



Et aktivt liv  
- sammen



# Moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger

August 2022

Rebild  
KOMMUNE

# Byrådets budgetforlig 2022

I byrådets budgetforlig for 2022 indgår en aftale om, at der skal arbejdes videre med en plan for modernisering af pleje- og ældreboliger.



# Indhold

- Formål og baggrund
- Input fra dialogmøde
- Vision for moderniseringsplan
- Tidligere behandling
- Fremtidens boliger – 2 former
- Faser i en 10-årig moderniseringsplan
- Demensstrategi
- Dagcenterfunktion og aflastningspladser
- Tilbud i lokalområderne
- Tidsplan for en 10-årig moderniseringsplan
- Opsamling på moderniseringsplanens boligændringer
- Proces herfra
- Hvad betyder det for beboerne?
- Berørte medarbejdere
- Økonomi
- Alternative scenarier
- Link til tidligere materiale

# Formål og baggrund



Rebild Kommune har i dag et større antal pleje- og ældreboliger end, der er behov for.

En del af kommunens pleje- og ældreboliger er utidssvarende i forhold størrelse og indretning.

Der ses allerede begyndende rekrutteringsudfordringer flere steder i kommunen, hvilket kan have betydning for fagligheden.

# Fortsat **Formål og baggrund**

## Overkapacitet på 140 plejeboliger

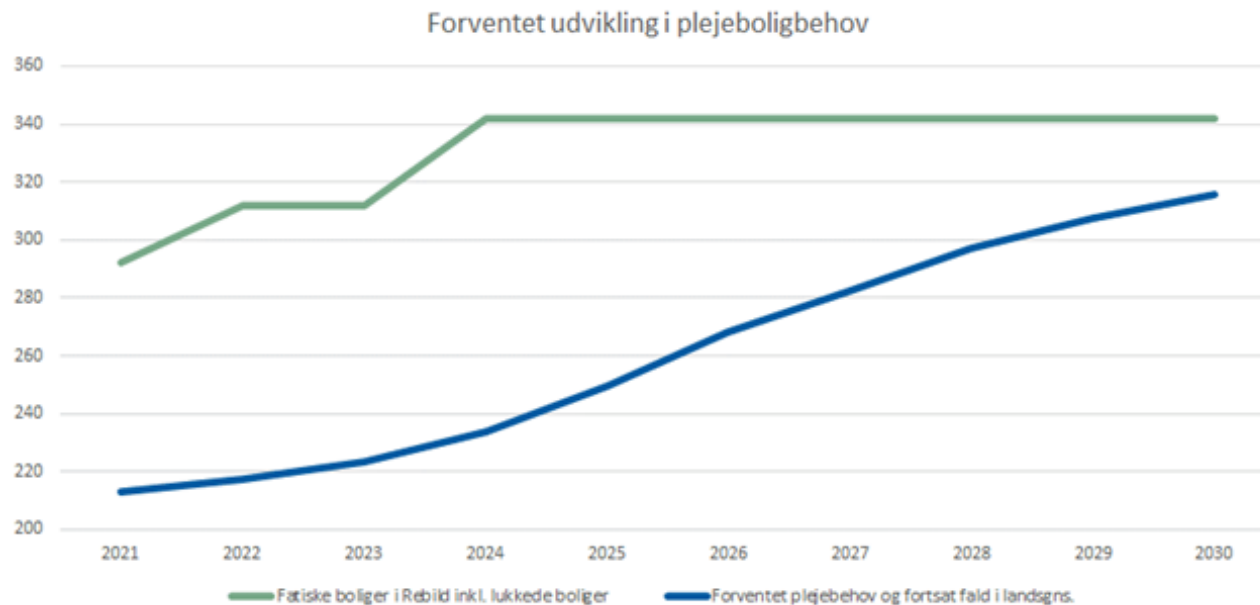
- Analyser fra Index100 viser en overvisitation på 33 plejeboligmodtagere i 2020.
- I 2020 var i gennemsnit 25 ledige boliger. Steget til 44 ledige i 2022 (faktisk belægningsprocent).
- Siden 2020 er antallet af plejeboliger steget med 37.
- Rebild Kommune har netto 12 borgere fra andre kommuner.
- Rebild Kommune har lukket for visitationen til 9 plejeboliger.
- Der forventes pt. et nyt friplejehjem i Støvring i 2024 på 30 plejeboliger.

Behov for plejeboliger	Antal
Overvisitation 2020 - analyse	33
Gns. antal ledige plejeboliger 2020	25
Plejeboligudvidelse siden 2020	37
Plejeboliger lejet ud til ældre fra andre kommuner (netto)	12
Lukkede boliger	9
<b>Overkapacitet i 2022</b>	<b>116</b>
Friplejehjem Støvring i 2024?	30
<b>Overkapacitet i 2024?</b>	<b>146</b>

# Prognose for behov for boliger (BDO)

Konsulentfirmaet BDO har udarbejdet en vurdering af det fremtidige behov for plejeboliger i Rebild kommune.

Der vil også fremadrettet være en kapacitet, som er højere end forventet behov.





## Fortsat **Formål og baggrund**

### **Et nyt og attraktivt boligtilbud**

Rebild Kommune skal kunne tilbyde attraktive og tidssvarende boliger til seniorer.

