

Notat til dagsordenspunkt

Emne	Model og overvejelser – friplejehjem i Greve Kommune
Sagsnr.	253-2016-4528
Dokumentnr.	253-2018-161666
Dato	5. november 2018
Administrativ enhed	Center for Sundhed & Pleje

Model og overvejelser – friplejehjem i Greve Kommune

Notatets hovedpointer

I den følgende oversigt, gengives hovedpointerne fra notatet.

Aspekt	Beskrivelse
Anlægsudgifter	<p>I en friplejekonstruktion er der ingen udgifter for Greve Kommune til anlæg, hvis der ikke samtidig er aftalt en kommunal anvisningsret til friplejeboligerne. I praksis betyder dette, at kommunen får en indtægt for salget af grunden, som plejeboligerne bygges på.</p> <p>I en almen model med et boligselskab som bygherre, er anlægsudgiften i praksis en deponering, hvor værdien af servicearealerne hensættes af kommunes kontante beholdning og efterfølgende frigives over 25 år.</p>
Anvisningsret	<p>Selvom en friplejemodel gør, at Greve Kommune må undvære anvisningsretten til plejeboligerne, kan friplejeleverandøren og Greve Kommune dog aftale en midlertidig anvisningsaftale på tre år.</p> <p>I denne periode kan Greve Kommune dermed indregne friplejehjemmet blandt de plejeboliger borgerne kan anvises til.</p>
Kapacitet og behov	<p>Administrationen har tidligere vurderet, at et friplejehjem med placering i Hundige vil være attraktivt, også for udenbys borgere.</p> <p>Når de tre år med anvisningsret er gået, er der dermed risiko for, at en større del af plejehjemmet vil være beboet af borgere fra andre kommuner, end det er normen i dag. Leverandøren kan dog lave en hensigtserklæring, der giver Greve Kommune en vis andel af plejeboligerne. Erklæringen er dog ikke en garanti.</p> <p>Hvis friplejehjemmet ikke hjælper Greve Kommune med at løse kapacitetsproblemet eller hvis friplejehjemmet ikke opleves attraktivt for borgerne, må kommunen skaffe et passende antal plejeboliger på anden vis, hvis plejeboligarantien skal overholdes.</p>
Udgifter til pleje og bygningsdrift	<p>Den leverandør, der skal drive plejehjem i bygningerne lejer sig ind hos den part, der har opført bygningerne.</p>



	<p>Leverandøren opkræver kommunen for den pleje og hjælp der ydes til borgerne på plejehjemmet.</p> <p>Desuden opkræver leverandøren kommunen penge til drift og vedligehold af bygningerne. Takster for pleje og drift aftales med kommunen.</p>
Sundhedsudgifter	<p>Sundhedsudgifter på et plejecenter betales af den kommune, hvor et plejecenter ligger. Sundhedsudgifter er de sygeplejefaglige ydelser, hvis indhold og levering bestemmes af sundhedsloven.</p> <p>Der vil være en risiko for øgede udgifter til sygeplejefaglige ydelser, hvis friplejecentret tiltrækker et større antal udenbys borgere, end det niveau der er i dag.</p>
Borgernes husleje	<p>Borgerne i friplejeboliger lejer sig ind, hovedsageligt efter de bestemmelser, der findes i lejeloven.</p> <p>Beboerne i friplejehjem har ikke de samme beboerdemokratiske rettigheder som i en almen plejebolig.</p>
Generelt om plejeverandør og samarbejde	<p>Der er ingen mulighed for at kommunen vælger leverandør til driften, da dette afgøres ved udbud af grunden.</p> <p>Ved en friplejehjemsmodel har kommunen ikke mulighed for at indgå i et udviklingssamarbejde om pleje- og sundhedsydelser og tilrettelæggelse heraf.</p> <p>I Greve Kommune har administrationen ellers tradition for et tæt samarbejde med private leverandører om at sikre den bedst mulige pleje og hjælp for borgerne.</p>

Flere af de forhold, der beskrives ovenfor, peger på usikkerheder ved en friplejemodel uden anvisningsret. Usikkerheden forstærkes af, at der ikke er et stort erfaringsgrundlag fra andre kommuner, da blot ganske få plejehjem er opført efter den nuværende friplejelov.

Der er for eksempel ingen erfaringer med hvad der sker, hvis en leverandør går konkurs eller mister sin certificering. Bindingen mellem leverandøren og bygherren (hvis ikke disse er samme) baserer sig på en langvarig lejekontrakt på 15 år. Greve Kommune har ingen indflydelse på forholdet mellem disse parter, hvis der opstår uenighed i perioden

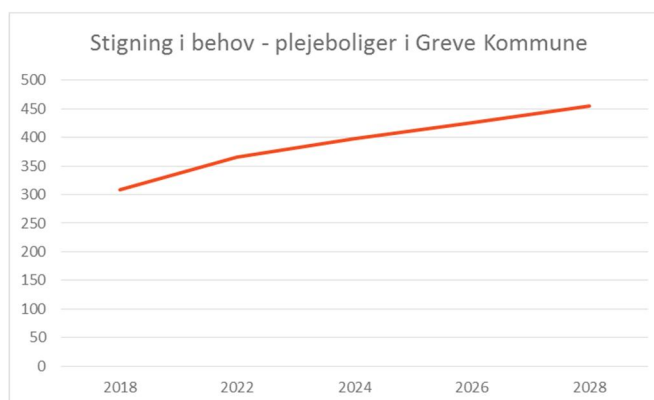


Baggrund

Analysen af fremtidens behov for pleje- og ældreboliger i Greve Kommune angiver, at behovet for plejeboliger stiger markant frem mod 2029, som er prognosens slutår.

Det nuværende antal plejeboligpladser i Greve Kommune er 308. Behovet forventes at stige til 365 pladser i 2022 og videre til 426 pladser i 2026. Behovet i 2022 er således 57 pladser, i 2026 er det 118 pladser og i 2026 er det 147.

Plejeboliger	Antal
Antal i dag	308
2022	365
2024	397
2026	426
2028	455



Behovet for plejeboliger hænger tæt sammen med den garanti, Greve Kommune skal stille til borgere, som har behov. Garantien betyder, at Greve Kommune skal sørge for, at en visiteret borger bliver tilbudt en plejebolig, inden for to måneder.

Plejeboligarantien er en lovbestemt garanti for den visiterede borger. Garantien betyder, at en kommune inden for to måneder skal anvise en plejebolig. Garantien gælder fra den dato, hvor visitationen har truffet afgørelse om, at borgeren er berettiget til en plejebolig. Plejeboligarantien gælder både for Greve Kommunes egne visiterede borgere, så vel som de borgere fra andre kommuner, der ønsker en plejebolig i Greve Kommune. Plejeboligarantien efterleveres indenfor den almene model gennem anvisningsretten.

Plejeboligarantien koster ikke Greve Kommune noget i sig selv. Men skal overholdelse af garantien sikres gennem en anvisningsret, skal Greve Kommune deponere et beløb, svarende til værdien af servicearealet. Servicearealet er de lokaler, som personalet råder over på et plejecenter til gennemførelse af pleje, administration, rengøring mv.

Notatet beskriver lov og rammer for friplejehjem, som er et alternativ til den almene model. Indenfor rammerne af friplejehjem, kan kommunen aktivt frasige sig anvisningsretten og dermed forpligtelsen til at deponere.

Friplejehjem

Et friplejehjem opføres af private aktører, som efterfølgende lejer boligerne ud til visiterede borgere, som ønsker at bo på det pågældende sted. En privat aktør kan stå for både opførelse og efterfølgende levering af pleje og hjælp til borgerne. I andre tilfælde, står bygherren alene for opførelsen, og indgår aftale med en friplejeleverandør om at stå for levering af pleje og hjælp til borgerne. Er der tale om to virksomheder, lejer friplejeleverandøren sig ind på de servicearealer, der stilles til rådighed som fællesareal for borgerne og til leverandørens administrative formål.

Godkendelse af plejeleverandøren

Sundhedsstyrelsen har til ansvar at certificere friplejeleverandøren. Certificeringen er nødvendig for at godkendelsen til etableringen kan gives. Aftalen mellem en leverandør og en bygherre skal således være på plads, forud for godkendelsen.



