

Boligplan 2023

1. Indledning

Antallet af ældre i Aarhus vokser de kommende 25 år, ikke alene som følge af at der er tale om store årgange, men også fordi folk lever længere. Det er derfor nødvendigt at etablere nye plejeboliger og plejehjem, for fortsat at kunne opfylde plejeboligarantien.

Sundhed og Omsorg udarbejder ca. hvert tredje år en boligplan, der på baggrund af udviklingen i demografi og udviklingen i de ældres sundhed fastlægger behov på bygningsområdet. Boligplanen omhandler dimensionering, geografisk placering og økonomiske forudsætninger for ændringer i udbuddet af plejeboliger i Aarhus Kommune på baggrund af prognoser for udviklingen i demografi samt statistik med scenarier for sund aldring og behovsgrader.

Boligplanen tager udgangspunkt i den retning, der angives i Sundhed og Omsorgs Boligpolitik 2019-2029, idet det ved udmøntning af Boligplanen vurderes, hvordan det bedst er muligt at forene de forskellige hensyn og dilemmaer i praksis. Boligplan 2023 omfatter perioden 2023-2032. Boligplanen har et 10-årigt perspektiv, men i forhold til igangsættelse af anlægsprojekter på er der størst fokus på udviklingstendenserne i 2023-2027. Seneste boligplan er Boligplan 2019 der blev vedtaget i december 2019.

2. Befolkningsprognose og plejebenhov

I vurderingen af det fremtidige behov for plejeboliger tages der udgangspunkt i hhv. befolkningsprognoser og behovsgraden.

2.1 Befolkningsprognose

Aarhus Kommune havde ved udgangen af 2022 361.522 indbyggere. Antallet af ældre i Aarhus vokser i de kommende 25 år, ikke alene som følge af at der er tale om store årgange, men også fordi folk lever længere. Ifølge befolkningsprognosen fra 2022 forventes antallet af borgere på 80 år og derover at stige med 6.500 personer, dvs. over 50%, fra 12.531 i 2022 til 19.002 i 2032, mens det var blot 2.500 personer de foregående ti år fra 2012 til 2022. Resten af den aarhusianske befolkning vokser kun med 9% i perioden.

Befolkningsprognoserne er forholdsvis stabile. 2022-tallene ligger således ikke langt fra Aarhus Kommunes tidligere befolkningsprognoser. Behovsgraden på de enkelte alderstrin varierer derimod noget mere, da der er flere ting, der bestemmer den.

2.2 Behovsgrad

Behovsgraden udtrykker, hvor mange der har behov for en plejebolig. Den beregnes som den andel af hvert alderstrin, der bor i en plejebolig. Tilbøjeligheden stiger med alderen, og især fra starten af 80 års-alderen. Jo ældre man er, jo større sandsynlighed er der for, at man bor i plejebolig. Behovsgraden vil derfor have stor betydning for, hvad den samlede efterspørgsel efter plejeboliger beregnes til at være i fremtiden.

Den totale efterspørgsel efter plejeboliger er sammensat af den efterspørgsel, der gælder for hvert alderstrin.

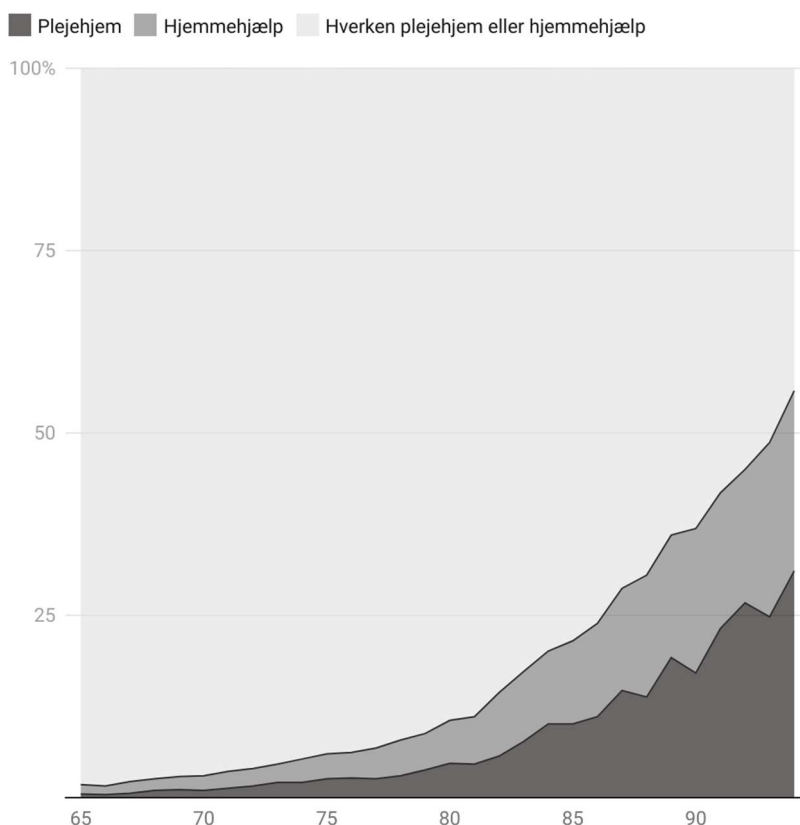
2.2.1 Sund aldring

I Boligplan 2019 blev der belyst to scenarier for det fremtidige behov for plejeboliger. Et, hvor man antog at det fremtidige plejebæbehov for de enkelte alderstrin fremover ville være konstant. Og et, hvor man indbyggede en forventning om, at plejebæbehovet i fremtiden ville blive mindre pga. sund aldring. Scenariet fremskrev den faldende tendens i, hvor stor en andel af et alderstrin der boede på plejehjem hhv. indeværende år og tre år før, til årene i fremtiden i prognosen.

Ældres restlevetid er siden 2015 i gennemsnit vokset med flere dårlige end gode leveår, hvilket alt andet lige vil øge behovet for pleje og omsorg. Dette afspejles også i, at de ældre aldersgrupper i gennemsnit har højere hospitalsudgifter end de havde for 10-15 år siden. Det kan udfordre en forudsætning om, at sund aldring vil betyde et mindre behov for plejeboliger for den enkelte i fremtiden end i dag. Den sunde aldring synes desuden at være tiltagende ulige fordelt: De sundeste 10-15% af de ældre oplever fortsat flere og bedre leveår, men samtidig oplever de 10-15% mindst sunde ældre, at de flere leveår overvejende er dårlige leveår med øget behov for pleje og omsorg. Borgere, der kommer på plejehjem, vil for størstedelens vedkommende være i sidstnævnte gruppe af de mindst sunde ældre.

Kun 1% af de 70-årige aarhusianere bor på plejehjem, mens det er 36% af dem på 95 år og derover

Data for januar 2022



Plejehjem: Afgrænset via journallokation og døgnydelsestype og om der er registreret visiteret tid. Hjemmehjælp: Afgrænset ved modtagelse af pleje og praktisk hjælp (Serviceoven §83), om der er registreret visiteret tid og om borger ikke er registreret ved et plejeboligteam.

Grafik: peal@aarhus.dk • Kilde: Sundhed og Omsorgs Faktacenter • Lavet med Datawrapper

Ved budgetforliget for 2021 besluttede Byrådet at afsætte finansiering i den 10-årige investeringsplan til nye plejeboliger med udgangspunkt i scenariet med sund aldring. Der blev således afsat finansiering til 528 nye plejeboliger i perioden 2024-2033, hvoraf en del af finansieringen skal skaffes via salg af ledige ældreboliger.

I 2022 bor en mindre andel af de ældre i plejebolig end i 2019. Det kan umiddelbart tolkes således, at ældregruppen er blevet sundere end tidligere. Det skal dog bemærkes, at det resultat vil opstå af sig selv, hvis man havde undladt at bygge flere plejeboliger, da antallet af ældre er

fortsat stigende. Så vil andelen i plejeboliger nødvendigvis blive lavere – uanset om de ældre er blevet sundere eller ej.

