

Scenarier for Kildedalcenteret

Notat

Dato: 20. september 2021

Til:

Fra: SSO

Kopi til:

Emne: Helhedsplan for Skals

Sekretariatet

Dato: 20. september 2021

Sagsbehandler: vpjgf

Nedenfor beskrives mulighederne ift. Kildedalcenteret i Skals ved en gennemførelse af Helhedsplanen for Skals.

Kildedalcenteret i Skals ejes af Viborg Kommune og består af:

- 12 plejeboliger (Rosenstien 1-11 og 2-12)
- Tre aflastningsboliger (Ejstrupvej 18B)
- Et serviceareal (Ejstrupvej 18A+B), der anvendes til servicefunktioner for plejecenteret, herunder køkken, festsal og café.
- I bygningen er desuden et bibliotek og et lokalhistorisk arkiv.
- Endvidere ligger der syv kommunalt ejede centernære ældreboliger (Ejstrupvej 18D-K) i tilknytning til plejecenteret samt et kontor, der benyttes af Hjemmepleje og Hverdagsrehabilitering (Ejstrupvej 18L). Kontoret er indmødested for 30 medarbejdere i dagvagt, 10 medarbejdere i aftenvagt samt ledelse og planlæggere.

Kildedalcenteret og de omtalte syv centernære ældreboliger samt yderligere to ældreboliger, der er beliggende på Grøndalsvej i Ulbjerg, udgør samlet en almen boligafdeling, der benævnes "Afdeling 013 – Skals/Ulbjerg".

Ved den seneste opgørelse den 31. august var der på Kildedalcenteret 11 beboere på de faste pladser. Af disse kommer 6 beboere fra Skals, 1 er fra Mølndrup, 2 er fra Ulbjerg, 1 er fra Frederiks og 1 er fra Klejtrup-området. I juli 2021 var der ingen borgere på ventelisten til Kildedalcenteret. Der er pt. en ledig bolig. Boligen er blevet tilbudt til en borger.

Kapacitet af plejeboliger i lokalområdet

Skals

- 12 plejeboliger
- 3 midlertidige pladser

Mølndrup

- 27 plejeboliger
- 2 midlertidige pladser

Vammen

- 20 plejeboliger
- 2 midlertidige boliger

Løgstrup (friplejehjem)

- 24 friplejeboliger

Kapacitet af ældreboliger i lokalområdet

Skals

- 7 ældreboliger på Ejstrupvej 18D-K (Glasgangen) ejet af Viborg Kommune
- 2 ældreboliger på Ejstrupvej 18P-Q ejet af Viborg Kommune
- 8 ældreboliger på Ejstrupvej 16 ejet af den selvejende institution Tulipanen
- 8 ældreboliger på Ejstrupvej 18M-N, Lærkevej 2A-B og Lærkevej 4A-D ejet af den selvejende institution Tulipanen

Pr. august er der to ledige boliger på Ejstrupvej D-K (Glasgangen). Der er tre borgere på venteliste, men ingen har ønsket en af de to ledige boliger i glasgangen.

Ulbjerg

2 ældreboliger

Bjerregrav

2 ældreboliger

Møldrup

- 9 ældreboliger på Anemonevej (v. Toftegården).
- 4 ældreboliger på Nørregade, heraf en ledig bolig.

Løgstrup

19 ældreboliger

Scenarier

Scenarie 1. Nedlæggelse af plejeboliger og serviceareal

Ved dette scenarie afvikles de 12 plejeboliger og de tre aflastningsboliger på Kildedalcenteret og servicearealet nedlægges. Bygningerne vil blive udbudt til salg. Alternativt nedrives bygningerne og grunden udbydes til salg eller anvendes til andet kommunalt formål.

Afvikling af boliger og serviceareal

De tomme plejeboliger og servicearealet nedlægges som almene, hvilket bl.a. indbefatter indfrielse af lån, og at boligerne udgår af den almene boligafdeling. Den almene boligafdeling vil herefter bestå af ældreboligerne på Ejstrupvej D-K (Glasgangen) og to ældreboliger i Ulbjerg.