Godkendelse af friplejeboligerne

Friplejeboliger reguleres gennem lov om friplejeboliger, og på mange områder foregår dette på statsligt niveau. Det er således Transport, Bygnings- og Boligministeriet, der godkender etableringen af friplejeboliger og fører tilsyn med, at byggeriet er egnet som friplejeboliger.

Der kan søges om støtte til at opføre friplejeboliger. Der gives årligt støtte til 225 boliger. Det er dog også muligt at opføre friplejeboliger uden støtte.

Principielt set kan en bygherre opføre friplejeboliger, hvor denne ønsker, så længe en kommune sørger for et plangrundlag, der muliggør dette. Bygherren beslutter selv, hvilke fysiske rammer der skal være for plejeboligerne og servicearealer, så længe disse kan godkendes.

Anvisningsret

I friplejemodellen kan Greve Kommune opnå den samme anvisningsret som i den almene model, hvilket dog kræver, at kommunen deponerer økonomiske midler, svarende til omkostningen til byggeriet af de servicearealer, der hører til friplejeboligerne.

Det er dog muligt, at aftale en midlertidig anvisningsret på maksimalt tre år med en leverandør uden at skulle deponere midler. Ud over de tre år, kan Greve Kommune frasige sig anvisningsretten, og dermed holde sig økonomisk fri i forhold til etableringsomkostningerne ved friplejecentret.

Friplejeleverandøren har en naturlig interesse i, at visiterede borgere fra et givent lokalområde flytter ind i plejeboligerne for at sikre så lave omkostninger til tomgangsleje som muligt. Dog har en friplejeleverandør ret til at afvise en visiteret borger, som måtte ønske en friplejebolig eller blot vælge at udleje boligerne til borgere fra andre kommuner. En anden risiko er, at visiterede borgere i Greve Kommune ikke ønsker at flytte ind i friplejeboligerne. Da friplejeboligerne per definition står udenfor den kommunale boligforsyning, kan en situation opstå, hvor Greve Kommune ikke kan leve op til plejeboligarantien.

Prognosen viser, at behovet for plejeboliger overstiger den kapacitet et kommunalt plejecenter i Tune på 60 boliger vil bidrage med. Prognosen bygger endvidere på et minimumsscenario, som i sig selv skaber usikkerhed for, hvad behovet vil blive i fx 2022 eller i 2025. Et friplejehjem vil bidrage til, at kapacitetsproblemet løses. Uden anvisningsret kan Greve Kommune dog ikke være sikker på dette. Greve Kommune kan derfor blive nødt til at opføre flere plejeboliger, for at sikre sig i forhold til manglende kapacitet.

Mulighed for indflydelse – byggeri og drift

Ved byggeri på en privat grund, er det alene lokalplanen, der sætter rammen for byggeriets størrelse og udformning – dog indenfor de rammer, der sættes gennem lovgivningen om friplejeboliger.

En kommunal grund giver derimod bedre muligheder for at opnå indflydelse på byggeriet. Grunden skal sælges gennem et udbud, og til udbuddet kan der opstilles krav, som i større eller mindre grad kan præge byggeriet i retning af de behov Greve Kommune har.

Som nævnt tidligere, skal en bygherre, som ønsker at opføre friplejeboliger, forud certificeres af Sundhedsstyrelsen. I tilgift til dette, kan Greve Kommune kræve, at alle friplejeleverandører, som ønsker at drive plejeboliger i kommunen, gennemgår en autorisationsproces, hvor krav ud over Sundhedsstyrelsens kan opstilles.



Når plejeboligbyggeriet står klart, er det Greve Kommune, som har tilsynsforpligtelsen med den pleje og hjælp der leveres på stedet. Endvidere skal Greve Kommune føre bygningstilsyn med både boliger og serviceareal.

