

# REFERAT Planudvalget d. 11-11-2020

**Mødedato** Onsdag d. 11. november 2020 kl. 16:00

**Mødested** Møderum M1.14

**Mødedeltagere** Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John  
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen (Fravær), Katrine Buhl  
Møller, Mette Mylin, Sune Schou

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Plan for etablering af botilbud - beslutning.....	4

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

20/447

## **Beslutningstema**

Godkendelse af dagsorden. Mødet ledes af Borgmesteren.

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

## **Sagsfremstilling**

Borgmesteren har indkaldt Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til en samlet drøftelse af denne sag som er af fælles interesse.

## **Beslutning i Planudvalget den 11-11-2020**

Niels Lindhardt Johansen (C) var fraværende.

Godkendt.

## Punkt 2: Plan for etablering af botilbud - beslutning

20/9476

### Beslutningstema

Det skal besluttes, hvordan Investeringsplanens investeringsspor ”Plejeboliger og botilbud” om dækning af behov for botilbud til socialpsykiatrien, handicap og unge med autismespektrum forstyrrelser (ASF) skal realiseres.

### Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget - Planudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet

Social- og Sundhedsudvalget for så vidt angår indstillingspunkterne 1, 2, 3 samt 5 og 6.

Planudvalget for så vidt angår indstillingspunktet 4.

### Indstilling

Det indstilles, at Egedal Kommune fremadrettet arbejder for at dække behov for botilbud til socialpsykiatrien, handicap og unge med autismespektrum forstyrrelser (ASF) samt at håndtere de medfølgende risici for tomgangsleje som følger:

1. Administrationen arbejder for, at DAB/ØAB omdanner Engbo, Bakkebo og Skovbo på Carl Hansen Allé til seniorbofællesskaber, der efterfølgende ejes, drives og anvises af DAB/ØAB.
2. Administrationen arbejder for, at Vejbo bibeholdes som alment boligtilbud til borgere med handicap, der ejes og drives af ØAB.
3. Såfremt Vejbo ikke kan bibeholdes som nuværende tilbud, jvf. punkt 2, indgår administrationen i dialog med ØAB om flytning af Vejbo’ beboere til det nye plejecenter, Hyrdevænget.
4. Administrationen arbejder for, at etablere 16 kommunalt ejede og drevne botilbud til socialpsykiatrien og 8 botilbud til borgere med autismespektrum forstyrrelser (ASF) inden for Investeringsplanens økonomiske budget på 45,1 mio. kr. I den forbindelse ses den tidligere daginstitution Langekær i Ølstykke som en mulighed, jvf. scenarie 2 nedenfor.
5. Yderligere behov for AFS-pladser dækkes i de fleksible boliger.
6. Administrationen arbejder for løsning vedrørende Solkrogen, der minimerer kommunens risiko for tomgangsleje.

### Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 29. august 2018 en plan for udvidelse og optimering af plejeboliger til ældre og borgere med handicap eller sindslidelse, som indgår som del af Investeringsplanen, ”Plejeboliger og botilbud” med 45,1 mio. kr. i perioden 2023-24.

Følgende blev besluttet for investeringssporet:

- De mindre plejehjemsenheder Solkrogen og Engbo med hhv. 16 og 17 boliger samt de to socialpsykiatriske botilbud Skovbo og Bakkehuset med hhv. 8 og 9 pladser skal samles i større boenheder for at optimere driften og sikre, at der kan gives den rigtige pædagogiske støtte til borgerne.
- Beboerne i Engbo og Solkrogen (tilsammen 33 pladser) flyttes til nybygget plejehjem Hyrdevænget i Egedal By, hvor der etableres 78 pladser, som dækker det forventede fremtidige øgede behov for plejeboliger.
- Beboerne i Skovbo og Bakkehuset (psykiatrisk botilbud) samles i Engbo.
- 17 boliger til unge med autismespektrum forstyrrelser (ASF) etableres som midlertidige boliger og med en månedlig leje som tilgodeser brugernes økonomiske formåen. Disse etableres i Skovbo og Bakkebo, hvor beboerne i Bakkebo samtidig flyttes til Bakkehuset ved Skelhøj.

