



## Toftegårdens Fremtid

Analyse af fremtidigt plejeboligbehov

Maj 2016



# Indholdsfortegnelse

<b>Sammenfatning og konklusioner .....</b>	<b>5</b>
Fire fremtidsscenarier .....	5
1. Ombygning af Toftegården til plejehjem med tidssvarende boliger .....	6
2. Delvis renovering af Toftegården (fortsat plejehjem) .....	6
3. Nybygget plejecenter på Toftegårdens areal .....	7
4. Nybygget plejecenter et andet geografisk sted på Bornholm .....	8
Flere ældre giver behov for flere plejeboliger .....	10
<b>Indledning.....</b>	<b>11</b>
Kontekst.....	11
Organisering .....	11
<b>Baggrundsanalyser .....</b>	<b>12</b>
Det nuværende Plejehjemmet Toftegården .....	12
De fysiske rammers muligheder og begrænsninger .....	12
Bygningsmæssig stand .....	12
Forventet befolkningsudvikling og plejeboligbehov .....	13
Befolkningsudviklingen generelt.....	13
Befolkningsudviklingen over 80 år.....	14
Aldersgruppen over 80 år ud fra plejecentrenes oplandsområder .....	14
Plejeboliger på Bornholm i dag – antal og efterspørgsel .....	16
Forventninger til fremtidigt behov for plejeboliger .....	17
Pladsantal set i forhold til rentabilitet af et plejecenter .....	19
Nuværende bygninger som del af nyt plejecenter? .....	20
Overvejelser vedrørende øvrige aktiviteter i Toftegårdens bygninger .....	20
Planvurdering ved nybyggeri i Hasle .....	21
Toftegårdens nuværende areal .....	21
Hasle - Siegård.....	22
Hasle - Brobækkegård.....	24
Planvurdering ved nybyggeri et andet sted på øen .....	26
Aakirkeby - området ved Haregade .....	26
Kanikkevangen i Åkirkeby .....	27
Nexø - området ved Ibskervej .....	29
Nexø - Nørremølle Centeret .....	30

Rønne Syd .....	32
Rønne - Snorrebakken.....	33
Anlægs- og driftsøkonomi v. nybyggeri .....	34
Anlægsøkonomi og finansiering .....	34
Driftsøkonomi.....	36
Økonomi for beboerne.....	37
Pensionisters økonomiske råderum i relation til boligudgiften .....	39
Juridiske aspekter - nuværende og kommende boliger .....	40
Er plejehjem fortsat en mulighed? .....	40
Flytningen af nuværende beboere på Toftegården til nyt plejecenter.....	40
Muligheder for OPP .....	42
Valg af model .....	43
Udbud af plejecenterdrift .....	44

## Sammenfatning og konklusioner

Plejhjemmet Toftegården er det sidste tilbageværende plejehjem på Bornholm. Det er fra 1974 og, der er 34 etværelses-boliger med eget toilet og bad. De tilhørende servicearealer danner også rammen om Hasleområdet's aktivitetscenter for alle ældre.

De små etværelses-boliger såvel som fælles- og servicearealerne på Toftegården er vedligeholdelsesmæssigt i ringe stand. Beboernes husleje er lav, men standarden er utidssvarende i forhold til forventningerne til en plejebolig i 2016. Rammerne på Toftegården giver endvidere begrænsede muligheder for beboernes ret til at *leve længst muligt i eget liv*, hvilket er en bærende vision i Bornholms Regionskommunes ældrepolitik.

Som sidste skridt i en ændring af den samlede boligstruktur på ældreområdet på Bornholm igangsat tilbage i 2008, skal kommunalbestyrelsen derfor tage stilling til Toftegårdens fremtid. På baggrund af kommissorium vedtaget i kommunalbestyrelsen i januar 2016 er der udarbejdet fire fremtidsscenarioer, som Kommunalbestyrelsen skal drøfte som del af et samlet beslutningsgrundlag i forbindelse med budget 2017.

### Fire fremtidsscenarioer

Tabellen herunder opsummerer i hovedtræk og nøgletal de centrale konklusioner vedrørende de fire oprindelige fremtidsscenarioer for Toftegården jf. kommissoriet. Baggrundsanalyserne, som ligger til grund for konklusionerne, udgør notatets anden del.

For scenarierne samlet skal følgende indledningsvis fremhæves:

- Scenarierne 1 og 2 er umiddelbart ikke realistiske. Scenarie 1, hvor Toftegården ombygges til et plejehjem med tidssvarende boliger er ikke muligt. Der må ifølge gældende lovgivning ikke nyopføres plejehjem og ej heller foretages gennemgribende reovering heraf. Hvis et plejehjem ønskes bevaret er alternativet Scenarie 2 med fortsat vedligeholdelse af Toftegården. Dette scenarie blev dog i januar 2016 fravalgt af kommunalbestyrelsen, da det er i modstrid med politisk beslutning om tidssvarende plejeboliger.
- Scenarierne 3 og 4, som begge vedrører nybyggeri af plejecenter, rummer økonomiske- og planmæssige aspekter for hhv. 34, 40 og 60 boliger. Det oprindelige kommissorium lød på 34 boliger. Undersøgelser i forhold til driftsrentabilitet peger dog på, at et større byggeri vil være mest hensigtsmæssigt.
- Bygningerne, som rummer det nuværende Plejhjemmet Toftegården, vurderes i for dårlig stand til at kunne indgå i et fremtidigt plejecenter. Det er derfor juridiske og planmæssige aspekter, som adskiller scenarierne 3 og 4. Aspekter vedr. genhusningsproblematik fremgår af scenarie 3. Under scenarie 4 redegøres for planmæssige overvejelser vedrørende en alternativ placering til Toftegårdens nuværende areal samt for anlægs- og driftsøkonomi.
- Analysearbejdet indikerer derfor umiddelbart, at det ud fra et driftsmæssigt synspunkt samt ud fra fremtidigt behov vil være mest hensigtsmæssigt at bygge et nyt plejecenter med minimum 40 boliger på et ikke-byggemodnet areal enten i Hasle eller et andet sted på Bornholm. De nuværende beboere på Toftegården vil da få mulighed for at blive boende, mens byggeriet står på, og regionskommunen vil ikke skulle afholde udgifter til genhusning. Når det nye plejecenter står færdigt, kan de eksisterende bygninger anvendes til andet formål, sælges eller rives ned.

## 1. Ombygning af Toftegården til plejehjem med tidssvarende boliger

Ombygning til 34 stk. 2-rums boliger med service- og fællesarealer i stueplan. Udskeftning af tekniske anlæg og renovering af klimaskærm og udenoms arealer.

Toftegården vil ikke kunne bevares som plejehjem ved en større renovering, hvor der ombygges til 2 rums tidssvarende plejehjemsboliger.

Årsagen er, at der siden 1988 ikke længere har kunnet nyopføres plejehjem efter serviceloven jf. [vejledning nr. 4 til serviceloven](#). Kommunalbestyrelsen kan dog fortsat drive bestående plejehjem og beskyttede boliger efter de hidtil gældende regler i lov om social bistand, hvis der kun finder mindre istandsættelse og ombygning sted.

Ordet *mindre* skal forstås bogstaveligt som f.eks. nedrivning af enkelte vægge. Ved ombygning til 2-rums boliger eller renovering af de eksisterende 1-rums boliger, udskeftning af tekniske anlæg og renovering af klimaskærm m.m., vil der være tale om nybyggeri. Dette skal ske efter lov om almene boliger dvs. ved at omdanne det nuværende plejehjem i Hasle til et plejecenter (scenarie 3).

## 2. Delvis renovering af Toftegården (fortsat plejehjem)

Toftegården bevares stort set uændret, og der vil udelukkende ske renoveringer i nødvendigt omfang såsom klimaskærme og øvrige kosmetiske forbedringer.

I forhold til det udarbejdede kommissorie for Toftegården besluttede kommunalbestyrelsen på møde d. 28. januar at udelade scenarie 2. Dette begrundet i tidligere politiske beslutninger omkring tidssvarende plejeboliger, jævnfør ældreanalysen 2008 og ældrepolitikken 2012.

Scenarie 1. ombygning af Toftegården til plejehjem med tidssvarende boliger er ikke lovmedholdeligt jf. ovenstående. Derfor er et reduceret scenarie 2, hvor Toftegården vedligeholdes i et omfang, hvor der alene er tale om mindre ombygninger, eneste mulighed, hvis Toftegården ønskes videreført som plejehjem.

Som plejehjem kræver Toftegården ikke indskud, når borgerne flytter ind. Boligbetalingen fastsættes efter indkomst og formue. De fleste af de nuværende beboere betaler en husleje på ml. 1.200 og 1.600 kr. pr. måned uden mulighed for boligstøtte som til almene boliger. Toftegårdens status som plejehjem giver mulighed for fleksibilitet i forbindelse med åbning og lukning af stuer efter behov. Pt. er der 14 dages frist for ind- og udflytning. I plejecentrene, som er underlagt lejeloven, er denne frist 3 måneder, dog således, at når lejligheden er fraflyttet og klar, så kan en ny flytte ind.

En driftsramme, som tager højde for behov for fortsat vedligeholdelse af Toftegården, estimeres til 1.880.000 kr. årligt. Det er en merudgift på 190.000 kr. årligt sammenlignet med den nuværende driftsramme på 1.766.000 kr., som ikke er tilstrækkelig til at sikre bygningerne mod yderligere forfald.

### 3. Nybygget plejecenter på Toftegårdens areal

Der opføres et nyt plejecenter med hhv. 34, 40 eller 60 stk. 2-rums boliger samt tilhørende service- og fællesarealer på Toftegårdens nuværende areal. De eksisterende bygninger rives ned.

#### **Bygninger og arealer**

Ingen af de eksisterende bygninger kan anvendes til opførelse af et nyt plejecenter, hverken til 34, 40 el. 60 boliger. Sammenbygning af den eksisterende "kerne" og nybygninger til boliger er for omkostningskrævende, og der er for mange bindinger i forbindelse med indretning af det nye plejecenter. Desuden er de fleste bygningsdele og ikke mindst de tekniske installationer fra plejehjemmets opførelse i 1974.

De fysiske og planmæssige rammer gør det muligt at opføre et nybyggeri med 34 eller 40 boliger i 1 etage. Der er ikke plads til 60 boliger i 1 etage. 2-etagers byggeri tillades ikke inden for de gældende rammer i kommuneplanen.

#### **Aspekter ved flytning af nuværende beboere**

Ved byggeri af nyt Plejecenter på Toftegårdens nuværende areal vil 34 beboere skulle genhuses i byggeperioden mest sandsynligt på andre plejecentre. Det vil få konsekvens for pladsantallet – der vil i en periode være 34 pladser færre. Endvidere kan det have personalemæssige konsekvenser.

Regionskommunen har hjemmel til at bestemme, at beboerne på Toftegården skal fraflytte plejehjemmet ved nedrivning og/eller ombygning. Beboerne skal tilbydes enten en midlertidig eller permanent erstatningsbolig, der svarer til den plejebolig, beboerne kom fra.

Ved en midlertidig erstatningsbolig skal regionskommunen dække forskellen i udgiften mellem plejeboligen og den midlertidige erstatningsbolig samt rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Ved permanent erstatningsbolig må kommunen ifølge gældende lovgivning ikke tilbyde at dække en evt. forskel ml. den gamle og den nye husleje [jf. afgørelse fra Statsforvaltningen Midtjylland](#). Heller ikke selvom kommunen har bestemt, at borgeren skal flytte. Hvis der er stor forskel på det beløb, borgeren betalte for at bo på Toftegården og den nye bolig, kan borgeren ansøge om et personligt tillæg efter lov om social pension eller lov om aktiv socialpolitik. Dette sker efter en konkret individuel vurdering af borgerens økonomiske forhold.

Borgeren har ret til at få dækket beløbet til indskud i den almene ældrebolig, der tilbydes, borgeren opnår boligstøtte, og regionskommunen dækker også her rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

#### **Øvrige aktiviteter i bygningerne**

På nuværende tidspunkt benyttes Toftegården til en del aktiviteter af både interne og eksterne brugere, idet aktivitetscentret henvender sig til pensionister, førtidspensionister og efterlønsmodtager fra omegnen. Toftegården huser også kommunale aktiviteter som genoptræning og hjemmeplejen i Hasle.

De aktiviteter som vedr. beboerne, må man forvente kan fortsætte i et nyt plejecenter. Der kan for de øvrige aktiviteter findes egnede lokaliteter andre steder i Hasle med undtagelse af genoptræning som foreslås flyttet til Sønderbo i Rønne. Hjemmeplejen vil kunne genhuses i det gamle rådhus i Hasle.

#### 4. Nybygget plejecenter et andet geografisk sted på Bornholm

Der bygges et nyt plejecenter et andet geografisk sted på Bornholm end Toftegården - enten i Hasle, Rønne, Åkirkeby eller Nexø - med hhv. 34, 40 eller 60 stk. 2-rums boliger samt tilhørende service- og fællesarealer. Det eksisterende Plejehjemmet Toftegården sælges, anvendes til andet formål eller rives ned.

Af flere årsager kan det virke mest hensigtsmæssigt at opføre et nyt plejecenter på en anden grund end Toftegårdens nuværende areal. Som beskrevet under scenarie 3 giver den nuværende placering ikke mulighed for at opføre 60 boliger i 1. etage og de eksisterende bygninger kan ikke anvendes til at opføre et nyt plejecenter. Et tredje hensyn er genhusningsproblematikkerne - ved nybyggeri andetsteds kan nuværende beboere blive boende på Plejehjemmet Toftegården, mens byggeriet står på.

