



Baggrundsmateriale vedr. beslutning om håndtering af Hesselager Plejecenter

Indhold

1. Baggrund.....	1
2. Samlet overblik over de økonomiske konsekvenser	2
3. Gennemgang af modeller.....	3
3.1 Model A – Bevaring og udbygning af Hesselager Plejecenter.....	3
3.2 Afviklingsomkostninger ved lukning af Hesselager Plejecenter model B-E	5
3.3 Model B – Nyt plejecenter i Hesselager	6
3.4 Model C - Udbygning på Ådalen Plejecenter	8
3.5 Model D - Udbygning på Ollerup Plejecenter og i Demensbyen 10	
3.6 Model E – Udbygning på Ådalen Plejecenter og Ollerup Plejecenter.....	12

1. Baggrund

Senior-, Social- og Sundhedsudvalget blev på møde den 8. marts 2022 orienteret om nødvendige tiltag til brandsikring på Hesselager Plejecenter. Som grundlag for beslutning om brandsikring af Hesselager Plejecenter ønskede udvalget på et kommende møde en belysning og beregning af forskellige alternativer.

Beregningerne skal vise både anlægs- og driftsudgifter. Alternativerne med erstatningspladser suppleres med beregning af de forventede afviklingsomkostninger ved nedlæggelse af det nuværende plejecenter.

- A. Hesselager Plejecenter bevares som plejecenter med ændret anvendelse/nedlæggelse af plejeboligerne på 2. sal, med henblik på at nedbringe udgifterne til brandsikring, suppleret med et forslag om udbygning af plejecentret, således at antallet af plejecenterpladser som minimum fastholdes (udbygning op til 10 plejecenterboliger)
- B. Opførelse af et nyt plejecenter i Hesselager med 24 pladser til erstatning af pladserne på Hesselager Plejecenter og med undersøgelse af placeringsmuligheder i Hesselager



- C. Erstatningspladserne tilvejebringes ved udbygning af Ådalen Plejecenter i Vejstrup med 24 pladser
- D. Erstatningspladserne tilvejebringes ved udbygning af Ollerup Plejecenter (12 pladser) og ombygning i Demensbyen (10 pladser)
- E. Erstatningspladser tilvejebringes ved udbygning af Ådalen (12 pladser) og udbygning af Ollerup Plejecenter (12 pladser)

2. Samlet overblik over de økonomiske konsekvenser

Tabel 1 viser et samlet overblik over Svendborg Kommunes økonomiske konsekvenser ved de enkelte modeller i forhold til afviklings-, anlægs- og driftsomkostninger. I afsnit 3 er de økonomiske konsekvenser for de enkelte modeller nærmere beskrevet.

Beregningerne for modellerne A-E er lavet med udgangspunkt i en bolig på 75 kvadratmeter brutto og en beregnet maksimums beløb på 25.693 kr. pr. kvadratmeter, i anslået 2023 priser. Der er i beregningerne ikke medtaget udgifter til evt. arkitektkonkurrence.

Tabel 1. Økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune ved modellerne A-E for håndtering af Hesselager Plejecenter

Model	Omkostninger (kr.)		
	Engangsudgift <small>Brandsikring/ afvikling af Hesselager Plejecenter hvor kommunen køber bygningen</small>	Anlæg <small>Kommunale andel</small>	Drift <small>Løn- og ejendomsudgifter</small>
Model A Udbygning af Hesselager Plejecenter med op til 10 plejeboliger	17.000.000 Uden 2. sal: 16.200.000	5.995.547	3.357.000 <small>Nettoudvidelse 7 boliger</small> Evt. tomgangsdrift 212.000
Model B Nyt plejecenter i Hesselager med 24 pladser	9.500.000 <small>Herfra skal fratrækkes evt. salgspris</small>	14.614.263	433.000 <small>Nettoudvidelse 1 bolig</small> Evt. tomgangsdrift 326.000
Model C Udbygning af Ådalens Plejecenter med 24 erstatningspladser	9.500.000 <small>Herfra skal fratrækkes evt. salgspris</small>	13.689.312	- 1.846.000 <small>Nettoudvidelse 1 bolig</small> Evt. tomgangsdrift 326.000
Model D Udbygning af Ollerup Plejecenter med 12 erstatningspladser og ombygning af Demensbyen med 10 erstatningspladser	9.500.000 <small>Herfra skal fratrækkes evt. salgspris</small>	8.694.656 23.123.772 <small>Kommunalt låneoplag – Ollerup Plejecenter</small>	- 2.717.000 <small>Reduktion 1 bolig</small> Evt. tomgangsdrift 326.000
Model E Udbygning af Ådalen Plejecenter og Ollerup Plejecenter med 12 erstatningspladser på hvert plejecenter	9.500.000 <small>Herfra skal fratrækkes evt. salgspris</small>	13.939.312 23.123.772 <small>Kommunalt låneoplag – Ollerup Plejecenter</small>	- 1.846.000 <small>Nettoudvidelse 1 bolig</small> Evt. tomgangsdrift 326.000

