



Notat om omlægning af boliger på Kærbo og Torsbo

Center for Voksne og Velfærd følger udviklingen inden for indlæggelser og genindlæggelser på det somatiske område for ældre medborgere. Tendensen er, at der er et stigende behov for mere fleksible døgn- og akutpladser samt plejeboliger.

Social- og Sundhedsudvalget tog på mødet d. 10. september 2018 en principbeslutning om, at der grundet overkapacitet på ældreboliger, skal omlægges ældreboliger for at imødekomme behovet for fleksible døgn- og akutpladser. Dermed kan Ishøj Kommune hjemtage færdigbehandlede ældre patienter i større omfang end på nuværende tidspunkt, hvilket på sigt bidrager til at mindske udgifterne til den kommunale medfinansiering.

Konkret besluttede Social- og Sundhedsudvalget, at 11 plejeboliger på Kærbo skal omdannes til 11 døgn- og akutpladser, og 10 ældreboliger skal omlægges til ni plejeboliger samt et fællesrum. Ligeledes blev det besluttet, at Kærbos akut- og døgnboliger fremadrettet skal være for borgere, der udskrives fra sygehuset uden genoptræningsplan men med et plejebehov. Det vil typisk være ældre medicinske patienter, hvilket i forvejen er Kærbos primære målgruppe. Se bilag 2 for en oversigt over omlægning af boliger på Kærbo.

Forslaget om omlægning på Kærbo er endvidere opstået som et alternativ til at etablere nye døgn- og akutpladser sammen med BoVest og vil medføre en væsentlig mindre anlægsudgift på denne omlægning.

Omlægning af boliger på Torsbo:

I Center for Voksne og Velfærd kigges der samlet på boligbehovet i hele kommunen og således også på boligkapaciteten på plejehjemmet Torsbo. Torsbo har 15 plejehjemsboliger, 9 demensboliger, 3 døgn- og akutpladser og en specialiseret aflastningsplads. De tre døgn- og akutpladser var oprindeligt tiltænkt borgere fra eget hjem eller borgere fra hospitalet, som havde brug for tættere observation, men som ikke krævede en egentlig hospitalsindlæggelse. Realiteten er dog den, at de tre pladser reelt fungerer som plejeboliger, da borgerne bor på pladserne i lange perioder, samt at mange af borgerne netop bor på døgn- og akutpladserne, indtil de kan flytte i en plejebolig.

Derudover medfører døgn- og akutpladserne en del uro for de øvrige beboere i plejeboligerne på Torsbo, da borgerne kan have vanskeligt ved at forstå, hvorfor de skal være et fremmed sted, og de kan have svært ved at falde til ro. Dette giver en del uro, som forplanter sig til de øvrige beboere på Torsbo.

Administrationen foreslår derfor, at man sideløbende med omlægning af boliger på Kærbo også konverterer boliger på Torsbo. Konkret foreslås det, at de tre døgn- og akutpladser på Torsbo omlægges til plejeboliger, da de facto fungerer som sådan. Således vil der også blive kompenseret for de to plejeboliger, der nedlægges på Kærbo i forbindelse med omlægningsprocessen. Der vil ligeledes blive kompenseret for de nedlagte døgn- og akutpladser, da der på Kærbo omlægges 11 plejeboliger til 11 døgn- og akutpladser.

Samlet set vil der være følgende omlægninger af boliger inden for ældreområdet:

- 10 ældreboliger på Kærbo omlægges til 9 plejeboliger og et fællesrum
- 11 plejeboliger på Kærbo omlægges til 11 døgn- og akutpladser
- 3 døgn- og akutpladser på Torsbo omlægges til 3 plejeboliger

Med ovennævnte forslag til omlægning vil Ishøj Kommune samlet set få:

- 42 ældreboliger på Kærbo og Torsbo (12 på Torsbo og 30 på Kærbo)
- 101 plejeboliger (27 på Torsbo og 74 på Kærbo)
- 20 døgn- og akutpladser (én på Torsbo og 19 på Kærbo)

Til sammenligning er der i dag:

- 52 ældreboliger (12 på Torsbo og 40 på Kærbo)
- 100 plejeboliger (24 på Torsbo og 76 på Kærbo)
- 12 døgn- og akutpladser (fire på Torsbo og otte på Kærbo)



Lovmæssige forhold ved omlægning af boliger på ældreområdet:

- **Ældre- og plejeboliger:**

Ældre- såvel som plejeboliger er begge almene lejeboliger med en lejekontrakt, og lejerne betaler hver måned en fast husleje. Forskellen mellem de to boligtyper er, at plejeboliger har tilknyttet personale døgnet rundt grundet personkredsen for boligerne. Kommunen kan frit vælge at omlægge plejeboliger til ældreboliger og ældreboliger til plejeboliger.

- **Døgn- og akutpladser:**

Hvad angår omlægning til døgn- og akutpladser, kan kommunen med hjemmel i almenboliglovens § 56 frit vælge at bruge ældre- og plejeboliger til døgn- og akutpladser. Døgn- og akutpladser er midlertidigt ophold af kortere varighed, hvor borgeren har en bolig at vende tilbage til. Kommunen betaler lejen for de boliger, der anvendes på denne måde. Den borger, som får midlertidigt ophold, er ikke lejer og der kan ikke opkræves leje hos borgeren, kun dækning af forbrug efter reglerne i serviceloven.

Proces vedrørende flytning af borgerne:

Som nævnt er både ældre- og plejeboliger almindelige lejeboliger, hvorfor der kun er hjemmel til at opsigse lejemålene, hvis boligerne skal nedrives eller ombygges, så beboelse er udelukket, jf. almenboliglovens § 85. Derfor skal de beboere, der bor i de berørte boliger, give deres samtykke til, at de vil fraflytte deres bolig. Nogle boliger vil dog blive ledige ved naturlig afgang samt et ændret plejebestov hos beboerne, der gør, at de skal flytte til anden bolig.

Borgerne skal motiveres til at flytte:

For de borgere, der bor i de berørte ældre- og plejeboliger kan en flytning være forbundet med stor usikkerhed. Det kan tage tid at vænne sig til en bolig, og især borgere med demens kan have store vanskeligheder ved en flytning. Det er derfor vigtigt, at borgerne understøttes mest muligt i flytteprocessen således, at der sikres en god overgang til ny bolig.

Følgende initiativer/tiltag er iværksat/iværksættes for at imødekomme den gode flytning:

- **Dækning af flytteudgifter m.m.:**

Da omlægning af boliger er en beslutning truffet af Ishøj Kommune, skal de berørte beboere ikke have udgifter forbundet med flytning til anden bolig. Derfor bliver alle udgifter og opgaver forbundet med flytningen varetaget af Ishøj Kommune. Det betyder, at Ishøj Kommune er behjælpelige med at pakke beboernes personlige ejendele og møbler ned og ud.

- **Kommunikation om omlægning af boliger:**

På Kærbo er man aktuelt i gang med at tale med alle beboerne i de berørte ældre- og plejeboliger. Formålet er at fortælle beboerne om den kommende proces om omlægning af boliger på Kærbo og hvad det betyder for dem. I samtalen gøres det klart for beboerne, at de vil blive berørt mindst muligt af flytningen.

- **Indhente samtykkeerklæringer:**

I forlængelse af ovenstående er man på Kærbo ved at indhente samtykkeerklæringer fra de beboere, der bor i de berørte boliger. Formålet er at få en tilkendegivelse af, at beboerne vil flytte når der bliver en anden bolig ledig på Kærbo.

Tidshorisont ved omlægning af boliger på Kærbo og Torsbo:

Som ovenfor nævnt bliver de berørte boliger ledige ved frivillig flytning, ændret plejebestov eller naturlig afgang. Det betyder, at det er svært at forudsæ, hvornår omlægningsprocessen er færdig. Aktuelt er der allerede en del boliger på Kærbo, der er ledige, hvorfor man er gået i gang med at flytte borgere. På Torsbo er der to beboere, som aktuelt bor på døgn- og akutpladserne, som bliver boende, når pladserne omlægges til plejebolig. Den sidste plejebolig forventes udlejet, så snart den er sat i stand. Det er derfor administrationens vurdering, at alle boliger vil være omlagt i løbet af 2019/2020.



Udgifter forbundet med omlægning af boliger på Kærbo og Torsbo:

Der er en række anlægs- og driftsudgifter forbundet med omlægning af boliger på Torsbo og Kærbo.

- **Anlægsudgifter Kærbo:**

Der er anlægsudgifter forbundet med istandsættelse af lejemål, mistede lejeindtægter i omlægningsperioden, flytteudgifter samt indretning af fællesrum i en lejlighed i blok 1 A på Kærbo. Anlægsudgifterne kommer til at udgøre 2.200.000 kr. ekskl. moms, jf. bilag. Anlægsøkonomien hertil finansieres over de anlægsmidler, der er afsat til anlægsprojektet omkring genoptræning og rehabilitering på investeringsoversigten for 2018.

- **Anlægsudgifter Torsbo:**

Der vil være anlægsudgifter på ca. 80.000 kr. til istandsættelse af de tre aflastningsboliger på Torsbo.

Anlægsudgifter i alt: 2.280.000 kr.

- **Driftsudgifter Kærbo og Torsbo:**

For alle 11 plejeboliger på Kærbo, der omlægges til døgn- og akutpladser, vil der være en mindreindtægt i husleje, vand og varme på 9.130 kr. pr. mnd. I alt ca. 1.200.000 kr./år for alle 11 boliger.

En omlægning af boliger medfører, at personkredsen for boligerne ændres. I ældreboliger er der ikke tilknyttet personale, mens beboere i døgn- og akutpladser og plejeboliger har behov for, at der er plejepersonale til rådighed døgnet rundt. Det betyder, at der vil være behov for en opnormering på personalesiden, når der omlægges boliger på Kærbo og Torsbo. Forventningen er, at i opstartsperioden vil det eksisterende personale på Kærbo og Torsbo kunne dække de opgaver, der er forbundet med de omlagte pladser, men efterhånden som alle boliger kommer i drift, vil der være behov for tilførsel af personaleressourcer med andre fagligheder, herunder sosu-assistenten og sygeplejersker. Administrationen vil i starten af det nye år lave konkrete beregninger på behovet for personale som følge af omlægningen.

Sammenfatning:

Omlægning af de nævnte boliger på Kærbo og Torsbo vil betyde, at den eksisterende boligmasse inden for ældreområdet i Ishøj Kommune tilpasses den faktiske efterspørgsel. Samtidig vil omlægningen medføre, at man i højere grad samler beboerne, sådan at man på Torsbo fremadrettet udelukkende har plejehjemspladser, og alle døgn- og akutpladser samles på Kærbo, hvilket giver drifts- og personalemæssige fordele. Derudover vil det øgede antal døgn- og akutpladser medføre, at man i højere grad kan hjemtage medicinsk færdigbehandlede patienter fra hospitalet, hvilket vil betyde færre udgifter til kommunal medfinansiering. Endelig er det en fordel, at man vælger at ombygge eksisterende boliger frem for at bygge nyt, da dette er en billigere og mere bæredygtig løsning.

/Center for Voksne og Velfærd