



13. juni 2006
PCH/LBB/EBS

Moderniseringsplan II - Modernisering af 1.400 utidssvarende plejeboliger

I budgetforliget for 2006 er det besluttet, ”at der til maj 2006 skal udarbejdes et oplæg til, hvordan de resterende ca. 1.400 plejeboliger kan moderniseres. Planen udarbejdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Økonomiforvaltningen med henblik på at kunne blive behandlet til budget 2007”.

Følgende notat er opfølgningen på ovenstående beslutning og er disponeret i forhold til følgende punkter:

1. Baggrund for Moderniseringsplan II
2. Moderniseringsplan II
3. Tidsplan
4. Økonomi
 - 4.1. Anlægsfasen
 - 4.2. Åbning, lukning og flytteomkostninger mv.
 - 4.3. Leje af servicearealer, ejendomsudgifter, tab af obligatoriske indtægter samt udgifter til køb af pladser i andre kommuner
 - 4.4. Finansposter
 - 4.5. Kapitalisering af friværdier i kommunale plejehjem
 - 4.6. Samlede omkostninger i den 11-årige planperiode.

1. Baggrund for Moderniseringsplan II

Den 13. maj 2004 vedtog Sundheds- og Omsorgsudvalget en langsigtet strategi for moderniseringen af de utidssvarende plejehjem i Københavns Kommune - Moderniseringsplan I. Planen omfattede moderniseringen af 1.600 af kommunens ca. 3.000 utidssvarende plejeboliger over en 10-års periode fra 2005 - 2014. Strategien blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 27. maj 2004 og efterfølgende indarbejdet og tiltrådt i budgettet for 2005.

Moderniseringsplan I skulle, samtidig med at plejeboligerne blev moderniseret, ligeledes indeholde en demografitilpasning som følge af det faldende antal ældre. De daværende prognoser viste, at antallet af plejeboliger skulle reduceres fra 1.600 til 900 boliger over den 10-årige moderniseringsperiode. Når denne demografitilpasning er gennemført, vil der i perioden ikke være behov for yderligere reduktioner i antallet af plejeboliger. Eventuelle ændringer i demografiprognoserne vil som udgangspunkt blive indarbejdet i Moderniseringsplan I.

Ældrestaben
Boligsekretariatet
Center for Faglig Udvikling

Sjællandsgade 40
2200 København N

Telefon
35 30 35 30

Telefax
35 30 39 50

Direkte telefon
35 30 32 58

E-mail
Hh69@suf.kk.dk

www.kk.dk

Igangsætning og gennemførelse af Moderniseringsplan II indenfor de næste par år vil derfor betyde, at yderligere 1.400 utidssvarende boliger skal moderniseres til ca. 1.400 moderne plejeboliger. Da der kan blive behov for at tilpasse dækningsgraderne (det vil sige forholdet mellem antallet af plejeboliger og ældre) i lokalområderne, kan det blive aktuelt i løbet af moderniseringsperioden, at op- eller nedjustere antallet af boliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal dog i hele moderniseringsperioden overholde 4-ugers garantien, og dette hensyn skal derfor være gældende både for Moderniseringsplan I og II.

I plejeboligplanen fra 1997 blev plejehjemmene inddelt i tre hovedgrupper, som var baseret på en vurdering af de fysiske rammer. Kategoriseringen byggede på, om der var bad eller ej i de enkelte boliger (herunder badeværelsernes størrelse), samt efter de enkelte boligers opholds- og soverums størrelse. Med gennemførelse af Moderniseringsplan I vil en række af de fysisk ringeste plejehjem være moderniseret til store moderne plejeboliger.

Den fysiske standard i de plejehjem, der indgår i Moderniseringsplan II, er varierende.

Plejehjemmene har dog alle generelt så små toilet- og baderum, at de ikke sikrer personalet et godt fysisk arbejdsmiljø og derfor ikke lever op til de gældende arbejdsmiljøregler.