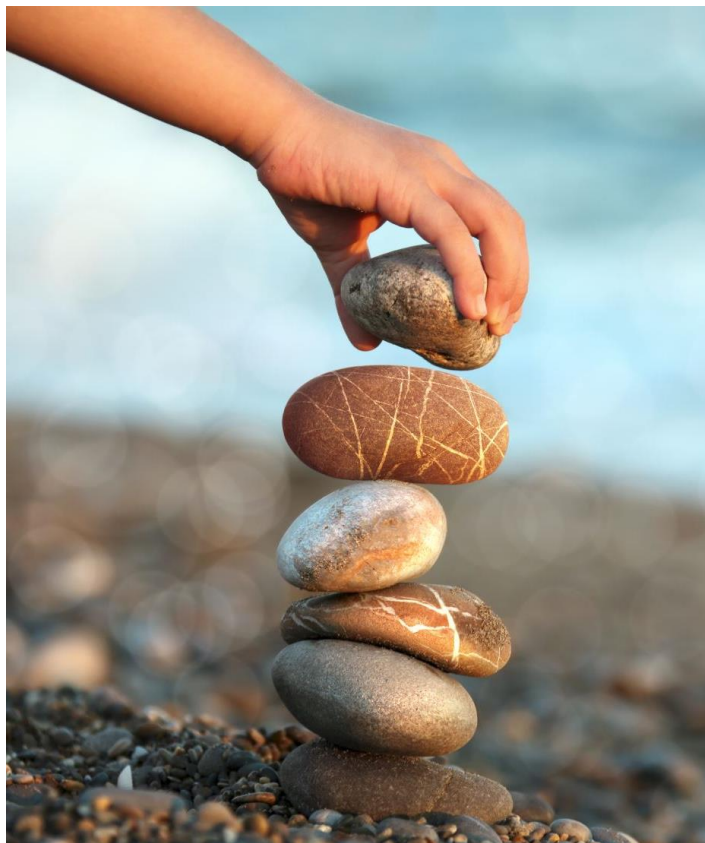
Kapaciteten af pleje- og ældreboliger skal svare til behovet.

Potentialet i boligerne skal udnyttes, så de opfylder ønskerne til fremtidige boliger for seniorer.

Vi skal tilrettelægge placering og udformning af vores tilbud, så vi tilbyder det, der efterspørges, og som der er behov for.



## Fortsat **Formål og baggrund**



### **Gode rammer for kerneopgaven**

Rebild Kommune skal sikre attraktive rammer for et godt arbejdsmiljø, som kan tiltrække og fastholde medarbejdere.

Gode fysiske rammer for at levere kerneopgaven med pleje, omsorg og nærvær er væsentlig.

Efterspørgslen på medarbejdere på ældreområdet bliver stor. Kommunens tilbud skal tilrettelægges med fokus på, at der er hænder nok til at løse opgaverne.



# Dialogmøde om fremtidens boliger til seniorer – afholdt september 2021

*Hvilke ønsker og krav har seniorer til boligformer?*

- **Beliggenhed og placering**
  - Central placering, i gåafstand til nærmiljø
  - Egne boliger, men gerne naboer tæt på
- **Fællesskab og fælles faciliteter**
  - Indbyde til fællesskab og tryghedsskabende naboskab og hjælpen tæt på
  - Fællesfaciliteter der indbyder til fælles aktiviteter
- **Indretning og forskellige behov**
  - Udgangspunkt i borgernes behov og ønsker
  - Boliger med fleksible løsninger

# Fortsat **Dialogmøde om fremtidens boliger til seniorer – afholdt september 2021**

*Hvordan kan vi sammen udvikle nye boligformer til seniorer?*

- **Kommunens opgaver**
  - Skal sætte rammer og understøtte
  - Stille krav til private aktører
- **Indsamle viden og inddrage borgerne**
  - Kommunen skal indsamle viden og inddrage borgerne
- **Samarbejde**
  - Kommunen skal understøtte et godt samarbejde
- **Beliggenhed, nybyg og omdannelse**
  - Undersøge egnede placeringer og form på boliger til seniorer

# Vision for moderniseringsplan

Med udgangspunkt i udfordringerne er Visionen for moderniseringsplanen:

## Vi skal have:

- moderne boliger som svarer til borgernes ønsker og behov i fremtiden
- en god bemanning med rette faglighed
- boliger som giver godt arbejdsmiljø og god arbejdstilrettelæggelse



# Tidligere behandling

- Analyse af kapacitet af pleje- og ældreboliger og fremtidige behov  
*Behandlet i byrådet d. 26. august 2020*
- Kriterier for fremtidens ældrecentre i Rebild Kommune  
*Behandlet i Sundhedsudvalget d. 3. november 2020*
- Proces for moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger  
*Behandlet i Sundhedsudvalget i perioden fra januar til juni 2021*

## Fortsat Tidligere behandling

- Temadrøftelse på udvalgets møde i marts 2022
- Temadrøftelse på april mødet om almen boliglovgivningens rammer for udvikling af boligtilbuddet på området med oplæg fra Kuben Management og Boligselskabet Nordjylland
- Oplæg fra forvaltningen om den aktuelle status, konkrete udfordringer med nuværende boligmasse samt faglige udviklingsperspektiver
- Oplæg på udvalgsmødet i juni 2022 fra Index100 og BDO om analyseresultater vedrørende borgernes behov for plejeboliger
- Temadrøftelse i byrådet i juni 2022



# Fremtidens boliger – 2 former

Moderniseringsplanen og forandringen hermed omfatter bud på udformningen af fremtidens boliger i Rebild Kommune.

