

Nye boligformer - inspirationsoplæg

Som led i den yderligere kvalificering af forudsætningerne til *Moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger* har forvaltningen udarbejdet følgende notat med uddybende redegørelser for muligheder for nye boligtyper og ændret anvendelse af plejeboliger.

Notatet her tager sit afsæt i mulige veje for den nødvendige kapacitetstilpasning samt perspektiver for udvikling af nye boligformer.

Notatet skal ses som et inspirationsoplæg for det videre arbejde i kapacitetstilpasningen, hvor der i forbindelse med tilpasning og renovering af plejeboliger kan udvikles nye attraktive boligformer til seniorer og borgere med større plejebenhov.

Notatet her er således også startskuddet til en ny kommende proces, der kan indtænkes i den igangværende proces med en aktuel kapacitet af plejeboligmassen eller kan ske sideløbende, hvor Sundhedsudvalget inspireres med ny viden og indsigt omkring hvilke trends og bevægelser, der er i gang vedrørende fremtidens boligformer på ældreområdet.

Notatet afsluttes med en række eksempler på ombygninger og nybyggeri af plejeboliger og seniorboliger til inspiration for en proces om fremtidens boligformer på ældreområdet i Rebild Kommune

Notatet her indeholder

- *Redegørelse for mulige veje i kapacitetstilpasning af plejeboliger*
- *Inspirationsoplæg med overblik over nyskabende og innovative boligformer til ældre*

Mulige veje at gå ved tilpasning af boligkapacitet

Ud fra de politiske drøftelser vil forvaltningen i afsnittet her redegøre for strategiske veje at gå i forbindelse med kapacitetstilpasning af plejeboliger.

Afsnittet vil belyse to mulige veje i kapacitetstilpasningen af plejeboliger med udgangspunkt i budgetbeslutningen og en anden vej, såfremt der politisk ikke ønskes at nedlægge ældrecentre.

Budgetbeslutning om kapacitetstilpasning ved nedlæggelse af ældrecentre

Moderniseringsplanen for pleje- og ældreboliger har taget afsæt i budgetbeslutningen om en kapacitetstilpasning svarende til samlet set 40 plejeboliger ved nedlæggelse af ældrecentre. I budgetbeslutningen fremgår det, at der derved kan opnås en besparelse på budgettet på i alt 14,4 mio. kr. i 2022-2024.

Forvaltningen har i oplægget til Moderniseringsplanen fremlagt et forslag, der opnår den ønskede fulde budgetbesparelse på 14,4 mio. kr. Denne budgetbesparelse kan opnås, som det fremgår af Moderniseringsplanens oplæg ved at kapacitetstilpasningen implementeres ved nedlæggelse to ældrecentre. Derved opnås den størst mulige driftsbesparelse. Rebild Kommune vil med denne model også nærme sig gennemsnittet for ældrecentre pr. ældre og opnå større driftsenheder, der fordrer en mere optimal drift.

Tilpasning af kapacitet ved nedlæggelse af plejeboliger jævnt fordelt på ældrecentre

Sundhedsudvalget har drøftet om der kan findes andre vej i tilpasning af plejeboligkapaciteten end at nedlægge ældrecentre, herunder muligheden for at tilpasse kapaciteten ved at nedlægge enkelte plejeboliger jævnt fordelt på ældrecentre og lægge boliger sammen. Forvaltningen belyser nedenfor denne mulighed i forhold til besparelspotentialet for driften. Der er ikke taget stilling til udgifter til ombygning.

Som det fremgår af notatet om "*Kvalificering af prognose og behov for boligkapacitet*" har forvaltningen beregnet en estimeret besparelse ved at tilpasse plejeboligkapaciteten ved at lukke enkelte boliger på kommunens 9 ældrecentre.

Der nedlægges med denne model samlet 40 boliger jævnt fordelt på de 9 ældrecentre. Der forventes med denne vej at kunne opnå et estimeret besparelspotentiale på ca. 8 mio. kr.

Ved denne model vil der være en indfasningsperiode, før den potentielle besparelse kan opnås.

Det skyldes, at det største potentiale vurderes at være ved at frigøre hele boenheder. Hele frigjorte boenheder vil give større potentiale for at kunne omdanne boligerne til andre boligformer eller til andre formål. Der er i det estimerede besparelspotentiale taget højde for at ingen ældrecentre efter nedlæggelse af plejeboliger har mindre end 17 plejeboliger.

Forvaltningen lægger op til at udvikling af fremtidige nye boligformer til ældre sker i tæt samarbejde med relevante offentlige og private aktører, der har viden og økonomiske muligheder inden for området.

Her kan samarbejdspartnere være boligorganisationer, private investorer, fonde og lignende. Nogle af de store aktører kan f.eks. være Realdania eller pensionselskaber.

Inspirationsoplæg til fremtidens boligformer

Forvaltningen vil afsluttende her nedenfor præsentere en række nytænkende og innovative eksempler på plejeboliger og seniorboliger som kan inspirere til en proces omkring udvikling af fremtidens boligformer for ældre i Rebild Kommune.

Generationernes hus i Århus

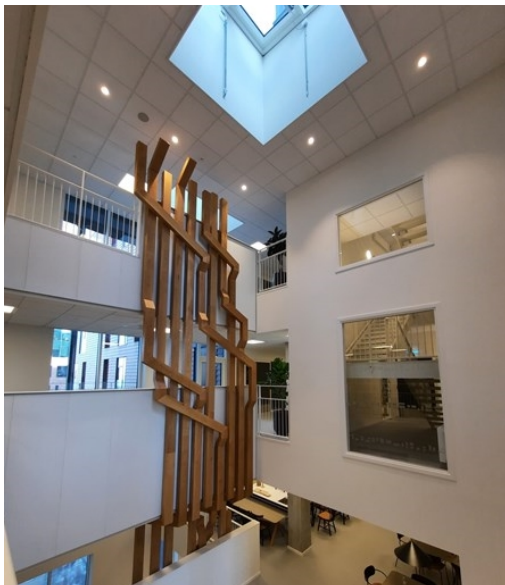
Århus Kommune og Brabrand Boligforening har i samarbejde opført et socialt innovativt hus.

Visionen for Generationernes hus i Århus er at være en levende ramme om et værdifuldt fællesskab på tværs af generationer.

I Generationernes Hus findes to boformer; bofællesskab og naboskab. I bofællesskabet tilbydes der et stort fællesområde til deling med andre naboer. I naboskabet er arealet til fællesområder beskåret til fordel for en større bolig. Det sociale liv med naboerne kan i stedet ske i de mange fællesarealer der ellers tilbydes rundt om i huset.



Visualisering: ERIK arkitekter og RUM

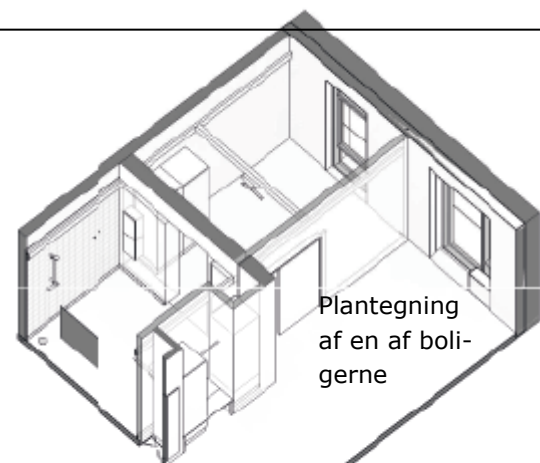


Børn, unge, voksne og ældre lever, bor og deler hverdagen sammen i Generationernes Hus. Generationernes Hus fremstår som sin helt egen by, med byhuse, torve, smøger og gader – som en lille kanalby på Aarhus Ø.

Der er 304 familie-, ungdoms-, ældre- og plejeboliger samt boliger til personer med handicap. Generationernes Hus byder desuden på en integreret daginstitution med plads til 150 børn, en sundhedsklinik for beboere på Aarhus Ø samt caféen Øens Madhus, der er åben for alle.

Herudover finder man konferencelokaler, multisal, træningsfaciliteter, spektakulære kunstværker og adskillige fællesfaciliteterne for husets beboere.

Der findes 100 plejeboliger og 100 ældreboliger i Generationernes hus. Plejeboligerne ligger alle i bofællesskabet og der er ca. 15 plejeboliger i hvert bofællesskab.



Plantegning af en af boligerne

De første beboer flyttede ind i efteråret 2020.

Omkring 500 mennesker kommer på sigt til at have en hverdag med base i Generationernes Hus, der også inviterer indenfor med attraktive tilbud til



Billederne er lånt af Århus Kommune og Brabrand Boligforening

Realdania By og Byg har i 2019/2020 opført et seniorbofællesskab i Ringkøbing i naturbydelen Ringkøbing K.



Øget livskvalitet, en sjovere og lettere hverdag og mindre ensomhed. Dét er målet med Realdania By & Bygs bud på fremtidens seniorbofællesskab, som er opført i Naturbydelen i Ringkøbing.

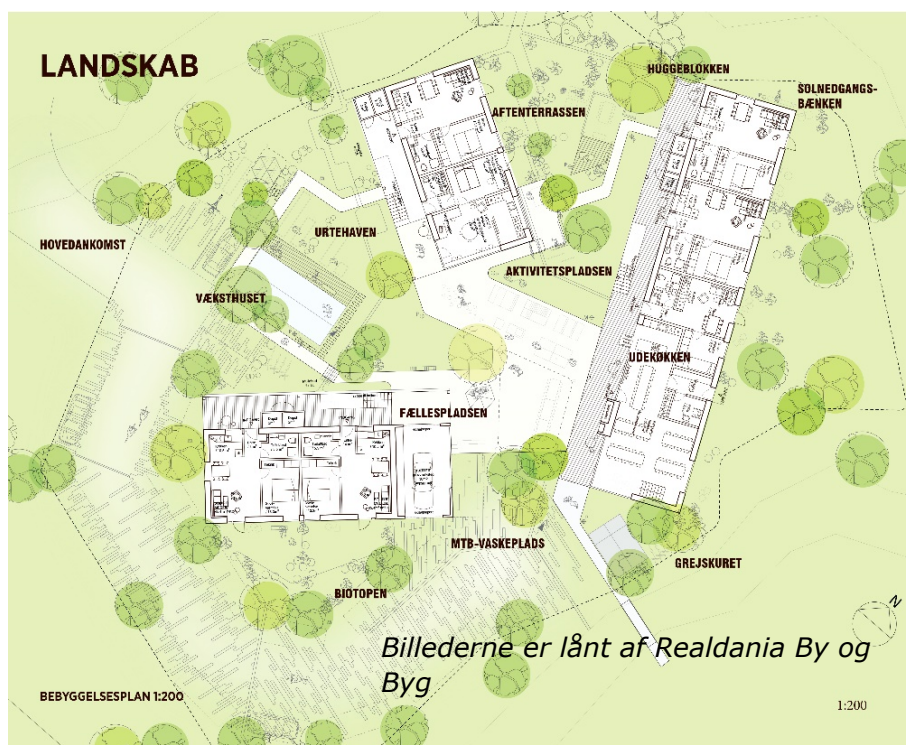
Seniorbofællesskabet 'Havtorn' er udviklet som en del af Realdanias indsats for at kickstarte byggeriet af seniorbofællesskaber. En indsats, der skal afprøve nye løsninger og måder at udvikle bofællesskaber på, imødekomme den stigende efterspørgsel på denne boform og inspirere andre til at bygge flere boliger af denne type.

