

# REFERAT Senior- og Socialudvalget d. 25-08-2025

**Mødedato** Mandag d. 25. august 2025 kl. 16:15

**Mødested** Ekstraordinært - Mødelokale 117, Fredericia Rådhus, Gothersgade 20,  
7000 Fredericia

**Mødedeltagere** Bente Ankersen (Afbud), Cecilie Roed Schultz, Louis Axel  
Lindholm, Kirsten Hassing Nielsen, Susanne Eilersen, David Sacara-  
Gulløv, Turan Savas

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orienteringssag: Ændret normering og forbedrede fysiske rammer for Kobbelgaarden 3.....	4
Underskriftside.....	8

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Beslutning**

Godkendt.

Afbud: Bente Ankersen (A)

Afbud: Bente Ankersen

## **Punkt 2: Orienteringssag: Ændret normering og forbedrede fysiske rammer for Kobbegaarden 3**

25-16204

### **Beslutning**

1. Taget til efterretning
2. Taget til efterretning
3. Taget til efterretning
4. Taget til efterretning

Afbud: Bente Ankersen (A)

Afbud: Bente Ankersen

### **Sagsresumé**

Sagen vedrører orientering om tre forslag omhandlende Kobbegaarden 3:

1. Ændring i antal pladser
2. Kvalitetsløft og øget personalenormering for at imødekomme beboernes mere komplekse støttebehov.
3. Forbedring af de fysiske rammer gennem nyindretning med fokus på funktionelle, trygge og æstetiske miljøer, der understøtter trivsel, udvikling og arbejdsmiljø.

De fysiske forbedringer forventes at medføre ændringer i huslejeniveauet og kommunens udgifter til servicearealer. Forslagene til forbedring af de fysiske rammer og ændring i antal pladser behandles af afdelingsbestyrelsen i boligforeningen, der ejer bygningerne, så det vil kunne indgå i budgetforhandlingerne.

### **Sagsbeskrivelse**

Senior- og Socialudvalget har på møde d. 3.6.2025 besluttet, at der skal arbejdes videre på en omstilling af Kobbegaarden 3 til et nyt botilbud, med fem færre pladser.

Ankestyrelsen har i juli hjemvist Socialtilsynets afgørelse til fornyet behandling. Det betyder, at Kobbegaarden 3 fortsat har sin godkendelse, mens sagen behandles igen.

Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt at fastholde den igangsatte udviklings- og forbedringsproces på Kobbegaarden 3 med fokus på kvalitet, trivsel og arbejdsmiljø.

Alle beregninger i sagen er lavet på det nuværende kendte grundlag. Forudsætningen for beregningerne i denne sag er, at de planlagte forbedringer af kvalitet og fysiske rammer på Kobbegaarden 3 gennemføres, herunder nedlæggelsen af de fem pladser, uafhængigt af Socialtilsynets afgørelse.

#### **Ændring af antal pladser**

Forvaltningen vurderer, at der med et nyt og mere målrettet botilbud med færre pladser, vil kunne skabes bedre forhold for både beboere og personale. En reduktion i antallet af pladser vil kunne styrke fagligheden og give et mere velfungerende miljø for beboerne. Formålet er at sikre et fagligt og stabilt tilbud, der i højere grad kan imødekomme beboernes støttebehov. Botilbuddet oplever i stigende grad, at beboerne har mere sammensatte udfordringer, hvilket stiller større krav til både personalenormering og faglighed.

De nedlagte pladser foreslås omlagt til serviceareal, som er den del af arealet, der bruges til medarbejderformål. En omlægning af pladser til serviceareal, vil kunne afhjælpe at der på botilbuddet i dag ikke er tilstrækkeligt serviceareal til f.eks. møde- og samtalerum, medicinopbevaring mv.

Det er Fredericia Kommune, der afholder udgifterne til serviceareal, så denne omlægning vil ikke belaste beboernes husleje. En omlægning af pladser til serviceareal vil medføre en ekstraudgift for kommunen på ca. 0,5 mio. kr. om året.

Desuden vil nedlæggelsen af de fem pladser kunne medføre, at flere borgere fremover skal visiteres til eksterne botilbud. Det vil have økonomiske konsekvenser for myndighedsområdet i Visitation Voksen, som er en del af Senior- og Socialudvalgets samlede ramme.

Endelig bemærkes, at der ved nedlæggelse af pladser vil kunne komme krav om tilbagebetaling af tilskud, da boligerne i sin tid er opført med tilskud fra Landsbyggefonden. Det endelige beløb er endnu ukendt, men kan være omkring 1 mio. kr. pr nedlagt plads. Om en tilbagebetaling bliver relevant, kan først afklares, når der foreligger en endelig beslutning.