##### Mulige placeringer

I Hasle er der følgende alternativer til den nuværende placering:

Areal mellem omfartsvej (Bykærvej) og Storegade syd for Brobækkegård. Grundareal: 22.123 m<sup>2</sup>.

Areal ved Siegård - Lokalplan nr. 1-7, syd for Gammeltoft. Grundareal Lokalplan nr. 1-7: 28.700 m<sup>2</sup>.

Som alternativ til placering i Hasle, er der umiddelbart muligheder uden lokalplansændringer ved Haregade i Åkirkeby og ved Ibskervej i Nexø.

Endvidere er muligheder undersøgt følgende steder: Kannikevang v. Aakirkeby, Nørremøllecentret v. Nexø, samt Rønne Syd og Snorrebakken v. Rønne. Alle disse arealer vil kræve en forudgående lokalplanprocedure.

Alle steder vil det arealmæssigt være muligt at bygge op til 60 boliger.

##### Anlægsøkonomi

Der er beregnet anlægs- og driftsøkonomi for Bornholms Regionskommune samt økonomi for beboerne. Det er forudsat, at der meddeles tilsagn om byggeri i 2016. Der er vedr. anlægsøkonomi medtaget boligstørrelser på hhv. 65 m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup> inkl. fællesarealer.

<b>Anlægsøkonomi i hovedtal</b>			
<b>Ved boliger på 65 m<sup>2</sup></b>	<b>34 boliger</b>	<b>40 boliger</b>	<b>60 boliger</b>
Anlægsudgifter i alt	57.057.900	67.274.000	100.911.000
Kommunal finansiering i alt	10.309.510	12.216.120	18.154.820
<b>Ved boliger på 75 m<sup>2</sup></b>	<b>34 boliger</b>	<b>40 boliger</b>	<b>60 boliger</b>
Anlægsudgifter i alt	64.874.500	76.470.000	114.705.000
Kommunal finansiering i alt	11.143.280	13.187.830	19.586.330

##### Driftsøkonomi

<b>Driftsøkonomi i hovedtal</b>			
<b>Hele kr.</b>	<b>34 boliger</b>	<b>40 boliger</b>	<b>60 boliger</b>
Drift af servicearealer	332.000	400.000	600.000
Sparet driftsbudget på Toftegården	-410.000	-410.000	-410.000
Merudgift til boligydelse	474.000	558.000	836.000
<b>Merudgift for nye boliger</b>	<b>396.000</b>	<b>548.000</b>	<b>1.026.000</b>



Driften af *boligerne* forudsættes at hvile i sig selv som en almen boligafdeling, således at lejeindtægten dækker ydelserne på lån, øvrige driftsudgifter og hensættelser. Driften af boligerne påvirker totalt set ikke det kommunale budget.

De nuværende driftsudgifter og -indtægter på *Toftegården* bortfalder, idet der oprettholdes et tomgangsbudget frem til en eventuel nedrivning. Kommunen får merudgifter til *boligyldelse* når der oprettes et antal nye almene ældreboliger.

### Økonomi for beboerne

<b>Beboerøkonomi for enlig folkepensionist uden anden indtægt</b>		
Hele kr.	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>
Husleje pr. måned	5.741	6.624
Boligyldelse pr. måned	-4.647	-4.647
<b>Lejeudgift i ny bolig, netto</b>	<b>1.094</b>	<b>1.977</b>

De fleste beboere på Plejehjemmet Toftegården betaler i dag mellem 1.200 kr. og 1.600 kr. pr. måned i boligbetaling. Ved boliger på 65 m<sup>2</sup> vil de fleste derved få en lavere lejeudgift i en plejebolig, end den boligudgift, de betaler i dag. Omvendt vil det forholde sig med lejligheder på 75 m<sup>2</sup>.

Der gælder andre regler for beregning af boligyldelse til førtidspensionister, der er tilkendt pension efter 1. januar 2003. For en enlig førtidspensionist uden anden indtægt og formue, kan nettolejen beregnes til følgende:

<b>Beboerøkonomi for enlig førtidspensionist</b>		
Hele kr.	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>
Husleje pr. måned	5.741	6.624
Boligyldelse pr. måned	-2.551	-2.551
<b>Lejeudgift i ny bolig, netto</b>	<b>3.190</b>	<b>4.073</b>

Der er tillige beregnet et skøn for en pensionist økonomiske råderum i relation til huslejeudgiften for en almen ældrebolig. Efter betaling af udgift til bolig vil en folkepensionist uden anden indtægt og formue afhængig af boligstørrelsen have ml. 6.523,- og 7.406,- til rådighed til mad m.v. Tilsvarende vil en førtidspensionist have ml. 7.777,- og 8.660,- til rådighed.

Der er i beregningen ikke taget højde for andre udgifter end boligudgiften. Forventningen til pensionisters fremtidige opfattelse af en acceptabel pris for en plejebolig er ikke undersøgt. Endvidere kan fremtidige politiske beslutninger påvirke målgruppens økonomiske råderum.

### Mulige modeller for udbud herunder OPP

Når det nye byggeri skal opføres, kan det ske efter flere modeller for udbud. Der kan ikke på forhånd peges på hvilken model, der er den bedste eller billigste – det kommer an på hvilke hensyn, der vægtes. Det må anbefales at invitere til en åben markedsdialog med alle interesserede tilbudsgivere på et tidligt tidspunkt for at sikre opbakning og interesse for et kommende udbud. Denne dialog bør også inddrage potentielle tilbudsgivere ved et udbud af plejecenterdrift, hvis der er planer om dette.

### Salg, anden anvendelse el. nedrivning af eksisterende bygninger

Toftegårdens område kan også efter salg/nedrivning kun anvendes til offentlige formål jf. de gældende rammer i kommuneplanen. En eventuel ændring af rammen kræver en politisk stillingtagen og offentlighedens forud inddragelse.

## Flere ældre giver behov for flere plejeboliger

Frem til 2028 forventes det samlede indbyggertal på Bornholm at falde med 8 %. Den ældste del af befolkningen over 80 år forventes til gengæld at stige med hele 55 % svarende til 1410 personer dvs. fra 2540 personer i 2016 til 3950 personer i 2028. Aldersgruppen 80+ forventes at stige mest (72 %) i områderne omkring Aakirkeby (oplandsområdet til Aabo) og mindst (45 %) i områderne omkring Hasle (oplandsområdet til Toftegården).

Det er fra 80-års alderen de ældre typisk i stigende grad visiteres til en plejebolig. Bornholms Regionskommune har 424 plejeboliger i 2016. Antallet dækker det aktuelle behov, da den maximale ventetid for garantiventeliste overholdes uden problemer.

I 2016 svarer de 424 boliger til en dækningsgrad (plejeboliger i forhold til antal ældre over 80 år) på 17 %. Med den forventede befolkningsudvikling vil dækningsgraden falde til 15 % i 2020 og til 11 % i 2028.

Hvis dækningsgraden skal holdes på de 17 %, vil det med de nuværende forventninger til antallet af ældre på Bornholm betyde, at der vil være behov for 470 plejeboliger i 2020. Det er 46 flere end i dag. I 2028 vil behovet være steget til 672 plejeboliger – det er 248 flere.

En sådan simpel fremskrivning indikerer et ganske voldsomt stigende behov for nye plejeboliger. Svagheden ved beregningen er, at der ikke tages højde for forventninger om et faldende behov pga. forbedret sundhedstilstand mv. blandt de ældre.

Det forventede plejeboligbehov på Bornholm er også fremskrevet vha. KL's model til at estimere en kommunes behov for plejeboliger. Modellen bygger på det scenarie, at de ældres behovsgrad for så vidt angår plejebolig vil falde i kommende år. Modellen er anvendt med det udgangspunkt, at antallet af plejeboliger skal være af et sådant antal, at kommunen kan overholde forpligtelsen om at tilbyde en plejebolig senest to måneder efter, at en borger er blevet visiteret til en sådan.

Med denne fremskrivningsmodel kan forventes et behov for ca. 20 ekstra plejeboliger i 2020 og dertil 40 ekstra plejeboliger i 2028 for at dække det forventede behov.

De to metoder leder således frem til to meget forskellige bud på behovet for plejeboliger på Bornholm i fremtiden. Som med alle beregninger baseret på prognosedata stiger usikkerheden jo længere ud i fremtiden, vi skal se.

## Indledning

Notatet har til formål at belyse alternative fremtidsscenarier for det nuværende plejehjem Toftegården i Hasle. Notatet er indledningsvis behandlet i direktionen d. 19. maj som led i behandling af foreløbigt sparekatalog samt øvrige udvidelsesforslag og anlægsforslag til budget 2017. Forventningen er, at Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om Toftegårdens fremtid til efteråret i forbindelse med vedtagelse af budget 2017.

## Kontekst

I 2008 blev der udarbejdet en analyse af ældreområdet, herunder også boligstrukturen. I forbindelse med budget 2009 besluttede kommunalbestyrelsen at gennemføre en ændring af boligstrukturen på ældreområdet. Alle forslag, som fremkom i den forbindelse, herunder at etablere tidssvarende 2-rumsboliger med eget bad og toilet, er nu gennemført på alle plejecentre på Bornholm på nær Toftegården i Hasle.

Det fremgår af Bornholms Regionskommunes ældrepolitik at plejecentrene skal organiseres på en sådan måde, at det understøtter beboernes ret til at "leve længst muligt i eget liv". Det giver de nuværende små etværelseslejligheder på Toftegården begrænsede muligheder for.

Endelig stillingtagen til Toftegårdens fremtid har dog afventet ibrugtagning af etape 2 på Plejecenter Snorrebakken i marts 2014 for at kunne inddrage viden fra dette forløb i forhold til både projektering af byggeri samt forventninger til den fremtidige efterspørgsel på plejeboliger.

Den egentlige analyseproces blev indledt med et debatmøde om Toftegårdens fremtid d. 29. oktober 2015 afholdt på Plejehjemmet Toftegården.

## Organisering

Rammen for analysearbejdet har været et kommissorium godkendt af kommunalbestyrelsen d. 28. januar 2016. Analysearbejdet har fundet sted fra marts til maj 2016.

Der har været nedsat en styregruppe bestående af Birgit Mortensen, Mette Marker og Lene Olsen fra Ældre samt Ann Juul Nielsen og Bjarne Freund-Poulsen (formand) fra Ejendomme og Drift med sekretariatsbistand fra Anja Bach-Jensen i Sekretariatet. Undervejs har Teknik og Miljø, Økonomi og Personale samt Sekretariatet bidraget til processen i forhold til at få belyst planmæssige, økonomiske og juridiske aspekter.

Referencegruppen har bestået af Carsten Scheibye, Teknik- og Miljøudvalget, Bente Helms, Social- og Sundhedsudvalget, Ole Erling Lærke, Handicaprådet og Ragna Folkmann, Ældrerådet. Referencegruppen har givet sparring til resultater og konklusioner i den afsluttende analysefase i maj måned.

## Baggrundsanalyser

De følgende kapitler rummer forskellige baggrundsanalyser, som ligger til grund for de udarbejdede scenarier.

### Det nuværende Plejehjemmet Toftegården

Plejehjemmet Toftegården er det sidste tilbageværende plejehjem på Bornholm. Det er fra 1974 og bestod oprindeligt af 56 boliger. Der er nu 34 et-værelses boliger med eget toilet og bad. De øvrige boliger er inddraget til dels Genoptræningen og dels Hjemmeplejen i Hasle. Der er desuden 8 boliger, som ikke benyttes. De tilhørende servicearealer danner rammen om Hasleområdet's aktivitetscenter for alle ældre.

I forbindelse med ældreanalysen i 2008 blev det besluttet, at plejeboliger, for at leve op til nutidens krav, er 2-rumsboliger med tidssvarende toilet og badeforhold (kategori 1). Toftegården blev kategoriseres som kategori 3. Dvs. at der er væsentlige mangler i forhold til nutidens krav til boligstandard.

#### De fysiske rammers muligheder og begrænsninger

Toftegården har i dag ikke de fysiske rammer, som er nødvendige i forhold til visionen "Et godt og aktivt liv". Der er nye fællesarealer i begge boligafdelinger, som giver mulighed for fællesskaber og samvær samt fællesspisning og mulighed for ophold i fællesarealerne som kan virke tryghedsskabende idet man kan være i nærheden af liv og aktivitet. Der er muligheder for gennemførelse af større og mindre aktiviteter, afholdelse af fester og markering af beboernes mærkedage i fællesarealer. Det vurderes, at de store nyetablerede fællesarealer lever op til visionen om et godt og aktivt liv.

Der er etableret et anretterkøkken i afd. G og et modtagekøkken i afd. K. Begge køkkener kan anrette færdigproduceret modtaget mad. Køkkenet i afd. K kan tillige fremstille halvfabrikeret mad. Såfremt der skal produceres mad fra bunden på Toftegården, skal begge køkkener opgraderes til produktionskøkkener. Dvs. at der skal etableres grovkøkkener begge steder, samt udvides i faciliteterne på afd. G. De fysiske rammer er til stede til ovennævnte opgradering.

Alle boliger på Toftegården er etværelses-boliger med eget bad og toilet. De nuværende badeværelser vurderes at være for små og skal udvides og indrettes med sanitet og holdegreb, hvis beboernes mulighed for at være selvhjulpne skal understøttes. I boligen forefindes tillige et lille køleskab. Der er ikke et egentligt køkken, hvilket betyder, at beboerne ikke kan vælge at fremstille enkelte måltider eller dele deraf i boligen. Boligerne er på ca. 16 m<sup>2</sup>, hvilket begrænser beboerens muligheder for indretning med private ejendele fra tidligere hjem.