3. Gennemgang af modeller

3.1 Model A – Bevaring og udbygning af Hesselager Plejecenter

Model A omfatter en bevaring af Hesselager Plejecenter med ændret anvendelse/nedlæggelse af plejeboligerne på 2. sal og et forslag om udbygning af plejecentret med op til 10 plejecenterboliger. Der er her taget udgangspunkt i bestyrelsens forslag med udvidelse med 10 boliger. Det vil også kunne være et andet antal boliger.

Nedlæggelse af plejeboliger på 2. sal

Brandsikringstiltagene på det nuværende Hesselager Plejecenter vil beløbe sig på ca. 17 mio. kr. Ved at nedlægge plejeboligerne på 2. sal vil udgifterne til brandsikring kunne nedbringes med ca. 800.000 kr. (overslag).

Administrationen har forespurgt Boligselskabet Sydfyn om de kunne være indstillet på at overtage anvisningsretten til de tre boliger på 2. sal til udlejning af fx studieboliger. Boligselskabet har meddelt, at de ikke ønsker at overtage anvisningsretten på de tre boliger. I og med at ejendommen er et plejecenter ser boligselskabet det ikke som en mulighed. Det vil betyde kommunale omkostninger ved tomgangshusleje i forhold til de tre boliger, der svarer til 212.000 kr. årligt.

Brandsikringstiltagene på det nuværende Hesselager Plejecenter vil fortsat skulle betales over huslejen. En eventuel huslejestigning på op til 54 % for beboerne på Hesselager Plejecenter vil i et vist omfang blive kompenseret af boligydelsen. Boligydelser er afhængig af indkomst og formue, boligens størrelse og boligudgiftens størrelse. Tabel 2 viser eksempel på, hvad en eventuel huslejestigning for en beboer på Hesselager Plejecenter vil betyde for borgerens egenbetaling. Nedenstående beregning har taget udgangspunkt i en enlig pensionist med en personlig indkomst på 14.019 kr. om måneden, der ikke bruger pladskrævende hjælpemidler.

Tabel 2. Eksempel på borgers egenbetaling ved huslejestigning

Formue	m2 plejebolig	Husleje pr. måned	Boligyldelse – ca. beregning	Egenbetaling	Forventet stigning i egenbetaling
913.400 kr.	42	6.246 kr.	4.829 kr.	1.417 kr.	0
913.400 kr.	67	9.798 kr.	7.731 kr.	2.067 kr.	527
1.827.000 kr.	42	6.246 kr.	3.621 kr.	2.625 kr.	371
1.827.000 kr.	67	6.798 kr.	6.117 kr.	3.681kr.	918

Driftsøkonomi:

Vedrørende erstatningsboliger er det driftsmæssigt en nettoudvidelse med 7 boliger i forhold til Hesselagers eksisterende driftsbudget til 23 boliger. De 7 boliger fremkommer ved nedlæggelse af tre plejeboliger på 2. salen kombineret med udvidelse af 10 erstatningsboliger ved tilbygning til plejecenteret.

Der skal således afsættes ekstra budget til hhv. overhead, løn til SOSU-personale samt øvrig drift. Under overhead afsættes der alene ekstra budget til sygeplejersker, da der er afsat budget til sektionsleder og nattevagter i Hesselagers eksisterende driftsbudget. Under øvrig drift skal der tillige afsættes ekstra husleje til servicearealer i tilbygningen svarende til 10 boliger.

