

# **REFERAT Sundhed & Omsorgsudvalget 2012-2025 d. 20-01-2025**

**Mødedato** Mandag d. 20. januar 2025 kl. 12:00

**Mødested** Kollektivhuset, Gl. Vardevej 90, 6700 Esbjerg

**Mødedeltagere** May-Britt Andrea Andersen (C), Tina Skov Larsen (V) (Afbud), Karen Sandrini (A), Michael Harbøll (A), Olfert Krog (V)

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om og rundvisning i Esbjerg Kollektivhus.....	5
Videreførelse af Rådgivende Aktivitetscenter for yngre demente og deres pårørende i 2025 og 2026	7
Salg eller reovering af den kommunale ejendom Nygårdsvej 134 A-C.....	10
Information, forespørgsel og orientering.....	15
Lukket: Lukket Information, forespørgsel og orientering.....	17
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	18

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Punkt 2: Orientering om og rundvisning i Esbjerg Kollektivhus**

EMN-24/0002658

## **Resumé**

Sundhed & Omsorgsudvalget informeres om Esbjerg Kollektivhus.

Formand for bestyrelsen, Egon Nielsen, vil fortælle om Esbjerg Kollektivhus' tilbliven og nuværende status.

Herefter vil social vicevært, Trine Abildgaard Jensen, fortælle om hendes opgaver for beboerne, hvorefter udvalget får mulighed for at besigtige en lejlighed i hver af Kollektivhuset to afdelinger.

## **Kompetencer**

Sundhed & Omsorgsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Fritid Sundhed & Omsorg indstiller, at

- Sundhed & Omsorgsudvalget orienteres om og vises rundt i Esbjerg Kollektivhus.

## **Beslutning**

Orientering og rundvisning givet.

### **Punkt 3: Videreførelse af Rådgivende Aktivitetscenter for yngre demente og deres pårørende i 2025 og 2026**

EMN-24/0002667

## **Resumé**

Forligspartierne bag Budget 2025-2028 har besluttet at annullere den planlagte lukning af det Rådgivende Aktivitetscenter for yngre demente og deres pårørende (RAC).

Lukningen af RAC skulle være sket senest 30. juni 2025.

Med denne sag ønsker forligspartierne, at budgetbeslutningen om en lukning af RAC annulleres, og at RAC videreføres i sin nuværende form i 2025 og 2026.

## **Sagsfremstilling**

Kommunens Rådgivende Aktivitetscenter for yngre demente og deres pårørende (RAC) blev med budgetaftalen for årene 2025-2028 besluttet lukket senest den 30. juni 2025.

Fra 1. januar og frem til 30. juni 2025 ville der blive fundet individuelle fremtidige løsninger for tilbuddets brugere.

Forligspartierne har valgt at annullere lukningen af RAC. I stedet afsættes midler til en videreførelse af RAC i sin nuværende form i 2025 og 2026.

I budgetforslaget indgik også en bevilling til at etablere et samarbejde med civilsamfundet i hele kommunen i forhold til en ny fremtidig indsats for blandt andet RAC's brugere.

Forvaltningen vil udarbejde et oplæg på denne fremtidige indsats indhold. Oplægget vil indgå i efterårets budgetforhandlinger til Budget 2026-2029. Budgetforslagets besparelser for 2027 og 2028 - på 1,1 mio. kr. hvert år - vil også indgå i forhandlingerne.

## **Økonomi**

Annulleringen af budgetforslag SO 71-04 finansieres af likvide midler med henholdsvis 0,05 mio. kr. i 2025 og 0,6 mio. kr. i 2026.

## **Kompetencer**

Sundhed & Omsorgsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Indstilling**

Direktøren for Fritid Sundhed & Omsorg indstiller til Sundhed & Omsorgsudvalget, at det indstilles til Byrådet, at

1. Budgetaftalens spareforslag SO 71-04 vedrørende lukning af Rådgivende Aktivitetscenter for yngre demente og deres pårørende (RAC) annulleres i 2025 og 2026.

