

## **Businesscase**

Kapacitetsudvidelse i Specialområde Autisme ved samling af 2 botilbud i nyt lejemål i "Banebyen", Viborg.



## **Baggrund**

Specialområde Autisme (SAU) har fortsat venteliste og stor efterspørgsel. Det gælder også i forhold målgruppen af unge voksne med autisme og komorbiditet, som SAU har 2 døgntilbud til i Viborg. Der er samlet set 14 døgnpladser, som er etableret i lejede bygninger på hhv. Hans Tausens Vej og Gl. Ålborgvej.

SAU har fået mulighed for at indgå erstatningslejemål i "Banebyen" i Viborg i et byggeprojekt under projektering. Banebyen er et nyt byområde under udvikling og består af en lang række nye byggeprojekter, som alle skal være med til at skabe en mangfoldig og dynamisk bydel med et inkluderende miljø. Her er mulighed for samtidig at udvide kapaciteten med 13 døgnpladser.

Byggeprojektet består af 2 ejendomme, som begge bliver beliggende på Vilhelm Ehlerts Allé. Den ene ejendom (bygning 3) bliver i 5 etager, og kan rumme i alt 20 boliger, inkl. fællesrum på de øverste 4 etager. Boligerne består af 16 to-værelses lejligheder og 4 et-værelses lejligheder. I stueetagen kan café, produktionskøkken, træningskøkken samt medarbejderfaciliteter indrettes. Den anden ejendom (bygning 6) etableres med 7 to-værelses lejligheder til boliger, og én to-værelseslejlighed til personale. Derudover ingen fællesarealer eller personalefaciliteter. Begge lejemål forventes klar til indflytning i foråret 2019.

De eksisterende lejemål kan opsiges med hhv. 3 måneder for Gl. Ålborgvej og 12 måneder for Hans Tausens Vej.

Viborg Kommune har på et møde den 2. februar 2018 tilkendegivet, at kommunen er positivt indstillet overfor en kapacitetsudvidelse i Viborg.

### **Målgruppe og efterspørgsel**

Målgrupperne til "Banebyen" er den samme som nuværende målgruppe til hhv. botilbuddene Hans Tausens Vej og Gl. Ålborgvej i Viborg. Det vil sige unge voksne med autisme og tillægsdiagnoser i form af eksempelvis svær depression, isolation, svær OCD eller andre angstlidelser og selvskadende adfærd. Fælles for målgruppen er, at de har vanskeligt ved at etablere og fastholde en stabil hverdag, og at de i høj grad er udfordret af komorbiditet.

Efterspørgslen efter botilbud til målgruppe er stor, og en kapacitetsudvidelse fra nuværende i alt 14 døgnpladser til 27 døgnpladser forventes hurtigt fuldt belagt. I begyndelsen af april 2018 var der 15 borgere på venteliste til den gruppe borgere, som det nye døgntilbud målrettes. Heraf 2 borgere matchet til Hans Tausens Vej/Gl. Ålborg Vej, 7 borgere var umiddelbart i målgruppen og 6 borgere er vurderet til at ligge på kanten af eksisterende målgrupper.

### **Lovgrundlag**

Afdeling / matrikel	Antal	Målgruppe	Lovgrundlag
Banebyen	27 pladser	Unge voksne med autisme og komorbiditet som fx selvskadende adfærd, OCD, angst, ADHD eller depression	§§ 107 og 108 i lov om socialservice

Det er vurderingen, at døgntilbuddet kan godkendes af Socialtilsyn Midt til at levere både midlertidig døgntilbud (§107) og længerevarende døgntilbud (§108) selvom tilbuddet etableres i et lejemål, i hvert tilfælde i den ene ejendom. Dette skyldes, at der er tale om lejemål der er uopsigeligt af udlejer i 10 år, og uopsigeligt af regionen i hhv. 2 og 5 år. En godkendelse til § 108 vil afhænge af en konkret vurdering fra tilsynet. Alternativt bliver alle døgnpladser etableret som midlertidige pladser.

### **Målrettet indsats og udvikling**

Alle fastansatte medarbejdere har specialiseret viden om autisme, og de faglige tilgange og metoder er baseret på specialområdet kompetenceudviklingsuddannelse "Autismepiloten". Målgruppen profiterer af høj specialiseret støtte til den enkelte, og støtten aftales og tilrettelægges i tæt samarbejde mellem borger og personale.

Der er i høj grad fokus på at udvikle borgerens ressourcer og færdigheder, bl.a. i forhold til uddannelses- og beskæftigelsesmuligheder. Der er 4 takstniveauer, som afspejler

borgernes behov for støtte. I forbindelse med indskrivning foretages en grundig udredning af borgerne via en udviklingsprofil og i nogle tilfælde en forudsætningsanalyse. På baggrund heraf aftales et konkret takstniveau med kommunen. Takstniveauer spænder fra døgntakst på 2.146 kr. (takstniveau 1) til 4.673 kr. (takstniveau 4). I forbindelse med etablering af "Banebyen" udarbejdes nye/lavere takster, da der kan opnås driftsoptimering i tilbuddet.