#### Bygningsmæssig stand

Center for ejendomme og drift har undersøgt Plejehjemmet Toftegårdens vedligeholdelsesstand. Både lejligheder og servicearealer er i meget dårlig vedligeholdelsesstand. Kommunalbestyrelsen bevilligede i januar 2015 250.000 til akut vedligeholdelse af klimaskærm på Toftegården, som blev udført i foråret 2015. De tekniske anlæg er dog ligeledes forældede og/eller har nået deres maxlevetid og står for udskiftning.

Driftsudgifter til fortsat vedligeholdelse af Toftegården i et omfang så plejehjemmet kan videreføres (scenarie 2) estimeres til 1.880.000 kr. årligt. Det er en merudgift på 190.000 kr. årligt sammenlignet med den nuværende driftsramme på 1.766.000 kr., som ikke er tilstrækkelig til at sikre bygningerne mod yderligere forfald.

## Forventet befolkningsudvikling og plejeboligbehov

I det følgende præsenteres forventningerne til befolkningsudviklingen på Bornholm i perioden frem til 2028. Fokus er specifikt udviklingen for aldersgruppen over 80 år samlet og forskellige steder på øen. Det er fra denne alder de ældre typisk i stigende grad visiteres til en plejebolig.

### Befolkningsudviklingen generelt

Ifølge [Bornholms Regionskommunes befolkningsprognose 2016-2028](#) forventes det samlede indbyggertal på Bornholm at falde med 8 % i løbet af perioden. Omvendt forholder det sig med den ældste del af befolkningen, som forventes at stige:

Befolkningen på Bornholm i 2016 og 2028	
<b>2016</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>39.759 indbyggere</li> </ul>	<b>2028</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>36.461 indbyggere Et fald på 3.298 personer Det er 8 % færre</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>14.233 bornholmere over 60 år</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16.121 bornholmere over 60 år Det er 13 % flere</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2540 bornholmere over 80 år 6 % af befolkningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3950 bornholmere over 80 år 11 % af befolkning En stigning på 1410 personer Det er 55 % flere</li> </ul>

Nedenstående tabel viser den forventede samlede befolkningsudvikling på Bornholm i antal personer i perioden frem til 2028 med fokus på aldersgrupperne over 60 år.

Befolkningsudviklingen på Bornholm i perioden 2016 til 2028 – 60+ og samlet set (antal personer)													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
60-64	3.359	3.371	3.307	3.268	3.261	3.252	3.237	3.230	3.219	3.218	3.267	3.244	3.147
65-69	3.469	3.376	3.360	3.342	3.336	3.268	3.282	3.225	3.190	3.184	3.178	3.166	3.163
70-74	2.964	3.151	3.269	3.341	3.320	3.253	3.177	3.168	3.156	3.156	3.098	3.115	3.068
75-79	1.901	1.954	2.099	2.183	2.339	2.578	2.741	2.846	2.908	2.896	2.849	2.791	2.794
80-84	1.301	1.353	1.357	1.403	1.452	1.492	1.539	1.655	1.727	1.858	2.052	2.184	2.272
85-89	768	756	768	792	838	850	886	889	923	957	988	1.023	1.105
90-94	371	385	394	378	352	361	359	369	383	406	413	432	433
95+	100	101	99	114	123	129	132	134	133	127	133	134	139
I alt 60+	14.233	14.447	14.654	14.820	15.022	15.183	15.351	15.516	15.639	15.803	15.980	16.088	16.121
I alt 80+	2.540	2.595	2.618	2.687	2.766	2.832	2.915	3.047	3.166	3.349	3.587	3.773	3.950
Total	39.759	39.599	39.451	39.262	38.990	38.647	38.317	37.997	37.686	37.375	37.069	36.764	36.461

## Befolkningsudviklingen over 80 år

Det er de store årgange efter krigen, som nu begynder at komme op i årene. Derfor forventes en stor stigning i aldersgruppen 80+. Det er ikke kun på Bornholm aldersgruppen 80+ forventes at stige meget.

Ifølge [Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning](#) forventes der at være 406.933 personer i i alderen 80+ i Danmark i 2028. Det er en stigning på hele 67 % sammenlignet med 2016.

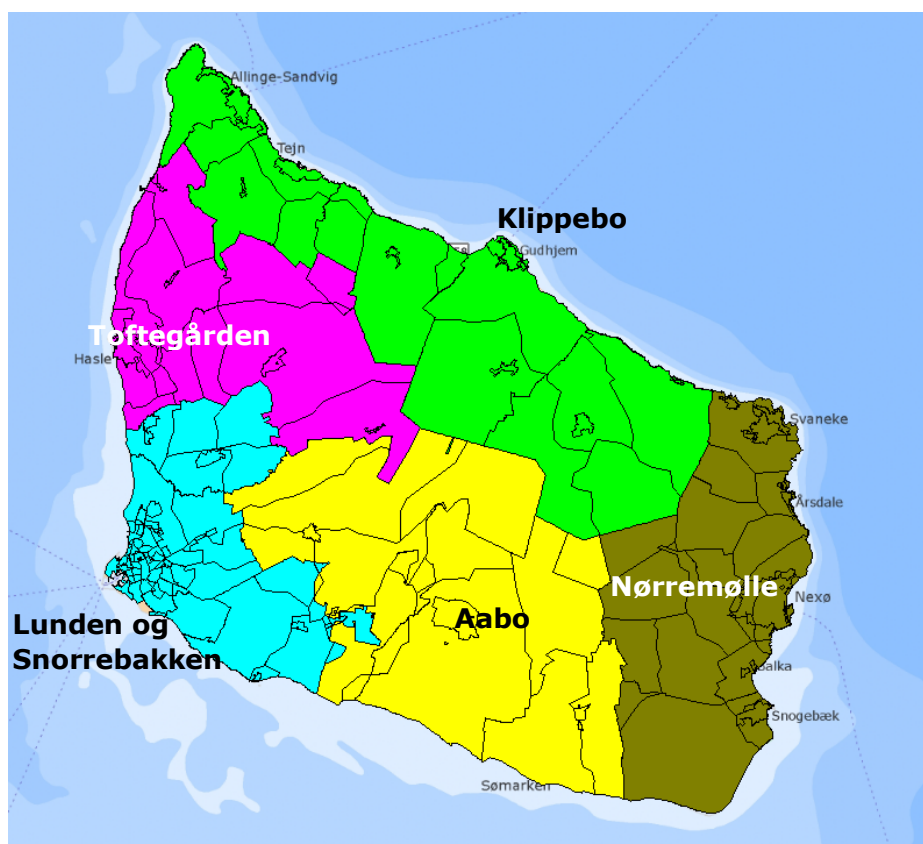
## Aldersgruppen 80 + på Bornholm i 2016, 2020 og 2028

### Hvordan vil antallet af ældre udvikle sig?

- I 2016 er 2540 personer på Bornholm over 80 år svarende til 6 % af befolkningen
- Om kun fire år i 2020 forventes 2766 personer - en stigning på 9 %
- I 2028 forventes aldersgruppen 80+ at være steget yderligere til 3950 personer. Det er 11 % af befolkningen og en stigning på 1410 personer eller 55 % sammenlignet med i 2016

## Aldersgruppen over 80 år ud fra plejecentrenes oplandsområder

Tabellerne på de følgende sider vises den forventede befolkningsudvikling for aldersgruppen 80+ i de logiske oplandsområder for Bornholms nuværende plejecentre. Oplandsområderne til plejecentrene fremgår af kortet herunder:



Oplandsområderne er dannet på baggrund af dels geografisk nærhed og dels nuværende søgemønstre til plejebolig blandt de ældre i Bornholms 21 sogne.

Aldersgruppen 80+ forventes at stige mest (72 %) i områderne omkring Aakirkeby (oplandsområdet til Aabo) og mindst (45 %) i områderne omkring Hasle (oplandsområdet til Toftegården).

Hvor mange flere over 80 år i forskellige geografiske områder på Bornholm?					
Oplandsområde	Sogne	80 + i 2016	80 + i 2028	Vækst I antal	Vækst i %
Lunden/Snorrebakken	Knudsker, Nyker, Nylars, Rønne	1.054	1.625	571	54 %
Aabo	Pedersker, Aaker, Vestermarie	302	518	216	72 %
Toftegården	Hasle, Klemensker, Rutsker	229	332	103	45 %
Nørremølle	Bodilsker, Ibsker, Nexø, Poulsker, Svaneke	545	864	319	58 %
Klippebo	Gudhjem, Østerlars, Østermarie, Rø, Allinge-Sandvig, Olsker	410	612	202	49 %
Bornholm i alt		2.540	3.950	1.410	55 %

Lunden og Snorrebakken													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
80-84	535	551	568	583	601	618	628	682	712	772	842	900	927
85-89	314	330	320	329	356	361	373	380	390	404	415	425	461
90-94	150	147	153	151	145	150	155	155	161	172	175	180	181
95+	55	53	50	52	52	52	52	52	52	52	54	56	56
I alt	1.054	1.081	1.091	1.114	1.154	1.182	1.209	1.269	1.315	1.400	1.486	1.561	1.625
Åbo													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
80-84	148	160	168	184	189	195	205	217	218	236	264	273	286
85-89	89	86	89	96	100	101	109	114	125	130	134	141	151
90-94	57	57	58	50	43	46	46	50	53	55	56	61	64
95+	8	8	11	13	16	16	16	16	15	14	15	15	16
I alt	302	311	325	343	348	358	376	397	410	435	470	490	518
Toftegården													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
80-84	116	113	110	104	106	108	118	127	142	151	175	186	191
85-89	78	75	75	78	81	75	74	73	72	74	76	82	88
90-94	31	36	42	41	39	38	37	38	40	40	38	39	40
95+	4	4	5	7	8	11	11	13	13	12	13	12	13
I alt	229	228	232	230	234	232	241	251	266	276	301	319	332
Nørremølle													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
80-84	291	299	287	301	314	323	331	360	375	401	444	477	499
85-89	155	150	158	162	173	184	190	183	194	202	210	216	236
90-94	78	81	83	82	73	75	73	75	77	85	89	93	90
95+	21	24	22	27	31	34	35	36	37	34	36	36	38
I alt	545	555	550	572	591	615	628	655	684	722	778	822	864
Klippebo													
Alder	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
80-84	211	229	224	232	242	248	256	269	279	298	328	347	369
85-89	132	115	126	127	129	130	140	138	143	149	154	159	169
90-94	55	64	58	55	53	51	48	51	52	55	55	59	58
95+	12	12	11	15	16	16	17	16	16	16	16	16	16
I alt	410	420	419	429	439	445	461	475	491	517	552	581	612

## Plejeboliger på Bornholm i dag – antal og efterspørgsel

Bornholms Regionskommune har i april 2016 i alt 424 plejeboliger fordelt på følgende plejecentre og -hjem:

Toftegården (plejehjem)	34 pladser
Sønderbo (plejehjem)	01 pladser
Lunden	82 pladser
Klippebo	40 pladser
Nørremøllecentret	75 pladser
Aabo	54 pladser
Nylars	18 pladser
Snorrebakken	120 pladser

Hertil kommer 34 midlertidige/aflastningspladser, 32 på Sønderbo i Rønne og 2 på Nylars Plejecenter. Til Nylars Plejecenter visiteres mest borgere med misbrugsproblemer og psykisk sygdom.

Antallet af pladser vurderes at dække det aktuelle behov på Bornholm i 2016, da den maximale ventetid for garantiventeliste overholdes uden problemer.

Søgningen fra forskellige geografiske områder på øen er afdækket vha. en undersøgelse af ventelisterne til en plads på bestemte plejecentre på Bornholm i hhv. marts 2014 og marts 2016.

### Borgere der søger bestemt plejebolig som 1. prioritet (specifik venteliste), 5. marts 2014

Hjemadresse	Toftegården	Lunden	Snorrebakken	Slottet	Nørremølle	Åbo	Nylars	Klippebo	Udenøs	I alt
3700 Rønne	1	8	16	3						28
3790 Hasle	2	2	1							5
3781 Klemensker										0
3720 Åkirkeby		1	1		1	6		2	1	12
3751 Østermarie						1		1		2
3740 Svaneke					3					3
3730 Nexø				1	5	1				7
3730 Allinge		3						1	2	6
3760 Gudhjem								3		3
<b>I alt</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>66</b>

### Borgere der søger bestemt plejebolig som 1. prioritet (specifik venteliste), 10. marts 2016

Hjemadresse	Toftegården	Lunden	Snorrebakken	Slottet	Nørremølle	Åbo	Nylars	Klippebo	Udenøs	I alt
3700 Rønne	1	14	11				1		2	29
3790 Hasle	1									1
3781 Klemensker	1	2							1	4
3720 Åkirkeby		1				1				2
3751 Østermarie						1			1	2
3740 Svaneke					2			2		4
3730 Nexø		1			1					2
3730 Allinge							1	3		4
3760 Gudhjem			1					4		5
<b>I alt</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>53</b>



Ventelisteundersøgelsen giver et mere retvisende billede af det geografiske efterspørgselsmønster efter plejeboliger end en undersøgelse af postnumre før og efter flytning til plejecenter. Årsagen er, at nogle indflytninger på alle plejecentre/-hjem skyldes, at en plads er blevet tildelt borgere på garantiventeliste. Det forventes, at når man står på garantiventelisen, så takker man ja til tilbuddet. Gør man ikke det, så starter garantiperioden på 8 uger forfra.