Greve Kommune har stor erfaring med private leverandører og har med tiden udviklet en god model, som indeholder kontrolfunktioner, dialog og samarbejde. Formålet med denne model er blandt andet, at borgerne på plejeområdet modtager pleje og hjælp af høj og ensartet kvalitet, uanset om borgeren har valgt en privat eller kommunal leverandør. Ved en friplejehjemsmodel har kommunen ikke samme indflydelse, da der ikke er et kontraktligt forhold mellem parterne.

Takster

Plejeleverandøren honoreres efter takster, som enten aftales mellem leverandør og den kommune borgeren har bopæl i, eller på baggrund af de gennemsnitlige langsigtede omkostninger kommunen har ved egne tilbud. Dette gælder for både den bygningsmæssige drift og vedligehold, såvel som for den pleje der skal leveres, når friplejecentret går i drift.

Skatteindtægt fra tilflyttere som kompensation for øget udgift til sygeplejeydelser

Sundhedsudgifter på et plejecenter betales af den kommune, hvor et plejecenter ligger. Sundhedsudgifter er de sygeplejefaglige ydelser, hvis indhold og levering bestemmes af sundhedsloven. Der vil være en risiko for øgede udgifter til sygeplejefaglige ydelser, hvis friplejecentret tiltrækker et større antal udenbys borgere, end det niveau der er i dag. Omvendt vil en tilflytter bidrage med en skatteindtægt til Greve Kommune. Det er dog vanskeligt at beregne præcist, hvad udenbys borgere betyder i et sådant regnestykke.

Husleje

Borgerne i friplejeboliger lejer sig ind, hovedsageligt efter de bestemmelser, der findes i lejeloven.

Spørgsmålet om fastsættelse af leje for udlejning af friplejeboliger afhænger af, om der er tale om støttede friplejeboliger eller ikke-støttede friplejeboliger.

Det følger af friplejeboligloven, at for så vidt angår de støttede friplejeboliger, så fastsættes lejeniveauet på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Den samlede leje for boligerne fastsættes, så den giver friplejeboligleverandøren mulighed for at lejeindtægterne kan afholde de nødvendige udgifter, der er forbundet med driften af boligerne. Der er således tale om en balanceløje, hvor indtægterne i form af lejen for boligerne skal balancere i forhold til driftsudgifterne til ejendommen.

For så vidt angår de ikke-støttede friplejeboliger, da fastsættes lejen efter lejelovens almindelige regler, nærmere bestemt i lejelovens §§ 47a og 48.

Efter disse regler, skal lejen til enhver tid være fastsat sådan, at den svarer til det lejedes værdi. Det lejedes værdi fastsættes ved at foretage en sammenligning med støttede ældre- og plejeboliger i kommunen. En efterprøvelse af, hvorvidt lejen er for høj foretages af huslejenævnet, der er et uafhængigt nævn, og således ikke underlagt kommunalbestyrelsens instruktionsbeføjelse. Det er en forudsætning for at få sin sag prøvet ved huslejenævnet, at der for det første er en tvist mellem parterne, og at sagen indbringes for nævnet til behandling. Huslejenævnet tager ikke sager op af egen drift.

Ifølge lejelovens § 48, kan en lejer i ikke-støttede friplejeboliger ligeledes få prøvet, hvorvidt en huslestigning er berettiget i huslejenævnet.



Det er muligt for friplejeleverandøren, inden for rammer af lejeloven, at afvikle friplejeboligerne, således at disse på længere sigt kan benyttes til andre boligformål.

Drift – pleje og bygningsdrift

Udgifter til pleje og bygningsdrift

Greve Kommune gennemførte en teknisk dialog med flere mulige investorer i friplejehjem i 2017. I dialogen kom det frem, at investorerne sondrer meget opdelt mellem driftsudgifter til pleje og til bygningsdrift. Særligt udgifter til bygningsdrift havde investorernes interesse, hvilket ikke er overraskende, da bygningerne er den primære mål for investeringerne. Friplejelovgivningen opstiller rammer for, hvilke omkostninger til bygningsdrift en leverandør kan opkræve af en kommune. Nogle investorer viste interesse for at drive plejehjem indenfor det vedligeholdelsesniveau, som Greve Kommune har for lignende ejendomme, mens andre mente, at dette takstniveau var for lavt sat.

