

REFERAT Socialudvalget - 2002-2005 d. 05-11-2003

Mødedato	Onsdag d. 05. november 2003 kl. 16:30
Mødested	Rådhuset
Mødedeltagere	Erling Schrøder, Jens Thind-Andersen, Mette Marie Schmidt, Ida krog, Emilce Nielsen, Birgit Thybjerg Pedersen, Henrik Sørensen, Klaus Kjær, Lone Yalcinkaya

Indholdsfortegnelse

OMDANNELSE AF PLEJEHJEM OG BESKYTTEDE BOLIGER TIL STØTTEDE PLEJE- OG /	3
MEDDELELSER.....	9
Lukket.....	11

Punkt 174: OMDANNELSE AF PLEJEHJEM OG BESKYTTEDE BOLIGER TIL STØTTEDE PLEJE- OG ÆLDREBOLIGER

SOU 05.11.2003, nr. 174

SOU 05.11.2003, nr. 174

Udvalgstype: SOU Mødedato: 05.11.2003 Nummer: 174

OMDANNELSE AF PLEJEHJEM OG BESKYTTEDE BOLIGER TIL STØTTEDE PLEJE- OG ÆLDREBOLIGER

Baggrund

Efter beslutning i Byrådet den 09.04. 2003, sag nr. 102, har forvaltningen undersøgt muligheden af at overføre de resterende plejehjempladser og beskyttede boliger til støttede almene pleje- og ældreboliger.

Ved undersøgelsen skal der tages hensyn til at fremtidens pleje- og ældreboliger skal være handicapvenlige og samtidig opfylde arbejdsmiljøkravene. Da boligerne også skal være "fremtidssikrede" stilles der tillige krav til størrelsen af boligen.

Disse forhold er allerede i dag afklaret for hele Bakkegården (i alt 108 plejeboliger) og for Kildegården afd. B (i alt 23 plejeboliger). Endvidere opfylder første del af Rosenlund med 84 plejeboliger og 28 ældreboliger disse krav. Anden del af byggeriet ved Rosenlund er i gang med yderligere 56 plejeboliger.

Nedennævnte sag blev forelagt Socialudvalget på mødet 22.10.2003. Det blev her besluttet, at behandling af sagen skulle udsættes til Socialudvalgets møde 05.11.2003.

De tidligere udsendte bilag bedes medbragt og er ikke genudsendt med fremsendelsen her.

Undtaget fra undersøgelsen

Den resterende del af de *kommunale* plejehjemspadser og beskyttede boliger er omfattet af undersøgelsen. Eneste undtagelse er Genoptræningscentret med 18 pladser og de midlertidige boliger ved Kildegårdens afd. A, dag/nat-afsnit med 18 pladser, hvor der i øvrigt er etableret et handicapvenligt fællesbadeværelse i 2002.

Undersøgelsen medtager desuden ikke den *selvejende institution* Hareskovbo med 94 plejeboligpladser, idet der p.t. er fremsendt ansøgning til kommunen om 1. etape med 15 nybyggede plejeboliger ud af et samlet planlagt projekt som omdanner Hareskovbo til i alt 87 tidssvarende plejeboligpladser.

Undersøgelsen omfatter

Undersøgelsen omfatter en grundig gennemgang af:

Kildegården: afd. A (3 plejeboliger) og afd. C (20 somatiske plejestuer, 2 ventepladser og 14 akutpladser) samt 69 beskyttede boliger.

Møllegården: 56 plejeboliger samt 50 beskyttede boliger

Egegården: 110 plejeboliger og 4 ventepladser.

Undersøgelsen omtaler

Høje Gladsaxe plejecenter: 17 plejeboliger

Værebros Park plejecenter: 23 plejeboliger og 20 ventepladser.

I **bilag 1** er vist en samlet oversigt over de pleje- og ældreboliger, som Gladsaxe Kommune for tiden har anvisningsret til, fordelt efter om boligen bruges som permanent døgnplads, midlertidig plads (dag/nat-, akut- og venteplads) eller genoptræningspladser. For ældreboligernes vedkommende er der tale om både kommunale ældreboliger og ældreboliger ejet af almene boligselskaber. Endvidere er der i **bilag 1** et kort over kommunen med pleje- og ældreboligernes placering.

Handle- og tidsplan efterfølgende

Når der med denne sag er taget politisk stilling til omfang og karakter af om- og nybygning af pleje- og ældreboliger kan forvaltningen udarbejde en *samlet handleplan* for om- og nybygning af pleje- og ældreboliger, der dels bygger på mere konkrete programoplæg og dels sætter projekterne ind i en tidsrækkefølge, som minimerer gener og genhusningsproblemer for de beboere, der er bosiddende i de omhandlede plejehjem og beskyttede boliger.

Behov for udbygning

Analysen af den demografiske udvikling, der blev forelagt Socialudvalget den 04.06. 2003 viste, at andelen af meget gamle borgere stiger. I hvor høj grad dette medfører behov for at bygge yderligere plejeboliger er dog vanskeligt at opgøre, dels fordi der altid er usikkerheder i forbindelse med befolkningsprognosen, dels fordi efterspørgslen også afhænger af, i hvilket omfang andre tilbud kan erstatte en flytning til egentlig plejebolig (hjemmepleje, dagcentre, ældreboliger mv.).

For ældreboliger og "ældreboliger nær omsorgscenter" betyder den demografiske udvikling, at efterspørgslen efter disse typer af ældreboliger ikke er stigende. Imidlertid er der aktuelt en stor efterspørgsel efter ældreboliger nær omsorgscenter. Ventelisten er på nuværende tidspunkt ca. 160 personer og stigende. Erfaringsmæssigt afslår en del af disse borgere dog et boligtilbud, hvorfor opnotering på ventelisten ikke altid er udtryk for et faktisk akut ønske om at flytte. Hertil kommer at der i øjeblikket bygges både seniorboliger og ældreboliger i såvel privat regi som gennem almennyttige boligselskaber.

Med vedtagelsen af budget 2004-2007 er vedtaget to beslutningsnoter, der har betydning for udbygningsplanerne for pleje- og ældreboliger.

Beslutningsnote 11 omhandler en analyse af behovet for at ændre sammensætningen og målretningen af de tilbud der gives til ældre hjemmeboende borgere, herunder demente. Der skal være særlig fokus på behovet for daghjemsplasser.

Beslutningsnote 12 omhandler en analyse af behovet for ældre- og handicapvenlige boliger.

Begge beslutningsnoterne hænger tæt sammen med behovet for plejeboliger. Såfremt der findes behov for flere daghjemsplasser vil disse sandsynligvis skulle placeres på eller nær et omsorgscenter og flere ældreboliger bør ligeledes placeres nær et omsorgscenter. Endelig kunne man forestille sig boafdelinger, der efter behov kunne indrettes til enten plejeboliger eller ældreboliger.

Det foreslås derfor, at begge beslutningsnoter indgår i det fremtidige arbejde, hvor der som nævnt forventes en mere detaljeret handleplan for om- og nybygning af pleje- og ældreboliger. Handleplanen forventes at foreligge sidst i første kvartal af 2004. Eventuelle kommunale merudgifter som følge af disse 2 beslutningsnoter er ikke medtaget i denne dagsordens økonomiberegninger.

Undersøgelsesresultaterne

Undersøgelsen af de eksisterende plejehjem og beskyttede boliger består dels i, at BST efter henvisning fra Arbejdstilsynet har vurderet boligernes pladsforhold i badeværelserne af hensyn til personalets arbejdsmiljø, og dels i en rapport fra arkitektfirmaet Nielsen & Rubow om boligernes egnethed til eventuel ombygning med angivelse af konkrete forslag og økonomi.

BST - Nords vurdering er vedlagt som **bilag 2**. Konklusionen er, at *ingen* af boligernes badeværelser lever op til vejledningernes krav om pladsforhold til hverken den selvhjulpne kørestolsbruger eller den plejekrævende med 1 – 2 hjælpere. Der er således behov for ombygning af samtlige badeværelser, såfremt boligerne fremover skal kunne anvendes af ovennævnte målgrupper.

I Nielsen & Rubows rapport (**bilag 3**) er der på baggrund af en konkret gennemgang af alle plejehjemsplasser og beskyttede boliger opstillet alternative forslag til ombygning inklusive økonomi. Det må understreges at der ikke er udarbejdet egentlige projektforslag, men at økonomien alene bygger på erfaringskvadratmeterpriser på tilsvarende byggeopgaver. Derfor er der en usikkerhed i økonomioplysningerne på +/- 20%.

Forvaltningen har behandlet rapportens forslag ud fra følgende vurderingskriterier:

- 1) at ombygningen - ud over at opfylde de omtalte afstandskrav - også skal forbedre boligforholdene i øvrigt, således at boligen ud fra vores viden i dag er fremtidssikret i 15 – 25 år,
- 2) at ombygningen ikke bliver dyrere end tilsvarende nybyggeri,
- 3) at der "tabes" så få plejeboliger som muligt ved ombygningen, og
- 4) at ingen plejeboliger (ekskl. fælles opholdsarealer mv.) bliver mindre end 36 m²,

Konsekvenserne af disse vurderingskriterier er, at nogle af ældreboligerne efter ombygning kun kan bebos af enlige, hvilket ikke giver problemer, da ca. 80 % af de visiterede er enlige og at ældreboligerne på Søborg Hovedgade udelukkende kan anvendes af den selvhjulpne kørestolsbruger.

Løsningsforslag

I **bilag 4** er gengivet en mere detaljeret oversigt over forvaltningens forslag med tilhørende økonomi.

På *plejeboligområdet* foreslås det:

1. at 3 døgnplejeboliger i Kildegårdens afd. A og hele Kildegårdens afd. C med 34 plejestuer uden ombygning anvendes til midlertidige pladser. Der er etableret handicapvenligt indrettede fællesbadeværelser i både i afd. A og C i 2002. Ændringen medfører tab af 24 døgnplejepladser og en vækst på 24 midlertidige pladser.
2. at Møllegårdens 56 plejeboliger udvides med en fremrykket facade så boligerne er minimum 36 m2 netto. Nyt større badeværelse (N&R's forslag 1). Ingen tab af pladser.
3. at Egegårdens 112 plejeboliger ombygges efter "tre til to" modellen med nyt større badeværelse (N&R's forslag 2). Der tabes 40 døgnplejepladser og 4 midlertidige pladser.
4. at pladserne i Høje Gladsaxe plejecenter og Værebros Park plejecenter efter aftale med de pågældende boligselskaber ombygges til ældreboliger.
5. at der indledes forhandlinger/overvejelser om køb af grunde til at opføre 112 nye boliger til dækning af de mistede 55 plejeboligpladser og en udbygning med plejeboliger og/eller ældreboliger. Der træffes senere beslutning om, hvorvidt udbygningen opføres som ældre- og/eller plejeboliger.

Til nybyggeri af plejeboliger har tidligere været omtalt "mastearealet" ved Møllegården som ejes af TDC og de militære arealer ved Signalvej, som ligger tæt på Egegården. Det bør undersøges om disse grunde (specielt mastearealet, der ejes af TDC) kan indgå i det videre arbejde, ligesom andre mulige placeringer eventuelt i forbindelse med gamle erhvervsområder eller byfornyelsesprojekter bør inddrages, hvis der opstår mulighed herfor.

På *ældreboligområdet* (tidligere beskyttede boliger) foreslås det, idet antallet af boliger opretholdes:

1. at de 20 ældreboliger på Kildebakkegårds Alle får nyt udvidet badeværelset, gjort altangangen bredere og inddækket den med glas (N&R's forslag 1). Forslaget indebærer, at boligerne kun kan bruges af enten en selvhjulpne kørestolsbruger med ægtefælle, eller af en *ikke* selvhjulpne kørestolsbruger alene.
2. at de 18 boliger på Søborg Hovedgade 200 får udskiftet let facade mod adgangssiden, glasinddækket altangang, røgventilation samt omdisponeret badeværelse. (N&R's forslag 3). Både de mindre to-rums boliger til én person og de større tre-rums boliger til to personer kan hermed udelukkende anvendes af den selvhjulpne kørestolsbruger.
3. at de 31 boliger på Carl Møllers Alle (plus 1 bolig som fælles opholdsareal) får udskiftet let facade mod adgangssiden, inddækket altangangen med glas og nyt større badeværelse (N&R's forslag 2). Boligerne kan kun anvendes af enlige.
4. at de 50 ældreboliger ved Møllegården får udskiftet facadebeklædning og tag, rykket facaden ud, nyt køkken og nyt større badeværelse (N&R's forslag 1). Kan anvendes af 2 personer.

Alle boliger med undtagelse af Søborg Hovedgade 200 kan anvendes af den ikke-selvhjulpne kørestolsbruger.

Som det fremgår af ovenstående foreslås 126 plejeboliger og 119 ældreboliger etableret som almene boliger (Excl. omdannelse af Høje Gladsaxe og Værebros Park til ældreboliger). Genoptræningscentret forudsættes indtil videre anvendt uændret. På længere sigt kan det overvejes, at overflytte genoptræningsfunktionerne til Kildegården.

Den samlede oversigt over antal boliger og pladser før og efter om- og nybygningsforslagene fremgår af **bilag 1**.

Økonomi

De totale omkostninger for ombygning af de 245 pleje- og ældreboliger er anslået til ca. 267 mio. kr., jf. **bilag 4**.

De samlede kommunaløkonomiske konsekvenser er beregnet til ikke at medføre nogen nettokommunaludgift. I disse beregninger er der også taget højde for opførelse af 112 pleje-/ældreboliger, renovering af tag og facade på Møllegården, flytteudgifter samt statsligt servicearealtilskud. Desuden er der afsat en reserve til eventuel korrektion af for høj husleje i store boliger. Det skal bemærkes, at beregningerne, angivet i bilaget, er foreløbige overslagsberegninger med en relativ stor usikkerhed.

På driftssiden kan de løbende driftsudgifter holdes inden for det nuværende budgets rammer. Hvis almene ældreboliger anvendes til midlertidige pladser skal kommunen dog betale huslejen, hvilket betyder yderligere driftsudgifter pr. bolig på ca. 75.000 kr. om året.

Som nævnt kan en handle- og tidsplan for forslagene først opstilles, når det er klarlagt hvilke typer af forslag, der skal gennemføres på de forskellige omsorgscentre. En vigtig deadline er imidlertid, at sænkningen af de kommunale grundkapitalindskud fra 14 % til 7 % kun med sikkerhed er aftalt frem til 31.12. 2005. Skal der være sikkerhed for det lave procenttilskud, skal et godkendt skema A for hvert enkelt projekt være godkendt i Byrådet inden denne dato. Det betyder i praksis at udarbejdelse af programoplæg for projekterne skal være påbegyndt inden udgangen af 2004.

Udtalelser fra Ældreråd, brugerbestyrelser m.v. blev uddelt på Socialudvalgets møde 22.10.2003.

Planlægningsafdelingen har ingen bemærkninger.

Social- og sundhedsforvaltningen indstiller,

- at de i dagsordenen nævnte 126 plejeboliger (Møllegården og Egegården) og 119 ældreboliger (tidligere beskyttede boliger ved Kildegården og Møllegården) alle ombygges som foreslået og omdannes til kommunale støttede almene pleje- og ældreboliger,
- at der i den videre planlægning indregnes et nybyggeri af 112 plejeboliger/ældreboliger, og at der efterfølgende træffes beslutning om boligtype,
- at der indledes forhandlinger med ejerne om muligt køb af grunden ved Signalvej og hvis muligt mastegrunden ved Lyngby Radio, ligesom andre mulige placeringer under søges,
- at der tages kontakt til de boligselskaber, der ejer Høje Gladsaxe og Værebros Park plejecentre, med henblik på overvejelser om ombygning til ældreboliger.
- at der efter principiel stillingtagen til valg af forslag i de konkrete projekter udarbejdes en samlet handle- og tidsplan for alle projekterne. I dette arbejde medinddrages beslutningsnote 11 og 12 fra Budget 2004 -07, og
- at der herefter udarbejdes konkrete programoplæg som grundlag for en egentlig beslutning om iværksættelse af et projekt.

Til Økonomiudvalget.

BR 09.04.2003, sag nr. 102 
SOU 22.10.2003, sag nr. 158 

Socialudvalgt besluttede:

Socialudvalget anbefaler,

- at de i dagsordenen nævnte 126 plejeboliger (Møllegården og Egegården) og 119 ældreboliger (tidligere beskyttede boliger ved Kildegården og Møllegården) alle ombygges som foreslået og omdannes til kommunale støttede almene pleje- og ældreboliger,
- at der i den videre planlægning indregnes muligheder for et nybyggeri af 112 plejeboliger/ældreboliger, og at der efterfølgende træffes beslutning om boligtype,
- at der indledes forhandlinger med ejerne om muligt køb af grunden ved Signalvej og hvis muligt

mastegrunden ved Lyngby Radio, ligesom andre mulige placeringer undersøges,

- at Høje Gladsaxe og Værebros Park plejecentre nedlægges på sigt, og at ingen af plejecentrene omdannes til ældreboliger. Forvaltningen vender tilbage hvad angår evt. anden kommunal anvendelse af Værebros Park,
- at der efter principiel stillingtagen til valg af forslag i de konkrete projekter udarbejdes en samlet handle- og tidsplan for alle projekterne. I dette arbejde medinddrages beslutningsnote 11 og 12 fra Budget 2004-07, og
- at der herefter udarbejdes konkrete programoplæg som grundlag for en egentlig beslutning om iværksættelse af et projekt.

Til Økonomiudvalget.

Punkt 175: MEDDELELSER

SOU 05.11.2003, nr. 175

SOU 05.11.2003, nr. 175

Udvalgstype: SOU Mødedato: 05.11.2003 Nummer: 175

MEDDELELSER

Sag nr. 515, behandlet på Økonomiudvalgets møde 04.11.2003, om "Distriktslederstilling, stillingsopslag, tidsplan" om genbesættelse af distriktslederstillingen i Søborg distrikt, blev uddelt. Evt. Socialudvalgsmedlemmer, der ønsker at deltage i ansættelsesudvalget, bedes meddele dette til Hanne Sørensen.

Lone Yalcinkaya orienterede om problemstillinger, som hun var blevet bekendt med som følge af arbejdet i brugerbestyrelsen for Kasåhuse. Forvaltningen følger op.

Klaus Kjær oplyste, at han havde klaget til Det Sociale Nævn over Socialudvalgets behandling af sag nr. 173 på Socialudvalgets møde 22.10.2003.

Punkt 176: Lukket