

Vi ser altid mennesket

Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark



DIAKONISSESTIFTELSEN

PensionDanmark



Vi bliver flere ældre i Danmark. Frem mod 2030 får vi behov for op mod 35.000 nye plejeboliger. En af de vigtigste samfundsopgaver de kommende år er at skabe tryghed i alderdommen og værdige levevilkår for vores ældste medborgere.

I Diakonissestiftelsen og PensionDanmark har vi indgået et partnerskab om at skabe en ny generation af plejeboliger. Vi vil bidrage til at skabe fremtidens velfærd, der sætter det enkelte menneske og det lokale fællesskab i centrum, og samtidig tage ansvar for at indfri de klimamål, vi har sat os som samfund.



JANNE ELSBORG

Administrerende direktør (konst.), Diakonissestiftelsen

MARIUS MØLLER

Direktør, PensionDanmark Ejendomme

Tid til mennesket

Blik for byen

Fokus på fremtiden

Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark forener Diakonissestiftelsens fokus på kærlig og respektfuld pleje med PensionDanmarks fokus på at udvikle bæredygtige byggerier, der matcher fremtidens krav til klima og sundhed. Tilfælles har vi en tro på, at de bedste løsninger er lokale løsninger. Vi vil bygge en ny generation af plejehjem på dialog og samarbejde med afsæt i fire centrale værdier.

Et hjem med personlighed

Et plejehjem er først og fremmest et hjem. Der skal være plads til, at beboerne kan sætte deres eget præg på boligen, de skal have medbestemmelse i hverdagen og lyst til at invitere familie og venner på besøg. Personalet skal kunne tage sig selv med på arbejde og have rum til at skabe en atmosfære, hvor beboere, pårørende og de selv føler sig hjemme og velkomne.

En god arbejdsplads

Medarbejdernes trivsel er nøglen til god pleje. Det er personalet, som sikrer, at vores tilgang til pleje efterlevs hver eneste dag, og at beboerne oplever nærvær, respekt, omsorg og opmærksomhed. Derfor vil vi skabe arbejdspladser, hvor personalet kan udfolde deres faglighed, har rum til at finde de rigtige løsninger og overskud til at lægge ekstra energi i de personlige detaljer.

En del af byen

Et plejehjem er en del af byen. Som samfund bliver vi ældre og ældre, og vores byer og byrum skal udvikles, så der er plads til alle aldre, og man kan omgås på kryds og tværs. Derfor vil vi skabe plejehjem, som er i kontakt med omgivelserne og gør en forskel i lokalområdet. Beboerne skal have mulighed for at indgå i fællesskaber uden for matriklen, og resten af byen skal inviteres indenfor, når det giver mening.

En ansvarlig investering

For os er et plejehjem en investering i fremtiden. Som langsigtet investor investerer vi i god kvalitet og gedigne materialer og følger de højeste standarder for bæredygtighed, så vores byggerier er robuste og har lang levetid. Vi udvikler byggerier, der er fleksible og kan følge med tiden, når vi får ny viden, eller behov ændrer sig.

Et hjem med personlighed



En del af byen



En god arbejdsplads



Vores plejeboliger

En ansvarlig investering



Diakonissestiftelsen blev stiftet i 1863, og dermed var grundstenen til den danske sygepleje lagt. De første diakonissesøstre boede og drev hospital i et lille hus i Smallegade på Frederiksberg. I 1876 flyttede stiftelsen ind på det nuværende område ved Peter Bangs Vej.

I dag er Diakonissestiftelsen en af Danmarks største velfærdsleverandører med plejehjem, hjemmehjælp, seniorboliger, hospice og børneinstitutioner. Et stort antal sundhedsfaglige lejere driver deres praksis på Diakonissestiftelsen. Hertil kommer sociale og kulturelle aktiviteter, hvor blandt andet psykisk sårbare kan indgå i meningsfulde fællesskaber.