Den endelige beslutning om nedlæggelse af pladser skal godkendes i både boligafdeling og byråd. Det betyder, at Senior- og Socialudvalget skal sende forslag om nedlæggelse af pladser til boligafdelingen. Hvis boligafdelingen på sit møde 11. september 2025 godkender nedlæggelse af pladserne, kan de økonomiske konsekvenser af nedlæggelsen tages med i budgetforhandlingerne.

### **Normering og fagligt løft**

Senior- og Socialudvalget har på sit møde 8. april 2025 besluttet, at der skal ske forbedringer i normering og faglig kvalitet. Kobbegaarden 3 har i stigende grad beboere med komplekse og sammensatte behov, hvilket kræver flere medarbejdere og højere specialiseringsgrad. For at imødekomme det politiske ønske er der lavet en faglig vurdering af hvilke tiltag, der skal igangsættes:

- En forventning om at enkelte borgere vil blive bevilliget en større pakke (+1,7 mio. kr.)
- Kvalitetsløft med øget ledelsesressource, faglig koordinator og mere kvalificeret personale (+3,8 mio. kr.)

Kvalitetsløftet vil medføre en merudgift på 5,5 mio. kr. Samtidig vil reduktion af antallet af pladser fra 38 til 33 medføre en mindre udgift på 3 mio. kr.

Det betyder, at der vil være behov for at tilføre Kobbegaarden 3 årligt netto 2,5 mio. kr. på servicerammen som konsekvens af denne omlægning.

### **Forbedring af de fysiske rammer**

I budget 2025 blev det besluttet at, §17.4 udvalget om fremtidens velfærdsløsninger skulle analysere forbedring af de fysiske rammer på Kobbegaarden 3. Økonomi- og Erhvervsudvalget har på møde den 16. juni 2025 godkendt, at et forbedringsforslag udarbejdet af konsulentfirmaet DesignCure oversendes til boligafdelingens godkendelse.

Indretningsprojektet har fokus på hjemliggørelse, hvor formålet er at skabe rammer, der understøtter relationer, kommunikation og dagligdags aktiviteter på en tryk og værdig måde. Arkitektur og interiør skal både samle og give plads til privathed, og indretningen skal facilitere socialt samvær uden at gå på kompromis med individuelle behov.

Derudover skal der arbejdes med støjreduktion og mere fleksible løsninger, så beboernes behov for gode naboskaber tilgodeses.

Tiltagene omfatter:

- Tilpasning af fællesarealer, opholdsrum og servicefunktioner til beboernes behov.
- Møbler og inventar, der skaber en hjemlig atmosfære.
- Bedre rumopdeling og akustiske forhold for at understøtte både fællesskab og ro.
- Tilpasning af arbejdsstationer og servicearealer, så de lever op til arbejdsmiljøkrav.

Udgifterne til de ovenstående tiltag, vil blive fordelt mellem kommune og boligafdeling. Udgifter til boligforbedringer, skal jævnfør almenboligloven fordeles mellem boligafdeling og kommune. Denne fordeling afhænger af en fordelingsnøgle, der er afhængig af hvilken type areal, der er tale om. Da dele af de foreslåede forbedringer også vil forbedre medarbejdernes arbejdsmiljø, kan udgifterne hertil bæres af kommunen.

Som en del af processen med omlægninger på Kobbegaarden 3 er der foretaget en fornyet opmåling og fordeling mellem bolig-, fælles- og servicearealer.

Der er i sagens beregninger taget udgangspunkt i den forventede tilrettede arealfordeling. Det forventes at den tilrettede arealfordeling vil medføre en endnu ikke kendt huslejereduktion for beboerne og en stigning i udgifter for kommunen.,

De samlede udgifter til forbedring jf. DesignCures forslag er ca. 3 mio. kr. Heraf anses beplantning og akustik som arbejdsmiljøfremmende tiltag, og udgifterne til disse vil blive afholdt af kommunen. De resterende udgifter skal fordeles mellem kommune og boligafdeling jf. fordelingsnøgle.

Samlede udgifter samt fordeling af udgifter til forbedringer jvf. DesignCure:

	<b>Samlede udgifter</b>	<b>Fredericia Kommune</b>	<b>Boligafdeling</b>
Møbler og lamper	1.477.000	738.500	738.500
El	318.000	159.000	159.000
Tømrer	25.000	12.500	12.500
Maler	200.000	100.000	100.000
Uforudsete	100.000	50.000	50.000
Beplantning	173.701	173.701	
Akustik	712.225	712.225	
Byggesagshonorar	150.000	75.000	75.000
<b>Total</b>	<b>3.155.926</b>	<b>2.020.926</b>	<b>1.135.000</b>

Der er 0,5 mio. tilgængeligt i indeværende år, der kan anvendes til forbedring af de fysiske rammer på Kobbegaarden. Der er dels tale om resterende midler fra de afsatte midler til analyse til forbedring af de fysiske rammer i Kobbegaarden, dels om en pulje på handicapområdet.