I forbindelse med etableringen af "Banebyen" oprettes også et udslningsforløb, som normeres med 7 døgnpladser. Taksten herfor svarer til det laveste takstniveau.

### **Normering og organisering**

Der er forudsat en normering med i alt 41 fuldtidsstillinger til pædagogisk personale med en vagtnormering på 4-8 medarbejdere på afdelingen i løbet af dag og aften og 2 nattevagter. 2 fuldtidsstillinger til daglig ledelse, 1 deltidsstilling til pædagogisk ledelse og 1 deltidsstilling til afdelingsledelse ca. 2 fuldtidsstillinger til øvrige personaler til serviceydelser, herunder madfremstilling,

### **Totaløkonomi**

#### **Opsigelse af eksisterende lejemål**

Den årlige lejeudgift i eksisterende lejemål er 946.000 kr. Det ene lejemål (Hans Tausens Vej) kan opsiges med 12 måneders varsel, og det andet lejemål (Gl. Ålborgvej) med 3 måneders opsigelse. Der er i begge kontrakter krav om istandsættelse ved fraflytningen. Det er vurderingen fra koncernøkonomi (Byggeri og Ejendomme), at der vil være en udgift på ca. 250.000 kr. ekskl. moms hertil. Det endelige beløb kendes først i forbindelse med flyttesyn med udlejer.

#### **Indgåelse af nyt lejemål**

De 2 nye lejemål i Banebyen på Vilhelm Ehlerts Allé, bygning 3 og bygning 6, er under opførelse. Der foreligger udkast til begge lejekontrakter. Udkastene er udarbejdet af udlejer, og er forelagt juridisk kontor i koncernøkonomi for bemærkninger. De bemærkninger juridisk kontor har haft er indarbejdet.

Den årlige husleje er i kontraktudkastet til bygning 3 aftalt til 980.580 kr. årligt. For bygning 6 er lejen 483.200 kr. årligt. Aftalen vedr. bygning 3 indeholder en mulighed for en på forhånd aftalt højere huslejeramme, såfremt specialområdet ønsker at tilvælge andre materialer, end det entreprenør indarbejder. Denne mulighed er indarbejdet, så specialområdet kan sikre sig, at valg af materialer særligt understøtter de behov som personer med autisme har – fx i forhold til lyd, lys mv. Der er derfor mulighed i kontrakten for at aftale en husleje, der er op til 13.420 kr. højere pr. måned i en periode på 8 år, hvis rammen udnyttes fuldt ud. Juridisk kontor har godkendt fremgangsmåden. Det skal bemærkes, at såfremt der

aftales en særlig autismspecifik indretning med deraf følgende højere husleje, og lejemålet opsiges før beløbet er fuldt afdraget, så vil der være et restbeløb til finansiering.

Lejeaftalen for bygning 3 er uopsigelige i 5 år for Region Midtjylland fra indflytningsdagen og kan herefter opsiges med 12 måneders varsel. For bygning 6 er lejemålet uopsigeligt i 2 år for regionen.

For begge aftaler gælder, at de er uopsigelige i 10 år fra udlejer.

### **Deponering**

Koncernøkonomi har vurderet, at de 2 nye lejemål har en anslået samlet værdi på 19 mio. kr., når de er etableret. Der har ikke været nogen deponering vedr. lejemålene Hans Tausens Vej og Gl. Ålborgvej, og en opsigelse af disse lejemål fratrækkes derfor ikke værdisætningen af de nye lejemål.

På den baggrund skal der deponeres 14 mio. kr. i forbindelse med indgåelse af de nye lejemål. Deponeringen vil blive finansieret ved en tilsvarende nedsættelse af socialområdets anlægsramme til udvikling i 2018 eller 2019. Når/hvis lejemålene opsiges vil det blive konkret vurderet om det deponerede beløb tilbageføres til anlægsrammen.

### **Etableringsomkostninger**

Der vil være en række etableringsomkostninger ved opstart af en ny afdeling, som vil belaste regnskabet for afdelingen og specialområdet det første år, da disse ikke medtages i beregningen af taksten for afdelingen. Etableringsomkostningerne er pt. ikke beregnet. Specialområdet forventes i løbet af 2019 at søge fællespuljen om finansiering heraf.