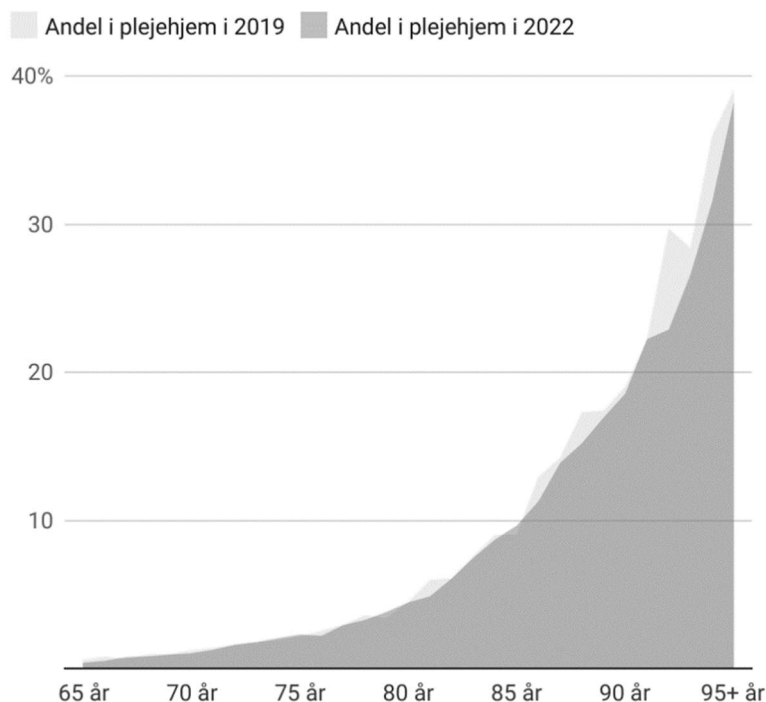
I nærværende boligplan belyses to scenarier: Et hvor man antager, at tilbøjeligheden til plejehjem for hvert alderstrin vil svare til tallene for 2022 også i årene fremover. Og et andet, hvor udviklingen i tilbøjeligheden til plejehjem for hvert alderstrin fra 2019 til 2022 antages at fortsætte i perioden 2023-2033. De to tilgange giver forskellige resultater for, hvor mange nye plejeboliger der beregnet vil være behov for at etablere.

2.2.2 Visitationspraksis og serviceniveau

I nærværende boligplan er der ikke indarbejdet skift i visitationspraksis og serviceniveau. Det kan dog ikke udelukkes at der over tid sker en gradvis udvikling. Gennem de sidste par år har 5% af dem, der modtager hjemmehjælp haft et plejebestanden, hvor omkostningerne overstiger omkostningerne ved en plejebolig. At tallet er konstant kunne antyde, at visitationen har fastholdt samme niveau. Men om det er fordi ældre med plejebestanden ikke visiteres til samme omfang af hjælp, som de ville være blevet for nogle år siden, er ikke til at sige ud fra ydelsesdata alene. Det skal i øvrigt bemærkes, at det alene er et fåtal af de ældre med omfattende hjemmepleje, som står på venteliste til en plejebolig. Det kan formentlig ses som et tegn på, at de pågældende ønsker at blive i eget hjem.

Lidt lavere andel af de ældre bor på plejehjem i 2022 sammenlignet med 2019, især blandt de allerældste

Data for hhv. 2019 og 2022



Plejehjem er afgrænset via journallokation og døgnydelsestype og om der er registreret visiteret tid. Andel er beregnet som gennemsnittene for hhv. antal plejeboligborgere og antal borgere på de enkelte alderstrin 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10 de givne år divideret med hinanden. DemensCentrum Aarhus/Skovvangsvej er ikke medtaget nogen af årene.

Grafik: peal@aarhus.dk • Kilde: Sundhed og Omsorgs Faktacenter • Lavet med Datawrapper

2.3 Efterspørgsel efter plejeboliger i perioden 2022-2033

På baggrund af befolkningsprognosen og to forskellige behovsgrader kan der opstilles følgende scenarier for udviklingen frem mod 2033.

Årstal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Samme andel i plejehjem som i 2022	2229	2304	2390	2470	2560	2649	2738	2828	2906	3002	3086
Udvikling ifh. året før		75	86	80	90	89	89	90	78	96	84
Akkumuleret vækst		75	161	241	331	420	509	599	677	773	857
Årlig udvikling i andel i plejehjem for 2022-2033 som for 2019-2022 (med aftagende effekt)	2181	2215	2256	2299	2362	2416	2470	2538	2587	2655	2729
Udvikling ifh. året før		34	41	43	63	54	54	68	49	68	74
Akkumuleret vækst		34	75	118	181	235	289	357	406	474	548

2.4. Plejeboligkapacitet

Kapaciteten af plejeboliger i Aarhus Kommune er sammensat af flere typer boliger:

Boligtype	Antal
Almene kommunale plejeboliger	1907
Kommunale plejehjemspladser	63
Selvejende plejehjem og friplejehjem	272
I alt	2242

MSO råder primo 2023 over 2242 plejeboliger. Hertil kan man lægge et antal plejeboliger, som enten er under opførelse eller alternativt, hvor Byrådet har truffet beslutning om opførelse.

Primo 2023 er der fem sådanne projekter:

- Starupvej i Malling (forventes klar til brug i 2023): 38 plejeboliger
- Friplejehjem i Gellerup (forventes klar til brug i 2023): i alt 64, heraf forventes 47 at blive brugt af borgere fra Aarhus. Det skal bemærkes, at da det er et friplejehjem, har Aarhus Kommune ikke krav på et bestemt antal.
- Hørgården i Risskov: (forventes klar til brug i 2025): 27 plejeboliger.
- Udvidelse af Kløvervangen i Skødstrup (forventes klar i 2025-26): 20 plejeboliger
- Ombygning af Møllestien. Indstillingen fremsendes i juni. De ombyggede boliger forventes klar til brug fra 2026: 38 plejeboliger.

Der er således 170 plejeboliger under etablering udover de eksisterende 2242 plejeboliger. For at sætte kapaciteten i forhold til behovet er det dog nødvendigt at korrigere kapaciteten, da det grundet

praktiske forhold omkring ind- og udflytning i plejebolig ikke reelt er muligt at alle plejeboliger kan være beboet alle dage af året.

Det driftsbudget, der laves for afregning af plejeboligerne, har som forudsætning, at en plejebolig er beboet 351 ud af året 365 dage, dvs. en belægningsprocent på 96,15%. I 2019 var den samlede belægningsprocent for plejeboliger 97,8%, mens den i 2022 var 94,7%. Der er forhold der taler for, at søgningen mod plejeboliger i 2022 var for lav. Det er derfor forudsat, at kapaciteten i alle årene 2023-2033 kan udnyttes svarende til en belægning på de 96,15% som anvendes til budgettet for afregningen.

Ved at tage den kapacitet, der er planlagt at være til rådighed de enkelte år, og sætte i forhold til prognosens beregnede behov for plejeboliger, er det muligt at beregne et evt. yderligere behov for opførelse af plejeboligkapacitet som i tabellen nedenfor:

Årstal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Planlagt kapacitet (ultimo året)	2327	2327	2374	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412
Kapacitet ved belægning 96,15%	2237	2263	2282	2319	2319	2319	2319	2319	2319	2319	2319
Samme andel i plejehjem som i 2022	2229	2304	2390	2470	2560	2649	2738	2828	2906	3002	3086
Akkumuleret vækst	-8	67	108	151	241	330	419	509	587	683	767
Årlig udvikling i andel i plejehjem for 2022-2033 som for 2019-2022 (med aftagende effekt)	2181	2215	2256	2299	2362	2416	2470	2538	2587	2655	2729
Akkumuleret vækst	-56	-22	-26	-20	43	97	151	219	268	336	410