Hovedparten af plejeboligerne i Moderniseringsplan II er 1-rums boliger, hvor opholds- og soverummet normalt ikke overstiger 15-18 m². Bygningerne har udvendig og indvendig et vedligeholdelsesefterslæb, og generelt har de et tydeligt institutionspræg med små boliger og lange, institutionsprægede korridorgange.

Det tilstræbes, at de ringeste plejehjem moderniseres tidligt i forløbet.

Efter moderniseringen vil den enkelte bolig fremstå som en moderne, rummelig, bekvem, venlig og lys lejlighed med et nettoareal på ca. 40-45 m² (bruttoareal 65-70 m²). Den enkelte bolig vil have et stort badeværelse og indbyggede garderober. Boligen vil blive indrettet således at den kan opdeles i en opholdsstue og et soveværelse og/eller en lille entre ved brug af varierede fleksible løsninger, der kan fungere som flytbare vægge. Herved kan indretning og ændringer af de fysiske rammer tilpasses den enkelte beboers ønsker og plejesituation, herunder specielle behov hos demente beboere med svag orienteringsevne. Endvidere vil fællesarealerne fremstå som rummelige, varierede og inspirerende og dermed skabe gode rammer for samværet blandt beboerne.

2. Moderniseringsplan II

Da demografitilpasningen efter de nuværende planer vil være gennemført i forbindelse med Moderniseringsplan I, vil der i Moderniseringsplan II som udgangspunkt ikke blive indarbejdet reduktioner i antallet af boliger, jf. ovenstående.

Moderniseringsplan II foreslås gennemført parallelt med Moderniseringsplan I. Dette vil sikre en række planlægningsmæssige og synerгимæssige fordele, selvom Moderniseringsplan I og II er forudsat implementeret som to uafhængige forløb. Hvis Moderniseringsplan II først realiseres efter Moderniseringsplan I's afslutning (i 2014), vil boligerne i plan II være i så dårlig stand, at der kan blive problemer med at få borgere til at flytte ind samt vanskeligheder ved personalerekruttering. Især i betragtning af, at ca. halvdelen af plejeboligmassen på det tidspunkt vil være moderniseret til store, lyse boliger og bygninger med mindre institutionspræg.

Ifølge Borgerrepræsentationens beslutning i 2004 om moderniseringer vil der være yderligere 1.400 moderniseringsmodne boliger, når Moderniseringsplan I er gennemført. Af de 1.400 boliger er 98 boliger rehabiliteringsboliger fordelt på tre af de plejehjem, der skal moderniseres i Moderniseringsplan II.

Målgruppen for rehabiliteringspladser er hjemmeboende borgere, som har behov for et midlertidigt ophold på en institution med henblik på genoptræning og/eller pleje og omsorg. Det kan for eksempel være borgere, som har oplevet funktionstab som følge af fald, sygdom mv.

I denne plan er det forudsat, at disse 98 rehabiliteringsboliger, ligesom de øvrige boliger på det plejehjem, der skal moderniseres, også vil blive ombygget til moderne 2-rums plejeboliger. Da rehabiliteringsboliger lejes ud i kortere perioder, kan der træffes politisk beslutning om, at rehabiliteringsboligerne i givet fald kan være 1-rumsboliger - evt. med fleksible rumdelinger, så boligerne senere kan omkonverteres til 2-rums plejeboliger. Dette vil medføre besparelser i Moderniseringsplan II.

De rehabiliteringspladser, der lukkes, mens moderniseringen pågår, påtænkes flyttet midlertidigt til et andet plejehjem. Da det har betydning for kommunens økonomiske engagement med hensyn til anlægsudgifterne og driftsudgifterne, vil der i planlægningsperioden for hver konkrete sag blive foretaget en vurdering af, om der skal etableres rehabiliteringspladser i det moderniserede plejehjem og i givet fald hvor mange pladser, hvilket vil indgå i det politiske beslutningsgrundlag.