2. RAC videreføres i sin nuværende form i 2025 og 2026 og finansieres af likvide midler med 0,05 mio. kr. i 2025 og 0,6 mio. kr. i 2026.
3. Forvaltningen arbejder videre med et oplæg om et fremtidigt alternativt tilbud til RAC, som kan indgå i budgetforhandlingerne for Budget 2026-2029.
4. Besparelserne for 2027 og 2028 også indgår i budgetforhandlingerne for Budget 2026-2029.

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Punkt 4: Salg eller reovering af den kommunale ejendom Nygårdsvej 134 A-C**

EMN-24/0002680

### **Bilag**

Vurderingsrapport Nygårdsvej 134 A-C

## Resumé

Den kommunale almene boligafdeling Nygårdsvej 134 A-C har igennem mange år haft udlejningsvanskeligheder.

Ejendommen består af i alt 60 lejemål, som har været og er fordelt på flere forskellige målgrupper. Lejemålene er alle opført som almene ældreboliger.

Stueetagens mindre boliger har huset misbrugere og er i dag tom og ikke istandsat, mens der på 1.-3. etage har boet og fortsat bor henholdsvis borgere i et opgangsfællesskab under socialområdet og ældre borgere, som af kommunen er visiteret til en ældrebolig. Inden for de næste par måneder er alle opgangsfællesskabets beboere fraflyttet til andre lokationer med støttetilbud, mens der stadig bor 1-2 beboere i ældreboligerne.

Frem til medio 2024 har ejendommen også huset det sociale tilbud "Reden Esbjerg".

I løbet af de seneste år har ejendommens tomme boliger været benyttet til henholdsvis isolationsboliger under COVID-19 pandemien og til genhusningsboliger for beboerne i de kommunale udlejningsejendomme på Gl. Vardevej, mens deres boliger er blevet renoveret.

Ejendommen Nygårdsvej 134 A-C fremstår i dag utidssvarende og slidt og vil kræve en omfattende renovering for at blive en velfungerende og attraktiv ejendom.

Med baggrund i udgifterne til tomgangsleje og behovet for en omkostningstung renovering af ejendommen indstiller forvaltningen med denne sag, at Byrådet beslutter, om ejendommen enten skal sættes til salg, eller om ejendommen skal renoveres.

## Sagsfremstilling

Den kommunale boligejendom Nygårdsvej 134 A-C i bydelen Strandby i det centrale Esbjerg består af 60 lejemål fordelt på 4 etager - alle opført som almene ældreboliger. Heraf er 13 lejemål beliggende i bygningens stueetage med adressen Sjællandsgade 10. Stueetagen har Social & Arbejdsmarkedsudvalget haft visitationsret til. Borgergruppen er fraflyttet til nye faciliteter på Niels Bohrs Vej i Esbjerg (Botilbuddet Fundamentet).

Boligerne i Sjællandsgade 10 er i meget dårlig stand, og der blev for år tilbage afsat 5 mio. kr. til istandsættelse ved fraflytningen. Foruden de 5 mio. kr. er der tidligere afsat et rådighedsbeløb på 4,2 mio. kr., som ikke er frigivet, til de selvsamme boliger, da der var planer om at ombygge boligerne til ungdomsboliger.

Ud over boligernes dårlige stand, er boligerne små på grund af den tidligere målgruppes behov, ligesom flere lejemål er slået sammen til fælles opholdsfaciliteter/personalefaciliteter. Der er desuden en masse spildplads mellem boligerne, da de tidligere opgangsindgange fra Sjællandsgade er blændet af. Det gør, at de oprindelige anvendte opgange står ubenyttede hen, da

boligerne har egen adgang fra svalegangene i baggården. På den baggrund vurderes en ombygning til tidssvarende og dermed større ældreboliger at blive en bekostelig affære på grund af ovenstående udfordring, ligesom der er mange bærende vægge. Af følgende årsager står alle lejemaalene fortsat tomme og trænger til en reovering, hvis dette er ønsket.