- Overhead: 125.000 kr. (sygeplejerske)
- Løn: 2.782.000 kr. (SOSU mv.)
- Øvrig drift: 450.000 kr. (ejendomsudgifter, ekstra husleje servicearealer, beklædning, kurser mv.)

I alt: 3.357.000 kr. (budgetudvidelse)

Svendborg Kommune vil fortsat have anvisningsforpligtelsen til de tre boliger der nedlægges på 2. salen og dermed tomgangshusleje:

- Årlig huslejeudgifter boliger inkl. forbrugsafgifter (3 boliger): 212.000 kr.

Udbygning af Hesselager Plejecenter

Nedenstående beskrivelse af en udbygning af Hesselager Plejecenter tager udgangspunkt i bestyrelsens forslag, som senest i september 2021, har fremsendt et revideret forslag til udbygning af Hesselager Plejecenter.

Udbygningen af Hesselager Plejecenter vil kunne ske langs Fruens Alle og omkring et fælles gårdareal på grunden Fruens Alle 23 A, som ejeren er indstillet på at sælge. Ejeren er også indstillet på at fjerne eksisterende bygningsmasse på grunden – det vil sige en ryddet grund.

Udbygningerne tilpasses den eksisterende bygningsmasse og tænkes opført i to etager sammenbygget med den eksisterende bygningsmasse og med direkte adgang fra første sal, via en indskudt etage i den eksisterende bygningsmasse til plejeboligerne på første sal i nybyggeriet. Der etableres fem plejeboliger i stueetagen beliggende omkring et fælles gårdareal og fem plejeboliger på første sal. Hver bolig vil blive på ca. 55 m². Dertil kommer de nye fællesarealer på ca. 75 m².

Det vil være Boligselskabet Sydfyn, der som ejer af den øvrige bygningsmasse, skal stå for udbygningen af Hesselager Plejecenter. Af bilag 2 fremgår projektbeskrivelse.

Anlægsøkonomi:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Boligforening):

Bolig	19.269.810	kr. inklusive moms
I alt	19.269.810	kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	1.926.981	kr. inklusive moms
Serviceareal	3.468.566	kr. eksklusive moms
Inventar serviceareal	500.000	kr. eksklusive moms
Honorar	500.000	kr. eksklusive moms
Tilskud til serviceareal	<u>-400.000</u>	kr. eksklusive moms
I alt	5.995.547	kr.

3.2 Afviklingsomkostninger ved lukning af Hesselager Plejecenter model B-E

De resterende modeller B-E, der præsenteres nedenfor, vil alle omfatte en lukning af Hesselager Plejecenter.

Jf. driftsoverenskomsten mellem Svendborg Kommune og bestyrelsen for Hesselager Plejecenter kan overenskomsten opsiges med to års varsel af hver af parterne. Ved opsigelse af overenskomsten indtræder kommunen i bestyrelsens forpligtelser overfor ejeren af servicearealerne jævnfør den indgåede erhvervslejekontrakt mellem Boligselskabet Sydfyn og bestyrelsen for Hesselager Plejecenter. Indgåelse og ophævelse af lejemål mellem den selvejende institution og ejeren af bygningerne samt ændringer i lejemålets vilkår kræver godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Boligselskabet Sydfyn har oplyst, at restgæld for Hesselager Plejecenter pr. 31. december 2021 i alt er på 10.718.055 kr., samt at der afdrages ca. 900.000 kr. pr. år.

I forbindelse med en nedlukning af Hesselager Plejecenter vil kommunen være forpligtet til fortsat at betale husleje for såvel boliger som serviceareal. Denne forpligtelse vil bestå selvom lånene i ejendommen er tilbagebetalt. Forpligtelsen til at betale husleje består indtil boligerne enten bliver solgt eller ombygget til almindelige familieboliger. Sidstnævnte mulighed vil kræve støtte fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens muligheder for støtte til renoveringsprojekter er i de kommende år indskrænket, da regeringen p.g.a. den overophedede økonomi i bygge- og anlægssektoren har varslet en stram finanspolitik i de kommende år.

