

REFERAT Sundhed & Omsorgsudvalget 2012-2025 d. 04-10-2021

Mødedato Mandag d. 04. oktober 2021 kl. 12:30

Mødested Sirius Seniorbo, Krebsehusene 10, 6715 Esbjerg N

Mødedeltagere Olfert Krog, Preben Rudiengaard, Tommy Noer, Nini Oken, Ulla Koman

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Rundvisning på Sirius Seniorbo.....	4
Nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4.....	5
Nedlæggelse af plejeboligerne på Strandgården.....	8
Information, forespørgsler og orientering.....	12
Underskriftsside til godkendelse.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Godkendt.

Punkt 2: Rundvisning på Sirius Seniorbo

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Der blev vist rundt på Sirius Seniorbo.

Punkt 3: Nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4

20/4636

Resumé

Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30 blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021. I sektorplanen blev det besluttet at nedlægge 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4, 6700 Esbjerg.

Nedlæggelse af boligafdelingen sker efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1.

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at anvende Højvangshaven 2 og 4 som en udbygning af Esbjerg Sundhedscenter, mens beboerne flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningen nævnt ovenfor.

Boligafdelingen skal derfor nedlægges med 12 af boligafdelingens samlede 18 boliger, når borgerne er fraflyttet. Det vil koste 4.875.000 kr. at indfri 12/18 af restgælden pr. ultimo juni 2021. Et beløb, der er afsat budgetmidler til i forbindelse med beslutningen om en større omstrukturering af kommunens plejecentre i Budget 2016-19, hvor mindre plejecentre blev besluttet lukket.

Sagsfremstilling

Byrådets vedtagelse af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30 medførte, at 12 almene ældreboliger på Højvangshaven 2 og 4 skal nedlægges og borgerne flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo pr. 1. november 2021. Boligerne har været anvendt som plejeboliger med døgnbemandet plejepersonale.

De 12 plejeboliger har været en del af den almene boligafdeling 8407 Højvangshaven 2-16 med i alt 18 almene ældreboliger. Med nedlæggelsen bliver de 12 boliger udskilt, så de seks resterende ældreboliger – Højvangshaven 6, 8, 10, 12, 14 og 16 – forbliver i boligafdelingen.

De 12 plejeboliger opsiges efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1:

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at anvende Højvangshaven 2 og 4 som en udbygning af Esbjerg Sundhedscenter, som mangler areal til deres aktiviteter. Højvangshaven 2 og 4 udmatrikuleres fra den nuværende matrikel til matriklen 3t, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder (Esbjerg Sundhedscenter).

Nedlæggelsen af de 12 plejeboliger medfører, at 12/18 af restgælden i det oprindelige lån for boligafdelingen skal indfries. Det oprindelige lån i boligafdelingens bygninger var på 9.122.100 kr. og pr. juni 2021 er restgælden 5.127.140 kr. Kommunekredit har indikeret, at det vil koste 4.875.000 kr. at nedbringe 12/18 af lånet pr. ultimo juni 2021. Lånets obligationsserie handles meget sjældent, og derfor er indikationen behæftet med nogen forbehold.

Der ydes ikke statslig ydelsesstøtte til lånet.

Herudover skal indskud af grundkapital i de 12 plejeboliger på 1.437.200 kr. afskrives med 12/18-del af indskuddet, i alt med 958.100 kr.

Indfrielsen af 12/18 af lånet på i alt 4.875.000 kr. vil blive dækket af budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, som blev afsat ved Budget 2016-19 med forslag SO (10-1b). Puljens formål er, at der er usikkerhed, om plejecentrene kan sælges til restgælden. Derfor blev der afsat 15 mio. kr. Heraf er der 10.850.000 kr. tilbage. De allerede anvendte 4.150.000 kr. blev anvendt i forbindelse med salget af Riberhus ultimo 2016, hvor salgsprisen var 4.150.000 kr. mindre end restgælden.

Puljen vil - efter indfrielse af ovennævnte restgæld – indeholde 5.975.000 kr.