Ventelisteundersøgelserne viser, at der er størst søgning til plejecentrene i Rønne. Af en venteliste på 66 i 2014 søgte 36 til Rønne (55 %). Af en venteliste på 53 i 2016 søgte 30 til Rønne (57 %). Plejecentrene i Rønne har en bred geografisk søgning sammenlignet med de øvrige plejecentre på øen.

### **Forventninger til fremtidigt behov for plejeboliger**

En stærkt stigende ældrebefolkning må alt andet lige forventes at medføre et øget behov for plejeboliger. Plejeboligbehovet i de kommende år modvirkes dog i et vist omfang af forbedret sundhedstilstand blandt de ældre, rehabilitering og velfærdsteknologi. Hertil kommer en forventning om, at de ældre i højere grad fremover vil foretrække at blive boende længere i eget hjem (kilde: Ældresagen).

Det er fra 80-års alderen de ældre i stigende grad visiteres til plejebolig. På landsplan er tre ud af 4 plejehjemsbeboere over 80 år, og gennemsnitsalderen blandt plejehjemsbeboere har været omkring 84 år fra 2008 til 2014. Der er flere kvinder end mænd blandt plejehjemsbeboere – og blandt ældre generelt. Blandt plejehjemsbeboere er tre ud af fire kvinder, men andelen af mænd er stigende (kilde: KL).

Hvad bliver behovet for plejeboliger på Bornholm i de kommende år? I det følgende gives to bud:

#### ***Fortsat samme behov som i dag***

I 2016 svarer de 424 plejeboliger på Bornholm til en dækningsgrad på 17 %. Dækningsgraden er beregnet som plejeboliger i forhold til antal ældre over 80 år. Med den forventede befolkningsudvikling vil dækningsgraden falde til 15 % i 2020 og til 11 % i 2028, hvis der ikke bygges nye plejeboliger.

Hvis dækningsgraden skal holdes på de 17 %, som vurderes at svare til behovet for plejeboliger i 2016, vil det med de nuværende forventninger til antallet af ældre på Bornholm betyde, at der vil være behov for 470 plejeboliger i 2020. Det er 46 flere end i dag. I 2028 vil behovet være steget til 672 plejeboliger – det er 248 flere.

En sådan simpel fremskrivning indikerer et ganske voldsomt stigende behov for nye plejeboliger. Svagheden ved beregningen er dog, at der ikke tages højde for forventninger om et faldende behov pga. forbedret sundhedstilstand mv. blandt de ældre.

#### ***Faldende fremtidigt behov – KL's fremskrivningsmodel***

Mange andre kommuner end Bornholm har behov for at kvalificere behovet for plejeboliger i fremtiden i takt med den stigende ældrebefolkning. Til det formål har KL udarbejdet en fremskrivningsmodel til at estimere en kommunes behov for plejeboliger.

Modellen er senest opdateret i april 2016 med nye tal fra 2015 og 2016 og fremskriver en kommunes behov for plejeboliger ud fra dækningsgrader og udviklingen i kommunens befolkning.

[KL's fremskrivningsmodel](#) fremskriver plejeboligbehovet på baggrund af bl.a. andelen af personer i eller på venteliste til plejeboliger i de enkelte aldersgrupper. Den enkle

logik er, at hvis antallet af personer i aldersgrupperne stiger, vil behovet for plejeboliger ændres tilsvarende. I virkelighedens verden er der imidlertid ikke denne automatik. De ældres plejeboligbehov afhænger af funktionsevnen, og den gennemsnitlige funktionsevne for en given aldersgruppe forventes at ændre sig i fremtiden.

Modellen bygger derfor på det scenarie, at de ældres behovsgrad for så vidt angår plejebolig vil falde i kommende år. Det er endvidere en bærende præmis i modellen, at antallet af plejeboliger skal være af et sådant antal, at kommunen kan overholde forpligtelsen om at tilbyde en plejebolig senest to måneder efter, at en borger er blevet visiteret til en sådan.

De data og scenarier, som indgår i modellen, er følgende:

- En forventning om, at plejeboligbehovet i de næste 12 år vil falde i samme grad, som det har været tilfældet i årene 2010-2015
- Et gennemsnitligt plejeboligbehov på 30 måneder
- 1 måneds tomgang ved fraflytning af plejebolig
- Andel på garantiventeliste (dvs. personer, som skal tage imod første ledige plejebolig uanset geografi m.v.) på 24 %.
- Status primo 2016 jf. DST: 424 plejeboliger. 421 personer med plejebenhov.

Data er overvejende de nyeste tal fra Danmarks Statistik (DST). De er efterfølgende kontroltjekket ifh. om de stemmer overens med aktuelle tal på ældreområdet på Bornholm.

Ud fra KL's fremskrivningsmodel kan forventes et behov for ca. 20 ekstra plejeboliger i 2020 og dertil 40 ekstra plejeboliger i 2028 for at dække det forventede behov.

Tabellen herunder illustrerer, at de to metoder således leder frem til to meget forskellige bud på behovet for plejeboliger på Bornholm i fremtiden. Som med alle beregninger baseret på prognosedata stiger usikkerheden jo længere ud i fremtiden, vi skal se.

<b>Estimater over forventet fremtidigt plejeboligbehov på Bornholm</b>			
<b>Årstal</b>	<b>2016</b>	<b>2020</b>	<b>2028</b>
Antal ældre over 80 år ifl. BRK's prognose	2540	2766	3950
<b>Simpel dækningsgradsanalyse - hvis behovet for plejeboliger er uændret</b>			
Dækningsgrad	17 %	17 %	17 %
Nødvendigt fremtidigt antal plejeboliger	424	470	672
Behov for nybyggeri af plejeboliger		46	202
<b>Behov iflg. KL's fremskrivningsmodel - hvis behovet for plejeboliger falder gradvis</b>			
Gennemsnitlig ventetid i mdr.	1	2	2
Antal borgere med plejebenhov	410	427	474
Nødvendigt fremtidigt antal plejeboliger	424	444	484
Behov for nybyggeri af plejeboliger		20	40

## **Pladsantal set i forhold til rentabilitet af et plejecenter**

Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning, KORA, har udarbejdet "Plejeboligen til fremtidens ældre – Inspiration fra foreliggende forskning og undersøgelser".

*Her fremgår det, at "Byggerier med 60 – 80 boliger er driftsøkonomisk rationelle, samtidig med opdeling i mindre boenheder kan fastholdes og understøtte hjemlighed, mangfoldighed m.v. Et plejeboligkompleks med omkring otte boenheder skaber basis for centrale servicefaciliteter som mindre indkøbsmuligheder, servicefunktioner og sociale arrangementer, samtidig med at de enkelte boenheder har egne fællesfaciliteter. Der peges endvidere på, at boenheder med 10 til 12 beboere er mest hensigtsmæssigt."*

KL (udbudsportalen) har udarbejdet en vejledning i udbud af etablering plejecenter og boliger, her af fremgår det, at for næsten alle byggerier gælder, at prisen pr. kvadratmeter falder med antallet af kvadratmeter. Den løbende drift er også mere rationel i større enheder end mindre. Der peges desuden på, at boenheder på 24, 48, 72 og 96 giver en optimal udnyttelse af personale, og jo større jo bedre.

I forhold til, at Toftegårdens nuværende antal er 34 beboere, har plejehjemsledelsen oplyst, at et antal på 38 giver en bedre udnyttelse af økonomien. Idet det ikke giver øget bemanning aften- og nat. 40 pladser vil stadig kunne holdes med nuværende nattevagtsbemanning, men vil kræve ressourcer til aftenvagten. Normeringen afhænger naturligvis også af plejetyngden på beboerne, og til dels også i forhold til de fysiske rammer.

## **Nuværende bygninger som del af nyt plejecenter?**

Centrene Ejendomme og Drift og Ældre har i samråd besigtiget de nuværende bygninger som udgør Plejehjemmet Toftegården med henblik på at vurdere mulighederne for fortsat anvendelse i forbindelse med opførelse af et plejecenter.

Konklusionen er, at ingen af de eksisterende bygninger kan anvendes til opførelse af et nyt plejecenter, hverken til 34, 40 og 60 boliger.

Sammenbygning af den eksisterende "kerne" og nybygninger til hhv. 34, 40 og 60 boliger er for omkostningskrævende og der er for mange bindingerne i forbindelse med indretning af det nye plejecenter.

Desuden er de fleste bygningsdele og ikke mindst de tekniske installationer fra plejehjemmets opførelse i 1974.

De fysiske rammer gør det muligt at opføre 34 eller 40 boliger i 1 etage. Derimod er der ikke plads til 60 boliger i 1 etage. Grundarealet er 12.657 m<sup>2</sup>. Det bebyggede areal er 3.800 m<sup>2</sup>.

### **Overvejelser vedrørende øvrige aktiviteter i Toftegårdens bygninger**

På nuværende tidspunkt benyttes Toftegården til en del aktiviteter af både interne og eksterne brugere, idet aktivitetscentret henvender sig til pensionister, førtidspensionister og efterlønsmodtager fra omegnen.

De aktiviteter som vedr. beboerne, må man forvente flytter med til den nye lokation, hvis det er det senarie, der besluttes.

De eksterne brugere benytter Toftegården til bl.a. engelskundervisning, kreativt værksted, kortspil, papirflet m.m. De fleste af disse aktiviteter forventes at kunne flyttes til Kultur og Medborgerhuset i Hasle eller til Svartingedal Skole.

Genoptræningen afvikler holdtræning to gange ugentligt, derudover benyttes det sjældent. Center Sundhed har oplyst, at disse aktiviteter kan placeres på Sønderbo. De aktiviteter, som eksterne udøver (Go´ motion og Gymnastik for mænd) kan evt. blive henvist til Hasle Hallen. Hjemmeplejen i Hasle kan rummes i det gamle rådhus i Hasle, hvor der også vil være bedre P-muligheder til de kommunale biler.

Der er i de udarbejdede forslag til nybyggeri ikke taget højde for et fremtidigt kommunalt aktivitetscenter i tilknytning til plejecenteret.

# Planvurdering ved nybyggeri i Hasle

## Toftegårdens nuværende areal

De fysiske og planmæssige rammer gør det muligt at opføre et nybyggeri med 34 eller 40 boliger i 1 etage. Der er ikke plads til 60 boliger i 1 etage, og 2-etagers byggeri tillades ikke inden for de gældende rammer i kommuneplanen.



Kommuneplanramme nr. 203.D.01

## Særlige bestemmelser for Toftelunden

ingen

## Bebyggelsens art og anvendelse

Offentlige formål: Offentlig administration, plejehjem, børneinstitution m.m.

## Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Grunden er på 12.500 m<sup>2</sup> hvilket medføre en maksimal bebyggelse på 5.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

**Byplanvedtægt** nr. 1. Klemensker kommune udlægger arealet til offentlige formål.

På grund af genhusningsproblematikken vil det være både billigst og lettest at opføre det nye plejecenter på en anden grund.

I Hasle er der derudover følgende placeringer mulige:

Areal ved Siegård - Lokalplan nr. 1-7, syd for Gammeltoft. Grundareal Lokalplan nr. 1-7: 28.700 m<sup>2</sup>

Areal mellem omfartsvej (Bykærvej) og Storegade syd for Brobækkegård. Grund areal: 22.123 m<sup>2</sup>

### **Hasle - Siegård**

Planvurdering, området ved Siegård i den sydlige del af Hasle er omfattet af kommuneplanramme for et boligområde, og delvist lokalplanlagt. Før et plejehjemsbyggeri kan iværksættes kræves en forudgående lokalplanprocedure for det areal der ikke er lokalplanlagt. Området er delvist privat og offentligt ejet.



### **Siegård i Hasle**

Kommuneplanramme nr. 203.B.05

#### **Særlige bestemmelser for Siegård**

Området er ubebygget og udbygges efter en samlet plan for åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

#### **Bebyggelsens art og anvendelse**

Helårs boligformål

#### **Bebyggelsesforhold**

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. det samlede areal er på 64.000 m<sup>2</sup> og kan rumme en maksimal bebyggelse på 25.5000 m<sup>2</sup>.

Delområdet der er lokalplanlagt er på ca. 29.500 m<sup>2</sup> og kan dermed bebygges med maksimalt 11.800 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.



Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.



Matrikel 130 og 131b er offentligt ejede

Planvurdering af lokalplanområdet. Området er delvist lokalplanlagt, det vil sige arealet syd for den eksisterende bebyggelse er lokalplanlagt boligområde og på dette område kræves ingen planlægning for etablering af et plejecenter.



