

# **REFERAT Ældre- og Omsorgsudvalget 2022-25 d. 10-06-2024**

**Mødedato** Mandag d. 10. juni 2024 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse 2

# Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Nye plejeboligprojekter.....	4
Plejeboligmasterplan 2024.....	9

## **Punkt 35: Lukket**

03.00.00-G01-9-24

# Punkt 36: Nye plejeboligprojekter

27.42.00-P00-3-23

## Resume

Med plejeboligmasterplanen 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen, at der som erstatning for etablering af et Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden i 2029 i stedet planlægges efter etablering af den nødvendige plejeboligkapacitet ved en kombination af nye plejeboliger på a) Emil Christian Hansens Vej/ Nyelandsvej (det eksisterende Søndervang), b) en udvidelse af Østervang samt c) plejeboliger i Bygning 10 på Hospitalsgrunden.

Med denne sag afdækkes muligheder for at etablere den nødvendige plejeboligkapacitet på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej og ved at udvide det eksisterende Østervang Plejecenter. Der præsenteres to modeller for etablering af ca. 140 plejeboliger, med særligt fokus på tilvejebringelsen af den nødvendige kapacitet i 2030.

Ældre- og Omsorgsudvalget forelægges den 10. juni 2024 tillige udkast til plejeboligmasterplanen 2024. Begge modeller for tilvejebringelse af 140 plejeboliger vises i plejeboligmasterplanens løsningsforslag med både uændrede visitationskriterier og ændrede visitationskriterier (såfremt effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 vedtages ved Budget 25).

Sweco har bistået Frederiksberg Kommune med en vurdering af de to modeller, herunder en afdækning af de afledte anlægsomkostninger, samt konsekvens for CO2 ved henholdsvis nybyg, renovering og transformation. Frederiksberg Kommune har ønsket fra start at få et retvisende billede af omkostningerne forbundet med de kommende byggeprojekter for derigennem at skabe en større budgetsikkerhed i kommunens samlede anlægsplanlægning.

Byggebranchen har oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. På baggrund af en foreløbig beregning af anlægsøkonomien i de beskrevne plejeboligprojekter i denne sag vurderes det en udfordring i plejeboligmasterplanregi samlet set at etablere 254 plejeboliger frem mod 2034 (med de nuværende visitationskriterier) indenfor masterplanens økonomiske ramme. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt.

Der træffes ikke endelig beslutning om opførelse af nye plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej eller valg af enten 140 eller 90 plejeboliger. For at sikre fremdrift i i tilvejebringelsen af den nødvendige kapacitet i 2030 anbefales det derfor, at der med denne sag igangsættes et rådgiverudbud med henblik på mulighed for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej. Endelige beslutning om et nyt plejecenter samt, hvorvidt der skal etableres 90 eller 140 plejeboliger, vil blive forelagt senere. Der skal alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave.

Det bemærkes, at det i plejeboligmasterplanen anbefales, at forvaltningen sideløbende med en kvalificering af nærværende plejeboligprojekter tillige afdækker om der er supplerende alternative projekter til de eksisterende for tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet med henblik på en endelig politisk stillingtagen ved behandlingen af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken og Budget 25. Herunder afsøges mulighed for at levetidsforlænge de nuværende plejeboliger på Søndervang.

## Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller

1. at processen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024, herunder det videre arbejde med en kvalificering af anlægsøkonomien i de beskrevne to modeller 1 og 2 for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet med henblik på en forelæggelse af et konkret forslag til valg af løsningsscenario og model i plejeboligmasterplanen i augustmøderækken tages til efterretning,
2. at udbuds- og entrepriseform for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej godkendes,
3. at der gives anlægsbevilling på 0,653 mio.kr. på servicedelen samt 1,8 mio. kr på boligdelen i 2024 til igangsætning af rådgivningsydelser, der sikrer mulighed for etablering af 90 eller 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej i 2030 samt til afdækning af alternative løsningsscenarier, herunder mulighed for levetidsforlængelse af Søndervang. Bevillingen finansieres ved de afsatte rådighedsbeløb på projektet i 2024 og
4. at tidsplanen tages til efterretning.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller

1. at processen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024, herunder det videre arbejde med en kvalificering af anlægsøkonomien i de beskrevne to modeller 1 og 2 for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet med henblik på en forelæggelse af et konkret forslag til valg af løsningsscenarie og model i plejeboligmasterplanen i augustmøderækken tages til efterretning,
2. at udbuds- og entrepriseform for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej godkendes,
3. at der gives anlægsbevilling på 0,653 mio.kr. på servicedelen samt 1,8 mio. kr på boligdelen i 2024 til igangsætning af rådgivningsydelser, der sikrer mulighed for etablering af 90 eller 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej i 2030 samt til afdækning af alternative løsningsscenarier, herunder mulighed for levetidsforlængelse af Søndervang. Bevillingen finansieres ved de afsatte rådighedsbeløb på projektet i 2024 og
4. at tidsplanen tages til efterretning.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager sagen til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Med plejeboligmasterplanen 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen, at der som erstatning for etablering af et Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden i 2029 i stedet planlægges efter etablering af den nødvendige plejeboligkapacitet ved en kombination af at opføre plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej samt ved at udvide det eksisterende Østervang Plejecenter.

Med denne sag præsenteres to modeller, der hver især tilvejebringer den nødvendige plejeboligkapacitet på ca. 140 plejeboliger i 2030.

Sweco har bistået Frederiksberg Kommune med en vurdering af mulighederne for at etablere det ønskede antal plejeboliger, herunder en afdækning af anlægsomkostningerne samt konsekvens for CO2 ved henholdsvis nybyg, renovering og transformation. Der er gennemført tekniske forundersøgelser og udarbejdet volumenstudier, der skal afdække omkostninger og rummelige muligheder med henblik på at opføre de ca. 140 plejeboliger.

Hidtil er tilsvarende plejeboligprojekter indledningsvist alene blevet budgetlagt ud fra en nøgletalsberegning (støttebeløbet), hvor der efterfølgende er søgt og tildelt tillægsbevillinger. Erfaringsmæssigt har tilsvarende projekter ikke kunne holde sig indenfor den almene ramme, men er blevet ca. 30 % dyrere end den indledende nøgletalsberegning efterhånden som projekterne er blevet konkretiseret. I modsætning til denne hidtidige budgetpraksis, ønsker Frederiksberg Kommune fra start at få et mere retvisende billede af de kommende plejeboligprojekters anlægsøkonomi, for derigennem at opnå en større budgetsikkerhed og for at sikre, at kommende plejeboligprojekter i videst mulige omfang kan holdes indenfor plejeboligmasterplanens samlede økonomiske ramme.

Sideløbende med denne sag forelægges plejeboligmasterplanen 2024 for ældre- og omsorgsudvalget den 10. juni 2024. Begge modeller for tilvejebringelse af 140 plejeboliger vises i plejeboligmasterplanens løsningsforslag med både uændrede visitationskriterier og ændrede visitationskriterier (såfremt effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 vedtages ved Budget 25). Det fremgår af plejeboligmasterplanen, at der med uændrede visitationskriterier samlet skal etableres henholdsvis 254 plejeboliger frem mod 2034, og med nye visitationskriterier (såfremt ÆOU01 vedtages ved Budget 25) skal der etableres 194 plejeboliger frem mod 2034. Plejeboligmasterplanen viser, at Frederiksberg Kommune har en væsentlig kapacitetsudfordring i 2029 og 2030.

### Nye plejeboligprojekter

På baggrund af Sweco's forundersøgelser er der udarbejdet to modeller for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet.

1. Model 1 – etablering af 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej.
2. Model 2 – etablering af 90 plejeboliger på Nyelandsvej og 50 plejeboliger på Østervang.

Fælles for de to modeller er, at der skal etableres enten 90 eller 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej.

### *Nyt plejecenter på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej (det eksisterende Søndervang)*

Det eksisterende Søndervang Plejehjem er i dag fordelt på to matrikler og består af en selvejende bygning (Nyelandsvej) og en kommunalt ejet bygning (Emil Christian Hansens Vej).

På baggrund af en vurdering af de nuværende bygninger i forhold til bæredygtighed, økonomi og fysisk egnethed, vurderer Sweco, at de nuværende bygninger på Emil Christian Hansens Vej og Nylandsvej, hverken kan renoveres eller transformeres til tidssvarende plejeboliger. Studierne viser, at der med baggrund i funktionalitet, bæredygtighed og økonomi, er to muligheder, hvor nybyggeri af plejeboligerne i begge modeller vurderes at kunne ibrugtages medio 2030.

- a) Der opføres ca. 140 nye tidssvarende plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og Nylandsvej. De to eksisterende bygninger nedrives og der bygges et rationelt, tidssvarende, bæredygtigt og driftseffektivt plejecenter med gode udeopholdsarealer, der kan etableres i sammenhæng med udeopholdsarealer på Ny Søndervang. Plejecentret vil have en optimal planløsning med ca. 30 boliger per etage.
- b) Den eksisterende bygning på Nylandsvej samt en lille del af den kommunale bygning på Emil Christian Hansens Vej nedrives og der opføres 90 tidssvarende plejeboliger med ca. 19 boliger per etage. Byggeriet kompliceres af, at der skal medregnes en række udgifter til stabilisering og reetablering af den kommunale bygning når bygningen på Nylandsvej nedrives (da de to bygninger er forbundne i dag). Dertil er det nødvendigt at etablere tagterrasser, da det ikke er muligt at etablere alle udeopholds-arealer til beboerne på terræn.

Den kommunalt ejede bygning på Emil Christian Hansens Vej bevares og renoveres til et andet formål.

Det skal særskilt fremhæves, at forundersøgelser har vist, at den eksisterende bygning på Nylandsvej ikke har en bygningsstandard som det vil være bæredygtigt, hverken at renovere eller transformere til en anden anvendelse. Bygning såvel som tekniske anlæg vurderes udtjente. Tidligere undersøgelser af bygningen når til samme konklusion.

#### *Særligt om bæredygtighed og Emil Christian Hansens Vej/Nylandsvej*

Der skelnes mellem renovering, transformation og nybyg, der har forskelligt aftryk ift. bæredygtighed:

- Renovering - Reparation, udskiftning eller forbedring af eksisterende bygningsdel.
- Transformation - Omdannelse, tilføjelse eller ændring af bygning eller bygningsdel
- Nybyg – der bygges helt nyt.

Det vurderes, at det ud fra et CO2 perspektiv teoretisk er mere fordelagtigt at bevare den kommunalt ejede bygning på Emil Christian Hansens Vej end at nedrive den og bygge nyt. Dette er dog under forudsætning af, at bygningen alene renoveres. Det har dermed en betydning for den fremadrettede anvendelse af bygningen, hvis den alene skal renoveres ud fra et bæredygtighedshensyn.

Forundersøgelserne viser ydermere, at en transformation af den kommunalt ejede bygning er betinget af, at der gennemføres en række nødvendige ændringer, hvorved miljøbelastningen over 50 år næsten vil svare til nybyggeri. Dertil vurderes det ikke, at en ombygning kan opnå optimale tidssvarende forhold for eksempelvis optimale plejecenterfunktioner og drift.

Såfremt, der etableres 140 nye plejeboliger ved at rive begge de eksisterende bygninger ned på Emil Christian Hansens Vej og Nylandsvej kan der bygges nyt inden for de fastsatte rammer for miljøbelastning indenfor de nye CO2-krav i bygningsreglementet.

#### **Udvidelse af Østervang**

Der er flere muligheder for en udvidelse af Østervang, og udvidelsen kan gennemføres etapevis, hvilket giver en fleksibilitet i forhold til planlægningen af kommunens plejeboligkapacitet.

- c) Det er en forudsætning for at tilbygge på det eksisterende Østervang Plejehjem, at det ikke i væsentlig grad forringer bygningens og udearealernes eksisterende kvaliteter. Studierne viser, at der ud fra disse kriterier kan tilbygges ca. 50 nye plejeboliger på Østervang. Der forventes at blive stillet skærpede krav til arkitekturen, da der bygges til en eksisterende bygning.
- d) Udover tilbygning kan der tilføres ca. 17 nye plejeboliger ved en ombygning og omdisponering af eksisterende lokaler. Lokalerne etableres i den bygning, der huser neuro-rehabiliteringsenheden. Ved etablering af de 17

plejeboliger skal brandstrategien for hele bygningen opdateres, hvor alle boliger som konsekvens skal sprinkles med deraf følgende bore- og rørarbejde i alle boliger, hvilket dels er en væsentlig byggegenese ligesom, der er tale om en betragtelig merværdi.

Udvidelsen af Østervang indeholder både fordele og ulemper. Samlet set vil en ombygning af plejecentret optimere den eksisterende planløsning med en sammenhængende bygningsstruktur uden blinde ender. Østervang anses dog i dag for at være et velfungerende plejecenter, og der har ikke været meldinger om, at de blinde ender har givet udfordringer. Byggeriet kan ibrugtages allerede i januar 2029 da byggeriet kan gennemføres med en anden udbuds- og entrepriseform end plejeboligerne på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej.

Østervang vil opleve væsentlige gener som følge af byggeriet da tilbygningen vil foregå flere centrale steder i huset (i modsætning til Ingeborggården, hvor man rev den ene halvdel af bygningen ned).

Fælles for om- og tilbygning er, at de forudsætter brug af buffer-kapacitet, da et antal boliger ikke kan bebos under byggeriet. Såfremt byggeriet først påbegyndes i 2027 vil psykiatrisnittet i Bygning 10 på Hospitalsgrunden kunne anvendes som midlertidig fleksibel kapacitet, hvor de forudsættes at drives i samarbejde med FKD (men ikke egentlige plejeboliger). Der skal derfor påregnes en nedgang i plejeboligkapaciteten under ombygningen. Der er et væsentligt opmærksomhedspunkt i forhold til, hvordan driften af dagcentret, den udadvendte café og neuro-rehabiliteringsenheden kan opretholdes under byggeriet, og om der er behov for genhusning af funktionerne (eventuelt andet sted på Østervang hvis muligt).

Det bemærkes, at Østervang efter en ombygning får et stort driftsmæssigt volumen, hvor der kan være behov for at tilføre flere driftsmidler (ledelsesressourcer) i og med Østervang udover selve plejedriften også består af et dagcenter, en udadvendt café og kommunens neuro-rehabiliterings – og træningsenhed.

#### *Særligt om bæredygtighed og udvidelse af Østervang*

Det vurderes, at det vil være mindre miljøbelastende at tilbygge/ombygge det eksisterende Østervang Plejecenter end, at bygge nyt et andet sted.

#### **Forvaltningens anbefaling og sammenhæng med kapacitetsbehov i plejeboligmasterplan**

En beslutning om valg af model afventer genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 og vedtagelsen af Budget 25. Der skal ikke træffes en beslutning om ombygning eller om valg af model med denne udvalgssag. Plejeboligmasterplanen viser, at der skal opføres enten 140 eller 90 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej uanset valg af løsningsscenario.

For at sikre fremdrift i projektet med henblik på at imødekomme kapacitetsudfordringen i 2030 anbefales det derfor, at der med denne sag alene igangsættes et rådgiverudbud med henblik mulighed for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej og at der derfor frigives anlægsmidler hertil. Der skal på baggrund af nærværende politiske behandling alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave. Endelige beslutning om projektet, samt beslutningen om, hvorvidt der skal etableres 90 eller 140 plejeboliger kan afvente en senere politisk stillingtagen ifm. vedtagelsen af Budget 25. Såfremt igangsætning af et rådgiverudbud skal afvente vedtagelsen af Budget 25 vurderes det, at byggeprojektet vil blive forsinket i en grad, der yderligere vil forværre kapacitetsudfordringen i 2030.

Det bemærkes, at det i plejeboligmasterplanen anbefales, at forvaltningen sideløbende med en kvalificering af nærværende plejeboligprojekter tillige afdækker alternative projekter for tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet, herunder en mulig levetidsforlængelse de nuværende plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og Nyelandsvej .

#### **Udbuds- og entrepriseform**

##### *Plejecenter på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej*

Uanset om der etableres 140 eller 90 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej anbefales samme udbuds- og entrepriseform. Projektet udbydes i arkitektkonkurrence. Frederiksberg Kommune indgår herefter kontrakt med den vindende rådgivergruppe som Totalrådgiver. Denne udarbejder dispositionsforslag og byggeprogram til udbud i Totalentreprisekonkurrence (TE-konkurrence). Med denne strategi sikrer Frederiksberg Kommune en skærpet kontrol og indflydelse på projektet, hvor TE-konkurrencen udbydes på baggrund af et ensartet og præcist grundlag med det formål at minimere uklarhed og deraf følgende uforudsete udgifter. Udbuds- og entrepriseformen anbefales for at understøtte fokus på budgetsikkerhed, samt for at sikre indflydelse på udformningen af projektet.

Der skal på baggrund af denne udvalgssag alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave.

## **Økonomi**

Byggebranchen oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. De seneste fem år har der været prisstigninger svarende til ca. 20 %, hvor maksimumbeløbet (støttebeløbet) kun er steget ca. 15 %.

Udover prisstigninger udfordres projektøkonomien også af nogle projektspecifikke udfordringer. Kommunalbestyrelsen blev med plejeboligmasterplanen 2023 orienteret om, at erstatningsprojekterne for et plejecenter på Hospitalsgrunden kunne have mérudgifter, blandt andet i forhold til nedrivning, udgifter ved at om/tilbygge en eksisterende bygning samt udgifter til ændret brandstrategi, nye udeopholdsarealer mv.

Erfaringsmæssigt har tilsvarende plejeboligprojekter i Frederiksberg Kommune ikke kunne holde sig indenfor det almene støttebeløb, men er blevet ca. 30 % dyrere end den indledende nøgletalsberegning efterhånden som projekterne er blevet konkretiseret.

På baggrund af en foreløbig beregning af anlægsøkonomien i de beskrevne plejeboligprojekter i denne sag vurderes det en udfordring i plejeboligmasterplanen samlet set at etablere 254 plejeboliger frem mod 2034 (med de nuværende visitationskriterier) indenfor masterplanens økonomiske ramme. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt. Forvaltningen vil fortsat kvalificere anlægsøkonomien i plejeboligprojekterne frem mod en genfremlæggelse af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken, samt se på alternative løsninger på tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke

## **Behandling**

10. juni 2024 – Ældre- og Omsorgsudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget og Magistraten (dobbelbehandling)

17. juni 2024 - Kommunalbestyrelsen

# Punkt 37: Plejeboligmasterplan 2024

27.45.00-P00-1-24

## Resume

Masterplanen for modernisering af plejeboliger er vedtaget i 2006 og revideres en gang årligt. Med denne sag præsenteres en status for kommunens plejeboligkapacitet medio 2024, samt prognosen for efterspørgsel efter plejeboliger og plejeboligkapaciteten frem mod 2034. Der er fortsat en stigende efterspørgsel efter plejeboliger.

Ældre- og omsorgsudvalget fik forelagt katalog af udkast til effektiviseringer og besparelser den 6. maj 2024 (sag nr. 33). Det primære besparelsespotentiale på Ældre- og Omsorgsudvalgets område, hviler på forslaget ÆOU01: '*Reduktion af antal plejeboligpladser og skærpelse af visitationskriterier – længere i eget hjem*'. Med forslaget forudsættes en skærpelse af visitationskriterierne til en plejebolig svarende til en reduktion af plejeboligkapaciteten med 60 pladser. En forudsætning for at realisere besparelsen i 2025-2028 er, at plejeboligkapaciteten nedjusteres med 60 plejeboliger i 2025. Udvalget blev orienteret den 6. maj 2024 (sag nr. 33) om, at forvaltningen med plejeboligmasterplanen også vil forelægge et løsningsscenarie, der baserer sig på dette budgetforslag.

Kommunalbestyrelsens behandling af effektiviseringsforslaget ÆOU01 sker først ved budgetforhandlingerne forud for behandlingen af Budget 25, hvor effektiviseringsforslaget indgår som en del af forvaltningens samlede effektiviseringskatalog. For at sikre det bedste beslutningsgrundlag forud for Kommunalbestyrelsens behandling af Budget 25 beskriver plejeboligmasterplanen både et løsningsscenarie med uændrede visitationskriterier og et løsningsscenarie med nye visitationskriterier såfremt effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes af Kommunalbestyrelsen.

Det foreliggende forslag til en plejeboligmasterplan 2024 hviler på de beslutninger, der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen med plejeboligmasterplanen 2023. Kommunalbestyrelsen godkendte her, at der skulle arbejdes videre med et løsningsscenarie, hvor den fremadrettede plejeboligkapacitet blev tilvejebragt ved en kombination af nye plejeboliger på a) Emil Christian Hansens Vej og/eller Nylandsvej, b) en udvidelse af Østervang samt c) plejeboliger i Bygning 10 på Hospitalsgrunden.

Ældre- og Omsorgsudvalget og Magistraten forelægges på denne baggrund tillige på mødet den 10. juni 2024 en sag vedrørende etablering af ny plejeboligkapacitet i 2030. Der beskrives to modeller, der begge tilvejebringer den nødvendige plejeboligkapacitet. Begge modeller vises i plejeboligmasterplanen både med uændrede visitationskriterier og med nye visitationskriterier såfremt ÆOU01 vedtages ved Budget 25.

Byggebranchen har oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. På det foreliggende grundlag vurderes det en udfordring at etablere 254 plejeboliger (med de nuværende visitationskriterier) indenfor masterplanens økonomiske ramme. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt.

Forvaltningen vil frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken i videst mulige omfang afdække, hvordan økonomien kan holdes indenfor plejeboligmasterplanens afsatte økonomiske ramme. Udover den fortsatte kvalificering af anlægsøkonomien i de skitserede nye plejeboligprojekter, vil forvaltningen derudover afsøge om der er muligheder for alternative plejeboligprojekter, herunder også mulighed for en eventuel levetidsforlængelse af Søndervang.

Der vil blive forelagt løsningsscenarier for både uændrede visitationskriterier og nye visitationskriterier (jf. ÆOU01). Forvaltningen vil derfor frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen forelægge konkret forslag til en reduktion af plejeboligkapaciteten i 2025 forud for behandlingen af effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01.

Det bemærkes, at der er tradition for, at plejeboligforligskredsen samles sideløbende med behandlingen i de politiske udvalg.

## Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. tog til orientering, at forvaltningen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 arbejder videre med løsningsscenarier for både uændrede visitationskriterier og nye visitationskriterier (jf.

- effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01) for at sikre et godt beslutningsgrundlag forud for den politiske behandling af Budget 25 og herunder effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01,
2. tog til orientering, at forvaltningen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 udover kvalificeringen af de beskrevne løsningsscenarier dertil afsøger muligheder for alternative løsningsscenarier med alternative plejeboligprojekter med henblik på, at plejeboligmasterplanen i videst mulige omfang holdes indenfor plejeboligmasterplanens afsatte økonomiske ramme,
  3. tog tids- og procesplan til orientering og
  4. tog forvaltningens redegørelse for arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af friplejeboliger på Frederiksberg, jf. kapitel 9 i plejeboligmasterplanen, til efterretning.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget

1. tager til efterretning, at forvaltningen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 arbejder videre med løsningsscenarier for både uændrede visitationskriterier og ny visitationskriterier (jf. ÆOU01) for at sikre et godt beslutningsgrundlag forud for den politiske behandling af Budget 25 og herunder effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01,
2. tager til efterretning, at forvaltningen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 udover kvalificeringen af de beskrevne løsningsscenarier dertil afsøger muligheder for alternative løsningsscenarier med alternative plejeboligprojekter med henblik på, at plejeboligmasterplanen i videst mulige omfang holdes indenfor plejeboligmasterplanens afsatte økonomiske ramme og
3. tager tids- og procesplan til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund og principper

Plejeboligmasterplanen er baseret på en national beslutning om at udfase gamle utidssvarende plejehjem og erstatte dem med tidssvarende boliger. Plejeboligreformen i 1996 og ældreboligreformen i 1987 havde dermed som et af deres formål at sikre en gradvis udfasning af utidssvarende plejehjemsboliger og beskyttede boliger også kaldet § 192-plejehjem, ved at erstatte disse med moderne og tidssvarende ældre- og plejeboliger. De eksisterende plejehjem under servicelovens § 192 kan fortsat anvendes, men er under udfasning.

Dette for at sikre borgerne moderne handicapvenlige boliger, lejerettigheder og for at sikre medarbejderne ordentlige arbejdsforhold.

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

Plejeboligmasterplanen består af to spor, hvor der føles op på udviklingen ved de årlige revideringer af planen:

- **Modernisering** med udfasning af utidssvarende boliger.
- **Kapacitet** med fokus på den fremadrettede fleksible planlægning af kapaciteten med udgangspunkt i fremskrivningen af behovet for plejeboliger.

Der henvises til plejeboligmasterplanen, vedlagt som bilag, for status og reviderede tidsplaner for de enkelte byggeprojekter, samt de grundlæggende principper, der ligger til grund for masterplanarbejdet og de enkelte byggeprojekter. Der skal hér særligt fremhæves 'det dobbelte forsigtighedsprincip' samt 'ventetid', der fortsat har en stor betydning for planlægningen af masterplanen.

Masterplanen skal rumme en vis fleksibilitet for at håndtere ændringer og tilpasninger undervejs, hvor det "dobbelte forsigtighedsprincip" blandt andet anvendes i fremskrivningen af plejeboligbehovet qua den lange planlægnings- og

etableringsperiode for plejeboligbyggerier. Den strukturerede tilgang, hvor flere fleksible og agile løsningsscenerier er i spil er fortsat afgørende og påkrævet for at kunne håndtere større opståede ændringer i projekterne, en fortsat stigende efterspørgsel efter plejeboliger eller en ændring i masterplanens økonomiske rammevilkår.

Kommunalbestyrelsen godkendte med masterplanen i 2022, at Frederiksberg Kommune fremadrettet planlægger anlægsarbejdet efter en gennemsnitlig ventetid for borgere, der ønsker en specifik plejebolig på ca. 4 måneder. For borgere der ønsker uspecifikt er det et lovkrav, at der tilbydes en plejebolig inden for de to måneder.

## **Masterplan 2024 – kapacitetsbehov og løsningsscenerier**

### Kapacitetsbehov

Prognosen for det kommende kapacitetsbehov opgøres på baggrund af en række udvalgte nøgletal opgjort for seneste år. De primære nøgletal er belægningen på plejecentrene, nettoeffekten af Frederiksberg Kommunes køb og salg af plejeboligpladser med andre kommuner samt størrelsen på ventelisten. På baggrund af disse tal dannes et basisår, som afdækker efterspørgslen for plejeboligpladser i det forgangne år (visiterede borgere). Basisåret fremskrives herefter med den forventede befolkningsudvikling pga. seneste befolkningsprognose, således at behovet for plejeboligpladser tilpasses et stigende eller faldende antal ældre.

Der er fortsat et stigende kapacitetsbehov efter plejeboliger frem mod 2034. Sammenlignes sidste års prognose for kapacitetsbehovet med den nuværende er der en række ændringer. Således er det den stigende efterspørgsel (visiterede borgere) der får kapacitetsbehovet til at stige, mens befolkningsudviklingen og den gennemsnitlige opholdslængde trækker i den modsatte retning. (Datagrundlaget for beregning af den gennemsnitlige forventede opholdslængde er opdateret, hvorved den gennemsnitlige forventede opholdslængde falder fra 2,83 år til 2,66 år.)

Plejeboligmasterplanen beskriver kapacitetsbehovet både med uændret og ny visitationspraksis (jf. ÆOU01):

- Ved uændret visitationspraksis - behov for at etablere 254 nye plejeboliger frem mod 2034 udover de igangværende plejeboligbyggerier Ny Søndervang og Ingeborggården. I alt 149 plejeboliger skal etableres i 2030.
- Ved ny visitationspraksis - behov for at etablere 194 nye plejeboliger frem mod 2034 (udover de igangværende plejeboligbyggerier). I alt 89 plejeboliger skal etableres i 2030 (svarende til en kapacitetsudfordring på 149 pladser efter kapaciteten er justeret med 60 pladser i september 2025 iht. ÆOU01). Efterspørgslen er hér justeret svarende til 60 pladser som beskrevet i effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01.

### Løsningsscenerier

Plejeboligmasterplanen hviler på de beslutninger, der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen med plejeboligmasterplanen 2023. Kommunalbestyrelsen godkendte den 9. oktober 2023 (sag nr. 190), at der skulle arbejdes videre med et løsningsscenarie, hvor den fremadrettede plejeboligkapacitet blev tilvejebragt ved en kombination af følgende tiltag: nye plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej, en udvidelse af Østervang samt plejeboliger i Bygning 10 på Hospitalsgrunden:

#### *Bygning 10*

Der planlægges indtil videre ikke med etablering af plejeboliger i Bygning 10 da Region Hovedstaden ikke fraflytter Bygning 10 før 2030. Det er fortsat ambitionen, at der etableres plejeboliger i Bygning 10 i sammenhæng med FKD mhp. faglig synergi.

#### *To modeller for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet*

Ældre- og Omsorgsudvalget og Magistraten forelægges den 10. juni 2024 (samme møde som nærværende behandling af plejeboligmasterplanen) en sag vedrørende etablering af ny plejeboligkapacitet i 2030. Der beskrives to modeller, der begge tilvejebringer den nødvendige plejeboligkapacitet. Begge modeller vises i plejeboligmasterplanen både med uændret visitation (kapitel 6 og 7) og med ny visitation såfremt ÆOU01 vedtages (kapitel 8).

Der er to modeller for etablering af ny plejeboligkapacitet i 2030 uafhængigt af, hvorvidt de nuværende visitationskriterier bevares eller ændres:

- Model 1: Etablering af 140 nye plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej.
- Model 2: Etablering af 90 plejeboliger på Nyelandsvej.

Ud fra de skitserede løsningsscenarier er det med de nuværende uændrede visitationskriterier (hvor der skal etableres i alt 254 plejeboliger) en forudsætning, at Østervang derudover udvides med 67 plejeboliger i 2030/32. Dertil skal der på langt sigt ved uændrede visitationskriterier ved valg af model 1 etableres yderligere 47 plejeboliger i 2033 eller ved valg af model 2 etableres yderligere 97 plejeboliger.

Med nye visitationskriterier (ÆOU01), hvor der i alt skal etableres 194 plejeboliger skal der med model 1 alene etableres 54 plejeboliger i 2033. Ved model 2 skal der etableres 50 plejeboliger i 2032 samt yderligere 54 plejeboliger i 2034.

Som beskrevet i økonomiafsnittet nedenfor vurderes det ikke muligt at etablere henholdsvis 254 plejeboliger (som påkrævet ved de nuværende visitationskriterier) indenfor plejeboligmasterplanens nuværende økonomiske rammer, uanset om man vælger model 1 eller model 2. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt.

Forvaltningen vil frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken i videst mulige omfang afdække, hvordan økonomien kan holdes indenfor plejeboligmasterplanens afsatte økonomiske ramme. Udover den fortsatte kvalificering af anlægsøkonomien i de nye plejeboligprojekter, vil forvaltningen derudover afsøge om der er muligheder for at igangsætte alternative projekter, herunder også mulighed for en eventuel levetidsforlængelse af Søndervang. Forvaltningen vil også frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen forelægge konkrete forslag til, hvilke 60 plejeboliger, der skal lukkes for at sikre beslutningsgrundlaget forud for behandlingen af effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01.

Der henvises til plejeboligmasterplanens kapitel 9 vedrørende status på friplejeboliger.

### **Tids- og procesplan**

Forvaltningen vil frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 uddybe de skitserede løsningsscenarier for henholdsvis uændret visitationspraksis samt ny visitationspraksis (ÆOU01) for at sikre et godt beslutningsgrundlag forud for den politiske behandling af Budget 25.

Forvaltningen vil frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken i videst mulige omfang afdække, hvordan økonomien kan holdes indenfor plejeboligmasterplanens afsatte økonomiske ramme som beskrevet i økonomiafsnittet nedenfor.

Kommunalbestyrelsen forelægges den 17. juni 2024 efter forudgående dobbeltbehandling af Ældre- og omsorgsudvalget og Magistraten den 10. juni 2024 to modeller for nye plejeboligprojekter.

