

Businesscase

Dato 21-2-2020

Søndersøparken 5, udvidelse af Sct. Mikkel Specialområde Socialpsykiatri Voksne

1-30-73-112-19

Baggrund

Botilbuddet Sct. Mikkel i Viborg, Specialområde Socialpsykiatri Voksne (SVO), har gennem flere år oplevet stor efterspørgsel efter døgntilbud til botilbuddets målgruppe. Dette har afspejlet sig i et længerevarende ønske fra SVO om at udvide kapaciteten på Sct. Mikkel. Der er derfor foregået et løbende arbejde med at finde en egnet bygningsmasse til en udvidelse.

Sct. Mikkel er en del af SVOs samlede tilbud til målgruppen af yngre voksne borgere med psykiatriske problemstillinger. Det andet SVO-tilbud til målgruppen er Sønderparken i Hornsyld. De to tilbud, Sct. Mikkel og Sønderparken, har overordnet set en stabil belægning tæt på 100 procent.

Der har vist sig mulighed for, at socialområdet kunne overtage ejendommen Sønderparken 5, der hidtil har været anvendt som lægeboliger. Sønderparken 5 ligger lige ved siden af Sct. Mikkel (Sønderparken 3) og placeringen er dermed optimal i forhold til en udvidelse af kapaciteten på Sct. Mikkel.

Der er en proces i gang med at afvikle lejemålene, og den sidste lejer forventes at være fraflyttet Sønderparken i løbet af foråret 2020. Lægerne tilbydes anden egnet bolig i Viborg af Hospitalsenheden Midt.

Det er aftalt med Byggeri og Ejendomme og Hospitalsenheden Midt, at socialområdet/SVO overtager Sønderparken 5 under

hensyntagen til, at de resterende beboere fraflytter i løbet af foråret 2020¹.

Sagen er således på et stadie, hvor det er muligt at træffe beslutning om den videre proces, herunder et anlægsprojekt til omdannelse af Søndersøparken 5 til botilbudsformål. Derfor forelægges her en businesscase som en del af et samlet beslutningsoplæg.

Målgruppe og efterspørgsel

Sct. Mikkel råder i dag over 21 normerede døgnpladser². Efterspørgslen til målgruppen er vedvarende høj³. Derfor foreslås der i denne businesscase en udvidelse af Sct. Mikkel med ejendommen Søndersøparken 5, hvor det er muligt at etablere 15 ét-rumsboliger med eget køkken og bad, sådan at der i alt vil være 36 døgnpladser på Sct. Mikkel jævnfør nedenstående oversigt:



Side 2

Afdeling/ matrikel	Antal pladser	Målgruppe	Aldersgruppe	Lovgrundlag
Sct. Mikkel, Søndersø- parken 3	20	Unge voksne med socialpsykiatriske problemstillinger	18-40 år	SEL § 83-87 ABL § 105
Sct. Mikkel, Søndersø- parken 3	1	Unge voksne med socialpsykiatriske problemstillinger	18-40 år	SEL § 107 (frikøbt areal i almenbolig- byggeriet)
Sct. Mikkel, Søndersø- parken 5	15 (den fore- slåede udvidelse)	Unge voksne med socialpsykiatriske problemstillinger	18-40 år	SEL § 107

SEL: Serviceloven, ABL: Almenboligloven

Det nuværende Sct. Mikkels målgruppe er yngre voksne borgere med svær psykisk sygdom, som har en betydelig og kompleks psykisk, social eller fysisk funktionsnedsættelse, og ikke kan bo i egen bolig som følge af:

- skizofreni eller anden svær psykisk sygdom.
- personlighedsforstyrrelse ofte med omfattende selvskadende adfærd
- dobbeltdiagnoser.
- Evt. retlig foranstaltning (dom til behandling).
- m.v.

Aldersgruppen er fra 18 til cirka 40 år.

Målgruppe, nye pladser på Sct. Mikkel:

¹ Overdragelsen er kendt og aftalt af alle parter. Aftalen gøres skriftlig mellem Hospitalsenheden Midt og PS-administrationen hurtigst muligt. Den sidste lejer fraflytter med udgangen af april 2020.

² En 22. plads til midlertidig overbelægning er indrettet i et tidligere vagtværelse.