Beslutningen af 29. august 2018 var baseret på en forudsætning om, at kommunen overtager Engbo, Skovbo, Vejbo og Bakkebo med henblik på omdannelse til tilbud under den kommunale servicelov. Bygningerne skal erhverves, da der af hensyn til brugergruppens økonomi er behov for omdannelse fra § 105-tilbud (almenbolig lovgivningen) til § 107-tilbud (servicelovsboliger).

Hyrdevænget udskydes

Ibrugtagning af det nye plejecenter i Egedal By, Hyrdevænget, med 78 pladser var oprindeligt planlagt til september 2022. DAB har i forbindelse med forhandling med de indbudte bygningsentreprenører meddelt, at opstart af byggefase udskydes

og at byggeperioden forlænges således, at ibrugtagning udskydes 6 måneder fra den 1. september 2022 til den 1. marts 2023. Udskydelsen vurderes, at kunne ske i overensstemmelse med de udbudsretslige forhold.

#### Nye kapacitetsvurderinger

Siden august 2018 er der truffet beslutning om at indrette et antal aflastningsboliger til ældre på Porsebakken. Det er gennemført og administrationen vurderer, at der fremover ikke er behov for yderligere aflastningspladser som ved eventuelt behov var tiltænkt at kunne etableres i Solkrogen. Det følger heraf, at kommunen risikerer at have en udgift til tomgangsleje for Solkrogen ved disses fraflytning til Hyrdevænget i marts 2023, hvorfor der skal findes en løsning for reduktion af en årlig tomgangsleje på ca. 1,7 mio. kr. fra marts 2023.

Det er administrationens vurdering, at der er behov for de nuværende 16 pladser i socialpsykiatrien, hvortil der er afsat driftsmidler.

Det er derudover vurderingen, at der yderligere er behov for 16 ASF pladser, hvortil der er afsat anlægsmidler, men ikke driftsmidler. Administrationen tilstræber, at driftsmidler kan findes inden for det nuværende budget og vil indgå i analysen af de økonomiske udfordringer på det specialiserede socialområde, som blev aftalt i budgetforliget for 2021.

#### Revurdering af løsningsmuligheder fra 2018

Administrationen har undersøgt muligheden for at erhverve Engbo, Skovbo og Bakkebo. Købsprisen er vurderet af ejendomsmægler til ca. 41,9 mio. kr., hvor endelig købspris i givet fald skal godkendes af Vurderingsstyrelsen. Hvis Vejbo skal indgå vurderes købspris at være 52,7 mio. kr., dvs. over det fastsatte budget på 45,1 mio.kr. jvf. Investeringsplanen. Hertil skal desuden tillægges omkostninger til ombygning.

Administrationen har endvidere undersøgt muligheden for, at køb kan godkendes af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Lovgivningen administreres restriktivt og den forholdsvis snævre mulighed for at nedlægge almene boliger gør, at der skal være et stærkt og dokumenterbart bevis for, at der reelt foreligger udlejningsvanskeligheder, og at disse udlejningsvanskeligheder medfører økonomiske vanskeligheder for afdelingen.

Det vurderes derfor yderst tvivlsomt, at potentielle udlejningsvanskeligheder grundet opførelse af et nyt plejecenter, vil være tilstrækkeligt til at løfte beviset for reelle udlejningsvanskeligheder og administrationen anbefaler på den baggrund ikke, at der arbejdes videre med køb af boenhederne Engbo, Skovbo og Bakkebo på Carl Hansens Allé.

#### Oplisting af nye løsningsmuligheder

Administrationen ser følgende tre scenarier for mulige løsninger af dækning af behov for botilbud fremadrettet:

##### Scenarie 1 – Det oprindelige scenarie

Kommunen køber bygningerne, som huser Engbo, Skovbo og Bakkebo af DAB, og omdanner bygningerne til 16 psykiatriske botilbud og 16 botilbud til borgere med autismespektrum forstyrrelser (ASF). Jvf. ovenfor vurderes det tvivlsomt, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil godkende køb.

