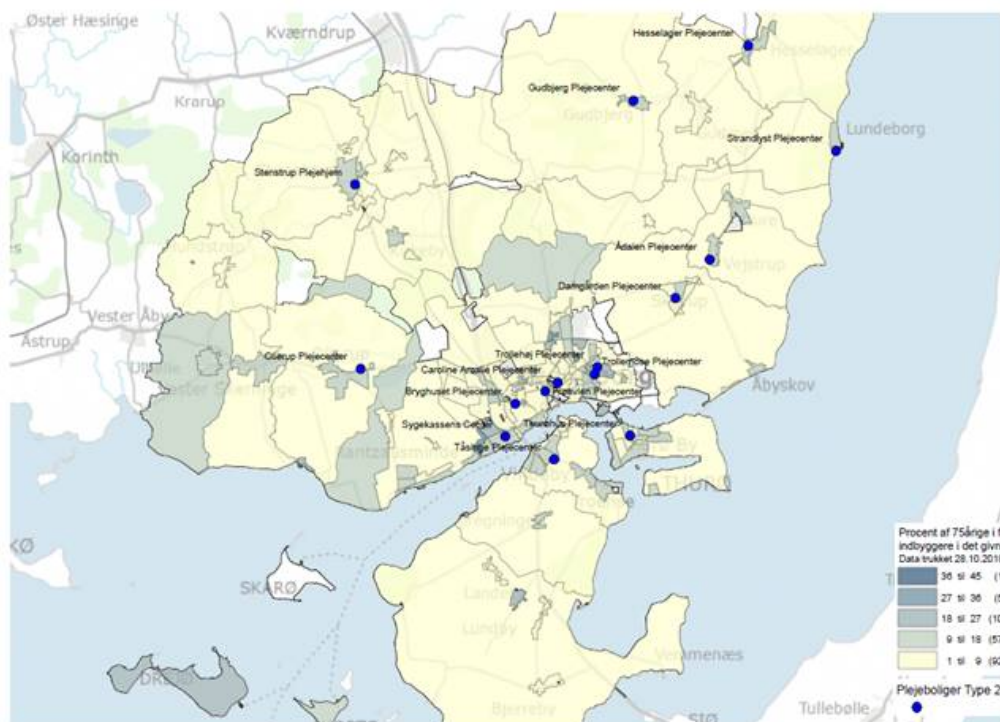


# Boligprognose for ældreområdet i Svendborg Kommune

## 2021-2026



Februar 2021

Acadre sagsnummer.: 21/505

## Indhold

Baggrund .....	3
Opsummering af boligprognosen 2021-2026.....	3
Prognose for udviklingen i behovet for pleje- og demensboliger .....	4
Demografisk udvikling.....	4
Pleje- og demensboliger .....	5
Øvrige boformer.....	7
Ældreboliger.....	7
Gæsteboliger.....	8
Valg af prognoseværktøj/boligmodel.....	9

## Baggrund

Ældreområdet udarbejder årligt en prognose for det fremadrettede behov for pleje- og demensboliger. En årlig prognose muliggør, at der målrettet arbejdes med at der hverken er under- eller overkapacitet af pleje- og demensboliger. Der holdes ligeledes øje med udviklingen i behovet for ældre- og gæsteboliger. Kernen i arbejdet med boligprognosen er at sikre, at Svendborg Kommune har det relevante antal boliger og kan overholde plejeboliggarantien.

Boligprognosen er deskriptiv forstået på den måde, at den på baggrund af data angiver et estimat for det fremadrettede pleje- og demensboligbehov. Der tages dermed ikke stilling til, hvordan boligprognosen skal udmøntes i konkrete tiltag.

Boligprognosen for 2021-2026 skal ses i tæt sammenhæng med sidste års boligprognose for 2020-2025 og det efterfølgende arbejde med konkrete anbefalinger kapacitetsændring af plejecenterstrukturen. Boligprognosen skal derfor ses i sammenhæng med følgende materiale:

- Masterplan - Fremtidens Ældrelev, marts 2019
- Kortlægning af Svendborg Kommunes plejecenterstruktur, november 2018
- Styregruppen vedr. Boformers afrapporteringsnotat efteråret 2019

Materialet skal ses i en helhed og give Social- og Sundhedsudvalget et dybdegående og kvalificeret grundlag at træffe beslutning om en fremtidig kapacitetstilpasning af plejecenterstrukturen på.