*1: Seniorboliger med døgnpleje*

*2: Seniorboliger med hjemmepleje*

Disse to boligformer vil være med til at understøtte, at visionen for moderniseringsplanen kan nås.

Begge boligformer skal endeligt udvikles i samarbejde med ældreråd, pårørende/beboerrepræsentanter, boligselskab, frivilligrepræsentanter og lokalråd.

# 1: Seniorboliger med døgnpleje

- Kommunal visitation
- Helhedspleje med sundhedsydelser, personlig pleje og praktisk hjælp
- Døgnbemandet
- Faglighed defineres af beboernes behov, f.eks. demens, herunder specialtilbud
- Samlet i boenheder med moderne boliger, primært med egen adgang til udearealer
- 4-5 boenheder med 10 boliger hver samt servicearealer og fælles lokaler, herunder til frivillige
- Mulighed for overnatning for pårørende
- Sygeplejeklinik og træningsfaciliteter bemandet af kommune

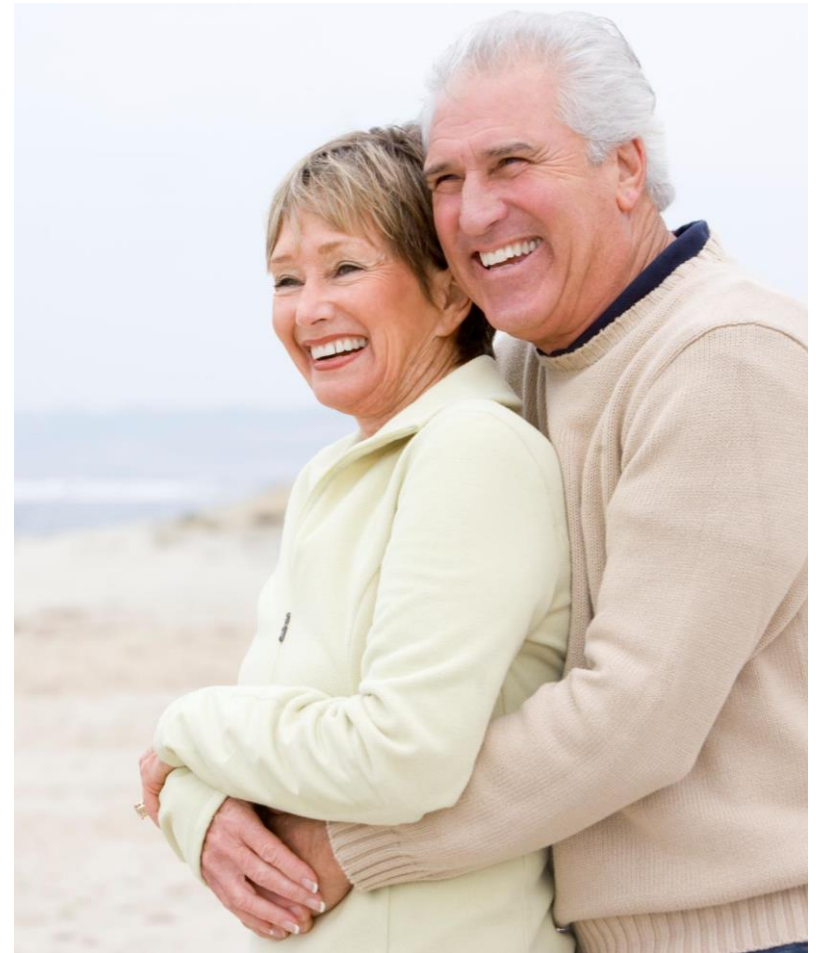


## 2: Seniorboliger med hjemmepleje

- Udlejes af boligselskab – ingen kommunal visitation
- Kommunal visitation af hjemme- og eller sygepleje ved behov
- Indeholder sygeplejeklinik og lokale træningsfaciliteter bemanded af kommune
- Indeholder fælles lokaler for frivillige aktiviteter drevet af frivillige og boligselskab
- Moderne boliger med egen adgang til udeareal/altan
- Boliger placeret samlet
- Evt. fælles overnatningsfaciliteter til gæster

# Faser i en 10-årig moderniseringsplan

- Fase 1** Skørping Ældrecenter
- Fase 2** Støvring Ældrecenter
- Fase 3** Omdannelse af mindre ældrecentre (Haverslev og Øster Hornum)
- Fase 4** Analyse af kapacitetsbehov i den østlige del af kommunen (Terndrup og Bælum)



# Fase 1 – Skørping Ældrecenter

Boligerne lever ikke op til nuværende arbejdsmiljøkrav. Der er i 2019 og 2020 givet fem påbud fra Arbejdstilsynet om forflytning af borgere i forbindelse med personlig pleje

- Påbud omkring manuel håndtering af beboer i kørestol
- Strakspåbud omkring håndtering af borger, der skulle fra liggende til siddende på sengekanten
- Påbud om at sikre, at stuen hvor manuel håndtering af borger udføres, er fuld forsvarligt indrettet
- Påbud om at sikre, at arbejdet med manuel håndtering af borger i forbindelse med forflytning i seng udføres fuldt forsvarligt
- Påbud om at sikre, at badeværelset hvor arbejdet med manuel håndtering af borger udføres, når denne skal i bad eller vaskes, er forsvarligt indrettet

Skørping har en attraktiv placering i forhold til rekruttering og fastholdelse af medarbejdere, samt i forhold til borgeres efterspørgsel af boliger.

