

REFERAT Ældre- og Omsorgsudvalget_2018-21 d. 25-03-2019

Mødedato Mandag d. 25. marts 2019 kl. 21:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om samarbejde med blodbanken.....	4
Samlet redegørelse om tilsyn 2018 på madservice-, indkøbs- og vaskeriordning med høringssvar fra.....	6
Bevæg Dig For Livet - evaluering fase 1, mål for fase 2.....	10
Anlægsregnskaber på Ældre- og Omsorgsudvalgets områder 2018.....	13
Modernisering af Søndervang.....	15

Punkt 33: Lukket

00.22.00-P35-349-18

Punkt 34: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om samarbejde med blodbanken

00.01.00-A00-13-19

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om at etablere et samarbejde med Den Mobile Blodbank, så ansatte på Frederiksberg Rådhus kan donere blod i forbindelse med deres arbejde.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller, at Magistraten træffer beslutning om, hvorvidt der skal etableres et samarbejde med Den Mobile Blodbank.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at udvalget indstiller, at Magistraten træffer beslutning om, hvorvidt der skal etableres et samarbejde med Den Mobile Blodbank.

Sagsfremstilling

Rådmand Balder Mørk Andersen har den 28. januar 2019 stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune tager initiativ til et samarbejde med GivBlod under Region Hovedstaden, således at Den Mobile Blodbank atter vil komme til Frederiksberg Rådhus, og kommunens medarbejdere kan donere blod i forbindelse med deres arbejde.

"SF foreslår, at kommunalbestyrelsen beslutter, at Frederiksberg Kommune tager initiativ til et samarbejde med GivBlod under Region Hovedstaden, således at Den Mobile Blodbank atter vil kunne komme til Frederiksberg rådhus, så kommunens medarbejdere kan donere blod.

Begrundelse:

Blod redder liv - så kort kan det egentlig siges. For år tilbage kom Blodbanken lejlighedsvis til Rådhuset for at gøre det nemt for medarbejderne at donere blod. Det bør atter ske. For meget kan siges om medarbejderne på Rådhuset, men blodfattige er de ikke.

I SF tror vi på, at det vil kunne øge mængden af bloddonorer, hvis der fra politisk og ledelsesmæssigt hold bakkes op om, at der når Blodbanken kommer på besøg, kan doneres blod i arbejdstiden. Idet kroppen hurtigt genskaber de 450 ml blod er det vurderingen, at tapningen ikke vil have negativ indflydelse på den enkelte medarbejders arbejdsevne, hvorfor der reelt er tale om et effektiviseringsforslag uden afledt servicereduktion.

SF finder endvidere, at det vil være et klart signal fra kommunen om opbakning til Blodbankens livsnødvendige arbejde."

Forvaltningen oplyser, at Blodbanken tilstræber, at der minimum udføres 50 tapninger ved hvert besøg. Erfaringen viser, at der for at opnå dette skal være mere end 800 ansatte tilknyttet den enkelte arbejdsplads.

Der arbejder ca. 900 medarbejdere på Frederiksberg Rådhus.

Blodbanken oplyser, at man gerne vil indgå et samarbejde om tapning på Frederiksberg Rådhus med 3-4 besøg om året. Da det er almindelig praksis, at tapninger sker indenfor medarbejdernes arbejdstid, skal Magistraten også tage stilling til, hvorvidt tapninger kan ske indenfor arbejdstiden.

Af kapacitetsmæssige hensyn ønsker Blodbanken først at påbegynde samarbejdet i starten af 2020. I forbindelse med Blodbankens besøg skal der stilles egnede lokaler til rådighed uden udgift for Blodbanken. Eksempelvis kan festsalen på Rådhuset benyttes.

Den Mobile Blodbank besøgte Frederiksberg Rådhus i perioden 1999-2008. Ordningen ophørte, da der ikke var tilstrækkeligt mange medarbejdere, der ønskede at benytte sig af denne mulighed for at give blod. Ved Blodbankens sidste besøg i oktober 2008 var der 25 tapninger.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 25. marts, Ældre- og Omsorgsudvalget den 25. marts, Magistrat den 1. april, Kommunalbestyrelse den 8. april.

Bilag

Besøg af DMB generel info

Punkt 35: Samlet redegørelse om tilsyn 2018 på madservice-, indkøbs- og vaskeriordning med høringsvar fra rådene

27.12.16-K09-4-18

Resume

Høringsvar fra Ældrerådet og Handicaprådet vedrørende tilsyn på madservice, indkøbs- og vaskeriordningerne forelægges med forvaltningens bemærkninger.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget udsatte sagen med henblik på, at forvaltningen drøfter rammen for inddragelse af brugere i tilsynet med Ældrerådet og Handicaprådet og forelægger for udvalget et økonomisk overslag over, hvad det vil fx vil koste at fordoble antallet af brugere i tilsynet.

Indstilling

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

1. tager høringsvarene fra Ældrerådet og Handicaprådet til efterretning, og
2. tager til efterretning, at høringsvarene ikke giver anledning til ændringer i forhold til den tidligere forelagte sag.

Sagsfremstilling

Ældre - og Omsorgsudvalget behandlede på mødet den 14.01.2019, punkt nr. 7, Samlet redegørelse på tilsyn 2018 på madservice, indkøbs- og vaskeriordninger. Sagen er vedlagt som bilag 1.

Sagen om tilsyn på ordningerne 2018 fremlægges nu med høringsvar fra rådende. Høringsvarene fra Ældrerådet og Handicaprådet bliver gennemgået med forvaltningens bemærkninger hertil.

Det skal indledningsvis bemærkes, at såvel Ældrerådet som Handicaprådet finder, at antallet af borgere, der indgår i tilsynene er for få. Forvaltningen skal hertil præcisere, at der i interviewene er lagt vægt på en faglig og systematisk tilgang, som skal undersøge og afdække flere forskellige områder af leverandørernes kvalitet og efterlevelse af kravsspecifikationerne. Forvaltningen finder på den baggrund, at antallet af borgere, der indgår i tilsynene, er passende.

Høringsvar fra Ældrerådet er vedlagt som bilag 2 og høringsvar fra Handicaprådet er vedlagt som bilag 3.

Høringsvar fra Ældreråd og Handicapråd

Ældrerådets høringsvar

Forvaltningens bemærkninger

Eneste leverandør af madservice er 'Det Danske Madhus' (DDM). Det er naturligvis uheldigt, at der ikke er andre end DDM, men det er ikke Frederiksberg Kommunes skyld. FÆR håber, at det nye udbud af madservice, vil give 'noget at vælge imellem' for den ældre Frederiksberg borger!

Danske Madhus var ene om, at byde ind på levering af madservice og har som følge deraf vundet udbuddet af madservice fra 2019 og 2 år frem. Fra den 1. marts bliver maden leveret som kølemad. Hvis borgerne ikke ønsker dette, har de mulighed for at blive visiteret til et Fritvalgsbevis.

Det overrasker, men glæder også FÆR, at der er så stor tilfredshed med maden.

Forvaltningen henviser til Brugertilfredshedsundersøgelse i hjemmeplejen fra oktober 2018, hvor borgeren har tilkendegivet høj grad af tilfredshed med maden. Forvaltningen henviser til punkt nr. 14 på Ældre- og Omsorgsudvalgsmødet den 21. januar 2019 om Brugertilfredshedsundersøgelsen.