I det følgende vil boligprognosen først blive opsummeret, hvorefter den foldes ud i afsnit vedr. pleje- og demensboliger, gæsteboliger samt ældreboliger. Til sidst i boligprognosen findes en metodisk beskrivelse af prognosemodellen.

## Opsummering af boligprognosen 2021-2026

Opsummerende peger boligprognosen for 2021-2026 på følgende punkter:

- **Plejeboliggarantien udfordres fra 2025:** Administrationen forventer, ligesom ved prognosen for 2020, at der uden ændringer i plejeboligkapaciteten vil være udfordringer med at overholde plejeboliggarantien fra 2023. De kommende fem år forventes et behov for yderligere ca. 55 pleje- og demensboliger.
- **Fleksibel boligmasse ift. konvertering af gæste- og ældreboliger:** Den eksisterende boligmasse giver mulighed for at op- og nedjustere i forhold til antal plejeboliger ved at konvertere eksisterende gæste- og ældreboliger. Der er dermed en fleksibilitet i boligmassen, der kan tages i brug i tilfælde af, at Ældreområdet i en periode udfordres på at overholde plejeboliggarantien. En fleksibel boligmasse er fagligt såvel som strategisk hensigtsmæssig fremadrettet.
- **Ældreboliger fremadrettet:** Der er en faldende efterspørgsel efter ældreboliger. Den faldende efterspørgsel er særligt i de områder, hvor den kollektive trafik er mindre god, hvor indkøbsmulighederne er dårlige eller hvor der ikke er center- eller andre fællesaktiviteter. Der er derfor igangsat initiativer for at udfase dele af ældreboligmassen mhp. at reducere tomgangsudgifterne. Der er tale om initiativer på Gemalvænget i Kirkeby, Hostrupvej i Stenstrup og Lyøvej i Svendborg By.

- **Gæsteboliger fremadrettet:** Projektet "Akutplads i eget hjem" har i et vist omfang reduceret behovet for gæsteboliger. Omvendt forventes opgaveglidningen fra region til kommune ift. kortere indlæggelsestid betyde et øget behov for gæsteboliger. Forventningen er at der fremadrettet samlet set vil være et øget behov for gæsteboliger. Med åbningen af otte nye gæsteboliger på Aldersro i foråret 2020 er der på nuværende tidspunkt ikke anledning til at etablere yderligere gæsteboliger.

## Prognose for udviklingen i behovet for pleje- og demensboliger

På baggrund af KL's prognosemodel har administrationen beregnet behovet for pleje- og demensboliger fremadrettet. I prognosen er der ikke skelnet mellem pleje- og demensboliger, dels fordi det er en yderligere usikkerhedsfaktor ift. prognosen, dels fordi det er praksis at bygge og ombygge plejeboliger så de er demensvenlige, og kan konverteres til demensboliger.

Det vurderede behov for pleje- og demensboliger i perioden 2021-2026 fremgår af tabellen nedenfor. Der er fortsat behov for ca. 40 boliger frem til 2025 som sidste års boligprognose viste. Der forventes yderligere behov for ca. 15 boliger i 2026 for at kunne imødekomme plejeboliggarantien.

2021-prognosen understøtter 2020-prognosens konklusioner, og der er derfor ikke nogen større afvigelser fra sidste år ift. forventningerne.