Den endelige beslutning om at gennemføre forslaget til forbedring til de fysiske rammer skal også godkendes i boligafdelingen. Hvis boligafdelingen godkender forslaget, kan de eksisterende midler anvendes til forbedring af de fysiske rammer. De resterende 1,52 mio. kr. til forbedring vil skulle findes på anlægsrammen i forbindelse med budgetforhandlingerne.

Boligafdelingen bliver på sit møde 11. september 2025 præsenteret for et finansieringsforslag af deres andel af udgiften. Finansieringen foreslås at ske via henlæggelsesmidler, da det vil medføre den mindste stigning i huslejen. Brug af henlæggelsesmidlerne, vil medføre en stigning i huslejen, da der så skal tilføres midler til henlæggelse de kommende år for at opnå status quo i beholdningen

Der er regnet på to modeller, hvor der opnås status quo over enten 5 eller 10 år:

Model 1. Ved at hæve henlæggelserne med 200.000 kr. pr år i 5 år vil det give en huslestigning på 4,5 %.

- For lejligheder på 75,2 m<sup>2</sup> (Thygesminde Alle 3) vil det give en stigning på 321,53 kr. pr md.
- For lejligheder på 74,17 m<sup>2</sup> (Thygesminde Alle 1) vil det give en stigning på 317,11 kr. pr md.

Model 2. Ved at hæve henlæggelserne med 100.000 kr. pr år i 10 år vil det give en huslestigning på 2,3 %.

- For lejligheder på 75,2 m<sup>2</sup> (Thygesminde Alle 3) vil det give en stigning på 160,77 kr. pr md.
- For lejligheder på 74,17 m<sup>2</sup> (Thygesminde Alle 1) vil det give en stigning på 158,56 kr. pr md

Efter den valgte periode, vil midlerne til henlæggelse kunne sænkes igen. Det er forventningen, at ca. en tredjedel af huslestigningen vil blive dækket af en efterfølgende stigning i boligydelse. Dette afhænger dog af individuelle beregninger, og der kan være forskel på, hvad den enkelte kan få. Der er derudover et loft over den maksimale boligydelse, og det kan betyde, at få borgere vil skulle betale den fulde huslestigning. Det er samtidig forventningen at den tilrettede arealfordeling vil medføre en endnu ikke kendt huslejereduktion for beboerne.

## **Økonomiske konsekvenser**

På baggrund af ovenstående, viser tabellen de samlede økonomiske konsekvenser af sagen:

<b>Budgettilførsel, mio. kr.</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Serviceudgifter	3,000	3,000	3,000	3,000
<i>Øget normering, bedre service og ændring i antal pladser</i>	<i>2,500</i>	<i>2,500</i>	<i>2,500</i>	<i>2,500</i>
<i>Øgede servicearealer pga. ændring af pladser</i>	<i>0,500</i>	<i>0,500</i>	<i>0,500</i>	<i>0,500</i>
Anlæg	1,520	0,0	0,0	0,0
<i>Forbedring af fysiske rammer</i>	<i>1,520</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

## Vurdering

De beskrevne forslag vurderes at være en helhedsorienteret investering, der både styrker det faglige indhold og de fysiske rammer på Kobbegaarden 3. Den øgede bemanning og specialisering vil forbedre indsatsen over for beboere med komplekse behov, mens indretningsprojektet og ændringen i antal pladser vil skabe et mere funktionelt, trygt og hjemligt miljø, der gavner både beboere og medarbejdere. Kombinationen af personaleløft og hjemliggørelse vil øge kvaliteten og bæredygtigheden af botilbuddet på lang sigt.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller til Senior- og Socialudvalget, at:

1. Orienteringen om udgifter til ændring af pladser tages til efterretning.
2. Orienteringen om udgifter til forbedring af de fysiske rammer tages til efterretning.
3. Orienteringen om proces samt udgifter til kvalitets- og normeringsløft tages til efterretning.
4. Orienteringen om at forslaget om nedlæggelse af pladser samt forslaget om forbedring af de fysiske rammer og fordeling af økonomien i den forbindelse sendes til godkendelse hos boligafdelingen jf. reglerne herom tages til efterretning.

## Bilag

Oplæg Kobbegaarden SESU august 2025 MH

## **Punkt 3: Underskriftside**

### **Beslutning**

Afbud: Bente Ankersen

### **Sagsresumé**

Senior- og Socialudvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

### **Sagsbeskrivelse**

Senior- og Socialudvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke *Godkend* i First Agenda.

Afbud: Bente Ankersen (A)