Nye boliger i Skørping vil skabe gode rammer ift. arbejdsmiljøkrav



# Fortsat **Fase 1 – Skørping Ældrecenter**

Der er udarbejdet tre scenarier for Skørping Ældrecenter.

Forvaltningen anbefaler nedenstående scenarie 2, men scenarie 1 og 3 fremgår som alternativer sidst i moderniseringsplanen.



## **Scenarie 2 – Opførelse af nye seniorboliger**

Opførelse af nye seniorboliger med døgnpleje som erstatning for nuværende ældrecenter i Skørping.

Med 38 seniorboliger fordelt i fire boenheder.

Seniorboligerne opføres af boligselskab som almen boliger med kommunalt indskud

Mens Skørping ældrecenter ændres, tilbydes borgere boliger i ledig kapacitet på andre centre.

# Fortsat **Fase 1 – Skørping Ældrecenter**

## **Forvaltningens anbefalinger til scenarie 2**

Forvaltningen anbefaler scenarie 2.

- Tilfører nye og fremtidssikrede seniorboliger med døgnpleje i Rebild Kommune
- Indeholder fællesarealer og beboere får udgang til eget udeareal
- Sikrer et kommunalt tilbud, incl. lokalt sundhedstilbud og mulighed for hjemmeplejesatellit i Skørping
- Vurderes at være et økonomisk fornuftigt scenarie
- God placering i forhold til rekruttering og fastholdelse af medarbejdere

# Fase 2 – Støvring Ældrecenter

Nyt friplejehjem i Støvring, forventeligt i 2024 med 30 boliger.

Plejeboliger på Støvring Ældrecenter udfases ved opstart af friplejehjem og omdannes til andre formål, i alt 19 boliger.

Gennemføre en proces som i Nørager, hvor de kommunale pladser blev udfaset i forbindelse med åbningen af friplejehjemmet.

Boligerne omdannes til andre formål, f.eks.:

- Hjemmepleje og Sygepleje
- Omdannelse til andre målgrupper, evt. ungdomsboliger eller udslusningsboliger

# Fase 3 – Omdannelse af mindre ældrecentre (Haverslev og Øster Hornum)

Salg af Haverslev Ældrecenter til boligselskab forventes at være første del af denne fase. Efterfølgende en proces med salg af Øster Hornum Ældrecenter.

Omdannelse af plejeboligerne til seniorboliger med hjemmepleje efter behov. Nærhed til sundhedstilbud og fælleslokaler for frivillige.

Et nyt boligtilbud som efterspørges i flere byer. Giver seniorer mulighed for at flytte i senioregnet bolig i nærmiljø og frigive familiehuse til nye borgere i byen.

Vil medvirke til at skabe gode rammer for et bedre rekrutteringsgrundlag og sikre forudsætningerne for fastholdelse af fagligheden.

# Fase 4 – Analyse af kapacitetsbehov i den østlige del af kommunen (Terndrup og Bælum)

Gennemførelse af en analyse af behovet for boliger i den østlige del af kommunen.

Omdannelse af et antal af kommunens boliger til ny boligform – seniorboliger med hjemmepleje. På nuværende tidspunkt vurderes behov for omdannelse af et mindre antal boliger.





# Demensstrategi



Der skal udarbejdes en demensstrategi, som skal skabe rammerne for hvilke tilbud, vi skal have til borgere med demens i kommunen.

Strategien skal tage højde for:

- Udviklingen i borgere med demens og det faglige niveau i vores tilbud
- Det fremtidige behov for specialiserede tilbud i kommunen og placeringen af demensboliger – stillingtagen til fordelingen af demensboliger i kommunen
- Det fremtidige behov for aflastningspladser til borgere med demens og placeringen heraf – stillingtagen til fordelingen af aflastningspladser i kommunen

Forventet politisk behandling i 1. kvartal 2023.

# Dagcenterfunktion og aflastningspladser

Der skal udarbejdes en analyse af den kommunale dagcenterfunktion for visiterede borgere samt behovet for aflastningspladser.

Der skal tages højde for:

- Det fremtidige behov, med særligt fokus på demens og det faglige niveau
- Den fremtidige placering af dagcentrene – stillingtagen til antal og fordeling af visiterede dagcentre i kommunen
- Det fremtidige behov for og placering af aflastningspladser til hjemmeboende borgere og borgere udskrevet fra sygehus med et stabilt plejebenhov

Forventet politisk behandling i 1. kvartal 2023.