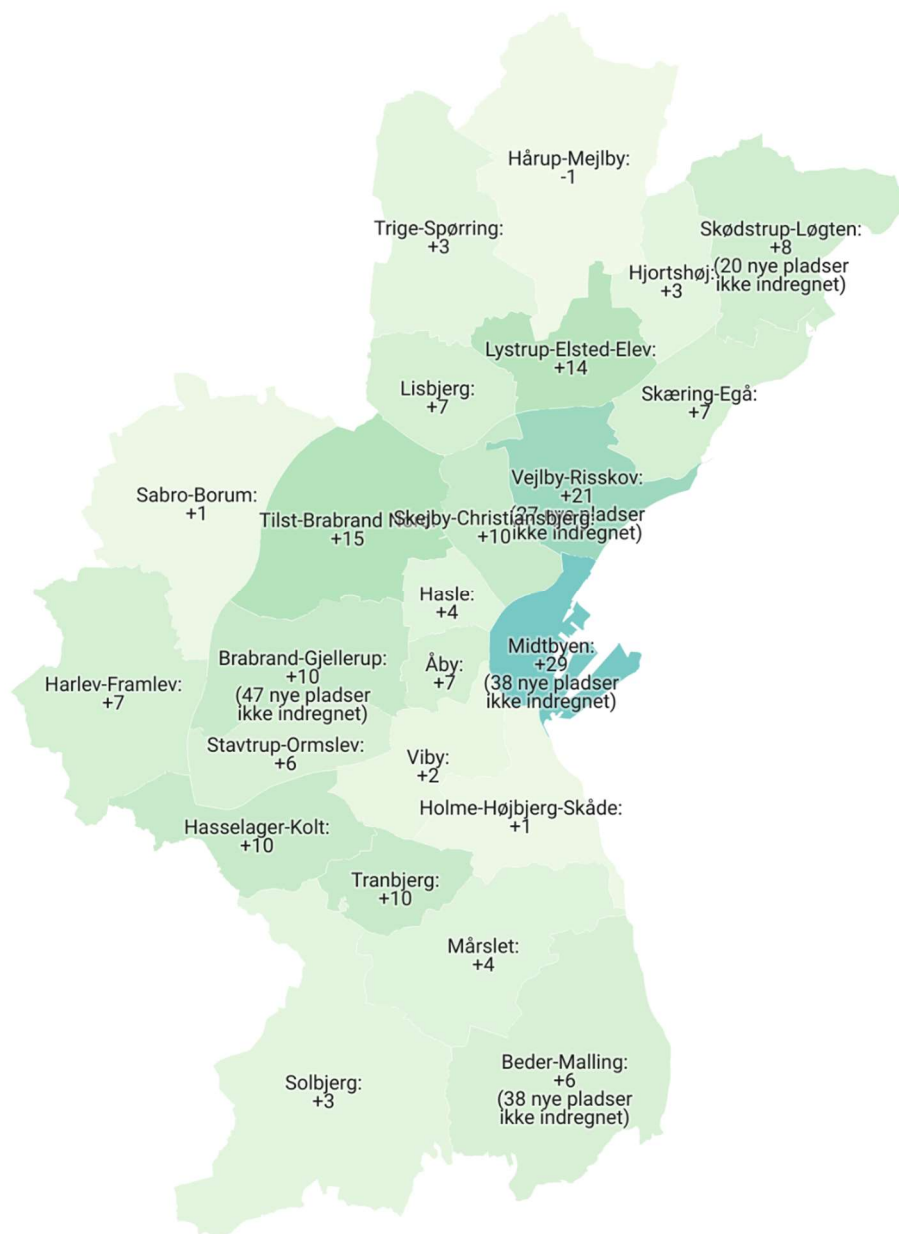
Det fremgår af ovenstående tabel, at stigningen i forventet efterspørgsel er større end den nu planlagte kapacitetsudvidelse. I 2027 vil der således mangle mellem 43 og 241 pladser udover den udbygning der er igangsat - afhængigt af hvilket udviklingsscenarie for plejebenet man ægger til grund. Det tilsvarende underskud af plejeboliger i 2033 er på 410-767 boliger.

Tabellen viser også et kapacitetsoverskud i 2023-2025 i sund-aldringsperspektivet. I den forbindelse skal det dog bemærkes, at kapaciteten sænkes midlertidigt i 2025-2026, hvis Byrådet godkender det foreslåede projekt vedr. ombygning af Abildgården (uddybes på s. 11). Det bør overvejes om der i fremtidige boligplaner skal indarbejdes en mindre overkapacitet, der giver mulighed for genhusning i forbindelse med større renoveringsprojekter. En evt. overkapacitet vil dog have betydning for tomgangsomskostningerne.

I store træk viser tallene, at hvis man tager udgangspunkt i et sund-aldringsperspektiv (som besluttet af Byrådet), så er det ikke store udbygningsbehov de første 4-5 år, men i perioden 2027-2033 vil der være behov for etablering af et nyt stort plejehjem om året.

Hvor meget er det beregnede behov for plejehjemspladser ændret fra 2023 til 2027? (ved fortsat årlig ændring i behov som fra 2019 til 2022 med faldende effekt)

Beregninger på baggrund af Sundhed og Omsorgs afregning til plejeboliger samt Borgmesterens Afdelings Befolkningsprognose 2022

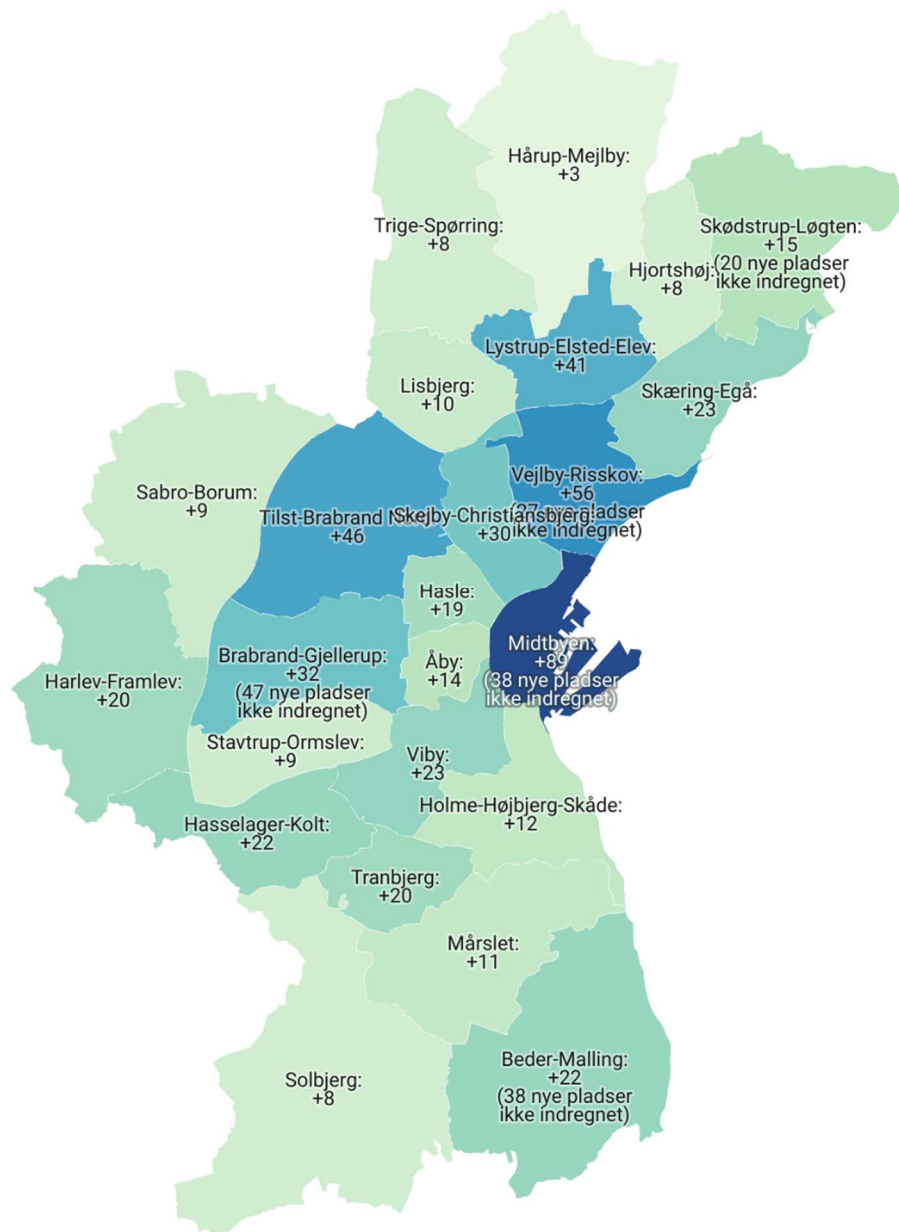


Beregning af plejehjemsbehov: Gennemsnitlige månedlige antal borgere på et alderstrin med plejehjemsafregning i 2022 divideret med antallet af alle borgere på alderstrinnet i 2022 hhv. i 2019. Behovsandelen fremskrives til 2027 med den årlige udvikling i behovsandelen fra 2019 til 2022, hvor effekten af den udvikling falder relativt med 15% om året (pga. efterdønninger af manglende indflytning under Covid-19-restriktionerne i 2020 og 2021). Dernæst ganges hvert alderstrins beregnede behovsandel i 2027 med antallet af borgere på alderstrinnet i 2027 i Befolkningsprognose 2022.

