

## Social- og psykiatriudvalget

### MØDETIDSPUNKT

22-03-2021 15:00

### MØDESTED

Teams-møde

### MEDLEMMER

Susanne Due Kristensen	Formand	Deltog
Martin Schepelern	Næstformand	Deltog
Henrik Thorup	Medlem	Afbud
Karsten Skawbo-Jensen	Medlem	Deltog
Maria Gudme	Medlem	Deltog
Marianne Frederik	Medlem	Deltog
Niels Høiby	Medlem	Deltog
Bodil Kornbek	Medlem	Deltog
Stine Roldgaard	Medlem	Deltog

# INDHOLDSLISTE

4. Orientering: Renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

## **4. ORIENTERING: RENOVERINGSPLAN FOR DEN SOCIALE VIRKSOMHED**

---

### **INDSTILLING**

Administrationen indstiller til Social- og psykiatriudvalget,

1. At status for renoveringsplanen for Den Sociale Virksomhed tages til efterretning.

### **POLITISK BEHANDLING**

Orienteringen blev taget til efterretning.

Henrik Thorup (O) deltog ikke under punktet.

### **BAGGRUND**

Social- og psykiatriudvalget fik på sit møde i august 2020 forelagt en status for arbejdet med den renoveringsplan, som regionsrådet har besluttet at iværksætte på det sociale område. Orienteringen indeholdt resultatet af den gennemførte tilstandsanalyse – analysen af bygningernes generelle tilstand og deres resterende levetid – og der var også en omtale af arbejdet med den igangsatte analyse af behovet for kvalitetsløft af bygningsmassen. I denne mødesag gives en orientering om status for kvalitetsløftsanalysen og for Jonstrupvang, Bredegaard og Lyngdal.

Mødesagen fra august vedlægges som bilag 1.

### **SAGSFREMSTILLING**

Det fremgår af budgetvedtagelsen for 2020, at formålet med renoveringsplanen for det sociale område er at gennemføre en langsigtet plan for en gennemgribende modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud, svarende til målsætningen for renoveringsplanen for hospitalerne. Tilbuddenes fysiske rammer skal bringes op på et kvalitetsmæssigt højt niveau, der understøtter den specialiserede indsats, regionen her varetager over for nogle af de mest sårbare borgere. Det fremgår af indeværende års budget, at renoveringsplanen forventes at foreligge i foråret, og at administrationen anmodes om hurtigst muligt at påbegynde renoveringen af de allermost nedslidte tilbud som fx Jonstrupvang.

Den aktuelle status for arbejdet hermed fremgår af notat fra Den Sociale Virksomhed og Center for Ejendomme, der vedlægges som bilag 2.

#### **Tilstandsløft og kvalitetsløft**

Som det fremgår af mødesagen fra august, viser tilstandsanalysen, som er udarbejdet af konsulentfirmaet Rambøll, at klimaskærm (tage, facader, døre og vinduer) og tekniske installationer generelt set er slidt, ligesom den viser, hvad der skal til af tilstandsløft for at undgå, at bygningerne fysisk nedslides og forfalder over tid. Den Sociale Virksomhed og Center for Ejendomme har herefter i samarbejde med det enkelte tilbud afdækket behovet for kvalitetsløft, dvs. de ændringer der kan bringes i forslag, så bygningerne i højere grad kan fungere som et funktionelt og tidssvarende tilbud til brugerne. Kvalitetsløftet vedrører bl.a. boligstørrelser, badeværelser, fællesarealer, handicaptilgængelighed mv. Konsulentfirmaet Niras har på dette grundlag udarbejdet en række foreløbige skitser til, hvordan kvaliteten mere konkret vil kunne løftes på det enkelte tilbud, og en opgørelse af den dermed forbundne økonomi. En række af skitserne kræver dog en nærmere bearbejdning – fx hvor der er forslag om tilbygninger på grunde, hvor byggemulighederne er begrænsede, og hvor andre muligheder derfor må overvejes. De to analyser overlapper de steder, hvor det foreslåede kvalitetsløft indebærer tilbygning eller ombygning. Her reduceres behovet for tilstandsløft af den pågældende bygning samtidigt. Hertil kommer, at der for Jonstrupvang, Bredegaard og Lyngdal, som er de mest nedslidte tilbud, vil blive fremlagt forslag til helt eller delvist erstatningsbyggeri, jf.

nedenfor. Der pågår på denne baggrund en bearbejdning af den samlede økonomi og af gennemførelsestakten for en samlet plan for en gennemgribende modernisering, som vil kunne bringes i forslag, når det bliver økonomisk muligt.

Et forslag til prioriteret renoveringsplan forventes forelagt på Social- og psykiatriudvalgets møde den 28. april, forretningsudvalgets møde den 11. maj og regionsrådets møde den 18. maj.

### **Jonstrupvang, Bredegaard og Lyngdal**

#### *Jonstrupvang*

Jonstrupvang er et bo- og beskæftigelsestilbud for borgere med fysisk/psykiske handicaps som følge af cerebral parese (spastiske lammelser). Tilbuddet er opført i 1972 og er nedslidt og utidssvarende. Den selvejende institution drives i en bygning, som er ejet af CP – Danmark (tidligere Spastikerforeningen). Der er enighed med ejeren om behovet for et erstatningsbyggeri, som planlægges opført etapevis, så genhusning af beboerne i byggeperioden undgås. Planerne er nærmere omtalt i bilag 2.