Det undrer FÆR, at DDM i uge 33 i 2018 leverede madservice til ca. 371 borgere, fordelt som 124 diæter, 131 normal og 141 øvrige, for det giver jo 396 i alt?

Det Danske Madhus oplyser, at tallene ikke er trukket på præcist samme tidspunkt, og at forskellen er et udtryk for dette.

Det undrer også, at kun 15 borgere er blevet telefoninterviewet og heraf ingen, der får diætkost?

Det ser også ud til, det er de samme 'udviklingspotentialer' fra 2017, der går igen. Men når 14 ud af 15 er tilfredse med maden mm og ingen er utilfredse, så går det godt!

Der er 2 firmaer at vælge imellem, når det drejer sig om **indkøbsordning**. Her telefoninterviewes 8 ud af 360/173 (163? Hvor kommer den forskel fra?) brugere.

Igen mener FÆR, at det er for få, man hører, men svaret, at alle 8 er tilfredse eller meget tilfredse, er ikke til at tage fejl af. Men også her er der et udviklings-potentiale, der ikke har forandret sig så meget fra 2017 til 2018.

Vaskeriordningen, her er der også 2 firmaer at vælge imellem. Der telefoninterviewes 15/8 ud af 630/200 brugere.

FÆR mener generelt, at mindst 5% af brugerne skal høres, flere når der er få brugere og ikke kun ca. 2 til 4%. Men også her er tilfredsheden stor: 14 mindst tilfredse og ingen utilfredse/8 mindst tilfredse.

Tilsynet har ikke direkte adgang til, hvilken kostform den enkelte borger modtager. Det er derfor tilfældigt, hvilken kostform borgerne modtager.

Udviklingspotentialerne er i vid udstrækning som tidligere, men i mindre målestok.

Nogle borgere holder midlertidigt pause grundet indlæggelse, ferie eller andet, hvilket kan være medvirkende til forskellen mellem de 163 aktive borgere og de 173 visiterede borgere.

Der er interviewet 8 borgere hos hver af de to leverandører af indkøb, og borgerne er generelt tilfredse, på niveau med det seneste tilsyn.

Forvaltningen kan oplyse, at der ikke er indkommet eller observeret klager til kommunen på området i 2018. Hvis borgerne oplever uoverensstemmelser ved leveringen af indkøbet, klares dette som en sag mellem borgeren og leverandør. Forvaltningen ser med tilfredshed på, at borgerne trods uheldige oplevelser generelt er tilfredse med leverandørerne.

Der er som tidligere år udviklingspotentialer, som leverandørerne følger op på. Forvaltningen er opmærksom herpå.

Ved tilsynet er der taget udgangspunkt i de aktive borgere, hvor tallene er 15/8 af 538/181 borgere.

Forvaltningen er opmærksom på antallet af interviewede borgere og har følgende bemærkninger:

Tilsynet er i sin karakter en kvalitativ undersøgelse. Det giver mulighed for nogle uddybende og velbegrundede svar og dermed indsigt i borgernes tilfredshed og forbedringsmulighederne. Dette bunder også i en fleksibilitet i interviewsituationen, hvor tilsynet kan stille borgeren uddybende spørgsmål for at forstå eventuelle problematikker.

Idet undersøgelsen er kvalitativ, er der foretaget nogle valg i forbindelse med interviewpersonerne, hvor der er en spredning på køn, geografi og alder og der er medtaget borgere med forskellige typer behov for støtte og hjælp. Der er også fravalgt borgere med svære hukommelsesproblemer.

Det betragtes som en styrke ved kvalitative interviews, at borgerne ikke er tilfældige og den kan dermed sige noget om forskellige

grupperinger inden for borgerne på en meningsfuld måde.

Brugen af point og tabel sker for at gøre afrapporteringen mere overskuelig.

Forvaltningen henviser til brugertilfredshedsundersøgelsen som en kvantitativ undersøgelse.

Ældrerådet bemærker, ”14 mindst tilfredse og ingen utilfredse/8 mindst tilfredse.”

Forvaltningen kan ikke genfinde dette i rapporterne.

Handicaprådets svar

Formålet er at afdække og kontrollere, hvorvidt leverandørerne lever op til de indgåede kontrakter med Frederiksberg Kommune, samt om der er fokus på individuelle hensyn og tryghed i ydelserne.

Frederiksberg Kommune måler ydelserne i forhold til kravspecifikationerne og kvalitetsstandarderne, og brugerne giver udtryk for deres tilfredshed/utilfredshed.

Med lidt hurtig hovedregning er knapt 3% af brugerne blevet spurgt og heraf ca. 1/5 ved telefoninterviews.

Det er ikke en stor brugerinddragelsesprocent! Og alle er stadig meget tilfredse.

Der er nogle ”ofte’r” (chauffører) og en del ”nogle’r”, som brugerrepræsentanterne har lagt mærke til, men da materialet er så lille, er det næppe noget, vi kan fremhæve, da tilsynet allerede har bemærket manglerne i notaterne.

Dog igen med lidt hurtig hovedregning er 2 utilfredse/eller ikke helt tilfredse borgere ud af 8 lig med 25% (så nu ved I, at vi også kan regne!).

Billedlegitimation: Emnet er stadig aktuelt, og det samme er uddannelse af afløser/chauffører.

Når interviewprocenten er så lav, bør problemet med at åbne emballagen til maden, at udlevere madplanen,

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at ved overlevering af det gennemførte tilsyn til leverandørerne, så medfølger et datagrundlag, med beskrivende uddybninger fra borgerne. Leverandørerne finder dette meget brugbart og det bliver brugt i deres organisationer til udvikling og til at skabe større tilfredshed for borgerne. Læring og udvikling i organisationen er en af tilsynets opgaver.

Hos de 5 leverandører er der i alt 1609 borgere, dog kan borgerne have både én og to af ydelserne. 54 er udtrukket til tilsyn. Alle borgere er telefoninterviewet.

Forvaltningen har valgt telefoninterviews som metode, da den ydelse, der laves tilsyn på, er en enkeltstående ydelse.

Handicaprådet oplyser ikke, hvad rådet finder bekymrende. Forvaltningen kan derfor ikke kommentere Handicaprådets svar.

Forvaltningen henviser til svaret til Ældrerådet ovenfor.

Forvaltningen bemærker, at der er krav til, at chaufførerne bærer billedlegitimation, hvilket efterleves. Der er ved dette års tilsyn ikke spurgt ind hertil.

Få borgere har bemærkninger til chaufførens imødekommenhed og kompetencer. Uddannelse og vejledning af chaufførerne er et krav jf. kontrakterne med leverandørerne.

Det Danske Madhus arbejder med udvikling af emballagen. Problemet med åbning er kendt, da der sammen med en let åbning også skal være

antallet af modtagne måltider, leveringstidspunktet, chaufførens optræden, da slet ikke forefindes.

De væsentlige indsatsområder ser det ud til, at Frederiksberg Kommune stadig er ved at samle op på.

På baggrund af ovennævnte finder brugerrepræsentanterne, at den direkte kontakt til forvaltningen, hvis vi opdager mere end enkeltstående vanskelighed, er af stor værdi.

Vi vil fortsat følge området tæt – men altså stegt sild nytårsaften!!

sikkerhed for, at emballagen ikke går op samt at maden holder den rette temperatur. Borgerne har mulighed for at tilkøbe et hjælpemiddel til at åbne emballagen. De interviewede borgere har klaret sig uden hjælpemiddel efter eget ønske. Borgerne har i 2018 ikke omtalt manglende madplaner.