De tidligere beboere i stueetagen har historisk været en af de væsentligste årsager til, at mange af ældreboligerne på 1.-3. etage har været ledige, da der blandt seniorerne har været utryghed ved at bo tæt på målgruppen. Udlejningsniveauet af ældreboligerne på 1.-3. etage er ikke forbedret siden stueetagens beboere fraflyttede. Tomgangsudgifterne i ejendommen har derimod været stigende.

Den gennemsnitlige årlige udgift til tomgang i ejendommen har de seneste år været på ca. 500.000 kr.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget har desuden haft et opgangsfællesskab i ni af de almene ældreboliger med tilhørende personalefaciliteter.

Gennem de seneste år har de tomme ældreboliger periodevis været anvendt til henholdsvis isolationsboliger under COVID-19 pandemien og senere til genhusningsboliger for beboerne på Gl. Vardevej under reovering af deres boliger.

### **Økonomiske tiltag**

Forvaltningen redegjorde for ejendommens status på Sundhed & Omsorgsudvalgets møde den 22. maj 2023. På den baggrund er der blandt andet blevet udarbejdet en ejendomsvurdering, som er vedlagt sagen som bilag 1. Hovedkonklusionen i vurderingen er, at ejendommen vurderes til 35 mio. kr.

I forbindelse med vurderingen blev det også angivet, at en gennemgribende reovering af ejendommen forventes at koste 45 mio. kr.

Interessant for denne sag er, at lånene i de almene ældreboliger har en samlet restgæld ved Kommunekredit på 30,4 mio. kr. Da det er indeksslån, er det lang tid siden, at obligationerne, der ligger til grund for lånene sidst er handlet. Opgørelsen er derfor med nogen usikkerhed herfor. Det vurderes dog, at en indfrielse af restgælden forventeligt vil kunne finansieres med den forventede salgspris. Værd at bemærke er ligeledes, at en gennemgribende reovering af ejendommen er vurderet at være langt mere bekostelig end de samlede afsatte reoveringsmidler på i alt 9,2 mio. kr., som nævnt ovenfor.

### **Beboertiltag**

I løbet af 2024 har størstedelen af beboerne frivilligt valgt at flytte andre steder hen. Ældreboligbeboerne er blevet tilbudt andre ældreboliger, mens alle beboerne i opgangsfællesskabet under Borger & Arbejdsmarked om et par måneder er fraflyttet til andre lokationer med støttetilbud.

Forvaltningen har været i dialog med Social-, Bolig & Ældreministeriet i forhold til beboernes lejerrettigheder. Svaret fra ministeriet er, at udgangspunktet ved et salg af en udlejningsejendom, jf. Almenlejeloven, er, at lejerne følger med. Det er også undersøgt hos ministeriet, at det er kommunalbestyrelsen, jf. Almenboliglovens §31, stk. 1, som kan godkende et salg af almene boliger, når kommunen er ejendomsejer.

### **Fremtidige boligprojekter i nærområdet**

Et muligt salg af ejendommen skal ligeledes ses i det perspektiv, at der er flere boligprojekter på vej i nærområdet for primært seniorer.

Allerede på Sundhed & Omsorgsudvalgets møde den 1. februar 2021 igangsatte udvalget en helhedsplan for Strandby. I helhedsplanen ønskes det tidligere Plejehjemmet Strandby - i umiddelbar nærhed af Nygårdsvej 134 A-C - nedrevet, så der på matriklen i stedet kan opføres seniorvenlige boliger. Da plejehjemmet siden marts 2022 har huset ukrainske flygtninge er dette projekt sat i bero, indtil flygtningestrømmen fra Ukraine aftager i en grad, så der ikke længere er behov for boligerne.

Derudover arbejder Det Faglige Hus og boligforeningen Ungdomsbo på at opføre seniorvenlige boliger ved Gl. Færgevej/Nyhavnsgade få hundrede meter fra Nygårdsvej 134 A-C.

### **Salg af ejendommen eller en gennemgribende renovering**

Taget ovenstående i betragtning vil et salg af ejendommen være at foretrække frem for en gennemgribende og dyr renovering. Der bor dog fortsat 1-2 beboere i ældreboligerne, der vil skulle findes en anden bolig til. De vil fortsat blive tilbudt en anden ældrebolig, men er som sagt ikke forpligtet til at fraflytte deres nuværende bolig.