**Prognose for pleje- og demensboligbehov 2021-2026**

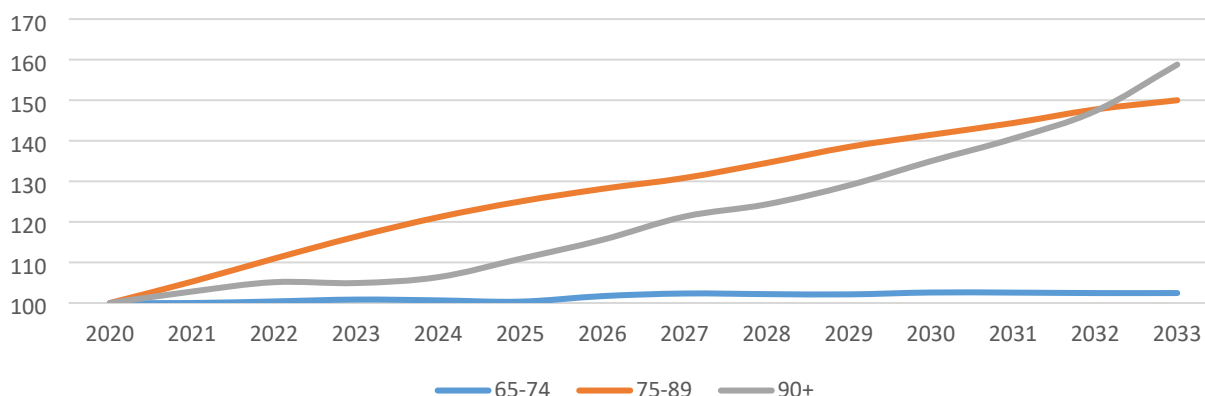
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Boligbehov</b>	Kapacitet	Kapacitet	Behov for ca. 10 boliger	Behov for ca. 20 boliger	Behov for ca. 10 boliger	Behov for ca. 15 boliger

Der vil være kapacitetsmangel fra 2023. I perioden 2023-2026 forventes det, at der samlet set skal etableres ca. 55 plejeboliger for at kunne overholde plejeboliggarantien. Udviklingen i plejeboligbehovet ændrer dermed ikke ved 2020-boligprognosens konklusion om, at en kapacitetstilpasning af plejecenterstrukturen kan ske gradvist i faser. Ved en gradvis udvidelse af plejeboligkapaciteten er der mulighed for i forbindelse med de kommende års boligprognose løbende at vurdere, hvor mange boliger der reelt set er behov for at udvide med.

## Demografisk udvikling

Den væsentligste faktor for pleje- og demensboligbehovet fremadrettet er den demografiske udvikling. Stigningen i den ældre del af befolkningen er mest markant i aldersgrupperne 75-89 og 90+ år.

### Befolkningsprognose for Svendborg Kommune (2020 = indeks 100)



Den gennemsnitlige alder for borgere i pleje- og demensboliger er på godt 80 år. Udviklingen i den ældste del af befolkningen har derfor stor betydning for pleje-, demens- og gæsteboligområdet og i mindre grad ældreboligområdet. Der sker en ret markant stigning i aldersgruppen 90+ fra 2024, hvilket forventeligt vil have stor betydning for behovet for pleje- og demensboliger fremadrettet.

## Pleje- og demensboliger

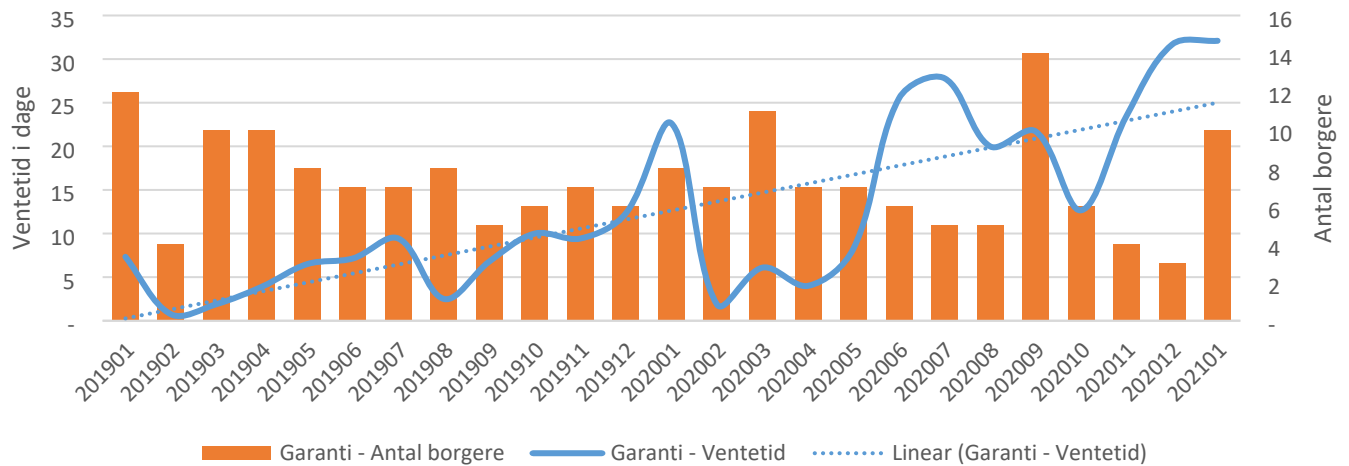
Der er aktuelt 541 pleje- og demensboliger i Svendborg Kommune. Det fordeler sig på 18 plejecentre og på 370 plejeboliger og 171 demensboliger.