³ I 2019 modtog Sct. Mikkel 12 henvendelser fra kommunerne vedr. midlertidige botilbud (SEL § 107). Heraf er 3 henvendelser endt med indskrivning på Sct. Mikkel.

De nye pladser, der foreslås oprettet i Søndersøparken 5, vil overordnet have samme målgruppe som det nuværende Sct. Mikkel:

dog specifik målrettet:

- Yngre voksne borgere, som er *tidligt skadede følelsesmæssigt og neurologisk* på grund af usikker tilknytning til primære omsorgspersoner.
- Yngre voksne borgere, som *pga. traumer efter det fyldte 3. år, har udviklet personlighedsforstyrrelse.*
- Yngre voksne borgere, som *viser tegn på udviklingsforstyrrelse samt har fået en psykiatrisk diagnose eller i udredning herfor.* Dvs. borgere med komplekse problemstillinger som følge af co-morbiditet.

De foreslåede pladser vil således have en faglig profil, der matcher en Holmstrupgård-målgruppe – eller tilsvarende – som er fyldt 18 år, og derfor har behov for et tilbud i voksenregi.

Grundtanken er, at det fagligt set er velbegrundet at sætte ind med den nødvendige støtte så tidligt som muligt i ungdoms-/voksenlivet for at give borgerne de bedst mulige vilkår for at oparbejde kompetencer og mestringsstrategier til et funktionelt og selvstændigt voksenliv.

Samarbejde med behandlingspsykiatrien og somatikken:

Oprettelsen af 15 nye pladser i Søndersøparken 5 må forventes at give en større efterspørgsel efter såvel psykiatrisk- som somatisk behandling. Hvor stor denne efterspørgsel konkret vil være, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, idet dette afhænger af de konkrete indskrivninger. Der er aftalt en dialogrække med behandlingspsykiatrien for at koordinere indsatsen. Det forventes at der indgås en samarbejdsaftale som også inddrager Hospitalsenheden Midt.

Hurtig og fleksibel servicering af kommunerne:

Sct. Mikkel oplever ganske ofte, at kommunerne efterspørger pladser på akut eller subakut basis. Ofte ønsker kommunerne en hurtig indflytning med begrundelse i, at borgeren skal fraflytte tilbud i børn- og ungeregi eller at borgeren skal fraflytte forældrenes bopæl, hvor situationen kan være blevet uholdbar som følge af den unge voksnes helhedssituation fysisk, psykisk og/eller socialt. Formålet vil her være en rehabiliterende indsats, der kan støtte den unge til at komme godt i gang med voksenlivet og mestre hverdagslivet samt med et perspektiv i forhold til uddannelse/beskæftigelse. En pladsudvidelse på Sct. Mikkel jf. Servicelovens § 107 forventes at kunne give denne fleksibilitet.

To lovgivninger i forhold til botilbudsformen:

Almenbolig og servicelovstilbud:

Det nuværende Sct. Mikkel (21 døgnpladser) drives efter boformen, almene boliger, og den faglige støtte ydes efter Servicelovens §§83-87. De foreslåede nye pladser i Søndersøparken 5 (15 døgnpladser) vil blive drevet efter Servicelovens § 107, midlertidigt botilbud til voksne borgere.

De nye pladser vil blive drevet som en del af det eksisterende Sct. Mikkel, dog vil økonomien være adskilt ved to budgetter, kontoplaner samt hver sin takststruktur.

Overvejelser vedr. efterspørgsel i almenbolig og servicelovesboform:

Kommunerne efterspørger i stigende grad paragraf 107-tilbud og i mindre grad almene boliger til Sct. Mikkels målgruppe, hvorfor der må imødeses et fremtidigt behov for at omlægge pladserne i de almene boliger til § 107.

Der arbejdes derfor sideløbende på at afdække mulighederne for at omdanne almenboligerne til servicelovs-boform jævnfør. På anlægsrammen for 2022 er der afsat 14 mio. kr. til frikøb af almenboligerne i Sct. Mikkel⁴. Der vil blive forelagt et separat beslutningsoplæg, når afdækningen er gennemført og der er udarbejdet en plan for, hvordan et sådant frikøb kan foregå.

Bygningen Søndersøparken 5

Om bygningen:

Søndersøparken 5 består af 3 etager med hver 8 lejligheder (primært et-værelses-, plus enkelte 2- og 3 værelses lejligheder) samt kælder/parterre med opbevaringsrum, vaskefaciliteter m.v.

Adgangen til de enkelte lejligheder foregår via trappeopgange og svaleveje. Fra trappeopgangene er der faciliteter, der har været benyttet som vagtværelser for hospitalspersonalet. Til ejendommen hører et mindre græsareal samt p-pladser.

Bygningen er opført i 1959 og fremstår i relevant stand i forhold til videre drift som botilbud, forudsat at nødvendige renoveringer og ombygninger gennemføres, herunder at synlige rør i lejligheder omlægges, samt at rørinstallationerne i kælderen udskiftes. Udfaldne fuger på dele af murværket skal repareres og en knækket tagsten skal skiftes.

Taget forventes at have en restlevetid på ca. 5-15 år, og der må derfor påregnes en udskiftning af taget i løbet af en overskuelig årrække.

Døre og vinduer i lejlighederne er alle af nyere dato og kan derfor bibeholdes i videst muligt omfang.

⁴ Restgælden på bygningen er ca. 14 mio. kr.

Ønskede ombygninger med henblik på drift som botilbud:

Specialområdet har i samarbejde med Byggeri og Ejendomme udarbejdet et forslag til ombygning af Søndersøparken 5 med henblik på fremtidig drift som botilbud, se vedlagte skitse.

Forslaget indebærer:

- Løjligheder: Let istandsættelse af 1-værelseslejligheder: i alt 15 stk. Det forudsættes, at der forsat kan anvendes naturlig ventilation suppleret med udsugning fra køkken og bad.
- Fælles- og servicearealer: Større istandsættelse/omdannelse af 2- og 3-værelseslejligheder til administration og fællesfaciliteter.
- Cafe: Gennemgribende renovering af parterre, med henblik på etablering af cafemiljø til de nye Sct. Mikkel-pladser.
- Udearealer: Omdannelse af udearealerne for at forbedre udeophold, samt sikre at Søndersøparken 3 og 5 fremover kan fungere som et samlet botilbud.

Anlægssummen er beregnet til 16 mio. kr. og fordeler sig på følgende måde:

Anlægsbudget - Søndersøparken 5	1.000 kr.
Håndværkerudgifter	
- Adgangsforhold, elevator mv.	1.200
- 15 boliger, istandsættelse	2.500
- Administration og fællesfaciliteter, ombygges	2.600
- Cafe, personaleomklædning mv. (omdannelse af kælder)	4.400
- Integration af havearealer mellem Søndersøparken 3 og 5	1.500
Sum håndværkerudgifter ekskl. uforudsete udgifter	12.200
Uforudseelige udgifter ca. 14 %	1.800
Sum håndværkerudgifter inkl. uforudsete udgifter	14.000
Rådgiverhonorar ca. 11,5 %	1.610
Øvrige omkostninger	
- Byggesagsgebyr, landinsp. mv	150
- Forsikring	50
- Byggestrøm / byggeweb	140
- Byggelånsrente	50
Sum øvrige omkostninger	390
Samlet anlægsbudget	16.000

Tekniske aktiver:

Af de 16 mio. kr. er 0,8 mio. kr. tekniske aktiver:

- Hårde hvidevarer: 0,5 mio. kr.
- Fast inventar (køkkenskabe og garderober): 0,3 mio. kr.

Det beløb, der ønskes fra anlægsrammen, vil derfor være 15,2 mio. kr. Heraf søges indledningsvis en projekteringsbevilling på 1,0 mio. kr.

Regionsrådet vil efter endt projekteringsfase få forelagt sagen på ny med henblik på en anlægsbevilling på det resterende beløb.

Takster:

På grund af forskellig lovgivning/driftsparagraf for henholdsvis de almene boliger og de fremtidige § 107-pladser, vil der være to forskellige takststruktur: Én takststruktur for det nuværende Sct. Mikkel og en ny takststruktur for de foreslåede nye døgnpladser.

Specialområdet har i den forbindelse vurderet, at der til en fleksibel servicering af kommunerne i forhold til målgruppen er behov for 6 takstniveauer med et spænd fra ca. 2.500 kr. til ca. 6.600 kr. pr. døgn, som vil blive oprettet til de foreslåede nye pladser..