Det Danske Madhus har fremsendt en oversigt over de tilbudte nytårsmenuer, som strækker fra ”Den overdådige”, ”Den klassiske”, ”Den traditionelle” og ”Til frokosten”. Der indgår ikke stegt sild i 2018. Det Danske Madhus planlægger heller ikke stegte sild i nytårsmenuerne fremover.

På baggrund af dette er det forvaltningens vurdering, at høringsvarene fra Ældrerådet og Handicaprådet ikke giver anledning til ændringer i tilsynsrapporterne eller de udpegede udviklingspotentialer, som danner grundlag for den videre opfølgning.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Ældre - og Omsorgsudvalget den 25. marts 2019

Bilag

Bilag 1: Samlet redegørelse om tilsyn 2018 Ordninger .docx

Bilag 2: Ældrerådets høringssvar

Bilag 3: Handicaprådets høringssvar

Punkt 36: Bevæg Dig For Livet - evaluering fase 1, mål for fase 2

18.13.00-P20-1-19

Resume

Aftalen om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg løber frem til 2022 og er inddelt i 3 faser undervejs. Første fase udløber den 31. marts 2019, anden fase begynder den 1. april 2019 og varer til den 31. december 2020. Det er en del af aftalegrundlaget, at sammensætningen af indsatsområder vurderes fra fase til fase, ligesom erfaringerne fra måden at samarbejde på skal vurderes i forhold til, om det stadig er gunstigt for alle parter at fortsætte den fælles indsats. I sagen gives en kort status for fremdriften i projektet. På baggrund af erfaringerne og de drøftelser, der har været i den politiske følgegruppe undervejs, gives der bud på hvilke mål, der vil være relevante at arbejde efter i fase 2. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at samarbejdet fortsætter.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. tog evalueringen af fase 1 til efterretning,
2. godkendte, at samarbejdet om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg fortsætter,
3. godkendte, at de 4 indsatsområder fastholdes, og godkendte de opstillede mål for fase 2, og
4. drøftede økonomien til indsatsen i 2020-2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at evalueringen af fase 1 tages til efterretning,
2. at samarbejdet om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg fortsætter,
3. at de 4 indsatsområder fastholdes, og at de opstillede mål for fase 2 godkendes,
4. at økonomien til indsatsen i 2020-2022 drøftes.

Sagsfremstilling

Aftalen om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg er indgået mellem Frederiksberg Kommune, DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn. Desuden er Frederiksberg Idræts-Union en tæt samarbejdspart. Aftalen blev underskrevet den 12. oktober 2017, løber frem til den 31. december 2022 og er inddelt i 3 faser undervejs. Første fase udløber den 31. marts 2019, anden fase begynder den 1. april 2019 og varer til den 31. december 2020. Det er en del af aftalegrundlaget, at sammensætningen af indsatsområder vurderes fra fase til fase, ligesom erfaringerne fra måden at samarbejde på skal vurderes i forhold til, om det stadig er gunstigt for alle parter at fortsætte den fælles indsats.

Den politiske følgegruppe for Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg består af udvalgsformænd samt endnu et udvalgsmedlem fra henholdsvis Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Undervisningsudvalget samt Folkeoplysningsudvalget - i alt 12 kommunalbestyrelsesmedlemmer. Derudover deltager FIUs formand og DGI Storkøbenhavns formand - og de nationale organisationer DIF og DGI deler en plads.

Som årshjulet foreskriver, mødes følgegruppen 2 gange årligt og følger fremdriften i projektet. Bl.a. mødtes gruppen til temadrøftelse den 20. november 2018, og har været samlet igen den 21. februar 2019, hvor den fik forelagt status og drøftede erfaringerne i projektet indtil nu, samt drøftede forslagene til mål for fase 2. I bilag 1 er vedlagt kommenteret opsamling fra følgegruppens møde i november - samt opsamling fra følgegruppens møde i februar.

På baggrund af seneste følgegruppemøde har DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn tilkendegivet klar interesse i at fortsætte samarbejde. I denne forbindelse ytrede de tilfredshed med udviklingen på Frederiksberg og fortalte, at de nævner Frederiksberg som det gode eksempel til inspiration for andre visionskommuner.

Også FIU har tilkendegivet, at de bakker op om en fortsættelse af aftalen mellem Frederiksberg kommune og DIF/DGI om Bevæg dig for livet-projektet og glæder sig generelt over, at samarbejdet er inde i en god gænge med et tilfredsstillende antal aktiviteter og indsatser en glædelig positiv udvikling med medlemsfremgang i foreningerne. FIU påpeger imidlertid samtidig behov for, at alle parterne i projektet bidrager i et rimeligt forhold til økonomien, som er en nødvendighed for gennemførelse af projektet. Uddybning af FIUs bemærkninger kan ses i bilag 4. De økonomiske aspekter af samarbejdet drøftes i den administrative styregruppe for Bevæg Dig For Livet 28.3.

Evaluering af fase 1

I vedhæftede bilag 2 gives en kort status for de mål, der blev opstillet for arbejdet i fase 1. Som aftalt ved aftalens start er der blevet arbejdet med 4 spor:

- Foreninger og træningsfællesskaber
- Småbørnsfamiliers voksne
- Unge (især piger og ungdomsuddannelser)
- Seniorer (60+)

Vurderingen af indsatserne i fase 1 er foretaget på baggrund af input fra DIF, DGI Storkøbenhavn, FIU og Frederiksberg Kommune. Vurderingen bygger på, hvad der er sat i gang og hvilke resultater hver indsats har givet.

Bilaget viser, at langt de fleste indsats er gennemført - og at rigtig mange af dem har givet positivt resultat (grøn). Ud over de opstillede mål, har der vist sig andre mulige veje undervejs, som også er blevet prøvet af. En del af disse (samt nogle af de indsats, som ikke er helt i mål) foreslås videreført i målene for fase 2 (gule). Ganske få indikatorer og procesmål har vist sig ikke at bære frugt - disse er markeret med rød.

Forslag til mål for fase 2

På baggrund af erfaringerne og de drøftelser, der har været i den politiske følgegruppe undervejs, foreslås det, at der fortsat arbejdes med de fire spor, som også har været rettesnor for indsatsen i fase 1. Med erfaringerne og de foreløbige resultater in mente foreslås det, at der arbejdes videre med følgende mål i fase 2:

Spør (indsatsområde)	Mål
Foreninger & Træningsfællesskaber	<ul style="list-style-type: none">• Min. 3.500 flere aktivitetsmedlemmer (målt ift. 2016)• Andelen af idrætsaktive borgere stiger år for år (fra 70% i benchmark 2018)
Småbørnsfamilier	<ul style="list-style-type: none">• At min. 63% af voksne med børn i 0-6 års alderen er idrætsaktive (60% var idrætsaktive ved benchmark i 2018)• At min. 200 børn og deres voksne deltager i de iværksatte aktiviteter i såvel 2019 som i 2020
Unge (piger og ungdomsuddannelser)	<ul style="list-style-type: none">• Flere idrætsaktive unge - opstil mål for hver arena
Seniorer (60+)	<ul style="list-style-type: none">• 100% flere medlemmer i foreningerne over 65 år i forhold til 1.oktober 2018• Andelen af idrætsaktive borgere over 60 år stiger år for år (fra 70% i 2018)

Målene inden for hvert område uddybes i bilag 3

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Fra projektledelsens side er der peget på, at målene fase 1 har fungeret som gode retningsgivere for indsatsen indtil nu. Det har imidlertid også været vigtigt, at projektet fortsat er dynamisk i sin karakter, således at der løbende kan prioriteres at arbejde med de muligheder, der opstår undervejs - og som vurderes til at kunne give tydelig effekt - også selvom mulighederne ikke er beskrevet direkte i fasemålene.