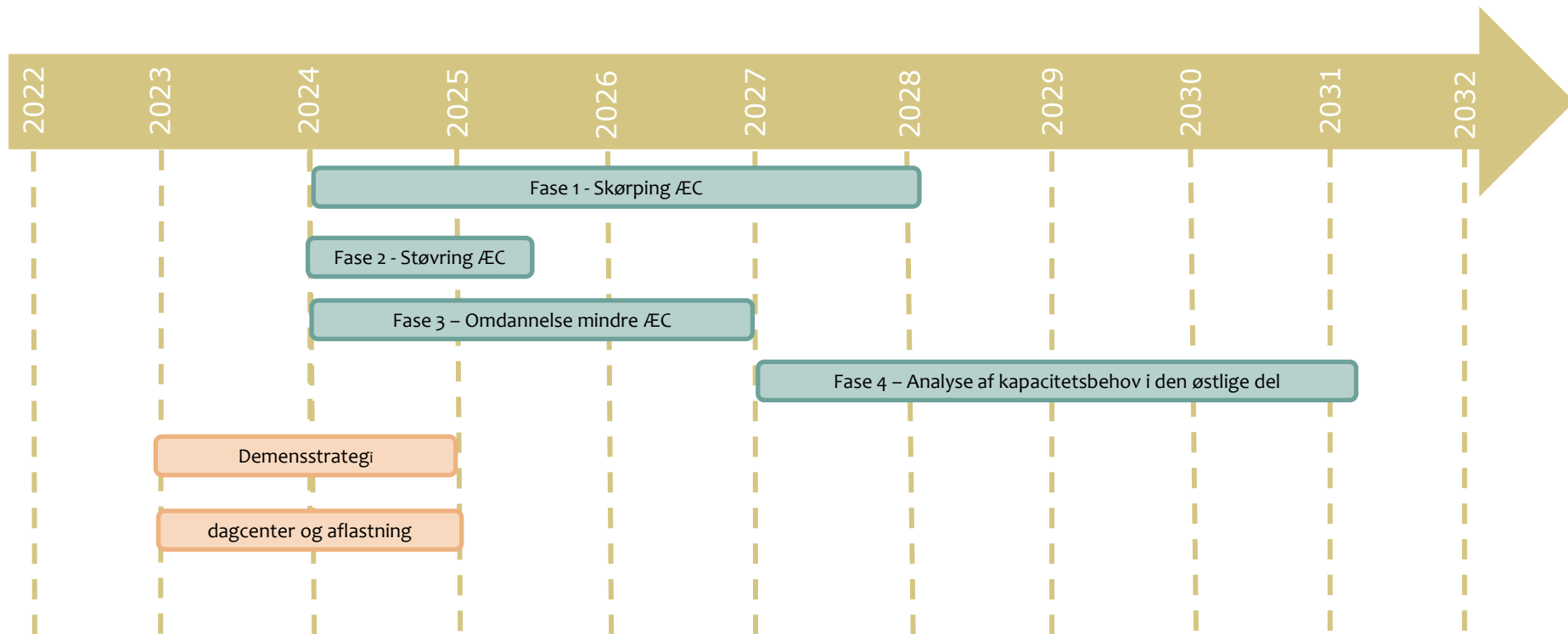
# De samme tilbud i lokalområderne

Ved alle nye boligformer i moderniseringsplanen vil tilhørende faciliteter bibeholdes.

Det betyder at ved gennemførelse af faserne i moderniseringsplanen, vil det stadig være muligt for borgerne at modtage de samme sundhedstilbud som i dag i lokalområderne. Fællesarealer med plads til træning, sygeplejeklinik mv. bibeholdes.

Arealer til brug for frivillige bibeholdes ligeledes. Det vil f.eks. Være fælleslokaler til frivilliges aktiviteter for både beboere og andre seniorer i lokalområderne.

# Tidsplan for en 10-årig moderniseringsplan



Tidsplanen er med forbehold for konkret planlægning af de enkelte elementer. Starttidspunktet viser, hvornår selve omdannelsesprocessen af boligerne forventes opstartet. Forud ligger planlægningsfasen, hvor boligerne fortsat er i drift.

# Opsamling på moderniseringsplanens boligændringer

- Skørping Ældrecenter omdannes til 38 nye moderne seniorboliger med døgnpleje
- Nyt friplejehjem erstatter Støvring Ældrecenter
- Haverslev og Øster Hornum ældrecentre omdannes til nye moderne seniorboliger
- Behovet i Øst vurderes senere



# Proces herfra

- Kommunikationsplan for berørte medarbejdere og borgere udarbejdes og iværksættes
- SektorMED Pleje og Omsorg orienteres
- Dialogmøde med ÆPOU og Ældreråd





# Hvad betyder det for beboerne?

I alle faser af moderniseringsplanen gennemføres individuelle dialogmøder med berørte beboere og pårørende.

- Nuværende beboere bliver boende i nuværende plejebolig indtil igangsættelse af de enkelte faser
- Der anvendes midlertidige lejeaftaler
- Lov om almene boliger giver mulighed for opsigelse af lejemål ved ombygning eller nedrivning af eksisterende boliger
- Beboere har mulighed for genhusning i anden plejebolig

Forvaltningen benytter sig i planlægning og udførelse af moderniseringsplanen af erfaringer indhentet i forbindelse med lukning af Nørager Ældrecenter og åbning af Nørager Friplejehjem.

