



3. juni 2014

Bilag 2 - Moderniseringsplan, plejeboligkapacitet og demografi

Sagsbehandler
PCH/JK

Med Moderniseringsplan 1 (budget 2005) og Moderniseringsplan 2 (budget 2011) er finansierings- og planlægningsgrundlaget for ombygningen af samtlige utidssvarende plejehjemsboliger i Københavns Kommune til moderne standard tilvejebragt. Den samlede moderniseringsplan løber ind til 2022 og skal – udover ny- og ombygningerne – sikre den nødvendige tilpasning af plejeboligkapaciteten som følge af demografiudviklingen inden for ældreområdet.

Siden 2005 er der afviklet 23 plejehjem med i alt 2.046 utidssvarende plejehjemspladser. I samme periode er der åbnet 11 nye almene plejecentre med i alt 980 moderne boliger. Medregnes de plejeboliger der blev moderniseret før 2005, er der aktuelt følgende plejeboligkapacitet:

Moderniserede boliger	1.868
Ikke-moderniserede boliger	1.513
Kapacitet i alt	3.381*

*) midlertidige døgnpladser ikke medregnet

Med hensyn til demografien skal der (jf. den seneste befolkningsprognose marts 2014) lukkes/åbnes følgende antal plejeboliger i perioden 2015-2022:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I alt
Boliger	-55	-26	-11	2	20	35	46	58	69

Der skal dermed i perioden 2015-2022 åbnes i alt 69 ekstra plejeboliger - ud over den kapacitet der i dag - for at sikre den nuværende dækningsgrad. Det bemærkes, at befolkningsprognosen fra 2010 (der dannede udgangspunkt for de økonomiske forudsætninger i Moderniseringsplan II) viste, at der i samme perioden skulle afvikles 198 boliger. Der er således over en periode på 4 år sket en markant ændring i befolkningstilvæksten og dermed i det fremtidige behov for plejeboliger.

Samlet set betyder det, at der ud af de eksisterende 1.513 ikke-moderniserede boliger, skal afvikles 92 boliger i perioden 2015-2017 som følge af demografi. Der skal således bygges/renoveres i alt 1.421 boliger over i de kommende 7 år for at sikre at samtlige plejeboliger i Københavns Kommune er af moderne standard i 2022. Herudover skal der i perioden 2018-2022 sikres en tilvækst på 161 nye ekstra moderne boliger. Det vil sige at der i perioden 2015-2022 skal etableres i alt 1.582 moderne plejeboliger.

Økonomisekretariatet
Afdelingen for bolig og modernisering

Sjællandsgade 40, I233
2200 København N

Telefon
51514952

E-mail
HH69@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290809

www.kk.dk

Et hovedelement for at realisere ovenstående er etableringen af moderne plejeboliger på Sølund, der vil sikre ca. 360 boliger svarende til ca. 10 % af den samlede plejeboligkapacitet i kommunen.

Såfremt projektet ikke gennemføres – helt eller delvist - skal der findes alternative byggegrunde mv. til opførelse af et tilsvarende antal boliger. I modsat fald vil det ikke være muligt at sikre at samtlige plejeboliger i Københavns Kommune er af moderne standard i 2022, jf. nedenstående beregningsmodeller:

Model 1: Plejeboligkapacitet ved fuld modernisering af Sølund:

Pladsregulering (antal boliger)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Demografiregulering (seneste prognosetal marts 2014)	-83	-88	-36	-34	-55	-26	-11	2	20	35	46	58
Moderniserede boliger inkl. modernisering af Sølund (360 boliger)	1.504	1.868	1.868	1.868	1.868	2.143	2.578	3.050	3.160	3.354	3.400	3.450
Ikke-moderniserede boliger* inkl. modernisering af Sølund	2.035	1.583	1.548	1.513	1.458	1.159	709	249	139	-	-	-
Kapacitet i alt*	3.539	3.451	3.416	3.381	3.326	3.302	3.287	3.299	3.299	3.354	3.400	3.450
*) Eksklusiv midlertidige døgnpladser												

Model 2: Plejeboligkapacitet ved delvis modernisering af Sølund:

Pladsregulering (antal boliger)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Demografiregulering (seneste prognosetal marts 2014)	-83	-88	-36	-34	-55	-26	-11	2	20	35	46	58
Moderniserede boliger inkl. delvis modernisering af Sølund (250 boliger)	1.504	1.868	1.868	1.868	1.868	2.143	2.578	3.050	3.050	3.175	3.221	3.340
Ikke-moderniserede boliger* inkl. delvis modernisering af Sølund	2.035	1.583	1.548	1.513	1.458	1.159	709	249	249	179	179	110
Kapacitet i alt*	3.539	3.451	3.416	3.381	3.326	3.302	3.287	3.299	3.299	3.354	3.400	3.450
Behov for ekstra kapacitet af moderne plejeboliger									110			
*) Eksklusiv midlertidige døgnpladser												

Jf. ovenstående modelberegning mangler der 110 moderne plejeboliger såfremt der kun etableres 250 plejeboliger på Sølund.

Model 3: Plejeboligkapacitet ved fuld afvikling af Sølund:

Pladsregulering (antal boliger)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Demografiregulering (seneste prognosetal marts 2014)	-83	-88	-36	-34	-55	-26	-11	2	20	35	46	58
Moderniserede boliger uden modernisering af Sølund (lukning)	1.504	1.868	1.868	1.868	1.868	2.143	2.578	2.800	2.800	2.855	3.040	3.090
Ikke-moderniserede boliger* uden modernisering af Sølund (lukning)	2.035	1.583	1.548	1.513	1.458	1.159	709	499	499	499	360	360
Kapacitet i alt*	3.539	3.451	3.416	3.381	3.326	3.302	3.287	3.299	3.299	3.354	3.400	3.450
Behov for ekstra kapacitet af moderne plejeboliger								120	120	120		
*) Eksklusiv midlertidige døgnpladser												

Jf. ovenstående modelberegning mangler der i alt 360 moderne plejeboliger, såfremt der ikke etableres plejeboliger på Sølund.

Det skal bemærkes, at det tager ca. 3 år at planlægge, projektere og bygge et nyt plejecenter (under forudsætning af at der er fundet en egnet byggegrund). Planlægningen af plejecentre der skal åbne i 2018 skal dermed påbegyndes i 2015.

Kommende åbninger/lukning af plejehjem

Som nævnt er forudsætningen for at sikre samtlige plejeboliger i Københavns Kommune en moderne standard i 2022 - set i relation til demografiregulering - gennemførelsen af en række åbninger af nye og ombyggede plejeboligcentre og et antal lukninger, såvel permanente lukninger som lukninger med henblik på ombygning.

Såvel åbninger som lukninger foretages fordelt i de 5 lokalområder, og det tilstræbes, at åbninger og lukninger koordineres indenfor samme lokalområde, således at borgere, der skal flytte, stadig sikres en bolig inden for en rimelig afstand af den oprindelige bopæl.

Lukninger

Af de pt. eksisterende 17 ikke moderniserede plejehjem med i alt 1.513 boliger kan 7 plejehjem med 536 boliger ikke moderniseres til moderne standard, hverken ved renovering eller nedrivning med efterfølgende nybyggeri. Dette skyldes primært økonomi, byggetekniske forhold, grundarealets størrelse eller at bygningsejer ikke ønsker at deres bygning skal moderniseres. Disse plejehjem skal dermed frem til 2022 lukkes permanent.

Planlagte åbninger

I forhold til den resterende gruppe af plejehjem er der medio 2014 – udover det nye Sølund med 360 boliger - planlagt følgende konkrete åbninger af nye og ombyggede plejecentre hvor bygning/grundareal er fundet:

- Hørgården, Brydes Alle 28-32 på Amager med i alt 165 moderne plejeboliger. Projektet gennemføres som ombygning i 3 etaper á hver 55 pladser. Under forudsætning af politisk godkendelse af skema A igangsættes ombygningen af 1. etape i efteråret 2014. Når første etape er gennemført lukkes 2. etape og beboerne flyttes til den ombyggede etape og tilsvarende flyttes beboerne fra 3. etape til etape 2, når denne er ombygget. Etapeopdelingen gennemføres med henblik på at sikre at flest muligt af de nuværende beboere på Hørgården kan blive boende på plejecentret mens byggearbejderne pågår.
- Huset William, Vigerslev Allé 169 i Valby med 56 moderne plejeboliger. Projektet gennemføres som nybyggeri efter nedrivning

af de eksisterende plejehjemsbygninger. Projektet er projekteret og påregnes politisk godkendt skema A efter sommerferien 2014.

