

Boligplan 2017

Vi skaber rammen om et bedre ældreliv



Boligplanen 2017-2027

Boligplan 2017 indeholder en sammenhængende plan for hvordan det forventede behov for ældre- og plejeboliger samt korttidspladser kan dækkes. Boligplan 2017 omfatter nyt byggeri, samt justeringer i planlagte byggerier og ombygninger, som er iværksat på baggrund af tidligere boligplaner fra 2012 og 2016 i det omfang behovene har ændret sig.

Boligplan 2017 er baseret på en analyse fra Kommunernes Landsforenings Konsulentvirksomhed (KLK) (jf. bilag 2). KLK rapporten er baseret på en vurdering af befolkningsudviklingen med en undersøgelse af forskellige parametre, herunder blandt andet helbredstilstand, kommunale tilbud, sociale faktorer, levevilkår, sundhedsadfærd, konsekvenserne af mere "sund aldring" mv. På den baggrund er der beregnet scenarier for behovet for plejeboliger. Da Lancet undersøgelsen er den model, der anvendes som grundlag for budgetmodeller for MSO¹, er der i Boligplan 2017 arbejdet videre med de prognoser i KLK's analyse, der baserer sig på Lancet-undersøgelsen. Beregningen i KLK-modellen er anvendt for den samlede prognose på kommuneniveau. Modellen er suppleret med mere detaljerede kommunale beregninger i forhold til lokale behov.

Behovet for plejeboliger følges tæt for at sikre, at plejeboliggarantien kan overholdes. Der er en voksende venteliste til plejeboliger, og ventelisten er også vokset efter rapporten fra KLK blev udarbejdet. Der udarbejdes løbende en ny boligplan ca. hvert andet år med henblik på at indsatsen hele tiden tilpasses behovene.

Visionen for Boligplanen er at sikre, der er tilstrækkeligt mange tidssvarende og egnede ældre- og plejeboliger for borgerne, der kan skabe rammerne for at leve et bedre ældreliv.

Nærhedsprincippet

KLK analysen indikerer, at nærhed til den tidligere bolig er et vigtigt element ved valg af plejebolig. Det bekræfter de kommunale erfaringerne fra den daglige kontakt med borgerne omkring valg af bolig. Der er derfor lagt vægt på et generelt nærhedsprincip i forhold til placering af nybyggeri i Boligplan 2017. Nærhed til lokalcenter, indkøb og kollektiv trafik vægter også højt.

Hjemliggørelse

Derudover er det visionen at minimere institutionspræget og øge hjemlighed i byggerierne og i selve boligen. Nye plejeboligheder skaleres og underopdeles i mindre enheder og bofællesskaber, som understøtter en videreførelse af dagligdagen i hjemlige rammer. Der tilbydes fortsat boliger i mindre plejehjem.

¹ Magistraten for Sundhed og Omsorg

Det bliver også vægtet at skabe rammer som favner forskellige aldersgrupper og sammenhænge, hvilket erfaringsmæssigt reducerer ensomhed og giver værdi, livskvalitet og læring for alle aldersklasser.

I gennemførelsen af Boligplanen arbejdes på at skabe inspirerende miljøer mellem generationer (fx ældre og børn) og at indtænke muligheden for samskabelse med øvrige magistratsafdelingers udbygningsplaner.

Ændring af behov

Ny velfærdsteknologi og samspillet mellem visitation, brug af forskellige typer tilbud og tilrettelæggelse af overgange er også hensyn som vægtes. Der er i Boligplan 2017 særlig fokus på at udvide korttidspladserne, som kan bruges til at forebygge, aflaste, udrede og afhjælpe akutte behov.

Økonomi

Den statslige ramme for almene ældre- og plejeboliger er grundlaget for anlægsbudgetterne i de byggerier, der er med i boligplanen. Den statslige ramme anvendes fordi det er en forudsætning for at kunne fastholde tilbud om boliger med en vis nærhed til den tidligere bolig.

Sundhed og Omsorg vurderer, at det i mange tilfælde vil være nødvendigt for at kunne opføre nybyggerier i overensstemmelse med visionen for ældre- og plejebolig byggerier; god beliggenhed enten naturskønt eller i et levende miljø samt at minimere institutionspræget og øge fokus på hjemlighed i bygninger og indretning. Der lægges vægt på en byggestil i en menneskelig og mindre institutionel udformning. Dertil kommer, at byggerierne skal leve op til energimålsætninger i energiklasse 2015.