Diakonissestiftelsen blev skabt af stærke kvinder på et folkekirkeligt fundament af næstekærlighed og omsorg. I dag, hvor stedet rummer en mangfoldighed af mennesker med forskellig oprindelse og tro, er det respektfulde møde med hvert enkelt menneske stadig en af grundværdierne. Diakonissestiftelsen drives som almennyttig og erhvervsdrivende fond – non profit.

PensionDanmark er et af Danmarks største ikke-kommercielle pensionselskaber og administrerer pensioner, sundhedsordninger og uddannelsesfonde for mere end 700.000 medlemmer. PensionDanmark har omfattende investeringer i ejendomme og er en af Danmarks førende ejendomsudviklere i forhold til at drive en klima- og bæredygtighedsdagsorden og et mere fællesskabsorienteret byggeri. PensionDanmark udvikler bl.a. seniorbofællesskaber, ungdomsboliger med fælles-skab og større sammenhængende byområder med blandede boligformer.

Som medlemsejet pensionselskab er det en særlig forpligtelse for PensionDanmark at være med til at skabe boliger til et godt seniorliv og en god alderdom. PensionDanmark har en ambitiøs bæredygtighedsplatform, som sikrer, at alle byggerier lever op til høje bæredygtighedskrav og viser vejen til at indfri det nationale mål om 70% CO₂-reduktion i 2030. PensionDanmark er ejet i fælles-skab af en række fagforbund og arbejdsgiverorganisationer.



Kærlig og respektfuld pleje

Diakonissestiftelsen og PensionDanmarks tilgang til pleje er forankret i Diakonissestiftelsens tradition for at sætte det enkelte menneskes behov i centrum for plejen og hverdagen på plejehjemmet. Vi udvikler friplejeboliger, hvor vores ældre medborgere møder respekt, medmenneskelighed og omsorg, og hvor de har mulighed for at bidrage til fællesskabet i det omfang, de kan og vil.

Krop og sjæl

Vores plejekoncept er baseret på at se det enkelte menneske. Ved at følge beboernes helbred og humør nøje og ved at prioritere at forstå deres livs- og sygdomshistorie kan vi tilrettelægge den bedste pleje til det enkelte menneskes behov. Vi lægger vægt på, at beboerne har så høj medbestemmelse i hverdagen som muligt, da det er afgørende for oplevelsen af værdighed og livskvalitet.

Solid faglighed

Diakonissestiftelsen har unik erfaring som bred velfærdsleverandør og som specialist i ældre- og sygepleje. Vores personale uddannes i særlig viden om og kompetencer inden for lindrende pleje og demens, hvilket giver bedre faglige forudsætninger for at forstå og pleje de særlige behov, beboerne ikke altid selv kan kommunikere.

Nærvær

Vi lægger vægt på, at personale, frivillige, pårørende og beboere fungerer som et fællesskab, hvor alle er ligeværdige, og hvor man bidrager, hvor og når man kan. Selv om hverdagen er travl, er det en prioritet, at personalet har ro og tid til at tale med beboerne og hinanden. Vi faciliterer aktiviteter som sang, dans og håndarbejde og indretter os, så der er plads til, at personalets, beboernes og de pårørendes personligheder kan farve rummene.

Mangfoldighed

Vores beboere og plejepersonale kommer fra alle dele af samfundet, og derfor er det vigtigt at skabe et fordomsfrit miljø og en arbejdsplads, hvor der er højt til loftet og plads til alle. Vores erfaring siger os, at vores plejehjem bliver bedre, hvis vi blander os på tværs af alder, ressourcer og kultur. Derfor prioriterer vi at udvikle mangfoldige fællesskaber, hvor man inspirerer hinanden, og hvor de, der kan meget, hjælper dem, der kan mindre.





Byggeri til fremtiden

Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark er byggeri i høj kvalitet med gode, sunde materialer og robuste løsninger, der sikrer, at byggerierne kan udvikles over tid og tilpasses fremtidige behov. Boligerne bliver certificeret efter den internationalt førende DGNB-standard. Alle materialer, teknologier og løsninger for drift og energi bliver valgt med blik for morgendagens krav til klima og sundhed.