Driftsøkonomien på 500.000 kr. årligt til projektet i hhv. 2018 og 2019, har givet et stabilt afsæt for arbejdet i fase 1. Driftsøkonomien har dels været brugt til at understøtte foreninger og træningsfællesskaber til at sætte initiativer hurtigt og effektivt i gang. Dels er driftsøkonomien brugt til opsøgende arbejde og medfinansiering til fondssøgning.

På baggrund af de gode erfaringer projektet har givet indtil nu, indstiller forvaltningen, at samarbejdet fortsætter med afsæt i de 4 spor - og med forslaget til mål for fase 2 som pejlemærker for de konkrete indsats. Desuden indstilles det, at økonomien drøftes, så initiativer også fra 2020 og frem kan realiseres hurtigt og effektivt - og så der er en base til brug for medfinansiering i forbindelse med fondssøgning.

Økonomi

Der er afsat 500.000 kr. til Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg i 2018 og 2019. Der er ikke afsat driftsbevilling i 2020-2022. Driftsbevillingen er nødvendig i forhold til at kunne stille medfinansiering ved fondssøgning - i forhold til at kunne rykke hurtigt på foreningers og træningsfællesskabers initiativer - og i forhold til at kunne tilknytte opsøgende kræfter i kortere perioder til implementering af konkrete indsatser.

Det er aftalt, at DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn tilsammen har ansvaret for at tilvejebringe 500.000 kr. årligt i fondsbidrag til Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Parallelt i alle fagudvalg.

CJ/MHS

Bilag

Bilag 1 - kommenteret opsamling 2011/2018 samt opfølgning 2102/2019

Bilag 2 - vurdering af indsatser og resultater i fase 1

Bilag 3 - forslag til mål fase 2

Bilag 4 - FIUs officielle holdning til fortsættelse

Punkt 37: Anlægsregnskaber på Ældre- og Omsorgsudvalgets områder 2018

00.32.04-S55-1-19

Resume

I forbindelse med regnskabsafslutningen for 2018 lukkes og forelægges anlægsregnskaber på afsluttede anlæg på Ældre- og Omsorgsudvalgets område.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller, at anlægsregnskaberne vedrørende de afsluttede anlægsprojekter godkendes.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at udvalget indstiller, at anlægsregnskaberne vedrørende de afsluttede anlægsprojekter godkendes.

Sagsfremstilling

Denne sag indeholder regnskabsforklaringer for de anlæg under Ældre- og Omsorgsudvalgets område, som er afsluttet og lukket i 2018.

Dette sker i henhold til Frederiksberg Kommunes styringsregler, hvoraf det fremgår at anlægsregnskaber med en udgift på 2,0 mio. kr. eller derover samt anlægsregnskaber med et forbrug på under 2,0 mio. kr. men med en afvigelse på mere end 30 pct. forelægges i særskilt sag til kommunalbestyrelsen. Ud fra disse kriterier forelægges hermed anlægsregnskaber vedrørende anlægsprojekterne:

- Borgmester Fischersvej servicearealer
- Borgmester Fischersvej parkeringspladser
- Køkkenrenovering på plejecentrene Prinsesse Benedikte, Betaniahjemmet, Søster Sophies Minde og Østervang
- Netværk og tryghed døgnet rundt.

Anlægsbevillingerne er flerårige og det er hele perioden, som der aflægges regnskab for. Regnskabsresultatet fremgår af tabel 1 nedenfor. Under tabellen uddybes regnskabsresultatet nærmere.

Tabel 1: Anlægsregnskab

Anlægsprojekt (1.000 kr.)	Indtægt/Udgift	Anlægsbevilling	Regnskab	Afvigelse
Borgmester Fischers Vej, Serviceareal	U	20.104	20.093	-11
Borgmester Fischers Vej, Serviceareal	I	-2.400	-2.400	-
Borgmester Fischersvej, parkeringspladser	U	12.739	12.718	-21
Køkkenrenovering	U	3.974	4.338	364
Køkkenrenovering	I	-3.974	-4.404	-430
Netværk og tryghed døgnet rundt	U	2.404	2.381	-23

Borgmester Fischersvej servicearealer

Anlægsprojektet "Borgmester Fischersvej" udviser på udgiftssiden mindreudgifter på 11 t. kr. i forhold til anlægsbevillingen. Dette kan henføres til at licitationsresultatet var bedre end forventet og at udgifterne til uforudsete udgifter var færre end forventet. På indtægtssiden udviser regnskabet balance. Anlægsprojektet er gennemført i overensstemmelse med projektbeskrivelsen. Anlægsprojektet Borgmester Fischersvej boligdel blev revisorpåtegnet i forbindelse med OK-fondens regnskabsaflæggelse.

Borgmester Fischersvej parkeringspladser

Anlægsprojektet "Borgmester Fischersvej" udviser på udgiftssiden mindreudgifter på 21 t. kr. i forhold til anlægsbevillingen. Dette kan henføres til at licitationsresultatet var bedre end forventet og at udgifterne til uforudsete udgifter var færre end forventet. Anlægsprojektet er gennemført i overensstemmelse med projektbeskrivelsen.

Køkkenrenovering på plejecentrene Prinsesse Benedikte, Betaniahjemmet, Søster Sophies Minde og Østervang

Frederiksberg Kommune har i 2017 søgt og fået bevilget midler fra Sundheds- og Ældreministeriet - puljen til renovering, etablering og genetablering af lokale køkkener på landets plejecentre. Køkkenrenoveringsindsatsen har på Frederiksberg omfattet fire plejecentre: Prinsesse Benedikte, Betaniahjemmet, Søster Sophies Minde og Østervang. Arbejdet er afsluttet og der aflægges derfor regnskab. Der henvises i øvrigt til Sundheds- og Omsorgsudvalgets sag nr. 21 (6/3 2017) og sag nr. 48 (15/5 2017) samt Ældre- og Omsorgsudvalget sag nr. 34 (9/4 2018) for en nærmere gennemgang af projekterne. Da der er tale om fire delprojekter søgt fælles fra samme pulje aflægges der et samlet regnskab for anlæggene.

På indtægtssiden udviser regnskabet en merindtægt på 430 t. kr. i forhold til anlægsbevillingen. Dette hænger sammen med, at Sundheds- og Ældreministeriet efter igangsættelsen af renoveringen har bevilget yderligere 431 t. kr. til køkkenrenovering på Østervang. Denne udvidelse af tilskuddet fra ministeriet er ved en fejl ikke blevet søgt tillægsbevilget. På udgiftssiden udviser regnskabet ligeledes en merudgift på netto 364 t. kr., hvoraf 438 t. kr. skyldes forbrug som følge af merbevillingen og en omkontering af en fejlkonteret udgift på 74 t. kr. Anlægsprojektet er gennemført i overensstemmelse med projektbeskrivelserne. Anlægsprojektet er revisionspåtegnet d. 12. april 2018.