Seniorbofællesskabet bygger på ideen om et hverdagsfællesskab. De har brudt ideen om den klassiske opbygning af bofællesskaber centreret om et fælleshus. I stedet har de skabt flere fællesområder inde og ude, så beboerne møder hinanden i de daglige rutiner.

De 14 lejeboliger er mellem 50-120 m² i enten ét eller to plan. Boligerne er designet til at passe til beboernes behov og giver plads til at være sig selv. Alle boliger har bad/toilet, soveværelse, opholdsrum og køkken, og afskærmede mindre terrasser eller altaner med tæt kontakt til naturen.

I bygningerne er der mere end 250 m² fælles faciliteter, som giver beboerne alt det, man sjældent får i en traditionel bolig - fx hyggeligt fælleskøkken, topmoderne vaskeri med kaffehjørne, fællesrum med højt til loftet og masser af plads, gæsteværelse, et lunt bibliotek og et stort, robust værksted.

Mellem og omkring husene er der lagt op til et aktivt udeliv og hverdagsfællesskaber på den 2.700 m² store grund, som bl.a. byder på en urtehave og et væksthuse, vaskeplads til mountainbikes, et soldæk mod vest.



Kong Gauers Gård i Vejle – plejehjem og daginstitution i samme bygning

Vejle Kommune vil som den første kommune i Danmark opføre plejehjem og daginstitution i en og sammen bygning med fælles arealer, aktiviteter og ledelse.



Første spadestik forventes at blive taget i slutningen af 2021, og byggeriet forventes klar til indflytning og ibrugtagning i 2023.

Visionen med det fælles nybyggeri er at skabe gode fællesskaber på tværs af generationer ved at børn og ældre er en naturlig og spontan del af hinandens hverdag.

Plejehjemsdelen skal bestå af 79 boliger i små boenheder, der ligner små gårde, der passer godt i det landlige miljø. Hertil hører et stort fælles aktivitetscenter, med en række faciliteter. Centerdelen forbinder plejecenter og institutionen. Institutionen med plads til 120 vuggestue- og børnehavebørn.



Borgerne fra lokalsamfundet inviteres også indenfor på mange måder. Det er tanken, at alle i lokalområdet f.eks. skal kunne bruge legepladsen, løbestierne og søen, besøge mini-dyrehaven og orangeriet og bruge fællesrummet til fællesspisning eller bio-aften. Desuden er byggeriet tænkt sammen med den lokale skole, hal og det øvrige lokalsamfund.

Byggeriet har fokus på såvel social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed med udgangspunkt i FN's 17 verdensmål.

Fremtidens Plejehjem, Aalborg Kommune



Aalborg Kommune har med etableringen af *Fremtidens Plejehjem* gjort et forsøg på at se ind i fremtiden og sikre, at kommunen også fremover er optimalt gearret til at tilbyde den bedst mulige service til ældre med behov for plejebolig.

Fremtidens plejehjem har fokus på elementer i hverdagen, der giver trykthed, trivsel og god pleje.



Fremtidens plejehjem består af 75 plejeboliger, der hver især er indrettet med fokus på brug af velfærds- og sundhedsteknologiske løsninger.

Mange af teknologierne er/var helt nye og ikke afprøvet før i Danmark, da plejehjemmet åbnede i 2014.

Alle lejligheder har f.eks. trykfølsomme gulve, der registrerer fald og alarmerer personalet.

Fremtidens Plejehjem udstyret med fingreaftryksstyrede døråbninger, trivselsskærme, som informerer om bl.a. dagens menu, samt gør det nemmere at komme i kontakt med personalet ved behov.