# Berørte medarbejdere i processen

Proces for berørte medarbejdere tilrettelægges i dialog med tillidsrepræsentanter

- Fuld tryghed med ansættelsesgaranti til alle berørte medarbejdere
- Medarbejdere tilbydes individuel samtale med fokus på fleksible løsninger
- Opkvalificering og uddannelse tilbydes
- Evt. udlån af medarbejdere til øvrige plejeenheder/hjemmepleje



# Estimering af økonomi m.v.

- I det følgende estimeres det økonomiske potentiale ved gennemførelsen af faserne i moderniseringsplanen.
- Den konkrete økonomi for hver fase fastlægges i forbindelse med detailplanlægningen.
- For omdannelsesprocessen vedrørende Skørping Ældrecenter har ekstern rådgiver udarbejdet mere konkrete scenarier.

# Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

## **Grundlag økonomi**

- Grundsalg finansierer grundkapitalindskud ved almene boliger
- Alle nuværende servicearealer bevares, derfor ingen udgift til opførelse af nye
- Renovering finansieres af hensættelser og anlægspuljen
- Låneindfrielse finansieres af driftsbesparelsen, dog OBS på påvirkning af likviditeten

# Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

## Fase 1 - Skørping Ældrecenter – scenarie 2

Skørping ældrecenter overdrages til et boligselskab, hvorefter ældrecentret rives ned, og der bygges seniorboliger med døgnpleje i stedet. Servicearealet bevares.

- 2025 – 43 boliger omdannes – der forventes et minimalt besparelspotentiale, alt efter projektets hastighed ultimo 2024
- 2028 – 38 nye senior boliger med døgnpasning antages at blive indviet med helårsvirkning
- Ved indfrielse af lån, vil de årlige afdrag i årene fremover blive lavere, hvilket vil øge Rebild Kommunes likviditet.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, assisterende leder, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)

<b>Skørping – Scenarie 2</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift - besparelse		3,7	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Nyt drift til 38 boliger						-13,0	-13,0	-13,0
Forventet indfrielse af lån pr. 1.1.2025			-10,9					
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

# Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

## **Terndrup Ældrecenter**

Midlertidig lukning for visitation af 6 plejeboliger på Terndrup Ældrecenter i 2023 og 2024. Boligerne genåbnes i forbindelse med at Skørping Ældrecenter tages ud af drift til ombygning.

- 2023 – 6 aktive plejeboliger lukkes midlertidigt for visitation med forventet  $\frac{3}{4}$  årsvirkning
- 2024 – 6 aktive plejeboliger er lukket midlertidigt for visitation med helårsvirkning.
- 2025 – De 6 boliger tages tilbage i drift når Skørping ældrecenter tages ud af drift

<b>Terndrup</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Driftsbesparelse - Luk visitation for 6 boliger	0,8	1,1						

*Beløb i 2022-priser i mio. kr.*

## Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

### Fase 2 - Støvring Ældrecenter

Støvring Ældrecenter lukker for visitation af plejeboliger når et evt. nyoprettet friplejehjem i Støvring åbner 2025.

- 2025 – Støvring ældrecenter udfases 19 aktive plejeboliger
- Anvendelse af de lukkede boliger til andre formål kræver en særskilt proces
- Driftsbesparselsen ved at udfase Støvring ældrecenter anvendes til at dække de forventede udgifter til Friplejehjemmet i Støvring, hvilket vil svare til ca. 65% af friplejehjemmets beboere ud af 30 antages at være Rebild borgere.

<b>Støvring</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift - besparelse			7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
Omplacering af budget til Friplejehjem i Støvring			-7,2	-7,2	-7,2	-7,2	-7,2	-7,2
Evt. engangsudgifter - betalt flytning			-0,3					
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

## Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

### Fase 3 - Haverslev Ældrecenter

Lukning af visitation af 10 aktive boliger i 2023 for herefter at omdanne Haverslev Ældrecenter helt fra 2025.

I dag er der 17 aktive plejeboliger på Haverslev ældrecenter, men der er 25 plejeboliger i alt.

- 2023 - 10 aktive plejeboliger tages ud af visitation
- Hjemmeplejedistrikt Syd vil fortsat have base i Haverslev
- Ved indfrielse af lån, vil de årlige afdrag i årene fremover blive lavere, hvilket vil øge Rebild Kommunes likviditet.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)

<b>Haverslev</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Driftsbesparelse - Luk visitation for 10 boliger	1,2	1,2						
Drift - besparelse ved lukning			5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1
Forventet indfrielse af lån pr. 1.1.2025			-18,6					
<b>I alt</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-13,5</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

## Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

### Fase 3 - Øster Hornum Ældrecenter

Omdannelse af Øster Hornum Ældrecenter til seniorboliger med døgnpleje.

I dag er der 17 aktive plejeboliger på Øster Hornum ældrecenter.

- 2025 – 17 aktive plejeboliger omdannes.
- Ved at omdanne ældrecentret til senior boliger med døgnpleje fra hjemmeplejen imødeses det fremtidige behov for specialiseret faglighed og gør det nemmere at rekruttere via hjemmeplejen
- Rebild Kommune betaler årligt ca. 1,4 mio. kr. til landsbyggefonden til udamortiserede lån fordi lånene i bygningen er betalt. Ved at sælge bygningen frafalder disse årlige afdrag.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)

<b>Øster Hornum</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift - besparelse		0,5	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Indfrielse af lån pr. 1.1.2021			0,0					
Frafald af udamortiserede lån			1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

## Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

### Fase 4 - Omdannelse af boliger i Øst (Terndrup og Bælum)

Omdannelse af et antal plejeboliger i øst-området, når byggeriet i Skørping er færdigt med 38 nye boliger.

- Omdannelse af ca. 15 plejeboliger i Østområdet (Terndrup og Bælum) når Skørping står klar med 38 nye senior boliger med døgnpleje.
- Evt. Indfrielse af lån skal afklares
- Der skal udarbejdes analyser i forhold til at belyse plejeboligbehovet i 2028 i Øst området.

<b>Boliger i Øst</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Driftsbesparelse - Luk visitation for 15 boliger						4,8	4,8	4,8
Indfrielse af lån						?		
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>

*Beløb i 2022-priser i mio. kr.*



## Fortsat **Estimering af økonomi m.v.**

### De fire faser samlet

Denne har alle ovenstående faser indregnet. Tabellen er taget med for at give et overblik over det maksimale, der forventes at kunne reduceres på budgettet ud fra tidligere omtalte forslag.

- Ældreboliger – manglende indtægter gælder kun for de ældrecentre vi selv ejer bygningerne, og derfor også modtager huslejebetalingerne som går ind på driften.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, assisterende leder, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)

<b>Samlet set</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift-besparelse	2,0	6,5	26,2	26,2	26,2	18,0	18,0	18,0
Indfrielse af lån pr. 1.1.2021 (Haverslev og Skørping)			-29,5			?		
Evt. engangsudgifter - betalt flytning			-0,3					
Frafald af udarmortiserede lån (Øster Hornum)			1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
<b>I alt</b>	<b>2,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>	<b>19,4</b>	<b>19,4</b>	<b>19,4</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

# Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC

Rådgivningsfirmaet Kuben Management har bistået med udarbejdelse af tre scenarier for en omdannelse af Skørping Ældrecenter.

- Scenarie 1: Renovering af eksisterende ældrecenter
- Scenarie 2: Opførelse af nye seniorboliger med døgnpleje. Opført af boligselskab.
- Scenarie 3: Opførelse af seniorboliger med hjemmepleje i form af punkthuse og nærtliggende sundhedstilbud samt fælleslokaler. Opført delvist af boligselskab og delvist privat investor.

Forvaltningen anbefaler scenarie 2, som beskrevet i ovenstående.

Scenarie 1 og 3 beskrives i følgende.

Oplæg fra Kuben Management er vedlagt moderniseringsplanen.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## **Scenarie 1: Renovering af eksisterende ældrecenter**

Scenarie 1 er en renovering af det eksisterende ældrecenter, hvor tre boliger sammenlægges til to, så boligerne bliver større.

Scenariet indeholder både en mindre renovering og en totalrenovering, og ved begge renoveringer vil ældrecentret stadig være i ældre bygninger.

Ved renovering kan boligforening ikke overtage det eksisterende ældrecenter, og renoveringen vil derfor være en kommunal opgave.

Renoveringen vil kræve en betydelig kommunal anlægsinvestering eller delvis lånoptagelse med deponering. Eksisterende lån fortsætter og yderligere lånoptagelse vil øge huslejudgiften for beboerne.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## Scenarie 1: Renovering af eksisterende ældrecenter

- 2025 – 43 boliger renoveres – der forventes et minimalt besparelspotentiale, alt efter projektets hastighed ultimo 2024
- 2027– 31 renoverede boliger indvies med helårsvirkning med samme andel demensboliger som i dag indregnet.
- En totalrenovation vil koste ca. 35,4 mio. kr. i anlægsudgifter som Rebild Kommune skal finansiere.
- Den mindre renovering, som går ud på udvide de eksisterende boliger med en karnap-løsning, vil koste ca. 24,4 mio. kr. Her vil der fra 2028 ikke være en driftsbesparelse.

<b>Skørping - scenarie 1</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift - besparelse		3,7	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Nyt drift til 31 renoverede boliger					-10,6	-10,6	-10,6	-10,6
Kommunal anlægsudgift			-17,7	-17,7				
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## Scenarie 1: Renovering af eksisterende ældrecenter

Alle ovenstående økonomiske konsekvenser indregnet, med udgangspunkt i scenarie 1 for Skørping ældrecenter.

- Scenarie 1 betyder at Skørping ældrecenter går fra 43 til 31 boliger, det vurderes derfor at behovet for yderligere plejeboligreduktioner i Øst-området (fase 4) falder fra 15 til 10 boliger.
- Ældreboliger – manglende indtægter gælder kun for de ældrecentre vi selv ejer bygningerne, og derfor også modtager huslejebetalingerne som går ind på driften.
- Indfrielse af lån afhænger af hvilket ældrecenter der tages ud af drift, og manglende indtægter vedr. ældreboliger afhænger også af hvilket ældrecenter der tales om.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, assisterende leder, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)

Samlet set (scenarie 1)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Drift-besparelse	2,0	6,5	26,2	26,2	18,8	18,8	18,8	18,8
Indfrielse af lån pr. 1.1.2025 (Haverslev) + anlægsudgifter			-36,3	-17,7	?			
Evt. engangsudgifter - betalt flytning			-0,3					
Frafald - udamortiserede lån (Øster Hornum)			1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
<b>I alt</b>	<b>2,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>9,9</b>	<b>20,2</b>	<b>20,2</b>	<b>20,2</b>	<b>20,2</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## **Scenarie 1: Renovering af eksisterende ældrecenter**

### **Forvaltningens anbefalinger til scenarie 1**

Forvaltningen anbefaler ikke scenarie 1.

- Kommunen får ikke nye, tidssvarende og efterspurgte boliger eller ældrecenter
- Både den mindre renovering og totalrenoveringen er i det lys en økonomisk dyr løsning med stor anlægsbehov, og især den mindre renovering er ikke en holdbar og fremtidssikret løsning, og vil ikke kunne bidrage til at nå visionen for moderniseringsplanen.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## **Scenarie 3: Opførelse af punkthuse**

Skørping ældrecenter omdannes til seniorboliger i form af punkthuse med hjemmepleje efter behov, og dermed ingen døgnpleje med kommunal visitation.

Boligerne opføres som en blanding af almene boliger og boliger opført af privat investor.

Idet antallet af boliger på grunden øges til 52, kræver dette scenarie en ændring af lokalplanen, bl.a. grundet udfordringer med parkeringspladser og antallet af etager.

Vælges dette scenarie vil der ikke være et kommunalt døgnplejetilbud eller ældrecenter i Skørping.

# Fortsat Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC

## Scenarie 3: Opførelse af punkthuse

- 43 boliger lukkes i 2025. Der forventes et minimalt besparelspotentiale, alt efter projektets hastighed ultimo 2024
- Punkthusene opføres og forventes færdige i 2028, og driften af sundhedstilbud kan træde i kraft
- Lånet skal indfries, men i dette scenarie vil der også indgå grundsalg. Den samlede udgift for Rebild Kommune ventes at blive ca. 5,1 mio. kr. i engangsbeløb
- Vælges denne løsning vil fase 4 omkring boliganalyse i den østlige del af kommunen udgå af den samlede økonomiske oversigt.
- Servicearealerne bevares, hvor der vil være mulighed for at tilbyde sygeplejeklinik og andet

Skørping scenarie 3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Drift - besparelse		3,7	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Forventet indfrielse af lån pr. 1.1.2025 inkl. grundsalg			-5,1					
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>9,9</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>

Beløb i 2022-priser i mio. kr.



# Fortsat Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC

## Scenarie 3: Opførelse af punkthuse

Alle ovenstående økonomiske konsekvenser indregnet, med udgangspunkt i scenarie 3 for Skørping ældrecenter.

- Ældreboliger – manglende indtægter gælder kun for de ældrecentre vi selv ejer bygningerne, og derfor også modtager huslejebetalingerne som går ind på driften.
- Driftsbesparelse består af budget til lederløn, assisterende leder, løn, drift, og indtægter fra husleje (ældrebolig-budget)
- Vælges denne løsning vil fase 4 omkring boliganalyse i den østlige del af kommunen udgå

<b>Samlet set (scenarie 3)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Drift-besparelse	2,0	6,5	26,2	26,2	26,2	26,2	26,2	26,2
Forventet indfrielse af lån pr. 1.1.2025 (Haverslev og Skørping) inkl. grundsalg			-23,7					
Evt. engangsudgifter - betalt flytning			-0,3					
Frafald af udamortiserede lån (Øster Hornum)			1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
I alt	2,0	6,5	3,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6

Beløb i 2022-priser i mio. kr.

# Fortsat **Alternativer til fase 1 – Skørping ÆC**

## **Scenarie 3: Opførelse af punkthuse**

### **Forvaltningens anbefalinger til scenarie 3**

Forvaltningen anbefaler ikke scenarie 3.

- Scenarie 3 kræver en ændring i lokalplanen, pga. parkering og antal etager.
- Forvaltningen vurderer, at der ved valg af scenarie 3 ikke vil være behov for yderligere tilpasning af boligkapaciteten i område Øst. Men på grund af placering af tilbuddene i Øst, vil scenariet ikke løse udfordringerne med rekruttering og fastholdelse af medarbejdere, og ej heller skabe nye rammer for kvalitet og faglighed.
- Parkeringsbelastningen kan vanskeliggøre muligheden for en hjemmeplejesatellit i Skørping, som vil kunne optimere kørselsbehovet i hjemmeplejedistrikt Øst.

# Link til tidligere materiale

## **Analyse af kapacitet af pleje- og ældreboliger og fremtidige behov**

Behandlet i byrådet d. 26. august 2020

Link til sag: [Byrådet | Rebild kommune](#) (pkt. 88)

## **Kriterier for fremtidens ældrecentre i Rebild Kommune**

Behandlet i Sundhedsudvalget d. 3. november 2020

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 117)

## **Godkendelse af moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger i Rebild Kommune**

Behandlet i Sundhedsudvalget d. 12. januar 2021

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 4)

## **Proces for moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger**

Behandlet på Sundhedsudvalget d. 13. april 2021

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 46)

# Fortsat **Link til tidligere materiale**

## **Proces for moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger**

Behandlet på Sundhedsudvalget d. 4. maj 2021

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 59)

## **Proces for moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger**

Behandlet på Sundhedsudvalget d. 8. juni 2021

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 77)

## **Opfølgning på dialogmøde om fremtidens boliger til seniorer**

Behandlet i Sundhedsudvalget d. 2. november 2021.

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 128)

## **Strategi for ældreboliger**

Behandlet i Sundhedsudvalget d. 30. november 2021.

Link til sag: [Sundhedsudvalget | Rebild kommune](#) (pkt. 140)