



26-09-2011

Sagsnr.  
2011-135317

Dokumentnr.  
2011-681204

Sagsbehandler  
Birgitte Hennings

## **Bilag 7. De Københavnske Ældreråds bud på krav til fremtidens plejeboliger**

### **Indledning – de lovgivningsmæssige rammer**

Alle plejeboliger i Danmark opføres som almene boliger med de lovgivningsmæssige, tekniske og økonomiske forhold, som dette indebærer.

Et moderne plejeboligcenter består af et boligareal, som beboerne betaler husleje for (boligarealet omfatter såvel den primære bolig som fælles opholds- og gangarealer for beboerne) og et serviceareal, som kommunen afholder udgifterne til. Servicearealet omfatter eksempelvis personalefaciliteter (kontorer, møderum og personaleomklædning), produktionskøkken/café, terapi- og aktivitetsrum, tandpleje, fodpleje, frisør.

De statslige bestemmelser vedrørende plejeboliger indeholder en lang række retningslinier og bindinger med hensyn til indretningsmæssige, arbejdsmiljømæssige, bygningsmæssige og brandsikringsm ssige forhold. Særligt de arbejdsmilj betingede krav indvirker væsentligt på plejeboligbyggeriets udformning.

I forhold til borgeren er det grundlæggende lovkrav til plejeboligen, at det skal være særligt egnet for ældre personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Det betyder, at der skal være tilstrækkelig plads i de enkelte rum, gange og fællesfaciliteter til kørestolsbrugere. Der er desuden krav om eget bad/toilet til plejeboliger jf. § 110 i almenboligloven. Badeværelset skal være på minimum 6 m<sup>2</sup>, således at det kan betjenes af en kørestolsbruger uden hjælp fra personalet.

I forhold til personalet skal boligen give den fornødne plads for plejepersonalet til at arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger og med de nødvendige tekniske hjælpemidler. Der stilles således bestemte pladskrav til eksempelvis soveværelset, således at hjælpere kan arbejde fra begge sider af sengen. Det er forudsat, at forflytninger til lift eller kørestol kan foregå i soveværelset.

Grundlaget for både de overordnede og de specifikke pladskrav til de enkelte rum i plejeboligerne og i fællesarealer er fastlagt i ”Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl.”, udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen m.fl. i 1997.

Endvidere er der følgende lovgivning og bestemmelser mv., som skal opfyldes ved opførelse af plejeboliger:

### **Økonomistaben**

Sjællandsgade 40,  
G107  
2200 København N

Telefon  
3530 3873

E-mail  
ER16@suf.kk.dk

EAN nummer  
5798009290601

www.kk.dk

- Bygningsreglementet BR-08 med diverse tillæg som bl.a. indeholder krav til konstruktioner, tekniske specifikationer, krav til arealdisponering og indretning, tilgængelighed og brandforhold m.v.
- Kommuneplan
- Ejerlejlighedslovgivningen og BBR-instruks (der fastlægger principperne for bruttorarealberegningen af projekterne herunder opførelse af henholdsvis boligarealer, fælles opholdsarealer og servicearealer).
- Retningslinier for ”Miljø i Byggeri og Anlæg” (som anviser kommunens skærpede miljøkrav til projekterne og kan kun fraviges ved eventuelle dispensationer).
- Lov om individuel boligstøtte, som fastlægger, at der kun gives boligydelse til et boligareal på op til 65 m<sup>2</sup> for enlige og 85 m<sup>2</sup> for ægtepar.

Fælles for ovennævnte bestemmelser er, at de i vid udstrækning indsnævrer spillerummet for kommunens eget valg af boligudformningen. Der er i moderne plejeboligbyggeri så mange funktionsbetingede bindinger samt bygningsmæssige og indretningsmæssige myndighedskrav, at plejeboligerne som enkeltlejlighedstype stort set ligner hinanden i de større byer, Københavns Kommune normalt sammenligner sig med. (Århus, Odense og Ålborg).

## **Økonomi**

Finansieringen af plejeboliger opført efter lov om almene boliger mv. har pt. følgende elementer:

- 84 % i realkreditlån
- 14 % i kommunal grundkapital til Landsbyggefonden, og
- 2 % i beboerindskud.

Realkreditlånet afdrages via beboernes husleje. Staten har endvidere fastsat et loft – det såkaldte rammebeløb – for den maksimale anlægspris pr. kvadratmeter for opførelse af plejeboliger. Rammebeløbet, der reguleres årligt, er pt. på ca. 26.270 kr. pr. m<sup>2</sup>. Med hensyn til servicearealet finansieres det fuldt ud af kommunen, og der er ikke fastsat et rammebeløb for disse arealer.

## **De 17. principper**

På baggrund af de statslige og kommunale regler for etablering af plejeboliger med tilknyttede servicearealer har Sundheds- og Omsorgsudvalget i 2005 vedtaget ”17 principper”, der skal opfyldes i forbindelse med såvel nybyggeri og renoveringer af plejeboliger i Københavns Kommune. De 17 principper anviser de vigtigste krav,

ønsker og specifikationer, der forudsættes indbygget i projekterne i videst muligt omfang. Principperne omfatter såvel tekniske, indretningsmæssige og øvrige forhold der vedrører såvel beboernes og personalets behov i projekterne.

### **Bemærkninger til de enkelte punkter i ældrerådenes bud på nye krav til fremtidens plejeboliger**

Ældrerådenes punkt 1-3, 6-8 og 10 er indeholdt i kommunens 17. principper for etablering af plejeboliger. Følgende punkter er ikke eller kun i begrænset omfang opfyldt:

#### **Boligstørrelse (punkt 4 og 5)**

##### *2 værelser*

Ældrerådet ønsker, at enlige skal have mulighed for 2 værelser, hvor soverum og opholdsrum er reelt adskilte.