Beboere

Beboerne kan ikke tvinges til at flytte fra deres lejemål på Kildedalcenteret. En udflytning fra centret til andre plejecentre skal således ske frivilligt. Såfremt der træffes beslutning om nedlæggelse af plejeboligerne, vil der ikke blive visiteret flere borgere til boligerne på Kildedalcenteret. Der kan herefter i princippet gå flere år før alle boligerne står tomme. Erfaringerne fra den seneste lukning af et plejecenter (Overlundgården) var dog, at de fleste beboere fraflyttede centeret

frivilligt, da beslutningen om lukning var taget. Viborg Kommune skal anvise fraflyttende beboere en anden plejebolig.

Salg af bygninger

Bygninger som huser boliger og plejecentrets serviceareal sættes til salg efter sædvanlig udbudsprocedure.

Nedrivning af bygninger

Omkostningerne til nedrivning af Kildedalscentret og rydning af arealet vurderes at være 2-3 mio. kr.

Økonomi ved salg eller nedrivning:

Ved salg eller nedrivning af bygningerne skal Viborg Kommune afholde udgifter til indfrielse af eksisterende indekslån til dagens kurs. Udgiften vurderes pt. til 7,0 mio. kr. Udgiften kan ændres på baggrund af kursudviklingen. Hvis grunden ønskes anvendt til andet kommunalt formål skal kommunen fortsat foretage indbetalinger til Landsbyggefonden, med mindre at denne beslutter, at disse kan ophøre.

Ældreboliger

De syv ældreboliger fortsætter som kommunalt ejede ældreboliger.

Ældreboliger på glasgangen er pga. beboernes stigende plejebestand ved at være uegnede som ældreboliger pga. meget små og uhensigtsmæssigt indrettede badeværelser. På et senere tidspunkt vil der skulle ske en større og omkostningstung ombygning for at kunne anvende dem som selvstændige ældreboliger.

Efter nedrivning af Kildedalscenteret vil der være en udgift til lukning af sammenbygningen med de syv ældreboliger, ligesom der skal etableres noget udeareal langs ældreboligerne. Det vurderes at koste samlet ½ mio. Kr.

Øvrige funktioner

Der skal desuden tages stilling til, hvad der skal ske med de øvrige funktioner på Kildedalcentret:

- Bibliotek. Forventes flyttet til den tidligere bankbygning.
- Lokalhistorisk arkiv. Forventes flyttet til den tidligere bankbygning.
- Kontor/indmødested til hjemmeplejens Distrikt Nord (Skals/Møldrup). Hjemmeplejens kontor flyttes til den tidligere bankbygning. Kontoret er beliggende i serviceareal i forlængelse af ældreboligerne. Kontoret kan ikke ombygges til boligformål og det eksisterende kontor i Møldrup er ligeledes blevet for småt.

Samlet vil der være udgifter ved scenarie 1 til indfrielse af lån (7,0 mio. Kr.) og lukning af sammenbygningen til ældreboliger (0,5-1 mio. kr.) Dertil kommer udgifter til en eventuel nedrivning (2-3 mio. Kr.), hvis denne mulighed vælges samt eventuel byggemodning.

Udgifter ved scenarie 1

	Type	Mio. kr.
Udgifter	Indfrielse af lån	7,0
	Lukning af sammenbygning	0,5-1,0
Eventuelle udgifter	Nedrivning	2,0-3,0
I alt		7,5-11,0

Scenarie 2. Nedlæggelse af ældreboliger samt plejeboliger og serviceareal

Ved dette scenarie afvikles de syv ældreboliger, 12 plejeboliger, tre aflastningsboliger og servicearealet nedlægges. Bygningerne vil blive udbudt til salg. Alternativt nedrives bygningerne, og grunden udbydes til salg eller anvendes til andet kommunalt formål.