Borgerrepræsentationen har fastsat et mål for ventetiden til plejehjemspladser på maksimalt 4 uger. For at overholde denne 4-ugers garanti vurderes det nødvendigt at indlede Moderniseringsplan II med opførelsen af tre nybyggerier (eller etablering af nye plejehjem i eksisterende velegnede bygninger) med i alt 268 plejeboliger. Derved vil det være muligt at overflytte beboere samlet fra et eller flere plejehjem, der efterfølgende skal moderniseres. Dette kan imidlertid betyde, at det i en kortere årrække vil være vanskeligt at sikre kommunens ønske om at opfylde plejeboligbehovet i nærmiljøet. Det opvejes dog af de fordele, der ligger i at kunne flytte beboere og personale samlet til samme nye plejeboligbebyggelse. Ved at starte Moderniseringsplan II med en række nybyggerier mindskes dermed generne for borgerne og medarbejderne.

I forbindelse med nye byggerier vil det så vidt muligt blive sikret, at de placeres centralt i forhold til offentlig transport, hvorfor bl.a. nybyggeri i Ørestaden kunne være en mulighed med tæt forbindelse til Metroen.

3. Tidsplan

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har vurderet, at en tidshorisont for gennemførelsen af Moderniseringsplan II på ca. 11 år vil være realistisk.

Ombygningen af de eksisterende plejehjem vil betyde en reduktion af antallet af boliger som følge af, at små 1-rums boliger bliver ombygget til større 2-rums boliger (som hovedprincip). Det vil derfor være nødvendigt at bygge nye plejeboligbebyggelser samt at udbygge eksisterende, hvor det er arealmæssigt og byggeteknisk muligt.

Moderniseringsplan II foreslås (jf. ovenstående) derfor påbegyndt med anskaffelse af tre lokaliteter (en lokalitet i 2007 og to i 2008) til opførelse af tre nye plejeboligbebyggelser som nybyggerier eller i velegnede eksisterende bygninger. For at imødekomme at gennemførelsen og afslutningen af Moderniseringsplan II ikke har en for lang tidshorisont i forhold til afslutningen af Moderniseringsplan I, vil det være nødvendigt, at planen påbegyndes med etableringen af 268 nye plejeboliger fordelt på tre lokationer.

Der er tidligere blevet foretaget en vurdering af den fysiske tilstand af de plejehjem (jf. ovenstående), der indgår i Moderniseringsplan II. Når Moderniseringsplan II igangsættes, vil det derfor være de fysiske ringeste plejehjem, der vil blive moderniseret først.

Når nybyggerierne er afsluttet, flyttes beboere og personale på én gang over i de nye plejeboliger, hvorefter fraflytningsplejehjemmene

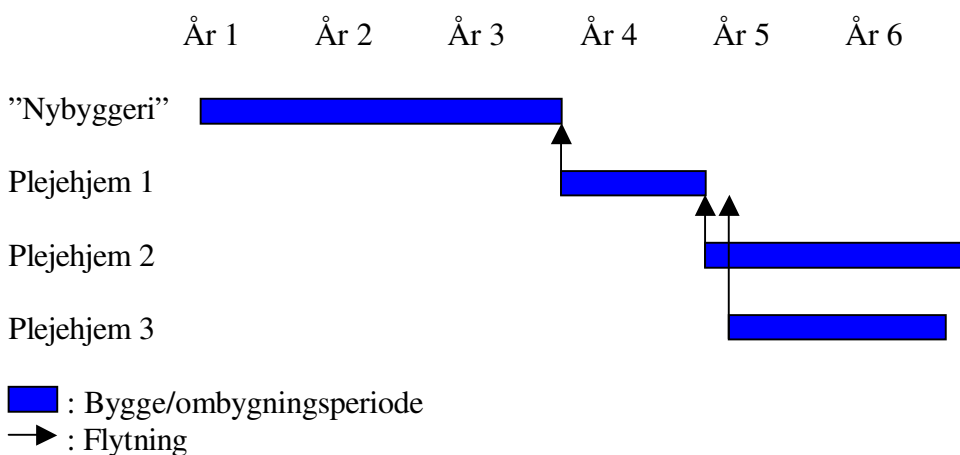
kan påbegynde deres modernisering. På denne måde sikres fuld drift og fuld kapacitetsudnyttelse, mens nybyggeriet foregår. 4 ugers garantien bliver dermed ikke påvirket af Moderniseringsplan II.