I forbindelse med den politiske behandling af et evt. salg skal der laves ny lokalplan, da matrikel 26d, Langgade 2lfølge "Lokalplan 23a, Bolig og erhverv" er udlagt til kun at have anvendelsen "plejehjem". Indenrigsministeren skal desuden godkende salget af de almene boliger.

Ved salg af ejendommen er der to muligheder:

1. Boligselskabet sælger bygningerne til en ekstern køber

Her skal kommunen betale alle udgifter, der er forbundet med salgsprocessen, herunder honorar til Domea.dk., og et eventuelt overskud efter betaling af restgæld på lån tilfalder Boligselskabet Sydfyn. Svendborg Kommune vil p.g.a. anvisningsretten være forpligtet til at betale husleje til boligselskabet indtil bygningerne er blevet solgt. Dette gælder både for boligerne og servicearealet.

2. Kommunen køber bygningen af boligselskabet

Kommunen køber bygningen af boligforeningen efter at drift af plejehjem er ophørt. Salgssummen for bygninger og grund må ikke sættes lavere end den offentlige ejendomsvurdering jf. Lov om almene boliger § 27, stk. 6. Den nuværende ejendomsvurdering er på 9,5 mio. kr. Den nye vurdering pr. 1.1.2020 er ikke modtaget på nuværende tidspunkt.

Ved køb af bygningerne vil kommunen fra købstidspunktet skulle betale for drift af bygningerne herunder forbrugsudgifter.

Det er forventningen, at bygningerne fortsat vil skulle anvendes til plejecenter indtil nye boliger et andet sted står klar senest medio 2026.

Hvis Svendborg Kommune køber ejendommen vil der skulle indregnes udgifter til tomgang, indtil det er afklaret, hvad der skal ske med ejendommen. Med en årlig potentiel tomgangsleje på 1.628.000 kr. for boligdelen og 410.000 kr. for servicearealet samt udgifter til årlig tomgangsdrift af bygningen på ca. 356.200 kr. vurderes det at være fordelagtigt for kommunen at købe Hesselager Plejecenter, idet de årlige omkostninger til tomgangshusleje og -drift indenfor en periode på 4-5 år vil overstige købesummen.

3.3 Model B – Nyt plejecenter i Hesselager

Under model B foreslås det, at boligforening opfører et nyt plejecenter i Hesselager med 24 pladser.

Administrationen har undersøgt egnede grunde til et nyt plejecenter i Hesselager. Der er ingen kommunalt ejede arealer, der er velegnede til

formålet. Det betyder, at der skal beregnes opkøb af privat jord, som en del af den samlede anlægsøkonomi. Der er ligeledes ingen arealer, der planlægningsmæssigt på nuværende tidspunkt understøtter muligheden for opførelse af et nyt plejecenter.

De foreslåede placeringer er indledende udpegninger, hvor der ikke er foretaget dybdegående konfliktsøgninger på trafikale forhold, naturbeskyttelse, arkæologi, sammenhæng til øvrige funktioner mv. Der har heller ikke været indgået dialog med grundejerne. Hvis der skal arbejdes videre med nedenstående mulige placeringer, skal en nærmere planlægningsproces igangsættes, hvor de forskellige forhold afsøges.

Forslag til en række fremtidige muligheder for placering af et nyt plejecenter er beskrevet nedenfor og kort over de enkelte forslag fremgår af bilag 3.

1. Område ved Hesselager Skole

Området ligger i direkte forlængelse af et større område, der anvendes som rekreativt område for Hesselager Skole. Området er privat ejet, og anvendes i dag til landbrugsdrift. Området er kommuneplanlagt til offentlige formål og er formentlig udlagt som en fremtidig udvidelsesmulighed for Hesselager skole. Et nyt plejecenter på denne placering, vil spille fint sammen med de eksisterende offentlige formål.

Det vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for at området kan anvendes til plejecenter.