Bæredygtigt hele vejen rundt

DGNB er den førende bæredygtighedsstandard i Europa. Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark bliver minimum certificeret i kategorien DGNB guld, hvor byggerierne skal leve op til høje krav om klima- og miljøpåvirkning, sundhed, samspil med lokalområdet og en lang række sociale faktorer. Vi har valgt DGNB certificeringen, fordi den er med til at sikre, at vores byggerier skaber værdi hele vejen rundt.

Nationale og globale klimamål

Det nationale mål om 70% CO₂-reduktion i 2030 guider udviklingen af vores plejeboliger. Byggerierne indgår i PensionDanmarks klimaplan, hvor der byggeri for byggeri opbygges erfaringer og skæres af klimaaftrykket, indtil vi når 70% reduktion. I udviklingen af vores fælles friplejeboliger arbejder vi desuden strategisk med FN's 17 verdensmål i forhold til klima og miljø, sundhed og trivsel samt bæredygtige byer og lokalsamfund.

Sundhed og sanselighed

Vi lægger vægt på, at et byggeri skal føles godt. Det giver overskud i hverdagen for beboere og medarbejdere, når arkitekturen har atmosfære, et godt dagslys og et indeklima, hvor man kan trække vejret frit, fordi alle materialer er sunde og giftfri. Sundhed er et af de væsentligste parametre i udviklingen af vores fælles friplejeboliger. Ikke mindst den sundhed, der udspringer af, at man trives og føler sig tilpas i gode og gennemtænkte omgivelser.

Holdbarhed og fleksibilitet

Vores friplejeboliger er langsigtede investeringer. Vi vælger løsninger, der ikke kun ser godt ud i en nutidsøkonomi, men også kan betale sig i det lange løb. Vi prioriterer altid at skabe byggerier, der er nemme at omstille til nye behov. Det gør både byggeriet mere langtidsholdbart og mere anvendeligt i hverdagen, fordi de samme rum kan bruges af flere forskellige brugere til flere forskellige formål.

Vi bygger fællesskaber

Et plejehjem skal være en del af byen og det lokale fællesskab. Vi dyrker samarbejde med lokale foreninger og frivillige, som kan være med til at skabe en rigere hverdag for beboere og medarbejdere. Vi skaber byggerier, der er i dialog med omgivelserne og er tænkt sammen med andre af kommunens og byens funktioner, hvor det giver mening.

I dialog med byen

Et byggeri kan være nok i sig selv, eller det kan være åbent og generøst. Arkitekturen kan have sit helt eget udtryk eller være i dialog med omgivelserne. Uderum kan fremstå afvisende eller inviterende. Vi vægter altid den arkitektoniske kvalitet højt og arbejder med en række af Danmarks bedste arkitekter om at skabe byggerier, der både passer til stedet og bidrager med noget nyt.

Mere under samme tag

Ofte er det relevant at tænke et nyt plejehjem sammen med seniorboliger eller boliger for forskellige generationer. Der kan være synergier til kommunale indsatser inden for kultur og sundhed. Der kan være fordele i at sammentænke et nyt plejehjem med andre tilbud til ældre som f.eks. hjemmepleje eller midlertidige aflastningsboliger. For os er det at dyrke samspillet med andre kommunale og kulturelle tilbud en helt grundlæggende del af vores tilgang til at bygge og drive plejeboliger.


Frivillighed og tillid

Lokale frivillige og foreninger er vigtige samarbejdspartnere i forhold til at skabe en god hverdag for beboerne med oplevelser, samtaler og inspiration udefra. Diakonissestiftelsen har altid prioriteret de lokale samarbejder højt, og når vi udvikler nye plejetilbud, sker det altid i tæt kontakt med lokale aktører. Vi ved af erfaring, at lokal forankring og opbakning kræver åbenhed og tillid.

Det begynder med et godt samarbejde

Gode løsninger kræver gode samarbejder. Derfor har vi udviklet en samarbejdsmodel, hvor nye friplejeboliger udvikles i tæt dialog med såvel den pågældende kommune som lokale aktører inden for sundhed, kultur og erhvervsliv. Afsættet er værdibaseret og strategisk. Hvordan skaber vi mest mulig værdi sammen på netop dette sted, og hvem skal vi have med for at få det til at ske?





“Et hjem er det sted, hvor man selv beslutter, hvad man har lyst til at lave. Hjemligheden hænger i høj grad sammen med selvbestemmelse. Selve huset og indretningen kan selvfølgelig være med til at understøtte en stemning af hjem og afspejle, at vi kerer os om vores beboere. Men det vigtigste er, at personalet har respekt og interesse for og lyst til at se det enkelte menneske og hjælpe dem med at leve et godt ældre liv på egne præmisser.”

Hanne Munkholm, forstander på Søster Sophies Minde

“Inden min mor fik konstateret Alzheimers, var hun sygehjælper i mange år. Sygdommen gjorde, at hun opfattede sig selv som en del af personalet på Søster Sophies Minde. De tilrettelagde dagen, så min mor fik en opgave på plejehjemmet. Hun skulle dække bord til middag. Det var hendes job, og det var hun stolt af. De kunne rumme hende.”

Helle Hein, pårørende

“Det handler meget om at flytte fokus fra, at vi som personale ved, hvad der er bedst for beboerne, til at tage beboernes perspektiv. Og det taler meget ind i vores værdier om at se det enkelte menneske.”

Christina Hundebøll Bischoff, teamleder og udviklingssygeplejerske

“Jeg kan godt lide, at jeg kan gøre nytte og hjælpe til. Jeg læser korrektur hver måned på plejehjemmets blad.”

Lise Nebelong, 92 år og beboer på Diakonissestiftelsens plejehjem Salem

“Det er vigtigt for os at vide, når hukommelsen bliver svækket med alderen, at en person måske elsker appelsiner og ikke bryder sig om ost. Så kan vi hjælpe med at huske, så de stadig har oplevelsen af at vælge. De har sat nogle spor, som viser, hvem de er.”

Helle, social- og sundhedsassistent



Fleksibilitet for borger og kommune

PensionDanmark og Diakonissestiftelsens friplejeboliger giver kommunen mulighed for at imødekomme et stigende behov uden øgede kommunale investeringer. Et samarbejde med Diakonissestiftelsen som friplejeleverandør giver også kommunen mulighed for at udvikle nye løsninger inden for ældreplejen.

Fleksibilitet over tid

Friplejemodellen gør det muligt for kommunen at udvide plejekapaciteten uden øgede kommunale investeringer og uden risiko for at stå med en overkapacitet, hvis den lokale efterspørgsel senere falder på grund af ændringer i demografien.

Flere muligheder

Borgere, som er visiteret til pleje, har frit valg af plejehjem. På friplejehjem drevet af Diakonissestiftelsen har borgerne mulighed for at tilkøbe ydelser som for eksempel ekstra rengøring, en ledsageordning eller et privat aflastningsophold for borgere, som ikke er visiteret til plejehjem. Kommunen betaler for, at Diakonissestiftelsen varetager plejeydelser efter serviceloven. Herudover tilbyder Diakonissestiftelsen at levere ydelser efter sundhedsloven (sygepleje og genoptræning). Kvalitetskrav og andre vilkår for samarbejdet kan beskrives i en rammeaftale.

Bred viden og erfaring

Diakonissestiftelsen er en bred velfærdsudbyder med lang tværfaglig erfaring inden for pleje, sundhed og uddannelse. Med Diakonissestiftelsen som plejeleverandør får borgerne og kommunen derfor også glæde af Diakonissestiftelsens særlige kompetencer inden for demens og palliation, ligesom den daglige praksis på plejehjemmet vil være forankret i den nyeste faglige viden fra uddannelse og forskning.

Fokus på udvikling

PensionDanmark og Diakonissestiftelsen er udviklingsorienterede aktører, som gerne går forrest med nye bæredygtige løsninger i både plejetilbud og byggeri. Friplejeboligmodellen giver kommunen nemmere adgang til at udvikle og afprøve nye metoder, for eksempel ved at indgå i et Offentligt-Privat innovationssamarbejde (OPI) med Diakonissestiftelsen og PensionDanmark.

Udvikling af friplejeboliger



1. Parterne indgår udviklingsaftale med forkøbsret for ejendommen/grunden.
2. Projektet udvikles med afsæt i en analyse af lokale behov og potentialer. PensionDanmark og Diakonissestiftelsen bistår med udvikling af værdi- og byggeprogram, skitseprojekt og øvrigt udbudsmateriale.
3. Udbuddet gennemføres med afsæt i de overordnede rammer, som skitseprojektet og det øvrige projektmateriale definerer.
4. Den endelige købsaftale indgås, når lokalplanen for ejendommen er vedtaget, og opførelsen af byggeriet påbegyndes.
5. PensionDanmark er ansvarlig for byggeriet og den efterfølgende bygningsdrift. Diakonissestiftelsen er ansvarlig for drift af plejehjemmet.

En værdiskabende proces

Friplejeboliger fra PensionDanmark og Diakonissestiftelsen udvikles i tæt dialog med kommunen i en åben og inddragende proces. Afsættet er PensionDanmarks model for værdibaseret projektudvikling, som sikrer, at alle nye byggeprojekter bliver tænkt med afsæt i lokale behov.

Analyse og dialog

Første skridt i projektudviklingen er at præcisere de specifikke behov og ønsker til boligerne og plejekonceptet. Analysen fokuserer også på plejeboligernes samspil med lokalområdet og eventuelle muligheder for at sammentænke plejeboligerne med andre boligtyper eller indsatser inden for kultur, sundhed og socialområdet. Analysen gennemføres sammen med kommunen i en åben proces og efter behov også med lokale samarbejdspartnere og borgere.

Værdiprogram

Med afsæt i analysen formuleres et værdiprogram for friplejeboligerne. Værdiprogrammet kan beskrive visionen for friplejeboligerne, beboerprofilen og plejekonceptet, og hvordan man vil arbejde med fællesskab i og omkring plejeboligerne. Værdiprogrammet beskriver, hvordan plejeboligerne konkret skal spille sammen med omgivelserne, og hvilke arkitektoniske værdier der skal kendetegne byggeriet. Værdiprogrammet kan også fremhæve særlige fokuspunkter i forhold til bæredygtighed eller særlige ønsker om synergi med kommunale indsatser, der skal være styrende for projektet.

Byggeprogram og projekt

Værdiprogrammet er styrende for udviklingen af byggeprogram, skitseprojekt og den følgende projektering. Programmering og projektudvikling sker med øje for den værdi, man ønsker at skabe for beboerne og byen. Det er også i projekteringen, at økonomi og rammer løbende disponeres med blik for projektets grundlæggende mål og værdier.

PensionDanmarks boligplatform

Projektudviklingen understøttes af PensionDanmarks boligplatform, der består af et bæredygtighedsprogram, en konceptmappe for plejeboliger med forskellige mulige bolig- og fællesskabsløsninger samt et byggeprogram med gennemgående standarder og krav, der sikrer høj bygbarhed og kvalitet til prisen. Boligplatformen rummer også koncepter for ungdomsboliger, familieboliger og 50+ boliger, som kan bringes i spil, der hvor det er oplagt at sammentænke plejeboliger med andre boligtyper.