På grundlag af de nuværende erfaringer omkring nybyggeri / ombygning vil en nybygget plejehjemsbebyggelse først kunne være indflytningsklar ca. 3 år efter, at sagen er igangsat. Det vil således også betyde, at ombygninger af de plejehjem, hvorfra der skal flyttes til det nyopførte byggerier, først kan påbegyndes i 2010 og 2011. Dette forudsætter dog, at hele planlægningsfasen med udarbejdelse af byggeprogram, udbud og valg af driftsherre og bygherre, politisk behandling, indhentning af tilbud mv. er gennemført og afsluttet indenfor samme 3-årige periode og således, at selve udførelsesfasen af ombygningen straks kan igangsættes umiddelbart efter udflytningen.

Det skal bemærkes, at de meget store plejehjemsenheder mest hensigtsmæssigt kan ombygges i 2 eller 3 etaper med henblik på sikringen af 4 ugers garantien.

Bygge-/ombygningsprincipperne for Moderniseringsplan II kan illustreres ved følgende model:

Figur 1: Bygge-/ombygningsprincipperne for Moderniseringsplan II



Med en ombygnings- og nybygningskadence svarende til nedenstående tabel 1 vil de 1.400 utidssvarende plejehjemspladser være ombygget til moderne plejeboliger i 2017.

En skematisk fremstilling af Moderniseringsplan II ser således ud:

Tabel 1: Genåbning af boliger efter modernisering/nybyggeri:

	2007-09	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I alt
Nybyggeri*	0	118	150	0	0	0	0	0	0	268
Om-/tilbygning	0	0	185	158	206	228	125	142	88	1.132
Antal nye moderniserede boliger, der åbner	0	118	335	158	206	228	125	142	88	1.400

*) Nyopførelse af plejeboligbyggerier eller indretning i egnede ejendom(me)

Fordelingen bygger på en konkret estimering af ombygnings- og nybygningskadencen set over en elleveårsperiode.

4. Økonomi

Økonomien i forhold til Moderniseringsplan II kan opdeles i forhold til følgende udgiftstyper:

- Anlægsomkostninger
- Åbning, lukning og flytteomkostninger
- Leje af servicearealer, ejendomsudgifter, tab af obligatoriske indtægter, merudgifter til køb af pladser i andre kommuner
- Finansposter
- Kapitalisering af friværdier i kommunale plejehjem

Det skal bemærkes, at der findes to typer plejehjem: kommunale og selvejende. Før en modernisering drives begge plejehjemstyper efter lov om social service og kommunen afholder som udgangspunkt alle anlægs- og driftsudgifter. Efter en modernisering skal plejehjemsbygningen uanset om den er kommunal eller selvejende overføres til almenboliglovgivningen (og har nu karakter af offentligt støttet boligbyggeri). Dette indebærer at der - i modsætning til det traditionelle plejehjemsbyggeri - etableres selvstændige boliger (med selvstændige lejemaal) som beboerne lejer (efter balancelajeprincippet) samt servicearealer (det vil sige lokaler til genoptræning, personale, frisør mv.) som kommunen betaler. Boligdelen og servicearealerne er dermed økonomisk adskilte og kommunen har i driftsfasen kun udgifter forbundet med servicearealet, ikke beboelsesarealet (uanset om plejeboligbygningen er kommunal eller selvejende).

4.1. Anlægsfasen

Nybyggeri og modernisering af plejehjem til moderne plejeboliger hører under almenboliglovgivningen. Dette har konsekvenser både for finansieringen af selve nybygningerne/ombygningerne og for økonomien ved driften af plejeboligerne efter ombygningen.

Med ældreboliglovens ikrafttrædelse i 1987 (afløst af lov om almene boliger 1. januar 1997) ophørte muligheden for at etablere plejehjem og beskyttede boliger. Tilvejebringelse af særligt ældreegnede boliger, spændende fra delvist selvhjulpne til meget plejekrævende ældre, sker herefter alene efter lov om almene boliger.