### **Rentabilitetsberegninger**

Der er gennemført rentabilitetsberegninger for afdelingen for et helt budgetår med fuld belægning fra dag 1. Dog må der forventes at en afdeling med 27 pladser ikke er fuldt belagt ved opstart. Det må formodes at afdelingen vil give underskud i det første år. Der oprettes nye takst niveauer. Takst til udslusning fastsættes til takstniveau 1, som er den laveste takst. Rentabilitetsberegningerne er dog udarbejdet på baggrund af nuværende takstniveauer på Hans Tausens Vej og Gl. Ålborgvej.

I beregningen er det forudsat at der indskrives 9 borgere på niveau 1 og 6 borgere på henholdsvis niveau 2, niveau 3 og niveau 4. Ved denne sammensætning af borgere er det SAU's vurdering, at der er behov for en personalenormering på 4-8 medarbejdere i løbet af dagen samt 2 nattevagter. Der er mulighed for at opjustere

personalnormeringen afhængig af, hvor mange indskrevne der er i afdelingen.

I beregningen er det forudsat, at den "Buffer", der er lagt ind i lejekontrakten vedr. bygning 3 ift. materialevalg udnyttes fuldt ud, således at den årlige lejeudgift er på 1.130 t.kr. i stedet for nuværende 969 t.kr.

SAU - Banebyen Viborg §107-108	Opstartsår (År 1)
<i>Forventede indskrivninger/indtægter</i>	
Døgntilbud - Takstniveau 1 (2.146 kr./døgn)	9
Døgntilbud - Takstniveau 2 (2.967 kr./døgn)	6
Døgntilbud - Takstniveau 3 (3.799 kr./døgn)	6
Døgntilbud - Takstniveau 4 (4.673 kr./døgn)	6
<b>Belægning i alt</b>	<b>27</b>
Takstindtægt	32.101.020
Centrale afløft til RM	-2.699.696
<b>Budget til Specialområdet</b>	<b>29.401.324</b>
<i>Forventede udgifter</i>	
Personaleomkostninger (pædagoger)	20.409.688
Ejendomsudgifter	2.738.250
Opstartsudgifter	-
<b>Driftsomkostninger i alt, der bogføres på afdelingen</b>	<b>23.147.938</b>
Andel af fælles sekretariat og autisemefokus	3.822.172
<b>Afdelingens "over-/underskud" efter bidrag til tværgående</b>	<b>2.431.214</b>

Ved fuld belægning og med nuværende takstniveau vil afdelingen således få et overskud på 2,4 mio. kr. om året. Herudover af løftes 3,8 mio. kr. til specialrådets fælles sekretariat, herunder autisemefokus.

### **Fordele og ulemper - Alternativ hvis Region Midtjylland opfører tilsvarende ejendomme i Banebyen**

Hvis regionen i stedet for selv opfører døgntilbuddene med samme placering er det vurderingen at anlægsudgifter inkl. køb af grund vil være ca. 37,6 mio. kr. ekskl. moms. Kvadratmeterprisen er forudsat til 18.500 kr. ekskl. totalrådgivning.

Hvis regionen alternativt selv opfører de to ejendomme vil det årlige overskud i afdelingen være på 2,6 mio. kr. Dette resultat opnås når de samme forudsætninger som i ovenstående beregning lægges ind, og udgifter til husleje erstattes med kalkulatoriske omkostninger til forrentning og afskrivning over 30 år.

Ved at indgå de 2 lejemål er der i sær 2 fordele. Dels kan der ske en kapacitetsudvidelse med 13 døgnpladser indenfor 1 år, mens det erfaringsmæssigt vil tage 2 -3 år, hvis regionen selv bygger tilsvarende. Og dels opnås en større fleksibilitet ifh. eventuel nedadgående efterspørgsel, da lejemålene kan opsiges med et års varsel efter hhv. 2 og 5 år.

Ulemperne er at der "huslejemæssigt" er en højere udgift ved lejemål, som indgår i taksterne. Og at der fx efter 10 år fortsat vil være en bogført værdi på 27,5 mio. kr., hvis regionen selv opfører tilsvarende, mens der ikke er nogen værdi for regionen ift. lejemålet. Værdien efter 10 år ved regionalt ejede bygninger vil dog sandsynligvis være lavere, da der må forventes løbende omkostninger til vedligeholdelse herefter, som vil medføre stigende kalkulatoriske omkostninger.

## **Tidsplan**

### ***Tids- og procesplan***

Beslutning i PSL	tirsdag den 24. april 2018
Beslutning i Direktionen	tirsdag den 1. maj 2018
Beslutning i DASSOS på møde	tirsdag den 8. maj 2018
Drøftelse i Psykiatri- og socialudvalget	onsdag den 16. maj 2018
Beslutning i Forretningsudvalget	tirsdag den 22. maj
Beslutning i Regionsrådet	onsdag den 30. maj 2018
Indgå lejemål i Banebyen (direktion)	torsdag den 1. juni 2018
Godkendelse hos Socialtilsyn Midt	februar 2019
Indflytning i nyt lejemål	marts 2019