Kort: peal@aarhus.dk • Kilde: Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune • Lavet med Datawrapper

Hvor meget er det beregnede behov for plejehjemspladser ændret fra 2023 til 2033? (ved fortsat årlig ændring i behov som fra 2019 til 2022 med faldende effekt)

Beregninger på baggrund af Sundhed og Omsorgs afregning til plejeboliger samt Borgmesterens Afdelings Befolkningsprognose 2022



Beregning af plejehjemsbehov: Gennemsnitlige månedlige antal borgere på et alderstrin med plejehjemsafregning i 2022 divideret med antallet af alle borgere på alderstrinnet i 2022 hhv. i 2019. Behovsandelen fremskrives til 2033 med den årlige udvikling i behovsandelen fra 2019 til 2022, hvor effekten af den udvikling falder relativt med 15% om året (pga. efterdønninger af manglende indflytning under Covid-19-restriktionerne i 2020 og 2021). Dernæst ganges hvert alderstrins beregnede behovsandel i 2033 med antallet af borgere på alderstrinnet i 2033 i Befolkningsprognose 2022.

Kort: peal@aarhus.dk • Kilde: Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune • Lavet med Datawrapper

Udbygningsmuligheder på baggrund af eksisterende budgetter og beslutninger

De samlede budgetmæssige udbygningsmuligheder er sammensat af flere dele

- Investeringsplan fra 2024-2033. Vedtaget ved BF 2021 og justeret ved BF 2023.
- Provenu fra salg af ældreboliger. Det er besluttet, at 58,9 mio. kr. af salgsprovenuet skal gå til finansiering af nye plejeboliger.
- Tidligere boligplaner indeholder bevillinger til nogle projekter der endnu ikke er realiseret.
- Moderniseringskontoen hos MSO, der primært bruges som bufferkonto i forhold til plejeboliger.
- Indtægter fra salg af kommunal jord/bygninger til etablering af almene afdelinger.
- Finansiering af evt. tomgangsomkostninger i 6 mdr. ved opstart af nye plejeboliger. Forventet niveau er 25.000-30.000 kr. pr. bolig, svarende til 3 måneders husleje.

Det antages at den kommunale omkostning pr. plejebolig er ca. 480.000 kr., der dækker kommunens finansieringsandel på boligen og køb af jord, samt etablering af tilhørende serviceareal fratrukket det statslige servicearealtilskud. Ovenfor nævnte tomgangsfinansiering er ikke indregnet. Det antages desuden, at fremtidige etablerede plejeboliger også vil have en faktisk anvendelse på 96,15%. Tabellen viser at de prioriterede penge giver mulighed for 102 flere plejeboliger end nødvendigt, hvis man tager udgangspunkt i scenariet med sund aldring. Tages der udgangspunkt i et scenarie med en plejetilbøjelighed svarende til 2022, så vil der mangle anlægspenge i 2024 og igen fra 2028 og resten af perioden.

<i>Antal plejeboliger¹</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investeringsplan 24-33	0	0	0	0	0	43	87	130	173	216	257
Salg af ældreboliger	0	0	0	125	125	125	125	125	125	125	125
Aktuel investeringsplan	0	0	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Moderniseringspulje ²	0	0	10	91	91	91	91	91	91	91	91
Samlet	0	0	69	275	275	318	362	405	448	491	532
96,15% anvendelse	0	0	66	264	264	306	348	389	431	472	512
Eks. + planlagt	2237	2263	2282	2319	2319	2319	2319	2319	2319	2319	2319
Total kapacitet	2237	2263	2348	2583	2583	2625	2667	2708	2750	2791	2831
Behov samme andel	2229	2304	2390	2470	2560	2649	2738	2828	2906	3002	3086
Balance (+ = overskud af finansiering)	8	-41	-42	113	23	-24	-71	-120	-156	-211	-255
Behov - sund aldring	2181	2215	2256	2299	2362	2416	2470	2538	2587	2655	2729
Balance (+ = overskud af finansiering)	56	48	92	284	221	209	197	170	163	136	102

¹Det tager tid at etablere nye plejeboliger, og det antages på den baggrund i tabellen at nye plejeboliger kan være klar til indflytning 2 år efter bevillingen er frigivet.

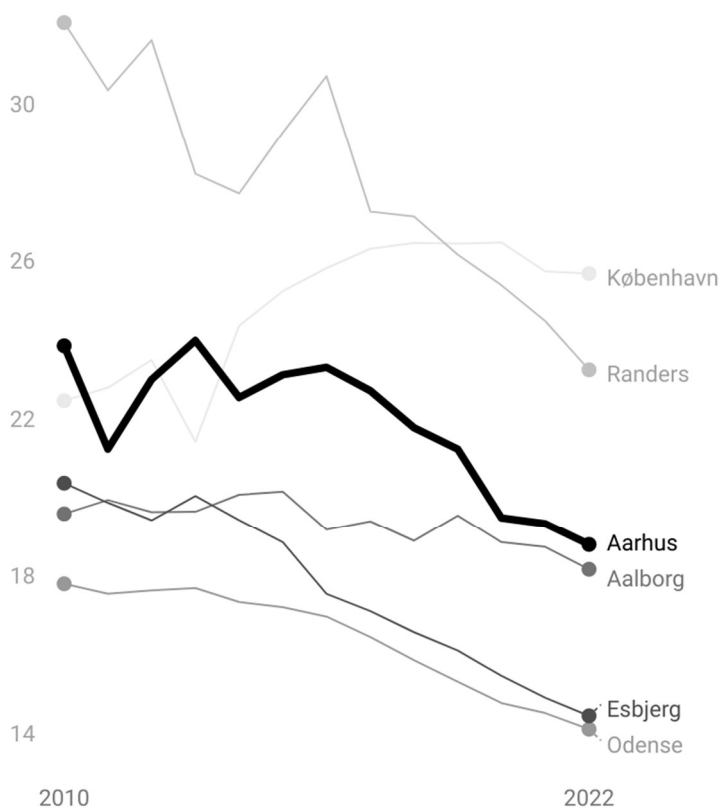
²Moderniseringspuljen bruges hovedsageligt som bufferpulje til boligprojekter for ældre, men anvendes også i nogle tilfælde til andre projekter inden for sundheds- og omsorgsområdet. Den ovenfor anvendte opgørelse illustrerer antallet af plejeboliger, hvis alle puljens midler bruges til dette formål.

2.5 Aarhus Kommune sammenlignet med 6-byerne

Aarhus Kommune har færre plejeboliger set i forhold til antallet af 80+ årige – den aldersgruppe der typisk bor i plejebolig – end København og Randers, men flere end Esbjerg og Odense og omtrent det samme som Aalborg. Alle kommuner, på nær København, har oplevet et fald i plejeboligdækningen i perioden:

Aarhus' plejeboligdækning er gennemsnitlig sammenlignet med 6-byerne

Antal plejehjemspladser (plejehjem, beskyttede boliger, plejeboliger, friplejeboliger) i kommunen pr. 100 80+ årige



Grafik: peal@aarhus.dk • Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken (RESP01) • Lavet med Datawrapper

Data stammer fra Danmarks Statistik og er omfattet af betydelig usikkerhed pga. manglende konsistens i indberetningerne på tværs af tid og sted. Data indikerer dog, at Aarhus hverken har "for mange" eller "for få" plejeboliger.

3. Udbygningsbehov

Byrådet har fastsat et udbygningsbudget med udgangspunkt i en forventning om fortsat sund aldring. Dette scenarie lægges derfor til grund for nærværende udbygningsplan. Samtidig vil Sundhed og Omsorg i forbindelse med kommende boligplaner vurdere, hvorvidt prognoser og øvrige udviklingstendenser peger i retning af, at der er behov for at justere forventninger til scenarieudvikling og budgetmæssige rammer.

For at sikre en afstemt udbygningstakt arbejdes der i to faser, så man kun igangsætter konkrete anlægsprojekter, som skal dække den stigende efterspørgsel de førstkommende år.

Fase 1) Her fokuseres der på udbygningsbehovet frem til 2027/2028. Her arbejdes der med konkrete anlægsprojektet mhp. at sikre det nødvendige antal plejeboliger.

Fase 2) Her arbejdes der alene med arealreservationer og lignende planlægning i forhold til udvidelsesbehovene frem mod 2033. Beslutninger om igangsætning af konkrete projekter, der skal dække behovsudvidelse efter 2027 udskydes til senere boligplaner.

3.1. Fase 1: Konkrete udbygningsprojekter frem mod 2027

Prognoserne peger på, at der i 2027 vil mangle 43 plejeboliger set i forhold til den kapacitet, der forventes at være til rådighed. Den forventede kapacitet udgøres af de nuværende plejeboliger samt 4 projekter, der allerede er igangsat (Malling, Hørgården, Kløvervangen og Fripnejehjem i Gellerup), samt Møllestien der forelægges Byrådet i foråret 2023.

Der er flere ting, der kan have indflydelse på hvilke konkrete projekter der bør igangsættes:

- Udbygningsbehovet er ujævnt fordelt over Kommunen. Af oversigtskortet på s. 6 fremgår det, i hvilke områder af kommunen der frem mod 2027 forventes vækst i behovet for flere plejeboliger. Det skal bemærkes, at kortet bygger på en ensartet beregning af plejebestanden i hvert lokalområde – altså at sandsynligheden for at f.eks. en 85 årig har behov for en plejebolig er ens i alle kommunens områder. Antagelsen holder ikke i praksis, hvorfor kortet alene bør opfattes som vejledende. Desuden er det i praksis ikke muligt at gennemføre en udbygning, der følger behovsstigningen 1:1 i de enkelte lokalområder. Det skyldes at man i udgangspunktet foretrækker at bygge plejeboliger i centre på mindst 50 boliger, da det skaber mere effektive driftsforhold.
- Hvilke konkrete udbygningsmuligheder er til rådighed? Det handler bl.a. om ejerskab og arealreservationer.
- Driftsmæssige overvejelser (rekruttering og fastholdelse af personale, samt etablering af ressourceoptimale enhedsstørrelser. En god driftsøkonomi er vanskeligere ved små plejehjem. Der skal gerne bygges mindst 50-60 plejeboliger i sammenhæng).
- Samlokationsprojekter med øvrige kommunale serviceformål.

- Etablering af privatorganiserede friplejehjem. Her har kommunen ikke samme grad af styring, som ved etablering af kommunale almene plejeboliger. Friplejehjem kan i praksis medvirke til at skabe den nødvendige kapacitet. De mere begrænsede styringsredskaber i forhold til friplejehjem skønnes ikke at være noget problem, så længe Kommunen fortsat har en stor andel af kommunale almene boliger som base.
- Behov for ombygning og renovering af eksisterende plejeboliger. En del af plejeboligerne er af ældre dato, hvorfor det er relevant at indtænke ombygning og modernisering af ikke-tidssvarende boliger.

Ovenstående illustrerer at der er mange faktorer i spil, når der skal udarbejdes konkrete forslag til udbygning og modernisering af plejeboliger.

3.2 Projekter til igangsætning frem mod 2027

Prognoserne peger som nævnt på, at der i 2027 vil mangle 43 plejeboliger set i forhold til den kapacitet, der forventes at være til rådighed efter gennemførelse af de planlagte projekter. MSO foreslår at der dette stigende behov dækkes via følgende to projekter: 1) Ombygning og udvidelse af Abildgårde, 2) Etablering af friplejehjem i Viby. Derudover foreslås det indledende arbejde vedr. omdannelse af det tidligere demenscenter på Graham Bells Vej sat i gang i løbet af 2025.

3.2.1 Abildgården: Ombygning og udvidelse (udvidelse fra 27 til 50 plejeboliger)

Plejehjemmet på Abildgade 9 er opført i 1968 og renoveret i 1993-94. Der er 27 plejeboliger med tilhørende serviceareal. Opgjort i BBR består plejehjemmet af et samlet bygningsareal på 3.448m². I BBR er den gennemsnitlige bolig på 86m² brutto og der er i alt 27 boliger. Derudover har plejehjemmet bygningsmæssig kobling til folkehuset Abildgården og Skovvang.

Grundet skiftende planer for plejehjemmet har større vedligeholdelsesopgaver været udskudt de senere år og bygningen fremstår derfor slidt og trænger generelt til vedligehold. Alene inden for de kommende par år er der blandt andet planlagt en komplet udskiftning af taget, udskiftning af gulve og lofter i fællesarealer, udskiftning af belysning, renovering af elevatorer, indvendig maling samt delvis udskiftning af vinduer og døre. Desuden er beboernes badeværelser utidsvarende og slidte.

MSO foreslår som alternativ til omfattende renovering, at man i stedet nedriver det eksisterende plejehjem samt en del af det eksisterende Folkehus mhp. at opføre 50 nye plejeboliger samt tilhørende servicearealer. Scenariet kræver at den eksisterende boligafdeling i givet fald nedlægges, hvilket forudsætter en beslutning i byrådet. Samtidig skal de nuværende lån i afdelingen betales af kommunen. Teknik og Miljø har oplyst, at projektet forventes at kunne rummes inden for det nuværende plangrundlag.

Der er p.t. afsat projekteringsbevilling på 6,6 mio. kr. til renovering. Ændring af projektet mhp. nedrivning og nybyggeri kan håndteres inden for samme projekteringsbevilling.

Det vil tage ca. 2 år at forberede anlægsarbejdet, hvorefter man kan forvente en byggeperiode på ca. 1,5 år. De nuværende beboere kan således blive boende ca. 2 år efter vedtagelse af boligplanen. Genhusning kan evt. ske i de nye boliger på Hørgården, som forventes klar til ibrugtagning ultimo 2025.

3.2.2. Friplejehjem (OK-Fonden) på Viby bakke: Forventet ca. 45-50 plejeboliger

OK-Fonden har planer om at etablere plejeboliger, seniorboliger mv. på JPs tidligere arealer i Viby. Det sker som en del af et samlet byudviklingsprojekt. Fonden oplyst, at byggeriet f.eks. kan omfatte: 45-50 plejeboliger, 25-30 fleksible handicapboliger, 20-30 seniorboliger og 20-30 boliger-for-livet (selvstændig bolig med nær tilknytning til plejecenter). Et lokalplanforslag er fremlagt for Byrådet i december 2022. Hvis Lokalplanen vedtages forventes de nye boliger klar i 2025-2026.

3.2.3. Omdannelse af Graham Bells Vej 2

DemensCentrum Aarhus flyttede til det nye Skovvang i foråret 2021. Siden har de tidligere rammer omkring demenstilbuddet primært stået tomme. Aktuelt bruges hovedparten af bygningen til indkvartering af ukrainske flygtninge. Signalet fra MSB er dog, at indkvarteringen på Graham Bells Vej forventes udfaset som noget af det første, der fraflyttes når/hvis behovet falder.

Bygningen er opført i 1975. Generelt beskrives bygningen som utidssvarende, hvor boligerne bl.a. er mindre end en nutidig standard. De tekniske installationer er i dårlig stand. En mulighed er at nedrive og bygge nyt. Prognoser for området + naboområder viser udbygningsbehov frem mod 2027.

Graham Bells Vej 2 er udlagt til offentligt formål i kommuneplanrammen. Det vurderes at der umiddelbart kan bygges nye plejeboliger inden for nuværende planmæssige rammer. Hvis man ønsker at tilføje projektet nogle tilkoblede seniorboliger, så vil det kræve justering af plangrundlaget.

Det forberedende arbejde vedr. omdannelse foreslås igangsat i løbet af 2025.