### Udviklingen i ventetid på garantiventelisten

Som følge af plejeboliggarantien skal Svendborg Kommune kunne stille en plejebolig til rådighed inden for 60 dage fra borgeren er blevet bevilliget en.

Den gennemsnitlige ventetid har i 2020 svinger en hel del, fra 2 dage i gennemsnit i februar til 32 dage i december. Tendensen er dog tydelig set over et 2-årigt perspektiv, hvor der ses en stigning i den gennemsnitlige ventetid på garantiventelisten – ligesom prognosen har vist. Det er dog stadig muligt at tilbyde borgerne bolig inden for 60 dage.

### Gennemsnitlig ventetid og antal borgere på garantiventelisten

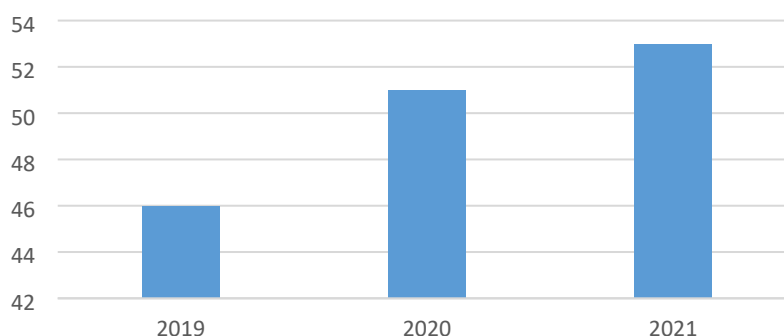


### Nettotilflytning af plejeboligbeboere

Svendborg Kommune har nettotilflytning af plejeboligbeboere, hvilket vil sige, at vi sælger flere boliger til andre kommuner end vi køber af andre kommuner. Med andre ord er det populært at flytte til Svendborg Kommune, når tiden er inde til at flytte i plejebolig. Det er på sin vis positivt at Svendborg Kommune tilvælges, men det udfordrer også planlægningen af boligkapaciteten.

Det er svært at forudsige udviklingen fremadrettet. Der er dog de seneste par år sket en stigning i antallet af borgere, der søger et plejecenter i Svendborg Kommune. Sammenholdes denne udvikling med en generelt aldrende befolkning på landsplan, så må forventningen være at der fremadrettet vil komme flere udenbysborgere til plejecentrene i Svendborg Kommune.

### Antal udenbysborgere i plejecenter i Svendborg



### Plejecentrenes efterspørgsel

Borgere der søger et specifikt plejecenter, står på den specifikke venteliste og er ikke omfattet af plejeboligarantien på 60 dage. Den specifikke venteliste kan ses som en indikation af, hvor efterspurgt plejecentrene er.

De 10 mest efterspurgte plejecentre ligger i midtbyen, på Thurø og Tåsinge, hvilket også understøttes af tidligere flyttemønsteranalyser.

Leverandør navn	Geografisk placering	Rangering af mest ansøgte plejecentre pba. aktuel venteliste*
<b>Thurøhus</b>	Midtby og øerne	1
<b>Tåsinge Plejecenter</b>	Midtby og øerne	2
<b>Trollehøj Plejecenter</b>	Midtby og øerne	2
<b>Svendborg Friplejehjem</b>	Midtby og øerne	3
<b>Trollemosen Plejecenter</b>	Midtby og øerne	4
<b>Damgården Plejecenter</b>	Øst	5
<b>Bryghuset &amp; Bryggerlunden</b>	Midtby og øerne	6
<b>Stenstrup Plejecenter</b>	Vest	6
<b>Frøavlens Plejecenter</b>	Midtby og øerne	7
<b>Ollerup Plejecenter</b>	Vest	8
<b>Gudbjerg Plejecenter</b>	Øst	9
<b>Vindeby Pilevej</b>	Midtby og øerne	9
<b>Caroline Amalielund</b>	Midtby og øerne	9
<b>Hesselager Plejecenter</b>	Øst	9
<b>Ådalen Plejecenter</b>	Øst	9
<b>Strandlyst</b>	Øst	10
<b>Aldersro</b>	Midtby og øerne	10

\*I tilfælde af at der er lige mange ansøgere får plejecentrene samme nummer i rangeringen.

