygning til den gamle hovedbygning og ejes af Slagelse Boligselskab.
- **Ældreboliger:** Én etage med ældreboliger i hovedbygningen ejes af Slagelse Boligselskab, mens den resterende del af bygningen ejes af Slagelse Kommune.

Administrationen har et særligt fokus på at forenkle ejerforholdene på hovedbygningen, f.eks. ved, at Slagelse Kommune køber hele bygningen. En sådan løsning vil betyde, at ældreboligerne nedlægges.

På Smedegade er der 10 ældreboliger, hvor efterspørgslen erfaringsmæssigt er lav. Pr. 6. marts 2025 er 5 af disse ældreboliger ledige, svarende til en tomgang på 50%, som Slagelse Kommune i øjeblikket betaler husleje for.

Bilag 1:

Udklip fra kapacitetsanalysen fra Implement Consulting Group

Analyser og prognoser på udvalgte fokusområder på ældreområdet og det specialiserede voksenområde

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

Version 03.07. 2024



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

Ældreområdet

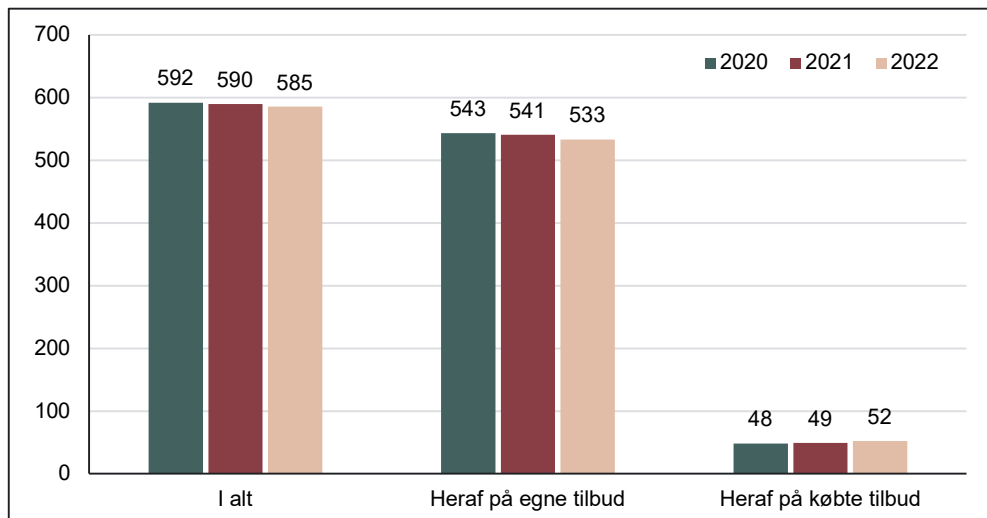
Nuværende målgrupper i ældreboliger

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 (helårsborgere) som bor i ældrebolig



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 aldersgrupper i pleje- og ældreboliger

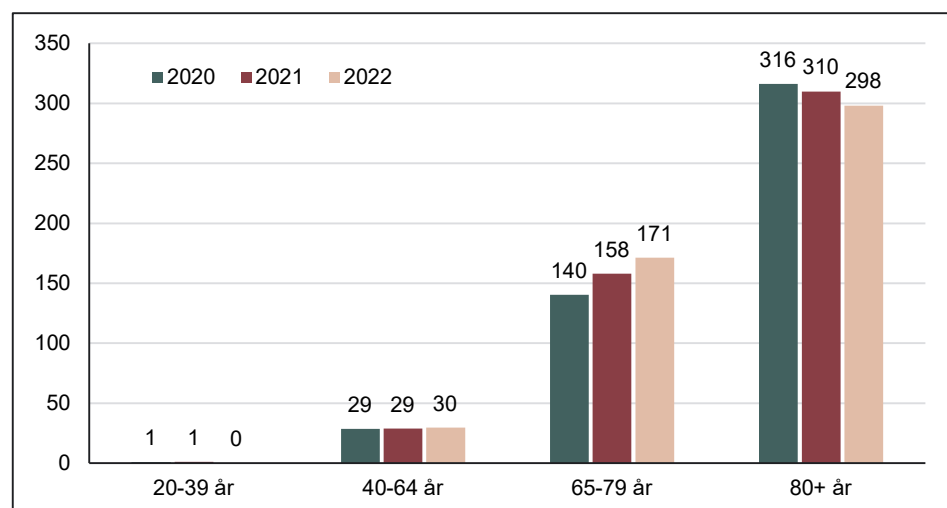
Af nedenstående figur fremgår aldersfordelingen hos borgerne i en plejebolig. Af figuren fremgår det, at 60% af borgerne i 2022 var over 80 år, mens 34% er mellem 65-79 år og knap 6% er mellem 40-64 år. I 2022 er der ingen borgere i aldersgruppen 20-39 år, som bor i plejebolig, men i både 2020 og 2021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

