

Boligernes standard og kvalitet

Som led i den yderligere kvalificering af forudsætningerne for *Moderniseringsplanen for pleje- og ældreboliger* har forvaltningen udarbejdet følgende notat med uddybende redegørelser for ældrecentrenes stand og kvalitet samt perspektiver på vedligehold og renovering af de fysiske rammer på de nuværende ældrecentre.

I det følgende fremgår en uddybende redegørelse for:

- *Oversigt over ældrecentrenes stand og behov for renovering*
- *Perspektiver for renovering og modernisering af ældrecentre og plejeboliger på sigt*

Oversigt over ældrecentrenes stand og behov renovering

De ni ældrecentre i Rebild Kommune er i forskellig stand og har boliger og fællesarealer af forskellig karakter. Der er mange faktorer, der gør sig gældende i beskrivelsen af ældrecentrenes stand og kvalitet.

I nedenstående tabel ses en oversigt over kommunes ældrecentre med fokus på plejeboligerne og en vurderet stand af bygningerne.

Oversigt over Rebild Kommunes ældrecentre

Ældrecenter	Plejeboliger i alt (i drift)	Opført /renoveret	Vurderet stand af overflader og inventar (skala 1-5)	Vurderet stand af ældrecenter (skala 1-5) fra boliganalysen	Boligernes størrelse
Bælum Ældrecenter	33	1969/2002	3	3,5	Boligerne er i gennemsnit 45 m ²
Haverslev Ældrecenter	17	1975/1998	3	3,5	Boligerne er i gennemsnit 43 m ²
Støvring Ældrecenter	19(+18 i Sygeplejens Akut- og Rehabiliteringstilbud)	1983/2012	4	4	Boligerne er i gennemsnit 35 m ²
Rørbæk Ældrecenter	22	1958/2009	3	4,5	Boligerne er i gennemsnit 66 m ²
Skørping Ældrecenter	43	1981/2002	2	3,5	Boligerne er i gennemsnit 35 m ²
Suldrup Ældrecenter	31	1967/1999	3	3	Boligerne er i gennemsnit 35 m ²
Terndrup Ældrecenter	31	1975/1999	3,5	3,5	Boligerne er i gennemsnit 44 m ²
Øster Hornum Ældrecenter	17	1967/1990	2	3,5	Boligerne er i gennemsnit 50 m ²
Ådalscentret	30	2011/(2022)	4	4,5	Boligerne er i gennemsnit 70 m ²

Der er flere informationer om de enkelte ældrecentre i "Tal og fakta om de ti ældrecentre", maj 2020.

Administratorsaftale med Boligselskabet Nordjylland

Rebild Kommune har ved udbud i 2017 indgået en aftale med Boligselskabet Nordjylland om administration af samtlige af Rebild Kommunes ældreboliger herunder også samtlige plejeboliger på de ni ældrecentre. Aftalen er gældende fra 1. januar 2018 til 31. december 2024.

Boligselskabet Nordjylland og Rebild Kommune har netop afsluttet den årlige bygningsgennemgang på samtlige ældrecentre. Sundhedsudvalget har på sit møde d. 9. marts 2021 godkendt disponering af midler til vedligehold på ældrecentrene.

Behov for vedligehold og renovering af ældrecentre

Forvaltningen vil her give et overblik over hvilke ældrecentre, der vurderes at have behov for renovering, eller ombygning over en periode på de kommende ti år.

Samlet set vurderer forvaltningen, at Ådalscenteret samt Rørbæk ældrecenter er i så god stand, at de ikke har behov for en renovering indenfor en periode af ti år. De resterende ældrecentre vurderes i større eller mindre omfang af have behov for renovering og modernisering.

Tabellen nedenfor viser behovet for renovering samt et økonomisk estimat af en forventet renovering. Det bemærkes, at det udelukkende er et estimat baseret på forvaltningens faglige vurdering ud fra gennemsyn af samtlige ældrecentre. Desuden er det vurderingen ud fra et øjebliksbillede af hvad der kræves af vedligehold på ældrecentrene. Denne vurdering er uafhængig af en evt. kapacitetstilpasning af plejeboliger.

Der er efterspurgt en gennemgang af hvorvidt plejeboligerne har egen terrasse og eller altan og hvilke omkostninger, der vil være forbundet med at etablere det, hvor det ikke forefindes i dag.

Alle ældrecentre på nær Skørping Ældrecenter har enten terrasse eller altan. Det er ikke samtlige boliger på alle ældrecentrene, der har adgang til egen altan eller terrasse. Det er kun tilfældet på Ådalscenteret og på Rørbæk Ældrecenter. På Øster Hornum har næsten alle boliger egen adgang til terrasse.

Ved en renovering eller modernisering af ældrecentrene kan mulighederne for etablering af terrasser til boligerne undersøges.

Forvaltningen har i nedenstående tabel inddraget et økonomisk estimat af etablering af terrasse og altan eller fælles altan ved hver bolig på ældrecentre der i dag ikke har terrasse/altan.

Vurderet behov for renovering af ældrecentre i Rebild Kommune, april 2021

Ældrecenter	Behov for renovering/ombygning indenfor 10 år	Estimeret beløb til renovering Kr. excl. Moms indenfor 10 år	Renovering omfattende i hovedtræk
Bælum Ældrecenter	Ja	4.700.000 kr.	Etablering af fællesaltan og terrasser Tagudskiftning
Haverslev Ældrecenter	Ja	600.000 kr.	Etablering af terrasser
Støvring Ældrecenter	Ja	4.950.000 kr.	Etablering af terrasser i næsten alle boliger
Rørbæk Ældrecenter	Nej	-	Ingen
Skørping Ældrecenter	Ja	20.400.000 kr.	Ombygning af boliger med udvidelse af badeværelser og udvidelse af stue Etablering af terrasser Tagudskiftning
Suldrup Ældrecenter	Ja	4.500.000 kr.	Etablering af terrasser og altaner. Tagudskiftning
Terndrup Ældrecenter	Ja	1.450.000 kr.	Etablering af terrasser og fælles altan.
Øster Hornum Ældrecenter	Ja	1.450.000 kr.	Renovering af inventar og overflader i boliger. Etablering af 1 terrasse
Ådalscentret	Nej	-	Ingen
I alt	-	38.050.000 kr.	<i>Samlet vedligehold og renovering af eksisterende bygninger over en ti-årig periode inkl. etablering af terrasser/altaner, hvor det i dag ikke forefindes.</i>

Note: Ved etablering af terrasser er der generelt omfattet følgende: Flisebelægning og hæk, vindue udskiftes til terrassedør, radiator tilpasses nyt dør hul.

Skørping Ældrecenter er det ældrecenter i Rebild Kommune, der vurderes at have det største behov for renovering og modernisering. Det skyldes særligt dårlig stand på inventar og overflader i boligerne, generelt små boliger samt at badeværelser i nogle af boligerne ikke lever op til gældende arbejdsmiljøkrav. Planlægning af en sådan renovering kræver grundig planlægning med beboerne i fokus. Det skal grundigt undersøges hvorvidt beboernes kan genhuses i en ombygningsproces.

Perspektiver for renovering og modernisering af ældrecentre og plejeboliger på sigt

I afsnittet her vil forvaltningen give et bud på nogle perspektiver, der kan være væsentlige at indtænke i planlægningen af renovering og modernisering af plejeboliger og ældrecentre.

Oplægget til *Moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger* lægger i første omgang op til en tilpasning af plejeboligkapaciteten for at imødekomme den fortsatte overkapacitet af plejeboliger. I den proces kan der indtænkes en mere langsigtet planlægning for opjustering af utidssvarende plejeboliger for at styrke kvalitet, faglighed og økonomi til gavn for den enkelte borger og kommunen som helhed.

Målet med en modernisering af plejestrukturen i Rebild Kommune er at sikre at kommunen i fremtiden kan tilbyde attraktive og tidssvarende plejeboliger og faciliteter, der svarer til borgernes behov og ønsker og samtidig sikrer et godt arbejdsmiljø for medarbejderne i driftsmæssige robuste ældrecentre.

Det indbefatter f.eks. at der er gode tilgængelighedsforhold, rummelige badeværelser i alle boliger, goder og velfungerende fælles- og servicearealer, fokus på ny teknologi og gode arbejdsmiljøforhold mod medarbejderne.

Det kan realiseres af flere veje og kræver en langsigtet planlægning af moderniseringen af de enkelte ældrecentre. Der kan indledende drøftes en ønsket politisk strategi for renovering og modernisering af ældrecentre, hvor det klarlægges hvorvidt der ønskes en strategi for renovering og ombygning af eksisterende bygninger eller om der i stedet skal prioriteres nybyggeri i moderniseringen af ældrecentre.

I nedenstående vil forvaltningen belyse aspekter, der kan tænkes ind i forbindelse med renovering og modernisering af plejeboliger og ældrecentre.

Renovering kræver planlægning

Grundlæggende vil en renovering og modernisering af plejeboliger kræve en detaljeret og langsigtet planlægning for det enkelte ældrecentre med fokus på at sikre gode rammer for såvel borgernes hverdag og understøttelse af en rationel drift og effektive arbejdsgange.

Der kan her hentes inspiration i andre kommuner, der har renoveret eller bygget nyt, hvor det ikke var muligt at modernisere den eksisterende bygning.

Her har forvaltningen udarbejdet et inspirationsoplæg, som kan inspirere og være startskuddet til en proces vedr. nytænkning af fremtidens boligformer for ældre herunder fremtidens ældrecentre. Inspirationsoplægget fremgår af det til sagen vedhæftede notat "*Nye boligformer og ændret anvendelse – inspirationsoplæg*", som er vedlagt sagen her.

Der kan i planlægningen af fremtidig renovering og evt. modernisering af ældrecentre arbejdes med udgangspunkt i forskelligartethed i plejeboligmassen med hensyn til boligstørrelse, rumantal, fællesarealer, udearealer mm. Der kan også tænkes i inddragelse af beboere, pårørende, medarbejdere, frivillige og lokalområder i processen med planlægning af renovering og modernisering af de enkelte ældrecentre.

Forvaltningen redegør her for perspektiver, der kan være væsentlige at tænke ind i en renovering og evt. modernisering og fremtidssikring af kommunens plejeboliger.

Velfærdsteknologi

Der kan være potentialer i at arbejde med udvikling og implementering velfærdsteknologiske løsninger på ældrecentre, da krav om effektivisering skal forenes med krav om høj kvalitet og nærværende pleje om omsorg af beboerne.

Der kan være flere perspektiver i arbejdet med velfærdsteknologi i plejeboliger og på ældrecentre. For det første kan velfærdsteknologi potentielt hjælpe borgere til større selvhjulpethed og deraf en mulig højere livskvalitet. For det andet kan velfærdsteknologier potentielt hjælpe medarbejdere med at løse tunge arbejdsopgaver på en lettere måde og dermed give et bedre arbejdsmiljø. For det tredje kan velfærdsteknologier potentielt være en vej til økonomiske besparelser i en tid, hvor flere komplekse opgaver i ældreplejen og økonomiske forhold kræver, at opgaverne løses på en smartere måde.

Af mere velkendte løsninger kan nævnes robotstøvsuger, loftlifte og automatiske døre. Af nyere velfærdsteknologier til plejeboliger kan der nævnes informationsskærme, automatisk lysstyring, fjernbetjente gardiner eller et sensorgulv, så personalet informeres hvis en dement beboer er på vej ud af sin bolig.

Fremtidens beboere i plejeboliger forventes at være vantede borgere af digitale løsninger, så der er et stort udviklingspotentiale i at arbejde med velfærdsteknologiske løsninger i indretningen af plejeboliger til gavn for den enkelte borgers livskvalitet og selvhjulpethed, medarbejders arbejdsopgaver og den daglige drift af ældrecenteret.

Fleksible løsninger i boligerne

Med et ønske om at sikre attraktive og tidssvarende boliger, der også imødekommer borgerens behov for pleje, kan der tænkes i fleksible løsninger i indretningen af plejeboliger. Der er i dag muligt at indrette plejeboliger, der kan ændre karakter, indretning og udseende alt afhængig af udviklingen i borgers plejebehov. Boligerne kan tilpasses individuelt, så de fysiske rammer understøtter borgerens behov og er en tryk ramme i hverdagen.

Der kan f.eks. tænkes i flytbare vægge, fleksible skabsmoduler, modulkøkkener på hjul der tilsammen muliggør en individuel tilpasning af boligen alt efter udvikling i borgerens plejebehov. Plejecentre og plejeboliger skal fra starten være indrette med nødvendige hjælpemidler som kan lette hverdagen, men som først kobles til, når behovet opstår.

Fokus på hjemlighed

I nye plejeboligbyggerier kan der ses tendenser til et stort fokus på hjemlighed med en vision om at livet skal leves – hele livet. Plejeboliger skal mestre en balance mellem at være det personlige hjem med beboernes ejendele i fokus og en arbejdsplads, hvor et institutionelt præg ofte vil dominere.

Renovering af plejeboliger kan tage afsæt i at understøtte hjemligheden i plejeboligerne ved at være bevidste om forskellige markører for hjemlighed. Det kan både være beboernes ejendele, men også taktikker som beboerne har for at skabe hjemlighed f.eks. gøremål i hjemmet som at vande blomster.

Ægtefælleboliger

Der kan i forbindelse med renovering og modernisering undersøges potentialerne i at kunne tilbyde flere plejeboliger, der giver mulighed for at par kan flytte ind sammen. Ægtefælleboliger er ofte større end de øvrige plejeboliger, så de kan indrettes til at to personer kan bo der, selv om det kun er den ene der har behov for pleje.

Det er Borgervisitationens oplevelse, at der i dag er borgere, som bliver boende i eget hjem fordi de ønsker at blive boende sammen til trods for et relativt stort plejebenhov. Mulighed for at flytte ind i en ægtefællebolig kan være udslagsgivende for at vælge at flytte på i plejebolig.