

Indstilling

Til [Klik her for at angive tekst.](#)

Fra [Klik her for at angive tekst.](#)

Dato [Dato for fremsendelse](#)

Boligplan 2023

Antallet af borgere i Aarhus på 80 år og derover forventes at stige med mere end 50% fra 2023 til 2033. Dermed stiger efterspørgslen efter plejeboliger.

1. Resume

Antallet af ældre i Aarhus vokser de kommende 25 år, og det er derfor nødvendigt at etablere nye plejeboliger. Den nødvendige udbygning er allerede i gang med udgangspunkt i tidligere boligplaner. Udover de nuværende 2242 plejeboliger forventes 170 plejeboliger ibrugtaget frem til 2026.

Byrådet har tidligere besluttet, at budgettering og planlægning af den fremtidige plejeboligkapacitet sker med udgangspunkt i et scenarie, hvor man forventer at plejebehovet i fremtiden bliver mindre for hvert alderstrin (sund aldring).

I store træk viser tallene, at hvis man tager udgangspunkt i det perspektiv, så er der ikke udbygningsbehov de første 4 år udover det, der allerede er sat i gang. Men i perioden 2027-2033 vil der være behov for etablering af et nyt plejehjem om året.

Med henblik på at dække efterspørgsel i 2027 foreslås der med denne boligplan at sættes fokus på to projekter: Modernisering og udbygning af Abildgården, samt etablering af et 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.

Endeligt foreslås der igangsat en række analyse af projekter mhp. behandling i kommende boligplan, der forventes forelagt Byrådet i 2025-2026.

2. Beslutningspunkter

At 1) Boligplan 2023 tiltrædes.

At 2) Der oprettes en KB-bevilling på 2 mio. kr. til generelle forundersøgelse og analyser af plejeboligprojekter. Finansiering sker fra moderniseringskontoen.

At 3) Ved ibrugtagning af nye pleje- og ældreboliger finansieres evt. tomgangsomkostninger de første 6 måneder via de af Byrådet afsatte penge til etablering af nye plejeboliger.

At 4) Rådighedsbeløb og bevillinger justeres som angivet i bilag 2.

3. Hvorfor fremsendes indstillingen?

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. 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. Resten af den aarhusianske befolkning vokser kun med 9% i perioden.

4. Hvilken værdi skabes for borgere og samfund?

Boligplan 2023 skaber grundlaget for de kommende års udbygning af kommunens plejeboligkapacitet. Boligplanen er i fin overensstemmelse med Aarhus Kompasset og Fortællingen om Aarhus, hvor der bl.a. sættes fokus på at det skal være plads til alle.

5. Hvad, hvem og hvordan?

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

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.

Byrådet har i forbindelse med budgetforliget for 2021 besluttet, at budgettering (og dermed planlægning) af den fremtidige plejeboligkapacitet sker med udgangspunkt i et scenarie, hvor man forventer at plejebestanden i fremtiden bliver mindre for hvert alderstrin.

Konkret arbejdes der i boligplan 2023 således med en forudsætning om, at tendensen til faldende behovsgrad i årene 2019-2022 fortsætter i perioden frem til 2033.

5.1 Efterspørgsel efter plejeboliger frem til 2033

På baggrund af befolkningsprognosen og den anvendte behovsgrad kan der forventes følgende udvikling af efterspørgslen frem mod 2033.

Årstal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ældre med behov for plejebolig	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

Tabellen viser at der i 2027 vil være 181 flere ældre med behov for en plejebolig, mens det tilsvarende tal for 2033 er 548. Det fremgår af boligplanen s. 4 (bilag 1), at stigningen er på henholdsvis 331 i 2027 og 857 i 2033, hvis man antager at behovsgraden fremover i stedet svarer til tallene for 2022.

5.2 Plejeboligkapacitet

Sundhed og Omsorg råder primo 2023 over 2242 plejeboliger. Hertil kan man lægge et antal plejeboliger, som enten er under opførelse eller 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.