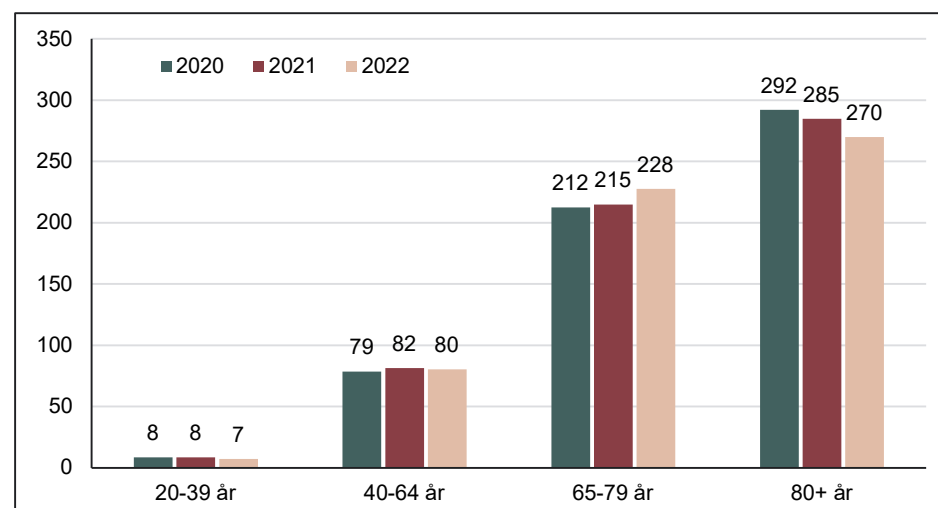
Ser vi på antallet af borgere, der bor i ældrebolig, er det ligeledes aldersgruppen af 80+ årige, som udgør den største andel af borgere i plejebolig. I 2022 udgør de godt 46%. Borgere i aldersgruppen 65-79 år udgør knap 38% af borgerne som bor i ældrebolig, mens aldersgrupperne 40-64 år og 20-39 år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

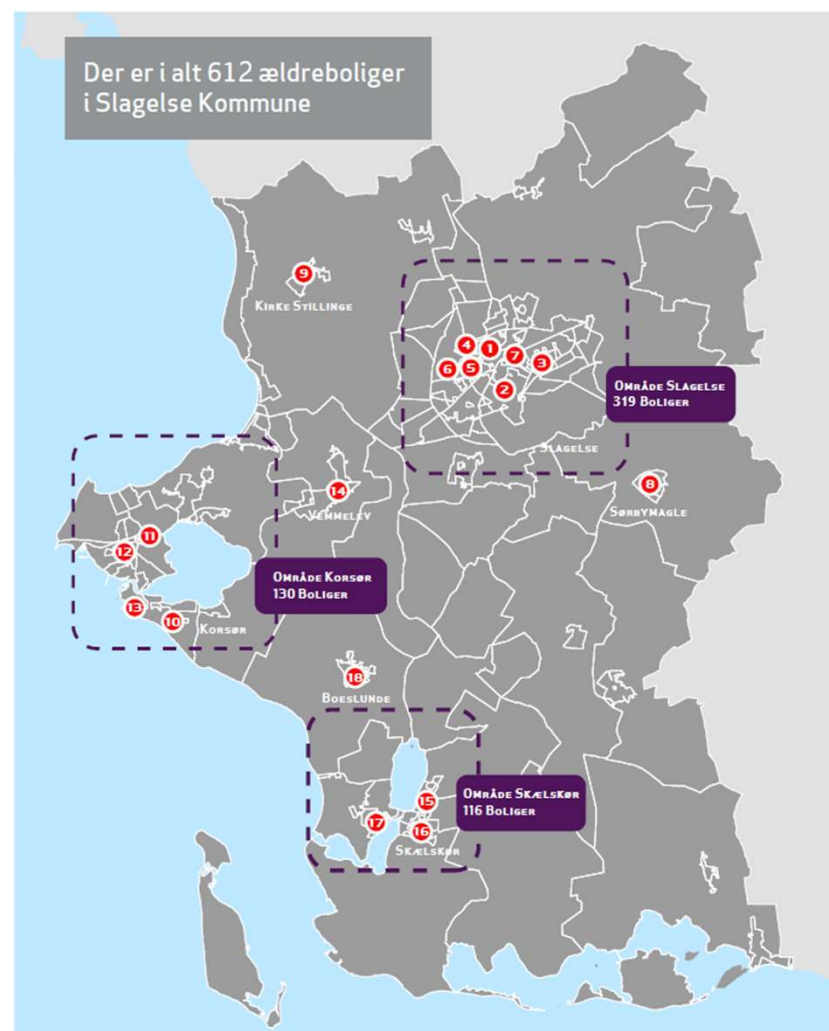
Som det fremgår af ovenstående tabel har Slagelse Kommune 612 ældreboligpladser.