Udbetaling Danmark har været kontaktet i forhold til accept af nedlæggelse af boligafdelingen og indfrielsen af restgælden, hvilket er blevet accepteret - se bilag 2.

I nedlægningsprocessen har Landsbyggefonden været næste instans, som skulle godkende nedlæggelsen af plejeboligerne. Dette er ligeledes sket – se bilag 3.

Esbjerg Kommune har dermed accept af, at boligerne kan nedlægges.

Boligafdelingen 8407 Højvangshaven 2-16 blev på afdelingsmødet den 16. august 2021 orienteret om den kommende nedlæggelse af Højvangshaven 2 og 4.

Plejhjemsbeboerne er blevet opsagt med tre måneders varsel, jf. Almenlejelovens bestemmelser.

Beboerne får betalt flytteudgifterne af Esbjerg Kommune. Borgerservice i Esbjerg Kommune har i løbet af september måned vejledt beboere og pårørende ude på de respektive plejehjem om indskudslån, boligstøtte, anmeldelse af flytning til Folkeregistret og øvrige spørgsmål.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenlejeloven §85 – Opsigelse af lejeaftale

Almenboligloven §27 – Afhændelse af ejendomme

Almenboligloven §28 – Væsentlig forandring (herunder nedlæggelse af boliger)

Almenboligloven §37 – Forelæggelse af kommende nedlæggelse af boligerne på afdelingsmødet.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

I Lokalplan 01-040-0002 tillægges Højvangshaven 2 og 4 matrikel nr. 3t, ejerlav Spangsbjerg, Esbjerg Jorder (Esbjerg Sundhedscenter), mens Højvangshaven 6-16 bevarer matrikel nr. 3u, ejerlav Spangsbjerg, Esbjerg Jorder.

Høring

Tilsynet for Støttet Byggeri udtaler følgende:

- Tilsynets behandling af nedlæggelsen og efterfølgende afhændelse af grunden sker med baggrund i Byrådets afgørelse i nærværende sag.

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller, at

1. 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4 opsiges efter almenlejelovens §85, stk. 1 nr. 1, jf. Byrådets vedtagelse af Sektorplan 2020-30.
2. Restgælden på 4.875.000 kr. indfries ved at fratrække beløbet fra budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”. Indfrielsen sker, når beboerne er fraflyttet.
3. Indskud af grundkapital i kommunale ældreboliger på 1.437.200 kr. skal afskrives med 12/18-del af indskuddet, i alt 958.100 kr.
4. De 12 kommunale ældreboliger nedlægges, jf. Almenboliglovens §27 og 28.
5. Bygningerne Højvangshaven 2 og 4 fremadrettet anvendes og bliver en del af Esbjerg Sundhedscenter, jf. Byrådets vedtagelse af Sektorplan 2020-30.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Godkendt.

Bilag

Byrådsbeslutning om lukning af Højvangshaven 2 og 4 - indstillingspunkt 7

Udtalelse fra Udbetaling Danmark vedrørende nedlæggelse af 12 plejeboliger på Højvangshaven 2 og 4

Udtalelse fra Landsbyggefonden om nedlæggelse af 12 plejeboliger Højvangshaven 2 og 4

Punkt 4: Nedlæggelse af plejeboligerne på Strandgården

21/19098

Resumé

Byrådet vedtog med Budget 2016-19, at Strandgården med 21 plejeboliger skulle lukke som plejehjem, når det nye plejehjem Sirius Seniorbo stod færdigt. Herefter skal ejendommen sælges. Selvsamme beslutning fremgår også af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30, som blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021.

Nedlæggelse af boligafdelingen sker efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1.

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at omdanne Strandgården til seniorvenlige boliger efter en lokalplansændring. Lokalplansændringen skal gøre et salg af ejendommen mere attraktivt, end den nuværende lokalplan tillader. De nuværende beboere flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningerne nævnt ovenfor.

Boligafdelingen skal derfor nedlægges, når borgerne er fraflyttet. Det vil koste 12.058.900 kr. at indfri restgælden pr. ultimo juni 2021. Indfrielsen vil blive finansieret af dels de resterende budgetmidler - som blev afsat i forbindelse med beslutningen om en større omstrukturering af kommunens plejecentre i Budget 2016-19, hvor mindre plejecentre blev besluttet lukket – på 5.975.000 kr. og den resterende del finansieres af det kommende salg af Strandgården.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog med Budget 2016-19, at Strandgården skulle lukke som plejehjem, når det nye plejehjem Sirius Seniorbo stod færdigt, og herefter skal ejendommen sælges. Selvsamme beslutning fremgår også af Sundhed & Omsorgs Sektorplan 2020-30, som blev politisk vedtaget mandag den 18. januar 2021. De 21 almene ældreboliger har været anvendt som plejeboliger med døgnbemandet plejepersonale.

De 21 plejeboliger har udgjort den almene boligafdeling 8414 Hjerting Strandvej 70.

De 21 almene ældreboliger opsiges efter Almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1:

§85 Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Stk. 1. Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Fritid, Sundhed & Omsorg ønsker at omdanne Strandgården til seniorvenlige boliger efter en lokalplansændring. Lokalplansændringen skal gøre et salg af ejendommen mere attraktivt, end den nuværende lokalplan tillader. De nuværende beboere flyttes til det nyopførte plejehjem Sirius Seniorbo i det nordlige Gjesing pr. 1. november 2021, jf. byrådsbeslutningerne nævnt ovenfor.

Nedlæggelsen af de 21 plejeboliger medfører, at restgælden i boligafdelingens oprindelige lån skal indfries. Det oprindelige lån i boligafdelingens bygninger var på 11.802.800 kr. og pr. juni 2021 er obligationsrestgælden 8.467.135 kr. Kommunekredit har indikeret, at det vil koste 12.058.900 kr. at indfri lånet pr. ultimo juni 2021. Lånets obligationsserie handles meget sjældent, og derfor er indikationen behæftet med nogen forbehold.

Ved juni terminen er ydelsen 358.889 kr. som fordeler sig med 291.251 kr. til beboerne, 13.527 kr. til kommunen og 54.110 kr. til statslig ydelsesstøtte på lånet.

Herudover skal indskud af grundkapital i de 21 boliger på 907.900 kr. afskrives.

Indfrielsen på i alt 12.058.900 kr. vil blive dækket på to måder. For det første vil budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, som blev afsat ved Budget 2016-19 med forslag SO (10-1b), dække. Puljens formål er, at der er usikkerhed om plejecentrene kan sælges til restgælden. Derfor blev der afsat 15 mio. kr. Heraf er der 5.975.000 kr. tilbage. De allerede anvendte 9.025.000 kr. blev anvendt i forbindelse med henholdsvis salget af Riberhus ultimo 2016, hvor salgsprisen var 4.150.000 kr. mindre end restgælden og på indfrielse af restgælden i Højvangshaven 2 og 4 på 4.875.000 kr.

For det andet vil salgsprisen af Strandgården efter lokalplansændringen kunne finansiere det resterende beløb på 6.083.900 kr. Derfor bedes kommunekassen lægge 6.083.900 kr. ud, og selvsamme beløb vil tilgå, når den attraktive grund i Hjerting sælges - formentlig i 2023. Dette vil teknisk set foregå ved, at der meddeles en tillægsbevilling på 6.083.900 kr. i 2021. I 2023 vil der meddeles en negativ tillægsbevilling til salg af Hjerting Strandvej 70 med selvsamme beløb.

Udbetaling Danmark har været kontaktet i forhold til accept af nedlæggelse af boligafdelingen og indfrielsen af restgælden, hvilket er blevet accepteret - se bilag 2.

I nedlægningsprocessen har Landsbyggefonden været næste instans, som skulle godkende nedlæggelsen af plejeboligerne. Dette er ligeledes sket – se bilag 3.

Esbjerg Kommune har dermed accept af, at boligerne kan nedlægges.

