



# Boligprognose for ældreområdet i Svendborg Kommune

## 2025-2029



Februar 2025

Acadre sagsnummer.: 24/24303



## Indhold

1. Baggrund .....	3
2. Opsummering af boligprognosen 2025-2029.....	3
3. Prognose for udviklingen i behovet for pleje- og demensboliger.....	4
4. Demografisk udvikling.....	5
5. Pleje- og demensboliger .....	5
5.1 Udviklingen i ventetid på garantiventelisten .....	5
5.2 Nettotilflytning af plejeboligbeboere .....	6
6. Øvrige boformer .....	7
6.1 Ældreboliger.....	7
6.2 Gæsteboliger .....	8
7. Valg af prognoseværktøj/boligmodel.....	8

# 1. 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 samtidig øje med udviklingen i behovet for ældre- og gæsteboliger. Kernen i arbejdet med boligprognosen er at sikre, at Svendborg Kommune har det rette 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 2025-2029 skal ses i sammenhæng med de politisk vedtagne boligændringer i de kommende år:

- 1) Nedlukning af Caroline Amalielund Plejecenter i 2027. Plejecentret har 22 boliger i alt fordelt på 16 pleje- og demensboliger og 6 gæsteboliger.
- 2) Etablering af Sofielund Plejecenter i Tankefuld med 48 boliger, hvoraf 22 af boligerne er erstatningsboliger for Caroline Amalielund Plejecenter. Det nye plejecenter forventes indflytningsklar 2. kvartal 2027.
- 3) Hesselager Plejecenter lukkes som fra plejecenter medio 2026. Der er 20 plejeboliger og 3 gæsteboliger.
- 4) Tilbygning på Ollerup Plejecenter med 12 demensboliger. Boligerne er erstatningsboliger for Hesselager Plejecenter, og forventes at stå klar ultimo 2025.
- 5) Ombygning af Bryghuset, hvor 9 ældreboliger omdannes til 9 demensboliger. Boligerne er erstatningsboliger for Hesselager Plejecenter. De ombyggede boliger på Bryghuset forventes at være klar til indflytning 1. kvartal 2026.
- 6) Omdannelse af 8 demensboliger på Aldersro Plejecenter til 8 gæsteboliger. Gæsteboligerne er erstatningsboliger for hhv. Caroline Amalielund Plejecenter og Hesselager Plejecenter.

Boligprognosen skal også ses i relation til "Masterplan - Fremtidens Ældreliv", der danner rammen for udviklingen på boligområdet.

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

## 2. Opsummering af boligprognosen 2025-2029

Opsummerende peger boligprognosen for 2025-2029 på følgende punkter:

- **Ikke behov for udvidelse af plejeboligkapaciteten:** På baggrund af boligprognosen forventer administrationen at plejeboliggarantien<sup>1</sup> kan overholdes inden for denne prognoseperiode. Der er derfor ikke behov for at træffe beslutning om udvidelse af plejeboligkapaciteten.

---

<sup>1</sup> Er man som borger visiteret (godkendt) til en plejebolig, kommer man på den generelle venteliste (garantiventelisten), medmindre man har specifikke ønsker til plejecenter. Kommunen har herefter to måneder til at tilbyde en plejebolig.

- **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 plejeboligarantien. En fleksibel boligmasse er fagligt såvel som strategisk hensigtsmæssig fremadrettet.
- **Ældreboliger fremadrettet:** Efterspørgslen på ældreboliger falder fortsat. 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. Administrationen har derfor særlig opmærksomhed på disse boliger mhp. at reducere tomgangsudgifter.
- **Gæsteboliger fremadrettet:** Svendborg Kommune har i alt 49 gæsteboliger. Regionen vil skulle overtage dele af boligmassen i forbindelse med den kommende Sundhedsreform. Det vurderes at der er tilstrækkelig kapacitet på området i de kommende år.

### 3. 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 2025-2029 fremgår af tabel 1 nedenfor, hvor også nedenstående politisk vedtagne boligændringer er medregnet.