Solkrogen flyttes til det nye plejecenter i 2023 og vil herefter stå tomt. Der er pt. ingen alternative løsninger ift. anvendelse af Solkrogen og der er derfor en væsentlig risiko for, at kommunen fra marts 2023 har en årlig tomgangsleje på ca. 1,7 mio. kr. plus servicearealer.

##### Scenarie 2

DAB/ØAB omdanner bygningerne, som huser Engbo, Skovbo og Bakkebo på Carl Hansens Allé til seniorbofællesskaber, mens Vejbo videreføres som handicaptilbud. Kommunen anvender budget på 45,1 mio. kr. til ved nybyg eller ombygning at etablere 16 psykiatriske botilbud og 8 botilbud til borgere med autismespektrum forstyrrelser (ASF). Øvrige 8 ASF-pladser etableres i de fleksible boliger.

DAB/ØAB har positivt tilkendegivet interesse for at omdanne Engbo, Skovbo og Bakkebo på Carl Hansens Allé til seniorbofællesskab og kan efter aftale overtage anvisningsretten, herunder risiko for tomgangsleje. DAB/ØAB vil stå for omdannelsen og er i gang med at afdække mulighederne i forhold til projektets økonomiske rammer, herunder mulighederne for at opnå støtte til omdannelsen fra Landsbyggefonden.

Administrationen vurderer, at Vejbo på Carl Hansens Allé i sin nuværende form er et velfungerende handicaptilbud og foreslår derfor tilbuddet bibeholdt. DAB/ØAB ønsker i stedet Vejbo omdannet til seniorbofællesskab som del af de øvrige boenheder på Carl Hansens Allé. Fastholdelse af Vejbo som handicaptilbud forsøges sikret ved, at Egedal Kommune udsteder hensigtserklæring om uændret anvendelse af Vejbo.

Alternativt kan muligheden for at etablere nye rammer for Vejbos 8 beboere på det nye plejecenter Hyrdevænget undersøges. Det kan imidlertid kun ske såfremt beboerne selv ønsker det og medfører, at der igangsættes en inddragelsesproces for beboere, pårørende og Handicapråd ift. at indrette en del af Hyrdevænget til målgruppen.

En mulig flytning af Vejbo til Hyrdevænget forventes desuden, at medføre en huslejestigning for beboerne på ca. 2.600 kr. pr måned for eventuel boligsikring samt øgede huslejudgifter for kommunen, da der skal etableres servicearealer. Når DAB har moderniseret Vejbo, vil der være 5 lejligheder tilbage og ikke 8. De nuværende beboere skal efterfølgende tilbydes de moderniserede boliger, dvs. at der er en risiko for at de nuværende handicaptilbud i Vejbo i en overgangsperiode bliver opsplittet på to matrikler. Derudover skal Socialtilsynet godkende en evt. flytning af Vejbo's beboere til Hyrdevænget.

Etablering af 16 boliger til psykiatri og 8 boliger til borgere med autismspektrum forstyrrelser (ASF) kan efter istandsættelse og nybyg placeres i den tidligere daginstitution Langekær i Ølstykke. De nuværende beboere i Bakkehuset flyttes således til Langekær, mens beboerne i Bakkebo flyttes til Bakkehuset. Forventet planlægnings- og opførelsestid er ca. 2-3 år fra igangsættelse og vurderes, at kunne gennemføres inden for budget.

Resterende 8 ASF-pladser etableres i de fleksible boliger.

Ved nyopførte boliger til psykiatri og ASF, vil det være muligt at indrette bygningerne, så de mest optimalt understøtter det pædagogiske arbejde i alle tilbud.