#### *Bredegaard*

Blindecenter Bredegaard har behov for en væsentlig modernisering af boligforholdene. Den selvejende institution ejer selv ejendommen. Der er med regional finansiering gennemført køb af et naboareal, der kan indgå i planerne om modernisering/erstatningsbyggeri. Der er nedsat en styregruppe med deltagelse af tilbuddets bestyrelse. Der er enighed om, at der skal udformes et forslag til et moderniseringsprojekt, der baserer sig på styregruppens forventninger til udviklingen i Bredegaards målgruppe og efterspørgsel på langt sigt.

#### *Lyngdal*

Lyngdal er et tilbud til mennesker med gennemgribende psykisk udviklingsforstyrrelse og en udvikling, der aldersmæssigt svarer til småbørns. Tilbuddet ejes af regionen og ligger på Tyringevej i udkanten af det tidligere institutionsområde Svaneparken i Birkerød. Da tilbuddet blev etableret i 2010, var det forudsat, at placeringen på Tyringevej var midlertidig, da bygningernes placering og indretning ikke er optimal for målgruppen. Der planlægges derfor med mulighed for at bygge et nyt Lyngdal på tilbuddet Rønnegårds store grund, vest for Gørløse. Administrationen er i dialog med Hillerød Kommune om de lokalplanmæssige forhold.

### **Lånefinansiering og almenboligloven**

Den samlede økonomi for renoveringsplanen og mulige finansieringskilder vil blive nærmere belyst på det næstfølgende møde. Som det fremgår af mødesagen fra august 2020, har regionen taget spørgsmålet om almenboliglovens finansieringsmuligheder for regionale tilbud op med de statslige myndigheder. Almenboligloven giver mulighed for, at 84 % af udgiften til nybyggeri af sociale tilbud kan lånefinansieres uden deponering. Resten finansieres ved 14 % regional grundkapital og 2% beboerindskud. Efter de nugældende regler kan regionen ikke lægge grundkapitalen ud og opkræve den over taksten, men grundkapitalen skal på forhånd opkræves hos kommunerne. Da det kan være vanskeligt for en kommune at forudse, om den vil benytte sig af et nyt tilbud, som først står færdigt efter flere år, har denne bestemmelse reelt blokeret for, at regioner kan benytte sig af almenboliglovens finansieringsmuligheder. Regionsrådsformanden har i efteråret 2020 henvendt sig til boligministeren om spørgsmålet og påpeget, at reglerne gør påtrængende renovering og modernisering af regionens institutionstilbud, som fx Jonstrupvang, unødigt vanskelige.

Boligminister Kaare Dybvad Bek har svaret, at han har forståelse for problemstillingen, som vil indgå i den evaluering af indsatsen på det specialiserede socialområde, som regeringen har iværksat. Ministeren har samtidig efter drøftelse med den daværende social- og indenrigsminister tilvejebragt mulighed for, at regionen kan lånefinansiere udgifterne til Jonstrupvang, forudsat at KKR er indforstået med det planlagte erstatningsbyggeri. Administrationen har indledt dialog med KKR herom. Administrationen vil, når resultatet af evalueringen af den specialiserede indsats på det sociale område foreligger, være opmærksom på, om adgang til finansiering af modernisering/erstatningsbyggeri på Bredegaard og

kvalitetsløft på øvrige tilbud efter almenboligloven er blevet mulige. Et erstatningsbyggeri for Lyngdal vil delvis kunne finansieres ved frasalg af tilbuddets nuværende bygninger på Tyringevej. Endelig vil mulighederne for at tilstandsløft i form af energibesparende foranstaltninger ved lånefinansiering kunne indgå.

## **KONSEKVENSER**

Status for regionens arbejde med renoveringsplanen tages med sagen til efterretning.

## **RISIKOVURDERING**

Den samlede bygningsmasses nuværende tilstand ligger, som det fremgår af de to analyser, under det ønskede niveau. Det nuværende investeringsniveau på ca. 18 mio. kr. årligt er ikke tilstrækkeligt til at opretholde det aktuelle niveau og indebærer derfor risiko for, at flere af bygningerne over tid forfalder yderligere, ligesom beløbet heller ikke er tilstrækkeligt til at finansiere de mest påtrængende kvalitetsløft. Disse forhold belyses nærmere i den efterfølgende mødesag ved april mødet.

## **POLITISK BESLUTNINGSPROCES**

Et forslag til samlet renoveringsplan forventes forelagt på social- og psykiatriudvalgets møde den 28. april, forretningsudvalgets møde den 11. maj og regionsrådets møde den 18. maj.

## **DIREKTØRPÅTEGNING OG KONTAKTPERSON**

Anne Skriver/ Søren Helsted

## **JOURNALNUMMER**

20052706

## **BILAGSFORTEGNELSE**

- 📎1. Orienteringssag om renoveringsplan for DSV til SPU august 2020
- 📎2. Status for renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed