

## Moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger i Rebild Kommune

Formålet med en samlet moderniseringsplan for plejeboligstrukturen i Rebild Kommune er, at Rebild Kommune i fremtiden skal kunne tilbyde attraktive og tidssvarende boliger og faciliteter, der svarer til beboernes behov og ønsker, samt sikre et godt arbejdsmiljø for medarbejderne i driftsmæssige robuste enheder.

Som led i udmøntningen af den politiske beslutning om at reducere antallet af plejeboliger i kommunen, er det relevant med et helhedsperspektiv på, hvordan den samlede struktur ser ud efterfølgende samt hvilke yderligere tilpasninger, der er behov. Formålet er, at fremtidssikre området til de kommende års behov.

Endvidere har forvaltningen arbejdet med et forslag til en fremtidig anvendelse af de plejeboliger, der nedlægges, således at disse også fremadrettet kan indgå i et varieret boligtilbud for seniorer i Rebild Kommune. Forslaget er udarbejdet efter dialog med boligforeninger.

Forvaltningens forslag til den fremtidige plejeboligstruktur, som indeholder den besluttede reduktion af antallet af plejeboliger, fremlægges til politisk drøftelse og beslutning. Oplægget baserer sig på:

- Kapacitetsanalysen af pleje- og ældreboligområdet
- Notat med 4 kriterier for en fremtidig plejeboligstruktur
- Indkomne høringsvar i processen
- Beslutning i budgetforliget for budget 2021.

I det følgende præsenteres forslaget til plejeboligstruktur først. Herefter beskrives forslag til alternativ anvendelse af nedlagte plejeboliger. Endelig uddybes tilsidst de forhold, der ligger til grund for forslaget ift vurdering af eksisterende plejecentre og økonomiske forhold.

### Forslag til en fremtidig plejeboligstruktur

Forslaget baserer sig på, at der skal være et relevant boligtilbud i hele kommunen fordelt med udgangspunkt i de 5 områder i planstrategien. Forslaget omfatter:

- En fordeling af de somatiske plejeboliger i kommunen, så alle 5 områder i kommunen har denne type plejeboliger
- En fordeling af demensboliger i kommunen, så disse er tilgængelig bredt i kommunen, men samtidig samler de faglige kompetencer, som denne opgave kræver
- Fordelingen af specialfunktioner
- Omdannelse af et antal plejeboliger til en ny boligtype til seniorer

Vedtages moderniseringsplanen skal denne samlet implementeres over flere år i tre forskellige faser.

I skemaet nedenfor er beskrevet den nuværende struktur, samt de forslåede ændringer i 3 faser. Efterfølgende er et kort, som viser, hvordan pjeboligstrukturen vil se ud, hvis forslaget godkendes.

<b>Ældrecentre i området</b>	<b>Nuværende plejeboligstruktur i området</b>	<b>Ændringer i 2021</b>	<b>Ændringer i 2022</b>	<b>Ændringer i sidste fase</b>	<b>Plejeboliger i fremtidig struktur</b>
<i>Ådalscentret</i>	29 specialboliger til demens  1 aflastningsbolig til demens	Ingen	Yderligere 10 specialboliger til demens samt med 10 somatiske boliger	Fremtidsperspektivet er, at de 10 somatiske boliger bliver omdannet til demensboliger	49 demensboliger 1 aflastningsbolig
<i>Støvring Ældrecenter</i>	19 somatiske plejeboliger  18 akut- og rehabiliteringspladser	Endelig indfasning af fordelingen ml. somatiske boliger og akut/rehabpladser	Ingen	Ingen	19 somatiske boliger  18 boliger i akut- og rehabiliteringspladser
<i>Øster Hornum Ældrecenter</i>	16 somatiske plejeboliger  1 aflastningsbolig	17 boliger udfases i løbet af året	Opstart omdannelse af plejeboliger og ældreboliger til nye seniorboliger	Omdannelse fortsat	0 plejeboliger Alle plejeboliger omdannes til seniorenede boliger med åbne aktivitetscentre

<b>Ældrecentre i området</b>	<b>Nuværende plejeboligstruktur i området</b>	<b>Ændringer i 2021</b>	<b>Ændringer i 2022</b>	<b>Ændringer i sidste fase</b>	<b>Plejeboliger i fremtidig struktur</b>
<i>Skørping Ældrecenter</i>	34 somatiske plejeboliger  8 demensboliger  1 aflastningsbolig	Ingen	I forbindelse med udvidelsen af Ådalscentret omdannes 8 demensboliger på Skørping Ældrecenter til somatiske plejeboliger over tid Sammenhæng med udvidelsen af Ådalscentret	Udfasning af demensboliger til somatiske plejeboliger	42 somatiske boliger  1 aflastningsbolig
<i>Svinget</i>	7 ældreboliger for yngre sclerose-ramte på Svinget - specialtilbud	Ingen	Ingen	Ingen	7 ældreboliger for yngre sclerose-ramte på Svinget - specialtilbud



<b>Ældrecentre i området</b>	<b>Nuværende plejeboligstruktur i området</b>	<b>Ændringer i 2021</b>	<b>Ændringer i 2022</b>	<b>Ændringer i sidste fase</b>	<b>Plejeboliger i fremtidig struktur</b>
<i>Bælum Ældrecenter</i>	15 somatiske boliger på Bælum Ældrecenter  15 demensboliger - midlertidig udvidelse af antallet af demensboliger fra oprindeligt 8 boliger  3 aflastningsboliger til demens - midlertidig udvidelse med 2 boliger	Ingen	Ingen	Ingen	15 somatiske boliger  15 demensboliger  3 aflastningsboliger til demens
<i>Terndrup Ældrecenter</i>	22 somatiske plejeboliger  8 demensboliger  1 aflastningsbolig	6 somatiske boliger på Terndrup Ældrecenter tages i løbet af året ud af drift. Kan anvendes som "buffer" ved behov	Udfasning af 8 demensboliger, som ændres til somatiske boliger. Sammenhæng med fastholdelse af udvidelsen af demensenheden i Bælum.	Fortsat udfasning af demensboliger	24 somatiske boliger  1 aflastningsbolig

<b>Ældrecentre i området</b>	<b>Nuværende plejeboligstruktur i området</b>	<b>Ændringer i 2021</b>	<b>Ændringer i 2022</b>	<b>Ændringer i sidste fase</b>	<b>Plejeboliger i fremtidig struktur</b>
<i>Haverslev Ældrecenter</i>	16 somatiske plejeboliger  1 aflastningsbolig	17 boliger udfases i løbet af året	Opstart omdannelse af plejeboliger og ældreboliger til nye seniorboliger	Omdannelse fortsat	0 plejeboliger Alle plejeboliger omdannes til seniorenede boliger med åbne aktivitetscentre
<i>Rørbæk Ældrecenter</i>	21 somatiske plejeboliger  1 aflastningsbolig	Ingen	Ingen	Ingen	21 somatiske boliger  1 aflastningsbolig
<i>Nørager Friplejehjem</i>	40 somatiske plejeboliger	Ingen	Ingen	Ingen	40 somatiske plejeboliger

Ældrecentre i området	Nuværende plejeboligstruktur i området	Ændringer i 2021	Ændringer i 2022	Ændringer i sidste fase	Plejeboliger i fremtidig struktur
<i>Suldrup Ældrecenter</i>	29 somatiske plejeboliger  1 aflastningsboliger	Ingen	Indfasning af demens boenhed med 8 demensboliger	Fortsat indfasning af demens boenhed	21 somatiske plejeboliger  8 demensboliger  1 aflastningsbolig

## Opsummering af den faseopdelt implementering af ændringer i forhold til nuværende struktur

Ændringerne i strukturen beskrevet i skemaet er opsummeret nedenfor. Endvidere bemærkes, at den 3. fase også omfatter en bygningsmæssig gennemgang af ældrecenterne. Faserne implementeres sideløbende og ikke nødvendigvis kronologisk.

### 1. fase – 2021 og frem:

- Plejeboligerne i Øster Hornum udfases senest med udgangen af 2021
- Plejeboligerne i Haverslev udfases senest med udgangen af 2021.
- 6 plejeboliger i Terndrup tages ud af drift i løbet af 2021. Boligerne bevares som plejeboliger, som ekstra ledig kapacitet, der kan anvendes ved behov.

### 2. Fase – 2022 og frem:

- Nye demensboliger og somatiske boliger på Ådalscentret tages i brug i 2022.
- I 2022 opstartes den gradvise omdannelse af demensboliger i Terndrup og Skørping til almindelige plejeboliger
- I 2022 opstartes etableringen af demensgruppe på Suldrup Ældrecenter.
- Omdannelsen af plejeboliger og ældreboliger i Haverslev og Øster Hornum via en boligsocial helhedsplan igangsættes i 2021, konkret ombygning kan tidligst igangsættes i 2022.

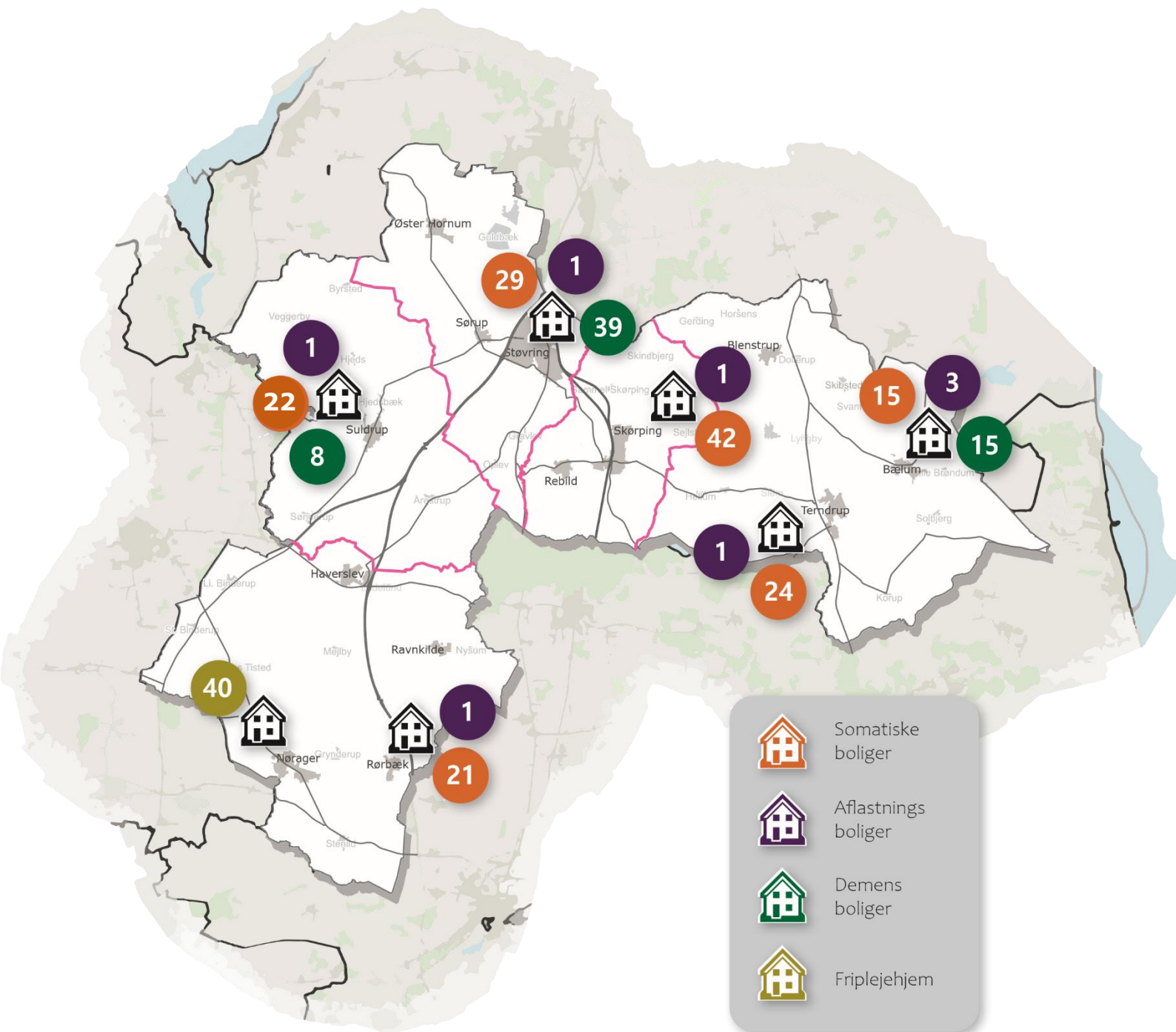
Den endelige indfasning er afhængig af, hvornår boligerne kan frigives til formålet. Der vil være en opgave med kompetenceudvikling af medarbejdere til demensområdet.

### 3. fase 2021/2022 og frem:

Bygningsmæssig gennemgang af Plejecentre og ældreboliger med henblik på samlet plan for renoveringsbehov i boligerne. Der tages især afsæt i arbejdsmiljømæssige hensyn samt boligernes størrelse. Indfasningen afhænger af Byrådets prioritering af anlægsmidler.

Der er behov for plan for boligerne på Skørping Ældrecenter i forhold til størrelsen på badeværelserne, som ikke lever op til gældende arbejdsmiljøkrav.

På kortet er vist den fremtidig plejestruktur ved implementering af alle faser



## En ny type seniorvenlige lejeboliger i Rebild kommune

Behovet for en moderniseringsplan med kapacitetstilpasning på pleje- og ældreboligområdet, er bl.a. begrundet i udbud og efterspørgsel efter de nuværende pleje- og ældreboliger i Rebild Kommune. Aktuelt opleves en overkapacitet af både pleje- og ældreboliger i deres nuværende form i nogle lokalområder.

Vurderingen er, at det gør sig gældende i Haverslev og Øster Hornum, hvor der i gennem længere tid ikke har været efterspørgsel efter de eksisterende ældreboliger.

Samtidig hermed er vurderingen, at der begge steder mangler et boligtilbud til seniorer, som ønsker at flytte fra deres familiehuse til en mindre moderne lejebolig i samme by. En bolig som samtidig giver mulighed for at blive i denne bolig, selv om man senere får behov for hjælp til at klare sig.

Moderniseringsplanen og kapacitetstilpasningen af samlet 40 lejeboliger kan være det afsæt, der igangsætter processer omkring udvikling af en ny boligtype. En boligtype, der kan erstatte en nedlæggelse af ældrecentre og evt. modernisere tilknyttede ældreboliger, kan være seniorbofællesskaber.

Navnlig når det drejer sig om den fremtidige anvendelse af tidligere kommunale ældrecentre, vil det være nærliggende også at indtænke den fremtidige anvendelse af nuværende fælles- og servicearealer i en dobbeltfunktion.

Bygningerne skal frasælges så den daglige drift af bygningerne og boliger ligger uden for kommunen.

En sådan ændring vil kunne ske ved udarbejdelsen af boligsociale helhedsplaner for de enkelte afdelinger under boligforeningerne. Herigennem kan der strategisk arbejdes med både boligtyper og boligstørrelser, alt efter områdets konkrete behov.

Dette ønsker Rebild Kommune at afsøge muligheden for at udvikle i Haverslev og Øster Hornum med udgangspunkt i ændring af de nuværende ældrecentre og ældreboliger i de to byer.

### **Seniorbofællesskaber i Rebild Kommune – ny vedkommende boligtype**

Den generelle seniorboligefterspørgsel er typisk kendetegnet ved et ønske om en bolig etableret i sammenhæng med andre - i et fællesskab; men herudover er der også et klart ønske om beliggenhed tæt ved relevante kultur- og servicetilbud. Heri er det især de helt nære funktioner som dagligvarebutikker, rekreative områder o. lign., der kan nås i gå- eller cykelafstand.

Boligerne skal være selvstændige fuldt udstyret boliger i tæt sammenhæng med andre og med fællesarealer, der inviterer til fællesskab og sociale aktiviteter. Det at veksle mellem det private og det fælles er et frivilligt tilvalg. Det betyder bl.a. at alle boliger skal opfylde den enkeltes behov og ønsker og være fuldt udstyrede med køkken og bad.

### **Åbne aktivitetscentre - det aktive og interesserede liv – i samarbejde boligforening, frivillige og kommunale funktioner**

Der er efterspørgsel efter bofællesskaber, der søger at fremme et aktivt liv og fællesskab blandt beboerne. Det omfatter både fælles boligarealer, der indrettes til fleksibel anvendelse samt andre rum som f.eks. værkstedsrum o.a.

Heri indgår også, at det organisatorisk kan være en fordel gennem et aktivitetsudvalg eller lignende at organisere frivillige til at drive aktiviteter. En boligorganisation kan her levere en professionel organisation bag en administrativ aktivitetsdrift, mens beboernes selv, frivillige o.a. interessenter i nærområdet

kan koncentrere sig om aktivitetsindhold. Heri forsøges i særlig grad at styrke det rehabiliterende og den fysiske udfoldelse, hvad enten det er f.eks. cirkeltræning eller gåklub, der arrangerer gåture i lokalområdet.

Rammerne om dette vil være at fastholde, at der i tilknytning til boligerne er fælleslokaler som på de nuværende ældrecentre – en form for aktivitetscenter. Fælleslokalerne tænkes anvendt af beboerne i seniorboligerne. Men de skal også være åbne for aktiviteter for andre ældre i lokalområdet drevet af frivillige. Endelig skal lokalene rumme en kommunal sygeplejeklinik samt et træningslokale for borgere, der deltager i kommunale genoptrænings/rehabiliteringsforløb.

Et udviklingspotentiale kan være, at aktivitetscentret også kan anvendes til borgere, der visiteres til kommunale dagtilbud. Det vil indebære en tilknytning af kommunale medarbejdere til centret.

### **Delte funktioner og dobbeltudnyttelse**

Fælles boligarealer er alt andet lige huslejobærende og derfor kan det være en fordel at se på muligheder for dels at sikre høj belægningsprocent, men også på muligheden for at dele arealer og funktioner mellem både beboere, øvrige interessenter samt også kommunen for herigennem dels at få synergier mellem aktiviteter og dels at fordele udgifter på flere brugere med en opmærksomhed på ejendoms- og brugsret.

### **Det videre forløb:**

Det videre arbejde med at beskrive forslag til et kommende projekt for etablering af en helhedsløsning i samarbejde med boligorganisationer tænkes igangsat i dialog med relevante interessenter som beboere, lokalområderne og boligorganisationer med henblik på en afklaring af ønsker, muligheder og finansieringsbehov.

### **Bilag:**

Der er vedhæftet to bilag til forslaget om moderniseringsplanen.

Bilag 1 er en gennemgang af ældrecentre i Rebild Kommune med udgangspunkt i de fire vedtagne kriterier for fremtidens plejeboliger. Her opridses kriterierne først kort for at sætte rammen om gennemgangen.

Bilag 2 er et uddybende notat om de økonomiske konsekvenser ved kapacitetstilpasningen. Her gennemgås det økonomiske potentiale i nedlæggelse af det forslåede antal plejeboliger samt hvilke udgifter der er forbundet med effektueringen heraf.

- Bilag 1: Notat med gennemgang af alle ældrecentre i forhold til de 4 kriterier
- Bilag 2: Notat økonomi
- Bilag 3: Høringssvar
- Bilag 4: Kommenteret oversigt over høringssvar

I øvrigt henvises til:

- *Analyse af kapacitet af pleje- og ældreboliger og fremtidige behov*, maj 2020
- *Tal og fakta om de ti ældrecentre*, maj 2020