Ejendommen kan også forblive på kommunale hænder og få en gennemgribende renovering. En renovering vil alt andet lige medføre en stigende husleje. Af vurderingsrapporten er en gennemgribende renovering vurderet til at koste 45 mio. kr. Der er som sagt allerede afsat 5 mio. kr. til renoveringen af stuetagen, mens der er et rådighedsbeløb på i alt 4,2 mio. kr., som kan frigives. Alt i alt er der allerede "afsat" 9,2 mio. kr. i renoveringsmidler. I forhold til behovet for en gennemgribende renovering bør det nævnes, at der i Esbjerg midtby fortsat er, og har været, tomme ældreboliger i de andre boligafdelinger, hvor blandt andet beboere fra Nygårdsvej er flyttet til. Da der ikke samlet set er en venteliste til en ældrebolig i Esbjerg midtby, vurderer forvaltningen ikke, at behovet for en gennemgribende renovering til ældreboligformål er til stede.

Det indstilles med denne sag til Byrådet, at der træffes beslutning om, hvorvidt den kommunale almene boligejendom Nygårdsvej 134 A-C skal sælges, eller en renovering skal igangsættes.

Ønsker Byrådet et salg (scenarie 1), vil der hurtigst muligt blive udarbejdet en salgssag til

Økonomiudvalget og Byrådet. De resterende 1-2 ældreboligbeboere vil fortsat blive tilbudt en anden ældrebolig.

Ønsker Byrådet en renovering af ejendommen (scenarie 2), kan en renoveringsproces også hurtigst muligt igangsættes.

### **Lovgrundlag, planer mv.**

Almenlejeloven - lejernes rettigheder

Almenboliglovens §31, stk. 1 - kommunalbestyrelsen kan godkende et salg af almene boliger, når kommunen er boligejer.

### **Kompetencer**

Sundhed & Omsorgsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

### **Indstilling**

Direktøren for Fritid Sundhed & Omsorg indstiller til Sundhed & Omsorgsudvalget, at det indstilles til Byrådet, at et af de følgende scenarier godkendes.

1. Scenarie 1: Den kommunale almene boligafdeling Nygårdsvej 134 A-C sættes til salg.
2. Scenarie 2: Den kommunale almene boligafdeling Nygårdsvej 134 A-C renoveres.

### **Beslutning**

Udvalget indstiller til Byrådet, at scenarie 1 godkendes.

## **Punkt 5: Information, forespørgsel og orientering**

EMN-25/0000169

### **Bilag**

Forretningsorden for Sundhed Omsorgsudvalget 2022-2025

Årshjul Sundhed Omsorgsudvalget 2025 - 271124 (002)

- Forretningsorden for Sundhed & Omsorgsudvalget
- Årshjul for Sundhed & Omsorgsudvalget
- Orientering om Ungebyråd
- Orientering om pårørendeområdet
- Orientering om pårørendemøder på plejehjem

## **Beslutning**

### **Orientering om Ungebyråd.**

Udvalget vil invitere Ungebyrådet ind på et kommende udvalgsmøde til en drøftelse af, hvordan Ungebyrådet kan blive mere involveret i relevante sager på udvalgets område.

### **Orientering om pårørendeområdet.**

Udvalget ønsker en temadrøftelse om pårørendeområdet. Forvaltningen udarbejder oplæg hertil. Udvalget ønsker en status på Pårørendepolitikken, samt hvordan den er blevet implementeret.

### **Orientering om pårørendemøder på plejehjem.**

Udvalget ønsker en sag frem om, hvordan plejehjem sikrer, at der bliver gennemført pårørendemøder minimum to gange om året. Desuden skal der oprettes pårørenderåd på samtlige plejehjem i det omfang, det er muligt.

Udvalget ønsker flere modeller til, hvordan udvalget kan arbejde tæt sammen med de enkelte pårørenderåd.

## **Punkt 6: Lukket: Lukket Information, forespørgsel og orientering**

EMN-25/0000177

## **Punkt 7: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad**