

Boligplan på omsorgsområdet

I forbindelse med budgetlægningen for 2026-29 blev der vedtaget en boligplan på omsorgsområdet, og med budgettets vedtagelse blev det besluttet at planen skal opdateres og drøftes i løbet af 2027, jf. følgende tekst:

Boligplan på omsorgsområdet

De samlede anbefalinger i boligplanen godkendes - herunder den fortsatte omdannelse af boliger med kald til plejeboliger hhv. ældre og handicapvenlige boliger, samt at der skal etableres et nyt plejecenter med 75 plejeboliger i Dronningborg (finansieret af de midler som allerede er afsat i budgettet).

Der igangsættes i den forbindelse en analyse af de eksisterende kommunale plejecentre med henblik på en vurdering af, hvordan det på sigt kan sikres, at bygningsmassen er tidssvarende for både beboere og de medarbejdere, der arbejder i området.

Analysen skal herudover se på mulighederne for at sikre en fortsat bred geografisk dækning af plejecentre i kommunen og skal danne grundlag for et forslag til konkretisering, der forelægges til politisk behandling i løbet af 2027, når der er overblik over de ændringer, der vil ske i forbindelse med henholdsvis ældre- og sundhedsreformen.

Analysen skal også vise muligheden for at der fortsat kan drives plejecentre i hele kommunen

Boligplanen er optrykt på de følgende sider.

Boligplan 2025-2037



Indholdsfortegnelse

Konklusion og anbefalinger	2
Konklusioner fra boligplan 2025-2037	2
Boligplan 2025-2037 samlede anbefalinger	3
1. Demografisk udvikling	4
Befolkningsprognose 2025	4
Sammenligning mellem 2021-prognose og ny 2025-prognose	5
2. Udvikling i den private boligmasse	6
3. Bemandede boliger	7
Målgruppe	8
Udvikling i boligmassen	10
Sammenligning med andre kommuner	11
Venteliste	11
Belægningsprocent	12
Boligernes stand	13
Opsummering	14
4. Behovet for boliger	14
Forudsætninger i fremskrivningen af behov	14
Ældreboliger med mulighed for kald	15
Ændringer i boligmassen fra 2025-2030	15
Behov for pleje- og demensboliger	16
Sammenligning med Boligplan 2023-2033	18
Fornyelse af boligmassen	18
5. Samlede anbefalinger for boligplan 2025-2037	19
Anbefalinger imødekommet fra Boligplan 2023-2033	19
Udgåede anbefalinger fra boligplan 2023-2033	19
Samlede anbefalinger fra Boligplan 2025-2037	19
Bilag 1: Oversigt over ældrecentre og plejecentrene	21
Bilag 2: Andel borgere fordelt på aldersinterval, der bor i pleje- eller demensbolig 1. januar 2025	44

Konklusion og anbefalinger

Formålet med boligplanen er at sikre døgnbemandede boliger til ældre borgere i Randers Kommune.

I boligplanen fremskrives behovet for pleje- og demensboliger, så boligmassen kan tilpasses efter det kommende behov. Denne boligplan er en revision af boligplan 2023-2033. Der er flere anledninger til at revidere den seneste boligplan:

- Med budget 2025-2028 er der besluttet en række besparelser på omsorgsområdets boliger, og at boligplanen skal genbesøges.
- Befolkningsprognosen er ændret, idet der er fremskrevet færre ældre i den nye prognose sammenlignet med boligplan 2023-2033.
- Det fremskrevne behov for boliger i seneste boligplan er mindre end forventet.
- De seneste år er andelen af ledige boliger steget. Årsagen hertil kan være en forbedret privat boligmasse, der betyder at man kan blive boende i eget hjem i længere tid. Særligt når det kombineres med hjælpemidler, velfærdsteknologi og den rehabiliterende tilgang.

Samlet set giver det anledning til at revidere boligplan 2023-2033 og det fremskrevne behov for boliger.

Konklusioner fra boligplan 2025-2037

Fremskrivningen af boligbehovet i nærværende boligplan viser, at der er behov for 163 flere pleje- og demensboliger i 2033 og 258 flere pleje- og demensboliger i 2037. Med omdannelser af ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger, som boligplan 2023-2033 anbefalede samt beslutning om at bygge et nyt plejecenter med 75 plejeboliger, vil det fremskrevne behov for pleje- og demensboliger være dækket frem til 2036.

De samlede ændringer i boligmassen betyder, at der kommer flere pleje- og demensboliger og færre ældreboliger med mulighed for kald (tabel 4.1.). I en periode frem mod 2036 vil der være en overkapacitet af pleje- og demensboliger (tabel 4.2.). Det vurderes dog ikke problematisk, da den væsentlige nedgang i antallet af ældreboliger med mulighed for kald, kan medføre en øget efterspørgsel på pleje- og demensboliger. Hvor stor denne efterspørgsel kan være er ukendt.

Sammenlignes den nuværende fremskrivning med boligplan 2023-2033 er der væsentlige forskelle i det fremskrevne behov for boliger. I Boligplan 2023-2033 var det samlede behov for pleje- og demensboliger 1.080 i 2027 og 1.282 i 2033. I nærværende boligplan er behovet fremskrevet til 796 pleje- og demensboliger i 2027 og 959 i 2033. I Boligplan 2023-2033 er der fremskrevet med 284 og 323 flere pleje- og demensboliger i hhv. 2027 og 2033 sammenlignet med nærværende boligplan.

Det fremskrevne behov for pleje- og demensboliger er dermed væsentlig mindre end forventet for blot fire år siden. Det vidner om, at behovet kan ændre sig på ganske få år.

Boligplan 2025-2037 samlede anbefalinger

- At fortsætte omklassificeringen af ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger (omhandler ca. 200 ældreboliger med mulighed for kald), dog opmærksomhed på bygnings- og brandkrav
- At der samlet nedlægges ca. 100 ældreboliger med kald og omdanne disse til ældre/handicapvenlige boliger og indfri besparelse fra budget
- At etablere et nyt plejecenter med 75 plejeboliger som allerede er indeholdt i budgettet
- At følge behovet for specialiserede demensboliger
- At der udarbejdes en langsigtet plan for fornyelse af den bemandede boligmasse
- At revidere boligplanen i 2028 og herefter hver fjerde år

Den reviderede boligplan indeholder ikke anbefalinger vedr. midlertidige pladser. Aftalen om sundhedsreformen omfatter, at ansvaret for de nuværende kommunale akutpladser og størstedelen af de resterende midlertidige pladser skal overgå til regionen.

De endelige retningslinjer og snitflader for flytningen af dette ansvar er endnu ikke klarlagt. På den baggrund er det på nuværende tidspunkt ikke meningsfyldt at analysere og komme med anbefalinger vedr. midlertidige opholdspladser i Randers Kommune.

1. Demografisk udvikling

I dette afsnit beskrives udviklingen i antal 80+ årige borgere i Randers Kommune fra 2015-2037. herudover er der en sammenligning af befolkningsprognoserne anvendt i Boligplan 2023-2033 og nuværende boligplan 2025-2037.

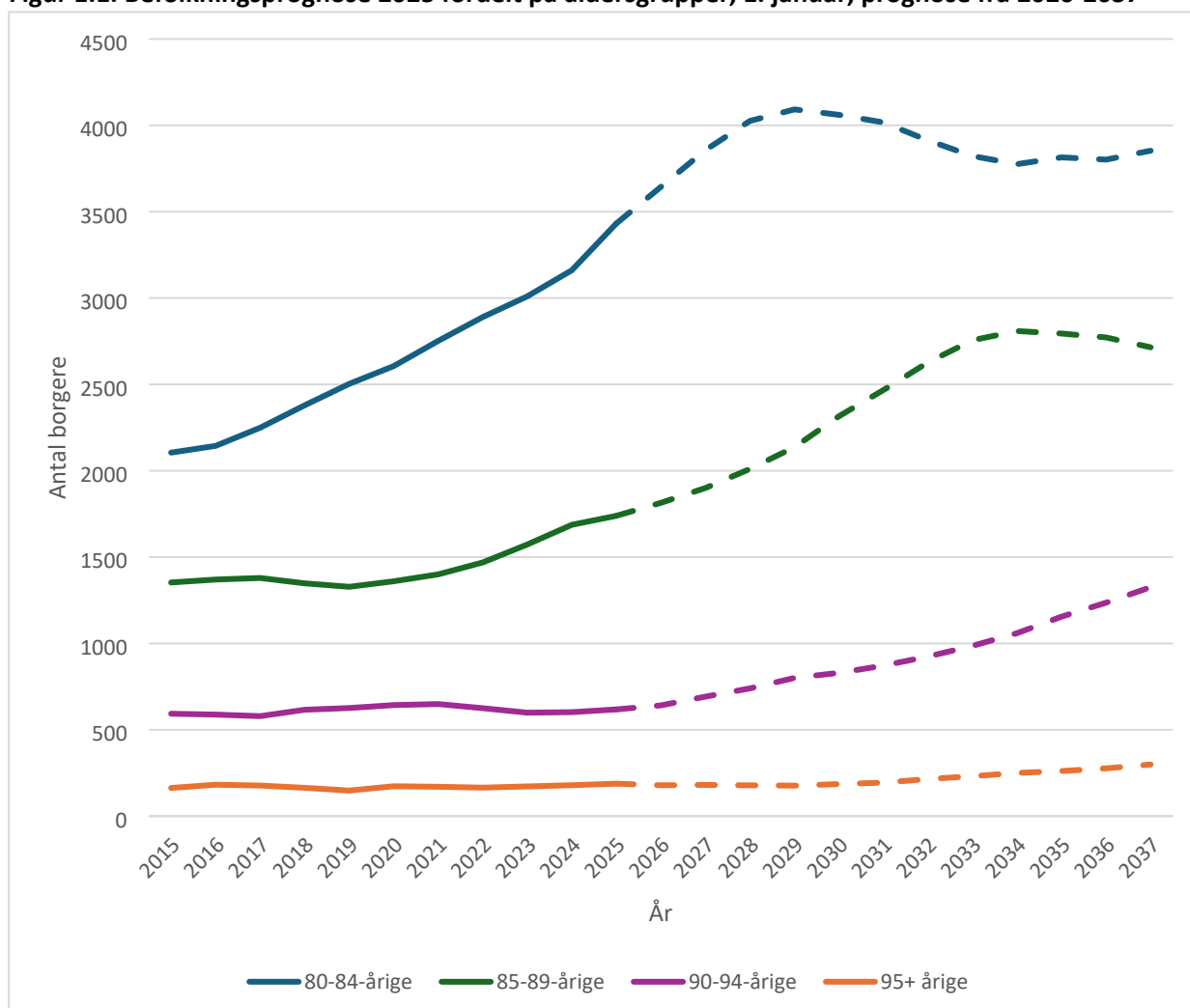
Befolkningsprognosen er opdateret med faktiske tal frem til 1. januar 2025 samt opdaterede skøn for 2026-2037, hvorfor den nye prognose afviger fra prognosen anvendt i boligplanen 2023-2033.

Befolkningsprognose 2025 er udarbejdet i marts 2025 med forbehold for godkendelse af Byrådet i april 2025.

Befolkningsprognose 2025

Nedenstående figur 1.1. viser den faktiske udvikling af antal borgere fordelt på aldersgrupper frem til 1. januar 2025 og herfra prognosetal (stiplet) frem til 2037.

Figur 1.1. Befolkningsprognose 2025 fordelt på aldersgrupper, 1. januar, prognose fra 2026-2037



Det forventes, at de 80-84-årige fortsat stiger kraftigt frem mod 2029 og herefter falder frem mod 2034, hvorefter udviklingen udjævnes. For de 85-89-årige forventes der en gradvis stigning frem mod 2034, og herefter et mindre fald.

Det forventes, at antallet af de 90-94-årige stiger fra 2026 og fra 2036 forventes en fordobling sammenlignet med 2025. Denne aldersgruppe samt de 95+årige fylder dog ikke antalsmæssigt så meget som de øvrige aldersgrupper.

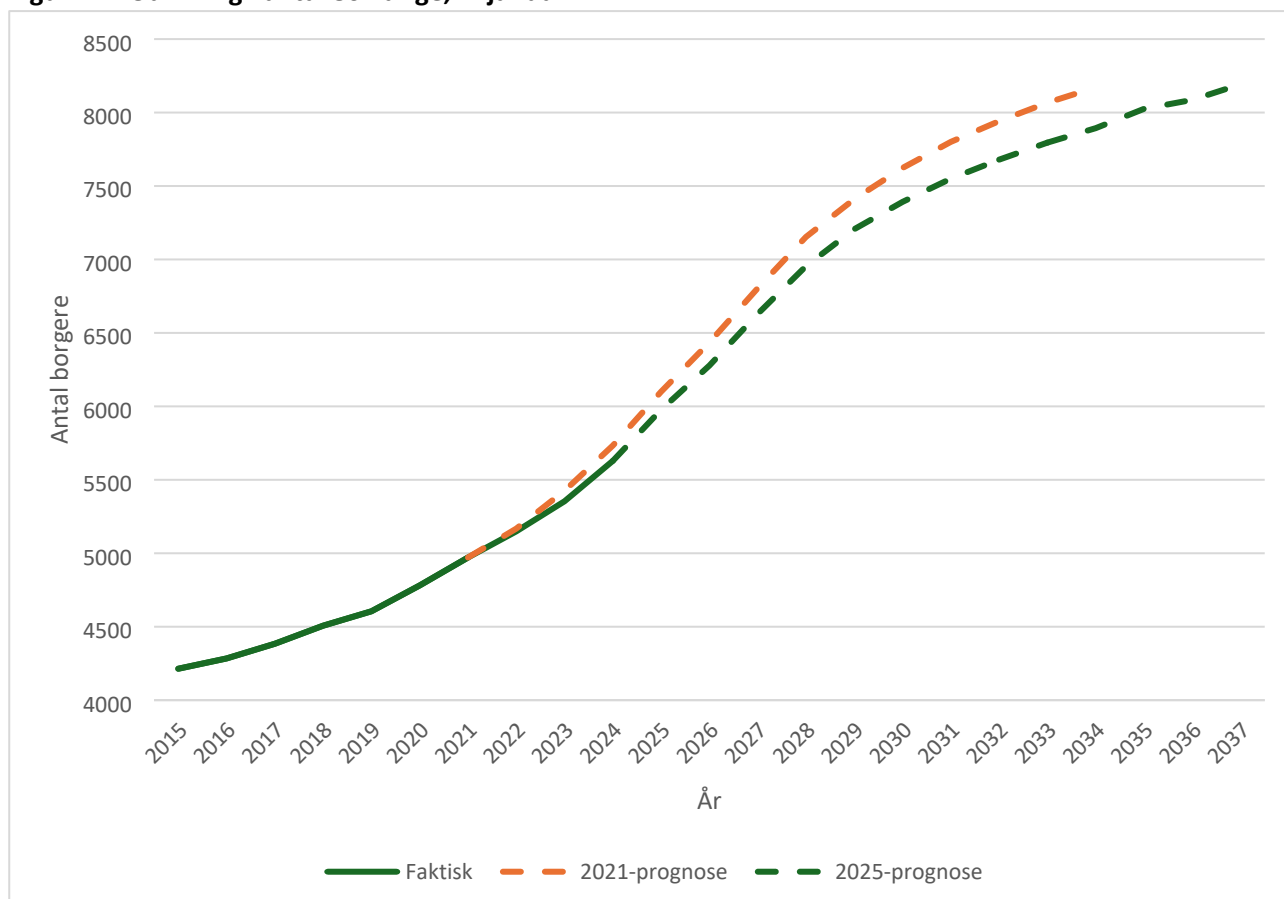
De 95+-årige forventes at udvikle sig stabilt, dog med en mindre stigning frem mod 2037.

Samlet set viser prognosen, at der er en væsentlig stigning i antallet af ældre frem mod 2037, hvilket har betydning for fremskrivningen af behovet for pleje- og demensboliger.

Sammenligning mellem 2021-prognose og ny 2025-prognose

I figur 1.2. findes en sammenligning i udviklingen i antallet af 80+ årige borgere fra befolkningsprognosen anvendt i boligplan 2023-2033 (2021-prognose) og befolkningsprognosen anvendt i den nuværende boligplan (2025-prognose). De faktiske tal går frem til primo 2025 og kan ses af den udfyldte, grønne linje.

Figur 1.2. Udvikling i antal 80+ årige, 1. januar



Prognosen fra 2021, som ses af den orange stiplede linje, ligger en anelse over den faktiske udvikling frem mod 2025. det betyder, at der med 2021-pronosen var forventet flere borgere på 80+ år end der faktisk var i 2023-2024. Fra 2025 kan man i øvrigt se, at prognosen fra 2021 ligger noget over prognosen fra 2025.

Det betyder, at 2025-prognosen generelt ligger under 2021-prognosen. Fra 2026 er forskellen allerede på 157 borgere stigende til 278 i 2034.

Forskellen mellem ovenstående prognoser, kan ses i nedenstående tabel 1.1. Den største forskel ses i aldersgruppen 80-84-årige.

Tabel 1.1. Forskel i befolkningsprognoser 2021 og 2025 for 80+årige

Aldersgrupper	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
80-84-årige	16	-26	-76	-75	-88	-109	-117	-104	-108	-115	-127	-128	-134
85-89-årige	-3	-9	11	-12	-29	-34	-44	-66	-78	-86	-94	-95	-86
90-94-årige	-23	-25	-30	-27	-22	-14	-23	-11	-22	-28	-26	-32	-42
95+ årige	-9	-12	-10	-10	-18	-18	-16	-24	-23	-20	-16	-17	-15
Forskel i alt 80+ årige	-19	-71	-104	-123	-157	-175	-199	-205	-231	-250	-262	-272	-278

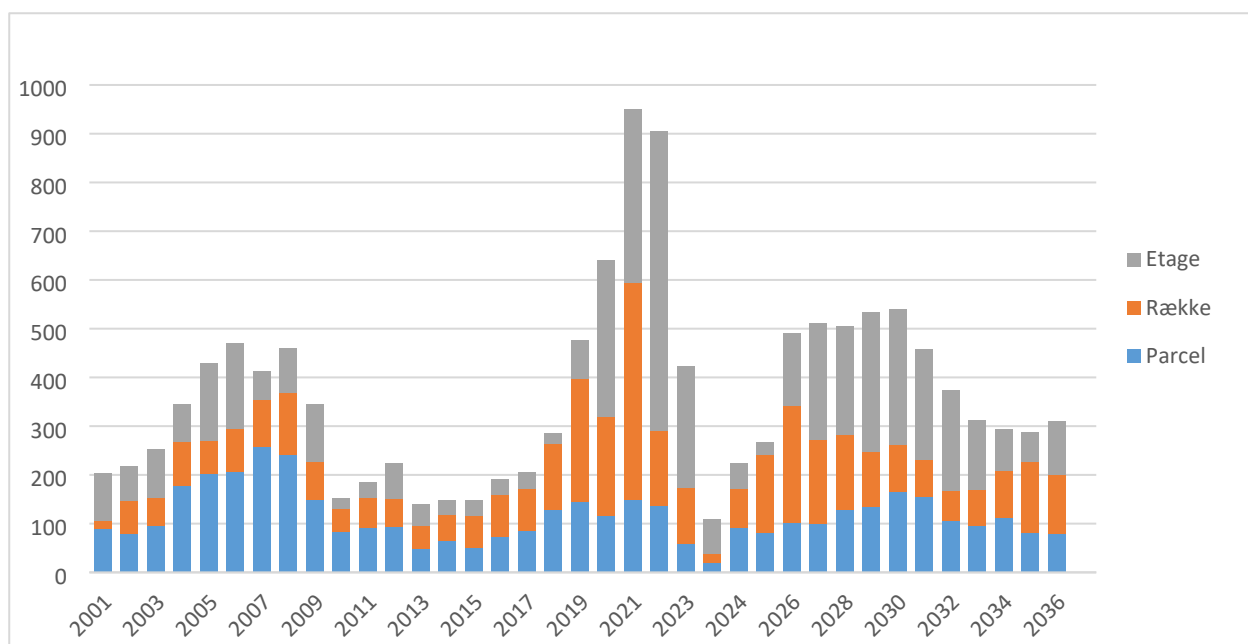
Figur 1.1. og tabel 1.1. viser en forskel i den befolkningsprognose, der blev anvendt i boligplan 2023-2033 og den befolkningsprognose, der anvendes i denne boligplan. 2025-prognosen fremskriver færre borgere på 80+ år end 2021-prognosen. Denne forskel har stor betydning for fremskrivning af behovet for plejeboliger og betyder også en væsentlig forskel i det fremskrevne behov i Boligplan 2023-2033 og nærværende boligplan.

2. Udvikling i den private boligmasse

Dette afsnit beskrives udviklingen i den private boligmasse i Randers Kommune ift. nybyggeri.

Figur 2.1. viser udvikling og prognose for byggeri af parcelhuse, rækkehuse og etageboliger siden 2001 og prognose frem til 2036.

Figur 2.1. udvikling og prognose for byggeri af parcelhuse, rækkehuse og etageboliger, 2001-2036, Randers Kommune



Siden 2019 og frem til 2023 har der været en markant stigning i antallet af nybyggede rækkehuse og etageboliger. Prognosen viser, at der frem til 2030 vil blive bygget omkring 400 rækkehuse og etageboliger årligt. Herefter vil det falde til omkring 200 årligt.

Mange ældre borgere vil flytte til mindre lejligheder eller rækkehuse, når deres parcelhuse med have bliver vanskelig og slidsom at vedligeholde. De nybyggede og moderne lejligheder og rækkehuse er ofte bygget ældrevenligt med store døråbninger, store badeværelser og uden dørtrin. Det kan betyde, at den ældre borger kan være i eget hjem i længere tid end tidligere, fordi der er bedre mulighed for f.eks. at komme rundt i hjemmet med rollator og der er plads til hjælpemidler på badeværelset.

Det kan også betyde, at der vil blive stillet større krav til kommunale plejeboliger i fremtiden, hvis den ældre har været vant en moderne og nybygget lejlighed eller rækkehus.

3. Bemandede boliger

I dette afsnit analyseres den bemandede boligmasse i Randers Kommune. Det omfatter demensboliger, plejeboliger og ældreboliger med mulighed for kald. Disse boligtyper har tilknyttet fast personale over hele døgnet.

Afsnittet indeholder en beskrivelse af boligkapaciteten og udviklingen heraf, visitationskriterier og venteliste til boliger. Slutteligt indeholder afsnittet en analyse af behovet for boliger samt anbefalinger på baggrund af ovennævnte analyser.

Indledningsvis gives en status på anbefalingerne fra boligplan 2023-2033:

- At en dækningsgrad på 15,9% for 80+ årige for pleje- og demensboliger benyttes som pejlemærke.
 - Den nuværende dækningsgrad er lavere end 15,9% for de 80+ årige jf. tabel 3.2. Denne anbefaling revideres i nærværende boligplan.
- At denne boligplan revideres, eller at der udarbejdes en boligplan for en ny 10-årig periode i den næste byrådsperiode for derved at opfange evt. ændringer i dækningsgrad mv.
 - Nærværende boligplan er en revision.
- At understøtte forberedelse af privat etablering af seniorbofælleskaber gennem råd og vejledning i et samarbejde med udvikling, miljø og teknik.
 - Der er samarbejde med Udvikling, Miljø og Teknik bl.a. vedr. lokalplaner.
- At demensboliger i skærmede enheder og plejeboliger får en ny og ens økonomisk tildeling i ny fordelingsmodel.
 - Der er foretaget tilpasninger i den økonomiske tildeling i omsorgsområdets fordelingsmodel.
- At der arbejdes med en højere økonomisk tildeling til specialiserede demensboliger i ny fordelingsmodel.
 - Der er foretaget tilpasninger i den økonomiske tildeling i fordelingsmodellen.
- At der etableres et 4. specialiseret demenscenter.
 - I den seneste tid er flere specialiserede demensboliger ledige. Denne anbefaling revideres i nærværende boligplan.
- At omklassificere ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger (omhandler ca. 200 ældreboliger med mulighed for kald, der er egnet til omklassificering).
 - Omdannelserne er planlagt og politisk godkendt i to etaper, hvoraf etape 1 er igangværende og etape 2 afventer.

- At den økonomiske tildeling til ældreboliger med mulighed for kald vurderes i forbindelse med ny fordelingsmodel.
 - Den økonomiske tildeling er forholdsmæssigt reduceret i forhold til de øvrige boligtyper i fordelingsmodellen.
- At nyt byggeri består af omkring 75 boliger af hensyn til økonomisk og faglig bæredygtighed.
 - Anbefalingen fastholdes.

Målgruppe

I Randers Kommune er der tre forskellige boligtyper med fast bemanning – plejeboliger, demensboliger og ældreboliger med mulighed for kald.

De tre boligtyper har forskellige visitationskriterier, der er baseret på gældende kvalitetsstandarder. Det betyder, at borgeren skal have nogle behov, som boligen skal dække, for at blive visiteret til en bolig.

Tabel 3.1. er en oversigt over visitationskriterierne til de forskellige boligkategorier.

Tabel 3.1. Visitationskriterier: Oversigt over, hvilke behov en visiteret bolig kan dække, 2025

	Ældrebolig med mulighed for kald	Plejebolig	Specialiseret demensbolig
Kan tage vare på sig selv	Borger har svært eller vanskeligt ved at tage vare på sig selv.	Borger har vanskeligt ved eller er ude af stand til at tage vare på sig selv.	Borger har vanskeligt ved eller er ude af stand til at tage vare på sig selv.
Behov for fysisk eller psykisk pleje	Behov for døgndækket pleje og omsorg, i en vis grad .	I høj grad behov for døgndækket pleje og omsorg.	I høj grad behov for døgndækket pleje og omsorg, der ikke kan dækkes gennem en almindelig plejebolig.
Behov for særlige fysiske rammer	Boligen er indrettet til, at hjælpemidler kan være med til at kompensere for funktionsnedsættelsen	Boligen er indrettet til, at hjælpemidler kan være med til at kompensere for funktionsnedsættelsen	Boligen er indrettet til, at hjælpemidler kan være med til at kompensere for funktionsnedsættelsen Behov for særligt indrettede og tilrettelagte omgivelser , der tager hensyn til den kognitive funktionsnedsættelse.
Andre behov, der indgår i en samlet faglig vurdering	Særlige sociale behov, behov for tryghed, behov for samvær og daglig støtte og vedligeholdelse af funktionsevne.	Særlige sociale behov, behov for tryghed, behov for samvær og daglig støtte og vedligeholdelse af funktionsevne.	Særlige sociale behov, behov for tryghed, behov for samvær og daglig støtte og vedligeholdelse af funktionsevne.
Økonomisk tildeling pr. bolig, fordelingsmodel 2025	197.607 kr.	413.512 kr.	540.143 kr.

De fleste af disse behov er ens, så forskellen ligger i, hvor stort borgerens behov er ift. de forskellige kriterier. Herudover er der mange forhold, der er med i den samlede vurdering af, hvorvidt en af de tre boligtyper, kan dække det behov borgeren har.

Det er forhold som tryghed, samvær og særlige sociale behov. Det fremgår også af visitationskriterierne, at borgerens plejebestand skal være størst i en pleje- og demensbolig sammenlignet med en ældrebolig med mulighed for kald, hvor plejebestanden kan være mindre.

I en plejebolig er den typiske målgruppe borgere, der har vanskeligt ved at tage vare på sig selv grundet fysisk funktionsnedsættelse, og beboeren har behov for døgndækket pleje. Op mod 80% af beboerne i almindelige plejeboliger formodes at have en demenssygdom. Det betyder også, at personalet i plejeboliger skal have en basal viden om demens og om tilgange til borgere med en demenssygdom.

I ældreboliger med mulighed for kald, findes også borgere med funktionsnedsættelse, der betyder, at de kan have svært ved at tage vare på sig selv. De er dog bedre i stand til det end borgere, der visiteres til en plejebolig.

Målgruppen for demensboliger er personer der har moderat til svær grad af demens, eller demenslignende symptomer, og hvor adfærden er udfordrende. Der er tale om mennesker, som udviser en høj grad af udadreagerende adfærd (hæmningsløs, irriteret, agiteret, aggressiv, afvigende motorisk adfærd) eller inaktivitet (apati). Disse mennesker har særlige livsbetingelser, som kræver en specialiseret demensfaglig indsats og et særligt socialt og fysisk støttende miljø.

Uafhængigt af, hvilken boligtype man er visiteret til, er det nødvendige fagpersonale og de rette kompetencer til stede på alle centre. Alle centre har ansat SOSU-assistenter og –hjælpere, sygeplejersker og fysio- og/eller ergoterapeuter. Tilsammen kan personalet give støtte og omsorg til beboerne og imødekomme de faglige behov beboerne har, om det er sygepleje, praktisk hjælp eller personlig pleje. Når en beboer har behov for specialiserede fagligheder, tilkaldes disse. Det kan f.eks. være ift. synkebesvær, ernæring, demens, sår, inkontinens m.v.

Udvikling i boligmassen

I nedenstående tabel 3.2. fremgår udviklingen i antal plejeboliger, demensboliger og ældreboliger med mulighed for kald samt dækningsgraden for 80+ årige.

Tabel 3.2. Antal boliger fordelt på boligtype og dækningsgrad for 80-årige og derover

	2015	...	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Plejeboliger	581	...	546	555	571	566	546	537	540
Demensboliger	134	...	204	204	219	225	241	261	256
Delsum	715	...	750	759	790	791	787	798	796
Dækningsgrad for 80+ årige	17,0%	...	16,3%	15,9%	15,9%	15,4%	14,7%	14,2%	13,3%
Ældreboliger med mulighed for kald	503	...	475	431	411	406	406	400	368
Dækningsgrad for 80+ årige	11,9%	...	10,3%	9,0%	8,3%	7,9%	7,6%	7,1%	6,2%
Bemandede boliger i alt	1.218	...	1.225	1.190	1.201	1.197	1.193	1.198	1.164
Dækningsgrad 80+ årige	28,9%	...	26,6%	24,9%	24,2%	23,2%	22,3%	21,3%	19,5%

Kilde: Antal boliger er opgjort fra fordelingsmodellen for det pågældende år. Dækningsgraden er beregnet ud fra befolkningstallet.

Samlet set er der nogenlunde det samme antal bemandede boliger i perioden fra 2015 til 2025. I 2015 er der 1.218 bemandede boliger og 1.164 i 2025. Det er en reduktion på 54 boliger.

Mellem boligkategorierne ses der større ændringer. Der er sket et fald i antallet af ældreboliger med mulighed for kald på 135 boliger siden 2015. Sideløbende er der en stigning i antal pleje- og demensboliger på ca. 80 boliger. Boligkapaciteten har dermed udviklet til i højere grad at tilgode de svageste borgere, der har behov for en plejebolig eller demensbolig.

Da antallet af bemandede boliger er forholdsvis stabilt i perioden, samtidig med at der er kommet flere ældre på 80 år eller derover, er der en faldende dækningsgrad for 80+ årige. Samlet set er dækningsgraden faldet fra ca. 29% i 2015 til 19,5% i 2025.

For ældreboliger med mulighed for kald er dækningsgraden faldet fra ca. 12% i 2015 til ca. 6% i 2025. Dette forholdsvis store fald skyldes reduktionen i antallet af ældreboliger med mulighed for kald, samtidig med at der er kommet flere borgere på 80 år eller derover.

For pleje- og demensboliger ses der ligeledes et fald i dækningsgraden for 80+ årige. I 2015 var dækningsgraden for 80+ årige på 17%, mens den var ca. 13% i 2025. Dette på trods af, at der er kommet flere pleje- og demensboliger i perioden. Stigningen på ca. 80 pleje- og demensboliger har ikke været tilstrækkelig til at bibeholde den samme dækningsgrad for de 80+ årige. Som belægningsprocenten nedenfor viser, har der ikke været behov for at bibeholde den samme dækningsgrad for 80+ årige (jf. tabel 3.4).

Dækningsgrad for 80+ årige

Dækningsgraden er et teoretisk begreb, der kan benyttes til at sammenligne antal boliger i forhold til målgruppen over tid eller mellem kommuner.

Dækningsgraden udtrykker, hvor stor en andel af borgerne på 80 år eller derover, der er boliger til, hvis det kun var denne målgruppe, der blev visiteret til boligerne. Hvis dækningsgraden er 100% betyder det teoretisk, at der er en bolig til alle i målgruppen.

Sammenligning med andre kommuner

I boligplanen for 2023-2033 blev dækningsgraden for 80+ årige sammenlignet mellem kommunerne i Region Midt. Randers Kommune havde dengang den højeste dækningsgrad med 9,6 procentpoint over gennemsnittet i regionen.

Sammenlignes dækningsgraden for 2024 mellem de samme kommuner har Randers Kommune fortsat den højeste dækningsgrad på 21%, når ældreboliger med mulighed for kald medregnes. Aarhus Kommune har den næsthøjeste dækningsgrad på 18%, og gennemsnittet for regionen er 14%. Dækningsgraden for pleje- og demensboliger i Randers Kommune er 14% og svarer dermed til gennemsnittet for regionen.

Mellem 2020 og 2024 er dækningsgraden faldet i alle regionens kommuner undtagen én kommune. Det er dermed en generel tendens, at kommunerne ikke opretholder den samme dækningsgrad med den voksende ældrebefolkning. Sammenligning mellem 2020 og 2024 er med forbehold for forskellige opgørelsesmetoder, da det sammenlignede data er trukket fra hhv. Danmarks Statistik for 2020 og Plejehjemsoversigten i 2024.

Venteliste

Når en borger ansøger om en demens- eller plejebolig, kan borgeren vælge mellem at komme på garantiventelisten eller fritvalgsventelisten. Når en borger vælger at benytte garantiventelisten, skal borgeren have tilbudt en bolig senest to måneder efter ansøgning om en bolig, såfremt borgeren opfylder gældende visitationskriterier. Når borgeren står på garantiventelisten vælger borgeren ikke selv, hvilken bolig der tilbydes. Borgeren kan dog altid takke nej til et boligtilbud.

Fritvalgsventelisten er når borgeren ønsker at vælge, hvilke centre og boliger borgeren vil tilbydes. Her er der ikke fastsat regler for, hvor længe borgeren skal vente på, at den ønskede bolig bliver tilbudt. Ventetiden er defineret fra den dag, borgeren ansøger om en bolig til borgeren tilbydes en bolig.

I nedenstående tabel 3.3 fremgår udviklingen i den årlige, gennemsnitlige ventetid i antal dage fordelt på de to typer af ventelister og boligtyper i perioden 2018-2024. Ventetiden er beregnet fra ansøgningsdato til dato for tilbudt bolig.

Tabel 3.3. Udvikling i ventetid for bevilling af bolig, gennemsnitlig antal dage, 2018-2024

Garantiventeliste	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Demensbolig	13	17	22	6	9	3	3
Plejebolig	11	8	11	9	4	7	4
Ældrebolig med mulighed for kald	10	14	27	5	5	2	1
Antal borgere	105	98	58	80	99	87	88

Fritvalgsventeliste	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Demensbolig	30	46	38	18	34	17	25
Plejebolig	35	30	25	25	31	37	31
Ældrebolig med mulighed for kald	52	51	47	20	29	29	34
Antal borgere	280	233	269	247	320	281	259

Antal borgere i alt	385	331	327	327	419	368	347
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Kilde: KMD Nexus.

Note: Ventetiden er beregnet fra ansøgningsdato til dato for tilbudt bolig.

Tabellen viser, at den gennemsnitlige ventetid på garantiventelisten har været få dage i 2024. Generelt har ventetiden været nedadgående for alle boligtyper siden 2020.

For fritvalgsventelisten er det i gennemsnit 24-34 dage borgerne venter på at få tilbudt en ønsket bolig. Generelt har ventetiden været svingende mellem 2018 og 2024.

Siden 2022 har der været et fald i antallet af borgere, der har fået tilbudt en bolig. Antallet er faldet fra 419 borgere i 2022 til 347 borgere i 2024, dvs. et fald på 72 borgere.

Belægningsprocent

I tabel 3.4 findes udviklingen i belægningsprocenten fra januar 2021 til januar 2025. Belægningsprocenten er målt på 1. januar i det pågældende år. Der vil altid være boliger, der står tomme mellem udflytning og indflytning af beboere. Det vurderes, at en belægningsprocent på 95% giver mulighed for tid til udflytning og indflytning, uden det forlænger ventelisten til boliger i unødigt grad.

Tabel 3.4. Udvikling i belægningsprocenten pr. 1. januar, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Pleje- og demensboliger	94,8%	91,7%	92,6%	90,0%	90,5%
Ældreboliger med mulighed for kald	94,2%	95,6%	94,8%	92,8%	95,1%

Kilde: Beregninger pba. data fra KMD Nexus

For pleje- og demensboliger er belægningsprocenten faldet fra 94,8% i 2021 til 90,5% i 2025. dvs. at der er en lavere belægningsprocent end ønsket og dermed flere tomme boliger, end hvad der vurderes nødvendigt for et naturligt flow af udflytninger og indflytninger.

For ældreboliger med mulighed for kald er udviklingen i belægningsprocenten mere svingende, hvilket skyldes en nedgang i antallet af ældreboliger med mulighed for kald jf. tabel 3.2. I 2025 er belægningsprocenten 95,1%.

Belægningsprocent

Belægningsprocenten viser, hvor stor en andel af boligerne der er belagt, dvs. hvor der bor en borger. Belægningsprocenten kan aldrig være 100%, da boligerne altid vil være ledige i perioder, hvor en ny beboer skal flytte ind.

Belægningsprocenten kan være udtryk for, hvorvidt der er for mange eller for få boliger sammenlignet med efterspørgslen.

Boligernes stand

De fleste bemandede boliger er kommunalt ejede. Løbende vedligehold sker i et samarbejde mellem Randers Kommune og kommunens boligadministrator. Det er kommunens boligadministrator, der er ansvarlig for vedligehold af boligerne og beboernes fællesarealer. Finansiering af vedligehold af boligerne sker via beboernes huslejebetaling og vedkommer ikke Randers Kommune økonomisk. Vedligehold af plejecentrenes servicearealer derimod finansieres af Randers Kommune. Servicearealer er bl.a. kontor, toiletter og omklædning til medarbejdere på plejecenteret, hjemmepleje- og sygeplejegrupper, træning og aktivitet m.fl.

Boliger og servicearealer er vedligeholdt, men mange centre bærer tydeligt præg af bygningernes alder, som spænder fra 1920 op til år 2018, med median i 1970-80'erne. En del boliger er ombygget og flere sammenlagt for at få 2-rumsboliger og opnå bedre arbejdsforhold i badeværelser. De små rum udfordrer i situationer, hvor der er behov for (større) hjælpemidler og to medarbejdere til forflytning af beboeren.

Flere steder er der bygningsmæssige begrænsninger for yderligere at kunne modernisere boliger for at opnå bedre boliger til beboerne og arbejdsforhold til medarbejderne. Det kan være bærende konstruktioner, faldstammer og andre tekniske installationer, der er forhindrer en modernisering.

På nogle centre er det derfor vanskeligt eller umuligt at modernisere boligerne, så det er på niveau med den private bolig flere og flere ældre vil flytte fra.

Bilag 1 indeholder en beskrivelse af hvert center.

Opsummering

Siden 2015 har det samlede antal af bemandede boliger ikke ændret sig væsentligt i Randers Kommune. Dog er der sket større ændringer mellem de tre boligtyper, hvor der er kommet færre ældreboliger med mulighed for kald og flere pleje- og demensboliger.

Den voksende ældrebefolkning sammenholdt med et nogenlunde stabilt antal bemandede boliger har betydet, at dækningsgraden er faldet fra 29% i 2015 til 19,5% i 2025. Den lavere dækningsgrad har for nuværende ikke resulteret i en stigning i den gennemsnitlige ventetid til boliger for borgere på garantiventelisten. Tværtimod ses en faldende belægningsprocent. Når antallet af boliger er nogenlunde stabilt, betyder en faldende belægningsprocent, at antallet af tomme boliger stiger.

Den seneste tids udvikling viser, at en stigning i antallet af ældre ikke automatisk medfører en tilsvarende stigning i behovet for bemandede boliger.

4. Behovet for boliger

Afsnittes indledes med forudsætningerne for fremskrivningen af behovet for boliger. Herefter præsenteres de konkrete ændringer i boligmassen, der er besluttet i forbindelse med budget 2025-2028 og tidligere beslutning om at bygge nyt plejecenter med 75 boliger samt omdannelse af ca. 200 ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger.

Behovet for pleje- og demensboliger fremskrives til 2037. Det fremskrevne behov sammenholdes med den tilbageværende boligkapacitet efter ændringerne i boligmassen.

Forudsætninger i fremskrivningen af behov

Fremskrivningen af behovet for bemandede boliger er baseret på nedenstående:

- Der fremskrives på pleje- og demensboliger
- Der beregnes med en belægningsprocent på 95%, da der skal være kapacitet til tomme boliger
- Fremskrivningen er baseret på belagte boliger den 1. januar 2025, og ikke kapaciteten af boliger
- Der fremskrives på aldersfordeling af beboerne den 1. januar 2025. Dvs. når 4,4% af de 80-84-årige bor i en bemanded bolig pr. 1. januar 2025 forudsættes det, at der også fremadrettet er behov for boliger til samme andel af de 80-84-årige. I bilag 2 fremgår det, hvor stor en andel af borgerne, der boede i pleje- eller demensbolig den 1. januar 2025, fordelt på aldersintervaller.
- Der fremskrives på baggrund af den nyeste befolkningsprognose, der ligger til grund for budget 2026-2029.

Metoden for fremskrivning er ændret fra sidste boligplan, hvor der blev fremskrevet på dækningsgraden for 80+ årige. I denne boligplan fremskrives der i stedet ud fra den faktiske andel borgere, der bor i plejebolig fordelt på aldersgrupper (bilag 2). Dette for at fremskrive mere præcist på målgruppen for plejeboliger.

I boligplan 2023-2033 blev fremskrevet på den faktiske boligmasse, dvs. alle pleje- og demensboliger, og ikke kun belagte pleje- og demensboliger som nærværende boligplan. Ændringen skyldes det større antal ledige boliger.

Til forskel fra sidste boligplan fremskrives, der ikke særskilt på specialiserede demensboliger. Der er en del ledige specialiserede demensboliger, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt at fremskrive særskilt på disse boliger. Det anbefales, at behovet for specialiserede demensboliger monitoreres ved at se på antallet af ledige boliger samt venteliste.

Ældreboliger med mulighed for kald

I forlængelse af seneste boligplan 2023-2033 fremskrives der ikke på ældreboliger med mulighed for kald.

”Det vurderes ikke, at en ældrebolig med mulighed for kald dækker et behov, som borgerne ikke kan få dækket af hjemmepleje/hjemmesygepleje kombineret med nødkald i eget hjem eller i en plejebolig, hvis visitationskriterierne herfor er opfyldt. Fra et fagligt synspunkt er boligtypen ældrebolig med mulighed for kald dermed ikke nødvendigt for at borgerne kan få opfyldt sine behov. Dette er formentligt også årsagen til at denne boligtype ikke ses andre steder.” – Boligplan 2023-2033

Som beskrevet tidligere har tendensen været at reducere antallet af ældreboliger med mulighed for kald. Det er der flere årsager til.

For det første viste Boligplan 2023-2033 et væsentligt behov for flere plejeboliger relativt hurtigt. I den forbindelse blev det besluttet, at de ældreboliger med mulighed for kald, der var i god stand og kunne omdannes til en plejebolig, skulle omdannes til en plejebolig. Det betyder en nedgang på omkring 200 ældreboliger med mulighed for kald.

For det andet er flere af de resterende ældreboliger med mulighed for kald i en stand, der ikke lever op til manges forventninger til en bolig. Det betyder at de er svære at visitere borgere til. For det tredje viste budgetanalysen fra 2018, at ældreboliger med mulighed for kald giver udforinger ift. den takst der tildeles boligen. Taksten, der gives modsvarer ikke borgerens behov.

Ovenstående har derfor givet anledning til at reducere i antallet af ældreboliger med mulighed for kald. Særligt set i lyset af, at det vurderes, at de behov borgerne har på visitationstidspunktet ofte kan dækkes af hjemmeplejen.

Ændringer i boligmassen fra 2025-2030

Der er truffet politiske beslutninger om ændringer i boligmassen, der medtages som forudsætninger i denne boligplan. Disse ændringer omhandler:

- Nedlæggelse af 14 specialiserede demensboliger på Huset Nyvang
- Nedlæggelse af Aldershvile Plejecenter med otte ældreboliger med mulighed for kald
- Omdannelse af 37 ældreboliger med mulighed for kald på Bakkegården til ældre- handicapvenlige boliger
- Besparelse ved nedlæggelse af boliger
- Omdannelse af ældreboliger med mulighed for kald i etape 1 og 2 forventet færdig i 2030¹

¹ Siden godkendelse af etape 1 og 2 af omdannelserne af ældreboliger med mulighed for kald, er der kommet nye krav til brandsikring, indretning af badeværelser mv. Af den grund afventer omdannelserne af omkring 70 ældreboliger med mulighed for kald endelig afklaring ift. om det fortsat er rentabelt at omdanne boligerne til plejeboliger. Det forventes fortsat muligt at gennemføre omdannelserne. Der vil komme en særskilt sag herom i løbet af 2026.

- Etablering af nyt plejecenter med 75 plejeboliger forventet i 2029

Ovenstående ændringer finder sted frem mod 2030 og er opsummeret i nedenstående tabel 4.1. 2024 er udgangspunktet for ændringerne. På nuværende tidspunkt er det ukendt, præcist hvilket år de forskellige ændringer finder sted. Nedenstående tabel viser et estimat af, hvornår ændringerne finder sted.

Tabel 4.1. Ændringer i boligkapaciteten, som forudsætninger for fremskrivning, antal boliger

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pleje- og demensboliger	798	795	803	810	817	905	1.051
Ældreboliger med mulighed for kald	400	366	340	329	318	307	146
Bemandede boliger i alt	1.198	1.161	1.143	1.139	1.135	1.212	1.197

Samlet set betyder ændringerne ca. 250 flere pleje- og demensboliger, mens antallet af ældreboliger med mulighed for kald reduceres med ca. 250 boliger frem mod 2030. Med de beskrevne ændringer fortsætter nedjusteringen i antallet af ældreboliger med mulighed for kald og flere plejeboliger kommer til som de seneste års udvikling i boligmassen har båret præg af (jf. tabel 3.2).

Det er med udgangspunkt i boligmassen som beskrevet i ovenstående, at det beregnes, hvorvidt det fremtidige behov for boliger kan imødekommes.

Behov for pleje- og demensboliger

På baggrund af ovenstående forudsætninger er behovet for pleje- og demensboliger fremskrevet. I nedenstående tabel 4.2. ses udviklingen i behovet for boliger frem til 2037 og antallet af pleje- og demensboliger (jf. tabel 4.1.). Tabellens række med balance viser, hvorvidt der er mangel på boliger eller der er overkapacitet i det pågældende år.

Tabel 4.2. Fremskrevet boligbehov, boligkapacitet samt dækningsgrad for 80+ årige for pleje- og demensboliger, 2025-2037

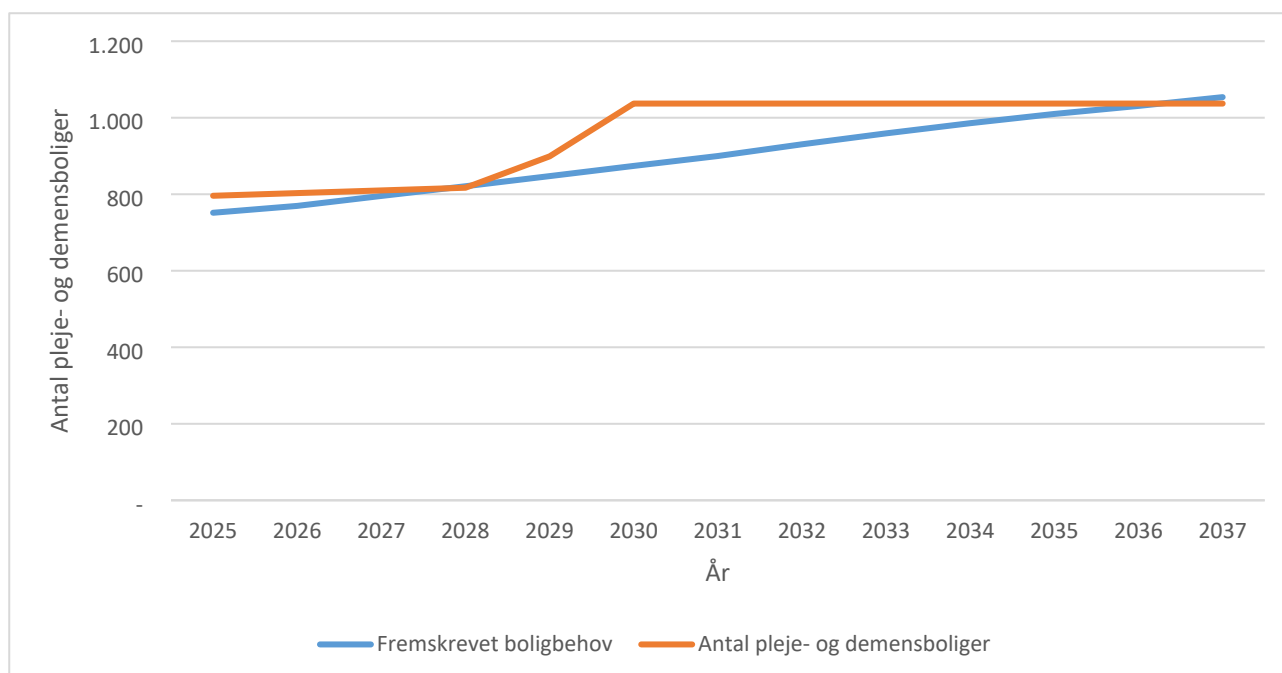
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	...	2033	...	2037
Fremskrevet boligbehov	752	770	796	821	847	874	900		959		1.054
Antal pleje- og demensboliger	796	803	810	817	899	1.037	1.037		1.037		1.037
Balance	44	33	14	-4	52	163	137		78		-17
Dækningsgrad for 80+ årige ved antal boliger	13,3%	12,8%	12,2%	11,7%	12,5%	14,0%	13,7%		13,3%		12,7%

Det fremskrevne boligbehov viser, at der er behov for ca. 870 pleje- og demensboliger i 2030 stigende til ca. 1.050 i 2037. Med de beskrevne ændringer i boligmassen kan det fremskrevne boligbehov imødekommes til og med 2036.

Balancen mellem det fremskrevne antal pleje- og demensboliger og det forventede antal er illustreret i figur 4.1. Den blå linje viser det fremskrevne behov for antal pleje- og demensboliger og den orange linje

viser, det forventede antal pleje- og demensboliger. Når den orange linje er over den blå, er der en overkapacitet af pleje- og demensboliger. Hvis den blå linje ligger over den orange, er der behov for flere pleje- og demensboliger.

Figur 4.1. Fremskrevet boligbehov og boligkapacitet, pleje- og demensboliger, 2025-2037



Fra 2029 til 2036 er der en større boligkapacitet end behovet fremskrives til. I 2031 er der en overkapacitet på 139 boliger ifølge fremskrivningen (tabel 4.2.).

Dækningsgraden for 80+ årige i tabel 4.2. er fremskrevet ud fra det forventede antal boliger og befolkningsprognosen. I 2030, hvor overkapaciteten af pleje- og demensboliger størst er dækningsgraden for 80+ årige på 14,2%. Frem mod 2037 falder den til 12,7%.

Da der kommer flere borger, der er 80 år eller derover vil dækningsgraden falde, når der ikke etableres pleje- og demensboliger svarende til dækningsgraden. I Boligplan 2023-2033 blev det anbefalet at benytte en dækningsgrad for 80+ årige på 15,9% som pejlemærke for behovet for antal pleje- og demensboliger. Udviklingen siden da har dog vist, at dette pejlemærke er sat for højt, idet der er flere ledige boliger end ønsket og den gennemsnitlige ventetid til en pleje- eller demensbolig er stort set uændret.

Med ændringerne i boligmassen og det fremskrevne behov for pleje- og demensboliger, ser det ud til, at der vil være en årrække med en overkapacitet. I denne fremskrivning er der ikke taget højde for, hvad det betyder, når antallet af ældreboliger med mulighed for kald reduceres med omkring 250 boliger, og der blot er en tredjedel af denne boligtype tilbage i 2030 sammenlignet med 2024.

Det vurderes, at flere borgere, der bor i ældrebolig med mulighed for kald, vil opfylde visitationskriterierne til en plejebolig. De nuværende ældreboliger med mulighed for kald kan således skygge for det faktiske behov for pleje- og demensboliger. Det er ukendt og vanskeligt at vurdere, hvor mange beboere i ældreboliger med mulighed for kald, der vil være kandidat til en plejebolig.

Nedenstående tabel viser beregninger for yderligere behov for pleje- og demensboliger ved forskellige scenarier for, hvor stor en andel af beboerne i de ca. 250 ældreboliger med mulighed for kald, der i stedet vil blive visiteret til en plejebolig. Scenarierne er ved 10%, 25% og 50% af beboerne i ældrebolig med mulighed for kald, vil blive visiteret til plejebolig.

Tabel 4.3. Behov for yderligere pleje- og demensboliger ved forskellige scenarier

Andel beboere i ældrebolig med mulighed for kald, der kan visiteres til pleje- eller demensbolig	10%	25%	50%
Yderligere behov for antal boliger pleje- og demensboliger	25	64	127

Hvis 10% af beboerne i de omdannede ældreboliger med mulighed for kald skal visiteres til en plejebolig, betyder det et behov for 25 flere pleje- og demensboliger; ved 25% er det 64 flere pleje- og demensboliger og ved 50% er det 127 flere pleje- og demensboliger.

På grund af denne usikkerhed vurderes det på nuværende tidspunkt ikke problematisk, at der er en overkapacitet af pleje- og demensboliger.

Sammenligning med Boligplan 2023-2033

I nedenstående tabel sammenlignes det fremskrevne behov for antal pleje- og demensboliger fra boligplan 2023-2033 og nærværende boligplan 2025-2037.

Tabel 4.4. Sammenligning af fremskrivning mellem Boligplan 2023-2033 og Boligplan 2025-2037

	2027	2033
Fremskrevet behov for antal pleje- og demensboliger, Boligplan 2023-2033	1.080	1.282
Fremskrevet behov for antal pleje- og demensboliger, Boligplan 2025-2037	796	959
Difference – antal boliger	284	323

I Boligplan 2023-2033 var det samlede behov for pleje- og demensboliger 1.080 i 2027 og 1.282 i 2033. I nærværende boligplan er behovet fremskrevet til 796 pleje- og demensboliger i 2027 og 959 i 2033. I Boligplan 2023-2033 er der fremskrevet med 284 og 323 flere pleje- og demensboliger i hhv. 2027 og 2033 sammenlignet med nærværende boligplan.

Det fremskrevne behov for pleje- og demensboliger er dermed væsentlig mindre end forventet for blot fire år siden. Det vidner om, at behovet kan ændre sig på ganske få år. Af denne grund anbefales det, at boligplanen revideres i 2028.

Fornyelse af boligmassen

Som beskrevet i afsnittet om boligernes stand er flere af kommunens plejecentre er ældre bygninger, hvor det kan være vanskeligt at tilvejebringe gode arbejdsforhold for personalet f.eks. når beboere skal i bad. Det vurderes også, at boligernes stand ikke kan leve op til de forventninger, som ældre borgere og deres

pårørende har til en bolig i dag. Særligt, hvis man sammenligner med nybyggede boliger og lejligheder som flere ældre vil komme fra fremover.

Herudover er de ældre plejecentre også med få boliger, hvilket kan udfordre en bæredygtig økonomisk og faglig drift.

Det anbefales, at der udarbejdes en langsigtet plan for fornyelse af den bemandede boligmasse. Den kan indeholde byggeri af nye og større plejecentre, som erstatning for ældre plejecentre. Det vil være med til at sikre en moderne boligmasse, der i højere grad lever op til krav og ønsker fra borgere og pårørende og forbedrer arbejdsvilkårene for personalet på omsorgsområdet. Både personale på plejecentrene og personale fra hjemmeplejen og sygeplejen, der ofte har tilholdssted i plejecentrenes kældre.

5. Samlede anbefalinger for boligplan 2025-2037

I dette afsnit findes et samlet overblik på anbefalinger fra Boligplan 2023-2033. De er inddelt i anbefalinger, der er imødekommet siden sidste boligplan og anbefalinger der udgår i nærværende boligplan. Sidst er de samlede anbefalinger fra nærværende boligplan 2025-2037.

Anbefalinger imødekommet fra Boligplan 2023-2033

- At denne boligplan revideres, eller at der udarbejdes en boligplan for en ny 10-årig periode i den næste byrådsperiode for derved at opfange evt. ændringer i dækningsgrad mv.
- At understøtte forberedelse af privat etablering af seniorbofællesskaber gennem råd og vejledning i et samarbejde med udvikling, miljø og teknik.
- At demensboliger i skærmede enheder og plejeboliger får en ny og ens økonomisk tildeling i ny fordelingsmodel.
- At der arbejdes med en højere økonomisk tildeling til specialiserede demensboliger i ny fordelingsmodel.
- At den økonomiske tildeling til ældreboliger med mulighed for kald vurderes i forbindelse med ny fordelingsmodel.
- At omklassificere ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger (omhandler ca. 200 ældreboliger med mulighed for kald, der er egnet til omklassificering).
- At nyt byggeri består af omkring 75 boliger af hensyn til økonomisk og faglig bæredygtighed.

Udgåede anbefalinger fra boligplan 2023-2033

- At en dækningsgrad på 15,9% for 80+ årige for pleje- og demensboliger benyttes som pejlemærke.
- At der etableres et 4. specialiseret demenscenter.

Samlede anbefalinger fra Boligplan 2025-2037

- At fortsætte omklassificeringen af ældreboliger med mulighed for kald til plejeboliger (omhandler ca. 200 ældreboliger med mulighed for kald), dog opmærksomhed på bygnings- og brandkrav
- At der samlet nedlægges ca. 100 ældreboliger med kald og omdanne disse til ældre/handicapvenlige boliger og indfri besparelse fra budget
- At etablere et nyt plejecenter med 75 plejeboliger som allerede er indeholdt i budgettet

- At følge behovet for specialiserede demensboliger
- At der udarbejdes en langsigtet plan for fornyelse af den bemandede boligmasse
- At revidere boligplanen i 2028 og herefter hver fjerde år

Bilag 1: Oversigt over ældrecentre og plejecentrene

Område SYD

Tirsdalen	
Adressen	Rasmus Hougårdsvej 42a,b 8960 Randers SØ
trikel nummer	17a
Ejerforhold	Kommunen
Opførelsesår	1971/1995/1996
Renoveret	2005



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	10
Plejeboliger	30
De 12 eksisterende ældreboliger, ændres i 2025 til plejeboliger (og en plejebolig ombygges)	12
Korttidspladser	1

Gennemsnit bolig areal i m2	68
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	35
Antal boliger med terrasse/antal med altan	21 / 10
Arbejds miljø	Trang plads omkring toiletter
Antal etager/direkte overdækket adgang til cafe	2 / Alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	1 aflastningsboliger (samt 1 klinik & 1 kontor)
Bemærkninger	Et stort ældrecenter placeret central i Krstrup og har servicearealer til en udekørende gruppe.

KristrupCentret	
Adressen	Byvænget 12, 8960 Randers SØ
Matrikel nummer	6e
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1920
Renoveret	1991



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger	25

Gennemsnit bolig areal i m2	65
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	25
Antal boliger med terrasse/antal med altan	2 / 0
Arbejdsmiljø	Trang plads omkring toiletter
Antal etager/direkte overdækket adgang til cafe	4 / Alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0
Bemærkninger	Hovedbygning må betragtes som utidssvarende, og her er der nedlagt flere plejeboliger grundet størrelse og indretning. Har sidebygning med boliger og cafe

Svaleparken	
Adressen	Svalevej 7, 8960 Randers SØ
Matrikel nummer	2cn
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	2004
Renoveret	



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	10
Plejeboliger	29
De tidligere ældreboliger er konverteret til plejeboliger i 2025	
Kortidsplads	1
Døgngenoptræning	13

Gennemsnit bolig areal i m2	66
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	-
Antal boliger med terrasse/antal med altan	Alle / 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	1 / 13
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	3 døgngenoptræning (serviceareal)
Bemærkninger	Centralt placeret i Assentoft og har service arealer til udekørende gruppe. Centret har integreret kommunens døgngenoptræningstilbud

Vorup & Søndervænget	
Adressen	Bøsbrovej 70, 8940 Randers SV
Matrikel nummer	77e
Ejerforhold	Kommunen
Opførelsesår	1970/1978
Renoveret	2002



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	8
Plejeboliger	33
De eksisterende ældreboliger ændres til plejeboliger i år 2025 (20 til 17 boliger)	18
Kortidsplads	1

Gennemsnit bolig areal i m2	76
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	Alle
Antal boliger med terrasse/antal med altan	15 / 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/direkte overdækket adgang til cafe	3 / alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	1 aflastningsbolig & 1 kontor
Bemærkninger	Centralt placeret i Vorup er et stort center placeret centralt i Vorup og har servicearealer til udekørende gruppe.

Lindevænget	
Adressen	Lindevænget 62 samt søren Møllersgade 37 8900 Randers C
Matrikel nummer	440a samt 440g
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1957 & 1989
Renoveret	1989



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	21
Plejeboliger	42
Ældreboliger med kald	7
Hospice	7

Gennemsnit bolig areal i m2	58
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	0
Antal boliger med terrasse/antal med altan	7 / 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	4 / Alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	2 pleje & 2 demens & 7 hospice (3 af hospice er serviceareal)
Bemærkninger	Stort bynært plejecenter, beliggende overfor togstation. Tidligere som base for udekørende gruppe, som var begrænset i parkeringspladser. Centret har integreret kommunens Hospice

Thorsbakke	
Adressen	Møllegade 4, 8900 Randers C
Matrikel nummer	789i
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	2012
Renoveret	



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger	
Der planlægges henimod at plejecentret konverteres til plejehjem. Dette er under projektering, men ikke igangsat	47 oprindelige ældreboliger
Kortidsplads	1

Gennemsnit bolig areal i m2	74
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	6
Antal boliger med terrasse/antal med altan	0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	4 / Alle
Antal 1-rums-boliger optalt af centret	1 gæstebolig
Bemærkninger	Bynært ældrecenter

Område VEST

Kildevang	
Adressen	Randersvej 23, 8870 Langå
Matrikel nummer	6z
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1975
Renoveret	2000



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	8
Plejeboliger	44
Kortidsplads	6

Gennemsnit bolig areal i m2	67
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	24
Antal boliger med terrasse/antal med altan	Alle / 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	1 / 21
Antal 1-rums-boliger optalt af centret	6 aflastning & 30 plejeboliger
Bemærkninger	Central placeret i Langå. Har 6 centrale aflastningsboliger Centret har servicearealer til udekørende gruppe

Borupvænget	
Adressen	gl. Hobrovej 136, 138, 140, 142, 8920 Randers NV
Matrikel nummer	11nn, 11og, 11h
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1987/1991
Renoveret	2004/2007



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	12
Plejeboliger	67
De eksisterende ældreboliger projekteres til at blive ændret til 22 plejeboliger. Dette er i projekteringsfasen, og ikke igangsat	24 eksisterende ældreboliger

Gennemsnit bolig areal i m2	62
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	0
Antal boliger med terrasse/antal med altan	33 / 11
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 / 79
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	58 plejeboliger
Bemærkninger	Stort plejecenter, beliggende med store grønnearealer. Centret har servicearealer til udekørende gruppe.

Terneparken	
Adressen	Ternevej 8, asferg, 8990 Fårup
Matrikel nummer	30q/30e/30o
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1968/2004
Renoveret	2005



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	30
Plejeboliger	12
Ældreboliger med kald på centret Rolighedsvej 7-15, asferg, 8990 Fårup Opført 1966	4
	5
Kortidsplads	2

Gennemsnit bolig areal i m2 (gælder for centret)	63
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	31
Antal boliger med terrasse/antal med altan	31 / 0
Arbejds miljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 / alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	2 aflastn. (serviceareal) & 1 aflastn. & 9 demensboliger
Bemærkninger	Centret er placeret centralt i Asferg. Det er et af 3 demensplejecentret i Randers kommune.

Fårup	
Adressen	Fårup ældrecenter, stationsalle 3b (hovedbygning), 8990 Fårup
Matrikel nummer	7g
Ejerforhold	Kommunen/Boligforening
Opførelses år	1957
Renoveret	1978



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger (centret)	13
Ældreboliger med kald på Stationsalle 3a-3c (rækkehus), 8990 Fårup. Opført 1968	2
Mælkevej 4-14, 8990 Fårup. Opført 2003	6
Ingvar Pedersenvej 1-9, 8990 Fårup Opført 2003	5
Kortidsplads (centret)	2

Gennemsnit bolig areal i m2 (gælder for centret)	68
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	12
Antal boliger med terrasse/antal med altan	52 / 13
Arbejdsmiljø	Trang plads omkring toiletter
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 /15
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0
Bemærkninger	Lille center. Central placeret i Fårup. Delvis ejet af Kommune og af Randers Boligforening 2014. Centret kan betegnes som slidt. Beliggende op ad ældreboliger.

Kollektivhuset	
Adressen	Parkboulevarden 69/71 & Viborgvej 98e-f 8920 Randers NV
Matrikel nummer	Se specifikationer
Ejerforhold	Kommunen/Selvejende
Opførelses år	1971/1996/2009
Renoveret	Se specifikation



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger Viborgvej 98e 8920 Randers NV, Kommunalt	10
Plejeboliger: Parkboulevarden 69, 8920 Randers NV Opført 2009, mrk 33af, Selvejende	36
Parkboulevarden 71, 8920 Randers NV Opført 1971, Renoveret 2008, mrk 33u, Selvejende	14
Viborgvej 98f 8920 Randers NV Opført 1996, renoveret 2001, Mrk 33aa, Kommunalt	15
De 10 eksisterende ældreboliger planlægges ombygget til 5 plejeboliger. Projekteres, men ikke igangsat (Viborgvej 98f, 8920 Randers NV, Kommunalt)	10 eksisterende
Tryghedshotellet	18

(Følgende gælder for parkboulevard 71p og 69) Gennemsnit bolig areal i m2	77
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	Alle
Antal boliger med terrasse/antal med altan	12 / 24
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	3 / alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	18
Bemærkninger	Alle 18 1-rums er i tryghedshotellet som ikke indgår i ovenstående beregninger

(Følgende gælder for Viborgvej 98e-f) Gennemsnit bolig areal i m2	69
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	25
Antal boliger med terrasse/antal med altan	17 / 0
Arbejdsmiljø	OK

Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 / alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0
Generelle Bemærkninger	Kollektivhuset er samarbejde mellem selvejende institution og Randers Kommune, og har private boliger hosliggende til centret. Centret har integreret Kommunens Tryghedshotel. Centret har en del servicearealer, her også til udekørende grupper

Område NORD

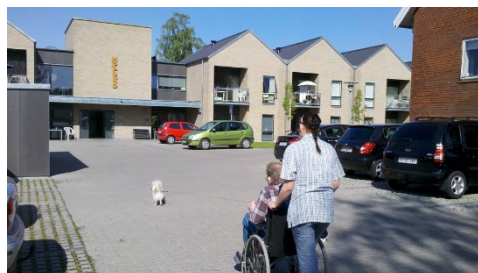
Landsbyen Møllevang	
Adressen	Garnisonsvej 6, 8930 Randers NØ (centret)
Matrikel nummer	84e
Ejerforhold	Centret = Kommunen Rækkehuse = Boligforening
Opførelses år	1982
Renoveret	2008



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger (centret)	47
Demensboliger (rækkehusene) Garnisonsvej 10-26, 8930 Randers NØ Opført 1984/1988 Garnisonsvej 5a-k, 8930 Randers NØ. Opført 1992	30
Kortidsplads (centret)	1

Gennemsnit bolig areal i m2	70
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	77
Antal boliger med terrasse/antal med altan	77/ 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	3 / 50
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	1 aflast
Bemærkninger	Stort plejecentre, tilpasset som Demensplejecenter. Ved siden af centret er der servicearealer for udekørende gruppe

Møllebo	
Adressen	Infanterivej 35, 8930 Randers NØ
Matrikel nummer	88d
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	2010
Renoveret	



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger	5
Ældreboliger med kald bliver i fremover ændret til plejeboliger.	26

Gennemsnit bolig areal i m2	77
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	4
Antal boliger med terrasse/antal med altan	17
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 / Alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0
Bemærkninger	Bygget som ældreboliger med servicearealer. I 2024 tilpasset til plejeboliger

Huset Nyvang	
Adressen	Rindsvej 4-6, 8920 Randers NV
Matrikel nummer	434f
jerforhold	Kommunen
Opførelsesår	2018



Antal boliger fordelt på typerne:	
Det har været nødvendigt at etablere servicearealer, hvorfor 4 boliger er ændret. 1 af 4 huse ændres fra demensboliger til andre borgerrettet formål i år 2025	
Demensboliger Oprindeligt 60 plejeboliger, som er delvist konverteret til demensboliger	42 Boliger

Gennemsnit bolig areal i m2	76
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	15
Antal boliger med terrasse/antal med altan	-
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/direkte overdækket adgang til cafe	1 / 0
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0
Bemærkninger	Centret er indrettet og anvendt som demensplejehjem.

Spentrup	
Adressen	Præstevænget 2a.h, 8981 Spentrup (hovedcentret)
Matrikel nummer	1bk
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1954
Renoveret	2005



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger (centret)	8
Ældreboliger med kald Præstevænget 4-32, 8981 Spentrup Mrk 1qq, opført 1991, Kommunen Doktor Alle 10-24, 8981 Spentrup Mrk 1rq, opført 2004, Boligforening	15
	8
Kortidsplads	3

Gennemsnit bolig areal i m2 (nedenstående gælder for hele præstevænget)	66
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	20
Antal boliger med terrasse/antal med altan	13/ 0
Arbejdsmiljø	Små badeværelser
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	1 / 8
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	3 aflastn. (servicearealer)
Bemærkninger	Lille plejecenter. Centralt placeret i Spentrup. Har u-udnyttede servicearealer Centret kan beskrives som slidt. Beliggende op ad ældreboliger.

Åbakken	
Adressen	Bakkevænget 1 8983 Gjerlev J
Matrikel nummer	7e
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1977/1997
Renoveret	2006



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	10
Plejeboliger	30
Ældreboliger (fritvalgsboliger)	18
Kortidsplads	8
Træningshøjskolen	10

Gennemsnit bolig areal i m2	58
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	48
Antal boliger med terrasse/antal med altan	20/ 0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	1 / 56
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	8 aflastn. (her 2 serviceareal) & 10 Træningshøjskole & 10 Demensboliger
Bemærkninger	Stort plejecentre. Beliggende i Øster Tørslev. Centret har servicearealer til udekørende gruppe

Dronningborg	
Adressen	Egholmsvej 4, 8930 Randers NØ (Centret)
Matrikel nummer	1iu
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1957
Renoveret	1996



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger (centret)	21
Ældreboliger (fritvalgsboliger) Egholmsvej 2, 8930 Randers NØ Mrk 1oy, opført 1993. boligforening	18
Kortidsplads	

Gennemsnit bolig areal i m2 (nedenstående gældende for egholmsvej 4)	60
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	21
Antal boliger med terrasse/antal med altan	11/ 0
Arbejdsmiljø	20 af 22 OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	3 / 20
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	1 aflastning & 2 kontorer (alle servicearealer)
Bemærkninger	Lille plejecentre. Centralt placeret i gl. Dronningborg. Centret er sammenbygget med ikke-kommunale ældreboliger. Centret kan beskrives som slidt. Centret har servicearealer til udekørende gruppe

Rosenvænget	
Adressen	P. Knudsensvej 6a, 8930 Randers NØ (centret)
Matrikel nummer	503a
Ejerforhold	Kommunen
Opførelses år	1978
Renoveret	2005



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger	11
Plejeboliger	35
Ældreboliger med kald (hosliggende boliger) P. Knudsensvej 4, 8930 Randers NØ Mrk 503r, opført 1987, Boligforening	32
Kortidsplads	3

Gennemsnit bolig areal i m2 (nedenstående gælder for P. Knudsensvej 6)	77
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	23
Antal boliger med terrasse/antal med altan	0
Arbejdsmiljø	OK
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	2 / Alle
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	3 aflastning
Bemærkninger	Plejecentret er placeret op ad ikke-kommunale ældreboliger. Centret har servicearealer for udekørende gruppe

Bakkegaarden	
Adressen	Bakkegaarden består af ældreboliger gl. Hadsundvej 17-29, Lodsejervej 2-16, Solsortvej 1-5,
Matrikel nummer	249c +
Ejerforhold	Kommunen/Privat
Opførelses år	1938/1943/1945
Renoveret	1987/1996/



Antal boliger fordelt på typerne:	
Ældreboliger med kald Beliggende op ad servejende institution med ældreboliger. Nedenstående oversigt Ejet af Randers Kommune (11+12= 23 boliger) Gl. Hadsundvej 17a Lodsejervej 2-4-6 Klausulerede boliger (24+18=42 boliger) Gl. Hadsundvej 17b, 19, 21, 23 Lodsejervej 8,10,12 Ikke klausulerede boliger (18+12+9=39 boliger) Gl. Hadsundvej 25,27,29 Lodsejervej 14,16 Solsortvej 1,3,5 Kommunale servicearealer Lodsejervej. Her en opgang med servicearealer til inde og udegruppe, samt bakkehuset til kontor og aktivitet/cafe. En del af boligerne på solsortvej er klausulerede af socialafdelingen.	23 42 39

Gennemsnit bolig areal i m2	78
Antal ægtepar egnet vurderet af centret	Alle
Antal boliger med terrasse/antal med altan	0 / 3
Arbejdsmiljø	Trang plads omkring toiletter
Antal etager/boliger overdækket adgang til cafe	3 / 0
Antal 1-rums-boliger, optalt af centret	0

Bemærkninger	Ældreboligerne har karakter af almindelige etageboliger, med servicearealer tæt derved. Der er tæt samarbejde mellem kommunen og den selvejende institution. Boligerne kan beskrives som slidt, beliggende i et hyggeligt miljø.
--------------	--

Selvejende

Randers Kloster	
Adressen	Blegdammen 5, 8900 Randers C
Matrikel nummer	398f
Ejerforhold	Selvejende
Opførelses år	1969
Renoveret	2000



Antal boliger fordelt på typerne:	
Demensboliger Blegdammen 5, 8900 Randers	7
Plejeboliger Blegdammen 5, 8900 Randers C	29
Ældreboliger med kald Hospitalsgade 6, 8900 Randers C Mrk 396c, Opført 1990, Selvejende De eksisterende 40 ældreboliger projekteres, men ikke igangsat, ændret til 36 plejeboliger i 2025	40

Bemærkninger	Randers Kloster er en selvejende institution med driftsoverenskomst med Randers Kommune. Der projekteres at ændre ældreboliger i hospitalsgade til plejeboliger
--------------	---

Solbakken	
Adressen	Frederiksborg Alle 23, 8920 Randers NV (centret)
Matrikel nummer	155u
Ejerforhold	Selvejende
Opførelses år	1973
Renoveret	2008



Antal boliger fordelt på typerne:	
Plejeboliger Frederiksborg Alle 23, 8920 Randers NV	31
Ældreboliger med kald Ridefogedvej 4-10, 8920 Randers NV Frederiksborg Alle 15-19, 8920 Randers NV Mrk 155bu, Opført 1987, Selvejende	11
Bemærkninger	Centret er en selvejende institution med driftsoverenskomst med Randers Kommune.

Bilag 2: Andel borgere fordelt på aldersinterval, der bor i pleje- eller demensbolig 1. januar 2025

Aldersinterval	Andel af befolkningen, der bor i pleje- eller demensbolig
40-59 år	0,04%
60-66 år	0,33%
67-74 år	1,07%
75-79 år	2,25%
80-84 år	4,37%
85-89 år	9,49%
90-94 år	18,28%
95-99 år	26,19%
100- år	30,00%