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

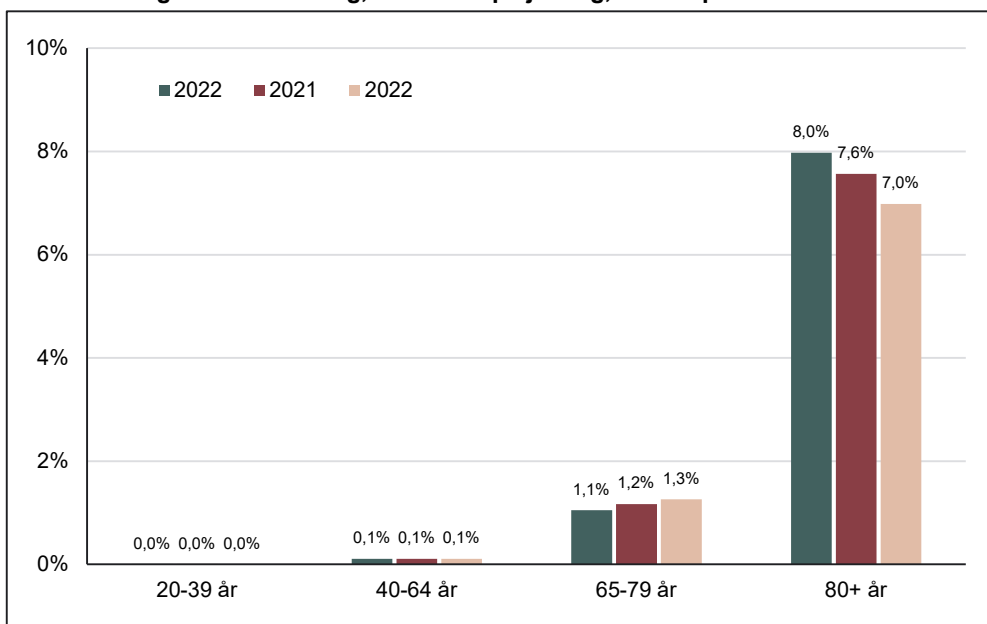
Nedenstående figur viser andelen af befolkningen i Slagelse Kommune, som bor i plejebolig, fordelt på forskellige aldersgrupper. Modtagerandelen er størst blandt de 80+ årige, hvor 7% af befolkningen boede i plejebolig i 2022. For de 65-79 årige er det 1,3%. Andelene af befolkningen som bor i plejebolig 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%.

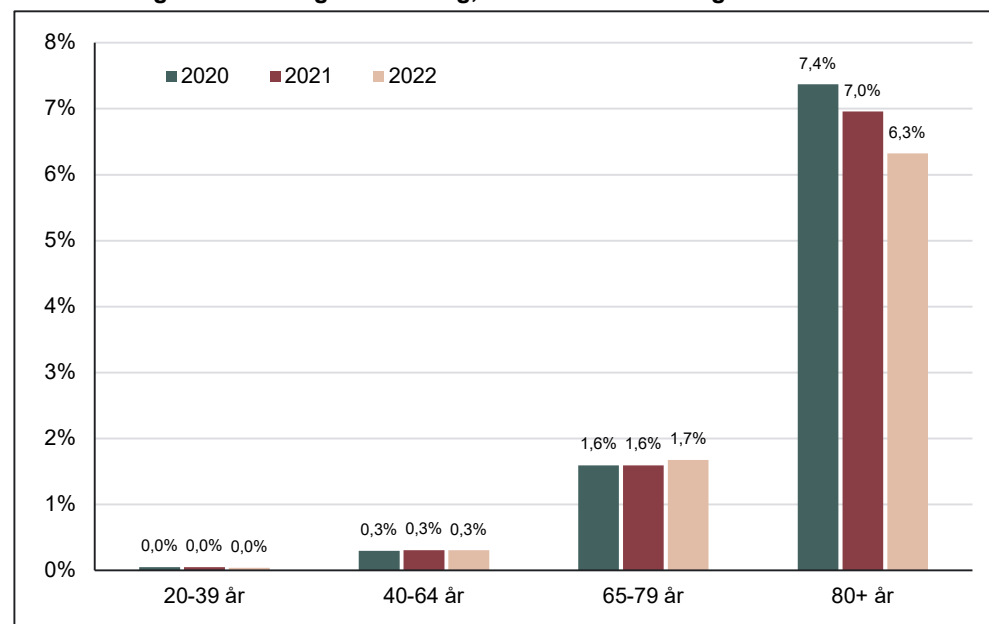
Ser man på hvordan borgerne på ældreboligtilbud er fordelt aldersmæssigt ses det af nedenstående figur, at modtagerandelen er størst blandt de 80+ årige, hvor 6,3% af befolkningen boede i ældrebolig i 2022. For de 65-79 årige er det 1,7%. Andelene af befolkningen som bor i ældrebolig for de yngre aldersgrupper 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



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.