Netværk og tryghed døgnet rundt

I forbindelse med Digitaliseringsplanen for 2014, fik Ældre- og Omsorgsudvalget bevilliget 2,4 mio. kr. til indsatser under overskriften netværk og tryghed døgnet rundt. Indsatserne har til formål at understøtte tiltag, der øger borgerens selvhjulpethed, tryghed og aktiv deltagelse i hverdagen gennem digitale værktøjer. Der vil fremadrettet blive arbejdet med tiltag som 'Social IT' og 'Smart Hometeknologi', der blandt andet skal være med til at styrke borgerens livskvalitet i form af mere indflydelse på eget liv, stærkere sociale netværk samt støtte til fysisk pleje i kraft af intelligent plejetechnologi. Endvidere vil der blive implementeret digitale opslagstavler og apps, der skal skabe klarhed, visuel struktur og overskuelighed for borgeren/beboeren, og dermed mindske afhængigheden af personalet ved formidling af information, projektet er afsluttet i 2018, med en mindreudgift på 23 t.kr.. Mindreudgiften giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Det er forvaltningens vurdering, at udgifterne er afholdt i overensstemmelse med projektbeskrivelsen.

Økonomi

Der henvises til ovenstående redegørelse.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Ældre- og Omsorgsudvalget den 25. marts 2019, Magistraten den 1. april 2019 og Kommunalbestyrelsen den 8. april 2019

Bilag

Anlægsregnskab - Benedikte - køkkenrenovering

Anlægsregnskab - Betaniahjemmet - Køkkenrenovering

Anlægsregnskab - Søster Sophies Minde - Køkkenrenovering

Anlægsregnskab Borgmester Fishers Vej U og I

Anlægsregnskab - Østervang - Køkkenrenovering

Anlægsregnskab Borgmester Fishers Vej, pakeringspladser

Anlægsregnskab Netværk og Tryghed

Punkt 38: Modernisering af Søndervang

01.00.00-P00-2-18

Resume

Kommunalbestyrelsen behandlede idéoplæg for modernisering af Søndervang den 28. januar 2019 (sag nr. 20). Kommunalbestyrelsen anmodede hér om, at der udarbejdes et beslutningsgrundlag, der yderligere anviser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019. Med denne sag forelægges et beslutningsgrundlag for valg af samlet moderniseringsscenarie for Søndervang (i alt 129 boliger). Derudover omhandler sagen en beslutning om valg af ejerform for projektet, herunder indstilling om valg af almen part på baggrund af markedsdialog. Det bemærkes, at forligskredsen bag masterplan for modernisering af plejeboliger holder møde samme dag som sagsfremstillingen behandles i fagudvalgen (ÆOU, BMU og BEU) - dvs. den 25. marts 2019 - vedrørende nærværende sag.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. indstiller, at scenarie c for moderniseringen af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde,
2. indstiller, at det nye Søndervang Plejecenter projekteres, opføres og ejes af en almen part,
3. indstiller, at nulstilling af det nuværende budgetlagte anlæg for modernisering af Søndervang indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
4. indstiller, at nulstilling af de nuværende budgetlagte anlægsskemaer for køb af grund og tekniske salg indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan,
5. indstiller, at indarbejdelse af udgifter til deponering på 36 mio. kr. kr. indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan,
6. indstiller, at Frederiksberg Kommune indgår en partnerskabsaftale med FSB omkring udvikling, projektering og opførelse af det nye Søndervang Plejecenter,
7. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan, at der ydes grundkapitalindskud og beboerindskud på 33 mio. kr. svarende til etablering af 129 plejeboliger,
8. indstiller, at der anvendes maksimumbeløbet for det år, hvor der søges om skema B, ligesom udgifter til indeksering indarbejdes når disse er kendt,
9. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan, at der afsættes 15 mio. kr. til inventar samt 9 mio. kr. til etablering af fælles faciliteter og pladسدannelse i regi af temaerne Generationernes By, energi og bæredygtig, og
10. indstiller, at der afsættes midler til intern projektledelse på ca. 558.000 kr. årligt i projektets levetid fra 2020-2024.

Indstilling

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

1. indstiller, at scenarie c for moderniseringen af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde,
2. indstiller, at det nye Søndervang Plejecenter projekteres, opføres og ejes af en almen part,
3. indstiller, at nulstilling af det nuværende budgetlagte anlæg for modernisering af Søndervang indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
4. indstiller, at nulstilling af de nuværende budgetlagte anlægsskemaer for køb af grund og tekniske salg indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
5. indstiller, at indarbejdelse af udgifter til deponering på 31,1 mio. kr. kr. indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,

6. indstiller, at Frederiksberg Kommune indgår en partnerskabsaftale med FSB omkring udvikling, projektering og opførelse af det nye Søndervang Plejecenter,
7. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020, at der ydes grundkapitalindskud og beboerindskud på 33,1 mio. kr. svarende til etablering af 129 plejeboliger,
8. indstiller, at der anvendes maksimumbeløbet for det år, hvor der søges om skema B ligesom udgifter til indeksering indarbejdes når disse er kendt,
9. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020, at der afsættes 15 mio. kr. til inventar, samt 9 mio. kr. til etablering af fælles faciliteter og pladsdannelse i regi af temaerne Generationernes By, energi og bæredygtig og,
10. indstiller, at der indarbejdes midler til intern projektledelse på ca. 558.000 kr. årligt i projektets levetid fra 2020-2024.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tager sagen til orientering.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Plejehjemmet Søndervang består i dag af 108 plejeboliger og er drevet af en selvejende institution. Plejehjemmet består fysisk af to bygninger, der er koblet sammen – en kommunal bygning på 45 boliger mod Emil Christian Hansens Vej og en bygning med 63 boliger (ud mod Nylandsvej).

Det blev med revideringen af plejeboligmasterplanen i 2017 besluttet at arbejde videre med et scenarie, hvor moderniseringen af Søndervang fremrykkes ved at bygge på et supplerende areal på Frederiksberg Forsynings grund og dermed frakoble den selvejende bygning. Herved fremrykkes ibrugtagningen af Søndervang til 2024, da der ikke længere kræves brug af Nimbus som bufferkapacitet. Denne løsning blev godkendt og indarbejdet i anlægsplanen ved Budget 2019. Der blev også afsat midler til køb af et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning, herunder også budgetteret med en indtægt fra det tekniske salg.

Kommunalbestyrelsen besluttede med godkendelsen af plejeboligmasterplanen i 2019, at der i anlægsplanen og det forberedende arbejde afsættes mulighed for etablering af op til 80 boliger. Seneste revision af plejeboligmasterplanen viste, at der ikke var behov for at bygge ekstra plejeboligkapacitet udover de 60 boliger, så de 20 ekstra pladser op til 80 pladser er teknisk en reserve. Hermed sikres masterplanens grundlæggende princip om nødvendigheden af, at der indarbejdes en høj grad af fleksibilitet ind i planlægningen af den fremtidige plejeboligkapacitet.

Idéoplæg – januar 2019:

Kommunalbestyrelsen behandlede den 28. januar 2019 (sag nr. 20) et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang. Idéoplægget beskrev mulighederne for at etablere 80 nye boliger ved at købe et supplerende grundareal af Frederiksberg Forsyning. (Boligerne erstatter de nuværende boliger i den selvejende bygning ud mod Nylandsvej).