Sundhed og Omsorg vil selvfølgelig forsøge at gennemføre nye byggerier så omkostningseffektivt som muligt og forsøge at afholde udgifterne inden for det aftalte administrationsgrundlag – samtidig med at visionerne om beliggenhed og kvalitet efterleves.

Der er pensionister, som er dårligt økonomisk stillede, fx fordi de ikke har boet længe nok i Danmark til at optjene fuld pension eller har ret til ydelser. Derfor fastholdes der et tilbud om prisbillige ét-rums boliger efter servicelovens regler.

Boligplanen er opdelt i følgende afsnit:

1. Plejeboliger
2. Korttidspladser
3. Ældreboliger
4. Opsummering af konkrete initiativer for perioden 2017-2022



1. Plejeboliger

Der forventes at være et øget behov for plejeboliger. Beregninger viser, at der er behov for yderligere 130 plejeboliger om fem år og det behov forventes at stige til i alt 380 plejeboliger om ti år. Det aktuelle antal plejeboliger er 2354 inklusiv den tidligere besluttede udvidelse på 100 nye plejeboliger.

Tabel 1 Samlet prognose for behovet for plejeboliger på femårs og tiårs sigt

	2017	Forventet behov 2022	Forventet behov 2027
Antal plejeboliger	2354 ² (bemærk note)	2484 (+130)	2734 (+380)

Overordnede principper vedrørende placering

Behovet for plejeboliger forventes samlet set at stige med 380 boliger over ti år, men stigningen forventes ikke at være jævnt fordelt i kommunen.

KLK rapportens undersøgelser har vist, at der er en tydelig sammenhæng mellem, hvor borgeren boede, inden de kom i plejebolig, og hvilket område de vælger i forbindelse med flytning i plejebolig. De fleste vil typisk bosætte sig i eget lokalområde eller nabo-lokalområdet ved valg af plejebolig. Det fremgår af undersøgelsen og det er også det, som er erfaringen i praksis fra kontakten med borgerne.

Derfor er placeringen af de yderligere 380 plejeboliger baseret på et nærhedsprincip, så de nye boliger placeres geografisk, hvor behovet forventes at være størst. Dette sker med udgangspunkt i befolkningsfremskrivningen i lokalområderne³ sammenholdt med den nuværende "ønskeventeliste" for plejeboliger, fordi det indikerer, hvor der er uopfyldte behov.

Den samlede forventning til udbygning er beskrevet i tabellen, idet der er taget udgangspunkt i den organisatoriske opdeling af Sundhed og Omsorg i Aarhus Kommune i syv områder.

² Tallet omfatter både de nuværende boliger og de 100 ekstra plejeboliger, som allerede er besluttet. Det omfatter ikke midlertidige pladser.

³ Befolkningsprognose vedrørende +65

	Plejeboliger 2017	Forventet behov for plejeboliger 2027	Vækst i boliger 2027
Område Nord	453	530	+77
Område Syd	262	338	+76
Område Vest	276	337	+61
Byområder (Midt, Christiansbjerg, Marselis- borg, Viby-Højbjerg)	1363	1530	+166
	2354	2734	+380

*Tabel 2
Prognose for be-
hovet for pleje-
boliger
fordelt på hoved-
områder.*

I forhold til prognoser for behovet i de forskellige dele af kommunen, så betragtes kommunens centrale byområder (Midt, Christiansbjerg, Viby-Højbjerg, Marselisborg) samlet, fordi områderne geografisk er små og grænserne er af mindre betydning for borgernes valg. Resten af kommunen (Nord, Vest, Syd) vurderes selvstændigt. Boligplanen taget udgangspunkt i en samlet vurdering af behovene og en langsigtet plan, som både omfatter udbygning i de centrale byområder og i resten af kommunen.



Plejeboliger i Område Nord

I område Nord er der mest efterspørgsel og størst stigning i antal personer Risskov/Egå området og i Lystrup/Hjortshøj området. Det er derfor disse områder, der vil blive fokuseret på i forbindelse med en udvidelse af kapaciteten.

Tabel 3a Prognose for behovet for plejeboliger i Nord

	Antal boliger 2017	Forventet behov antal boliger 2027	Foreslået tilvækst i boliger
Område Nord	453	530	+77

Tabel 3a NORD Prognose for befolkningsudvikling (+65) lokalt som grundlag for vurdering af placering

Befolknings- prognose Nord	Befolknings- prognose 2017 (antal pers.)	Befolknings- prognose 2025 (antal pers.)	Forventet relativ vækst 2017-2025 i procent
Vejlby-Risskov ⁴	4677	5702	30
Lystrup-Elsted-Elev	1899	2295	23
Skæring-Egå	2762	3020	15
Trige-Spørring	654	837	11
Hårup-Mejlby	294	292	0
Hjortshøj	627	864	14
Løgten-Skødstrup	1415	1547	8

I Boligplan 2017 er udbygningsplanen i Nord:

- 27 plejeboliger i Risskov
- 34 plejeboliger i Lystrup/Hjortshøj området
- Op til 16 plejeboliger ved Kløvervangen i Skødstrup

I Boligplan 2016 blev det godkendt at kommunen skulle søge at reservere et areal i Løgten-Skødstrup i forbindelse med et lokalt udviklingsprojekt. Grunden er endnu ikke reserveret og ifølge de nye, mere detaljerede beregninger, er det ikke i Løgten-Skødstrup der er det største behov for udbygning. Grunden i Løgten jf. Boligplan 2016 ligger ikke optimalt i forhold til efterspørgsel. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at lægge en stor enhed der, men alene at øge i mindre omfang. Det kunne fx være ved at øge antallet af plejeboliger med op til 16 boliger ved den selvejende institution Kløvervangen i Skødstrup. Dette har den selvejende institution har vist interesse for.

⁴ Tæller halvt i Område Nord og halvt i Aarhus byområder.

I Boligplan 2016 indgik der en plan om 24 plejeboliger i Vejlbj-Risskov. Da beregningerne på tiårs sigt viser et øget behov i området, øges antallet med 3 plejeboliger til i alt 27. Boligerne søges placeret i nærheden af Hørgåden i Risskov.

Den øvrige vækst på 34 plejeboliger i Område Nord placeres i området omkring Lystrup og Hjortshøj, eventuelt opdelt med byggeri både i Lystrup og Hjortshøj. Det er de områder, hvor der er størst forventet vækst i antal ældre.

Plejeboliger i Område Vest

I område Vest er der mest efterspørgsel og størst stigning i antal personer Tilst-området og i Sabro-området. Det er derfor disse områder, der er fokuseret på i forbindelse med en udvidelse af kapaciteten. Der er desuden stor søgning mod Stavtrup-Ormslev. Udbygningen af plejeboliger i Stavtrup området er beskrevet i forbindelse med område Syd, da der er overlap mellem de to områder.

Tabel 4a Prognose for behovet for plejeboliger i Vest

	Antal boliger 2017	Forventet behov antal boliger 2027	Foreslået tilvækst i boliger
Område Vest	276	337	61

Tabel 4b VEST Prognose for befolkningsudvikling (+65) lokalt som grundlag for vurdering af placering

Befolknings- prognose Vest	Befolknings- prognose 2017 (antal pers.)	Befolknings- prognose 2025 (antal pers.)	Forventet vækst 2017-2025 procent
Hasle	2858	3099	18
Stavtrup-Ormslev ⁵	1022	1537	19
Brabrand-Årslev	2611	2796	14
Tilst-Brabrand Nord	2447	2788	25
Harlev-Framlev	929	1028	7
Sabro-Borum	712	940	17

I Boligplan 2016 blev det besluttet at afvente endelig afgørelse om placering af 60 plejeboliger i Gellerup. Analysen og ønskeventelisten viser fortsat, at der er meget begrænset søgning til plejeboliger i Hasle-området. Da der samtidig næsten ingen venteliste er i Hasle, vurderes byggeri i Gellerup på nuværende tidspunkt ikke at være relevant inden for de kommende 10 år, men området følges fremadrettet og vil blive vurderet i kommende boligplaner.

⁵ Tæller halvt i Område Syd og halvt i Område Vest

I Boligplan 2017 er udbygningsplanen i Vest:

- 10 plejeboliger i Sabro
- 51 plejeboliger i Tilst (om muligt etapevis helt eller delvist i tilknytning til Lokalcenter Havkær)

Placeringen i Tilst og Sabro skyldes, at det er her der forventes relativt størst befolkningstilvækst.

10 nye plejeboliger i Sabro forsøges placeret i forbindelse med de eksisterende plejeboliger i Sabro. Derudover foreslås yderligere 51 plejeboliger i Tilst, som om muligt bygges i to etaper i tilknytning til plejeboligerne ved Havkær af hensyn til nærheden til lokalcentret. Det kunne muligvis være på en ubebygget grund ca. 400 m fra lokalcentret. Der arbejdes videre med lukkede opvarmede gange mellem boligafdelingerne og lokalcentret, som bestemt i Boligplan 2016.

Plejeboliger i Område Syd

I område Syd er der mest efterspørgsel og størst stigning i antal personer i Kolt/Stavtrup-området og i Beder-Malling området. Det er derfor disse områder, der vil blive fokuseret på i forbindelse med en udvidelse af kapaciteten.

Tabel 5a Prognose for behovet for plejeboliger i Syd

	Antal boliger 2017	Forventet behov antal boliger 2027	Foreslået tilvækst i boliger
Område Syd	262	338	76

Tabel 5b SYD Prognose for befolkningsudvikling (+65) lokalt som grundlag for vurdering af placering

Befolknings- prognose Syd	Befolknings- prognose 2017 (antal pers.)	Befolknings- prognose 2025 (antal pers.)	Forventet vækst 2017-2025 procent
Tranbjerg	1949	2151	12
Hasselager-Kolt	1035	1465	26
Stavtrup-Ormslev ⁶	1022	1537	15
Beder-Malling	2087	2459	22
Mårslet	928	1176	15
Solbjerg	933	1109	10

⁶ Tæller halvt i Område Syd og halvt i Område Vest

I Boligplan 2017 er udbygningsplanen i Syd:

- 38 plejeboliger ved Beder
- 38 plejeboliger i Hasselager/Kolt/Stavtrup-området.
- Alternativ undersøges muligheder for flere mindre tilbygninger til eksisterende plejehjem

Udbygningen med 38 plejeboliger i Beder-Malling området placeres ved Beder. Det har været overvejet om Malling Plejehjem skulle reableres som plejehjem og udvides. Malling Plejehjem er en forholdsvis lille enhed og ligger langt fra et lokalcenter, så derfor arbejdes med en placering ved Beder.

Der er behov for flere plejeboliger i grænseområdet mellem Kolt-Hasselager og Stavtrup. Området dækker over to områder (Syd og Vest). Der bygges 38 plejeboliger i området enten som en samlet enhed eller som flere mindre tilbygninger til eksisterende plejehjem i Syd.

Aarhus byområder

I byområderne er de organisatoriske grænser mindre afgørende for borgernes valg. Områderne Midt, Marselisborg, Christiansbjerg og til dels Viby-Højbjerg er alle områder med forholdsvis høj befolkningstæthed.

Tabel 6 Prognose for behovet for plejeboliger i Aarhus byområder

	Antal boliger 2017	Forventet behov antal boliger 2027	Foreslået tilvækst i boliger
Byområder (Midt, Christiansbjerg, Marselis- borg, Viby-Højbjerg)	1363 ⁷	1530	+166

I boligplan 2016 blev det bestemt, at plejehjemmet ved Lokalcenter Møllestien skulle ombygges til 30 2-rums plejeboliger, 18 ungdomsboliger og 20 ældreboliger, idet der ønskes at skabe et miljø, hvor målgrupper på tværs af generationer integreres. Hermed ændres antallet af boliger fra 48 plejeboliger til 30 plejeboliger ved at slå en række et-rums boliger sammen. Denne ombygning øger behovet for plejeboliger i byområderne med yderligere 18 enheder. Derfor er det samlede behov reelt 185 plejeboliger.

Det foreslås, at der i Aarhus byområder bygges/tilbygges/ombygges følgende steder ud fra prognoser, befolkningstæthed og nærhedsprincippet.:

- 48 plejeboliger i Viby-Højbjerg/Marselisborg
- 70 plejeboliger i Midt fx ved Carl Blochs Gade eller Tage Hansens Gade.

⁷ Incl. 100 nye planlagte plejeboliger i Generationernes Hus

- 39 plejeboliger i Christiansbjerg
- 28 plejehjemspladser på Thorsgården reetableres.

Boligplan 2017 omfatter 48 nye plejeboliger i grænseområdet mellem Viby-Højbjerg og Marselisborg.

Vedrørende muligheder for udbygning i Midtbyen, så arbejdes der med flere muligheder. Der pågår lige nu et mulighedsstudie på ombygning og nybyggeri ved Carl Blochs Gade. Det vurderes umiddelbart at der kan bygges yderligere ca. 70 plejeboliger på stedet. Mulighederne i relation til projekt på Tage Hansens Gade undersøges samtidig som et alternativ.

De sidste ca. 39 plejeboliger skal placeres i den nordlige del af Aarhus byområder, om muligt i grænseområdet mellem område Midt og Christiansbjerg.

På Thorsgården er 28 et-rumsboliger midlertidigt udlejet som kollegieboliger. De moderniseres når det midlertidige lejemål i 2018 udløber, så de fortsat er et-rums plejehjemsværelser. Dermed er der mulighed for at tilbyde boliger til en billig husleje til borgere, der særligt har behov for det. Ved at bevare boligerne som plejehjemspladser opnås samtidig den fleksibilitet, at pladserne vil kunne anvendes som korttidspladser på et senere tidspunkt, hvis behovet opstår.

Opfølgning i forhold til Boligplan 2016:

- De 28 almene plejeboliger på Thorsgården nedlægges ikke.
- Ankersgade 27, den yderste af blokkene mod Sønder Ringgade, var i Boligplan 2016 foreslået overdraget til MSB. Dette gennemføres ikke. Ved Lokalcenter Marselisborg er der derimod et ønske om mere sammenhæng mellem alle blokkene i Ankersgade via glasgange.
- I Boligplan 2016 var muligheden om at lukke Egely nævnt, men de 28 et-rums plejehjemspladser fastholdes, og tilbydes også fremadrettet som prisbillige et-rums plejehjemspladser.
- I boligplan 2016 er nævnt, at de almene plejeboliger i Abildgade 9 ombygges til specialboliger til psykiatriske borgere. Dette fastholdes. Boligerne er derfor allerede fraregnet statusopførelsen for boliger i 2017.
- Boligerne på Graham Bells Vej fraflyttes som besluttet og ved næste boligplan tages stilling til, hvordan grunden kan anvendes i et kommende byggeri eller lignende.

2. Korttidspladser

Korttidspladser (midlertidige pladser) er en vigtig del af boligtilbuddet til ældre, som har behov for pleje, da disse pladser er med til at sikre at borgerne kan blive i eget hjem så længe som muligt, og at der skabes gode, trygge overgange i forbindelse med hospitalsindlæggelser.

De midlertidige boliger har således en vigtig funktion, der understøtter smidige overgange og de strategiske ledetråde. Korttidspladserne er et led i arbejdet med egenomsorg og rehabilitering, med det mål at støtte borgere i en tilværelse uafhængig af hjælp fra kommunen. Overordnet støtter det målene om "Al magt til borgerne" og "Vi holder borgerne væk".

Der sondres mellem følgende typer af korttidspladser:

- Akutenheden, anvendes til den ældre medicinske patient ved udskrivning fra sygehus, til borgere, der ikke er i stand til at komme hjem i eget hjem direkte fra sygehuset eller til døende. Den nuværende akutenhed omfatter 22 pladser på Vikærgården.
- 2 Rehabiliteringsenheder, med i alt 41 pladser der tilbyder borgeren en tværfaglig rehabiliterings indsats med henblik på at vende tilbage til eget hjem. De nuværende 41 pladser er også placeret på Vikærgården.
- Aflastningspladser, som både fungerer som aflastning, samt afklaring af borgerens bopligssituation. De anvendes til ophold i perioder for plejekrævende hjemmeboende borgere som aflastning for pårørende. Det kan være borgere med somatiske og kognitive problemstillinger, hvilket kræver forskellige fysiske rammer. Akutenheden har ca. 1-2 borgere ad gangen på aflastning. Der er 20 aflastningspladser, som er placeret på DCA.

Et par almene plejeboliger anvendes periodisk og efter behov på skift på plejehjemmene som korttidspladser. Det drejer sig primært om aflastningspladser og svarer til 2 pladser.

Der er desuden planlagt 16 rehabiliteringspladser på Rehabiliteringshøjskolen ved Vikærgården til ibrugtagning vinteren 2017.

Akutplads-kapaciteten er udfordret som følge af at sundhedsloven er blevet ændret med virkning fra 1. januar 2017. Prisen pr. sengedag blev ca. fordoblet for færdigbehandlede patienter, som opholder sig på sygehuset i mere end to dage efter udskrivning og tredoblet efter tre dage. Der er således et stort økonomisk incitament til at "hjemtage" borgeren fra sygehuset straks efter udskrivning.

Der er ikke pt. tilbud om udredningspladser, der kan anvendes midlertidigt, mens det afdækkes, om borgeren skal tilbydes en plejebolig og hvorvidt det skal være en specialplads. Mulighederne for udredningspladser i et samarbejde mellem MSO og MSB er ved at blive afdækket i forlængelse af budgetforliget 2017-2020.

