



## Masterplan for plejeboliger

Juni 2017  
Sagsbeh.:JZT

### 1. Indledning

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2006 at gennemføre en grundlæggende modernisering af plejeboligerne i Frederiksberg Kommune. Moderniseringen af plejeboligerne i kommunen gennemføres på den baggrund efter en politisk vedtaget masterplan, der siden vedtagelsen i 2006 er revideret løbende, ca. én gang årligt.

Masterplanen består af to grundlæggende spor:

1. **Modernisering** med fokus på udfasning af utidssvarende plejehjem for at styrke kvalitet, faglighed og økonomi til gavn for den enkelte borger. Dette realiseres ved enten at modernisere eksisterende plejehjem, eller ved at bygge nyt, hvor det ikke er muligt at modernisere den eksisterende bygning.

Målet er at sikre tidssvarende plejeboliger for alle borgere, der har behov for omfattende døgn-dækkende pleje og omsorg. Dette indbefatter eksempelvis bad i alle boliger, ny teknologi (eksempelvis lifte), styrkede arbejdsmiljøforhold, gode tilgængelighedsforhold, ægtefælleboliger samt gode udearealer.

2. **Kapacitet** med fokus på den fremadrettede fleksible planlægning af plejeboligkapaciteten med udgangspunkt i fremskrivningen af behovet for plejeboliger.

Masterplanen omfatter modernisering eller nyetablering af 12 plejecentre (idet 2 plejecentre ikke indgår). Konkret er Dronning Anne-Marie Centret, Kastanjehaven, OK-Lotte og Akaciegården blevet moderniseret. Flintholm og Nimbus er nybygget. Der er igangværende eller planlagte moderniseringsprojekter vedr. Ingeborggården (i sammenhæng m. lukning af Søster Sophies Minde), Betaniahjemmet, Søndervang samt nyt plejecenter på Betty Nansens Allé (i sammenhæng med lukning af Kong Frederik IX's Hjem). Østervang og OK-Centret Prinsesse Benedicte opfylder kravene til moderne plejeboliger og indgår ikke i moderniseringsplanen.

Masterplanen redegør for status for det samlede moderniseringsprojekt 2017. Prognosen for udviklingen i behovet for plejeboligpladser frem mod 2028 skitseres med udgangspunkt i seneste demografifremskrivning samt andre medvirkende faktorer, herunder sund aldring. Der opstilles scenarier for udviklingen i plejeboligkapacitet og ventetid, og der skitseres løsningsforslag, der skal sikre en fornuftig planlægning fremadrettet. Endelig beskrives det planmæssige grundlag for opførelse og indretning af plejeboliger.

### 2. Modernisering og fleksibel kapacitetstænkning (resumé)

Opdateringen af dette års masterplan viser, at Frederiksberg Kommune er godt på vej til at færdiggøre moderniseringen af kommunens utidssvarende plejehjem, samt imødekomme kommende års kapacitetsudfordringer.

Etableringen af et plejecenter tager erfaringsmæssigt ca. 6-7 år fra den indledende idefase og politiske behandling til ibrugtagning. Masterplanen skal derfor dels rumme en vis fleksibilitet for at håndtere ændringer og tilpasninger undervejs, ligesom der skal opereres med et "dobbelt forsigtighedsprincip" i fremskrivningen af plejeboligbehovet qua den lange planlægnings- og etableringsperiode for plejeboligbyggeri.

Der er vedlagt et selvstændigt bilag, der beskriver borgernes forventelige fremtidige plejeboligbehov, og herunder koblingen til såkaldt "sund aldring". "Sund aldring" er en sammensat samlebetegnelse, der dækker over en udvikling i befolkningens sundhed med længere levetid i befolkningen, forholdet at flere (udsatte) borgere lever længere med et plejebestand og omvendt flere opnår flere år med høj selvhjulpethed før behov for omsorg og støtte opstår, blandt andet gennem plejeboligbrug.

Notatet har fokus på i hvilket omfang sund aldring påvirker behovet for plejeboliger og i hvilket omfang sund aldring er indarbejdet i efterspørgselsprognosen. Derudover gives der konkrete eksempler på supplerende måder, hvorpå sund aldring kan dokumenteres og tydeliggøres. Notatet viser, at der forventes at være et stigende behov for plejeboliger frem mod 2028, der ikke kan håndteres indenfor de kendte moderniseringsprojekter, hvorfor der er behov for at udvide den eksisterende kapacitet.

Masterplanen indeholder en række løsningstiltag, der skal imødekomme det kommende behov for plejeboliger og som samtidig har indbygget en hensigtsmæssig fleksibilitet. Flexibiliteten kommer til udtryk på flere måder:

- Mulighed for tilpasning af antal plejeboliger i det enkelte projekt
- Mulighed for forskellige tidsmæssige igangsætninger og færdiggørelser
- Varierende behov for brug af bufferkapacitet undervejs i byggeprojekterne
- Flexibiliteten ift. den afledte driftsøkonomi, idet antallet af pladser der konkret tages i brug, kan tilrettelægges fleksibelt, givet de enkelte plejecentres robuste størrelse.

Denne flexibilitet understøtter et grundlæggende dobbelt forsigtighedsprincip, jævnfør nedenfor.

*Det dobbelte forsigtighedsprincip:*

Det er vigtigt, at der iagttages et forsigtighedsprincip i den fremtidige planlægning af plejeboligkapaciteten – både for at sikre at kommunen har det nødvendige antal plejeboliger til borgerne, men også at der ikke etableres længerevarende unødigt kapacitet. Derfor arbejdes der i alle løsninger fremadrettet med etablering af plejecentre med en fagligt set tilfredsstillende volumen på ca. 100-120 pladser, hvilket muliggør en fleksibel gradvis ibrugtagning af nye/moderniserede plejecentre, ligesom det skaber det bedste grundlag for en effektiv drift af plejecentre. En fleksibel ibrugtagning giver en hensigtsmæssig styring af den afledte drift og muliggør en løbende tilpasning gennem de årlige budgetprocesser.

Masterplanen arbejder derudover med fleksible løsninger, der rummer mulighed for en gradvis ibrugtagning af plejecentret, ligesom løsningerne muliggør en gradvis modernisering af eksisterende plejehjem (hvor nybyggeri erstatter et antal plejeboliger på et af kommunens 'gamle' plejehjem). Derudover vil der fremadrettet være fokus på at fremtidssikre plejecentre når der bygges nyt for på denne måde at sikre, at (dele af) byggeriet kan anvendes til andre formål på længere sigt. Konkret vil fokus være på at etablere en fleksibel bygning, hvor det vil være konstruktionsmæssigt enkelt at ændre indretningen på de enkelte etager – dette stiller krav til etagehøjde, placering af bærende vægge, ventilation etc. Samfundsøkonomisk vurderes dette at være en god investering, hvilket hidtidige erfaringer fra kommunens egne moderniseringsprojekter også demonstrerer.

De økonomiske konsekvenser af en mulig for tidligt tilvejebragt kapacitet er at byggeriet lægger beslag på kommunal finansiering, der kunne have været anvendt til alternative formål. Dertil kommer udgifter til tomgangsleje. Konkrete udgifter til afledt drift (når et nyt plejecenter er etableret) kan i stort omfang reduceres ved behov.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at Frederiksberg Kommune skal arbejde målrettet på at nedbringe ventetiden til en plejebolig. Masterplanen arbejder altid med den aktuelle venteliste, hvor den faktiske gennemsnitlige ventetid det seneste år indgår. Denne ventetid genberegnes hvert år, og tallet er i sig selv ikke udtryk for et politisk fastsat serviceniveau eller fagligt pejlemærke. I Ældrepolitikken og som fagligt udgangspunkt forudsættes og arbejdes efter, at når borgeren efter en faglig visitationsproces har behov for en plejebolig skal dette behov imødekommes hurtigst muligt.

Konsekvensen af ikke at have det tilstrækkelige antal plejeboliger kan have store negative konsekvenser for den enkelte borger. Borgere der er visiteret til en plejebolig har et funktionsniveau, hvor behovet for støtte og hjælp til pleje og praktisk hjælp bedst kan leveres i en plejebolig. Borgerne har et omfattende

behov for pleje, støtte og omsorg døgnet rundt, ligesom de ofte har svært ved at strukturere deres hverdag og har en lav mestringskapacitet. For disse borgere, hvor der er et stort behov for tryghed og trygge rammer er det vigtigt, at der hurtigt er en ledig plejebolig. Dette er også af hensyn til pårørende, der ofte har et stort ansvar for at sikre en god hverdag i hjemmet. Derfor er det vigtigt, at Frederiksberg Kommune råder over det nødvendige antal plejeboliger for at kunne tage vare om disse borgere.