1. Udviklingsaftale

2. Projektudvikling

3. Udbud

4. Lokalplan

5. Byggeri og drift

Analyse og dialog

- Særlige ønsker og behov til boliger og plejekoncept
- Kvaliteter i lokalområdet, som plejeboligerne kan være med til at styrke
- Lokale samarbejdspartnere, der med fordel kan involveres i udviklingen
- Potentiale for at sammentænke plejeboligerne med andre boligtyper
- Mulige synergier til tilbud inden for sundhed, kultur eller det sociale område

Værdiprogram

- Vision
- Boligkvaliteter
- Fællesskab i og omkring plejeboligerne
- Arkitektoniske værdier og kvaliteter
- Ønsket samspil med lokalområdet
- Særlige målsætninger i forhold til bæredygtighed

Byggeprogram og projekt

Understøttes af:

PensionDanmarks boligkoncepter

PensionDanmarks bæredygtighedsprogram

PensionDanmarks byggeprogram

Inddragelse af medarbejdere og naboer

Gode processer skaber gode byggerier. Vi lægger vægt på at involvere medarbejdere og kommunale fagpersoner fra et tidligt stadie, og vi går også ofte i dialog med naboer og institutioner, foreninger og virksomheder i lokalområdet.

Vi oplever ofte, at der kan være meget at hente i at inddrage eksempelvis naboskolen, ungdomsboligerne ved siden af eller naboerne i boligkvarteret rundt om hjørnet. Nogle gange kan man tænke byrum og forbindelser omkring plejehjemmet, der er med til at give kvaliteter for lokalområdet som helhed. Andre gange får vi konkret viden om f.eks. trafik eller forbindelser rundt i kvarteret, der gør, at vi kan skabe løsninger, der fungerer bedst muligt for alle. Det er altid vigtigt at kommunikere klart, hvad det er, vi bygger og hvornår, så vi kan håndtere de byggegener og udfordringer, som byggeriet måtte skabe lokalt.

PensionDanmarks byggerier bliver certificeret efter den europæiske DGNB standard. Det betyder, at arbejdet med bæredygtighed er sat i system fra første skridt i udviklingen af et nyt byggeri. Bæredygtighed er ikke noget, man tilsætter hen ad vejen. Det er en gennemgribende måde at tænke på.

DGNB fungerer som et pointsystem, hvor byggerier for at opnå en certificering bliver målt på en lang række parametre, der både vedrører klima, miljø, sundhed og sociale faktorer. For at opnå certificeringen DGNB guld skal byggerier score højt hele vejen rundt. Det sikrer PensionDanmark ved at have en DGNB-rådgiver tilknyttet projektet fra et tidligt tidspunkt, sådan at man løbende kan afveje løsninger med blik for at skabe en bæredygtig helhed. Alle nye byggerier udvikles med afsæt i PensionDanmarks bæredygtighedsprogram, der rummer konkrete retningslinjer for, hvordan man i de enkelte projekter kan leve op til de høje krav om bæredygtighed.



Fotos

- Forside Thomas Wittrup
s. 2, 9, 14-15 Mette Frid Darré
s. 3 Karen Grønkjær Kjeldsen , Ursula Bach
s. 5 Hampus Berndtson, Mette Frid Darré,
Büro Jantzen og Thorbjørn Hansen, Kontraframe
s. 6 Dragør Luftfoto
s. 7, 10 Thorbjørn Hansen, Kontraframe
s. 13 Martin Håkan/Coverganda.dk
s. 21 Proplan
s. 23 Malene Otzen





Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark forener Diakonissestiftelsens kærlige, respektfulde og fagligt kompetente pleje med PensionDanmarks fokus på at udvikle bæredygtige byggerier, der matcher fremtidens krav til klima og sundhed.

Vi tror på, at de bedste løsninger er lokale løsninger. Derfor tilbyder vi ikke et standardkoncept, men vil skabe en ny generation af plejehjem i samarbejde med landets kommuner. Plejeboliger skal være gode hjem, en del af byen og bidrage til de fællesskaber, som er i lokalområdet.

Læs mere om os på:

[Diakonissestiftelsen.dk](https://diakonissestiftelsen.dk)
[Pensiondanmark.com](https://pensiondanmark.com)