



Notat

Sekretariatet/Ældre og
Sundhed
Janne Møller-Pedersen/JAMP
Birgitte Harild/BIRH
28. september 2021

Spørgsmål og svar

I det følgende søges der at give svar på to af de spørgsmål, der opstod i forbindelse med behandling af sagen på Sundheds-, Velfærds- og Beskæftigelsesudvalget i december 2020.

- A. Er skemaet korrekt i sagsteksten korrekt, når der står NEJ til kommunal anvisning til udliciterede plejehjem?
- B. Da hverken skemaet eller beskrivelsen er helt entydig, kunne skemaet og/eller beskrivelsen måske forbedres ved klart at skelne mellem boliger (etablering, ejerform og finansiering, drift, betaling) på den ene side og på den anden side plejecenterdrift med fællesarealer (etablering, ejerform og finansiering, drift, betaling) og service.
- C. Hvad anbefaler Forvaltningen, at politikerne fokuserer på, for at træffe en kvalificeret tilbud?
- D. Hvilke operatører findes på markedet til de forskellige organiseringsformer, som ikke er kommunale

Spørgsmål A)

Det skema, som findes i sagsteksten og som er gengivet herunder, er hentet fra en forskningsrapport om kvalitet på offentlige og private plejecentre i Danmark.

Rapporten er en af flere rapporter, som er udarbejdet i perioden 2014-2020 i et samarbejde mellem en række af landets førende forskningsmiljøer inden for effekter og konkurrenceudsættelse. Den specifikke rapport er udgivet af RUC/KORA (nu Vive).

	Offentlige	Private		
	Kommunale	Selvejende	Friplejehjem	Udliciterede
Ejerskab	Offentlig	Privat	Privat	Privat
Finansiering	Offentlig og brugerbetaling	Offentlig og brugerbetaling	Offentlig og brugerbetaling	Offentlig og brugerbetaling
Kommunal regulering	Kommunal forvaltning	Driftsoverenskomst med kommune	Ingen kontraktretlige relationer	Kontrakt efter udbud
Kommunal anvisning	Ja	Ja	Nej*	Nej
Mulighed for profit	Nej	Nej	Ja (ifølge lovgivning)	Ja
Kategorisering i analysen	"Offentlige"	"Selvejende private"/"selvejende"	"Øvrige private"	"Øvrige private"

*Friplejehjem kan indgå aftale med kommunen om at indgå i kommunal anvisning (Lov om Friplejeboliger: paragraf 1, stk. 2).

For så vidt angår de udliciterede plejecentre, er en privat leverandør udpeget efter udbud, og at der ikke kan indgås aftale.

Spørgsmål B)

I det nedenstående er skemaet søgt uddybet i forhold til anlæg, drift og plejedrift. I forlængelse er yderligere forklaringer til skemaet. De udliciterede plejecentre er taget ud (ifht. Vives fremstilling). Dette for at forenkle fremstillingen, idet der i den lokale kontekst forudsættes, at der reelt er behov for flere etablering af flere plejeboliger for at imødekomme det fremtidige lokale behov/efterspørgsel.

	Ejerskab	Offentlig	Private	
	Betegnelse	Kommunal	Selvejende	Friplejehjem
	Etablering	Alment byg	Alment byg	Privat med eller uden støtte
1.	Finansiering boligdel	Kan opføres/ejes af en kommune, boligorganisation og selvejende institution. Boligerne etableres med kommunal støtte og garanti.		Kan etableres af en privat bygherre med (dog max 225 boliger årligt) eller uden støtte. Boligerne etableres uden kommunal økonomi. Aftale om kommunal anvisning kan udløse krav om deponering.
1.	Finansiering serviceareal	Kan opføres/ejes af kommune, boligorganisation og en selvejende institution. Kommunal anlægsudgift eller kommunal lejeaftale.		Privat bygherre med eller uden støtte. Aftale om anvisning kan udløse krav om deponering.
3.	Drift boliger	Balanceleje		Balanceleje eller efter bestemmelser i lejeloven.
4	Drift serviceareal	Kommunal driftsudgift eller som led i lejebetaling.		Privat bygherre med eller uden støtte
5.	Kommunal regulering (plejedrift)	Kommunal forvaltning	Driftsoverenskomst med kommune	Ingen kontraktretlige relationer – kan dog indgå en aftale om anvisningsret eller