## Hasle - Brobækkegård

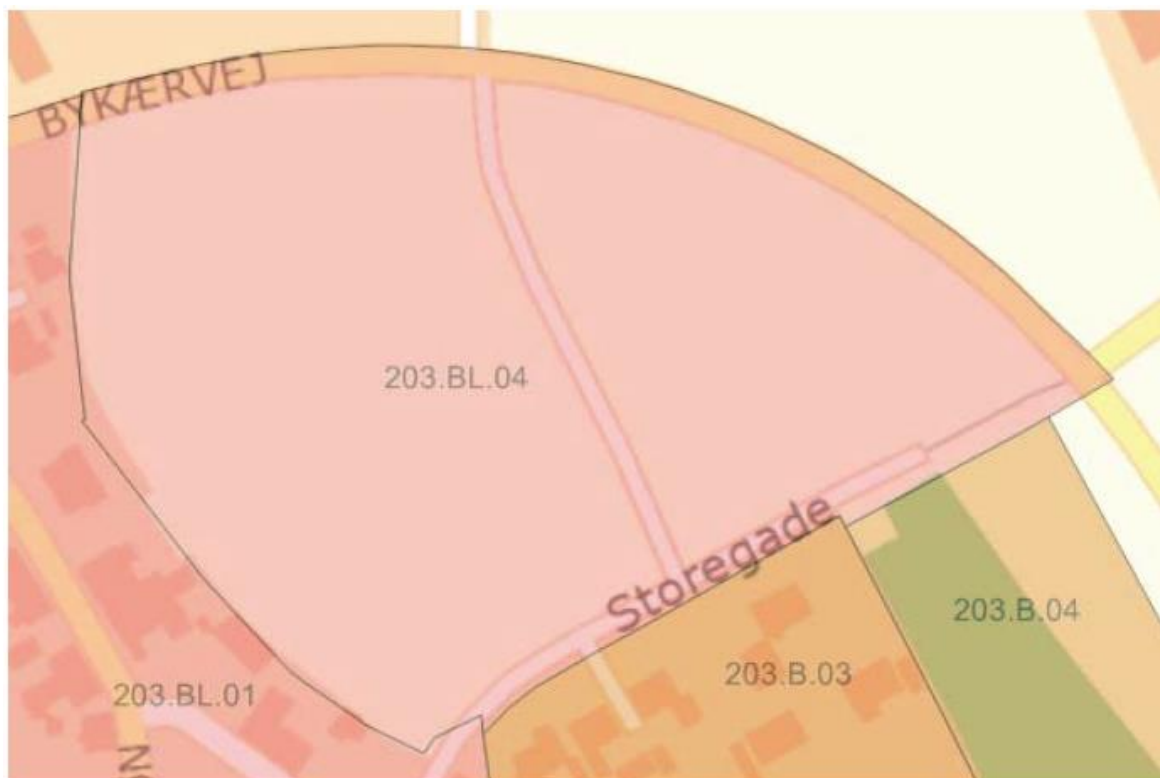
Planvurdering, området skal lokalplanlægges før det kan tages i anvendelse som plejecenter.

Kommuneplanramme nr. 203.BL.04

### Særlige bestemmelser for Brobækkegård.

Området er ubebygget og udbygges efter en samlet plan for åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med særlig hensyntagen til støj fra omfartsvejen.

Området er delvist privat og offentligt ejet.



### Bebyggelsens art og anvendelse

Blandet helårsbolig- og erhvervsformål

### Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. området er på ca. 22.000 m<sup>2</sup> og kan dermed bebygges med maksimalt 8.800 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.





Matrikel 42am er offentligt ejet

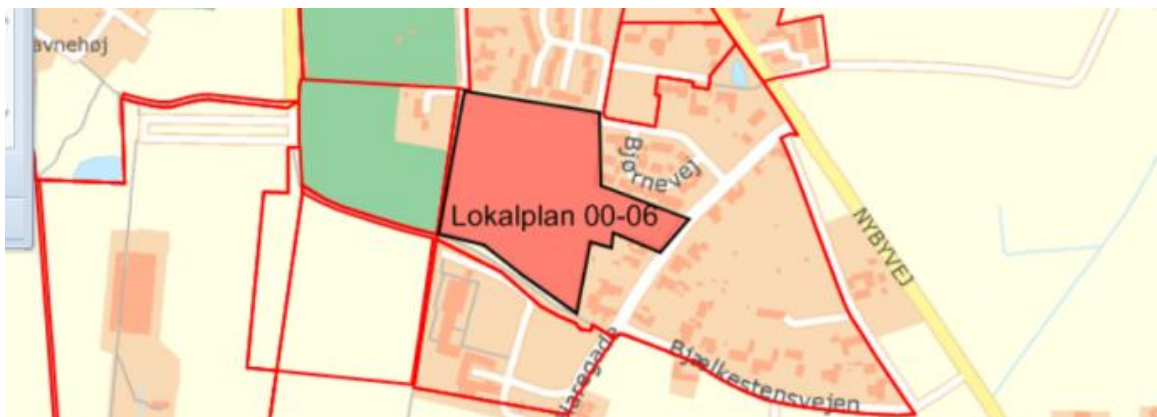
## Planvurdering ved nybyggeri et andet sted på øen

Som alternativ til placering i Hasle, er der umiddelbart muligheder uden lokalplanlægning ved Haregade og Kanikkevangen i Åkirkeby.

Endvidere er muligheder undersøgt følgende steder: Rønne Syd, Nørremøllecentret v. Nexø, Ibskervej i Nexø. samt Snorrebakken v. Rønne. Alle disse arealer vil kræve en forudgående lokalplanprocedure.

### Aakirkeby - området ved Haregade

Planvurdering. Området er omfattet af lokalplan 00-06 for boligområde omkring Haregade. Bebyggelsesprocenten er 25. Grundstørrelsen er 27.000 m<sup>2</sup>. den maksimale bebyggelse er der med på 6.700 m<sup>2</sup>. Der kræves ingen yderligere planlægning forud for etablering af et plejecenter.

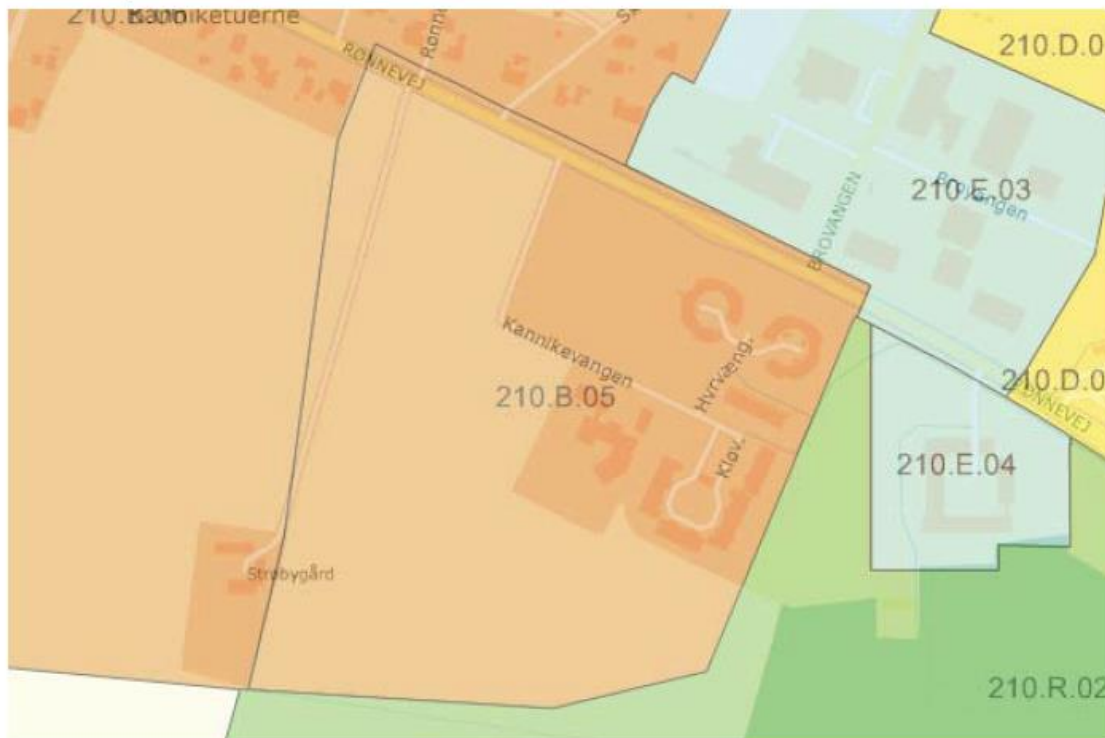


Området er privat ejet.

## Kannikevangen i Åkirkeby

Planvurdering af området ved Kannikevangen i Åkirkeby. Området er omfattet af Kommuneplanramme 210.B.05 inden for hvilken der kan lokalplanlægges for et plejecenter.

Området er offentligt ejet.



### Særlige bestemmelser for Kannikevangen

ingen

### Bebyggelsens art og anvendelse

Helårsboligformål

### Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 35.

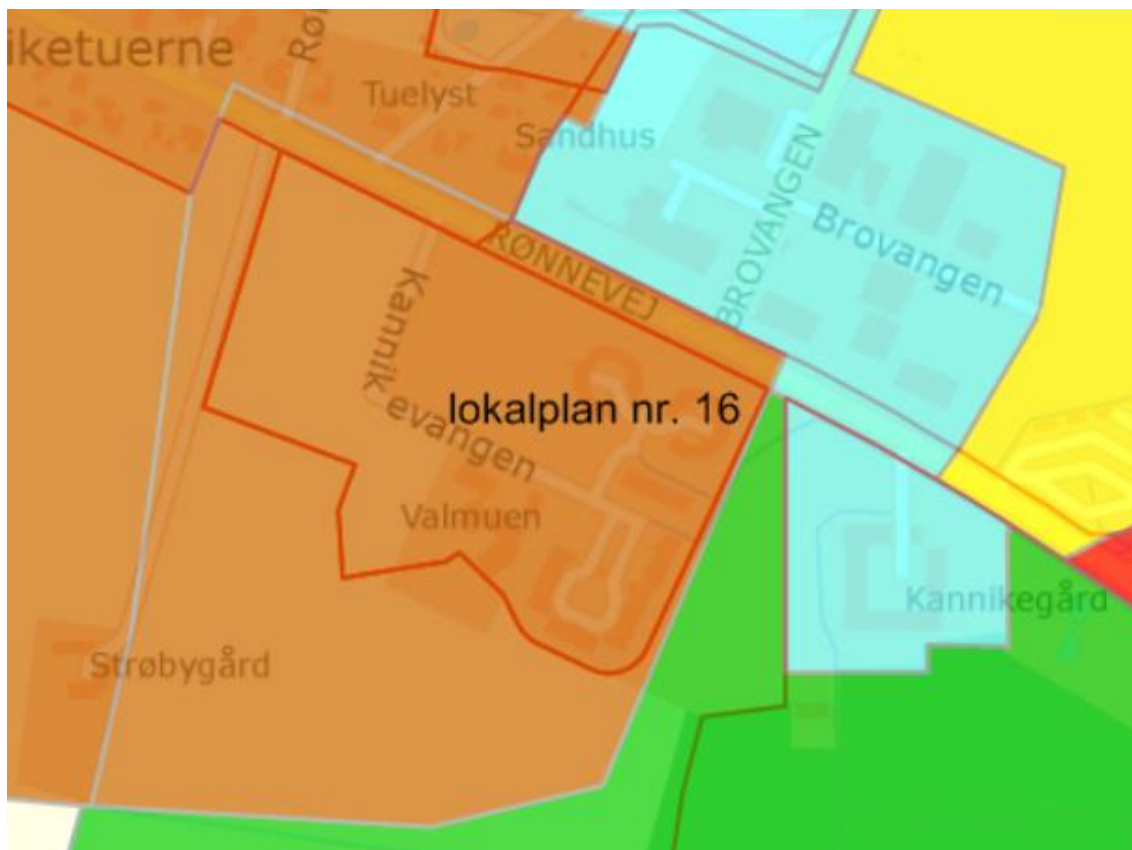
Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etager.

Planvurdering . Et område ved Kannikevangen er også omfattet af lokalplan nr. 16. som bestemmer at området skal anvendes til boligformål. Området er delvist bebygget, men rummer et ubebygget rest areal på 27.000 m<sup>2</sup> som kan bebygges med maksimalt 8.100 m<sup>2</sup> . Området må bebygges op til 30 procent og bebygges op til 1,5 etage uden yderligere planlægning.

Det øvrige areal i kommuneplanrammen 210.B.05 kan bebygges med op til 35%. Det ubebyggede areal i kommuneplanrammen rummer ca 67.000 m<sup>2</sup> og kan bebygges med maksimalt ca. 24.000 m<sup>2</sup>



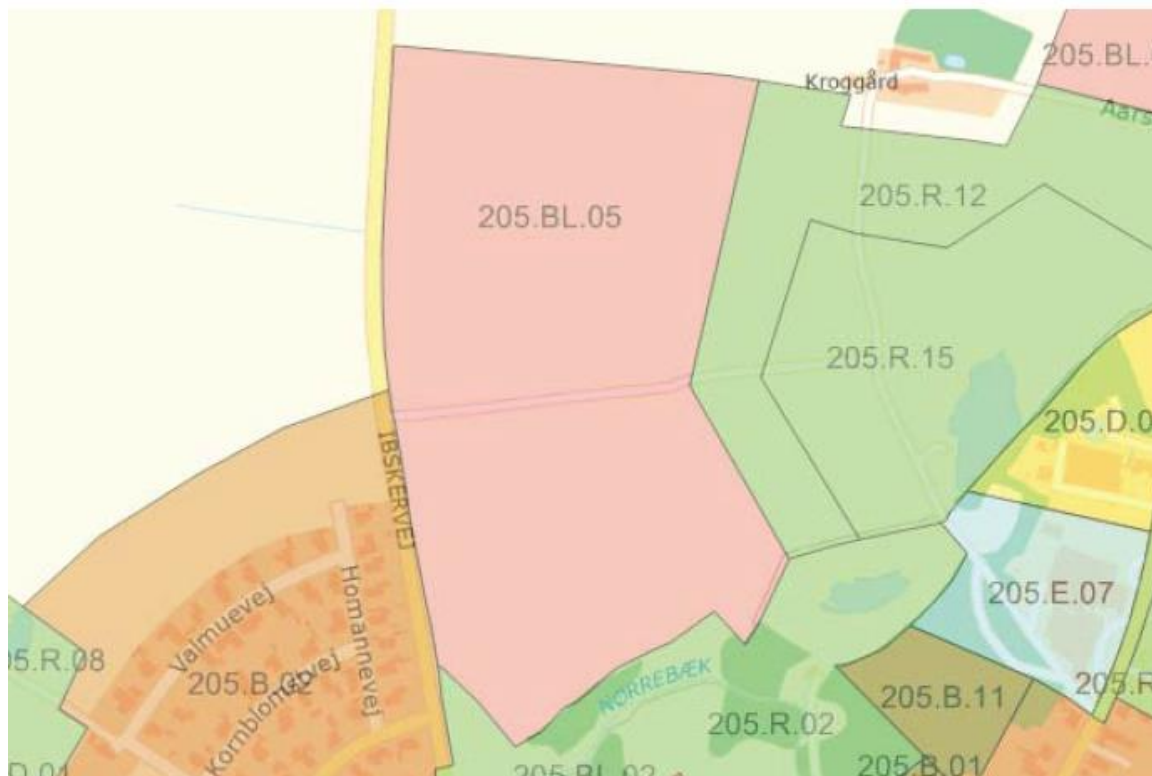


Området er offentligt ejet

## Nexø - området ved Ibskervej

Planvurdering. Området ved Ibskervej Bakkebyen etape 1. er omfattet af kommuneplanramme 205.BL. 05 inden for hvilken der kan lokalplanlægges for et plejecenter.