Boligafdelingen 8414 Hjerting Strandvej er på afdelingsmødet den 16. august 2021 blev orienteret om den kommende lukning.

Plejehjemsbeboerne er blevet opsagt med tre måneders varsel, jf. Almenlejelovens bestemmelser.

Beboerne får betalt flytteudgifterne af Esbjerg Kommune. Borgerservice i Esbjerg Kommune har i løbet af september måned vejledt beboere og pårørende ude på de respektive plejehjem om indskudslån, boligstøtte, anmeldelse af flytning til Folkeregistret og øvrige spørgsmål.

Vision 2025

Energi i hverdagslivet, herunder attraktive boliger.

Livskvalitet og sundhed, herunder at sikre de bedste tilbud for alle aldersgrupper i kommunen – i dette tilfælde kommunens seniorer.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenlejeloven §85 – Opsigelse af lejeaftale

Almenboligloven §27 – Afhændelse af ejendomme

Almenboligloven §28 – Væsentlig forandring (herunder nedlæggelse af boliger)

Almenboligloven §37 – Forelæggelse af kommende nedlæggelse af boligerne på afdelingsmødet.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Udarbejdelse af ny lokalplan for Hjerting Strandvej 70 med matrikel nr. 6ax, ejerlav Hjerting By, Guldager. Nuværende lokalplan er lokalplan nr. 372.

Høring

Tilsynet for Støttet Byggeri udtaler følgende:

- Tilsynets behandling af nedlæggelsen og efterfølgende afhændelse af grunden sker med baggrund i Byrådets afgørelse i nærværende sag.

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller, at

1. 21 plejeboliger på Strandgården, Hjerting Strandvej 70 opsiges efter almenlejelovens §85, stk. 1, nr. 1, jf. Byrådets vedtagelse af lukning og salg af plejehjemmet.
2. Restgælden på 12.058.900 kr. indfries. Beløbet finansieres med henholdsvis resterende budgetmidler fra budgetpuljen ”Salg og ombygning af plejecentre”, 5.975.000 kr., og af et kommende salg af ejendommen – i alt 6.083.900 kr. Indfrielsen sker, når beboerne er fraflyttet.
3. Jf. pkt. 2 meddeles tillægsbevilling til indfrielse af lån med 6.083.900 kr. i 2021.
4. Der meddeles negativ tillægsbevilling til salg af Hjerting Strandvej 70 med 6.083.900 kr. i 2023.
5. De 21 kommunale ældreboliger nedlægges, jf. Almenboliglovens §27 og 28.
6. Der udarbejdes en ny lokalplan for plejehjemmets matrikel, så et salg til seniorvenligt byggeri bliver muligt.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Godkendt.

Såfremt salgssummen overstiger restgælden, ønsker udvalget dette provenu anvendt til lokaler til udekørende teams og til seniorboliger på den eksisterende grund.

Bilag

Byrådsbeslutning om lukning af Strandgården - indstillingspunkt 5

Udtalelse fra Udbetaling Danmark vedrørende nedlæggelse af 21 plejeboliger på Strandgården

Udtalelse fra Landsbyggefonden vedrørende 21 plejeboliger på Strandgården

Punkt 5: Information, forespørgsler og orientering

21/717

- - Orientering om COVID-19
 - Henvendelse fra ældrerådet – ”Manglende ældre- og handicapboliger i Ribe området”
 - Status på byggeprojekter i Fritid, Sundhed & Omsorg
 - Oversigt over verserende sager – 041021
 - Budget 2021 for Sundhed & Omsorg
 - Forretningsorden for Sundhed & Omsorgsudvalget

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 04-10-2021

Orientering givet.

Forvaltningen udarbejder udkast til svar til ældrerådet.

Bilag

Henvendelse fra ældrerådet - handicapvenlige boliger i Ribe området

Statusnotat på byggeprojekter i Fritid, Sundhed & Omsorg

Oversigt over verserende sager - 041021

Budget 2021

Forretningsorden for Sundhed & Omsorgsudvalget

Punkt 6: Underskriftsside til godkendelse