Sådanne boliger kan også uden ombygning anvendes til andre målgrupper, f.eks. sindslidende eller udviklingshæmmede med behov for et leve- bomiljø, idet lovgivningen ikke sondrer imellem handicappets art (om det er fysisk eller psykisk betinget). Boligkonceptet rummer derfor en vis fleksibilitet set over en længere tidshorisont.

Finansieringen af plejeboliger med tilhørende servicearealer er som udgangspunkt den samme, uanset om bygherren er kommunen selv, et boligselskab eller en selvejende almen boligorganisation (dog er der i almenboligloven mulighed for, at selvejende institutioner helt eller delvist kan finansiere grundkapitalindsuddet på de 14 %, jfr. i øvrigt nedenfor).

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

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

Den kommunale grundkapital ydes som et rentefrit lån til Landsbyggefonden, som er afdragsfrit i indtil 50 år. Det afdrages, når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det.

Kommunale vs. selvejende plejehjem

Det skal bemærkes, at de kommunale plejehjem ikke har gæld i ejendommene. Ved en modernisering (og dermed overflytning til almenboliglovgivningen) af et kommunalt plejehjem optager kommunen et realkreditlån i Kommunekredit for 84 % af anskaffelsessummen for boligdelen. De 84 % afbetales efterfølgende af lejerne i plejeboligerne samt af staten via ydelsesstøtten.

Kommunen har dermed en gældspost, der modsvares af et tilsvarende værdimæssigt aktiv i plejeboligerne. Kommunen har ingen finansiell byrde ved denne konstruktion, idet plejeboligerne er finansielt selv bærende (efter princippet om balanceleje).

Det vil sige, at de samlede kommunale udgifter til renter og afdrag på realkreditlånene samt vedligeholdelse mv. skal svare til indtægterne fra plejeboligerne.

Ved modernisering af et kommunalt hjem vil kommunen efter ombygning stå som ejer af servicearealerne. Dette betyder at kommunen enten skal lånefinansiere servicearealet (for at ligestille med lejesituationen, når andre bygger) eller at Sundheds- og Omsorgsforvaltningens budgetramme tilpasses, svarende til en kapitalisering af lejeudgiften, såfremt man fastholder princippet om kontant betaling.

Finansieringen af den selvejende institution følger i princippet ovenstående metode. Dog optages realkreditlånet (på de 84 %) af den selvejende institution og kommunen kan endvidere vælge enten selv at eje eller leje servicearealerne af den selvejende institution (se senere).

De 14 % i grundkapital skal kommunen som udgangspunkt betale uanset om institutionen er kommunal eller selvejende. Der vil blive optaget realkreditlån til service-, bolig- og fællesarealer, hvilket vil medføre en stigning i kommunens gæld. Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil nærmere undersøge konsekvenserne af dette frem mod budgetforhandlingerne.

Montering af servicearealer

Endvidere er der udgifter til montering af servicearealerne, som er fastsat til 72.000 kr. (2007 PL) pr. bolig. Dette finansieres af kommunen (uanset om institutionen er kommunal eller selvejende). Der gives dog et statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 % af anskaffelsestallet for servicearealet.

Klargøringsomkostninger

Herudover er der klaringsomkostninger samt andre udgifter, som forudsættes betalt af kommunen (uanset om institutionen er kommunal eller selvejende). Som eksempel kan nævnes, at teleanlæg og IT-forbindelser erfaringsmæssigt bliver udskiftet og forbedret i forbindelse med ombygning. Der vil i den forbindelse være mulighed for at tillægge udgifter vedr. teleanlæg og IT-forbindelser til selve anlægssummen, men da denne skal holdes inden for 20.820 kr. pr. m² (det lovgivningsmæssige fastlagte rammebeløb i 2006 for anskaffelses-

summen for almene boliger¹⁾ er det muligt, at udgifterne ikke kan indeholdes i denne. Det skønnes derfor, at udgifterne hertil er 3.700 kr. (2007 PL) pr. bolig, såfremt 50 % af udgifterne kan holdes inden for anlægssummen, svarende til ca. 5 mio. kr. for de 1.400 boliger.