Scenarie 2 indeholder stort set de samme elementer som scenarie 1. Derfor fokuseres der i nedenstående på forskellene mellem scenarierne.

Afvikling af boliger og serviceareal

De tomme ældreboliger, plejeboliger og servicearealet nedlægges som almene, hvilket bl.a. indbefatter indfrielse af lån, og udgår af den almene boligafdeling. Den almene boligafdeling vil herefter bestå af to ældreboliger i Ulbjerg. Det må forventes at denne afdeling herefter skal sammenlægges med en anden almen boligafdeling for at sikre en økonomisk bæredygtig afdeling.

Beboere

Da beboerne i ældreboligerne typisk er yngre end beboere på plejecentre, må det forventes, at fraflytning af ældreboligerne kan tage længere tid end en udflytning af plejeboligerne. Hvis beboerne ønsker at flytte, skal Viborg Kommune anvise fraflyttende beboere en anden ældrebolig.

Salg

Bygningerne, inkl. ældreboliger, sættes til salg efter sædvanlig udbudsprocedure.

Nedrivning

Da bygningsmassen er større, vil omkostningerne til nedrivning af Kildedalscenteret og rydning af arealet forventeligt ligge på 3-4 mio. kr.

Økonomi

Lånene i de syv ældreboliger på Ejstrupvej 18D-K er indfriet.

Udgifter ved. Scenarie 2

	Type	Mio. kr.
Udgifter	Indfrielse af lån	7,0
Eventuelle udgifter	Nedrivning	3,0-4,0
I alt		7,0-11,0

Øgede driftsudgifter ved en lukning over tid

Begge scenarier forventes at medføre øgede driftsudgifter til:

- Medarbejdere. Det vil være vanskeligt at rekruttere nye medarbejdere og udgiften til vikarer må forventes at stige. Der udarbejdes medarbejderaftaler med henblik på at fastholde det nuværende personale via jobgaranti, kompetenceudvikling samt løntillæg.
- Tomgangsleje. Når der ikke længere anvises nye beboere til Kildedalcentret vil der i en periode være stigende udgifter til tomgangsleje i takt med at flere boliger står tomme. Det vil også være vanskeligt at reducere driftsudgifterne, f.eks. til lønninger i overgangsperioden, da der fortsat vil være behov for døgndækning uanset om der er en eller 15 beboere.
- Eventuelt betaling af flytteudgifter. (ved Overlundgården: 12.000 pr. bolig)

Økonomi ift. det eksisterende Kildedalcenter:

Hvis boliger og serviceareal på Kildedalcentret ikke nedlægges vil der være behov for en løbende renovering og vedligehold. Udgifterne hertil dækkes delvist af beboernes husleje og delvist af Viborg Kommune. Boligerne vil efter en renovering fortsat være utidssvarende i forhold til størrelse.

Der er primo 2021 henlæggelser for 382.000 kr., og der henlægges årligt 200.000 kr. til vedligehold, som betales over huslejen

Der forventes over den næste 10 års periode et vedligeholdelsesbehov på ca. 2,5 mio. kr. fordelt på

- 800.000 kr. til tag over ældreboligerne på glasgangen,
- 900.000 kr. til tag over plejeboligerne på Rosenstien,
- 500.000 kr. til boligafdelingens andel af udskiftning af tag over café område mm., samt
- 300.000 kr. til udskiftning af køkkener i ældreboligerne på glasgangen.
- Derudover forventes der årligt udgifter til her og nu vedligehold på 50.000 kr.

Samlet 500.000 kr. over en tiårig periode, som skal dækkes af henlæggelserne.

Alt i alt er der således behov for ca. 3 mio. kr. til vedligehold, hvorfor det formodentlig vil være nødvendigt over tid at sætte huslejen op, så der bliver afsat tilstrækkeligt til henlæggelser.

For servicearealet har Viborg kommune en forventet udgift til vedligehold på 1 mio. kr. over den næste 10 års periode.