Det generelle billede både i Svendborg Kommune og på landsplan er, at der ses et fald i andelen af borgere med behov for pleje- og demensbolig – det der kaldes for "behovsgrader". Da der er befolkningstilvækst, særligt i den ældre aldersgrupper, betyder det at der fortsat er stigning i *antallet* af borgere med behov for pleje- og demensboliger. Men antallet af borgere med behov følger ikke på nuværende tidspunkt befolkningsudviklingen, hvormed *andelen* er faldende. Reduktionen i behovsgraderne kan bl.a. tilskrives sund aldring.

**Tabel 1. Prognose for pleje- og demensboligbehov 2024-2028**

År	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Boligbehov</b>	Kapacitet	Kapacitet	Kapacitet	Kapacitet	Kapacitet

Med de allerede besluttede boligændringer er det administrationens vurdering, at der vil være tilstrækkeligt med pleje- og demensboliger i denne prognoseperiode i forhold til at kunne overholde plejeboligarantien.

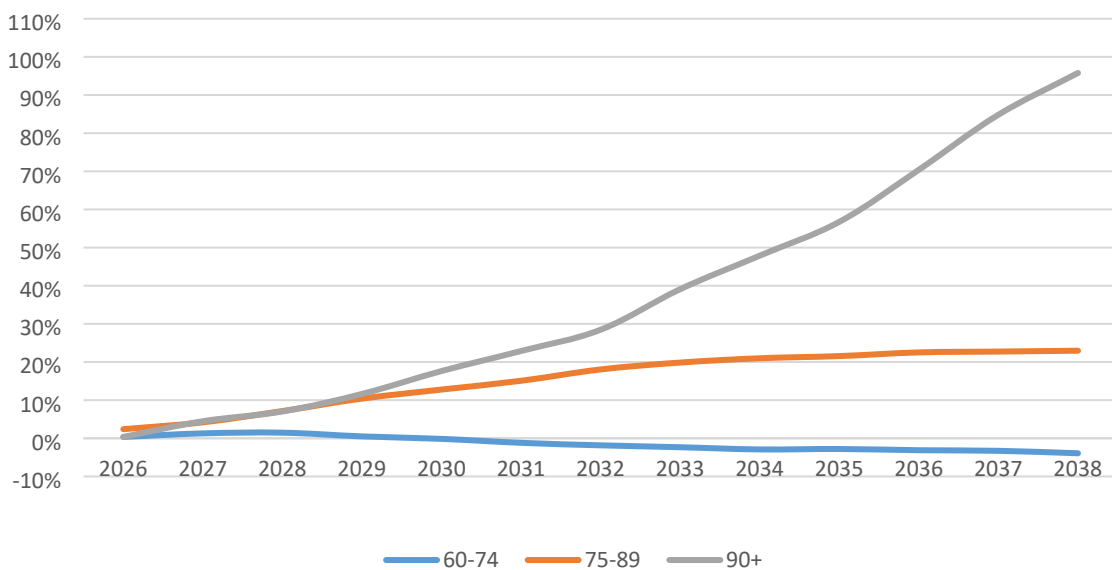
## 4. Demografisk udvikling

Den demografiske udvikling styrer i høj grad pleje- og demensboligbehovet fremadrettet. Stigningen i den ældre del af befolkningen er mest markant i aldersgrupperne 75-89 og 90+ år jf. figur 1.

Den gennemsnitlige alder for borgere i pleje- og demensboliger er på ca. 82 år og er, ligesom den gennemsnitlige alder i befolkningen som helhed, stigende.

Udviklingen i den ældste del af befolkningen har derfor stor betydning for pleje-, demens- og gæsteboligområdet og i mindre grad ældreboligområdet. Figur 1 viser, at der sker en ret markant stigning i aldersgruppen 90+ særligt fra omkring 2032.