2. Område ved Hesselager Møbelfabrik

Området ligger centralt i Hesselager, på en uudnyttet grund mellem Hesselager Møbelfabrik og Hesselager forenede boldklubber. Området er privat ejet, og anvendes umiddelbart ikke i dag. Området er kommuneplanlagt og lokalplanlagt til blandet bolig – og erhverv. Et nyt plejecenter på denne placering vil ligge bynært og i tilknytning til det rekreative område med boldbaner.

Det vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for at området kan anvendes til plejecenter.

3. Område ved Præstegården

Området ligger i forlængelse af præstegården og anvendes i dag til landbrugsdrift. Området er privat ejet. Området er udlagt til fremtidigt boligområde i Hesselager. Et nyt plejecenter på denne placering vil ligge bynært, og samtidig nyde godt af det åbne landskab. Et nyt plejecenter vil her kunne sammentænkes med en udvidelse til boligformål.

Det vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for at området kan anvendes til plejecenter.

Anlægsøkonomi:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Boligforening):

<u>Bolig</u>	<u>46.247.544 kr. inklusive moms</u>
I alt	46.247.544 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	4.624.754 kr. inklusive moms
Serviceareal	9.249.509 kr. eksklusiv moms
Inventar serviceareal	1.200.000 kr. eksklusiv moms
Honorar	500.000 kr. eksklusiv moms
Tilskud til serviceareal	-960.000 kr. eksklusiv moms
I alt	14.614.263 kr.

Hvis midlerne bevilliges i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2023, forventes det, at et nyt plejecenter kan stå klar inden udgangen af 2026. Det endelige tidspunkt vil afhænge af køb af areal, udbudsformer boligselskaber, entreprenører, arkitekt mv.

Driftsøkonomi:

Vedrørende erstatningsboliger er det driftsmæssigt en udvidelse med én bolig i forhold til Hesselagers eksisterende driftsbudget til 23 boliger. Der skal således afsættes ekstra budget til hhv. overhead, løn til SOSU-personale samt øvrig drift. Under overhead afsættes der alene ekstra budget til sygeplejersker, da der er afsat budget til sektionsleder og nattevagter i Hesselagers eksisterende driftsbudget.

- Overhead: 18.000 kr. (sygeplejerske)
- Løn: 362.000 kr. (SOSU mv.)
- Øvrig drift: 56.000 kr. (ejendomsudgifter, beklædning, kurser mv.)

I alt: 433.000 kr. (budgetudvidelse)

3.4 Model C - Udbygning på Ådalen Plejecenter

Model C foreslår en udbygning af Ådalen Plejecenter med 24 pladser. Ådalen Plejecenter består i dag af to afdelinger – en plejeboligafdeling med 14 boliger og en gæsteboligafdeling med 7 boliger. Alle 21 boliger (undtagen én gæstebolig) er 1½-rums moderne boliger med handicapvenlige badeværelser. Den ældste bygning er fra 1949 og renoveret i 2014. De resterende bygninger er tilbygget senest i 2005. Ådalen fremstår i dag som en 4-længet bygning med gårdhave i midten. Det er Boligselskabet Domea, der står for udlejning af boligerne.

Plejecentret har eget køkken. Beboerne på Ådalen Plejecenter kan benytte sig af aktivitetscentret Damgården i Skårup.

En udvidelse af Ådalen med 24 pladser vil betyde, at plejecentret samlet set kommer op på 45 boliger. Det vil være med til at reducere overhead til et minimum.

En udvidelse af plejecentret vil kræve opkøb af tilstødende grund, der er privatejet. Der er dog givet tilsagn fra ejeren af grunden om at Svendborg Kommune må købe grunden, hvis der er et ønske herom på et tidspunkt.

I Kommuneplan 2021 – 2033 blev der udlagt en fremtidig udvidelsesmulighed for Ådalens Plejecenter. Det vil kræve udarbejdelse af en lokalplan for at området kan anvendes til plejecenter (bilag 4). Området er omfattet af en kirkebeskyttelse, som der skal søges dispensation fra i forbindelse med lokalplanlægningen. Der har været en indledende dialog med Fyns Stift om den fremtidige planlægning til plejecenter. Et af de indledende krav herfra har været at bebyggelsen skal holdes i én etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Tidsperspektivet for en evt. tilbygning vurderes at være 1½ - 2½ år.