Idéoplægget påviste derudover behovet for at modernisere de 45 boliger i den kommunale bygning ud mod Emil Christian Hansens Vej, herunder særligt nødvendigheden af, at sikre en samlet modernisering af Søndervang til gavn for borgerne og for at understøtte en effektiv plejedrift. De kommunale boliger blev etableret i 1985 og har et stort vedligeholdelsesbehov og trænger til modernisering, særligt hvis de på sigt skal fungere som en samlet enhed sammen med et nybygget plejecenter. Boligerne er i sig selv velfungerende, men er ikke egnet som moderne og tidssvarende plejeboliger.

Idéoplægget påpegede, at selve sammenkoblingen af den eksisterende bygning og en ny bygning er en væsentlig udfordring og binding for projektet.

Kommunalbestyrelsen anmodede forvaltningen om følgende:

- at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på, om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer, eller at de skal nedrives, og at der bygges nye 45 plejeboliger, og
- at der udarbejdes et beslutningsgrundlag, der yderligere belyser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser (samlet set 129 boliger) på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019.

Socialudvalget godkendte ved behandlingen af idéoplægget, at mulighederne for at etablere 24 boliger i en fleksibel løsning på det nye Søndervang afdækkes i regi af Masterplan for det specialiserede socialområde. Der er dermed tale om et samlet projekt, hvor de 129 boliger svarer til det oprindelige projekt på 60 plejeboligpladser (uden reservekapacitet), 45 boliger i den eksisterende kommunale bygning (modernisering eller nedrivning/genopbygning) og 24 boliger i Masterplan for det specialiserede socialområde.

Bolig- og Ejendomsudvalget tog til orientering ved behandlingen af idéoplægget, at der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, samt at der igangsættes en markedsdialog med henblik på eventuelt at sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling april 2019 med henblik på valg af blandt andet ejerskabs- og projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt).

Denne sag omhandler derfor en beslutning om valg af ejerform for projektet, herunder indstilling om valg af almen part på baggrund af markedsdialog.

Denne sag beskriver ligeledes tre scenarier for en samlet moderniseringen af Søndervang (i alt 129 boliger). I alle scenarier forudsættes, at der tilkøbes areal fra Frederiksberg Forsyning – arealets størrelse afhænger af det konkrete scenarie.

Tre scenarier for modernisering af Søndervang i en samlet løsning (129 boliger):

De tre scenarier vurderes på baggrund af følgende kriterier nedenfor:

- Effektiv plejecenter- og bygningsdrift (et samlet hus med en hensigtsmæssig fordeling af service-, bolig- og fællesarealer)
- Kvaliteten for borgerne
- Økonomi (anlæg og drift)
- Tidsplan
- Etapedeling, herunder hvordan byggeperioden påvirker beboerne
- Det grønne
- Bæredygtighed
- Perspektiver for byen – udvikling, generationernes by samt forholdet til naboerne

De tre scenarier er beskrevet i vedlagte bilag 1. I det følgende beskrives centrale opmærksomhedspunkter.

Scenarie A – den kommunale bygning bevares og bygges sammen med nye boliger i en samlet løsning med i alt 129 plejeboliger. Der forudsættes køb af supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning.

Den kommunale bygning har både behov for en gennemgående renovering af bygningen (bygningsdele og installationer), ligesom boligerne skal moderniseres for at opfylde kravene til tidssvarende plejeboliger. Scenariet beskriver to delscenarier:

A1) Fuld modernisering: Den nødvendige renovering/vedligehold og modernisering samt modernisering for at skabe et fuldt funktionelt og moderne plejecenter på niveau med den kommende udvidelse.

A2) Modernisering i mindre skala: Den nødvendige renovering/vedligehold for at imødekomme det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, samt tiltag for at forbedre tilgængeligheden.

Gennemgangen af bygningen viser indledningsvist, at bygningen i sig selv grundlæggende vurderes at have en sund grundkonstruktion og indeholde gode boliger, men at der er behov for en helt grundlæggende renovering, hvis det skal fungere som del af et moderne plejecenter i regi af Plejeboligmasterplanen.

Gennemgangen af bygningen viser således også, at det vil være økonomisk og indholdsmæssigt urealistisk at modernisere boligerne i et projekt, der skal bygges sammen med en ny bygning. Sammenkoblingen mellem den eksisterende og den nye bygning udgør en betragtelig komplikation for byggesagen og kan ikke løses tilfredsstillende blandt andet på grund af den lave etagehøjde i den eksisterende bygning. Det vil bl.a. derfor ikke være muligt at ombygge det eksisterende hus til samme kvalitet og funktionalitet som et nybygget plejecenter – eksempelvis i forhold til en uhensigtsmæssige placering/fordeling af service-, bolig- og fællesarealer med konsekvenser for en effektiv plejedrift.

En modernisering i mindre skala (scenarie A2) vil påføre beboerne en uforholdsmæssig høj husleje i og med boligerne bevarer deres nuværende størrelse på 72 m² og det kun er muligt at opnå boligstøtte til 65 m².

Dertil kommer en kompleks etapedeling, der medfører en langstrakt byggeperiode til gene for beboerne.

Scenarie B – Den kommunale bygning nedrives, og der etableres 45 nye pladser i en samlet løsning med i alt 129 nye plejeboliger. Der forudsættes køb af supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning.

Moderniseringssceneriet muliggør et samlet, nybygget anlæg, der opfylder kommunens ambitioner og krav til nye plejeboliger.

Moderniseringssceneriet indeholder imidlertid en række forhold, der væsentligt komplicerer byggeprojektet med konsekvens særligt for tid, økonomi og miljø:

- Komplex etapedeling, hvor beboerne i den eksisterende kommunale bygning, skal bo på en byggeplads, mens den første del af det nye byggeri opføres. Herefter vil beboerne blive flyttet over i den nye bygning, hvorefter den kommunale bygning nedrives og der opføres en ny bygning – i denne anden fase af byggeriet vil der ikke være forbindelse mellem den selvejende bygning og den nye bygning, hvilket vil påvirke den daglige drift af plejecentret.
- Der bygges henover Frederiksberg Forsynings hovedledning, hvilket komplicerer og fordyrer byggeriet.
- En væsentlig del af de store træer på grunden vil skulle fældes.
- Nedrivningen af den kommunale bygning vil belaste budget, tid og miljø, herunder en større CO₂ belastning. Derudover vurderes det uhensigtsmæssigt at nedrive en ellers velfungerende bygning, der nemt ville kunne anvendes til andre formål efter den nødvendige renovering af bygningen.

Scenarie B vurderes kun vanskeligt at kunne holdes inden for maksimumbeløbet for almene boliger, jævnfør udgifter til blandt andet nedrivning af bygning, kompleks etapedeling samt at der skal bygges henover Frederiksberg Forsynings hovedledning. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt i processen fuldt ud at prissætte ovennævnte poster.

Scenarie C – der etableres nye 129 plejeboliger ved at købe et større areal på Frederiksberg Forsynings grund på 'Sydgrunden':

Scenarie C sikrer opførelsen af en ny sammenhængende bygning, med mulighed for at etablere gode plejeboliger samt en optimal fordeling af bolig-, service- og fællesarealer, der understøtter hensynet til en effektiv plejedrift. Projektet undgår derudover en række af udfordringerne i scenarierne A og B:

- Projektet kan opføres uden etapedeling, ligesom der ikke vil være en langstrakt byggeperiode meget tæt på nuværende beboere.
- Anlægstiden er ca. ét år kortere end i scenarie A og op mod 2 år kortere end i scenarie B.
- Projektet skal ikke bygge henover forsyningsledningen.
- Udgiften til nedrivning af den kommunale bygning undgås.
- Undgår nedrivning af principielt gode boliger (den kommunale bygning), der bare ikke kan ombygges til moderne plejeboliger, og undgår hermed også en CO₂-belastning ved nedrivning.
- De eksisterende 45 kommunale boliger kan eksempelvis fortsat indgå som en (reserve)/kapacitet for plejeboligprojekter i plejeboligmasterplanen - der er fortsat behov for en fleksibel kapacitetstænkning for at imødegå usikkerhed ift. de enkelte plejeboligprojekters realisering de kommende 10 år.
- Undgår en relativt omfattende fældning af træer.