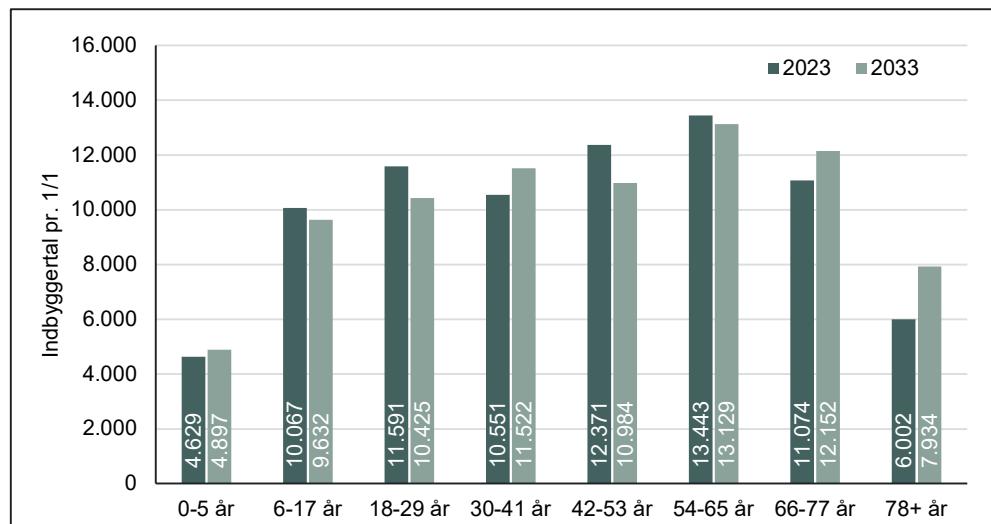
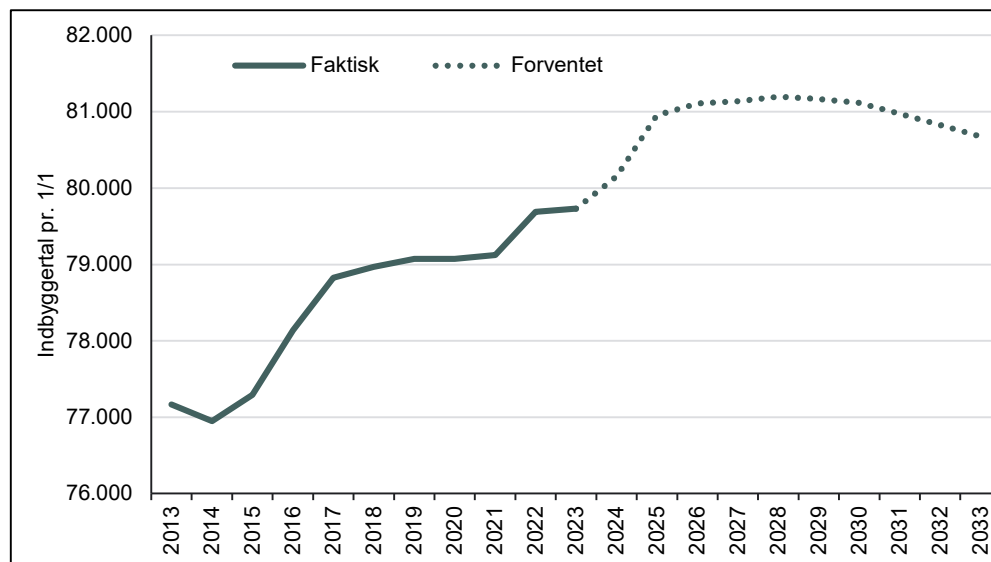
Befolkningsprognosen for Slagelse Kommune

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.