Med de foreslåede 6 takstniveauer er det hensigten at undgå tillægstakster for borgere på de 15 nye pladser. Dette forventes at være en stor fordel i forhandlingerne med kommunerne, idet de kommunale sagsbehandlere typisk har mandat til at træffe beslutning om indskrivning på ordinære takster, imens tillægstakster kræver særskilt godkendelse i de kommunale ledelsessystemer.

Til sammenligning har det nuværende Sct. Mikkel tre takstniveauer på hhv. 1.597, 2.096 og 2.395 kr. Der suppleres op med tillægstakster, idet Sct. Mikkels takster generelt er lave i forhold til målgruppen. Således havde Region Midtjylland tillægstakstindtægter for Sct. Mikkel på 2,4 mio. kr. i 2017, 2,9 mio. kr. i 2018 og 4,3 mio. kr. i 2019.

I forbindelse med en fremtidig omlægning af Sct. Mikkel fra §§ 83-87 til § 107 vil en tilpasning af takststrukturen for de eksisterende 21 pladser blive undersøgt og evt. ændret.

Driftsøkonomi/forventet økonomisk balance:

Sct. Mikkel Søndersøparken 5 (beløb i hele 1000 kr)	Scenarie ved 10 indskriv- ninger	Scenarie ved 13 indskriv- ninger	Scenarie ved 15 indskriv- ninger
Forventede indskrivninger/indtægter			
§ 107, Niveau 1 (Takst 2.459 kr./døgn)	3	4	5
§ 107, Niveau 2 (Takst 3.293 kr./døgn)	1	2	2
§ 107, Niveau 3 (Takst 4.127 kr./døgn)	2	2	2
§ 107, Niveau 4 (Takst 4.961 kr./døgn)	1	2	2
§ 107, Niveau 5 (Takst 5.795 kr./døgn)	2	1	2
§ 107, Niveau 6 (Takst 6.629 kr./døgn)	1	2	2
Belægning i alt	10	13	15
Takstindtægt	15.368	19.583	22.595
Centrale afløft	-1.720	-2.207	-2.427
Budget til SVO	13.648	17.376	20.168
<i>Heraf budget til udg., der konteres på afdelingen*</i>	<i>12.659</i>	<i>16.116</i>	<i>18.706</i>
Forventede udgifter			
Personaleudgifter	12.585	14.106	16.075
Øvrige udgifter	2.010	2.010	2.160
Udgifter i alt, for afdelingen	14.595	16.116	18.235
Afdelingens over-/underskud	-1.936	0	471

* SVO afløfter 7,25 % til områdeledelse, sekretariatsfunktioner m.v.

De foreslåede 15 nye pladser på Sct. Mikkel forventes at kunne drives med balance i økonomien jævnfør scenarie 2 og 3 ovenfor. Eventuelle overskud vil kunne investeres i vedvarende efteruddannelse til personalet.

I forbindelse med opstart af de foreslåede 15 pladser, må der forventes et vist tidsrum med mindre end fuld belægning. Afdelingen vil være fokuseret på at tilpasse personaledekningen i videst muligt omfang til et lavere antal indskrevne i en opstartsfasen. Et værste-case scenarie fremgår af scenarie 1 i tabellen. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at scenarierne er beregnet på helårsplan.

De nye pladser vil være fordelt på 3 etager. Afdelingen vil i den forbindelse vurdere muligheden for at starte op med drift af eksempelvis 2 etager. En vis basisnormering af personalet vil dog være nødvendigt, hvorfor færre end to etagers drift i en opstartsfase ikke vurderes muligt.

Samdrift med det nuværende Sct. Mikkel:

Følgende funktioner forventes at kunne drives i samdrift med almenboligpladserne:

- Daglig leder (afdelingsleder)
- Nattevagt

Opstartsudgifter (engangs):

Der vil i forbindelse med opstart af de 15 pladser være opstartsudgifter til møblering, IT, introduktion af nyt personale m.v. Såfremt der til den tid er reserveret midler på socialområdets fællespulje til opstartsudgifter, vil specialområdet ansøge om dækning af opstartsudgifter til de 15 nye pladser.

Overordnet tidsplan:

Der forventes en samlet byggeproces på 14 måneder efter godkendt projekteringsbevilling til:

- rådgiverudbud
- projektering
- regionsrådsindstilling/godkendelse af det fulde projekt
- entrepriseudbud
- udførelse

SØNDERSØPARKEN 5, VIBORG
Ombygning til SVO