3.4. Omdannelsesprojekter der foreslås analyseret nærmere frem mod næste boligplan.

3.4.1. Egely

Egely på Holmegårdsvej består i dag af 20 almene plejeboliger med serviceareal samt 28 et-rums plejehjemspladser. I perioder kan det være forholdsvis svært at leje et-rums boliger ud. Hvad enten boligerne skal laves om til almene boliger eller bevares som billige serviceareal-boliger kræver det at der afsættes midler. Hvis boligerne skal være almene vil der i de 28 boliger kunne skabes op til 18 to-rums almene plejeboliger. Det sker ved at lægge to eller tre boliger sammen.

Hvad foreslår vi i boligplanindstillingen: Der igangsættes en analyse af, hvorvidt de 20 1-rumsboliger skal ombygges til 2-rumsboliger.

3.4.2. Korttidspladser (Vikærgården/Hørgården)

Det er i en tidligere boligplan besluttet at man skal udvide Vikærgården med 14 korttidspladser. Det er der afsat et budget på 15 mio. kr. til. Der har også været ytret ønske om at flytte de 5 korttidspladser man har placeret rundt omkring i byen til Vikærgården og i så fald er det måske endnu flere vi skal udvide med. Derudover har vi den ubekendte i Hørgården, hvor der på sigt kan etableres korttidspladser i de boliger der har været udlejet som ungdomsboliger af et par omgange. De tomme boliger på Hørgården er p.t. udlejet til MBU til undervisningsformål frem til 2028.

Hvad foreslår vi i boligplanindstillingen: Der udarbejdes en analyse af, hvordan det mest hensigtsmæssigt etableres flere korttidspladser. Samtidig afklares fremtidige ombygningsønsker på Hørgården.

3.4.3. Marselis

Byrådet har besluttet at sælge P.P.Ørumsgade 1-7 m.fl. MSO vil herefter fortsat eje den midterste del af karreen samt de almene boliger på Jyllands Alle. Folkehus Marselis og de beskyttede boliger er stærkt nedslidte. Det langsigtede behov for et folkehus på placeringen er p.t. usikker. En mulighed er at nedrive Folkehus og beskyttede boliger for til gengæld at åbne op for yderligere frasalg af byggeretter samt opførelse af nye plejeboliger.

Hvad foreslår vi i boligplanindstillingen: Der igangsættes en analyse af, hvilken udvikling der skal ske efter beslutningen om frasalg af P.P.Ørumsgade 1-7 m.fl.

3.4.4. Carl Blochs Gade

I dag bruges 37 ud af 76 boliger på Carl Blochs Gade som plejeboliger til yngre pensionister (ikke folkepensionister) Mange med forskellige former for misbrug og en del har været hjemløse. Der er tale om meget ressourcetsvage borgere.

Det er tidligere besluttet, at omkonvertere boligerne på Carl Blochs Gade til ældreboliger, idet de bygningsmæssige rammer kun i begrænset omfang understøtter anvendelse til plejeboliger. Aarhus Kommune har dog et faldende behov for ældreboliger, samtidig med at efterspørgsel efter plejeboliger stiger de kommende år. Det kunne derfor evt. være hensigtsmæssigt at fastholde en del af boligerne som plejeboliger. I givet bør man undersøge muligheden for at etablere personalefaciliteter, køkkener til produktion af mad til beboere, fælles opholds-/spisestuer for beboere, osv. Hvis der skal indrettes fællesarealer skal beslutningen godkendes på et afdelingsmøde. Etablering af fællesarealer vil hæve beboernes nuværende husleje. Desuden skal lånene i de boliger der indrettes til administration indfries. Aktuelt bruges tre boliger til plejehjemmets administration. Det er ønskes fra Ældre & Omsorg at plejeboligerne samles og at ældreboligerne samles. I dag er boligerne blandet mellem hinanden.

Hvad foreslår vi i boligplanindstillingen: Der igangsættes en analyse af hvordan den fremtidige udvikling af Carl Blochs Gade skal være.

3.5. Fase 2: Projekter til senere realisering (senere end 2027)

Sundhed og Omsorg har flere projektideer, der rækker længere frem i tiden.

3.5.1. Areal i Tilst på Tilst Vestervej (51-72 plejeboliger)

MSO har en arealreservation hvor der er plads til i alt 72 plejeboliger. Området er en del af en større lokalplan for området, som formentlig bliver igangsat i 2023. MSO har tidligere fået en projekteringsbevilling og et rådighedsbeløb til at bygge for. Der er afsat rådighedsbeløb til 25 boliger, men det vil formentlig være økonomisk hensigtsmæssigt at etablere 60 boliger på én gang. Projektideen foreslås udskudt til realiseret i forlængelse af kommende boligplan.

3.5.2. Fremtidige plejeboliger i Lisbjerg: (50-100 plejeboliger)

MSO indgår i planerne for Lisbjerggården, hvor man forventes at samle flere kommunale servicetilbud. Lisbjerg er et byudviklingsprojekt med en lang realiseringshorisont. Det samlede udviklingsområde inddeles derfor i fire større etaper samt en erhvervsetape. Prognoserne for befolkningsudviklingen i Lisbjerg viser, at et reelt behov for plejeboliger først ligger en del år ude i fremtiden. På den baggrund indgår Lisbjergprojektet ikke som et af de projekter, der igangsættes med boligplan 2023. Projektet afklares nærmere i kommende boligplan.

3.5.3. Fremtidige plejeboliger i Nye (60 boliger)

MSO planlægger at etablere ca. 60 plejeboliger i et fuldt udbygget Nye. Arealbehovet indgår i MTMs arbejde med kommuneplanrammer for bydelen. Prognoserne peger på et udbygningsbehov i 2030. MSO indgår i arbejde med lokalplan og arealreservation. Derudover afklares projektet nærmere i kommende boligplan.

3.5.4. Fremtidige plejeboliger ved Marienlyst (75-90 boliger)

Marienlyst forventes på sigt at blive en bydel med 12-14.000 beboere, en ny skole, idrætsfaciliteter og et bycenter med butikker og liberale erhverv. I forlængelse heraf må der forventes behov for etablering af 75-90 boliger, hvis kapaciteten skal matche gennemsnittet i kommunen. Arealbehovet indgår i MTMs arbejde med kommuneplanrammer for bydelen. Igangsætning af byudviklingsprojektet ligger nogle år ude i fremtiden. Desuden vil der også her formentlig være en forskydning af behovet for plejeboliger pga. bydelens indledende aldersprofil. Projektet afklares nærmere i kommende boligplan.