**Figur 1. Befolkningsprognose for Svendborg Kommune – udvikling i procent ift. 2025**



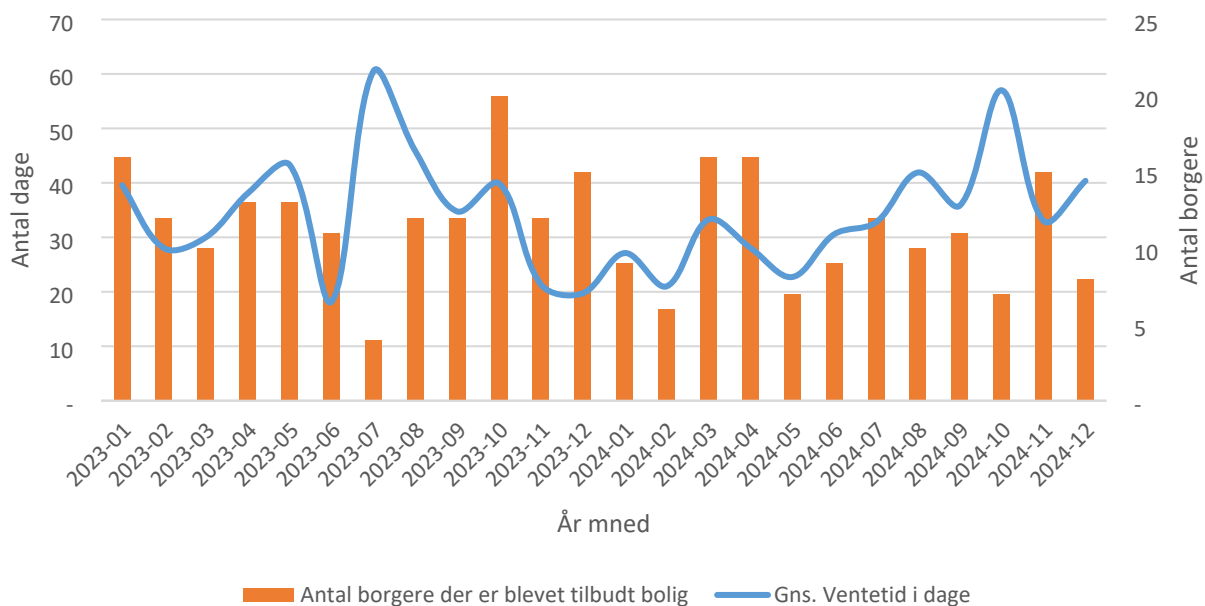
## 5. Pleje- og demensboliger

Der er aktuelt 547 pleje- og demensboliger i Svendborg Kommune fordelt på 17 plejecentre.

### 5.1 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.

**Figur 2. Gennemsnitlig ventetid på garantiventelisten og antal borgere, der er tilbudt pleje- eller demensbolig**



Figur 2 viser den gennemsnitlige ventetid for de borgere, der er blevet tilbudt en pleje- eller demensbolig i perioden. Figuren viser at den gennemsnitlige ventetid varierer meget over de seneste to år. I juli 2023 og oktober 2024 har det særligt været mangel på ledige boliger, hvilket afspejler sig i en længere ventetid. For hele perioden har den gennemsnitlige ventetid været ca. 34 dage.

I syv tilfælde i 2024 har det ikke været muligt at overholde plejeboligarantien. I disse tilfælde er borgerne og deres pårørende blevet orienteret herom, og der har været gensidig forståelse for situationen. Borgere, hvor plejeboligarantien ikke har været overholdt, står først for ift. at få tilbudt en bolig.

