

# **DAGSORDEN Handicaprådet 2018-2021 d. 12-03-2020**

**Mødedato**   Torsdag d. 12. marts 2020 kl. 16:00

**Mødested**   Mødelokale 204 Tønder Rådhus

## **Indholdsfortegnelse**

Udkast til ny Handicappolitik.....	3
Etablering af ældreboliger på Bargumsvej 4a og 4b.....	4

# **Punkt 1: Udkast til ny Handicappolitik**

00.01.00-P22-3-19

## **Beslutningstema**

Handicaprådet kommenterer på udkast til ny handicappolitik for Tønder Kommune.

## **Sagsfremstilling**

På Handicaprådsmødet i september blev der nedsat en arbejdsgruppe, der skulle arbejde med den nye handicappolitik for Tønder Kommune.

Arbejdsgruppen har på møde den 19. februar arbejdet med de input, der blev givet i forbindelse med det afholdte temamøde den 27. januar, og er efterfølgende klar med et oplæg til politikken. Bilag i form af udkast til politikken følger forud for mødet.

På mødet har Handicaprådet mulighed for at kommentere på arbejdsgruppens oplæg. Politikken sendes efterfølgende videre til Socialudvalget, som sender den i høring.

## **Det indstilles**

at Handicaprådet kommenterer på udkastet til handicappolitikken.

## **Bilag**

Handicappolitik - indledende kladde.doc

## Punkt 2: Etablering af ældreboliger på Bargumsvej 4a og 4b

27.42.00-P00-1-19

### Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen skal i denne sag tage stilling til, om boligerne på Bargumsvej 4a og 4b på Leos Plejecenter fremadrettet skal anvendes som almene ældre- og handicapvenlige boliger. Ligeledes skal der tages stilling til, hvorvidt boligerne skal sælges til en almen boligforening eller forblive i Tønder Kommunes eje.

### Historik

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. november 2019, at lukke de 12 plejeboliger på Leos Plejecenter, Bargumsvej 4a og 4b for at kunne finansiere personaleomkostninger m.m. til de 11 boliger i hovedbygningen på Leos Plejecenter. På samme møde besluttede Kommunalbestyrelsen, at der skulle arbejdes videre med et salg af plejeboligerne til en almen boligforening med henblik på at videreføre boligerne som almene ældreboliger.

Forud for beslutningen den 28. november 2019, havde Sundhedsudvalget behandlet en sag i august 2019, hvor det blev foreslået at nedrive bygningerne på Bargumsvej 4a og 4b pga. et renoveringsbehov og boligernes manglende demensegnethed. Sundhedsudvalget bad dog forvaltningen om at undersøge muligheden for en alternativ anvendelse af bygningerne. I den forbindelse blev det klart, at Tønder Kommune mangler ældreboliger i Tønder By. Kommunen råder over 12 ældreboliger i Tønder By. Der er ingen ledige ældreboliger, og der er 12 personer på venteliste. Det blev derfor foreslået, at boligerne fremadrettet skulle anvendes som almene ældreboliger, og at boligerne skulle sælges til en almen boligforening.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har siden beslutningen arbejdet videre med sagen. I forbindelse med dette arbejde, er det blevet tydeligt, at det er mere fordelagtigt for Tønder Kommune, at fastholde boligerne på Bargumsvej i Tønder Kommunes eje:

- Der vil være en økonomisk fordel ved, at Tønder Kommune fortsætter som ejer.
- Tønder Kommune vil fortsat have råderet over bygningen, hvilket giver en større fleksibilitet, hvis man i fremtiden ønsker en ændret anvendelse af bygningerne.

På baggrund af disse nye oplysninger beskrives to muligheder/scenarier for, hvordan boligerne kan driftes som almene ældreboliger fremadrettet:

1. Boligerne sælges til en almen boligorganisation, som fremadrettet står for udlejningen af boligerne
2. Boligerne forbliver i Tønder Kommunes eje, og Tønder Kommune står fremadrettet for udlejning af boligerne via en boligadministrator.