### Plejecentrenes placering og demografi

I det følgende ses en oversigt over hvordan de 75+ årige borgere fordeler sig i kommunen sat i relation til hvor mange plejeboliger, der er i det pågældende lokalområde. I forhold til planlægning af plejeboliger fremadrettet kan tabellen sammen med den ovenstående tabel give en indikation af i hvilke dele af byen, der er mest behov for plejeboliger. Det skal desuden ses i relation til de flyttemønsteranalyser der tidligere er foretaget. Analyserne pegede på, at det langt fra er reglen, at borgerne vælger det nærmeste plejecenter, dog med undtagelse af borgerne i Midtbyen, der som hovedregel vælger et bynært plejecenter.

Område	Antal borgere 75+ år i 2020	Antal borgere 75+ år i 2025	Plejecentre 2021	Plejecenterpladser 2021
<b>Midtby og øerne</b>	<b>4.522</b>	<b>5.575</b>	<b>11</b>	<b>355</b>
<b>Vest</b>	<b>935</b>	<b>1.085</b>	<b>2</b>	<b>68</b>
<b>Øst</b>	<b>952</b>	<b>1.080</b>	<b>5</b>	<b>118</b>
<b>Hovedtotal</b>	<b>6.409</b>	<b>7.739</b>	<b>18</b>	<b>541</b>

## Øvrige boformer

Ældreboliger og gæsteboliger er ligesom pleje- og demensboliger på hver sin måde centrale på ældreområdet. Det fremadrettede behov for ældre- og gæsteboliger prognosticerer ikke på samme måde som det er tilfældet for pleje- og demensboliger.

For ældreboligerne vurderes behovet fremadrettet i forhold til blandt andet udviklingen i antallet af borgere, der søger en ældrebolig samt i forhold til den generelle udvikling i udbuddet af ældre- og handicapvenlige boliger. For gæsteboligerne vurderes behovet i forhold til den demografiske udvikling samt forventninger til flere komplekse borgere, blandt andet som følge af opgaveglidning fra region til kommune.

## Ældreboliger

Det er ikke nyt at efterspørgslen på ældreboliger er faldende, særligt i de områder, hvor den kollektive trafik er mindre god, hvor indkøbsmulighederne ikke ligger lige i nærheden eller hvor der ikke er center- eller andre fællesaktiviteter. Samtidig er der en stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber, som i det store hele henvender sig til samme målgruppe. I de kommende år etableres der en række seniorbofællesskaber. I sidste års boligprognose blev der kortlagt igangværende eller planlagte seniorbofællesskaber. Administrationen har ikke til dette års boligprognose lavet en lignende kortlægning, men forventningen er fortsat, at følgende tiltag bliver realiseret i en eller anden udstrækning:

- 9 lejligheder i den gamle amtsmandsbolig på Tvedvej
- 14-16 seniorboliger på tidligere Skårup Seminarium
- 74 lejligheder på Søkildevej
- 28 seniorboliger ved Gl. Nyby, Tåsinge
- Ca. 40 seniorboliger på tidligere Kogtved Søfartsskole
- 7 seniorboliger på Teglværksvej, Gudbjerg.
- 8 boliger (evt. seniorboliger) på Gammel Nybyvej 42

Samlet set er der ca. 180 seniorboliger i støbeskeen, og det er dermed forventningen, at efterspørgslen efter ældreboligerne vil falde yderligere.

Ligeledes vil udviklingen i antallet af nybyggede, almennyttige boliger og andelsboliger øge udbuddet af boliger, der i en vis udstrækning kan henvende sig til samme målgruppe som ældreboligerne gør.

Det er forventningen, at disse boligformer i et vist omfang kan erstatte efterspørgslen efter særligt ældreboligerne uden centerfaciliteter.

Der betales tomgangshusleje for boligerne når de står tomme. Når det bliver sværere at få afsat ældreboligerne, vil tomgangshuslejen derfor naturligt stige. Der har særligt været udfordringer med at udleje ældreboliger på Gemalvænget i Kirkeby, men også på Hostrupvej i Stenstrup og Lyøvej i Svendborg By.