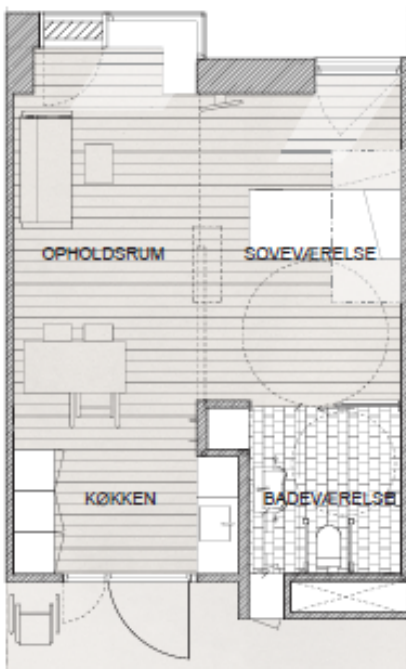


I forbindelse med Fremtidens Plejehjem ligger et Madhus, som udover at levere maden til beboerne på plejehjemmet er en cafe åbent for alle og åbner huset op udadtil.

Sankt Joseph plejecenter og seniorbofællesskab

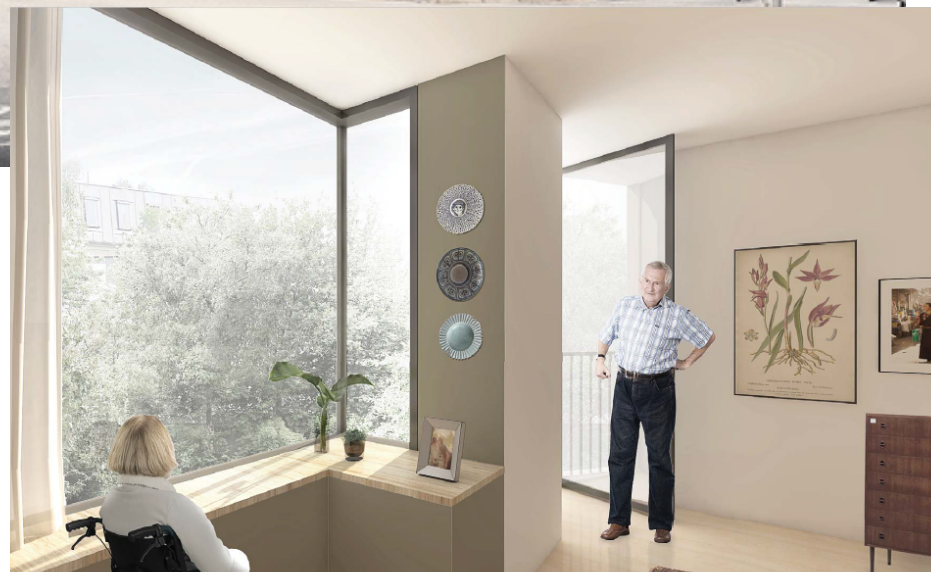
I København har boligorganisationen Bo-Vita skabt et projekt med ombygning og nybygning af det gamle Sankt Joseph Kloster i København Ø.

Her har boligselskabet opført et plejecenter på 92 plejeboliger med tilhørende fælles- og servicearealer. Derudover er der i relation til plejecenteret opført et seniorbofællesskab bestående af 29 boliger med tilhørende fællesareal.



Plejebolig

Den private bolig er designet kompakt, funktionelt med integrerede løsninger som giver fleksibilitet i grundstrukturen og muliggør god individuel indretning for den enkelte beboer og dermed sikrer hjemlighed i boligen.



Det nybyggede plejecenter fra 2018/2019 er organiseret på fire etager. Fire boliger er større parboliger og fire boliger er bariatri-boliger, der er indrettet til pleje af svært overvægtige beboere. Boligerne er indrettet med fokus på funktionalitet og hjemlighed. Der er the-køkkener i alle boliger der kan tilpasses efter behov. Alle boliger har altaner der er indrettet med plads til kørestol.

Seniorbofællesskabet henvender sig til ældre (+55 år) uden hjemmeboende børn, der har lyst til at bo et sted som understøtter en sund og aktiv livsstil med udgangspunkt i et fælles værdigrundlag. Alle boliger er indrettet med eget køkken og bad. Derudover er der f.eks. fælles spisesal og gårdhave.