Leos Plejecenter er belånt med fire indekslån med statslig støtte samt et tillægslån. Der er ikke lovhjæmmel til, at en køber kan overtage lånene. Ved salg vil lånene derfor skulle indfries. Indfrielse af lånene vil koste omkring 8,3 mio. kr. Derudover vil der skulle tilbagebetales 0,180 mio. kr. i beboerindskud. Den samlede udgift ved salg af boligerne udgør derfor ca. 8,48 mio. kr. Det forventes at udgiften til indfrielse af lån vil være større end den indtægt, der kan komme fra salget.

Ved valg af scenarie 2 vil lånene ikke skulle indfries, og de fortsætter som hidtil.

Ved salg til en boligorganisation vil der være krav om, at bygningen skal adskilles fra det øvrige plejecenter, ligesom der vil være udgifter til udmatrikulering og eventuelle brandkrav på ca. 0,3 mio. kr. Hvis Bargumsvej forbliver i Tønder Kommunes eje (scenarie 2), er der ikke krav om adskillelse af bygningerne.

Bargumsvej 4a og 4b står overfor et renoveringsbehov på tag, kviste og nogle af vinduerne. Udgiften hertil er anslået til 1,3 mio. kr. Denne udgift vil skulle lånefinansieres som et tillægslån til ældreboligerne, hvorefter beboerne betaler ydelsen via huslejen. Dette gælder i både scenarie 1 og 2.

Tønder Kommune ejer allerede en række boliger på kommunens plejecentre, blandt andet på Leos Plejecenter. Tønder Kommune har indgået aftale med Boligkontoret Danmark om, at de står for udlejning af disse boliger. Plejeboligerne administreres efter samme lovgivning som almene ældreboliger. Det vil altså ikke være nyt for Tønder Kommune, at være ejer og udlejer af almene ældreboliger, hvis scenarie 2 vælges. Hvis scenarie 1 vælges vil det være den almene boligforening, der som ejer af boligerne også udlejer dem.

Uanset om scenarie 1 eller 2 vælges, vil Tønder Kommune have anvisningsret til de 12 boliger. Anvisningsretten medfører en forpligtigelse til betaling af tomgangshusleje. Hvis boligerne ikke kan lejes ud, er det altså Tønder Kommune, der skal dække udgiften til den manglende husleje uanset, om det er Tønder Kommune eller en boligforening, der ejer boligerne.

Hvis man vælger scenarie 1 vil overdragelsen til en boligorganisation være en meget tidskrævende proces, der let vil kunne strække sig over 6-12 måneder. Hvis scenarie 2 vælges, vil Tønder Kommune blot skulle ændre sin visitationspraksis, så der visiteres til boligerne efter visitationskriterier for ældreboliger frem for visitationskriterier for plejeboliger. Den nuværende boligadministrator vil fortsætte med at stå for den administrative del af udlejning af boligerne.

Scenarie 2 giver Tønder Kommune beslutningskompetence til på et senere tidspunkt at nedlægge boligerne. Hvis man vælger scenarie 1 og senere ønsker at nedlægge boligerne, vil det kræve positiv medvirken fra boligorganisationen og godkendelse af Landsbyggefonden samt Udbetaling Danmark på statens vegne. Dette vil være en længere proces på ca. et år.

Hvis de nuværende beboere på Bargumsvej skal flytte til andre boliger, kræver det samtykke fra beboerne. Hvis scenarie 2 vælges, vil det være nemt for Tønder Kommune, at lade beboerne bo i boligerne som plejeboliger, indtil der sker udskiftning. Plejeboligerne i hovedbygningen vil kunne åbnes i takt med, at boligerne på Bargumsvej overgår til at være almene ældreboliger. Det betyder, at de nuværende beboere kan vælge enten:

- At blive boende i boligen som en plejebolig med hjælp fra det samme personale som idag
- At blive boende i boligen som en ældrebolig med hjælp fra hjemmeplejen og nattevagt fra plejecenteret
- At flytte til en ny plejebolig i hovedbygningen.