Anbefaling ift. scenarier:

Scenarie C vurderes samlet som det projekt, der giver langt de bedste forudsætninger for at realisere et godt plejecenter i forhold til alle kriterier.

Projektet indebærer dog et større grundkøb end scenarierne A og B, og det er en forudsætning for realiseringen af scenarie C. Det er en forudsætning for alle scenarier, at der kan indgås en aftale med Frederiksberg Kommune omkring køb af grundareal. (Der henvises til afsnittet 'Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning').

Ejerskabs- og samarbejdsformer for modernisering af Søndervang:

Frederiksberg Kommune har god erfaring med forskellige ejerskabs- og samarbejdsformer for etablering af plejecentre. Der er siden Kommunalbestyrelsens behandling af sagen arbejdet videre med at afdække, hvorvidt det anbefales, at Frederiksberg Kommune indgår i et partnerskab med en almen part omkring moderniseringen af Søndervang, hvor den almene part projekterer, opfører og ejer plejecentret.

Som led i denne proces, har der været gennemført en markedsdialog med tre almene parter: FSB, AAB og FFB. Markedsdialogen har bidraget til at kvalificere beslutningsgrundlaget for valg af ejerskabs- og entreprisform.

Markedsdialogen bekræftede, at *drift af ejendomme* er en central kerneopgave for de almene organisationer. De almene parter arbejder alle systematisk med bygningsdrift, herunder effektiviseringskrav jævnfør aftale mellem BL og KL ift. nationale måltal.

De almene parter har alle dokumenteret *solid erfaring med opførsel af almene boliger, herunder også byggestyring af komplekse projekter*. Markedsdialogen viste, at de almene derudover er nytænkende i forhold til nye måder at bygge på – eksempelvis i form af strategiske byggepartnerskaber. (Punktet gennemgås i afsnit vedr. 'Valg af almen part'.)

Markedsdialogen viste også, at de almene parter havde *god erfaring med byudviklingsprojekter* og vurderes at kunne bidrage konstruktivt til den fortsatte udvikling af lokalområdet.

Derudover profiterer Frederiksberg Kommune allerede i dag af et velfungerende samarbejde med den almene boligsektor, hvor det konkrete projekt vurderes at kunne bidrage som en platform for et fortsat godt samarbejde med den almene sektor. Ved at understøtte det almene boligbyggeri sikres, at Frederiksberg Kommune er på forkant med at imødegå det stigende behov for almene boliger, ligesom samarbejdet med den almene boligsektor er en strategi i forhold til at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal flygtningeboliger. Dertil kommer samarbejdet med den almene boligsektor omkring udviklingen af de boligsociale indsatser og helhedsplaner.

Anbefaling – ejerskabsform:

Det anbefales, at Frederiksberg Kommune indgår i et partnerskab med en almen part, hvor den almene part projekterer, opfører og ejer plejecentret.

Såfremt Kommunalbestyrelsen vælger moderniseringsscenario C vil et grundkøb alene foregå mellem den almene part og Frederiksberg Forsyning. I scenarie A og B vil grundkøbet foregå mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning.

Aftalegrundlaget mellem Frederiksberg Kommune og den almene part vil blive reguleret i en særskilt partnerskabsaftale, ligesom Frederiksberg Kommune skal stille en midlertidig kommunal garanti til finansiering af den almene parts udgifter frem mod Skema B så de kan optage en byggekredit.

Valg af almen part:

Markedsdialogen med de tre almene parter FSB, AAB og FFB tog udgangspunkt i 5 overordnede målsætninger (vedlagt som bilag 2). Frederiksberg Kommune vælger den almene part, der samlet set bedst opfylder de 5 målsætninger, og som synliggør relevante udfordringer eller opmærksomhedspunkter ved projektet. Der er afholdt et fælles opstartsmøde med de almene parter, samt herefter 3 individuelle dialogmøder. Derudover er der afholdt et opfølgende afklarende møde med den almene part som forvaltningen vurderede bedst opfyldte de overordnede målsætninger.

Anbefaling – valg af almen part:

Det vurderes, at FSB samlet set bedst opfyldte de 5 målsætninger. FSB var nytænkende omkring bygningsdrift, proces og organisering. FSB demonstrerede en god forståelse for dét at indgå i et partnerskab med Frederiksberg Kommune, herunder hvordan det adskiller sig fra en 'traditionel' byggeopgave – herunder også ift. de byudviklingsmæssige perspektiver.

FSB er derudover nytænkende i og med, at deres fremtidige rammeaftaler er udbudt som et strategisk partnerskab for projektering og opførsel. Det strategiske partnerskab adskiller sig fra almindelige rammeaftaler i byggeriet ved at omfatte

rådgivere (arkitekter, ingeniører, proceskonsulenter) og entreprenører i én aftale – i ét partnerskab. Dette betyder, at alle kompetencer deltager i byggeprojektet helt fra idéfasen, hvilket vurderes at kunne bidrage til en optimering af såvel tids- og procesplaner. I sig selv forventes en byggeproces i et sådant strategisk partnerskab på den almene side at kunne forkorte den samlede proces med op mod et år – hvilket igen vurderes at kunne have en positiv betydning for projektets økonomi.

Der vil blive forelagt en særskilt sag eller meddelelsespunkt til politisk behandling med henblik på valg af udbuds- og entrepriseform.

Risikodækning af FSB:

Hvis partnerskabsaftalen med FSB opsiges eller projektet af andre grunde må opgives godtgør Frederiksberg Kommune dokumenterede og rimelige udgifter forbundet med projektet i aftaleperioden. Der budgetlægges ikke med en eventuel godtgørelse, da det alt andet lige ikke forventes, at parterne skilles. Frederiksberg Kommune vil eje projektmateriale, som er udført for midlerne, hvis parterne skilles. Partnerskabsaftalen vil indeholde et loft for en eventuel godtgørelse.

Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning:

Frederiksberg Kommune har haft en tæt og konstruktiv dialog med Frederiksberg Forsyning under hele processen, hvor samarbejdet er tæt forankret i et koordinationsforum. Der har været et særligt fokus på at finde en løsning, der ikke hindrer Frederiksberg Forsynings i at udøve og udvikle sin drift på et fortsat højt niveau - og dermed sikre hensynet til forsyningsvirksomheden.

Frederiksberg Forsyning har dokumenteret, at der godt kan frigives det nødvendige areal. Det er Frederiksberg Kommune, der – som planmyndighed – bestemmer, hvad det frigivne areal kan bruges til. I dette tilfælde vil området blive udlagt til offentlige funktioner i form af et plejecenter.

Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning har drøftet proces for salg af grund. Der er skitseret en salgsproces for det forløb, hvor Frederiksberg Forsyning sælger til en almen part. Processen skal sikre både at den kommunale interesse i projektet varetages og at Frederiksberg Forsynings forretningsmæssige interesser bliver varetaget. For at sikre en tryk ramme omkring dette forløb er det aftalt, at Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Kommune søger fælles rådgivning hos en ekstern advokat sideløbende med øvrige aktiviteter i den 'fase 0', der refereres til ovenfor.