	Ejerskab	Offentlig	Private	
	Betegnelse	Kommunal	Selvejende	Friplejehjem
				hensigtserklæringer (dog ikke bindende)
6.	Finansiering af pleje og omsorg ¹	Hjemkommunen (den tidligere opholdskommune)		
7.	Finansiering af ydelser iflg. sundhedsloven ²	Opholdskommunen		
8.	Levering af ydelser iflg. sundhedsloven	Kommunalt ansvar	Kommunalt ansvar, Sygepleje kan uddelegeres efter aftale	
9.	Kommunal anvisningsret til boligerne	Ja	Ja	Ja (ved aftale om anvisningsret). Hvis der indgås aftale om anvisningsret løber over flere år (3 år), kan det påvirke den kommunale låneramme og kræve deponering for hele eller dele af anlægsøkonomien
10.	Kommunal garanti for huslejen	Ja	Ja	Ja, men kun for de boliger, der indgår i evt. aftale om anvisning.
11.	Profit mulighed	Nej	Nej	Ja

Ad 1 Etablering af boliger

Plejeboliger kan etableres som almene ældreboliger, hvor en almen boligorganisation, kommunen eller en selvejende institution kan være bygherre. I alle tilfælde meddeler kommunalbestyrelsen tilsagn til etablering, og byggeriet er underlagt regler om støttet byggeri herunder rammebeløb. Finansieringsmodellen er den samme uanset bygherre: 88 % lån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Kommunen garanterer derudover for den del af lånet, som har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

En friplejeboligbebyggelse er en privat udlejningsejendom, der består af plejeboliger og serviceareal. Etablering af nye friplejeboliger kan ske med eller uden offentlig støtte. 225 nye boliger kan efter ansøgning til Plan og Boligstyrelsen opnå støttetilsagn, hvormed de finansieres på samme måde som almene boliger. I det tilfælde indskyder friplejeleverandøren den andel af anskaffelsestallet, der svarer til det kommunale grundkapitallån og staten garanterer for lånet. Selve etableringen sker uden kommunalt bidrag.

I henhold til lov om friplejeboliger § 1 stk. 1 er friplejeboliger lejeboliger uden for den kommunale boligforsyning. Det er dog muligt, at friplejeleverandøren og kommunen indgår aftale om anvisningsret. En aftalt anvisningsret i friplejeboligerne "trækker" boligerne tilbage til den kommunale

¹ Refusion af udgifter iflg. Serviceloven for udenbys borgere

² ex. sygepleje, vederlagsfri fysioterapi, omsorgstandpleje, genoptræning efter indlæggelse

boligforsyning og jf. vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv. skal der i forbindelse med indgåelse af lejeaftaler om ældreregnede boliger uden for almenboliglovens rammer, deponeres en andel af ejendommens værdi/anskaffelsessum, der svarer til grundkapitalen for almene ældreboliger. Dette skyldes at kommuner ikke må leje bygninger de har brug for at opfylde den lovbestemte kommunale service fremfor at bygge dem selv. Det vil være muligt at indgå aftale om midlertidig anvisningsret på op til tre år uden at skulle deponere midler (evt. kilde?)

Beboernes fællesarealer er generelt set en del af boligarealet, og indgår dermed i finansieringen af boligerne

Ad 2. Etablering af servicearealer

Servicearealer kan opføres af samme kreds, som kan etablere boligarealer, men udskilles i en særskilt ejerlejlighed. Når boligerne har opnået støttetilsagn modtager bygherren et fast beløb pr. bolig i tilskud (40.000 kr. pr. bolig) til etableringen fra staten. Kommunen vil ofte være bygherre og finansiere servicearealet i kommunale og selvejende institutioner, og kommunen betaler for drift, forbrug og vedligeholdelse af arealet.