- 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. Byrådsindstilling er fremsendt i juni. De ombyggede boliger forventes klar til brug i løbet af 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. I praksis arbejdes der med en belægningsprocent på 96,15%. På den baggrund er det muligt at beregne det fremtidige behov for opførelse af nye plejeboliger.

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
Ældre med behov for plejebolig	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 43 pladser udover den udbygning der er igangsat, hvis man tager udgangspunkt i et scenarie med sund aldring. I 2033 vil der mangle 410 plejeboliger. De tilsvarende tal i et scenarie uden sund aldring er 241 i 2027 og 767 i 2033 (jf. bilag 1, s. 5)

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

5.3 Udbygningsbehov frem mod 2027

Prognoserne skifter over tid. For at sikre en afstemt udbygningstakt arbejdes der i to faser, så man kun igangsætter konkrete anlægsprojekter, som skal dække den stigende efterspørgsel frem til 2027. Beslutninger om igangsætning af projekter, der skal dække behovsudvidelse efter 2027 udskydes til senere boligplaner.

Prognoserne viser, 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. Sundhed og Omsorg foreslår at der dette stigende behov dækkes via følgende to projekter: 1) Ombygning og udvidelse af Abildgården, 2) Etablering af friplejehjem i Viby.

Abildgården: Ombygning og udvidelse

Plejehjemmet på Abildgade 9 er opført i 1968 og renoveret i 1993-94. Der er 27 plejeboliger med tilhørende serviceareal. Grundet skiftende planer for plejehjemmet har større vedligeholdelsesopgaver været udskudt de senere år og bygningen fremstår derfor slidt og utidssvarende. MSO foreslår at man i 2025 nedriver det eksisterende plejehjem samt en del af det eksisterende Folkehus mhp. at opføre 50 nye plejeboliger samt tilhørende servicearealer.

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. Fonden oplyser, 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.

Derudover foreslås det indledende arbejde vedr. omdannelse af det tidligere demenscenter på Graham Bells Vej sat i gang i løbet af 2025.

5.4 Projekter der skal analyseres nærmere

En række projekter foreslås analyseret nærmere frem mod kommende boligplan:

- Egely: Udvikling og/eller modernisering af 1-rums boliger.
- Korttidspladser m.v. (Vikærgården/Hørgården)
- Marselis: Udvikling af de ejendomme, som beholdes efter salg af P.P. Ørumsgade 1-7 m.fl.
- Carl Blochs Gade: Evt. delvis omdannelse til plejeboliger.

Derudover arbejder Sundhed og Omsorg med langsigtede projektplaner (senere end 2027) i følgende områder:

- Areal i Tilst på Tilst Vestervej (51-72 plejeboliger)
- Fremtidige plejeboliger i Lisbjerg: (50-100 plejeboliger)
- Fremtidige plejeboliger i Nye (60 boliger)
- Fremtidige plejeboliger ved Marienlyst (75-90 boliger)

Prognoserne for efterspørgsel viser, at der ikke er behov for realisering af ovenstående projekter inden for de førstkomende år. Beskrivelse og udvikling af projekterne udskydes derfor til kommende boligplan, der forventes fremsendt i 2025-2026.

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

5.6 Tomgang ved ibrugtagning af nye plejeboliger

Ved ibrugtagning af nye plejeboliger må der forventes en indkøringsfase med tomgang, idet alle boliger almindeligvis ikke udlejes med det samme. I byrådsindstillingen om tomgangsomsomkostninger fra april 2022 fremgik det, at "der fremover skal arbejdes med en differentiering af tomgangsomsomkostninger, således der skelnes mellem tomgang i kørende afdelinger, afdelinger under ombygning, renovering m.v. og nye afdelinger". Tanken er der skal arbejdes på at holde den "almindelige tomgang" i kørende afdelinger inden for budgettet på 6 mio. kr., mens der laves særlige ordninger (dvs. accept af overskridelse) på midlertidig basis til nybyggeri og ombygning.