Dette ønske er medtaget i kommunens 17. principper, og alle de nye plejeboligbebyggelser etableres som 2-rumsboliger. Adskillelsen mellem opholdsrum og soveværelse etableres som fast eller flytbar væg.

##### *Entré*

Ønsket om entré - der er adskilt fra boligopholdsarealet – er med de givne boligstøtteregler vanskeligt at imødekomme, idet indretningen af en entre skal opfylde gældende regler til gangbredder m.v., og dermed vil kræve disponering af et uforholdsmæssigt stort areal, der fragår arealet for opholdsrummet. Opbevaring af tøj sker derfor ved etablering af et antal garderober enten i forbindelse med skabsvæg mellem værelserne eller i separate garderober i soveværelset.

##### *Ægteparbolig og tilkøb af ekstra værelse*

Ældrerådet ønsker, at par skal have mulighed for at få 3 værelser, og at der for enkelte boliger skal være mulighed for at tilkøbe sig et ekstra værelse i umiddelbar forbindelse med lejligheden.

Generelt etableres pt. et antal ægteparboliger på ca. 85 m<sup>2</sup> i hver af de nye bebyggelser, men efterspørgslen på denne type boliger er ikke stor.

Etablering af ekstra værelser, der kan være til rådighed ved eventuelt senere behov, kan ikke imødekommes, idet arealanvendelsen til disse supplementsrum enten vil betyde en reduktion af boligarealer (hvis huslejeniveauet skal fastholdes) for alle øvrige boliger i deres helhed

eller en generel huslejestigning for beboerne, hvis det samlede boligareal udvides.

### *Boliger på 50 m<sup>2</sup>*

Ældrerådene fremhæver, at det private boligareal til enlige skal være på minimum 50 m<sup>2</sup> og til par på minimum 60 m<sup>2</sup>.

Hvor der pt. etableres ægteparboliger, opfyldes kravet om et minimumsareal på 60 m<sup>2</sup> allerede i dag. Det private boligareal til enlige er i de nuværende projekter på ca. 42-45 m<sup>2</sup>, indeholdende opholdsrum, soveværelse samt badeværelse, der opfylder kravene til indretning. Inden for dette areal er der ligeledes indretning med køkken samt garderober. Til det private boligareal skal tillægges boligens andel af de fælles- og adgangsarealer på ca. 20-25m<sup>2</sup>. Boligens samlede areal er dermed på i alt 65-67m<sup>2</sup>.

Boligernes størrelse er bl.a. dimensioneret efter bestemmelserne i Lov om individuel boligstøtte der fastlægger, at der kun gives boligydelse op til 65m<sup>2</sup> for enlige (85m<sup>2</sup> for ægtepar). For yderligere m<sup>2</sup> herudover skal den ældre selv betale den fulde husleje. Det giver hurtigt en smertegrænse for, hvad den enkelte kan betale, hvis der skal være et passende rådighedsbeløb tilbage. Endvidere giver det en stigende risiko for tomgangslejetab (hvis boligen ikke kan udlejes), som kommunen skal dække.

Såfremt ønsket om et minimumsareal på 50m<sup>2</sup> skal opfyldes, vil dette betyde, at nettoarealet for boligen samt tilknyttet fælles opholdsareal vil overstige det boligstøtteberettigede areal (65m<sup>2</sup>) med minimum 5m<sup>2</sup> pr. bolig. Til eksempel vil ekstra 5m<sup>2</sup> betyde, at huslejen for borgeren vil blive forøget med ca. 6.500 kr./år, hvilket vil indebære en yderligere ikke boligstøtteberettiget lejeudgift på minimum 500 kr./mdr.

Det er forvaltningens vurdering, at boliger på op til ca. 65-67m<sup>2</sup> bruttoetageareal (som det fremgår af de 17. principper) respekterer hensynet til såvel beboernes livskvalitet, krav om rummelighed, arbejdsmiljøkrav samt en rimelig husleje, der overholder kommunens vejledende minimumsrådighedsbeløb på ca. 1.400 kr., når de almindeligt kendte faste udgifter er fratrukket.

Det skal bemærkes, at den primære boligs areal kan forøges på bekostning af det fælles opholdsareal således, at beboerhuslejen ikke påvirkes. Imidlertid taler al plejefaglig erfaring for, at de fælles spise- og opholds arealer er af stor betydning for de ældres trivsel. Erfaringerne fra anvendelsen af de første plejeboligbebyggelser (eksempelvis Kærbo, Absalonhus og Kastanjehusene) har desuden vist, at det efterfølgende har været nødvendigt at udvide de

oprindelige fællesarealer, for at dagligdagen kan fungere tilfredsstillende for såvel beboere som personale.

### **Gæsteværelser (punkt 9)**

Der etableres pt. ikke permanente gæsteværelser på de nye plejecentre. Ifølge almen bolig loven skal det areal som gæsteværelser dækker medregnes i det samlede bolig- og fællesareal. Huslejen til gæsteværelser skal dermed afholdes af alle beboerne på plejecenteret. Såfremt huslejeniveauet ikke skal påvirkes ved etablering af gæsteværelser skal de primære bolig- og fællesarealer arealmæssigt tilsvarende reduceres. Kommunen må ikke stille gæsteværelser til rådighed via servicearealet.

Det skal bemærkes, at pårørende typisk har mulighed for at overnatte på plejehjemmene – enten i en eventuel ledig bolig eller på en midlertidig opredning hos beboeren. Hvis der ikke er plads på det specifikke plejehjem, har institutionerne i lokalområdet typisk en aftale om at udlåne ledige boliger/lokaler til hinanden med henblik på at håndtere situationer af denne karakter.