Hvis scenarie 1 vælges, formodes det, at samme løsning kan lade sig gøre, da plejeboliger og ældreboliger udlejes efter samme regler, og boligforeningen må være interesseret i at overtager boligerne med de nuværende lejere.

Det arbejde, der er igangsat vedrørende harmonisering af huslejen på Leos Plejecenter, vil pågå og få samme udfald uanset, om scenarie 1 eller 2 vælges. Jf. sag nr. 15. på Kommunalbestyrelsens møde d. 28. november 2019 om "Fremtidig anvendelse af hovedbygningen på Leos Plejecenter." Huslejeharmoniseringen vil blive behandlet i en særskilt sag.

#### Vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående oplysninger, at der er flere fordele for Tønder Kommune ved at vælge scenarie 2, at boligerne forbliver i Tønder Kommunes eje og udlejes via en boligadministrator. Dels er de økonomiske konsekvenser for Tønder Kommune langt mindre i scenarie 2, da der ikke vil være omkostninger i forbindelse med indfrielse af de nuværende lån i boligerne og adskillelse af bygningerne. Dels vil Tønder Kommune ved valg af scenarie 2 fortsat råde 100 % over boligerne, hvilket kan være en fordel, hvis man senere ønsker at nedlægge ældreboligerne. Endelig vil den langstrakte proces i scenarie 1 koste mange administrative ressourcer, ligesom den vil kunne skabe usikkerhed for beboere og pårørende på Leos Plejecenter.

Finansiering af den forestående reovering og udlejning af boligerne vil skulle forgå på samme måde uanset, hvilket scenarie der vælges, da begge forhold er reguleret efter Almenboligloven.

## Økonomi

De økonomiske omkostninger ved scenarierne forventes at være følgende:

- Scenarie 1: Indfrielse af lån og beboerindskud til 8,5 mio. kr. Udgifter til adskillelse af bygningsdele, udmatrikulering og omkostninger 0,3 mio. kr. I alt 8,8 mio. kr. Salgsindtægten vil skulle afklares i et forløb med markedsafklaring, konkurrenceudsættelse og valg af boligorganisatoin, men den forventes at være under det beløb, det koster at indfri lånene, da der er et stort kurstab ved indfrielsen.
- Scenarie 2: Der er ingen udgifter.

Disse omkostninger skal sammenlignes med det oprindelige forslag om indfrielse af lån og nedrivning af Bargumsvej med en samlet investering på 10,457 mio. kr. (beløbet er reguleret i forhold til den tidligere sag, da der skal indfries lån for flere m2 end først antaget).

Hvis man ikke gør noget, vil det medføre udgifter til tomgangshusleje på 0,497 mio. kr. årligt.

Fagchef for Pleje og Omsorg indstiller, 3. februar 2020, pkt. 5:

at boligerne på Bargumsvej 4a og 4b forbliver i Tønder Kommunes eje,  
at der fremadrettet visiteres til boligerne efter visitationskriterierne for ældre- og handicapvenlige boliger,  
at sagen sendes til høring i Ældrerådet,  
at Sundhedsudvalget behandler høringssvaret, og  
at indstillingen videresendes til Økonomiudvalget og Kommunabestyrelsen.

Sundhedsudvalget, 3. februar 2020, pkt. 5:

Indstillingen anbefales med bemærkning om, at sagen også skal til høring i Handicaprådet.

Daisy Dahl deltog ikke i mødet.

## **Lovgrundlag**

Almenboligloven

## **Fagchef for Pleje og Omsorg indstiller,**

at Handicaprådet afgiver høringssvar.

## **Bilag**

Baggrundsnotat Etablering af ældreboliger på Bargumsvej 4a og 4b