På den baggrund foreslår Sundhed og Omsorg, at tomgangsomsomkostninger i en indfasningsperiode for nye plejeboliger kan finansieres via de penge, som Byrådet har afsat til etablering af nye plejeboliger de kommende 10 år. Sundhed og Omsorg foreslår, at den midlertidige finansiering skal køre de første 6 mdr. fra skæringsdatoen (for hvornår projektet går fra anlæg til drift). Hvis man forudsætter, at nye plejeboliger ibrugtages gradvist i løbet af de 6 måneder, så vil omkostningen svare til 3 måneders husleje. Sundhed og Omsorg åbner ultimo 2023 38 pladser i Malling. Her vil den særlige tomgangsfinansiering således blive ca. 1 mio. kr.

Udmøntning af finansieringen kan ske i forbindelse med efterfølgende indstilling om forventet regnskab på baggrund af de faktiske tomgangsforhold i opstartsperioden.

6. Høring

Boligplan 2023 har været i høring i perioden 12. juni – 4. august. Der er indkommet x høringsvar...

7. Hvilke ressourcer kræves?

Byrådet har tidligere afsat tilstrækkelige ressourcer til at realisere udbygningen af plejeboliger i et scenarie med sund aldring. Omkostningsniveauet ved anlæg af plejeboliger er styret af Statens rammebeløb for etablering af almene boliger, som almindeligvis reguleres en gang årligt. Det skaber behov for stram styring af byggeprojekterne, da de faktiske

byggeomkostninger de senere år er steget mere end rammebeløbet.

Det antages i boligplan 2023 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. Det skal bemærkes, at det kommunale grundbeløb til almene plejeboliger ikke belaster anlægsloftet, hvorfor det alene er nettoomkostningerne til servicearealer på ca. 260.000 kr. pr. bolig der tælles med.

I boligplanen findes en statusoversigt over projekter, der er vedtaget forbindelse med tidligere boligplaner. I forlængelse heraf er der behov for justering af rådighedsbeløb og bevillinger, idet nogle projekter ikke gennemføres. Samlet set beløber ændringerne sig til 2,6 mio. kr., der foreslås tilbageført til moderniseringskontoen. Se bilag 2 for en detaljeret fremstilling.

I forbindelse med forberedelse af de forskellige projekter er der behov for en bevilling til forudgående analyser og rådgiverhonorarer. Det foreslås på den baggrund afsat en bevilling på 2 mio. kr. kr.

Det er generelt et ønske at plejeboliger opføres så bæredygtigt som muligt. I forbindelse med Byrådets vedtagelse af indstillingen vedr. klimapuljen (28. september 2022), blev det imidlertid besluttet at Kommunens generelle krav på 8 kg CO₂-ækv. /m²/år ikke gælder for alment boligbyggeri. Det blev dog samtidigt bemærket, at Byrådet ønsker at forholde sig til de enkelte projekter mhp. at fastholde et højt ambitionsniveau.

8. Hvordan følges der op?

Sundhed og Omsorg varetager opgaverne vedr. udbygning af plejeboligkapaciteten. Byrådet forelægges indstillinger om de enkelte konkrete anlægsprojekter til godkendelse. Derudover forventes Byrådet forelagt en ajourført boligplan i 2025-2026, hvor udbygningsplanen afstemmes med evt. ændringer af prognoserne.

Kærlig hilsen

Christian Budde
Rådmand

/ Christian Boel
Direktør

Bilag

Bilag 1: Boligplan 2023 - Rapport

Bilag 2: Oversigt over bevillingsmæssige justeringer

Bilag 3 Bevillingsskema

Tidligere beslutninger

- Budgetforlig for 2021. Vedtaget af Byrådet den 07.10.2021. Ved budgetforliget valgte Byrådet at lægge et sund-aldnings-scenarie til grund for den fremtidige budgettering vedr. plejeboliger.
- Boligplan 2019. Vedtaget af Byrådet den 18.12.2019.
- Boligplan 2017. Vedtaget af Byrådet 13.12.2017.

Økonomi og Bygninger

Tlf.: 89 40 20 00

Antal tegn: [Klik her for at angive tekst.](#)

Sagsbehandler: Per Dahl Pedersen

Tlf.: 41 85 80 52

E-post: pdp@aarhus.dk