Ved at udvide kapaciteten på akutpladser i akutenheden er der også mulighed for at forebygge indlæggelser med et tilbud om en midlertidig bolig. Der er ikke pt. kapacitet i akutenheden til akutte borgere fra eget hjem.



Forventet behov for korttidspladser

KLK rapporten indeholdt også en analyse vedrørende korttidspladser. Analysen indeholdt blandt andet en sammenligning af antallet af korttidspladser i Aarhus i forhold til de øvrige byer i 6-by-samarbejdet⁸.

Aarhus har pt. 85 korttidspladser, hvilket svarer til 3 % af plejeboligkapaciteten. KLK analysen viste blandt andet, at det er et relativt lavere antal af korttidspladser end i de øvrige byer i 6-by-samarbejdet, hvor gennemsnittet lå på 6 %. Lands gennemsnittet vedrørende korttidspladser er 7 %.

⁸ Øvrige medlemmer af 6-by-samarbejdet er København, Odense, Aalborg, Esbjerg og Randers kommuner.

Det samlede behov for flere korttidspladser.

Udviklingen i akutplads-ventelisten kombineret med effekterne af et mere specialiseret sundhedsvæsen indikerer et stigende behov for korttidspladser. Derfor indeholder Boligplan 2017 en plan om at øge antallet af korttidspladser med 42 permanente ekstra pladser.

Tilbygning til Vikærgården

Behovet for flere korttidspladser dækkes blandt andet med en tilbygning til Vikærgården, som skal indeholde yderligere 15 akutpladser. Det skal supplere de nuværende korttidspladser, som allerede findes på Vikærgården. Udgifterne til færdigbehandlede er steget markant. Derfor er planen hurtigst muligt at få bygget tilbygningen.

Vedrørende Hørgården

Derudover skal behovet for flere korttidspladser dækkes ved, at nogen af de nuværende plejeboliger efter serviceloven omdannes til korttidspladser. Som led i Boligplan 2017 omdannes 24



boliger på Hørgården derfor til korttidspladser. Plejehjemspladserne på Hørgårdsvej 17, der er opført efter serviceloven, er midlertidigt udlejet som ungdomsboliger via Kollegiekontoret. Aftalen med kollegiekontoret udløber den 31. juli 2017.

Hørgårdsvej 17 har to etager og de to etager omdannes, så de kan anvendes som korttidspladser i den takt, som der er brug for det.

På sigt når antallet af akutpladser er øget med tilbygningen på Vikærgården, er planen at bruge en etage på Hørgården til aflastningspladser og en etage til udredningspladser.

3. Ældreboliger

Som en del af grundlaget for Boligplan 2017 er der lavet en vurdering af udviklingen i behovet for ældreboliger. Aarhus Kommune har anvisningsret til ca. 1.623 ældreboliger og der er planlagt udvidelse på 100 ældreboliger som led i Generationernes Hus.

Beregninger med udgangspunkt i KKK rapportens metode jf. Lancetmodellen viser, at behovet for ældreboliger kan forventes at være 1494 ældreboliger på tiårs sigt.

Der er ved en opgørelse primo 2017 kun 1235 boliger, som anvendes til visiterede borgere i målgruppen for ældreboliger. En stor del af de øvrige boliger er enten overdraget til MSB, MSB har visitationsretten eller der er en konkret aftale om at de benyttes af borgere fra MSB. Resten af boligerne benyttes af ikke-visiterede borgere.

Der er flere årsager til, at den nuværende kapacitet ikke udnyttes fuldt ud af målgruppen.

For det første er der en andel af ældreboligerne, som er mindre egnede til målgruppen på grund af deres indretning eller tilgængelighed. Det er fx boliger, hvor der ikke er adgang via elevator eller boliger, som indeholder skråvægge, trin, har små badeværelser og lignende.

Behovet for ældreboliger er formentlig også påvirket af den generelle samfundsudvikling, hvor flere ældre er raske længere og bliver længere tid i eget hjem. Kravene til en ældrebolig er gradvist blevet større, de ældste dele af boligmassen er blevet mere utidssvarende og der er flere senioregnede boliger.

For det andet spiller beliggenheden en central rolle i borgernes valg af bolig. Det er væsentligt for borgerne, at ældreboligerne ligger tæt på et lokalcenter, offentlig transport og nær indkøbsmuligheder.

Der er også andre faktorer, som spiller ind på valg af ældrebolig og det er en bred vifte af forhold som fx huslejens størrelse, placering i forhold til tidligere bolig, tryghed og geografisk placering, bygningsmæssige forhold mv.

Tilsammen har det ført til, at der har været udlejningsproblemer i perioder. Derfor har det været nødvendigt at leje ud til andre end målgruppen i en periode for at begrænse lejetab. Lejelovgivningen og reglerne om støttet byggeri betyder, at ændringer kan være vanskelige at gennemføre og det giver nogen forbehold i planlægningen. Det er fx vanskeligt at forudsige hvornår lejemaal, der er lejet ud til andre end målgruppen for ældreboliger opsiges af deres boere, så de igen kan anvendes til visiterede borgere i målgruppen.

Det forventede behov for ældreboliger

På kort sigt forventes det, at de 100 nye ældreboliger, som indgår i Generationernes Hus, kan dække behovet for nye boliger. I Boligplan 2017 er der derfor ikke forslag om andre nybyggerier af ældreboliger.

Der forventes at være behov for 1494 ældreboliger på tiårs sigt. På nuværende tidspunkt anvendes 1235 ældreboliger til målgruppen og der er ved at blive bygget 100 nye ældreboliger. Derfor forventes det, at der bliver brug for yderligere 159 ældreboliger på tiårs sigt.

Da der som udgangspunkt er 1623 boliger til rådighed, så er en del af løsningen at inddrage og modernisere eller ombygge de boliger, som på nuværende tidspunkt udlejes til beboere, som ikke er visiteret (dvs. andre end ældre). Det kan ske i takt med, at de nuværende beboere flytter, for beboerne kan som udgangspunkt ikke opsiges.

De nuværende ældreboliger skal gennemgås for at undgå, at der er boliger, som ikke kan lejes ud, fordi de ikke er velegnede, moderne eller attraktive.

I Boligplan 2017 er den centrale indsats på ældreboligområdet at få vurderet, om de boliger, der ikke længere er egnede til målgruppen, kan moderniseres eller på anden måde bygningsmæssigt forandres så de bliver velegnede til målgruppen igen. Desuden at få vurderet om der er boliger med udlejningsproblemer, hvor det er muligt at gøre dem mere attraktive eller alternativt at afhænde dem, indgå visitationsaftaler med andre, erstatte dem med andre mere velegnede boliger eller andre indsatser.

Det er i hvert enkelt tilfælde en meget konkret vurdering, der også omfatter hensyn som den nuværende beboersammensætning, samspil med andre tilbud i området, juridiske, geografiske, bygningsmæssige hensyn, huslejeniveau, befolkningsudviklingen i området mv. Det skal sikre, at der på lang sigt er et bredt og varieret udbud af ældreboliger til rådighed, som matcher målgruppen bedst muligt.

Helhedsplan for boliger i Lokalcenter Marselis

Der er bygningsmæssige problemer i dele af ældreboligerne i Lokalcenter Marselis. Det drejer sig særligt om afdeling Syd 1 (Hans Schourups Gade/Marselis Boulevard/P.P. Ørums Gade) og afdeling Syd 2 (Hans Schourups Gade/Jyllands Allé/Marselis Boulevard). Der er tale om et sammenhængende område, hvor de beskyttede boliger på Marselisborg Boulevard 90-108 også indgår.

Der mangler elevatoradgang til en del af boligerne, desuden er der i nogle af boligerne problemer med skråvægge, trin i boligerne, små badeværelser mv. hvorfor en del af beboerne er visiteret af MSB og der er en del af boligerne, som gradvist er blevet lejet ud til andre borgere, der ikke tilhører målgruppen.

I Boligplan 2016 blev taget stilling til behovet for, at der udarbejdes en helhedsplan for området. Som led i Boligplan 2017 igangsættes dette arbejde. Helhedsplanen skal rammesætte udviklingen af området, herunder om det er mest hensigtsmæssigt at modernisere boligerne eller overdrage en del af dem til andre med henblik på en mere blandet beboersammensætning, generationsmiljøer eller lignende. fx i samarbejde med MSB eller et boligselskab. Boligplan 2017 omfatter kun igangsættelse og finansiering af helhedsplan, idet en helhedsplan skal behandles politisk og kræver finansiering, før det kan igangsættes.

Helhedsplan for boliger på Skovvangsvej

Der er også bygningsmæssige problemer og udlejningsproblemer i forhold til dele af ældreboligerne på Skovvangsvej. Der er placeret tre afdelinger i området (Nord 1, Nord 2 og Nord 3). Der er problemer med manglede elevator og skråvægge i en del af boligerne. Der er også her tale om et sammenhængende område, hvor en del af beboerne er visiteret af MSB og der er en del af boligerne, som gradvist er blevet lejet ud til andre borgere, der ikke tilhører målgruppen.

Som led i Boligplan 2017 udarbejdes der en helhedsplan for samlet udvikling af området med henblik på at vurdere om det er hensigtsmæssigt at modernisere boligerne eller foretage andre initiativer, som gøre at de matcher målgruppen bedre. Andre alternativer undersøges også. Boligplan 2017 omfatter kun igangsættelse og finansiering af helhedsplan, idet en helhedsplan skal behandles politisk og kræver finansiering, før det kan igangsættes.

Møllevangs Allé og Stenvej

Vedrørende boligerne på Møllevangs Allé og Stenvej er der brug for en udredning og bygningsmæssig afdækning af, hvordan de bedst kan matche målgruppens behov fremadrettet. Det sættes i gang som led i Boligplan 2017.

Ældreboligerne på Rymarken og Torpevænget

Der er problemer med udlejningen af ældreboligerne på Rymarken og Torpevænget. Det vurderes, at der er brug for at gennemføre en boligsocial indsats og tryghedsprojekter i området, for at undgå fortsatte problemer. Det indgår som led i Boligplan 2017.

Ældreboligerne på Hejredalsvej

Der har gennem lang tid været problemer med udlejningen af ældreboligerne på Hejredalsvej. Derfor er det vurderingen, at det er hensigtsmæssigt at afhænde ældreboligerne eller ændre anvendelsen, hvis det er muligt. Hvis anvendelsen skal ændres fra ældreboliger til almene boliger, så vil det forudsætte en dispensation fra Byrådets beslutning om, at der ikke skal udvides med flere almene boliger til området. Som led i Boligplan 2017 gennemføres et mulighedsstudie vedrørende ældreboligerne på Hejredalsvej, og hvis der skal dispenseres fra tidligere beslutninger for området, så kræver det en byrådsindstilling.

Malling Plejehjem

I Boligplan 2016 indgik en plan om at ombygge de 20 plejeboliger på Malling Plejehjem til ældreboliger. På baggrund af de nye analyser, som viser der ikke på nuværende tidspunkt er brug for at bygge flere ældreboliger, så udredes mulighederne for at anvende Malling Plejehjem som led i Boligplan 2017.



4. Opsummering af initiativer for perioden 2017-2022

I det følgende afsnit er en liste med en opsummering af konkrete initiativer, som sættes i gang i perioden 2017-2022. En del af de foreslåede projekter forudsætter ændringer af lokalplaner.

Følgende konkrete initiativer vedrørende plejeboliger igangsættes i perioden 2017-2022

- 27 plejeboliger med serviceareal i Risskov.
- I samarbejde med den selvejende institution Kløvervangen i Skødstrup arbejdes der videre med muligheden for at øge antallet af plejeboliger med op til 16 boliger.
- 38 plejeboliger med serviceareal i syd /Beder
- Istandsættelse af 28 plejehjemspladser ved Plejehjemmet Thorsgården.
- 25 plejeboliger med serviceareal i Tilst (etape 1)

Følgende konkrete initiativer vedrørende korttidspladser igangsættes i perioden 2017-2022

- Tilbygning til Vikærgården med 15 pladser.
- 24 plejehjemspladser ved Lokalcenter Hørgården omdannes til korttidspladser (aflastning og udredning) efter i en årrække at have været udlejet til kollegiepladser.

Følgende konkrete initiativer vedrørende ældreboliger igangsættes i perioden 2017-2022

- Helhedsplan for ældreboliger og beskyttede boliger i forbindelse med Lokalcenter Marselis, som besluttet i boligplan 2016, igangsættes.
- Der udarbejdes en helhedsplan for ældreboligerne ved Skovvangsvej.
- Der gennemføres en bygningsmæssig afdækning af, hvordan ældreboligerne på Møllevangs Allé og Stenvej kan bruges fremadrettet.
- Der udarbejdes tryghedsprojekter for ældreboligerne på Rymarken og Torpevænget.
- Der udarbejdes et mulighedsstudie for ældreboligerne på Hejredalsvej.
- Mulighederne for at anvende Malling Plejehjem udredes.