På Gemalvænget er Domea, der ejer boligerne, i gang med at renovere flere af boligerne med henblik på udlejning til familieboliger. De første er allerede renoveret og udlejet.

Med hensyn til ældreboligerne på hhv. Hostrupvej og Lyøvej er der lavet en aftale med Socialområdet om, at de overtager boligerne successivt ifm. fraflytning.

Der er derfor sat skub i udfasningen af dele af ældreboligmassen, så udgifterne til tomgangshusleje kan reduceres.

## Gæsteboliger

Gæsteboligerne udgør på den ene side en central del af det rehabiliterende og genoptrænende arbejde på ældreområdet, og på den anden side understøtter de arbejdet med terminale borgere.

Gæsteboligerne er midlertidige boliger, der primært henvender sig til følgende borgergrupper:

- 1) Borgere, der er udskrevet fra hospitalet og som har brug for rehabilitering
- 2) Borgere, der ikke kan være i egen bolig i en periode
- 3) Pårørende, der har brug for aflastning
- 4) Borgere i den terminale fase.

Det nye gæsteboligafsnit på Aldersro blev i foråret 2020 indviet. Der blev med det nye afsnit etableret otte nye gæsteboliger så den samlede gæsteboligkapacitet er på 47 boliger.

Projektet "Akutplads i eget hjem" har kørt siden april 2019 og er ved udgangen af 2020 afsluttet i sin projektform. Der arbejdes nu på en evaluering og en business case, der skal bringes op til politisk drøftelse i løbet af foråret 2021 med henblik at træffe beslutning om, hvorvidt og i hvilket omfang projektet skal gøres permanent. Projektet har bl.a. taget noget af trykket fra gæsteboligerne, idet det er muligt at give borgerne intensiv hjælp i eget hjem i stedet for i en gæstebolig. Beslutes det at gøre projektet permanent, vil det sikre en fortsat understøttelse af gæsteboligerne.

Den generelle udvikling i det nære sundhedsvæsen og den generelle opgaveglidning fra regionerne til kommunerne betyder et øget pres på gæsteboligerne, idet der forventeligt vil komme flere komplekse borgere som følge af hurtigere udskrivning fra sygehusene.

Med ændringen i taksten for færdigbehandlede somatiske patienter der trådte i kraft i 2017, har Svendborg Kommune desuden et økonomisk incitament til at sikre, at borgerne ikke ligger færdigbehandlede på sygehusene. Der vurderes alt andet lige at øge behovet for gæsteboliger.

Som situationen er i dag, er der ikke grundlag for at etablere flere gæsteboliger end dem, der allerede er politisk besluttet. De forskellige tendenser skitseret ovenfor gør dog, at behovet for gæsteboliger også fremadrettet vil blive fulgt nøje.

## Valg af prognoseværktøj/boligmodel

For at prognosticere behovet for pleje- og demensboliger fremadrettet har administrationen valgt at anvende en plejeboligmodel, der er udarbejdet af Kommunernes Landsforening (KL). Modellen er blevet kvalificeret på baggrund af Svendborg Kommunes forhold ved at tilføje data fra Nexus samt anvende Svendborg Kommunes egen befolkningsprognose. Ved at anvende egne data er det muligt at få et mere retvisende billede af udviklingen.

Modellen medregner en række faktorer, herunder:

- Behovsgrader i kommunen (antal borgere ud af den samlede befolkning, der har et pleje- eller demensboligbehov)
- Forventet ændring i behovsgrader
- Tomgang ved fraflytning i pleje- og demensboliger og eventuelle ændringer heri
- Forventet andel på garantiventelisten
- Gennemsnitlig periode med pleje- eller demensboligbehov

- Planlagte ændringer i plejeboligkapaciteten (eksempelvis konvertering af plejeboliger til gæsteboliger)

Forskellige tendenser trækker i både op- og nedadgående retning i forhold til behovet for pleje- og demensboliger fremadrettet.

#### Opadgående retning

- Flere borgere med kroniske sygdomme såsom demens, kræft og KOL.
- Flere opgaver flyttes fra hospital til kommune

#### Nedadgående retning

- Flere raske leveår, også kaldet "sund aldring", udskyder behovet for pleje, men hvor meget eller hvor lidt dette slår igennem er der stor usikkerhed om.
- Flere borgere ønsker at blive i eget hjem til det sidste, og fravælger derfor plejeboligerne