Anlægsøkonomi:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Boligselskab):

Bolig	46.247.544 kr. inklusive moms
I alt	46.247.544 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	4.624.754 kr. inklusive moms
Serviceareal	8.324.558 kr. eksklusiv moms
Inventar serviceareal	1.200.000 kr. eksklusiv moms
Honorar	500.000 kr. eksklusiv moms
Tilskud til serviceareal	-960.000 kr. eksklusiv moms
I alt	13.689.312 kr.

Hvis midlerne bevilliges i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2023, forventes det at boligerne kan stå klar inden udgangen af 2026. Det endelige tidspunkt vil afhænge af køb af areal, udbudsformer boligselskaber, entreprenører, arkitekt mv.

Driftsøkonomi:

Vedrørende erstatningsboliger er det driftsmæssigt en udvidelse med én bolig i forhold til Hesselagers eksisterende driftsbudget til 23 boliger. Der skal således afsættes ekstra budget til hhv. overhead, løn til SOSU-personale samt øvrig drift. Under overhead afsættes der budget til

sygeplejersker, mens der kan reduceres budget til sektionsleder og nattevagter, da der allerede er budget hertil i Ådalens driftsbudget.

- Overhead: -2.264.000 kr. (reduktion sektionsleder, nattevagter)
 - Løn: 362.000 kr. (SOSU mv.)
 - Øvrig drift: 56.000 kr. (ejendomsudgifter, beklædning, kurser mv.)
- I alt: -1.846.000 kr. (budgetreduktion)**

3.5 Model D - Udbygning på Ollerup Plejecenter og i Demensbyen

Model D omfatter en udbygning af Ollerup Plejecenter med 12 pladser og en ombygning af Demensbyen med 10 pladser.

Ollerup Plejecenter består i dag af 30 pleje- og demensboliger samt 12 ældreboliger. Ollerup Plejecenter blev ny-og ombygget tilbage i 2019. Der er også et aktivitetscenter i plejecentret.

Ved Ollerup Plejecenter er der mulighed for at etablere en tilbygning i to etager nord for det eksisterende plejecenter.

Ældrefagligt og driftsmæssigt er det en fordel at tilbygningen er i sammenhæng med det eksisterende plejecenter, hvilket der formentlig også er mulighed for.

Anlægsøkonomi - Ollerup Plejecenter:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Kommunalt låneoptag):

Bolig	23.123.772 kr. inklusive moms
I alt	23.123.772 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	2.312.377 kr. inklusive moms
Serviceareal	4.162.279 kr. eksklusive moms
Inventar serviceareal	600.000 kr. eksklusive moms
Honorar	500.000 kr. eksklusive moms
Tilskud til serviceareal	-480.000 kr. eksklusive moms
I alt	7.094.656 kr.

Det nuværende Ollerup Plejecenter ejes og driftes af Svendborg Kommune. Det vil være Svendborg Kommune, der vil være bygherre på opførelsen af de 12 boliger og udgiften til opførelsen af de nye plejeboliger derfor være en anlægsudgift for kommunen. Kommunens samlede anlægsramme vil derfor blive belastet med udgiften til boligdelen på ca. 23 mio. kr. Svendborg Kommune vil have automatisk låneadgang til den del af finansieringen af byggesummen, som ikke dækkes af beboerindskud og grundkapitalindskud.

Hvis midlerne bevilliges i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2023, forventes det at boligerne kan stå klar inden udgangen af 2026. Det endelige tidspunkt vil afhænge af køb af areal, udbudsformer boligselskaber, entreprenører, arkitekt mv.

Derudover omfatter model D en ombygning af Demensbyen, hvor ældreboliger omdannes til 10 demensboliger. Rambøll har foretaget en vurdering af økonomi ved en sådan ombygning (bilag 5). De anførte priser er beregnet ud fra, at byggearbejderne bliver udført samtidig med gennemførelsen af de brandtekniske tiltag, som der skal etableres jf. den brandtekniske rapport fra DBI. Derudover er økonomioverslaget baseret ud fra erfaringstal fra tilsvarende ombygninger gennem de seneste år. Rambøll har ikke indeholdt den seneste tids meget høje prisstigninger. Der er heller ikke medtaget økonomi til genhusning.