Frederiksberg Energi afholder bestyrelsesmøde den 28. marts 2019, hvor sagen drøftes.

Økonomi

Samlet økonomi Scenarie C, sammenlignet med Budget 2019

(mio.kr.)	Budget 2019	Scenarie C	Forskel	Forskellen på komponenter		
				Anlægs- ramme	Depo- nering	Kasse- træk
Boligdelen						
Anlægsudgifter	168,4	276,0				
Låneadgang	148,2	242,9				
Grundkapitaltilskud og beboerindskud	20,2	33,1	12,9			12,9
Køb af forsyningsgrund	5,3		-5,3			-5,3
Serviceareal						
Serviceareal anlægsudgifter	43,2		-43,2	-43,2		-43,2
Servicearealtilskud	-3,2		3,2	3,2		3,2
Total deponering		31,1	31,1		31,1	31,1
Køb af forsyningsgrund	2,3		-2,3	-2,3		-2,3
Grundkapitaltilskud vedr. botilbud Social masterplan	4,0		-4,0			-4,0
Deponering vedr. botilbud Social masterplan	14,6		-14,6		-14,6	-14,6
Teknisk salg	-22,4		22,4			22,4
FK-projektleder		2,8	2,8	2,8		2,8
I alt (scenarie ci en almen konstruktion)	64,0	67,0	3,0	-39,5	16,5	3,0
Generelle udgifter (uanset mod.scenarie eller ejerskab)						
Inventar		15,0	15,0	15,0		15,0
Fælles faciliteter - energi og bæredygtighed		9,0	9,0	9,0		9,0
I alt	64,0	91,0	27,0	-15,5	16,5	27,0

Specifikation af deponering vedr. servicearealer**I alt**

Fuld deponering for Søndervang

58,6

Modregning tidl. Sdr.vang

27,5

Total deponering

31,1

Ovenfor er økonomien beskrevet samlet svarende til det anbefalede scenarie C – set i forhold til de anlægsprojekter der indgår i budget 2019 vedr. Søndervang Plejecenter og botilbud med 24 boliger i den Sociale Masterplan.

Det nuværende anlægsbudget dækker over et kommunalt projekt til 80 plejeboliger. I det foreslåede scenarie C overtager den almene part både dette projekt (nu 60 plejeboliger), nybygning af de 45 kommunale plejeboliger, samt etablering af botilbud i den Sociale Masterplan med 24 boliger.

Til de i alt 129 pleje- og botilbudsboliger er der tale om samlet set merudgifter på boligarealerne på 13 mio. kr. til grundkapitaltilskud og beboerindskud. Derudover vil det give en mindredgift på 5.3 mio. kr. til køb af en del af forsyningsgrunden (boligdelen). Dette køb varetages nu af den almene part.

På servicearealerne betyder omlægningen en mindredgift på anlægsrammen på 43,2 mio. kr. og en merudgift til deponering på 31,1 mio. kr. Deponeringen er beregnet på baggrund af arealet og den maksimale ramme for 2019, hvorefter der er modregnet en skønnet deponering på 27,5 mio.kr, svarende til værdien af den nuværende lejeaftale for den selvejende institution. Det forudsætter at den nuværende driftsoverenskomst opsiges og indgås en ny i samme regnskabsår. Da kommunen ikke opfører plejehjemmet, vil kommunen hellere ikke modtage servicearealtilskuddet, hvorfor der på indtægtssiden er en merudgift i forhold til budgettet på 3,2 mio.kr. Vedr. servicearealet er der ligeledes en mindredgift på 2,3 mio. kr. til køb af en del af forsyningsgrunden (servicedelen). Dette køb varetages nu af den almene part.

Den samlede økonomi skal også tage hensyn til, at der i budget 2019 er budgetteret med deponering vedr. de 24 botilbudspladser på 14,6 mio.kr., ligesom der er afsat 4,0 mio. kr. i grundkapitaltilskud i dette projekt i budget 2019.

Som følge af det almene ejerskab i scenarie C optræder der ikke en teknisk salgsindtægt. Den budgetlagte tekniske salgsindtægt udgør 22,4 mio. kr. og nulstilles dermed.

Hertil kommer udgifter til kommunal projektledelse (jævnfør KB 28.01.19, sag nr. 20). Der skal afsættes i alt 2,8 mio.kr. i perioden 2020-2024.

Uanset valg af moderniseringsscenarie og ejerskabsform er der endvidere tale om udgifter til inventar vedr. bolig- og servicedelen på 15 mio. kr. Disse skal indbudgetteres nu, svarende til et retvisende budget for det samlede anlægsprojekt.

Hertil kommer udgifter til etablering af fælles faciliteter og pladسدannelse på plejecentret til brug for lokalområdet og byens borgere i regi af temaerne Generationernes By, energi og bæredygtighed i samspil med interessenter i området – Frederiksberg Forsyning, Skolen ved la Cours Vej, Tec og børneinstitutionen Nykløveret. Disse udgifter vil ikke kunne afholdes indenfor det afsatte budget til servicearealet. Udgifterne vurderes at udgøre 9,0 mio. kr., svarende til ca. 300 m2 ekstra serviceareal

Det forudsættes, at budgetterne korrigeres til maksimumbeløbet, således at man anvender maksimumbeløbet for dét år, hvor der ansøges om Skema B. Erfaringerne fra andre lignende projekter viser, at det er en udfordring at bygge indenfor maksimumbeløbet i disse år grundet de stigende entreprisepriser, samt at det derudover anbefales, at man afsætter rigeligt buffer til uforudsete udgifter.

Samlet set er der tale om mindreudgifter på 15,5 mio.kr. på anlægsrammen, der modsvares af ekstraudgifter til deponering i f.t. det budgetterede på ca. 16,5 mio.kr. Det samlede kassetræk for perioden øges med 27 kr. i f.t. det budgetterede. Heraf udgør udgifterne til inventar og fællesfaciliteter 24 mio. kr. Det vil sige, det rene kassetræk ved at scenarie C i en almen konstruktion medfører alene et forøget kassetræk på 3,0 mio. kr. Det bemærkes, at 27,7 mio. kr. i øget kassetræk ikke i sig selv er udtryk for en tilsvarende besparelse på anlægsrammen.

Det bemærkes at finansieringsprocenten jf. lov om almene boliger er 14 pct. kommunalt grundkapital. Der er i aftale om kommunernes økonomi for 2019 og 2020 er givet dispensation til, at det kommunale grundkapitaltilskud for 2019 og 2020 som fastholdes på 10 % for ældreboliger. Såfremt det kommunale grundkapitaltilskud øges ved dispensationens udløb, vil merudgiften i givet fald blive indarbejdet i forbindelse med det pågældende års anlægsplan.

Der skal derudover afsættes midler til afledt drift. Et foreløbigt skøn på baggrund af markedsdialogen viser en huslejeudgift på ca. 1327 kr./m2 for servicearealet. Der tages forbehold for, at niveauet kan ændre sig, da der endnu ikke foreligger et konkret projekt.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

25. marts 2019 - Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Miljøudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget

1. april 2019 - Magistraten

8. april 2019 - Kommunalbestyrelsen

Bilag

Søndervang Plejehjem - tre moderniseringsscenarier

Kriterier for markedsdialog Søndervang

Bilag Søndervang