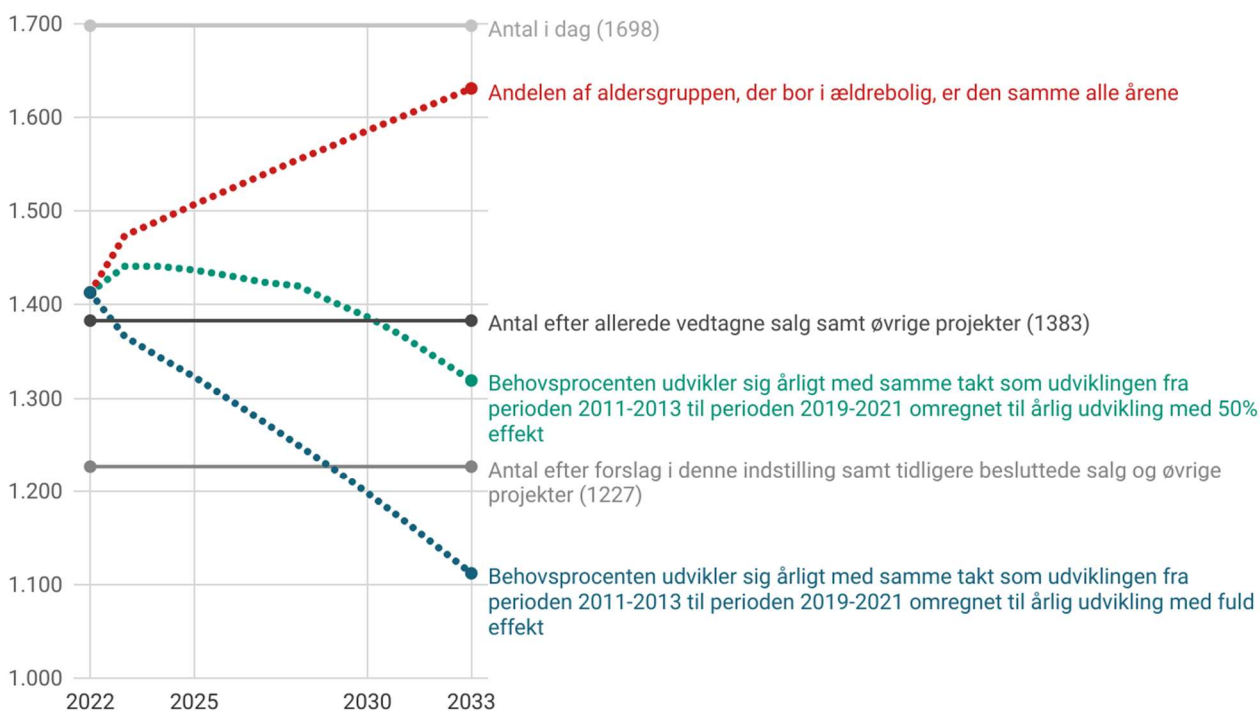
4. Ældreboliger

Sundhed og Omsorg forventer ikke at skulle etablere nye ældreboliger de kommende år. Byrådet har med tre byrådsbeslutninger i perioden 2020-2023 besluttet at sælge 7 boligafdelinger med i alt 387 ældreboliger.

Efter gennemførelse af salgene og øvrige projekter vil Kommune råde over 1238 ældreboliger og beskyttede boliger efter gennemførelse af salg og øvrige projekter. I forbindelse med den politiske behandling af indstillingen blev der fremlagt prognoser for den fremtidige udvikling. Det fremgik at efterspørgslen har været faldende i perioden 2010-2020 i Aarhus og øvrige 6 byer. Den nyeste prognose for det fremtidige behov fremgår nedenfor.

Fremskrivning af behov for ældreboliger i Aarhus Kommune

Ved tre forskellige scenarier (røde, grønne, blå stiplede linjer) og sammenholdt med forskellige niveauer af kapacitet (de tre vandrette linjer)



Grafik: peal@aarhus.dk • Kilde: Bygninger, Sundhed og Omsorg • Lavet med Datawrapper

Hvis tendensen fra 2011-2021 fortsætter, så vil 1238 boliger dække al behovet. Hvis den relative efterspørgsel fremover vil svare til niveauet for 2022, så vil det blive nødvendigt at etablere nye ældreboliger.

Bilag 1) Opsamling på tidligere boligplaner

Boligplan	Projektindhold	Status
Boligplan 2019		
2019	Ingen konkrete projekter. Belysning af udbygningsbehov mhp. håndtering i investeringsplan 2024-2033.	Beslutningen er gennemført.
Boligplan 2017		
2017 Nr. 1	Der bygges 27 plejeboliger med serviceareal i Risskov, Område Nord	Projekt under udførelse. Anlægsbevilling godkendt af byrådet i marts 2023.
2017 Nr. 2	I samarbejde med den selvejende institution Kløvervangen i Skødstrup arbejdes der videre med muligheden for at øge antallet af plejeboliger med op til 20 boliger.	Opgaven ligger hos den selvejende institution Kløvervangen. Projekt afventer lokalplanlægning.
2017 Nr. 3	Der bygges 38 plejeboliger med serviceareal i Område Syd / Beder.	Projekt under udførelse ved Malling Plejehjem.
2017 Nr. 4	28 plejehjemspladser ved Plejehjemmet Thorsgården, Område Midt, reetableres som prisbillige et-rums boliger efter at have været taget ud af driften en årrække og anvendt som ungdomsboliger.	Beslutningen er gennemført.
2017 Nr. 5	Der bygges 25 plejeboliger med serviceareal i Tilst, Område Vest.	Projekt afventer udarbejdelse af plangrundlag. Projektet forventes realiseret i forbindelse med senere boligplan.
2017 Nr. 6	Rammen for byggeriet af DemensCentrum forhøjes grundet funktion som dag- og kompetencecenter.	Beslutningen er gennemført.
2017 Nr. 7	Der tilbygges 15 korttidspladser ved rehabiliteringscenter Vikærgården.	Der er brug for belysning af forskellige udviklingsmuligheder. Håndteres i forlængelse af boligplan 2023.
2017 Nr. 8	24 plejehjemspladser ved Lokalcenter Hørgården, omdannes til korttidspladser (aflastning og udredning) efter at de har været midlertidigt udlejet til kollegiepladser i en periode.	Der er brug for belysning af forskellige udviklingsmuligheder. Håndteres i forlængelse af boligplan 2023.
2017 Nr. 9	Ankersgade 27, Område Marselis, den yderste af blokkene mod Sønder Ringgade, var i Boligplan 2016 foreslået overdraget til MSB. Dette gennemføres ikke.	MSO har fortsat ejerskabet.
2017 Nr. 10	Den helhedsplan for ældreboliger og beskyttede boliger i forbindelse med Lokalcenter Marselis, som blev besluttet i boligplan 2016, igangsættes.	Byrådet har besluttet at sælge Syd 1. Der er brug for belysning af udviklingsmuligheder for den resterende del af karreen. Håndteres i forlængelse af boligplan 2023.
2017 Nr. 11	Der udarbejdes en helhedsplan for ældreboligerne ved Skovvangsvej, Område Christiansbjerg.	Byrådet har besluttet at sælge Nord 1, Nord 2 og 3. Salget er p.t. under forberedelse.

2017 Nr. 12	Der gennemføres en bygningsmæssig afdækning af hvordan ældreboligerne på Møllevangs Allé, Område Christiansbjerg, og Stenvej, Område Viby-Højbjerg, kan bruges fremadrettet.	Byrådet har besluttet at sælge ældreboligerne på Møllevangs Alle. Salget er p.t. under forberedelse. MSO har fortsat ejerskab til ældreboligerne på Stenvej.
2017 Nr. 13	Der udarbejdes tryghedsprojekter for ældreboligerne på Rymarken og Torpevænget, Område Vest.	Ikke gennemført. Torpevænget besluttet solgt. Udvikling for Rymarken afventer kommunens generelle indsats i området.
2017 Nr. 14	Der udarbejdes et mulighedsstudie for ældreboligerne på Hejredalsvej, Område Vest.	Byrådet har besluttet at sælge ældreboligerne på Hejredalsvej.
2017 Nr. 15	Mulighederne for at anvende Malling Plejehjem udredes.	Malling plejehjem udgør base for etablering af 38 nye plejeboliger i Syd, jf. 2017.
Boligplan 2016		
2016 Nr. 1	På Demens- og Hjernecentrum opføres et areal på 1.152 m ² ud af det samlede boligareal på 9.000 m ² med minimum 16 moderne og fleksible korttidspladser samt fælles arealer, og Abildgade 9 ombygges til specialboliger til psykiatriske borgere. Specialboliger på Demens – og Hjernecentrum, tidligere besluttet i Boligplan 2012, opføres som fleksibelt indrettede boliger.	Skovvang er ibrugtaget. Planerne vedr. Abildgade 9 justeres i forbindelse med boligplan 2023.
2016 Nr. 2	Plejehjemspladserne og de beskyttede boliger ved Lokalcenter Møllestien i Område Midtbyen ombygges til 30 tidssvarende plejeboliger med serviceareal, 18 ungdomsboliger og 20 ældreboliger.	Projektforslag justeres via indstilling primo 2023.
2016 Nr. 3	På Carl Blochs gade i Område Midtbyen bevares blok A som plejebolig for yngre misbrugere. De øvrige blokke ændres fortsat gradvist fra plejeboliger til ældreboliger, som bestemt i boligplan 2012.	Konvertering fra plejeboliger til ældreboliger sat i bero, da Kommunen mangler plejeboliger fremfor ældreboliger. I boligplan 2023 igangsættes vurdering af udviklingsmuligheder.
2016 Nr. 4	Ved lokalcenter Havkær i Område Vest bygges lukkede opvarmede gange mellem bygningerne af hensyn til den daglige drift.	Er gennemført
2016 Nr. 5	Nedlukning af 8 utidssvarende boliger på Vidtskuevej 2 i forbindelse med fraflytning.	Boligerne har været planlagt solgt til MSB, men det var ikke muligt at blive enige om pris. P.t. bruges boligerne af både MSO og MSB. (PDP tjekker)
2016 Nr. 6	Sundhed og Omsorg reserverer via betinget forhåndsftale en grund til flere plejeboliger i Område Nord, Skødstrup/Løgten. Grunden reserveres nu for at sikre en attraktiv beliggenhed.	Arealreservation ikke gennemført.
Boligplan 2012 – etape 1		
	Der igangsættes i løbet af 2012 en foranalyse af 200 pleje- og	Forarbejde for Generationernes Hus.