Anlægsøkonomi – Demensbyen:

Anlægsudgifter til ombygning af boliger (Boligforening):

Bolig	6.000.000 kr. inklusive moms
I alt	6.000.000 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	600.000 kr. inklusive moms
Inventar serviceareal	500.000 kr. eksklusive moms
Honorar	500.000 kr. eksklusive moms
I alt	1.600.000 kr.

De kommunale udgifter, der er forbundet med projektet, er forudsat, at det er boligforeningen, der står for ombygning og drift.

Driftsøkonomi:

Vedrørende erstatningsboliger er det driftsmæssigt en reduktion af én bolig i forhold til Hesselagers eksisterende driftsbudget til 23 boliger. Der skal således reduceres budget til hhv. overhead, løn til SOSU-personale samt øvrig drift. Under overhead reduceres budget til sygeplejersker samt sektionsleder og nattevagter, da der allerede er budget hertil i Ollerups og Demensbyens driftsbudgetter.

- Overhead: -2.300.000 kr. (reduktion sektionsleder, nattevagter)
- Løn: -362.000 kr. (SOSU mv.)
- Øvrig drift: -56.000 kr. (ejendomsudgifter, beklædning, kurser mv.)

I alt: -2.718.000 kr. (budgetreduktion)

3.6 Model E – Udbygning på Ådalen Plejecenter og Ollerup Plejecenter

Model E omfatter en udbygning af Ådalen Plejecenter med 12 pladser og en udbygning på Ollerup Plejecenter med 12 pladser.

Anlægsøkonomi - Ådalen Plejecenter:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Boligforening):

Bolig	23.123.772 kr. inklusive moms
I alt	23.123.772 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	2.312.377 kr. inklusive moms
Serviceareal	4.162.279 kr. eksklusiv moms
Inventar serviceareal	600.000 kr. eksklusiv moms
Honorar	250.000 kr. eksklusiv moms
Tilskud til serviceareal	-480.000 kr. eksklusiv moms
I alt	6.844.656 kr.

Anlægsøkonomi Ollerup Plejecenter:

Anlægsudgifter til etablering af boliger (Kommunalt låneoptag):

Bolig	23.123.772 kr. inklusive moms
I alt	23.123.772 kr.

Kommunale udgifter forbundet med projektet:

Grundkapital indskud 10 %	2.312.377 kr. inklusive moms
Serviceareal	4.162.279 kr. eksklusiv moms
Inventar serviceareal	600.000 kr. eksklusiv moms
Honorar	500.000 kr. eksklusiv moms
Tilskud til serviceareal	-480.000 kr. eksklusiv moms
I alt	7.094.656 kr.

Det nuværende Ollerup Plejecenter ejes og driftes af Svendborg Kommune. Det vil være Svendborg Kommune, der vil være bygherre på opførelsen af de 12 boliger og udgiften til opførelsen af de nye plejeboliger derfor være en anlægsudgift for kommunen. Kommunens samlede anlægsramme vil derfor blive belastet med udgiften til boligdelen på ca. 23 mio. kr. Svendborg Kommune vil have automatisk låneadgang til den del af finansieringen af byggesummen, som ikke dækkes af beboerindskud og grundkapitalindskud.

Driftsøkonomi :

Vedrørende erstatningsboliger er det driftsmæssigt en udvidelse med én bolig i forhold til Hesselagers eksisterende driftsbudget til 23 boliger. Der skal således afsættes ekstra budget til hhv. overhead, løn til SOSU-personale samt øvrig drift. Under overhead afsættes der budget til sygeplejersker, mens der kan reduceres budget til sektionsleder og nattevagter, da der allerede er budget hertil i Ådalens og Ollerups driftsbudget.

- Overhead: -2.264.000 kr. (reduktion sektionsleder, nattevagter)
 - Løn: 362.000 kr. (SOSU mv.)
 - Øvrig drift: 56.000 kr. (ejendomsudgifter, beklædning, kurser mv.)
- I alt: -1.846.000 kr. (budgetreduktion)**