



D. 6. august 2020

**Notat: Forslag til udmøntning af strategiske pejlemærker inden for ældreområdet**

I takt med, at borgerne lever længere og de store årgange er blevet ældre, oplever Ishøj Kommune et stadigt stigende behov for plejeboliger til ældre borgere med omfattende pleje- og omsorgsbehov, se bilag 1.

Administrationen har derfor kigget ind i, hvilke tiltag, der kan iværksættes, så Ishøj Kommune ikke for nuværende skal bygge nyt plejehjem. I december 2019/januar 2020 blev *orienteringsnotat vedrørende plejeboligbehovet i Ishøj Kommune* fremlagt Social- og Sundhedsudvalget samt Byrådet. I notatet beskrives flere muligheder for dels at udskyde behovet for plejeboliger, dels muligheden for at tilføre flere plejeboliger til Ishøj Kommune:

1. Fremskudt hverdagsrehabilitering for borgere i hjemmeplejen
2. Omlægning af ældreboliger på Kærbo til plejeboliger
3. Omlægning af Træningscenter Syd på Kærbo til plejeboliger
4. Samarbejde med almene boligselskaber om oprettelse af seniorvenlige boliger
5. Etablering af seniorvenlige ejerboliger i Brohuset

Byrådet tiltrådte, at sagen skulle drøftes yderligere på Byrådsseminaret 2020. På Byrådsseminaret d. 18. juni 2020 præsenterede og uddybede administrationen derfor de muligheder, der er for at tilføre flere plejeboliger til Ishøj Kommune. På baggrund heraf ønskede Byrådet, at administrationen skulle forberede en sag til efter sommerferien med henblik på at beslutte, at:

- ældreboligerne på Kærbo og Torsbo skal omlægges til plejeboliger i takt med, at boligerne bliver ledige.
- træningscentret på Kærbo skal omlægges til plejeboliger, når der er etableret en ny træningssal i Brohuset.
- der skal udarbejdes en analyse af årsager til, at nogle ældreboliger, særligt i Åparken, er svære at udleje.

I det følgende uddybes omlægning af Torsbos og Kærbos ældreboliger til plejeboliger samt omdannelse af træningscentret på Kærbo til plejeboliger. Hvad angår udlejningsproblematikken for ældreboliger, er der udarbejdet et kommissorium for dette arbejde, se bilag 2.

**Omlægning af ældreboliger til plejeboliger:**

Forskellen på en ældrebolig og en plejebolig er beboernes behov for hjælp og støtte. I en plejebolig har beboerne behov for hjælp og støtte døgnet rundt, mens dette ikke er tilfældet for målgruppen for ældreboliger. For plejeboliger gælder desuden, at der skal være fællesarealer til rådighed for beboerne.



Ældreboligerne på Kærbo og Torsbo ligger på samme matrikel som plejeboligerne. Det kræver få ændringer af boligerne, før de er egnede som plejeboliger. Der skal blandt andet etableres kaldeanlæg samt liftsystem.

På Torsbo skal der desuden etableres en forbindelse mellem de nuværende ældreboliger og plejehjemsdelen, så de kommende plejeboliger bliver en integreret del af plejehjemmet. Administrationen vil derfor undersøge forskellige scenarier for en forbindelse. Scenarierne forelægges Social- og Sundhedsudvalget ultimo 2020.

For begge plejehjem betyder det, at vakante ældreboliger fremadrettet ikke udlejes som ældreboliger, men løbende konverteres til plejeboliger, når der er ledige boliger.

### **Omlægning af ældreboliger på Kærbo:**

#### *Antal boliger:*

Aktuelt er der 30 ældreboliger på Kærbo, som kan omdannes til 27 plejeboliger og 3 fællesrum. De 30 ældreboliger er placeret på tre forskellige etager på Kærbo med ti ældreboliger på hver etage. Fremadrettet vil der på hver etage være 9 plejeboliger og et fællesrum.

#### *Personaleforhold:*

Der vil på sigt være behov for at opnormere på personalesiden, da plejeboligbeboere har et stort plejebæhov som ikke kan rummes med den nuværende personalenormering. Det faktiske bæhov afhænger af, hvor hurtigt ældreboligerne omdannes til plejeboliger.

#### *Økonomisk overslag:*

Ombygning: Det koster mellem 10.000-20.000 kr. at omlægge en ældrebolig til plejebolig inklusiv huslejetab, og ca. 2. mio. at etablere et fællesrum. Der vil samlet set være udgifter på 270.000 -540.000 kr. til omlægning af 30 ældreboliger til 27 plejeboliger samt 6 mio. kr. til etablering af tre fællesrum.

### **Omlægning af ældreboliger på Torsbo:**

#### *Antal boliger:*

Aktuelt er der 12 ældreboliger på Torsbo, heraf 4 parboliger samt et fællesrum. Ældreboligerne ligger placeret ved Torsbo, men er ikke fysisk forbundet med plejehjemmet. De 12 boliger kan omlægges til 12 plejeboliger, heraf også parboliger, hvis det ønskes.

#### *Tidsperspektiv:*

Den gradvise omlægning af vakante ældreboliger forventes at blive en længere proces, som strækker sig over en årrække, da boligerne kun bliver ledige ved naturlig afgang eller fraflytning. For nogle ældreboliger vil de beboere, der bor i boligerne, med tiden være egnet til plejebolig, hvorfor det ikke kræver en fraflytning før boligen kan omdannes.



Det vil være en faglig vurdering fra Visitationen, hvornår beboerne er i målgruppen for en plejebolig.

*Personaleforhold:*

Der vil på sigt være behov for at opnormere på personalesiden, da plejeboligbeboeres plejebenhov ikke kan imødeses med den nuværende personalenormering. Det faktiske behov afhænger af, hvor hurtigt ældreboligerne omdannes til plejeboliger.

*Økonomisk overslag:*

Ombygning: Det koster mellem 10.000-30.000 kr. (par- og enkeltboliger) at omlægge en ældrebolig til plejebolig inklusiv huslejetab. Der vil samlet set være udgifter på ca. 200.000 kr. til omlægning af 12 ældreboliger til plejeboliger. Derudover skal medregnes udgift til etablering af forbindelse mellem de nuværende ældreboliger og plejehjemsdelen.

**Ombygning af træningscentret på Kærbo til plejeboliger:**

I forbindelse med køb af Brohuset har Ishøj Kommune besluttet, at der skal bygges et nyt og større træningscenter i regi af Brohuset. Dermed kan træningscentret på Kærbo tænkes ind i den videre proces om at skaffe flere plejeboliger til Ishøj Kommune. Center for Ejendomme har vurderet, at der kan være 5 plejeboliger på træningssalens område.

*Tidsperspektiv:*

Træningssalen kan omdannes til 5 plejeboliger i 2022, når den nye træningssal i Brohuset står klar. Forventningen er, at de fem plejeboliger kan tages i brug fra januar 2023.

*Økonomisk overslag:*

Der vil være en udgangsudgift på 4.3 mio. kr. til ombygning af træningscentret til 5 plejeboliger. Hertil kommer udgifter på 3.7 mio. kr./år til drift af boligerne (personale, administration m.m.). Der vil være en huslejeindtægt på 484.000 kr./år. I alt vil der være en årlig driftsudgift på 322.600 kr. for de 5 plejeboliger. Der vil på et senere tidspunkt blive fremlagt en sag vedrørende de økonomiske forhold for ombygning af træningscentret.

*Personaleforhold:*

Der vil med fem nye plejeboliger være behov for at opnormere på personalesiden med den personalenormering, der i dag er i plejeboligerne.

**Administrationens anbefalinger:**

På baggrund af ovenstående notat, som beskriver, hvordan der over en årrække kan tilføres yderligere 44 plejeboliger til Ishøj Kommune, anbefaler administrationen, at Social- og Sundhedsudvalget træffer principbeslutning om:

- *At ældreboliger på Kærbo og Torsbo omdannes til plejeboliger, efterhånden som boligerne bliver ledige, og at der derfor fremadrettet ikke udlejes ældreboliger på Torsbo og Kærbo*
- *At det undersøges, hvilke muligheder, der er, for at etablere en forbindelse mellem de nuværende ældreboliger på Torsbo og plejehjemsdelen*



- *At træningscentret på Kærbo omdannes til plejeboliger, når den nye træningssal i Brohuset står klar.*
- *At der fremlægges en særskilt sag, hvad angår de økonomiske forhold vedrørende omlægning af ældreboliger til plejeboliger samt omdannelse af træningscentret på Kærbo.*
- *At der afsættes en årlig pulje på 800.000 kr. i perioden 2021-2025 til istandsættelse og lettere ombygning af ældreboligerne. En mulighed kunne være, at puljen finansieres af Økonomi- og Planudvalgets pulje.*
- *At der i et selvstændigt spor arbejdes med at afdække de faktiske forhold vedrørende udlejningsproblematikken særligt i Åparkens ældreboliger.*

/Lisbeth Halvorsen, Center for Voksne og Velfærd