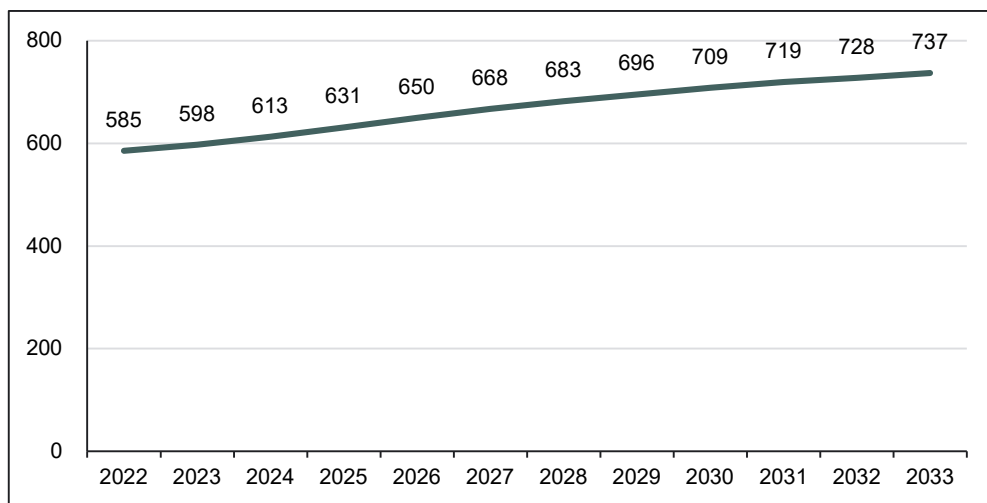
Ældreområdet

Simpel fremskrivning af behovet for ældreboliger

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

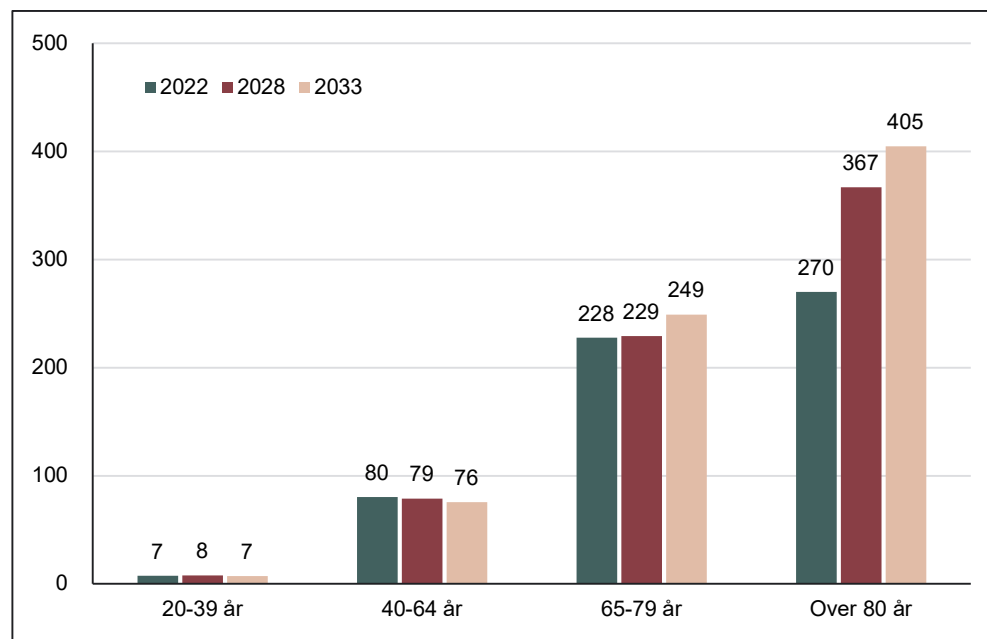
Af figuren fremgår det, at der (ud fra den simple) fremskrivning må forventes en stigning på 151 ældreboliger til 737 ældreboliger frem mod 2033 svarende til en stigning på 26%.

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
- Besluttede 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).

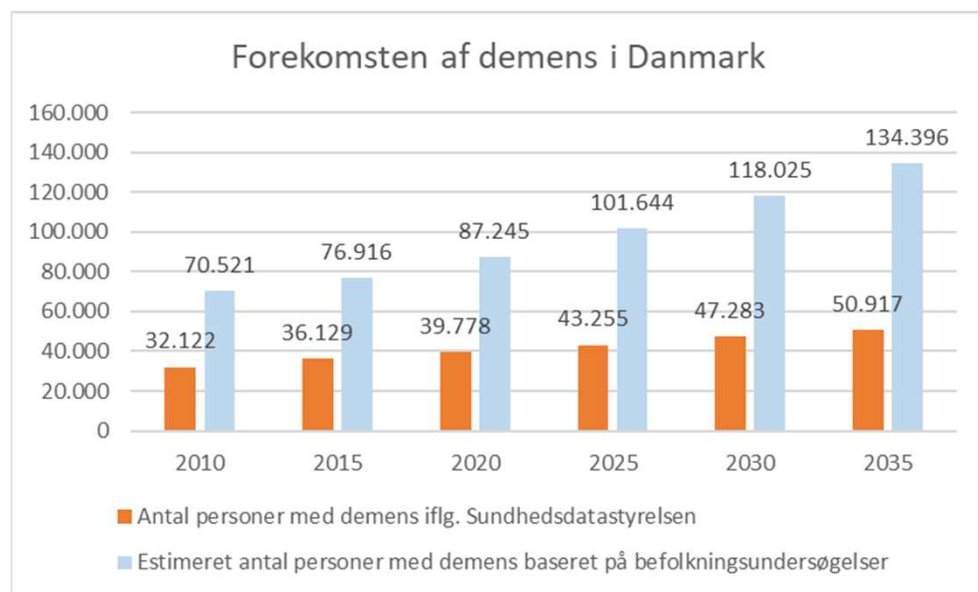
Ift. den kvalificerede prognose for aldersgrupperne 20-39 årige, 40-64 årige og 65-79 årige vil det være vores vurdering, at der i de kommende år fortsat kan forventes en relativ uændret andel af borgere i plejebolig i Slagelse Kommune (baseret på udviklingen de sidste 5 år i Slagelse Kommune og på landsplan).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

Ift. 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

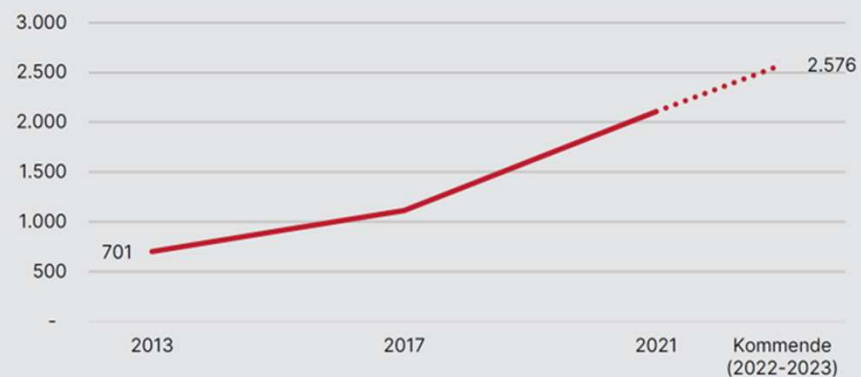
CSÆ oplyser, at der ikke er planlagte kapacitetsmæssige ændringer pt.

