

REFERAT Social- og Sundhedsudvalget d. 09-10-2025

Mødedato Torsdag d. 09. oktober 2025 kl. 15:30

Mødested ML 8 – Røjle Klint

Mødedeltagere Irene Tørnæs, Ulla Sørensen, Jes Rønn Hansen, Christian Lynggaard
Pedersen (Afbud), Linda Johnsen, John Kromann, Kaj Johansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af Seniorboligstrategi.....	3
Fremtidig fysisk placering af dagbeskæftigelsen.....	5
Lukket: Orientering.....	8

Punkt 226: Godkendelse af Seniorboligstrategi

2025-013279

Beslutning

Godkendt.

Christian Lynggaard Pedersen deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

På initiativ fra Ældrerådet, Social- og Sundhedsudvalget samt Teknisk Udvalg er der blevet udarbejdet en strategi for seniorboliger i Middelfart Kommune. Seniorboligstrategien foreligger nu i sin endelige form og fremsendes til endelig godkendelse.

Forvaltningen indstiller

- At udvalget godkender Seniorboligstrategien.

Sagsbeskrivelse

På initiativ fra ældrerådet og Middelfart Kommune blev der i starten af 2025 igangsat en proces med formålet om at udarbejde en strategi for seniorvenlige boliger. Strategien skal blandt andet gøre os klogere på, hvem seniorerne er, hvilke behov de har i forhold til bolig, hvad der kendetegner en seniorvenlig bolig, hvordan deres flyttemønstre ser ud og hvilken betydning, demografiudviklingen har for kommunen.

Strategien indeholder introduktion til undersøgelsesmetoder, begrebsafklaring og 4 anbefalinger baseret på gennemførte interviews, dataanalyser og vidensindsamling.

De fire anbefalinger er følgende:

1. Skab flere seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre målgrupper.

Efterspørgsel peger særligt efter seniorvenlige boliger, i form af rækkehuse, byhuse og lejligheder med eget uderum og adgang til fællesfaciliteter. Strategien viser at der særligt efterspørges boliger på mindst 85 m² (65 m² for enlige) og at de designes med universelt design, uden at de ligner plejehjem. Det er attraktivt, hvis boligerne indgår i blandede boligområder med fællesskaber og funktioner for flere generationer. Udviklingen bør ske i tæt dialog med lokale aktører.

2. Styrk kommunikationen om flyttemulighederne.

Analysen viser, at de fleste seniorer først flytter sent i livet og ofte af nødvendighed, hvilket begrænser boligrotationen og tilgængeligheden af boliger for andre grupper. Der er stor efterspørgsel på seniorvenlige boliger, især i Middelfart by, hvor nærhed til faciliteter og fællesskaber vægtes højt. I mindre byer mangler egnede alternativer, og mange bliver boende i parcelhuse, selv når behovene ændrer sig. For at fremme tidligere boligskifte anbefales bedre kommunikation og vejledning om mulighederne, i samarbejde med lokale aktører. Dialogen bør målrettes forskellige aldersgrupper og understøttes af et bredt samarbejde.

3. Prioriter udvikling af seniorvenlige boliger i kommunens større byer.

Der forventes et markant stigende behov for seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune frem mod 2045, med en stigning på næsten 2.800 borgere over 64 år og behov for over 2.000 nye boliger. Behovet er størst i Middelfart by og Strib, og efterspørgslen er især rettet mod boliger tæt på indkøb, transport og fællesskaber. Økonomien er en barriere for mange seniorer, især udsatte borgere, som har brug for betalbare boliger med god adgang til velfærdsservices. I mindre byer er udviklingen mere udfordret og afhænger af lokale faciliteter, hvor almene boliger spiller en vigtig rolle.

4. kommunen skal agere medspiller for private aktører.

Mulighederne for markedsdrevet udvikling af seniorvenlige boliger varierer i Middelfart Kommune. I Middelfart og Strib er der gode vilkår, mens de mindre byer er udfordret af manglende faciliteter som transport og dagligvarehandel. Kommunen kan bl.a. understøtte udviklingen med virkemidler som arealudbud, byggemodning og støtte til almene boliger. Behovet findes også i mindre lokalsamfund, hvor seniorer spiller en vigtig rolle i fællesskabet. Derfor anbefales det at støtte mødesteder og aktiviteter samt styrke den frivillige indsats i takt med, at antallet af seniorer stiger.

Projektet er resulteret i en rapport, der sammenfatter resultatet af arbejdet med strategien samt tre bilag indeholdende opsummering af dataanalysen, Interviews og et katalog med begrebsafklaring, designprincipper og cases.

Grundet igangværende færdigudarbejdelse af materialet eftersendes rapport og tilhørende bilag forventeligt den 2. oktober.

Høring

Ældrerådet og Handicaprådets bemærkninger til strategien ligger i bilag.

Klima & bæredygtighed

Strategien for seniorboliger i Middelfart Kommune skal balancere økonomisk, social og klima- og miljømæssig bæredygtighed. Der skal tages højde for den store variation i seniorernes betalingsevne og efterspørgsel efter forskellige boligtyper, samtidig med at boligerne skal være attraktive for investorer at udvikle. Det er vigtigt at sikre adgang til relevante sociale netværk og fastholde boligtilbud i nærområderne, hvor seniorerne ønsker at blive boende. Endelig skal nye boliger planlægges med blik for fleksibilitet og langtidsholdbarhed, så de også er relevante mange år frem.

Sagens forløb

07/10/2025 Teknisk Udvalg

Godkendt.

Regitze Tilma deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Regitze Tilma

Bilag

Bemærkninger fra ældrerådet til udvikling af seniorboligstrategi

Handicaprådets input til Seniorboligstrategien

20251002_Seniorboligstrategi for Middelfart Kommune

Bilag 1_Opsummering af dataanalyse

Bilag 2_Opsamling på interviews

Bilag 3_Katalog

Punkt 227: Fremtidig fysisk placering af dagbeskæftigelsen

2025-013107

Beslutning

Godkendt.

Christian Lynggaard Pedersen deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Der er i forbindelse med vedtagelsen af budget 2025-28 afsat 25 mio. kr. til bedre faciliteter for dagbeskæftigelsen, ligesom der skal laves bygningsmæssige ændringer, der understøtter den fremtidige placering og giver højere kvalitet. Udgangspunktet herfor var bl.a. de nuværende utidssvarende rammer for døgnbeskæftigelsen på Fælleshåb.

Social- og Sundhedsudvalget godkendte i december 2024, at forvaltningen arbejdede videre med scenarie D i forhold til fremtidig placering af dagbeskæftigelsen. Det indebærer, at der bygges til på Perronen, så en del af borgerne fra Fælleshåb kan være i dagbeskæftigelse her. Samtidig renoveres en del af døgnbeskæftigelsen på Fælleshåb, og der etableres et udendørs aktivitetstilbud i Ejby. Endelig er ønsket at etablere mulighed for dagbeskæftigelse på Skovbakken for de borgere, der bl.a. har vanskeligt ved at håndtere transporten.

Forvaltningen indstiller

- At Social- og Sundhedsudvalget godkender de foreslåede bygningsmæssige ændringer på Perronen
- At Social- og Sundhedsudvalget orienteres om planer for de øvrige ombygninger på Fælleshåb, landejendom i Ejby og Skovbakken.

Sagsbeskrivelse

I det videre arbejde med at anvende de 25 mio. kr. har forvaltningen taget udgangspunkt i de nødvendige ombygninger på Perronen for at skabe den nødvendige plads til at håndtere flere borgere i dagbeskæftigelse. Det er afgørende at afklare, hvordan det kan lade sig gøre samtidig med, at det nuværende gode samarbejde med Entreprenørgården fastholdes. De økonomiske omkostninger hertil sætter således rammen for hvor mange midler, der er tilbage til at iværksætte de øvrige dele af scenarie D.

På baggrund af arbejdet foreligger nu følgende forslag for at etablere forberede forhold for borgere i dagbeskæftigelsen:

Perronen – Langelandsvej 22, 5500 Middelfart

I forbindelse med ønske om flytning af borgere fra Fælleshåb til Perronen er det nødvendigt at ombygge og udvide de nuværende faciliteter. Dagbeskæftigelsen placeres i Perronens eksisterende bygning, hvilket muliggør niveaufri adgang og dermed sikrer tilgængelighed for alle. For at bevare den nødvendige kapacitet til Entreprenørgårdens personale etableres en tilbygning til deres administrative faciliteter. Placeringen heraf sker på en måde, så der fortsat er mulighed for at bevare det gode samarbejde mellem Entreprenørgården og Perronen.

Fælleshåb – Bogensevej 123, 5500 Middelfart

Dagbeskæftigelsen på Fælleshåb foregår i dag i tilbygningen fra 1997, som tidligere er bygget til dagbeskæftigelse. En del af denne bygning renoveres, så den også fremadrettet kan benyttes til dagbeskæftigelse bl.a. ved at udskifte ventilationsanlægget og det nuværende asbesttag. Den resterende del af bygningen ombygges til et uopvarmet værksted, hvor beboerne på Fælleshåb kan arbejde med mindre projekter.

Landejendom i Ejby, Nørregade 140, 5592 Ejby

Med inspiration fra Den Kongelige Køkkenhave i Gråsten har forvaltningen arbejdet videre med mulighederne for at etablere aktiviteter i Ejby i en landejendom med tilhørende jord til etablering af udendørs aktivitetstilbud med køkkenhave m.v. Planen er at udvikle jordbrug/have efter borgernes kompetencer og ønsker med et stort fokus på bæredygtighed,

herunder muligheden for at bidrage med frugt/grønt/syltevarer/most osv. til det eksisterende køkken på Perronen og evt. andre køkkener i Middelfart Kommune.

Det er muligt at etablere i den tidligere landejendom Nørregade 140 i Ejby, som kommunen i forvejen har opkøbt. Bag landejendommen ligger en større mark, hvoraf det vil være muligt at bruge ca. en hektar jord heraf til at etablere køkkenhave m.v. Den øvrige del af marken er sammen med øvrig opkøbt landbrugsjorden tiltænkt til byudvikling af Ejby.

Landejendommen er ikke i god stand, og stuehuset skal ombygges, så det er muligt at bruge bygningen til omklædning, undervisning, indendørs aktiviteter og til at huse toiletfaciliteter. De tilhørende stalde er heller ikke i god stand, men der gøres ikke noget ved dem, da der på nuværende tidspunkt ikke er brug for dem til de udendørs aktiviteter. Der pågår en miljøundersøgelse af staldbygningerne, så det kan afklares i hvilket omfang, de kan bruges.

Skovbakken – Stationsvej 24, 5464 Brenderup

Den sidste del af scenarie D er etablering af dagbeskæftigelse på Skovbakken. Den er tiltænkt til de borgere, der bor på bostedet og bl.a. har vanskeligt ved at klare transporten til dagbeskæftigelse på andre adresser. Der er endnu ikke konkrete planer for, hvor den etableres, men det undersøges, hvorvidt det er muligt at etablere den i det hus, som byrådet besluttede at lukke i august 2025.

Arbejdet med de forskellige scenarier

Ombygningen og tilbygningen på Perronen er udarbejdet i samarbejde med Teknik- og Miljø og sagen sendes derfor også til godkendelse i Teknisk Udvalg.

En nærmere beskrivelse af ombygningerne/tilbygningen på Perronen fremgår af vedlagte bilag. På udvalgsrådet medbringes materiale til de øvrige dele af scenariet.

Ovennævnte bygningsmæssige ændringer og nybyggeri forventes at kunne holdes indenfor det afsatte budget.

Konsekvenser for borgere og medarbejdere

De bygningsmæssige ændringer betyder, at nogle borgere og medarbejdere skal have nyt fremmødested. Det gælder f.eks. de 25-30 borgere, der flytter dagbeskæftigelsestilbud fra Fælleshåb til Perronen. Ændringen betyder også ændret kørsel for borgerne, ligesom der sikres et bedre og mere sammenhængende pædagogisk tilbud for borgere med højere kvalitet og et større aktivitetsudbud.

Borgere fra både Fælleshåb (og Skovbakken) der ikke drager nytte af at forlade matriklen, eller vil have store udfordringer i transporten, bliver tilgodeset i de nyrenoverede satellitter.

Hvad angår landejendommen i Ejby vil den særligt være et tilbud for nogle af de borgere, der i dag har dagbeskæftigelse i Multihuset. Udviklingen af landejendommen sker fra start i et samarbejde med STU, der i forvejen også har elever, der arbejder med køkkenhaver m.v.

Økonomi

Der er afsat 25 mio. kr. til bygningsændringerne i kommunens budget for 2025-28 og det forventes at budgettet overholdes.

Høring

Forslagene er lavet i et samarbejde mellem ledere og relevante medarbejdere. Ligeledes er lederen af Entreprenørgården inddraget, da det har betydning for dennes fremtidige arbejde og for at bevare det nuværende gode samarbejde på matriklen.

Sagen er ligeledes sendt til godkendelse i Teknisk Udvalg, da det formelt er udvalget der "ejer" Perronen.

Klima & bæredygtighed

Ovennævnte ændringer har betydning for både klimaet og bæredygtigheden, da nogle af de eksisterende bygninger opdateres, ligesom der opføres nye bygninger, der lever op til nutidens standard i forhold til byggeri.

Bilag

25.09.15 Perronen - indretningsforslag 3.1

Punkt 228: Lukket: Orientering