Plejeboligmasterplanen opdateres efter den politiske vedtagelse af Budget 25, hvorefter plejeboligmasterplanen vil blive forelagt til endelig godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Det bemærkes, at der er praksis for, at der hvert år indkaldes til møde i plejeboligforligskredsen forud for den videre behandling i Ældre- og Omsorgsudvalget, Magistrat og Kommunalbestyrelse samt en eventuel budgetproces. Plejeboligforligskredsen vil kunne mødes mandag den 19. august 2024 kl. 14-15 forud for Magistratens behandling af plejeboligmasterplanen samme dag.

## **Økonomi**

### **Anlæg**

Byggebranchen har oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. De seneste fem år har der været prisstigninger i byggepriser svarende til ca. 20 %, hvor maksimumbeløbet (støttebeløbet) til plejeboligbyggeri kun er steget ca. 15 %.

Udover prisstigninger udfordres projektøkonomien også af nogle projektspecifikke udfordringer. Kommunalbestyrelsen blev med plejeboligmasterplanen 2023 orienteret om, at erstatningsprojekterne for et plejecenter på Hospitalsgrunden kunne have merudgifter bl.a. ift. nedrivningsudgifter samt ift. Østervang merudgifter som følge af at bygge til en eksisterende bygning (brand, udeopholds-arealer og generelle udgifter til som følge af sammenbygning med en eksisterende bygning). Særligt hvad angår en udvidelse af Østervang er der en række merudgifter, der fordyrer projektet udover de generelle prisstigninger. Merudgiften til et plejecenter på Emil Christian Hansens Vej/Nylandsvej er alene en udgift til nedrivning, hvor de primære fordyrelser kan henføres til de generelle prisstigninger.

Forvaltningen er fortsat i færd med at kvalificere anlægsøkonomien i de nye plejeboligprojekter. På det foreliggende grundlag vurderes det ikke muligt at etablere henholdsvis 254 plejeboliger (som påkrævet ved de nuværende visitationskriterier) indenfor plejeboligmasterplanens nuværende økonomiske rammer, uanset om man vælger model 1

eller model 2. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt.

### **Drift af plejeboliger**

Budgettet til plejeboliger bliver demografireguleret ved 1. finansielle orientering, hvor kapaciteten og dermed budgettet justeres til det prognosticerede tilpassede behov. Plejeboligmasterplanen kan og vil ofte medføre korrektioner hertil, da det ikke altid er muligt i praksis at tilpasse den faktiske kapacitet til det prognosticerede kapacitetsbehov.

Udover demografireguleringen tildeles der også budget til kommende plejeboliger gennem Den finansierede anlægsplan 2025-2028, der primært består af indvendig og udvendig vedligeholdelse af nye lokationer samt andre lokationsspecifikke udgifter.

Nedenfor fremgår tre dele der kan påvirke økonomien for plejeboliger, det er: Pulje til stigende aktivitet for hjemmepleje og Frederiksberg Kommunes Døgnrehabilitering (FKD), besparelsesforslag ÆOU01 og afledt drift.

#### *Pulje til stigende aktivitet for hjemmeplejeområdet og FKD*

Hvis antallet af borgere på ventelisten til en plejebolig stiger, så medfører det et stigende aktivitetsniveau for hjemmeplejeområdet og Frederiksberg Kommunes Døgnrehabilitering, da de ventende borgere modtager ydelser på disse områder, når de venter på en plejebolig. Derfor er der afsat en pulje, der godtgør de to nævnte områder, når ventetiden stiger til over målsætningen, så afsættes der yderligere budget til puljen.

#### *ÆOU01*

Økonomien og ventetiden for borgere til en plejebolig vil blive påvirket såfremt der lukkes 60 pladser, hvilket er uddybet af punktet ÆOU01 fra sag nr. 33 som forelagt Ældre- og omsorgsudvalget den 6. maj 2024.

#### *Afledt drift*

Der fremgår flere løsningsscenerier for plejeboligmasterplanen. De forskellige løsningsscenerier kan medføre afledt drift i form af flytteudgifter, ejendomsudgifter eller andre lokationsspecifikke udgifter. Disse udgifter vil blive kvalificeret frem mod august.

Plejeboligmasterplanen medfører bevillingsmæssige ændringer for den afledte drift på baggrund af idriftsættelse af nye lokationer, hvilket er indarbejdet i Den finansierede anlægsplan 2025-2028. I 2025 bliver Ingeborggården færdigbygget, der flyttes borgere til Ny Søndervang og Nimbus bliver et selvstændigt plejecenter. Økonomien for den afledte drift fremgår af de respektive anlægsskemaer i Den finansierede anlægsplan.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

- 10. juni 2024 - Ældre- og Omsorgsudvalget
- 12. august 2024 - Ældre- og Omsorgsudvalget
- 19. august 2024 - Magistraten (tentativt forligskredsmøde)
- 7. oktober 2024 - Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Plejeboligmasterplan 2024