	ældreboliger samt et sundheds- og aktivitetscenter på havnen.	
	Projektet ved Abildgården har hidtil omfattet 70 plejeboliger. Boligplanen lægger nu op til at inddrage ejendommen Skovvangsvej 97, og projektet skal i stedet omfatte nyt demenscenter med 75 boliger samt ca. 50 ordinære plejeboliger.	Forarbejde for Skovvang
	Der foreslås etableret 24 nye plejeboliger i tilknytning til 48 eksisterende plejeboliger på Sandkåsvej 41 som erstatning for det tidligere projekt. Der ønskes bevilling til nedrivning af eksisterende bygninger ved Toftegården, dog undtaget en nyere bygning på Sandkåsvej 39. Det foreslås, at Sandkåsvej 39 i et samarbejde med en boligforening, udbygges til "medborgerskabshus".	De 24 plejeboliger på Sandkåsvej blev henlagt i forbindelse med boligplan 2016 Nr. 39 endte med en udbygning og opgradering af lokalcenter (nuværende Folkehus).
	Det foreslås at modernisere 52 gamle utidssvarende plejehjemspladser ved Sønderskovhus og Hørgården til 26 moderne 2-rums plejeboliger bl.a. fordi det vil give bedre driftsmæssige enheder. Desuden foreslås 30 utidssvarende plejehjemspladser ved Thorsgården ombygget til 14 moderne 2-rums plejeboliger eller eventuelt omdannet til korttidspladser.	Der er etableret 12 plejeboliger ved Sønderskovhus, mens forslag vedr Hørgården blev henlagt ved boligplan 2016 Forslag vedr. Thorsgården henlagt ved boligplan 2016.
	28 plejeboliger i Malling ønskes omdannet til ældreboliger med tilhørende fællesfaciliteter og aktivitetslokaler for området. Sundhed og Omsorgs Boligplan – etape 1 Side 3 af 14	Beslutning senere ændret. Malling Plejehjem udbygges nu.
	14 plejeboliger (Lisbjerghus) Marie Belows Vej 6 omdannes til ældreboliger med tilhørende fællesfaciliteter og aktivitetslokaler for området.	Beslutning ændret. Boligerne stillet til rådighed for til MSB.
	Midler i "Fremsyn for Ældre" til velfærdsteknologi foreslås overført til en KB-bevilling fordelt over årene 2012, 2013, 2014 og 2015. Dette for at kunne agere hurtigt på nye teknologiske tiltag og samtidig lette administrationen.	Beslutning implementeret
2012: etape 2		
	Opførelse af 60 plejeboliger og center i Gellerup	Projekt henlagt i forbindelse med boligplan 2017

	I forbindelse med helhedsplanen for Gellerup, ønskes etableret 60 moderne plejeboliger samt et lokalcenter. Lokalcentret kan også være et fælles sundheds- og aktivitetshus for området.	
	Salg af 20 almene ældreboliger på Marie Belows Vej De 20 almene ældreboliger har ingen fællesfaciliteter- Desuden er der udlejningsproblemer. De ønskes derfor solgt til en boligforening.	Beslutning ændret. Boligerne bruges fortsat som ældreboliger.
	Plejehjemmet Møllegården Det foreslås, at ejendommen sælges.	Ejendommen blev solgt til MSB
	Omdannelse af 49 almene ældreboliger på Torpevænget. Det foreslås, at 49 ældreboliger på Torpevænget omdannes til alternative boformer; f.eks. kombineret kollegium og oldekolle, og at dette sker i takt med fraflytning. Alternativet vil være salg til en boligforening.	Beslutning senere ændret. Torpevænget er nu under salg.
	18 udlejningsboliger ved Kløvervangen Sundhed og Omsorg har 18 udlejningsboliger ved Kløvervangen. På baggrund af det fremtidige boligbehov, ønskes disse almindelige udlejningsboliger afhændet – evt. til en boligforening, eller til de nuværende lejere.	Boligerne er solgt
	75 almene plejeboliger i Carl Blochs Gade De 75 almene lever ikke op til de krav, vi i dag stiller til plejeboliger, herunder fælles ophold, aktivitets- og træningsfaciliteter m.m. Derfor ønskes disse boliger omdannet til almene ældreboliger – altså boliger til folk, der i højere grad er selv-hjulpne.	Beslutningen bekræftet i boligplan 2016, men senere sat i bero pga. overkapacitet af ældreboliger og samtidig mangel på plejeboliger.
	12 almene ældreboliger ved Næshøj I 2007 blev ombygningen af 25 beskyttede boliger færdiggjort. På daværende tidspunkt blev 13 af boligerne klassificeret som plejeboliger og 12 af boligerne som ældreboliger. Boligerne er ens. Med henblik på at opnå en mere optimal driftsenhed, ønskes de 12 ældreboliger omdannet/omdefineret til plejeboliger. Planen er, at dette skal ske i takt med fraflytningen.	Beslutning implementeret
	117 almene ældreboliger og 56 beskyttede boliger ved Marselis 56 beskyttede boliger ombygges med	Området analyseret i forlængelse af senere boligplan. Efterfølgende er Syd

	<p>henblik på alternative boformer; f.eks. kombineret kollegium og oldekolle (En del af de 56 beskyttede kan eventuelt omdannes til korttidspladser/aflastningspladser). Eventuelt skal 117 almene ældreboliger medtages i projektet. MSB ønsker at overtage anvisningsretten til 2 opgange af de almene ældreboliger.</p>	<p>1 besluttet solgt. I boligplan 2023 foreslås nu ny analyse af restejendom.</p>
	<p>Møllevangs Allé, almene ældreboliger MSB ønsker at overtage anvisningsretten til 3 opgange med almene ældreboliger.</p>	<p>Beslutning implementeret</p>
	<p>10 almene ældreboliger, Provstebakken MSB ønsker at overtage anvisningsretten til de 10 almene ældreboliger, Provstebakken. 10 beskyttede boliger, Provstebakken Det foreslås at ejendommen sælges.</p>	<p>Beslutning implementeret</p>
	<p>Frivillighus på Thorsvej i den gamle Elværksbygning. Bygningen er bevaringsværdig og trænger i øvrigt til istandsættelse, men kan blive et glimrende "Frivillighus" for området omkring Sifsgården og Thorsgården. MSO planlægger at købe bygningen af MTM med henblik på istandsættelse til ovennævnte formål.</p>	<p>Ejendommen overtaget og frivillighus er etableret.</p>
	<p>Vikærgården – omsorgshotel: Det foreslås, at kr. 25 mio. kr. fra "Fremsyn for ældre – ekstra servicearealer" afsættes til brug for etableringen af omsorgshotel Vikærgården.</p>	<p>Omsorgshotel blev bygget.</p>
	<p>Velfærdsteknologi i eksisterende almene ældre- og plejeboliger: Det foreslås, at der afsættes 30 mio. kr. til etablering af velfærdsteknologi i eksisterende almene ældre- og plejeboliger. Dette finansieres af midler fra "Fremsyn for ældre – servicearealer og ekstra servicearealer".</p>	<p>Velfærdsteknologisk tiltag gennemført.</p>
	<p>Ændring af personalefaciliteter til også at omfatte brugerrelaterede aktiviteter: Det foreslås, at kr. 2,56 mio. afsættes til brug for omforandring af personalefaciliteter i plejeboligheder til også at omfatte brugerrelaterede aktiviteter.</p>	<p>Formodes gennemført. Ingen bygningsmæssige konsekvenser.</p>