- Nyt blindeplejehjem på Følager ved Ny Ellebjerg Station i Valby med cirka 100 moderne plejeboliger. Der er reserveret grundareal og projektet udføres som nybyggeri i én etape og er under forberedelse. Projektet forventes politisk behandlet i efteråret 2014. Når bygningerne er færdiggjort indflytter beboerne fra de 2 eksisterende blindeplejehjem Solterrasserne og Solgavehjemmet.
- Sct. Joseph Søstrene, Strandvejen 91 på Østerbro med cirka 104 moderne plejeboliger. Betinget købsforhandling er gennemført og planlægningen af det nye plejecenter pågår. Projektet forudsætter gennemførelse af lokalplan for området samt efterfølgende skema A godkendelse.

Ovennævnte projekter omfatter åbning af i alt 425 moderne plejeboliger frem til 2019. Af disse boliger er 100 reserveret blinde og svagtseende mens der frigøres 45 moderne boliger ved overflytningen af beboerne fra Solgavehjemmet til det nye blindeplejecenter (Solgavehjemmet kan ikke ombygges til moderne standard og lukkes permanent). Endvidere anvendes de første 110 nye boliger på Hørgården til interne flytninger på plejecentret. Når 3. etape af Hørgården er færdiggjort er der muligheder for tilflytning af 55 beboere fra andre lokaliteter.

Samlet set indebærer det, at der (udover Sølund) konkret er planlagt – og fundet egnede bygninger/grunde – til 260 nye plejeboliger der ikke er reserveret til interne flytninger eller overflytning af beboere fra eksisterende plejehjem.

Yderligere modernisering af eksisterende plejehjem

Herudover er der mulighed for renoveringer og ombygninger af følgende eksisterende ombygningsegnete plejecentre: Rosenborgcentret og Nybodergården i Indre By, Peder Lykke Centret på Amager samt et eller flere centre i Bystævneparken i Brønshøj med i alt 372 moderne plejeboliger.

Forudsætningen for at modernisere disse plejehjem er at der i byggeperioden etableres erstatningsboliger til beboerne på andre plejehjem, hvilket kapacitetsmæssigt kun kan realiseres ved nybyggeri.

Det vil eksempelvis konkret betyde, at ombygningen af det utidssvarende plejehjem Peder Lykke Centret (med 148 boliger) på Amager først kan påbegyndes når der er fundet en egnet grund og efterfølgende bygget et helt nyt plejecenter på Amager der kan huse beboerne fra PLC.

Nye plejecentre hvor der ikke er fundet egnede bygninger/grunde

For at sikre at samtlige plejeboliger i Københavns Kommune er af moderne standard i 2022 – og der gennemføres den nødvendige demografiregulering – skal der udover de allerede planlagte byggerier med 785 boliger (inkl. Sølund med 360 plejeboliger) og renoveringen af de øvrige eksisterende ombygningseggede plejehjem med 372 boliger etableres yderligere 4-5 helt nye plejecentre med i alt cirka 425 nye plejeboliger. Der er pt. ikke fundet egnede bygninger/grunde til disse nye plejecentre.

Såfremt det besluttet, at Sølund permanent skal anvendes til ungdomsboliger og ikke efter 2016 ombygges til nyt plejecenter med enten 250 pladser (delvis modernisering) eller 360 pladser (fuld modernisering), vil dette påvirke Moderniseringsplanen på en række punkter:

- Der skal tages stilling til hvor de nuværende 150 plejehjemsbeboere på Sølund i givet fald skal flytte hen.
- Behovet for at etablere nye plejecentre vil blive forøget yderligere med 2-3 og tilsvarende vil behovet for egnede byggegrunde til de nye plejecentre stige. På nuværende tidspunkt er det allerede vanskeligt at tilvejebringe egnede grunde til en salgspris, der kan rummes indenfor plejeboligernes samlede budgetramme, der skal være i overensstemmelse med rammebeløbet for almene plejeboliger.
- Konsekvensen af dette vil blive, at den planlagte ombygning eller lukning af et eller flere plejecentre må stilles i bero for at overholde demografitilpasningen, pladsgarantien mv. Dette vil samtidigt kunne medføre, at der vil opstå et behov for nødvendige midlertidige renoveringer af disse bygninger med tilsvarende forøgede udgifter til nødvendige følgearbejder.
- Som eksempel kan nævnes Håndværkerforeningens Plejehjem i Emdrup med 148 boliger (som af økonomiske årsager ikke kan ombygges til moderne standard), hvor en udskydelse af tidspunktet for lukning vil medføre behov for omfattende renoveringsarbejder og en risiko for behov for udskiftning af basale tekniske installationer, der allerede nu er nedslidte. Endvidere må den planlagte afvikling af de resterende 140 boliger på Plejehjemmet Hjortespriug udskydes.