Området er delvist privat og offentligt ejet.



Kommuneplanramme nr. 205.BL.05

### Særlige bestemmelser for Bakkebyen, etape 1

Der kan ikke etableres butikker i området.

### Bebyggelsens art og anvendelse

Blandet helårs bolig- og erhvervsformål samt ubebyggede grønne områder

### Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 35.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

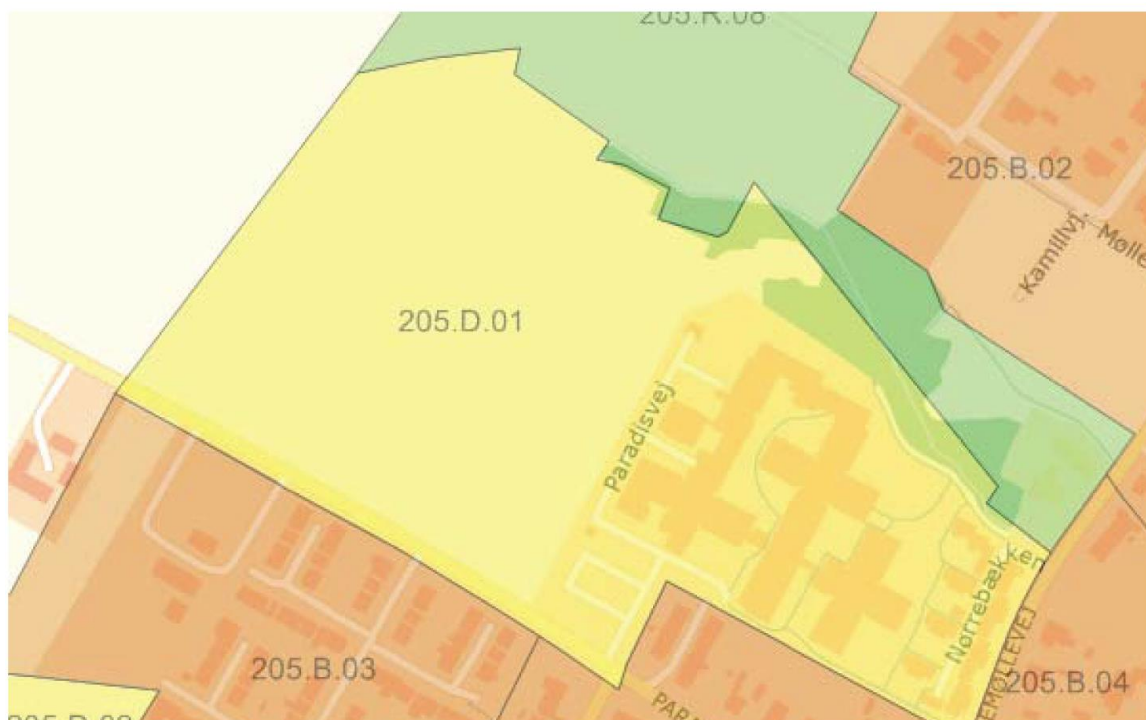


Området er kommunalt ejet undtaget matrikel nr. 3 og 36d. En byudvidelse i landzone skal ifølge statslige krav foretages i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone

### **Nexø - Nørremølle Centeret**

Planvurdering. En udvidelse af Nørremøllecenteret kræver en forudgående lokalplanprocedure inden for kommuneplanens rammer. Området er primært i landzone

Området er delvist privat og offentligt.



Området er omfattet af kommuneplanramme 205.D.05

### **Kommuneplanrammen**

#### **Særlige bestemmelser for Nørremølle**



ingen

### **Bebyggelsens art og anvendelse**

Offentlige formål: Ældrecenter

### **Bebyggelsesforhold**

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Restarealet er på 44.000 m<sup>2</sup> og kan bebygges med 17.600 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

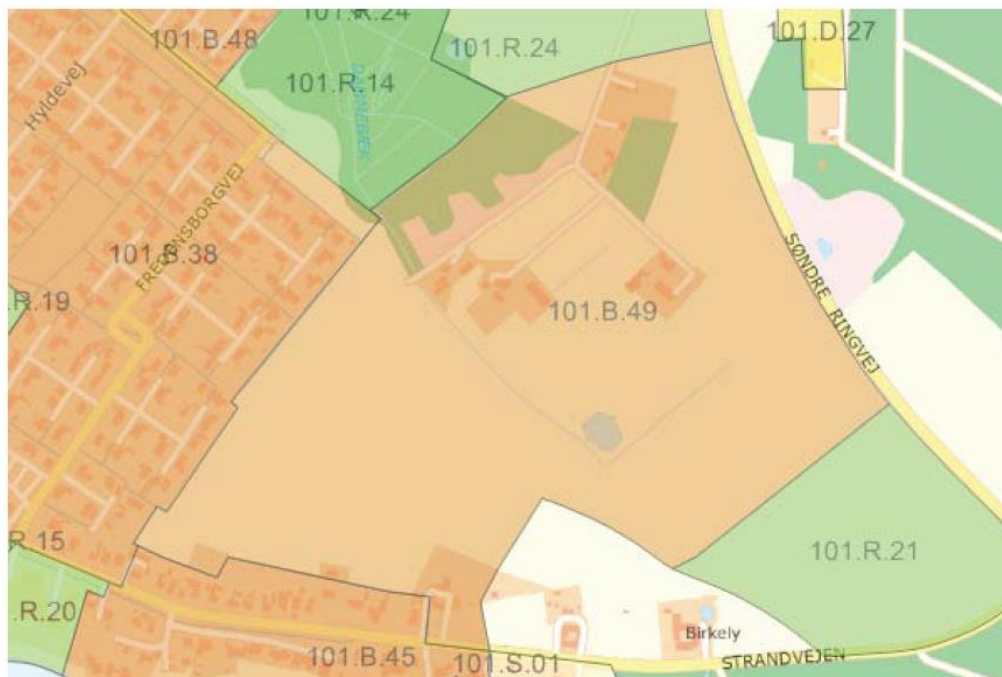


**Matrikel 35b er landzone og kommunalt ejet men matrikel 38a er privat og i byzone.**

## Rønne Syd

Planvurdering, etablering af et plejecenter kræver en forudegående kommune- og lokalplanlægning. Området er udlagt som byudviklingsområde i landzone og er i kommuneplanens rammer kun bestemt til helårsboligformål. En eventuel anvendelse af området fordrer at Sagavej føres frem til bebyggelsen.

Området er offentligt ejet



### Kommuneplanrammen

Kommuneplanramme nr. 101.B.49

Området er udlagt til helårsboligformål.



En byudvidelse i landzone skal ifølge de statslige krav foretages i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, og derfor er kun området med tilknytning til byzone medtaget i vurderingen.

Området er på ca. 109.000 m<sup>2</sup>



## Rønne - Snorrebakken

Der er tillige ønsket en redegørelse for en eventuel udnyttelse af området ved landsstævnestadion i Rønne til yderligere et plejecenter på Snorrebakken.

Området er omfattet af lokalplan nr. 046 for et offentligt område til plejecenter samt idrætsfaciliteter ved Snorrebakken i Rønne. Plejecenterområdet for etape 1 og etape 2 er efterfølgende afløst af lokalplan nr. 055 og af lokalplan nr. 064 for offentligt område til plejecenter m.m. ved Snorrebakken i Rønne. Den oprindelige lokalplan nr. 046 omfatter nu kun området omkring landsstævnestadion som i lokalplanen er bestemt anvendt til offentlige fritids og idrætsformål.

I kommuneplanen er området omfattet af rammer, der fastlægger indholdet i fremtidig lokalplanlægning til rekreative formål.



Området ved landsstævnestadion er kommunalt ejet, og indgår som en del af den "Grønne Ring" der i kommuneplanen er planlagt som et rekreativt tilbud, der omslutter Rønne by.

Hvis en ændret anvendelse til eksempelvis plejecenter skal finde sted på arealet ved landsstævnestadion, kræver det at Økonomi- og Planudvalget beslutter at igangsætte en ændring af kommuneplanen. Der skal først gennemføres en foroffentlighedsfase med indkaldelse af ideer og forslag, før eventuel udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg kan iværksættes. Efterfølgende skal der udføres en lokalplanprocedure for området. Planerne skal herefter i offentlig høring i mindst otte uger, før de kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen.

## Anlægs- og driftsøkonomi v. nybyggeri

Der er med afsæt i scenarie 4 foretaget beregninger af anlægs- og driftsøkonomi for Bornholms Regionskommune samt økonomi for beboerne. Der er taget udgangspunkt i, at kommunen opfører boliger og servicearealer. De kommunale udgifter til opførelse og drift vil dog være de samme hvis et boligselskab opfører boligerne efter almenboligloven.

Der er beregninger for nybygning af hhv. 34, 40 og 60 boliger på et andet areal end det nuværende Toftegården, og der er foretaget beregninger for boligstørrelser på hhv. 65 m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup> inkl. fællesarealer. Størrelsen af lejlighederne har betydning for beboernes lejebetaling, idet der maksimalt gives boligydelse til lejligheder på 65 m<sup>2</sup> med mindre beboeren er bevægelseshæmmet.

### Anlægsøkonomi og finansiering

Anlægsudgifterne til boligerne er beregnet på baggrund af det maksimale rammebeløb for almene ældreboliger i 2016 på 22.000 kr. pr. m<sup>2</sup> med tillæg af 990 kr. pr. m<sup>2</sup> til energitillæg, i alt 22.990 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det er forudsat, at der meddeles tilsagn i 2016 og at den kommunale grundkapital udgør 10 pct. af anskaffelsessummen.

Der er forudsat en anlægsudgift til servicearealer på 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er forudsat hhv. 250 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup> og 450 m<sup>2</sup> serviceareal ved hhv. 34, 40 og 60 boliger.

Da der sker tvangsflytning af beboere er der krav om kommunal betaling af beboerindskud. Staten yder refusion på 2/3 af udgiften.

*Anlægsøkonomi ved boliger på 65 m<sup>2</sup>*

	34 boliger	40 boliger	60 boliger
Anlægsudgift til boliger (inkl. moms)	50.807.900	59.774.000	89.661.000
Anlægsudgift til servicearealer (ex. moms)	6.250.000	7.500.000	11.250.000
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>57.057.900</b>	<b>67.274.000</b>	<b>100.911.000</b>
<b>Finansiering af boligdel</b>			
Optagelse af lån (88 pct.)	44.710.952	52.601.120	78.901.680
Beboerindskud (2 pct.)	1.016.158	1.195.480	1.793.220
Kommunal grundkapital (10 pct.)	5.080.790	5.977.400	8.966.100
Finansiering i alt	50.807.900	59.774.000	89.661.000
<b>Kommunal finansiering</b>			
Servicearealer (ekskl. moms)	6.250.000	7.500.000	11.250.000
Tilskud til servicearealer (40.000 kr./bolig)	-1.360.000	-1.600.000	-2.400.000
<i>Servicearealer netto</i>	<i>4.890.000</i>	<i>5.900.000</i>	<i>8.850.000</i>
Kommunal grundkapital (10 pct.)	5.080.790	5.977.400	8.966.100
Beboerindskud (netto)	338.720	338.720	338.720
<b>Kommunal finansiering i alt</b>	<b>10.309.510</b>	<b>12.216.120</b>	<b>18.154.820</b>

Huslejen udgør 1.060 kr. pr. m<sup>2</sup>/år eller 5.741 kr. pr. måned pr. bolig uanset antallet af boliger.

*Anlægsøkonomi ved boliger på 75 m<sup>2</sup>*

	34 boliger	40 boliger	60 boliger
Anlægsudgift til boliger (inkl. moms)	58.624.500	68.970.000	103.455.000
Anlægsudgift til servicearealer (ex. moms)	6.250.000	7.500.000	11.250.000
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>64.874.500</b>	<b>76.470.000</b>	<b>114.705.000</b>
<b>Finansiering af boligdel</b>			
Optagelse af lån (88 pct.)	51.589.560	60.693.600	91.040.400
Beboerindskud (2 pct.)	1.172.490	1.379.400	2.069.100
Kommunal grundkapital (10 pct.)	5.862.450	6.897.000	10.345.500
Finansiering i alt	58.624.500	68.970.000	103.455.000
<b>Kommunal finansiering</b>			
Servicearealer (ekskl. moms)	6.250.000	7.500.000	11.250.000
Tilskud til servicearealer (40.000 kr./bolig)	-1.360.000	-1.600.000	-2.400.000
<i>Servicearealer netto</i>	<i>4.890.000</i>	<i>5.900.000</i>	<i>8.850.000</i>
Kommunal grundkapital (10 pct.)	5.862.450	6.897.000	10.345.500
Beboerindskud (netto)	390.830	390.830	390.830
<b>Kommunal finansiering i alt</b>	<b>11.143.280</b>	<b>13.187.830</b>	<b>19.586.330</b>

Huslejen udgør 1.060 kr. pr. m<sup>2</sup>/år eller 6.624 kr. pr. måned pr. bolig, uanset antallet af boliger.

*Forhold, der kan påvirke de totale anlægsudgifter*

- Der er forudsat et rammebeløb pr. m<sup>2</sup> på 22.990 kr. til boligerne. Overskrides dette beløb vil det være en 100 pct. kommunal udgift. Der har ved tidligere plejeboligbyggerier været overskridelser af rammebeløbet.
- Der er forudsat en anlægsudgift på 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup> til servicearealer. Udgifter ud over dette vil være en 100 pct. kommunal udgift. Det samme gælder hvis der bygges flere kvadratmeter servicearealer end forudsat.
- Hvis boligerne opføres på en kommunalt ejet grund vil grunden blive "solgt" til projektet, og salgsværdien vil nedbringe de samlede kommunale anlægsudgifter.

Lånefinansieringen og den kommunale grundkapital er som udgangspunkt 84 pct. og 14 pct. Den midlertidige forhøjelse af lånefinansieringen på 88 pct. og nedsættelse af den kommunale grundkapital til 10 pct. er i marts 2016 forlænget, så den gælder for tilsagn afgivet inden 31. december 2018.

### *Nedrivning af Toftegården*

Det estimeres, at en nedrivning af Toftegården vil koste 4 mio. kr. Nedrivning af Toftegården har ikke en sammenhæng med opførelse af ældreboliger på en anden placering og er dermed ikke indregnet i anlægsøkonomien.

### **Driftsøkonomi**

Driften af *boligerne* forudsættes at hvile i sig selv som en almen boligafdeling, således at lejeindtægten dækker ydelserne på lån, øvrige driftsudgifter og hensættelser. Driften af boligerne påvirker totalt set ikke det kommunale budget.

Driften af *servicearealerne* er forudsat til 1.100 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør årligt:

Hele kr.	34 boliger	40 boliger	60 boliger
Drift af servicearealer	332.000	400.000	600.000

De nuværende driftsudgifter og -indtægter på *Toftegården* bortfalder, idet der oprettholdes et tomgangsbudget frem til en eventuel nedrivning.

Hele kr.	Årligt budget
Nuværende budget til drift af Toftegården	1.766.000
Beboernes betaling for husleje	-604.000
Beboerne betaling for el og varme	-198.000
<i>Nuværende budget, der bortfalder</i>	<i>964.000</i>
Budget til tomgangsdrift	-554.000
<b>Nettobesparelse</b>	<b>410.000</b>

Kommunen får merudgifter til *boligyldelse* når der oprettes et antal nye almene ældreboliger. Merudgiften er beregnet ud fra en forudsætning om, at beboerne ikke tidligere har modtaget boligtilskud i den bolig de fraflytter.

Ved beregningen af boligydelsen er der taget udgangspunkt i en enlig folkepensionist uden anden indtægt og formue end fuld folkepension og indtægt fra ATP. Staten refunderer kommunens udgift med 75 pct.

Hele kr.	34 boliger	40 boliger	60 boliger
Årlig merudgift til boligydelse, netto	474.000	558.000	836.000

Merudgiften til boligydelse er den samme uanset boligstørrelsen, da der højst gives boligtilskud til 65 m<sup>2</sup> i boligen. Dermed bliver boligydelsen den samme, uanset at lejen er højere i en bolig på 75 m<sup>2</sup> end i en bolig på 65 m<sup>2</sup>.

De *nuværende beboere på Toftegården* tvangsflyttes til en ny bolig. Kommunen har ikke hjemmel til at dække en eventuel difference i nettolejen for alle beboere. Den enkelte beboer kan dog være berettiget til sociale ydelser efter en konkret vurdering af den pågældendes økonomi.

Der er i disse beregninger ikke taget højde for udgifter til *genhusning af beboerne* i byggeperioden, da det er forudsat at der bygges på en anden placering end det nuværende Toftegården.

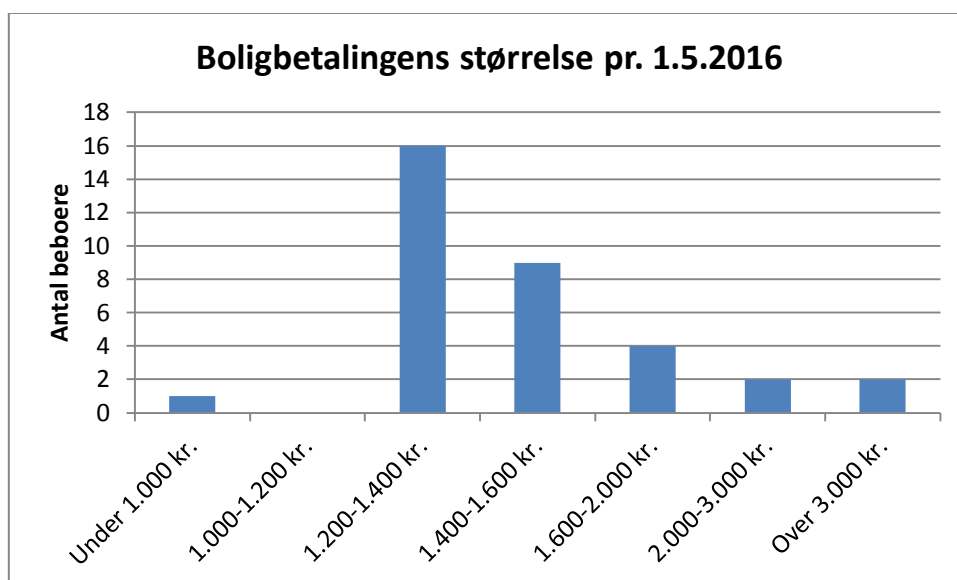
De årlige driftsudgifter er opsummeret i tabellen nedenfor:

Hele kr.	34 boliger	40 boliger	60 boliger
Drift af servicearealer	332.000	400.000	600.000
Sparet driftbudget på Toftegården	-410.000	-410.000	-410.000
Merudgift til boligydelse	474.000	558.000	836.000
<b>Merudgift for nye boliger</b>	<b>396.000</b>	<b>548.000</b>	<b>1.026.000</b>

Der er ikke foretaget beregninger af udgifterne til pleje af beboerne. Dels afhænger det af den enkelte beboers plejetyngde og dels må det antages, at nye beboere allerede får (betydelig) hjælp i hjemmeplejen.

### Økonomi for beboerne

Toftegården er i dag et plejehjem, hvor boligbetalingen fastsættes på baggrund af beboernes indkomst og formue. Beboere med indtægter ud over pensionen betaler således mere. Grafen viser fordelingen af boligbetalingen på intervaller:



Som det fremgår betaler de fleste beboere mellem 1.200 kr. og 1.600 kr. pr. måned, heraf er der 2 der betaler mere en 1.500 kr., således at der er 10 beboere ud af 34 der betaler mere end 1.500 kr. om måneden.

Der ud over betaler beboerne et fast beløb på 454 kr. for el og varme.

Udgiften til husleje pr. beboer pr. måned for en almen ældrebolig er beregnet nedenfor.

Der er ved beregningerne taget udgangspunkt i en enlig folkepensionist uden anden indtægt og formue end fuld folkepension og indtægt fra ATP, svarende til en årsindkomst på ca. 165.000 kr.

Hele kr.	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>
Husleje pr. måned	5.741	6.624
Boligyldelse pr. måned	-4.647	-4.647
<b>Lejeudgift i ny bolig, netto</b>	<b>1.094</b>	<b>1.977</b>

Ved flytning til en almen plejebolig på 65 m<sup>2</sup> vil nettolejen således blive billigere end de flestes nuværende boligbetaling, mens lejen ved flytning til en bolig på 75 m<sup>2</sup> vil stige.

Der er foretaget samme beregninger for forskellige huslejebetaling for en enlig folkepensionist (med forskellige indkomster og formuer):

Hele kr.	Boliger på 65 m <sup>2</sup>		Boliger på 75 m <sup>2</sup>	
	Ny nettoleje	Lejestigning	Ny nettoleje	Lejestigning
1.400	1.094	-	1.977	577
1.743	1.795	52	2.678	935
1.931	2.352	421	3.235	1.304
3.263	4.258	995	5.141	1.878

Der gælder andre regler for beregning af boligydelse til førtidspensionister, der er tilkendt pension efter 1. januar 2003. For en enlig førtidspensionist uden anden indtægt og formue end pensionen, svarende til ca. 217.500 kr., kan nettolejen beregnes til følgende:

Hele kr.	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>
Husleje pr. måned	5.741	6.624
Boligydelse pr. måned	-2.551	-2.551
<b>Lejeudgift i ny bolig, netto</b>	<b>3.190</b>	<b>4.073</b>

Det kan endelig bemærkes, at der for bevægelseshæmmede gælder regler for beregning af boligydelse der betyder, at nettolejen i en bolig på 75 m<sup>2</sup> bliver stort set den samme som i en bolig på 65 m<sup>2</sup> i begge scenarier.

#### El, vand og varme

Beboerne på Toftegården betaler i dag et fast beløb på 454 kr. pr. måned for el og varme. Vand er inkluderet i lejen.

Udgiften til el, vand og varme i en almen ældrebolig forventes at udgøre ca. 500 kr. om måneden, baseret på a conto opkrævningerne i andre almene ældreboliger. Der kan således forventes en merudgift på ca. 50 kr. pr. måned til el, vand og varme.

Ved flytning fra Toftegården til en ny bolig vil beboerne få udgifter dels til selve flytningen og dels til indretning og møblering m.m. af den nye bolig. Der foreligger ikke umiddelbart et estimat af udgifterne hertil, idet det vil bero på individuelle vilkår.

Der vil være mulighed for den enkelte beboer for at søge om hjælp til disse udgifter som personligt tillæg eller enkeltydelse, idet en eventuel bevilling beror på en transgvurdering, dvs. en konkret beregning af den enkeltes økonomiske råderum og formue.

### **Pensionisters økonomiske råderum i relation til boligudgiften**

Der er nedenfor opstillet skøn for en pensionist økonomiske råderum i relation til huslejeudgiften for en almen ældrebolig. Der er taget udgangspunkt i pensionister uden anden indtægt og formue end indtægt fra ATP, idet det alt andet lige må antages, at pensionister med indtægter ud over folke-/førtidspensionen vil have et større råderum når huslejen er betalt.

Pensionsudbetalingen for en enlig folkepensionist efter skat udgør ca. 9.000 kr. pr. måned, mens pensionsudbetalingen for en førtidspensionist (efter 2003) efter skat udgør ca. 12.350 kr.

Hele kr.	Folkepensionist		Førtidspensionist	
	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>	Boliger på 65 m <sup>2</sup>	Boliger på 75 m <sup>2</sup>
Udbetalt pension	9.000	9.000	12.350	12.350
Nettohusleje, el, vand og varme	1.594	2.477	3.690	4.573
Råderum til mad m.v.	7.406	6.523	8.660	7.777

Der er i beregningen ikke taget højde for andre faste udgifter end boligudgiften. Forventningen til pensionisters fremtidige opfattelse af en acceptabel pris for en plejebolig er ikke undersøgt. Endvidere kan fremtidige politiske beslutninger påvirke målgruppens økonomiske råderum.

## Juridiske aspekter - nuværende og kommende boliger

Plejhjemmet Toftegården er ikke omdannet til ustøttede almene plejeboliger, og det er derfor ikke almenlejeloven, der gælder, men derimod de regler, der følger af bestemmelserne i

- servicelovens § 192,
- Bekendtgørelse nr. 1324 af 10. december 2014 om plejhjem og beskyttede boliger
- Bekendtgørelse nr. 715 af 19. juni 2013 om Lejerrettigheder til beboere i visse botilbud efter serviceloven.
- Vejledning nr. 14 af 15. februar 2011 om Botilbud mv. til voksne efter reglerne i almenlejelovens, serviceloven og friplejeboligloven.

Hjemlen til botilbud i form af plejhjem og beskyttede boliger findes i servicelovens § 192. Servicelovens § 192 er en overgangsbestemmelse. Når servicelovens regler om plejhjem og beskyttede boliger er placeret i en overgangsbestemmelse skyldes dette, at der fra den 1. januar 1988 ikke længere har kunnet opføres plejhjem efter serviceloven.

### Er plejhjem fortsat en mulighed?

Efter bekendtgørelse nr. 1324 § 1 kan Kommunalbestyrelsen drive de bestående plejhjem og beskyttede boliger efter de hidtil gældende regler i lov om social bistand. Dette gælder også efter istandsættelse og **mindre** ombygning. Sundheds- og Ældreministeriet oplyser i den forbindelse, at ordet mindre skal forstås ret bogstaveligt som f.eks. nedrivning af enkelte vægge. Ved en ombygning til 2 rums boliger, udskiftning af tekniske anlæg og renovering af klimaskærm m.m. er der tale om nybyggeri og dette skal ske efter lov om almene boliger.