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 friplejehjem 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

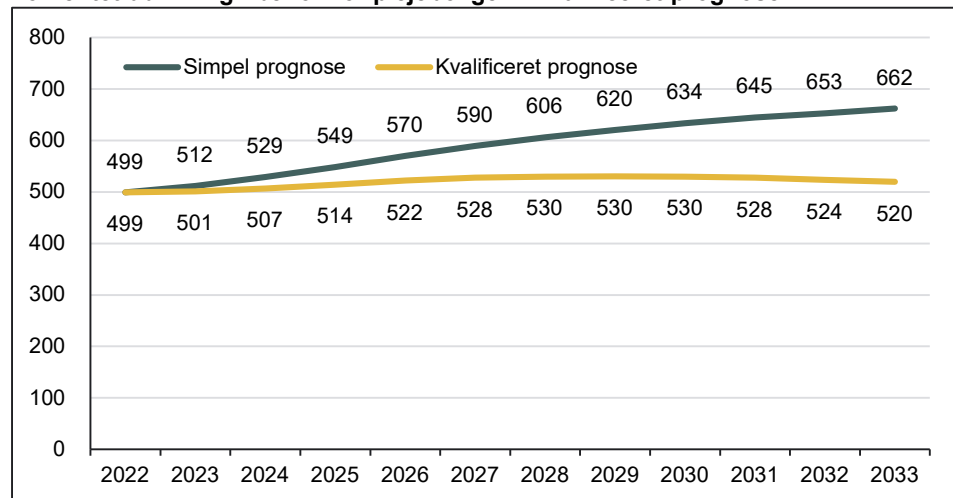
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for plejeboliger

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

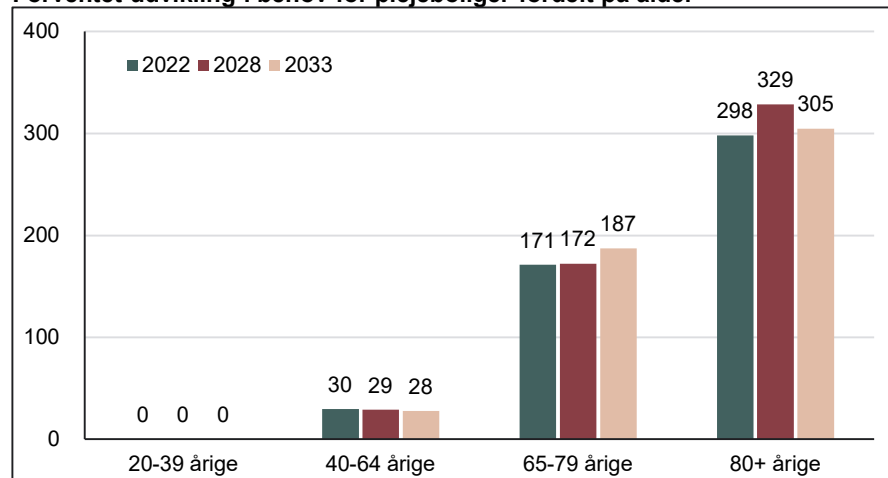


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for plejeboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i plejebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune om 10 år vil have brug for ca. 520 pladser. Dette er markant lavere end behovet på 662 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 31 borgere frem mod 2028, og derefter falde med 24 borgere, således at den samlede stigning fra 2022 til 2033 er 7 borgere. Dette er markant færre end de 149 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.

Note: Aldersgruppen 20-39 årige er ikke inkluderet i figuren til højre, da der i 2022 er 0 slagelseborgere i alderen 20-39 som bor i plejebolig. Da prognosen antager, at modtagerandelen for de 20-39 årige er konstant ift. 2022, forventes der derfor ikke borgere i alderen 20-39 år i plejebolig frem mod 2033.

Ældreområdet

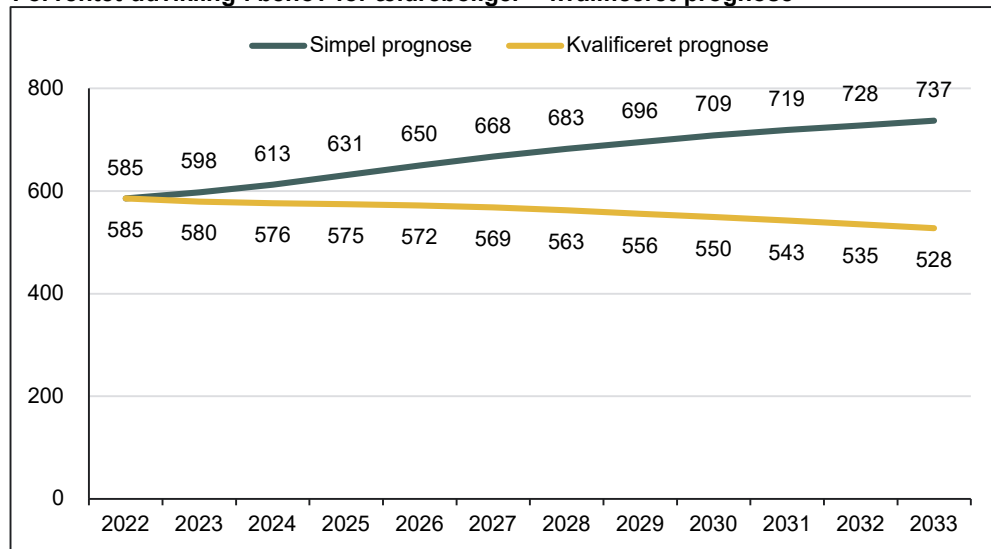
Kvalificeret beregning af det fremtidige behov for ældreboliger

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

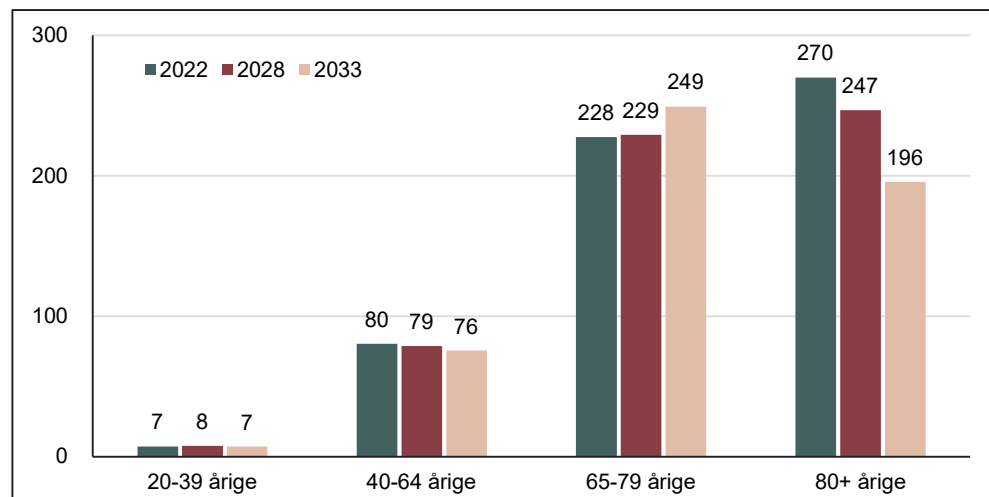


Ift. den simple fremskrivning er stigningen i behovet for ældreboliger om 10 år i den kvalificerede prognose en del lavere, når vi indregner den historiske udvikling i andelen af +80 årige borgere, som bor i ældrebolig. Som det fremgår af ovenstående figur, er det vores vurdering, at Slagelse Kommune 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.

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

Den ældre, der opsiges 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 klar 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 plejeboligtilbud (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 folgelig 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

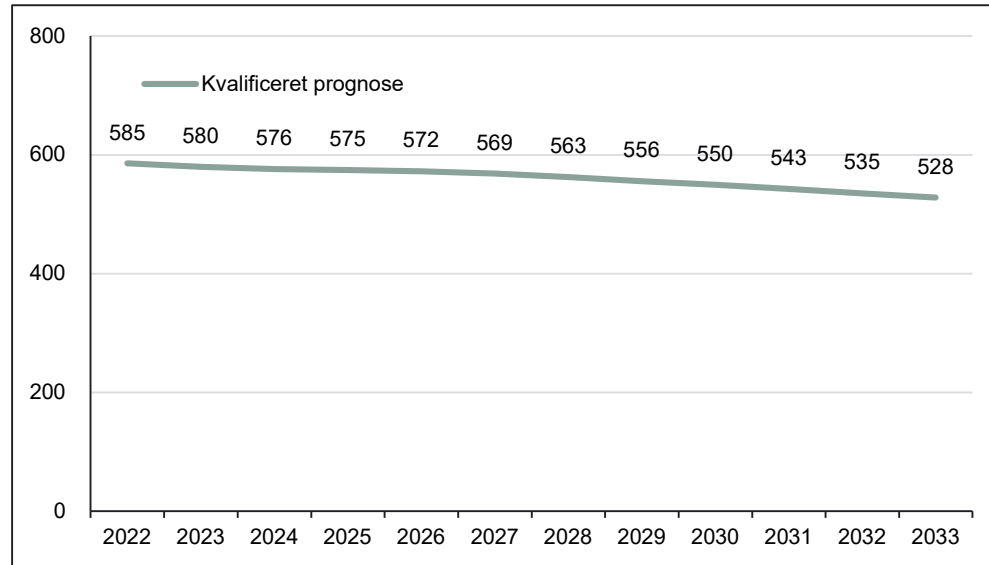
Indledning

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 - 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).

Bilag 2:

Juridisk notat fra BDO om "Beskrivelse af løsningsmuligheder for udlejningsproblemer i almene ældreboliger"

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 bygningsejer, 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.

Bygningsejeren 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 udamorterede 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. Overdragelsessummen 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 overdragelsessummen 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 landsdispositionsfonden 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 3:

Oversigtskort og gennemgang af ældreboliger

Bilag 3

Øversigtst Kort og gennemgang af ældreboliger

Udarbejdet på baggrund af den offentlig tilgængelige informationsfolder: Pleje- og Ældreboliger i Slagelse Kommune.



Ældreboliger - Slagelse

Alliancehaven – 4200 Slagelse

Adresse	Sdr. Stationsvej 6		
Antal boliger	97		
Værelser	2		
Størrelse	65,5 m2		
Administrator	FOB		
Lejetab 2024	Kr. 2.927,50	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger	Der er 11 familieboliger udover de 97 ældreboliger		

Antvorskov – 4200 Slagelse

Adresse	Antvorskov Allé 1		
Antal boliger	65		
Værelser	2		
Størrelse	6 m2		
Administrator	Plejecentre Antvorskov		
Lejetab 2024	0	Nærmeste dagcenter	Antvorskov
Administrationens bemærkninger			

Etterbjergvej - 4200 Slagelse

Adresse	Etterbjergvej 1 A-Z		
Antal boliger	18		
Værelser	2		
Størrelse	58 - 70 m2		
Administrator	FOB		
Lejetab 2024	Kr. 24.942,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Kalundborgvej - 4200 Slagelse