Solkrogen flyttes til det nye plejecenter i 2023 og vil herefter stå tomt. Der er pt. ingen alternative løsninger ift. anvendelse af Solkrogen og der er derfor en væsentlig risiko for, at kommunen fra marts 2023 har en årlig tomgangsleje på ca. 1,7 mio. kr. plus servicearealer.

Administrationen afsøger i samarbejde med Venbo pt. følgende muligheder for fremtidig anvendelse af Solkrogen:

- 1) Kommunen overtager Solkrogen som kommunalt alment botilbud med henblik på omdannelse til boliger under Serviceloven. Denne løsningsmulighed indebærer behov for, at Venbo opfører nyt alment byggeri i kommunen med grundkapitalindskud for derved at oppebære tilstrækkelig volumen, der sikrer en rentabel drift.
- 2) Solkrogen omdannes til alment seniorbofællesskab med kommunal anvisning. De økonomiske rammer for en sådan omdannelse skal afklares, så der kan sandsynliggøres et attraktivt niveau for huslejen.

### Scenarie 3

Alle botilbud bibeholdes som i dag. 16 ASF pladser erhverves forsat hos eksterne eller i fleksible boliger. Bakkehuset og Skovbo som begge huser psykiatri tilbud vil forsat være § 105 tilbud, hvilket giver huslejudfordringer, og der vil ikke opnås stordriftsfordele.

Engbo og Solkrogen flyttes til det nye plejecenter i 2023 og vil herefter stå tomme. Der er pt. ingen alternative løsninger ift. anvendelse af hhv. Solkrogen og Engbo, og derfor en væsentlig risiko for, at kommunen fra marts 2023 har en årlig tomgangsleje på ca. 3,3 mio. kr. plus servicearealer.

### Planmæssige forhold

Der skal udarbejdes nyt plangrundlag for området i Ølstykke til den nye anvendelse for Langekær. Bebyggelsesprocenten skal hæves til 40 %, hvilket umiddelbart vurderes at kunne indpasses i områdets karakter, hvor der stadig er plads til frie arealer, og hvor der kan opnås en harmonisk bebyggelse tilpasset det eksisterende område.

### Økonomiske konsekvenser

Ovenstående scenarie 1 og 2 løser problemet med tomgangsleje i Engbo i forbindelse af ibrugtagning af Hyrdevænget, men ikke for Solkrogen. Udgifterne til tomgangsleje for Solkrogen vil fra marts 2023 årligt udgøre ca. 1,7 mio. kr. plus servicearealer.

I scenarie 3 vil der i Engbo og Solkrogen fra marts 2023 være en årlig tomgangsleje på ca. 3,2 mio. kr.

## Konsekvenser for budgettet

Der er usikkerhed omkring pris for et eventuelt køb af Engbo, Skovbo og Bakkebo.

Såfremt at der kan indgås de nødvendige aftaler med DAB vurderes scenarie 2, at kunne realiseres indenfor den nuværende budgetramme. Realisering er dog behæftet med betydelige risici, herunder væsentlige forhold som ligger

udenfor kommunens beslutning.

Scenarie 1 og 3 vurderes ikke, at kunne realiseres indenfor den angivne budgetramme og vil skabe udfordringer for såvel anlægsrammen og driftsbudgettet.

## **Borgerdialog**

Borgerdialog planlægges, som en del af de fremtidige byggeprojekter.

Hvis det beslutes, at indlede undersøgelse af mulighed for at flytte Vejbo' beboere til Hyrdevænget skal der igangsættes en inddragelsesproces ift. Handicapråd, beboere, medarbejdere og pårørende ift. indretning og placering af boligerne i Hyrdevænget.

## **Beslutning i Social- og Sundhedsudvalgets møde den 11-11-2020**

Punktet genoptages den 18. november kl. 17. Helle Anna Elisabeth Nielsen (L) deltog ikke under hele punktet.

## **Beslutning i Planudvalget den 11-11-2020**

Punktet genoptages den 18. november kl. 17. Ulrik John Nielsen (L) deltog ikke under hele punktet. Niels Lindhardt Johansen (C) deltog ikke i sagens behandling.