Hvis boligorganisationen eller den selvejende institution etablerer og ejer servicearealet, vil kommunen skulle leje sig ind og betale husleje svarende til de løbende driftsudgifter, inkl. kapitaludgifter. I det tilfælde skal kommunen jf. de kommunale låneregler også deponere et beløb, som svarer til anlægssummen. Det deponerede lån afskrives løbende i lejeperioden.

For de friplejeboliger, hvor kommunen har indgået aftale om anvisning vil der tilsvarende også skulle deponeres et beløb, som svarer til disse boligers "andel" af servicearealet.

Ad 3) Drift boligdel

Beboerne betaler husleje efter gældende regler i hhv. lov om leje af almene boliger og lov om leje. For almene boliger gælder princippet om balanceløse, der betyder at alle udgifter forbundet med driften af boliger dækkes af beboernes huslejebetaling. Beboernes fællesareal er tillagt det individuelle boligareal og den udgift som er forbundet med driften afholdes via beboernes huslejebetaling.

For de friplejeboliger der evt. er etableret med støtte gælder samme principper som for almene boliger. For friplejeboliger uden støtte fastsættes lejen som en sammenligningsleje efter lejelovens § 47 a. Fastsættelse sker i sammenligning med lejeniveauet i støttede ældre- og plejeboliger i kommunen. Der tages hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand., mens lejen i ustøttede friplejeboliger fastlægges på baggrund af en sammenligning med lejeniveauet i det støttede byggeri – og ud fra hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, stand mv.

Ad 4) Drift serviceareal

Udgiften til selve bygningsdriften af servicearealet er en kommunal driftsudgift - uanset om en boligorganisation, en selvejende institution eller kommunen selv ejer. Enten direkte eller som en del af en indgået lejeaftale, hvis kommunen ikke ejer. Udgiften kan ikke indgå i beboernes huslejebetaling.

For så vidt angår friplejecentre, så afholder friplejeleverandøren driftsudgifterne for servicearealet og udgiften hertil indgår i den betaling som kommunen opkræves (??).

Ad 5) Kommunal regulering

Kommunale plejecentre (uanset om kommune eller boligorganisation ejer) udgør langt de fleste plejecentre i Danmark. Det plejepersonale, som er tilknyttet plejecenteret er ansat af kommunen, som reelt driver centeret for så vidt angår plejeforretningen,

De selvejende institutioner er privatejet, og det er bestyrelsen som er ansvarlig for at centeret drives i overensstemmelse med formål og inden for de gældende regler. De selvejende institutioner er private, men en meget stor andel af deres drift er offentligt finansieret, og de er i høj grad offentligt reguleret gennem driftsoverenskomster med kommunerne.

Friplejehjem er en relativ ny form for organisering, som blandt andet blev lovfæstet med Friplejeloven i 2007 og den reviderede Friplejelov i 2015. Friplejehjem er privatejede, de har en privat finansiering ud over det offentlige tilskud, og de er ikke direkte offentligt reguleret gennem en driftsoverenskomst, som tilfældet er det for selvejende institutioner.

Ifald der ændres i det kommunale serviceniveau, ????- regulering?

Ad 6) Finansiering af drift, pleje og omsorg

Det er hjemkommunen, der oprindeligt har visiteret borgeren, som finansierer pleje og omsorg, samt yderligere ydelser efter serviceloven: Eksempelvis genoptræning ved tabt funktionsniveau, rehabilitering og hjælpemidler. Flere af ydelserne kan indebære en vurdering ved opholdskommunen og myndighedsvurderinger finansieres af opholdskommunen.

Ad 7) Finansiering af ydelser iflg. sundhedsloven

Finansiering af ydelser der leveres iht. Sundhedsloven, påhviler opholdskommunen, uanset hvor borgeren oprindeligt er tilflyttet fra. Sundhedsloven omfatter bl.a. sygepleje, omsorgstandpleje, genoptræning, såvel vederlagsfri som efter indlæggelse. Sygeplejen udgør en tiltagende del af de ydelser, der leveres på plejecentrene

Ad 8) Levering af ydelser iflg. sundhedsloven

Opholdskommunen har ansvaret for at sikre levering af ydelser iht. sundhedsloven. Der kan indgås aftale om delegering af sygeplejeydelser med såvel selvejende, som friplejehjem. En aftale omhandler typisk hvad det selvejende eller friplejehjemmet leverer, og hvad der er støtte til fra et eks akutteam, samt afregning og dokumentation.

Ad 9) Kommunal anvisning

Kommunen har 100 % anvisningsret til de almene ældreboliger opført af en almen boligorganisation, en selvejende institution eller af kommunen. Det er som beskrevet ovenfor ligeledes muligt for en kommune og en friplejeleverandør at indgå aftale om anvisningsret.

Ad 10) Kommunal garanti for husleje

Kommunen hæfter for tomgangsleje for de boliger som kommunen får til anvisning, dvs. for alle boliger når der er tale om boliger som ejes af en boligorganisation, en selvejende institution eller kommunen selv. Kommunen hæfter også for tomgangsleje for de friplejeboliger der evt. er indgået aftale om. Beboerne kan søge boligstøtte uanset boligtype.

Ad 11) Profitmulighed

I de almene boliger gælder princippet om balanceløse, og huslejen fastlægges så den afspejler udgiften. For friplejehjem skal huslejen skal fastlægges så den afspejler markedsløsen, dvs. at den

afspejler lejeniveauet for tilsvarende plejeboliger. Lejere som evt. finder at niveauet er for højt, kan få efterprøvet huslejefastlæggelsen i huslejenævnet.

Selvejende plejecentre tilbagebetaler evt. overskud af indtægterne for pleje, ifald indtægten overstiger hvad der er leveret. Friplejehjem kan generere overskud af den kommunale indbetaling for så vidt angår plejedriften.

Spørgsmål C) Hvad anbefaler Forvaltningen af politikerne fokuserer på, for at træffe en kvalificeret beslutning?

Landets plejecentre har traditionelt set overvejende været kommunale, men de nye organiseringsformer udbredes og flere kommuner har nu erfaring med andre typer af organiseringer. Der er fordele og ulemper ved alle modeller. Forvaltningen anbefaler, politikerne fokuserer på disse ved valg af model, med hensyn til såvel kommunens mulighed for at overholde forpligtigelser, udøve indflydelse over for de muligheder som forskellige organiseringsformer tilbyder.

Spørgsmål afklares og alle forhold udfoldes således, at der kan træffes et valg på et oplyst grundlag.

Spørgsmål D.

Virksomheder, fonde og enkeltpersoner har mulighed for at søge om at blive certificeret som friplejeleverandør. Der er ingen krav om, at friplejeboligerne skal drives i en bestemt virksomhedsform, men leverandøren skal certificeres af Sundhedsstyrelsen, for at kunne drive friplejeboliger.

Der er en række leverandører som er certificeret til at drive plejehjem, det er f.eks.:
Attendo, OK-Fonden, Altiden omsorg AS, Diakonissestiftelsen, Lions og Marie hjemmene.

Fripjeleleverandøren kan selv etablere friplejeboligerne –eller indgå aftale med et kapitalselskab f.eks. en pensionskasse, der efterfølgende udlejer bygningen til friplejeleverandøren.

Af andre organisationsformer kan nævnes Lions park, der er en selvejende institution, der flere steder har tilbud om ikke-visiterede seniorboliger samt driver plejecentre (med driftsoverenskomst og kommunal anvisning) i fælles bygninger og med samme bestyrelse.