Konsekvenserne af en mulig mangel på plejeboliger betyder behov for øget omsorg og støtte i eget hjem, længere ophold på hospital el. rehabiliteringsenhed eller brug af flere midlertidige løsninger, evt. i andre kommuner.

Det dobbelte forsigtighedsprincip tilsiger således at disse to – i princippet modsatrettede forhold – afvejes mod hinanden. Masterplanen danner et grundlag for at dette kan ske med størst mulige frihedsgrader i den årlige budgetproces.

*Modernisering understøtter altid kerneopgaven – gode rammer og tryghed for borgerne:*

Når der bygges og moderniseres plejeboliger iagttages en række hensyn, der skal sikre den bedste understøttelse af kerneopgaven – dette ved at danne gode rammer for såvel borgernes hverdag og som understøtter en rationel drift og effektive arbejdsgange. Disse grundlæggende forudsætninger er beskrevet i kapitel 8, hvor hovedpointer er opsummeret hér.

Der arbejdes i fremtidige ombygninger med en **forskelligartethed i plejeboligmassen** med hensyn til boligstørrelse, rumantal mv. for dermed at opnå et øget spænd i husleje i de forskellige plejecentre. Der arbejdes med **velfærdsteknologiske løsninger** for at sikre den bedst mulige **fleksibilitet** for såvel beboere som medarbejdere, særligt med fokus på at skabe **tryghed** for beboerne og effektive arbejdsgange og gode arbejdsvilkår for medarbejderne. Hensynet til en **effektiv drift** betyder også, at der i alle løsninger fremadrettet arbejdes med etablering af plejecentre med en **fagligt set tilfredsstillende volumen på ca. 100-120 pladser**. Ligeledes arbejdes der med LEAN og andre metoder med henblik på den bedste indretning af plejecentrene.

Frederiksberg Kommune har fokus at sikre et godt samarbejde med eksterne leverandører, da **kombineringen af forskellige samarbejds- og driftsformer** vurderes overordnet at bidrage til muligheder for fleksibilitet og læring.

Der er et særskilt fokus på, **sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse** i et byudviklingsmæssigt perspektiv. Frederiksberg er en by for alle generationer. "Generationernes By" understøtter, at kommunen har fokus på samspillet mellem generationerne. Således vil der allerede i planlægningen af et byggeri indtænkes sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse.

### 3. Status for moderniseringsprojekt medio 2017

Skema 1 nedenfor viser den samlede oversigt over moderniseringsprojekterne (KB 03.10.16).

**Skema 1: Oversigt over moderniseringsplanen**

Plejecenter	Driftsform	Antal pladser (2017)	Bemærkninger
Dronning Anne-Marie Centret	Kontrakt	70	Moderniseret 2010.
Flintholm	Kommunalt	50	Åbnet 2010.
Kastanjehaven	Kommunalt	60	Moderniseret 2013
Akaciegården	Selvejende	95	Moderniseret 2016.
OK-Huset Lotte	Selvejende	60	Åbent 2016
Nyt plejecenter på Betty Nansens Alle	Afklares senere	100	Besluttet etableret med åbning 2021
Kong Frederik IX's Hjem	Kontrakt	68	Besluttet lukket i 2021.
Ingeborggården	Kommunalt	150	Besluttet ibrugtagning efter modernisering i 2022.
Søster Sophies Minde	Selvejende	24	Besluttet lukket i 2022.
Betaniahjemmet	Selvejende	60	Planlagt ibrugtagning efter modernisering med 70 pladser i 2024.
Søndervang	Selvejende	110	Planlagt ibrugtagning efter modernisering med 96 pladser i 2026. Afdeling II moderniseres ikke.
Nimbus	Varierer i bufferperioden	55	Anvendes som bufferboliger frem til ibrugtagning i 2027.
Østervang	Kommunalt	124	Opfylder krav, indgår ikke i moderniseringsplanen.
OK-Centret Prinsesse Benedikte	Selvejende	56	Opfylder krav, indgår ikke i moderniseringsplanen.

Moderniseringen har skabt bedre rammer for beboernes hverdag, ligesom den understøtter rationel drift og bedre arbejdsvilkår for medarbejderne. Gamle plejehjem er utidssvarende, og moderniseringen har bidraget med større og tidssvarende boliger og bedefaciliteter, bedre fælleslokaler hvor borgerne har mulighed for at mødes om aktiviteter og danne relationer, pleje for bedre arbejdsforhold for medarbejderne og en indretning der understøtter en effektiv drift, så medarbejderne kan prioritere deres tid til omsorg og pleje for borgerne. De gamle plejehjem er dyre at holde i drift Som eksempel kan nævnes, at der var færre tilbudsgivere, der ønskede at byde ind på driften af Kong Frederik IX's Hjem alene på grund af bygningens fysiske stand, hvilket afspejlede sig i, at de indkomne tilbud prismæssigt var højere end Dronning Marie Centret som en konsekvens af ekstra udgifter til vedligehold og almindelig plejedrift.

Figuren nedenfor viser status for moderniseringen medio 2017. Forudsætningerne fra seneste revision af masterplanen i 2016 for plejeboligmodernisering er angivet som søjler, tilpasset kendte og/eller besluttede ændringer. De aktuelle moderniseringsprojekter beskrives nedenfor.

#### *Ingeborggården – erstatter bla. pladser fra Søster Sophies Minde:*

Tidsplanen for moderniseringen af plejecentret er blevet opdateret, og plejecentret forventes nu at kunne ibrugtages oktober 2022. Moderniseringen og udvidelsen af Ingeborggården erstatter de 24 pladser for Søster Sophies Minde, der planlægges lukket i 2022. Forsinkelsen af moderniseringen af Ingeborggården medfører derfor en udsættelse af lukningen af Søster Sophies Minde med 3 måneder fra august til oktober 2022. Diakonissestiftelsen har ikke haft mulighed for at indarbejde moderniseringen af Søster Sophies Minde i deres nuværende moderniseringsplan, og det er usikkert, hvornår dette vil ske. Derfor vil kapaciteten derfra indgå i moderniseringen af Ingeborggården.

Konkurrenceprogrammet for moderniseringen af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub blev annonceret december 2016 med tilbudsfrist maj 2017. Der henvises til sag nr. 63 på Sundheds- og Omsorgsudvalgets møde den 12. juni 2017, hvor den videre proces for udbuddet af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub behandles.

En kritisk forudsætning for udbuddet og masterplanen er kravet om en etapedeling af byggeriet, hvor der under hele byggeperioden er 100 plejeboliger i drift på Ingeborggården.

*Nyt plejecenter på Betty Nansens Allé – erstatter bla. pladser fra Kong Frederik IX's Hjem:*  
Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. februar 2017 (sag nr. 41), at der skal etableres et nyt plejecenter på Betty Nansens Allé med minimum 100 plejeboliger.

Antallet af boliger afhænger bl.a. af følgende faktorer:

- Mulighederne for at etablere flere forskellige boligstørrelser (hvilket potentielt giver mulighed for at øge antallet af boliger)
- Muligheden for at bygge til flere målgrupper (fx familieboliger), hvilket kan få en negativ konsekvens på antallet af plejeboliger.

Etableringen af et nyt plejecenter på Betty Nansens Allé på minimum 100 plejeboliger er blandt andet med til at erstatte de 68 pladser fra Kong Frederik IX's Hjem. Dette betyder, at lukningen af Kong Frederik IX's Hjem udsættes fra november 2021 til ultimo 2022. Driften af Kong Frederik IX's Hjem blev udbudt i 2014 med kontraktstart november 2015. Kontrakten udløber ultimo oktober 2021 med mulighed for at forlænge kontrakten med 3 år. En modernisering af Kong Frederik IX's Hjem vil give for få boliger i forhold til, hvad der vurderes at være en effektiv institution, og det kan ikke lade sig gøre at bygge mere til..

Den nærmere udvikling af plejecentret på Betty Nansens Alle og det omgivende område, indgår i samlet ideoplæg, som fremlægges til politisk behandling i august 2017.

*Betaniahjemmet, Søndervang og Nimbus*

Betaniahjemmet planlægges ombygget i 2023-24, og Søndervang i 2025-27, jævnfør masterplan for 2016, – begge med brug af bufferinstitutionen Nimbus.

*Nimbus* frigøres som permanent plejecenter i 2027.

Figuren nedenfor opsummerer status for moderniseringen medio 2017.

**Figur 1: Status for moderniseringsplan medio 2017**



Ifølge tidsplanen ovenfor i tabel 1 er moderniseringen gennemført ultimo 2027, hvor de 55 pladser på Nimbus overgår til permanente plejeboliger.

#### 4. Efterspørgsel efter plejeboliger

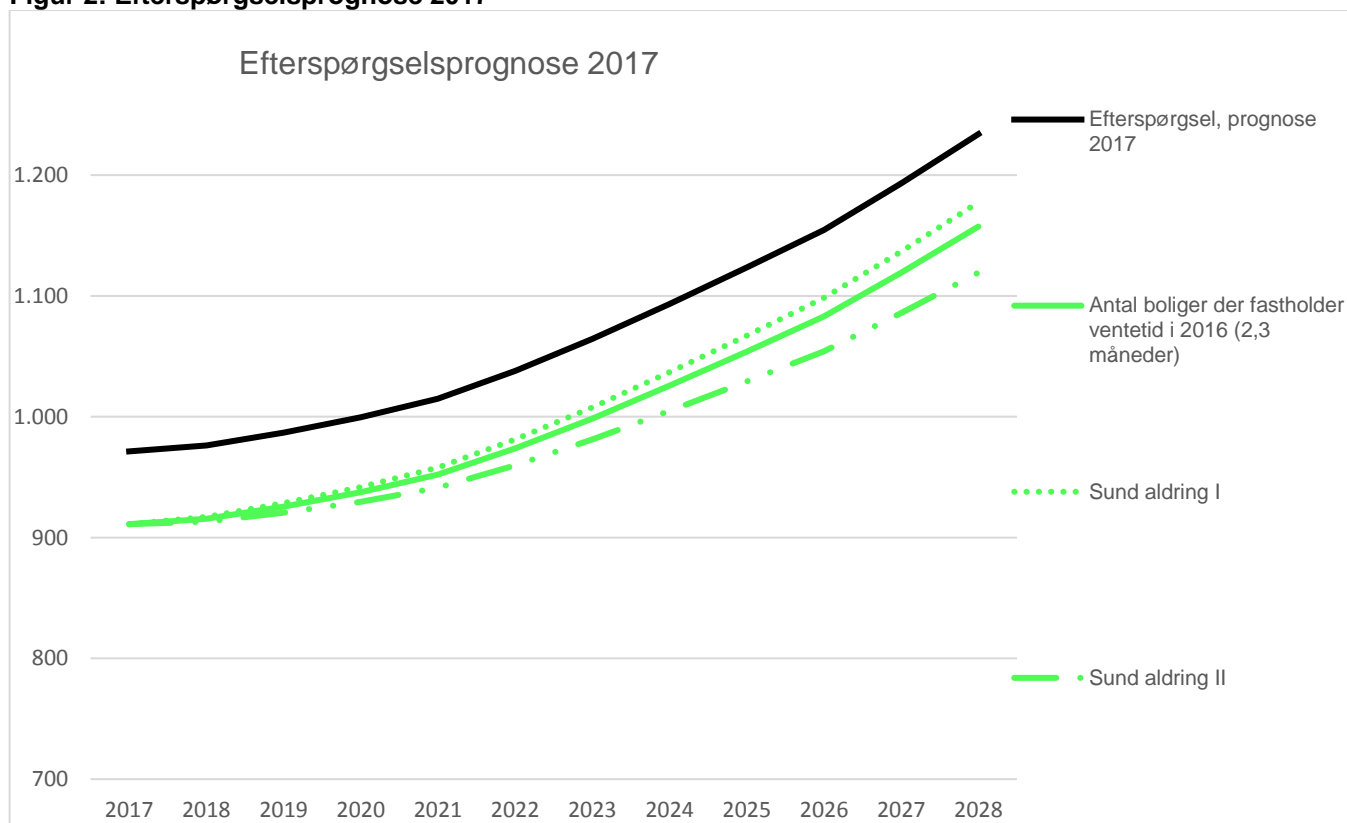
Vedlagt som bilag er et uddybende notat, der redegør for udviklingen i befolkningsprognosen og kommunens efterspørgselsmønstre, herunder koblingen til sund aldring. Notatet viser, hvordan sund aldring i et vist omfang allerede er indarbejdet i befolkningsprognosen og efterspørgselsfrekvenser. Derudover gives der konkrete eksempler på supplerende måder, hvorpå sund aldring kan indarbejdes og tydeliggøres.

Nedenstående prognoser baserer sig på den hidtidige fremskrivningsmodel ift. befolkningsudviklingen, mens to forhold omkring sund aldring er trukket frem for at illustrere forskellige forhold omkring denne udvikling. Fremskrivningen illustrerer således den usikkerhed, der knytter sig til enhver fremskrivning og herunder i særlig grad til sund aldring.

Efterspørgselsprognosen og efterspørgselsfrekvenserne er angivet nedenfor som kurver.

- Den øverste **fuldt optrukne sorte kurve** viser det samlede gennemsnitlige årlige behov for plejeboliger efter prognosen for 2017.
- Den fuldt optrukne midterste **grønne kurve** viser antallet af plejeboliger der kræves for at fastholde den nuværende faktiske gennemsnitlige ventetid i 2016 på 2,3 måneder som beregningsforudsætning.
- Den **prikkede grønne kurve** viser antallet af plejeboliger, der fastholder ovennævnte ventetid på 2,3 måneder, hvor sund aldring får den gennemsnitlige levetid i plejeboligerne til at stige (kaldes "sund aldring I").
- Den **nederste stiplede grønne kurve** viser antallet af plejeboliger, der fastholder ovennævnte ventetid på 2,3 måneder, hvor sund aldring betyder senere indflytning i plejebolig (kaldes "sund aldring II")

Figur 2: Efterspørgselsprognose 2017



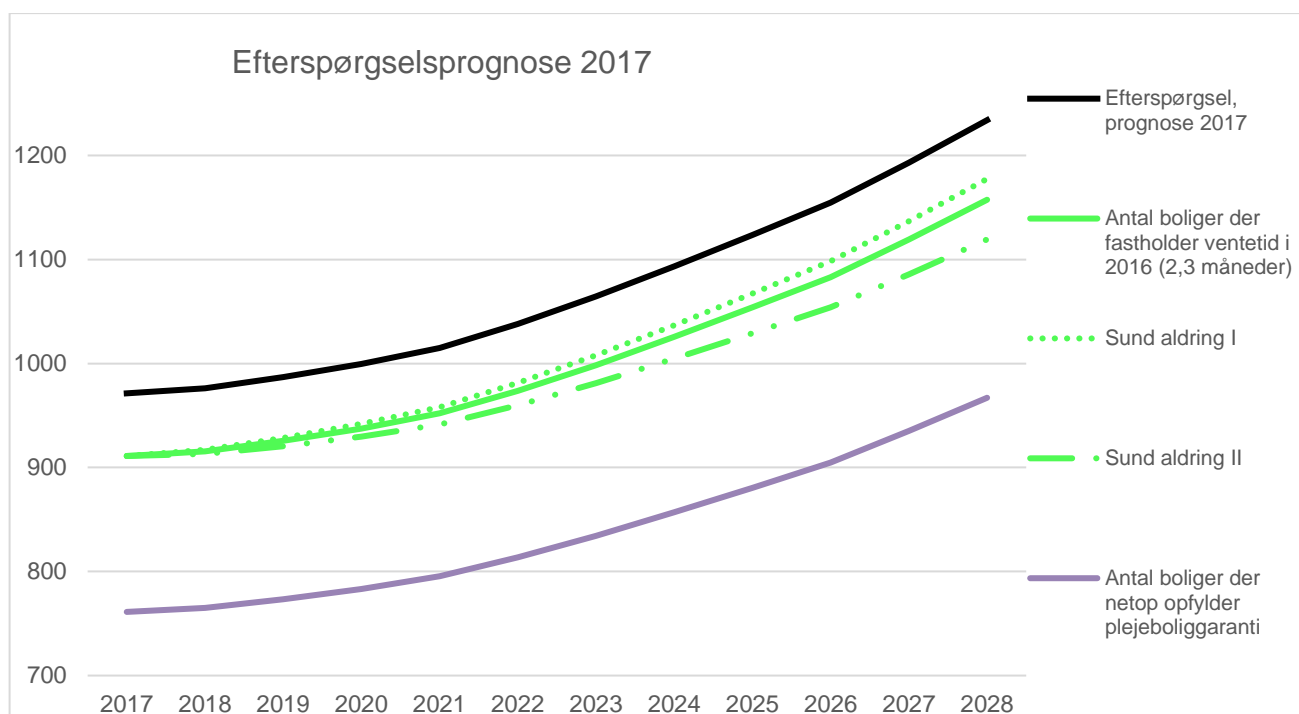
Figur 2 viser tydeligt, at der er et stigende behov for plejeboliger frem mod 2028, også selvom man regulerer for forskellige grader af sund aldring. Da det ikke vides i hvilken grad sund aldring vil slå igennem de kommende år, vil der være en vis usikkerhed forbundet med prognosen for det fremtidige plejeboligbehov. Denne usikkerhed er illustreret ved to supplerende beregninger for sund aldring ("sund aldring I" og "sund aldring II"), der har modsatrettet effekt.

Prognoserne forholder sig ikke til eksempelvis demens, ligesom der ikke er foretaget en analyse på diagnoseniveau. Sund aldring vurderes således ikke at have samme positive effekt ift. at reducere borgernes behov for omfattende pleje og omsorg. Figuren viser, at det efter ca. 2025 er usikkert, hvor mange boliger der skal bygges, hvis man bare skal fastholde den nuværende faktiske gennemsnitlige ventetid i 2016 på 2,3 måneder. Det bemærkes, at den faktiske gennemsnitlige ventetid i 2016 er en teknisk beregning af det antal måneder borgerne i gennemsnit ventede på at få anvist en plejebolig i 2016. Kurven genberegnes hvert år, og tallet er i sig selv ikke udtryk for et politisk fastsat serviceniveau eller fagligt pejlemærke. I Ældrepolitikken og som fagligt udgangspunkt forudsættes og arbejdes efter, at når borgeren efter en faglig visitationsproces har behov for en plejebolig skal dette behov imødekommes hurtigst muligt.

Der er således også i et fremadrettet perspektiv fortsat behov for nærmere afdækning af forhold omkring sund aldring, fx betydning for efterspørgsel, sammenhæng med demens og betydning for særlige udsatte målgrupper mv.

ServiceLOVEN tager udgangspunkt i den enkelte borgers behov for en plejebolig, hvor der skal stilles en plejebolig til rådighed når borgeren er visiteret til en plejebolig. Som et supplement hertil er kommunerne forpligtet til at tilbyde borgere uden specifikke ønsker til plejecenter (hvilket udgør en faldende andel af borgerne, i dag cirka 15 %) en plejebolig indenfor 2 måneder. Figur 3 nedenfor viser en teknisk beregning vedrørende det antal boliger, der netop overholder denne plejeboliggaranti (illustreret ved den nederste fuldt optrukne kurve i lilla). Beregningen forudsætter samtidig en stigende ventetid for de 85 % af borgerne, som har specifikke ønsker. Det bemærkes, at det centrale i serviceLOVEN er hensynet til borgerens behov, og at plejeboliggarantien er underordnet dette forhold.

**Figur 3: Efterspørgselsprognose 2017 med supplerende beregning af plejeboliggaranti**

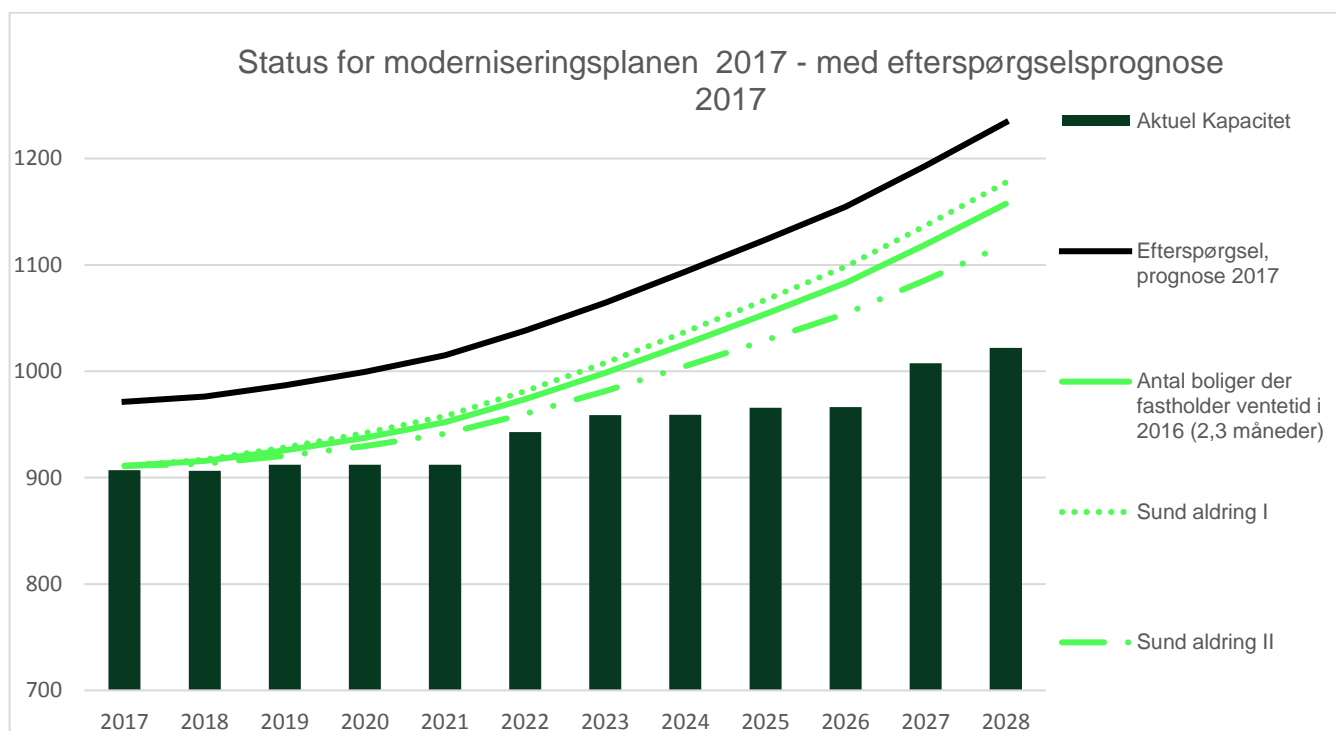


## 5. Opdateret grundscenarie

Grundscenariet viser status for moderniseringsplanen medio 2017 (jf. figur 1) angivet som søjler, samt den reviderede efterspørgsel for 2017 (figur 2) der er angivet som kurver.

- Den øverste **fuldt optrukne sorte kurve** viser det samlede gennemsnitlige årlige behov for plejeboliger efter prognosen for 2017.
- Den fuldt optrukne midterste **grønne kurve** viser antallet af plejeboliger der kræves for at fastholde den nuværende faktiske gennemsnitlige ventetid i 2016 på 2,3 måneder som beregningsforudsætning.
- Den prikkede grønne kurve viser antallet af plejeboliger, der fastholder ovennævnte ventetid på 2,3 måneder, hvor sund aldring får den gennemsnitlige levetid i plejeboligerne til at stige (kaldes "sund aldring I").
- Den nederste stiplede grønne kurve viser antallet af plejeboliger, der fastholder ovennævnte ventetid på 2,3 måneder, hvor sund aldring betyder senere indflytning i plejebolig (kaldes "sund aldring II")

**Figur 4: Status for moderniseringsplanen 2017 – med efterspørgselsprognose 2017**



Grundscenariet viser, at Frederiksberg Kommune allerede fra 2018 og frem står overfor en kapacitetsudfordring, hvor det er svært at imødekomme den stigende efterspørgsel på plejeboliger. Således vil der i 2022 være en efterspørgsel på ca. 1040 boliger svarende til 980 boliger med en ventetid som i dag på 2,3 måneder. Den reelle kapacitet er tilsvarende kun på ca. 940 boliger. Konkret vil dette betyde, at Frederiksberg Kommune får svært ved at leve op til lovgivning og målsætningerne i Ældrepolitikken om, at borgerne i Frederiksberg Kommune skal have hjælp når behovet opstår.



## 6. Modernisering - ny plan for Betaniahjemmet og fremrykning af Søndervang

I det følgende skitseres et nyt scenarie, der både håndterer moderniseringsbehovet, jævnfør forrige afsnit, og sikrer den fornødne kapacitet. Det nye scenarie indeholder en række konkrete løsningsforslag til, hvordan man dels færdiggør moderniseringsplanen og dels håndterer de kommende års kapacitetsudfordringer. Det bemærkes særskilt, at de enkelte løsningsforslag rummer en stor grad af fleksibilitet i forhold til håndtering af den samlede plejeboligkapacitet:

Scenariet rummer følgende konkrete løsningsforslag:

Modernisering:

- Ny plan for Betaniahjemmet
- Fremrykning af moderniseringen af Søndervang.

Kapacitet:

- Tiltag for at imødekomme kapacitetsudfordring frem mod 2022.
- Nyt Betaniahjem udvides med cirka 40 pladser.
- Ny løsning for Søndervang - udvides med cirka 30 pladser.
- Indfasning af nyt plejecenter i 2027/27

Løsningerne tager udgangspunkt i grundforudsætningerne for grundscenariet.

*Betaniahjemmet:*

Betaniahjemmet har indgået en betinget købsaftale med sælger om køb af grund ved Flintholm Station, jævnfør SOU (sag nr. 1, den 16. januar 2017) og Plejeboligforligskredsmøde den 20. februar 2017.

Betaniahjemmet er hidtil forudsat etableret på egen grund med cirka 70 boliger (plus 10 i f.t. det nuværende antal boliger på det eksisterende Betaniahjem).

Den alternative placering på Dirch Passers Alle, som udgør den mest centrale del af Flintholm kvarteret, vil bidrage til at fuldende området, da der i dag står en tom byggegrund. Plejecentret vil med udadvendte funktioner i stueetagen bibringe mere liv og aktivitet i området, ligesom forskønnelse af området med etablering af grønne udearealer også vil skabe et levende udtryk i bydelen.

Sundheds- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget vil i august-møderækken få forelagt et visionspapir, som præsenterer projektet i en byudviklingsmæssig kontekst. Den nærmere konkrete beslutning om Betaniahjemmet mht. endelig kapacitet, anlægsøkonomi, afledt drift/indfasning og andre forhold forventes at skulle træffes primo 2018.

*Fremrykning af moderniseringen af Søndervang:*

Moderniseringen af Søndervang Plejehjem kan fremrykkes med 2 år til færdiggørelse i 2025, da den nye løsning for Betaniahjemmet i givet fald kan bygges uden brug af Nimbus som buffer.

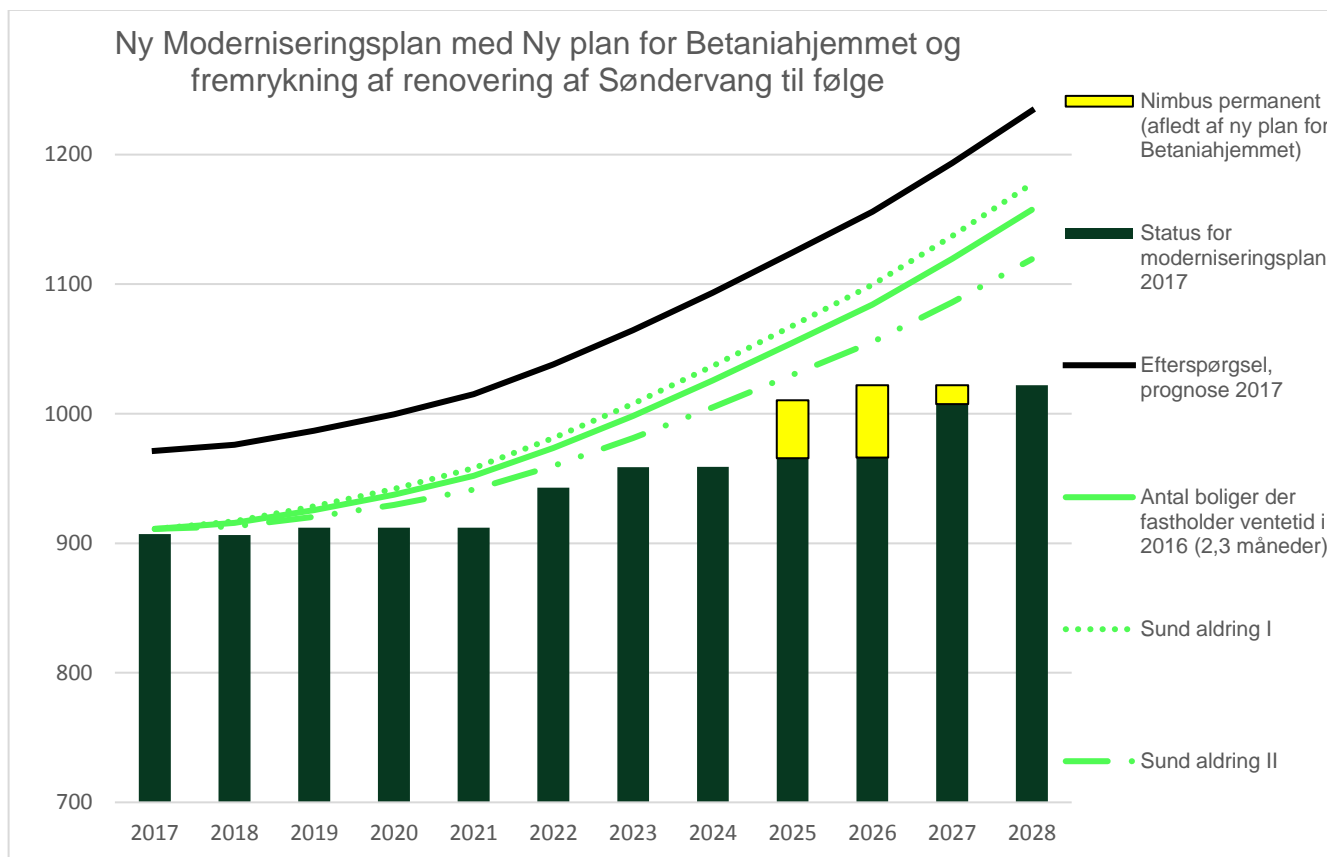
Nærmere beslutning af dette alternativ vil følge ifm. forelæggelse af de alternative forslag vedr. Betaniahjemmet primo 2018.

*Nimbus frigøres som permanent plejecenter i 24/2025:*

Nimbus frigøres dermed – hvis Betaniahjemmet bygges på ny grund - som permanent plejecenter allerede i 24/2025, og markerer dermed afslutningen på kommunens moderniseringsprojekt.

Nedenstående figur viser den nye kapacitet som følge af at Nimbus frigives tidligere. I figuren er også indeholdt moderniserede plejeboliger i Betaniahjemmet og Søndervang uden ekstra/ny kapacitet.

**Figur 5: Ny moderniseringsplan med ny plan for Betaniahjemmet og deraf følgende fremrykning af Søndervang**



*Yderligere perspektiv:*

Der er mulighed for en yderligere fremrykning af moderniseringen af Søndervang, hvis der findes et supplerende grundareal. Dermed kan Søndervang moderniseres uden behov for bufferkapacitet. Herved vil Nimbus blive frigjort i 2022/23 samtidig med moderniseringen af Ingeborggården og dermed yderligere fremrykke afslutningen af moderniseringen af kommunens utidssvarende plejehjem. Der forestår en afklaring om forudsætninger for dette. Det forudsættes at supplerende grundareal kan anvendes til nybyggeri af plejecenter, mens Søndervangs nuværende plejeboliger fastholdes i drift. Ved færdiggørelse af nybyggeri kan disse boliger så fraflyttes (og anvendes til andre formål eller ny kapacitet, jævnfør næste afsnit). Dette yderligere perspektiv er ikke vist i figurerne.

Dette samlede løsnings scenarie markerer afslutningen på Frederiksberg Kommunes ambitiøse moderniseringsprojekt med henblik på udfasning af utidssvarende plejehjem. Det fremgår imidlertid med al tydelighed, at der er en kapacitetsudfordring allerede fra 2018 og frem, hvilket foreslås imødekommet med en række løsningsforslag i masterplanens kapacitetsspor (jf. afsnit 7 nedenfor).

## 7. Kapacitet – sikring af fremtidig kapacitet

Som illustreret ovenfor i afsnit 6 har Frederiksberg Kommune en kapacitetsudfordring fra 2018 og frem, hvilket har betydning for den fremadrettede planlægning af plejeboligkapaciteten. Plejeboligbehovet i Frederiksberg Kommune forventes derefter også at vokse markant frem mod 2028, hvilket stiller krav til nye løsninger.

### Tiltag for at imødekomme kapacitetsudfordring frem mod 2022:

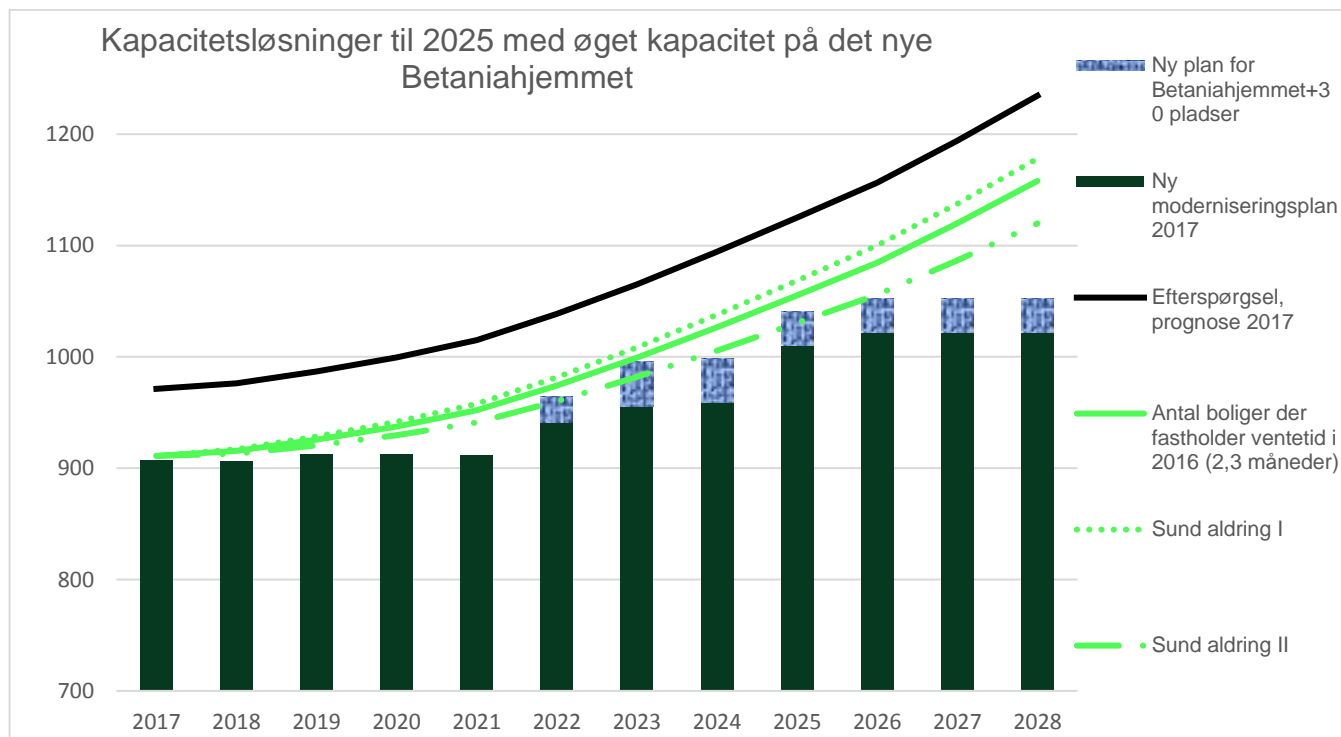
Masterplanen viser, at der er en kapacitetsudfordring i årene frem mod 2022. Dette skyldes flere faktorer, herunder forsinkelsen af Ingeborggården, ligesom etableringen af et nyt plejecenter på Betty Nansens Allé først forventes at kunne ske primo 2022. Udfordringen foreslås imødekommet ved flere tiltag, herunder køb af plejeboligpladser i andre kommuner og udnyttelse af eventuel overskydende plejeboligkapacitet i andre kommuner. Derudover undersøges mulighederne for at optimere plejeboligkapaciteten ved at etablere flere plejeboliger på kommunens eksisterende plejecentre. Forvaltningen vil udarbejde en analyse med henblik på at afdække mulighederne frem mod revideringen af masterplanen i 2018.

### Nyt Betaniahjemmet udvides med cirka 40 pladser:

Såfremt Betaniahjemmet etableres på en ny grund i Flintholm vil der være gode muligheder for at udvide den nuværende kapacitet i en fleksibel løsning med mulighed for tilpasning. Det Ny Betaniahjemmet kan etableres med ca. 100 plejeboliger, hvilket i givet fald vil være en udvidelse af den nuværende kapacitet med ca. 40 pladser (dog plus cirka 30 pladser i f.t. ombygning på egen grund i nuværende Masterplan). Betaniahjemmet kan ifølge den foreløbige tidsplan være klar til indflytning primo 2022. Den ny løsning for Betaniahjemmet kan bygges uden brug af buffer.

Sundheds- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget vil i august-møderækken få forelagt et visionspapir, som præsenterer projektet i en byudviklingsmæssig kontekst. De nærmere konkrete beslutninger om Betaniahjemmet mht. endelig kapacitet, anlægsøkonomi, afledt drift/indfasning og andre forhold forventes at skulle træffes primo 2018. Heri indgår også en yderligere vurdering ift. sund aldring.

**Figur 6: Kapacitetsløsninger til 2025 med øget kapacitet på det nye Betaniahjem**



### Ny løsning for Søndervang – udvidelse med 30 pladser.

Moderniseringen af Søndervang kan udvides ved at udnytte supplerende grundareal, hvilket giver mulighed for at øge kapaciteten med f.eks. 30 pladser. Dette giver mulighed for at Søndervang moderniseres uden brug af buffer. Også dette løsnings tiltag er fleksibelt og medvirker til at løse kapacitetsudfordringen frem mod 2027.

Nærmere beslutningsoplæg omkring dette forventes fremlagt i 2018/2019.

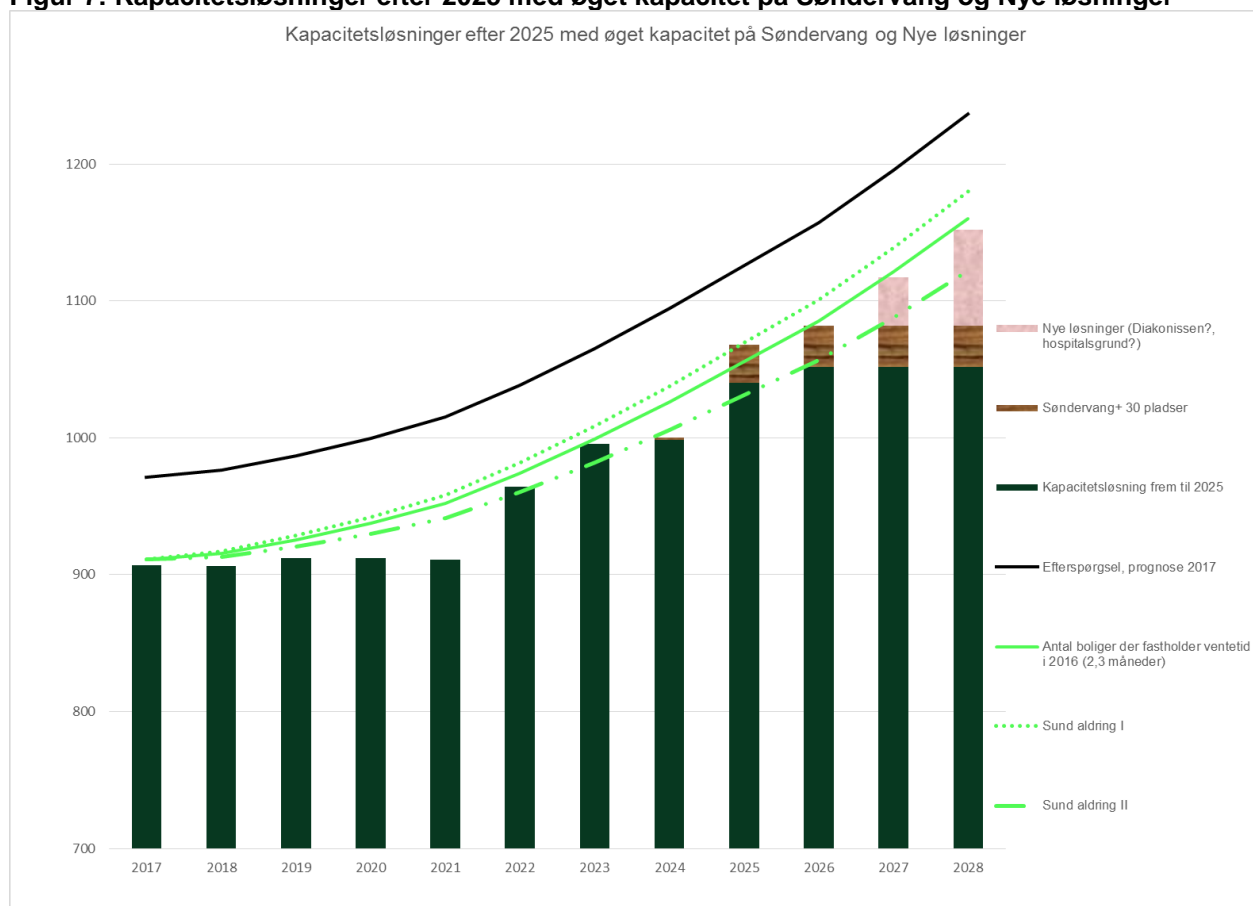
### Indfasning af nyt plejecenter i 2027/28:

Afslutningsvis i planlægningsperioden kan indføres et nyt plejecenter over 2 år fra 2027-28 i en ny løsning, eksempelvis på hospitalsgrunden eller i forbindelse med Diakonissestiftelsens udviklingsplan. Antallet af pladser bestemmes i forhold til gennemførelsen af planerne for det Ny Betaniahjem og Søndervang og den løbende vurdering af efterspørgsel, jævnfør tidligere beskrivelse.

Ved evt. etablering på hospitalsgrunden kan plejecentret der indgå i udviklingen af området i samspil med andre sundhedsfunktioner (bla. Sundhedscentret og Døgnrehabiliteringsenheden). En placering ifm. Diakonissestiftelsen og mulige udviklingsperspektiver i den sammenhæng kan i givet fald ske, når det passer ind i Diakonissestiftelsens udviklingsplaner.

Der skal træffes nærmere beslutning vedr. disse perspektiver frem mod 2020. I det omfang "sund aldring" mindsker efterspørgslen efter plejeboliger kan realiseringen af disse løsninger udskydes, jævnfør også de forskellige supplerende scenarier for dette. Omvendt, hvis behovet for plejeboliger stiger mere end nuværende prognoser skulle tilsige, så kan disse mulige løsninger fremskyndes.

**Figur 7: Kapacitetsløsninger efter 2025 med øget kapacitet på Søndervang og Nye løsninger**



## 8. Grundlag og forudsætninger

I følgende afsnit beskrives grundlaget og forudsætningerne for masterplanen for plejeboligmodernisering. Masterplanen understøtter som grundlæggende såvel Frederiksbergstrategien som kommunens Ældrepolitik.

Frederiksberg Kommunes Ældrepolitik indeholder de af Kommunalbestyrelsen fastsatte overordnede retningsgivende pejlemærker for plejeområdet i kommunen. Ældrepolitikken tager blandt andet udgangspunkt i, at den enkelte borger skal føle sig tryk, hvor der er særligt fokus på at sikre hjælp når borgerens behov opstår. Frederiksberg Kommune har hér et særligt ansvar i planlægningen af den fremtidige kapacitet at sikre, at borgene kan få tildelt en plejebolig ved behov.

Ældrepolitikken beskriver også, at borgerne skal være aktive og selvhjulpne længst muligt. Fremtidens plejeboligbyggeri skal tage udgangspunkt i Ældrepolitikens formål. Byggeriets struktur og udformning skal understøtte borgernes evner til at orientere sig, ligesom de fysiske rammer skal imødekomme borgernes fysiske funktionsniveau. Fokus skal blandt andet være på "best practice" indenfor tilgængelighed i plejeboliger, herunder en indretning der sikre en effektiv plejecenterdrift samt understøtter gode medarbejderforhold.

Masterplanen for plejeboligmodernisering understøtter Frederiksbergstrategien om, at

- *Vi skaber løsninger sammen*  
Vi går i dialog og indgår partnerskaber med borgere, erhvervsliv, foreninger mv. omkring udviklingen af fremtidens plejeboliger.
- *Vi får mest ud af investeringerne*  
Vi har fokus på den sunde økonomi, samt om det er muligt at skabe merværdi ved at koble forskellige behov og aktiviteter sammen og have blik for, hvordan forskellige investeringer kan understøtte hinanden.
- *Vi arbejder tværgående*  
Vi arbejder tværgående for at sikre sammenhæng mellem behov og indsatser når vi planlægger kommende plejeboligprojekter.
- *Bæredygtige løsninger*  
Vi finder de løsninger, der skaber gode rammer for borgere og medarbejdere og som tilgodeser de økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn i en bæredygtig løsning.

### Generationernes By – byudvikling og plejeboligbyggeri tæt integreret:

Frederiksberg er en by for alle generationer. "Generationernes By" understøtter, at kommunen har fokus på samspillet mellem generationerne. Og er en metode, der sikrer, at vi altid tænker både i bredden og i dybden.

Således er det vigtigt allerede i planlægningen af et byggeri at tænke sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse ind. Ligeledes overvejes det om plejecentrets faciliteter kan bruges af andre end beboerne. Masterplanen skal understøtte målsætningen fra Generationernes By om at sikre:

- Større social sammenhængskraft.
- Færre ensomme borgere.
- Flere borgerinitiativer på tværs af generationer.
- At flere bruger de kommunale institutioner og tilbud – også andre end dem, tilbuddet primært er tiltænkt.

Derfor tænkes der også på tværs af generationerne i forbindelse med de konkrete projekter i masterplanen, der alle målrettet bidrager til byudviklingen af Frederiksberg Kommune.

*Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub:* I projektet integreres Ingeborggårdens modernisering og udvidelse med opførelsen af et nyt klubhus for Frederiksberg Boldklub med henblik på at skabe en bedre sammenhæng i området, bedre p-pladsdækning, ligesom at udnytte synergien mellem de to bygninger – plejeboligerne og klubhuset.

*Nyt plejecenter på Betty Nansens Allé:* Der er på baggrund af en omfattende inddragelsesproces gennemført en indledende bystrategisk analyse, der viser hvordan plejecentret understøtter udviklingen af området omkring Nordens Plads. Der forelægges konkret idéoplæg til politisk behandling august 2017, med henblik på etablering af plejecenter, bedre forbindelsesveje i området, nye attraktive byrum samt fælles aktiviteter i forhold til aktiviteter.

*Nyt Betaniahjem:* Placeringen af det nye Betaniahjem på Dirch Passers Alle, som udgør den mest centrale del af Flintholmkvarteret, vil bidrage til at fuldende området, da der i dag står en tom byggegrund. Plejecentret vil med udadvendte funktioner i stueetagen bibringe mere liv og aktivitet i området, ligesom forskønnelse af området med etablering af grønne udearealer også vil skabe et levende udtryk i bydelen.

*Søndervang:* Muligheden for at anvende et supplerende grundareal. Der forestår en proces med at af-dække muligheden for at bygge til flere målgrupper i sammenhæng med plejecentret i regi af Generationernes By.

#### Læring gennem forskellige samarbejds- og driftsformer:

Frederiksberg Kommune har (jævnfør tabel 1) traditionelt været drevet enten som kommunale eller selvejende institutioner med driftsoverenskomst. Denne kombination af driftsformer har i sig selv medvirket til væsentlig læring på tværs af plejecentre med de erfaringer parterne hver for sig indgår med.

Som led i kommunens udbudsplan er dette fra november 2015 kombineret med to plejecentre (Dronning Anne-Marie Centret og Kong Frederik IX's Hjem), der drives på kontrakt og hvor bygningen ejes af Frederiksberg Kommune. Baggrunden for dette har bl.a. været at udvide antallet af driftsformer med henblik på yderligere læring for plejen af de ældre og driften som helhed.

Frederiksberg Kommune har på baggrund af en markedsdialog indgået et partnerskab med KAB omkring udarbejdelsen af et idéoplæg for et nyt plejecenter, nye byrum og fælles aktiviteter på Betty Nansens Allé. Frederiksberg Kommune ønsker gennem et gensidigt forpligtende partnerskab at prøve nye måder at samarbejde omkring etablering af et plejecentrede partnerskabet, der understøtter en fremtidig effektiv plejecenterdrift, herunder med valgmuligheder i forhold til den fremtidige driftsform.

Kombineringen af forskellige samarbejds- og driftsformer vurderes overordnet at bidrage til muligheder for fleksibilitet og læring.

#### Retningslinjer for indretning af nye plejeboliger (2005):

Det daværende Socialudvalg godkendte i maj 2005 et grundlag for beslutning om størrelse og indretning af de nye plejeboliger. Retningslinjerne danner grundlag for byggeprogram, og udstikker hovedlinjerne for, hvordan kommende plejeboligerne skal indrettes og hvor store de skal være.

Nedenfor er kort gengivet de væsentligste principper, der blev vedtaget af Socialudvalget i 2005.

Emne	Principper
<b>Boligarealer</b>	
Fordeling af areal mellem boligen og fællesarealer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fællesarealerne skal have en betydelig størrelse svarende til arealfordelingen mellem boligareal og fællesareal i nyere plejeboliger. Man er opmærksom på, at etagebebyggelse kræver større fællesareal til trapper og elevator.</li> <li>Boligerne skal have et varierende bruttoetageareal på mellem 65 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup> dog fortrinsvis 65 m<sup>2</sup></li> <li>Der skal lægges vægt på gode lysforhold i såvel boliger som fællesarealer</li> </ul>
Antal værelser i boligen	<ul style="list-style-type: none"> <li>at boligerne principielt skal være 2-rums,</li> <li>at der skal tilstræbes mulighed for en fleksibel rumopdeling efter den enkeltes behov, så soveafdeling kan adskilles. En løsning kan være skabsmoduler på hjul, som kunne fungere som adskillelse.</li> </ul>

Ægteparboliger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Under henvisning til den varierede boligstørrelse indrettes der ikke særlige ægteparboliger.</li> </ul>
Loftslifte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle boliger er forberedt til loftslifte med fuld rumdækning.</li> </ul>
Køkken/køkkenniche i bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køkkenfunktionen i selve boligen minimeres.</li> </ul>
Plads til hjælpemidler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indretning af boligen bør indrettes med hensynstagen til hørehandicappede, f.eks. med teleslyngeanlæg i hele boligkomplekset.</li> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der skal være tilstrækkelig depotplads.</li> </ul>
Altaner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der fra hver etage er adgang til opholdsareal i det fri og at boligerne om muligt forsynes med private altaner/franske altaner.</li> </ul>
Faciliteter for pårørende	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der er særlige faciliteter til pårørende f.eks. i form af legeredskaber eller andre funktioner, som kunne understøtte, at pårørende og disses børn på en mere naturlig måde kunne opholde sig længere hos deres ældre.</li> <li>• Der lægges endvidere vægt på, at der er mulighed for private arrangementer, og at der er cafemulighed</li> </ul>
<b>Servicearealer</b>	
Aktiviteter/træning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der er terapirum/fitnessrum.</li> </ul>
Indretning af festsal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget ønsker, at der er et aktivt rum, der er stort nok til at rumme samtlige beboere, og som kan bruges til café, foredrag film, gudstjenester og andre arrangementer.</li> </ul>
Udendørsarealer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at opholdsarealerne indrettes, så de giver mulighed for oplevelse og intimitet samt sikkerhed i forhold til omgivelserne.</li> </ul>
Indretning af fast arbejdsplads	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at medarbejderne i videst muligt omfang er sammen med beboerne. Omfanget af personalerum skal derfor dimensioneres i overensstemmelse hermed.</li> </ul>
Smart Home-teknologi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der er internetadgang fra alle boliger, men tillægger derudover ikke avanceret brug af teknologi stor vægt.</li> </ul>
Inddragelse af miljø og byøkologi i anlægsarbejdet mv.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på mulighederne for at inddrage miljø og økologi i byggeriet.</li> </ul>

Efterfølgende har Sundheds- og Omsorgsudvalget besluttet, at der i ombygningen af Betaniahjemmet kan fraviges fra retningslinjerne for indretning af plejeboliger (SOU 14.09.15, sag nr. 98), samt at der i fremtidige ombygninger gerne må arbejdes med en forskelligartethed i plejeboligmassen med hensyn til boligstørrelse, rumantal mv. og dermed opnå et øget spænd i husleje i de forskellige plejecentre.

#### Effektiv drift af fremtidens plejecentre:

Indretningen og dimensioneringen af plejecentre skal balancere mellem at skabe rammer for det personlige hjem og rammer omkring en arbejdsplads, hvor der er fokus på et godt arbejdsmiljø og effektiv drift. Plejecentre med 100-120 pladser giver en række driftsmæssige fordele, herunder mulighed for effektive

arbejdsgange og processer. Der er grundlag for at skabe et robust og fagligt miljø og understøtte faglig udvikling.

Det er muligt gennem design og indretning af boliger og fællesarealer at undgå at plejecentre af denne størrelse får præg af institution, og primært fremstår som hjem og bolig. Oplevelsen af at være i en privat bolig med plads til at deltage i selvvalgte sociale fællesskaber fremmes gennem indretning af mindre boliggrupper med tilhørende fælles- og ser vicearealer, herunder for eksempel mindre siddegrupper og nicher. I moderniseringsarbejdet er der bl.a. fokus på at skabe gode køkken- og spisefaciliteter, som giver mulighed for at inddrage beboerne i mad- og måltidsaktiviteter samt at sluttilberedningen af maden foregår tæt på beboerne.

Spisesituationen er en vigtig markør for hjemlighed og borgerens mulighed for at invitere familie og pårørende til spisning kan understøttes gennem indretning af mindre spisemiljøer omkring afdelingskøkkener. Det vil samtidig give mulighed for, at afdelingskøkkenerne danner rammen om borgernes deltagelse i tilberedelsen af måltider, bagning mv.

#### Indretning med velfærdsteknologi:

Mange af velfærdsteknologierne er de samme til borgere i eget hjem og til beboerne på plejecentrene, hvilket er vigtigt, da teknologierne dermed i højere grad kan være velkendte og lettere at tage i brug, når borgerne flytter i plejebolig. Da beboernes behov typisk er meget forskellige, er det vigtigt at tænke i fleksible løsninger til fremtidens plejeboliger. For at sikre denne fleksibilitet bør velfærdsteknologiske løsninger tænkes ind fra starten, når en plejebolig skal moderniseres eller opføres, eksempelvis bør det sikres, at forudsætningerne for at etablere forskellige velfærdsteknologiske løsninger er til stede fra starten. Det kan være ved at sikre, at der etableres skinnesystemer til loftlifte og elstik på badeværelset til tilkobling af vasketørretoiletter i samtlige boliger. Flexibiliteten i boligerne er også vigtig, fordi beboernes behov og funktionsniveau er forskellige, og dermed kan det variere, hvilke løsninger, der er (mest) relevante for den enkelte i forhold til at blive selvhjulpne, opnå mest mulig kontrol over dagliglivet, skabe tryghed mm.

I indretningen af fremtidens plejeboliger er det også vigtigt at have fokus på, hvordan velfærdsteknologiske løsninger kan understøtte og optimere arbejdsgangene for medarbejderne, så der er mest mulig tid til omsorg og pleje af beboerne. Af relevante løsninger kan være digitale planlægningsværktøjer, eksempelvis elektroniske tavler, der kan hjælpe medarbejderne til at strukturere opgaverne og sikre overblik på tværs af vagtskift mm. Sensorer i vasketøjet, så det sorteres automatisk. Bevægelsessensorer, som kan varsle medarbejderne, hvis en beboer har forladt sin bolig på et usædvanligt tidspunkt, for eksempel om natten.

#### LEAN og rationelle arbejdsgange:

Tilrettelæggelse af rationelle arbejdsgange med baggrund i metoder som for eksempel LEAN kan mindske spild og frigøre tid til de aktiviteter, der giver direkte værdi for beboerne på plejecentrene. På Akaciegården arbejdes fortløbende med at optimere arbejdsgange, og erfaringerne viser, at der potentiale for at analysere hvordan det daglige arbejde foregår. Ved moderniseringen af Akaciegården er der tænkt rationelle arbejdsgange ved udformningen af ombygningen. Anvendelse af LEAN og lignende metoder vil finde yderligere udbredelse i plejesektoren i fremtiden, herunder i forbindelse med indretning af plejecentre.