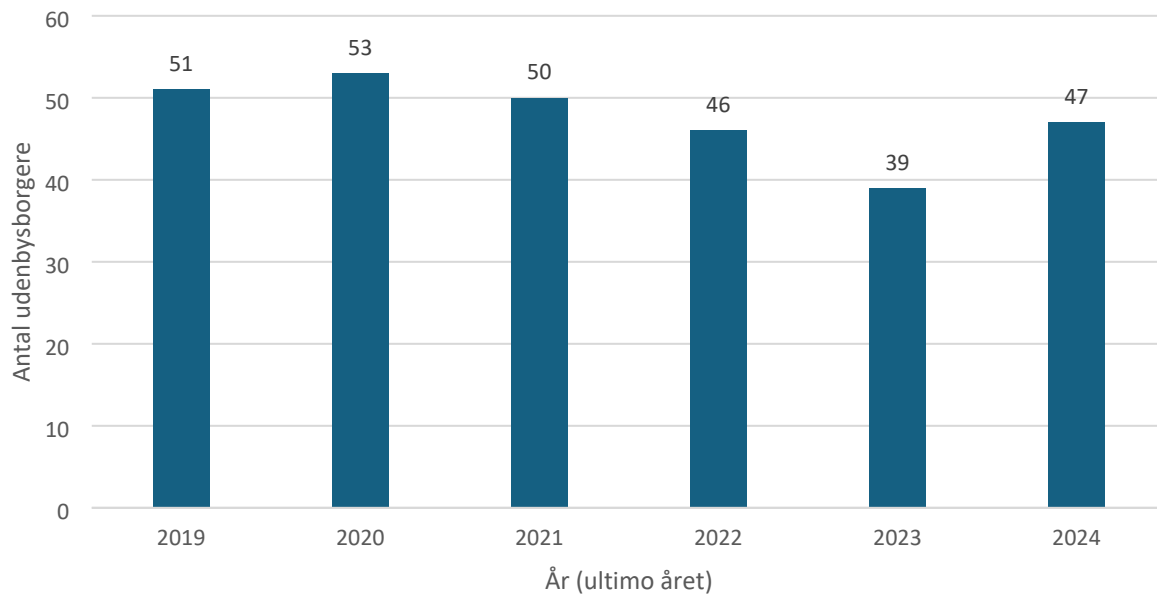
## 5.2 Nettotilflytning af plejeboligbeboere

Svendborg Kommune har nettotilflytning af plejeboligbeboere, hvilket vil sige, at vi sælger flere boliger til andre kommuner end vi køber af andre kommuner. Det er positivt, at Svendborg Kommune tilvælges, men det udfordrer samtidig planlægningen af boligkapaciteten, især når der er udsving i antallet af borgere, der tilvælger Svendborg Kommune.

Det er ikke muligt at forudsige udviklingen fremadrettet, så der prognosticeres med det antal udenbysborgere, der er bosat primo indeværende år.

Figur 3 viser, at antallet af udenbysborgere i Svendborg Kommune har ligget på et relativt stabilt niveau de seneste år på nær 2023, hvor der ved udgangen af året var et mindre fald.

**Figur 3. Antal udenbysborgere, der bor i plejecenter i Svendborg Kommune**



## 6. Øvrige boformer

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

For ældreboligerne vurderes behovet fremadrettet i forhold til 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.

### 6.1 Ældreboliger

Tendensen fortsætter med reduceret efterspørgsel efter ældreboliger, 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 ses stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber, som i nogen grad henvender sig til samme målgruppe. Der er i de seneste år blevet etableret flere seniorbofællesskaber, senest med seniorrækkehusene Skovsbo Eng på den gamle slagterigrund i Kogtved.

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. Administrationen oplever udfordringer med at udleje ældreboliger uden centerfaciliteter ud (type 1) og har derfor en særlig opmærksomhed på disse boliger.

## 6.2 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) Borgere, hvis pårørende har brug for aflastning
- 4) Borgere i den terminale fase.

Svendborg Kommune råder i alt over 49 gæsteboliger.

Den generelle udvikling i det nære sammenhængende 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 sundhedsreformen fra 2024 er der lagt op til at kommunernes midlertidige pladser overtages af regionerne fra 2027. Hvordan det konkret skal udmønte sig, er endnu uklart, og det er derfor heller ikke sikkert, hvordan det vil påvirke Svendborg Kommunes gæsteboliger.

Som situationen er i dag, er der ikke grundlag for at etablere flere gæsteboliger end dem, der allerede er politisk besluttet.

## 7. 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 det elektroniske omsorgsjournalsystem 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