Adresse	Kalundborgvej 59 og 61		
Antal boliger	40		
Værelser	2		
Størrelse	56-59 m2		
Administrator	FOB		
Lejetab 2024	Kr. 56.469,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Kongehaven - 4200 Slagelse

Adresse	Eriksgade og Svendsgade		
Antal boliger	69		
Værelser	2		
Størrelse	71-73 m2		
Administrator	FOB		
Lejetab 2024	Kr. 282.388,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Marievej - 4200 Slagelse

Adresse	Marievej 9 A-Z		
Antal boliger	21		
Værelser	2		
Størrelse	69-90 m2		
Administrator	Slagelse Boligselskab		
Lejetab 2024	Kr. 47.112	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger	Nogle benyttes til udlejning til Ukrainske flygtninge. Lejes af Rådgivning og Udbetaling. Boliger vurderes ikke umiddelbart egnede til ældreboliger, på grund af størrelse og adgangsforhold (elevator)		

Smedegade - 4200 Slagelse

Adresse	Smedegade 32A		
Antal boliger	10		
Værelser	2		
Størrelse	56,8-79 m2		
Administrator	Slagelse Boligselskab		
Lejetab 2024	Kr. 237.223,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Stillingevej - 4200 Slagelse

Adresse	Rosenlunden 6-30		
Antal boliger	13		
Værelser	2		
Størrelse	67 m2		
Administrator	Slagelse Boligselskab		
Lejetab 2024	Kr. 78.808,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Sørby Hovedgade – 4200 Slagelse

Adresse	Sørby Hovedgade 35 C, D og E		
Antal boliger	3		
Værelser	2		
Størrelse	60 m2		
Administrator	Slagelse Boligselskab		
Lejetab 2024	78.452,00	Nærmeste aktivitetscenter	Kongehavecentret og Midgård
Administrationens bemærkninger			

Ældreboliger - Korsør

Møllegårdsparken – 4220 Korsør

Adresse	Møllegårdsparken 1-27		
Antal boliger	27		
Værelser	2		
Størrelse	55 m2		
Administrator	Bolig Korsør		
Lejetab 2024	Kr. 5.077,00	Nærmeste aktivitetscenter	Teglværksparken
Administrationens bemærkninger			

Solbakken – 4220 Korsør

Adresse	Solbakkevej 1		
Antal boliger	21		
Værelser	2		
Størrelse	66-85 m2		
Administrator	Bolig Korsør		
Lejetab 2024	Kr. 231.177,00	Cafe	Nej
Administrationens bemærkninger			

Teglværksparken – 4220 Korsør

Adresse	Teglværksparken 2-130		
Antal boliger	58		
Værelser	2-3		
Størrelse	60-79 m2		
Administrator	Bolig Korsør		
Lejetab 2024	Kr. 95.165,00	Nærmeste aktivitetscenter	Teglværksparken
Administrationens bemærkninger			

Vesterled – 4220 Korsør

Adresse	Nygade 45		
Antal boliger	24		
Værelser	2		
Størrelse	66-89 m2		
Administrator	Kommunale Ejendomme		
Lejetab 2024	Kr. 489.972,50	Nærmeste aktivitetscenter	Teglværksparken
Administrationens bemærkninger			

Ældreboliger - Skælskør

Norvænget – 4230 Skælskør

Adresse	Norvænget 2-40		
Antal boliger	20		
Værelser	2		
Størrelse	73-75 m2		
Administrator	Kommunale Ejendomme		
Lejetab 2024	Kr. 0,00	Nærmeste aktivitetscenter	Rådmandscentret
Administrationens bemærkninger			

Parkvej – 4230 Skælskør

Adresse	Parkvej 24-24 A-D		
Antal boliger	48		
Værelser	2		
Størrelse	57-58 m2		
Administrator	Skælskør Boligselskab		
Lejetab 2024	Kr. 34.641,00	Nærmeste aktivitetscenter	Rådmandscentret
Administrationens bemærkninger	En del af boligerne er midlertidig om mærket til almene ældreboliger. Boligerne er oprindelig opført som familieboliger		

Rådmandshaven – 4230 Skælskør

Adresse	Rådmandshaven 2-52		
Antal boliger	48		
Værelser	2		
Størrelse	52 m2		
Administrator	Skælskør Boligselskab		
Lejetab 2024	Kr. 283.184,00	Nærmeste aktivitetscenter	Rådmandscentret
Administrationens bemærkninger			

Ældreboliger - Vemmelev

Borgergade – 4241 Vemmelev			
Adresse	Borgergade 31		
Antal boliger	20		
Værelser	2		
Størrelse	65-75 m2		
Administrator	Kommunale Ejendomme		
Lejetab 2024	Kr. 101.726,00	Nærmeste aktivitetscenter	Teglværksparken
Administrationens bemærkninger			

Ældreboliger - Boeslunde

Borgbjergvej – 4242 Boeslunde			
Adresse	Borgbjergvej 7 A-F		
Antal boliger	10		
Værelser	2		
Størrelse	57 m2		
Administrator	Kommunale Ejendomme		
Lejetab 2024	Kr. 11.372,00	Nærmeste dagcenter	Rådmandscentret
Administrationens bemærkninger			