Sundheds- og Ældreministeriet oplyser, at der ikke er givet og/eller ikke vil blive givet nogen dispensationer. Der er pt. lovhjemmel til at drive de nuværende plejhjem videre - også efter en istandsættelse og mindre renoveringer, men det er ikke muligt, at renovere / ombygge det nuværende plejhjem Toftegården til tidsvarende boliger.

### Flytningen af nuværende beboere på Toftegården til nyt plejecenter

Bekendtgørelse om plejhjem § 3, stk. 6 fastslår, at afgørelse om krav om fraflytning af plejhjem og beskyttede boliger kun kan gennemføres, hvis kravet støttes på forhold, der kan sidestilles med en af de opsigelsesgrunde, der er nævnt i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger.

Almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1 giver udlejer (kommunen) ret til at opsiges en lejeaftale, når det kan dokumenteres, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning medfører, at lejemålet må fraflyttes.

Der er således hjemmel til at træffe afgørelse om, at beboerne på Toftegården skal fraflytte plejhjemmet. Der er tale om en afgørelse, som skal have begrundelse og klagevejledning. Afgørelsen kan ankes til Ankestyrelsen.

Bekendtgørelse om lejerrettigheder § 20 fastslår, at har kommunalbestyrelsen besluttet, at et botilbud skal reorganiseres eller nedlægges, og indebærer det, at beboeren må flytte, har beboeren krav på et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Beboeren har ret til at få en anden bolig stillet til rådighed, svarende til den bolig som beboeren er visiteret til.

I vejledningen til bekendtgørelsen er anført følgende:



- *Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ombygge utidssvarende plejehjem til almene plejeboliger for at sikre, at de er tidssvarende. Når plejehjem eller beskyttede boliger ombygges, kan finansieringsreglerne i lov om almene boliger mv. benyttes, hvis der er tale om en gennemgribende ombygning, jf. herved pkt. 18.*
- *I forbindelse med ombygningen skal fraflytningen varsles med 3 måneder efter reglerne i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger. Dette indebærer, at den ældre samtidig i det omfang det er muligt, skal tilbydes at leje en af de nybyggede plejeboliger. Hvis ombygningen medfører, at der er et mindre antal boliger end før ombygningen, skal de ældre, som ikke kan tilbydes en af de nybyggede plejeboliger, tilbydes en anden og passende bolig, dvs. enten en plejehjemsplads eller en almen plejebolig.*
- *I forbindelse med, at den ældre flytter ind i en almen plejebolig, overgår den ældre til at være lejer af boligen. Der skal derfor indgås en lejeaftale og betales et beboerindskud på 2 pct. af boligens anskaffelsessum. Hvis et plejehjem ombygges til almene plejeboliger, og den ældre genhuses i en almen plejebolig, skal kommunalbestyrelsen efter § 74 i lov om almene boliger mv. yde et beløb til dækning af beboerindskuddet.*
- *Lejere i almene plejeboliger har ret til boligstøtte - herunder lån til beboerindskuddet - efter reglerne i lov om individuel boligstøtte. Der henvises til vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte og vejledning nr. 70 af 26. juni 2003 om ændring vejledning af individuel boligstøtte.*

I henhold til almenlejelovens § 86 stk. 7, skal opsigelse af lejer af en plejebolig, som er anvist af kommunen, ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, og kun når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Den passende bolig / erstatningsbolig der stilles til rådighed for lejer, skal svare til den bolig beboeren er visiteret til. Det skal således være en bolig med passende størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed.

I henhold til almenlejelovens § 86, stk. 5, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en bolig af samme **art** som den opsagte, hvis der ved ombygningen tilvejebringes boliger.

Almenlejelovens § 86, stk. 7, indeholder ingen henvisning til stk. 5. Det kan imidlertid ikke antages, at de samme parametre gør sig gældende, herunder at lejeren kan kræve en anden bolig med samme status som plejebolig. Sundheds- og Ældreministeriet oplyser i den forbindelse, kommunen ikke har hjemmel til pr. kulance vil kunne genhuse plejehjemsbeboere i almene boliger samt på samme økonomiske vilkår beboeren havde på plejehjemmet.

Alt efter hvordan der bygges, vil der blive tale om midlertidig genhusning og / eller en direkte flytning til plejecentre, der er omfattet af almenlejelovens regler, som er beskrevet ovenfor gælder.

Ved midlertidig genhusning er man efter almenlejeloven § 86 a, stk. 1, fortsat lejer i den bolig, man kommer fra, og det er udlejer der er lejer af og som betaler for den midlertidige bolig. Udlejer skal stille en passende erstatningsbolig til rådighed og skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytningen.

Ved permanent genhusning efter almenlejeloven § 86 overgår den ældre til at være lejer af boligen, med indgåelse af en lejekontrakt samt betaling af beboerindskud. Ud-lejer skal stille en passende erstatningsbolig til rådighed og skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytningen. Ved genhusning i almen bolig skal kommunen efter § 74 i lov om almene boliger yde et beløb til dækning af beboerindskuddet på 2 % af anskaffessummen. Lejer i almene boliger har ret til boligstøtte efter reglerne i lov om individuel boligstøtte.

I bekendtgørelse nr. 1324 af den 10. december 2014 er der fastsat regler for borger-nes betaling for selve boligen på plejehjemmet. En eventuel difference mellem husle-jen i den nye almene bolig efter fradrag af evt. boligstøtte og den betaling som lejer tidligere betalte på plejehjemmet må lejer selv afholde. Lejer må i den forbindelse henvises til at søge om et personligt tillæg i henhold til lov om social pension eller i lov om aktiv socialpolitik, såfremt lejer opfylder de økonomiske betingelser herfor.

## **Muligheder for OPP**

OPP dækker over betegnelsen Offentligt Privat Partnerskab. I et OPP inddrages private parter i projektet i langt højere grad end ved et klassisk udbud, som det fx kendes fra byggeriet af Snorrebakken Plejecenter.

Et OPP kan gennemføres i større eller mindre skala og kan omfatte både selve byggeprojektet samt den efterfølgende bygningsdrift og plejecenterdrift. Alt efter hvor man-ge dele, man lader indgå i det udbudte partnerskab, vil der være incitament til at se på totaløkonomiske fordele for den private part. Hvis et udbud fx omfatter både byggeprojekt og efterfølgende ejendomsdrift, og udbuddet vindes af den tilbudsgiver, der har den mest fordelagtige pris samlet set, så kan byggeprojektet godt i sig selv være dyrere og udført af materialer af en højere kvalitet, men til gengæld afspejle sig i la-vere driftsomkostninger og længere levetid på sigt.

Nedenfor opridses forskellige karakteristika for varianter af udbud og OPP:

### **1. Klassisk udbud**

Det klassiske udbud er kendetegnet ved, at kommunen selv er bygherre og har ansvar-et for at udarbejde detaljeret udbudsmateriale med inddragelse af bygherrerådgiver. Byggeprojektet udbydes typisk i fagentrepriser, hvilket giver flere lokale virksomheder mulighed for at byde ind på de enkelte byggeopgaver. Der er normalt stor grad af brugerinvolvering i processen. Ejendommen finansieres, ejes og serviceres af kommu-nen.

### **2. Partnering**

Partnering minder meget om et klassisk udbud, men den private part udvælges på et langt tidligere tidspunkt og er mere involveret i udformningen af byggeprojektet og kan bidrage med innovative løsninger. Projektet gennemføres ud fra fælles målsæt-ninger, som udvikles og besluttet på fælles kick-off seminarer, workshops el. lign.

Der vil typisk blive entreret med en hovedentreprenør, som så udfører byggeriet via underleverandører. Kommunen finansierer og ejer fortsat ejendommen. Der vil for-mentlig ikke være en lige så stor grad af brugerinvolvering, men fordelene ved at have den private part ind over så tidligt i processen er, at ønsker fra brugerne ikke kommer til at påvirke projektøkonomien i en u hensigtsmæssig retning, og at den private part kan foreslå alternative løsninger. Dette kan dog også afhjælpes ved at inddrage mar-kedet i udformningen af udbudsmaterialet.

#### **4. Offentligt-privat selskab (lov 548)**

Der kan oprettes et selskab, som ejes af kommunen og et eller flere private selskaber i fællesskab, hvor det er selskabets formål at opføre og drive et plejecenter. Selskabet oprettes på baggrund af et udbud. Finansieringen af anlægsomkostningerne aftales mellem parterne – den kommunale del skal kunne rummes inden for anlægsloftet og en evt. kommunegaranti skal kunne rummes inden for lånerammen. Kommunen vil via selskabet kunne varetage egne kerneopgaver såsom pleje, genoptræning mv., mens byggeopgaven og drift varetages af andre parter i selskabet eller via udbud. Dette aftales indbyrdes mellem parterne.

#### **5. Samlet udbud**

Der laves et samlet udbud, hvor opgaver vedrørende opførelse, efterfølgende drift og vedligehold af ejendommen varetages af den samme private part. Kommunen varetager fortsat selv plejeopgaver, madservice og genoptræning eller udbyder dette via selvstændige kontrakter. Kommunen finansierer og ejer selv ejendommen. Det samlede udbud har den fordel, at der er incitament til at se på totaløkonomiske forhold. Udbuddet specificerer nogle funktionskrav til bygningerne, og er ikke detaljeret på samme måde som i det klassiske udbud. Dette giver et spillerum for tilbudsgiver til at finde de rette løsninger, men giver omvendt ikke lige så meget rum for brugerinvolvering i den endelig fastlæggelse af bygningernes udformning.

#### **6. OPP**

I et "rendyrket" OPP vil den private part fuldt ud påtage sig ansvaret for design, opførelse samt finansiering og vedligehold af bygningerne. Kommunen kan efterfølgende leje sig ind i bygningerne, købe dem, leje med option på køb eller andre varianter heraf.

Det rene OPP har den fordel, at den private part bærer risikoen for eventuelle budgetoverskridelser samt risikoen for at byggeriet ikke lever op til den standard, der var forudsat fra starten.

Selvom den private part står for finansieringen, vil kommunen dog stadig være forpligtet til at deponere et beløb svarende til opførelsesomkostningerne, hvilket begrænser de økonomiske fordele ved OPP.

Erhvervs- og byggestyrelsen anbefaler kun denne model til byggeprojekter, der har en samlet projektsum på over 100 mio. kr.

#### **7. Almene boligorganisationer eller selvejende institutioner**

Et alternativ kan være at lade en almen boligorganisation eller en selvejende institution være byg- og driftsherre på opgaven. Der vil skulle ske omdannelse af plejehjemmet til en almen boligorganisation, som er ansvarlig for udbud og opførelse af byggeriet i henhold til driftsoverenskomst, som indgås med regionskommunen.

#### **Valg af model**

Det er ikke muligt at pege på hvilken model, der er den "rigtige", da de forskellige modeller tilgodeser forskellige formål. Fx tilgodeser det klassiske udbud opdelt i fagentrepriser de lokale samt små og mellemstore virksomheders mulighed for at byde på opgaven, hvor det samlede udbud med ejendomsdrift i videst mulige omfang tilgodeser økonomien i et totalomkostningsperspektiv. Dette kan naturligvis også tilgodeses i det klassiske udbud, spørgsmålet er blot, hvem der tager initiativet til at bidrage med sådanne løsninger – i det klassiske udbud er det kommunen, og i det samlede udbud er det i højere grad tilbudsgiver.

Det er heller ikke muligt at pege på hvilken model, der er den billigste – det afhænger fuldstændig af opstillede krav og potentielle tilbudsgivere.

Det kan dog anbefales at invitere til en åben markedsdialog med alle interesserede tilbudsgivere på et tidligt tidspunkt for at sikre opbakning og interesse for et kommende udbud.

Hvis der er ønske om at udbyde plejecenterdriften efterfølgende, kan det herudover anbefales at inddrage interesserede tilbudsgivere på plejecenterdelen i en dialog om, hvilke ønsker der er til udformningen af byggeriet i forhold til at sikre en rentabel drift af plejecentret.

For yderligere information om de forskellige modeller er vedhæftet vejledning i udbud af Etablering af plejecentre- og boliger, s. 25 ff.

[http://www.udbudsportalen.dk/ImageVaultFiles/id\\_43356/cf\\_202/Vejledning\\_i\\_udbud\\_af\\_etablering\\_af\\_plejecentre\\_og.PDF](http://www.udbudsportalen.dk/ImageVaultFiles/id_43356/cf_202/Vejledning_i_udbud_af_etablering_af_plejecentre_og.PDF)

### **Udbud af plejecenterdrift**

Uanset hvordan man vælger at bygge, vil der være mulighed for at udbyde plejecenterdriften – også på allerede eksisterende plejecentre. Dette skal ske ved et eller flere særskilte udbud af plejeopgaven, sygepleje, madservice, genoptræning mv. Der kan evt. også kombineres med udbud af hjemmeplejen.

Et udbud kan omfatte et eller flere plejecentre. Udbuddet vil kunne medvirke til at skabe en fast base for en privat aktør, der også ønsker at levere under fritvalgsordningen på hjemmeplejeområdet.

Som nævnt ovenfor kan interesserede tilbudsgivere med fordel inddrages i dialogen om udformningen af det nye byggeri, ligesom de bør inddrages i en dialog om udformningen af et udbud på plejecenterområdet.

Se vedhæftede vejledning i Udbud af drift af plejecentre:

[http://www.udbudsportalen.dk/ImageVaultFiles/id\\_43359/cf\\_202/Vejledning\\_i\\_udbud\\_drift\\_af\\_plejecentre.PDF](http://www.udbudsportalen.dk/ImageVaultFiles/id_43359/cf_202/Vejledning_i_udbud_drift_af_plejecentre.PDF)