Klargøringsomkostningerne kan givet fald fravælges hvorved det endelige plejeboligkompleks derved får en mindre moderne funktionalitet. Omfanget af klaringsomkostningerne vil blive vurderet i forhold til den konkrete byggesag, der fremlægges til politisk beslutning. Såfremt klaringsomkostningerne kan holdes inden for rammebeløb, vil den samlede anskaffelsestotal blive reduceret tilsvarende.

Kommunens samlede anlægsrelaterede finansieringsbehov

Kommunens umiddelbare økonomiske engagement i forbindelse med nybyggeri og ombygninger af plejehjem (uanset om institutionen er kommunal eller selvejende) består således af grundkapitalindsud vedrørende boligdelen, montering af servicearealer, klaringsomkostninger mv., samt en omkostningsbestemt lejeudgift vedrørende servicearealet (se senere).

Tabel 2: Anlægsudgifter i ny- eller ombygningsfasen for en 69 brutto-m² bolig*

Kr. (2007 PL)	Omkostninger pr. bolig, kr.
Indskud i Landsbyggefond (14%)	208.000
Montering af servicearealer	72.000
Statstilskud til servicearealer	-40.000
Samlet	240.000
Klargøring af boliger	3.700
Kommunale omkostninger i alt	243.700

*) Gennemsnitsstørrelsen er baseret på de nuværende moderniseringserfaringer vedrørende plejeboligernes størrelse.

Kommunens samlede anlægsrelaterede finansieringsbehov for moderniseringen af de 1.400 plejeboliger vil være på 351,8 mio. kr. fordelt

¹ På grundlag af de nuværende erfaringer vedrørende modernisering af plejeboliger vurderes det ikke muligt at bygge billigere end det fastlagte rammebeløb

over årene 2007 - 2017. Det forudsættes pga. usikkerhed i så store byggesager, at ikke forbrugte beløb fra ét år overføres til de følgende år, indtil planperioden er færdig.

Det skal bemærkes, at procentsatsen for den kommunale grundkapital som hidtidigt har været på 7 % ikke er nævnt i kommuneaftalen af 12. juni 2006. Dermed må det forudsættes at den hæves til 14 %. Dette medfører en væsentlig forøgelse af kommunens omkostninger ved en gennemførelse af Moderniseringsplan II, svarende til 145 mio. kr. Denne forudsætning er indarbejdet i de økonomiske beregninger for planen.

Såfremt den nuværende procentsats ændres, vil det samlede økonomiske grundlag for moderniseringsplanen skulle genberegnes.

Det skal bemærkes, at der med de nuværende erfaringer som udgangspunkt ikke er væsentlig forskel på anskaffelsesprisen for nybyggeri og modernisering af eksisterende bygningskomplekser.

Det skal endvidere bemærkes, at Moderniseringsplan II som udgangspunkt forventes at omfatte primært kommunale plejehjem.

4.2. Åbning, lukning og flytteomkostninger mv.

I Moderniseringsplan I er der en række omkostninger forbundet med nedlukning af plejeboliger med henblik på modernisering. Omkostningerne relaterer sig til personale og beboere.

Personale

I Moderniseringsplan I er der medtaget omkostninger i relation til en nedlukning, hvor personalet flyttes til en anden arbejdsplads eller afskediges. Dette vedrører primært clearingsordninger, vikarudgifter, sikring af nøglepersoner samt opretholdelsen af funktioner. Udgiftsberegningen i plan I er opdelt i forhold til:

- Personaleomkostninger
- Opretholdelse af funktioner
- Udgifter til ledere

I plan I er personaleomkostningen fastsat til 21.300 kr. pr. bolig (2007 PL), mens opretholdelsen af funktioner er fastsat til 31.900 kr. pr. bolig (2007 PL). Herudover er afsat en udgift til lederen af plejehjemmet, der svarer til 10.100 kr. (2007 PL) pr. lukket bolig pr. år.

I modsætning til den igangværende Moderniseringsplan I vil der i Moderniseringsplan II ikke i helt samme omfang være tilsvarende omkostninger ved nedlukninger af eksisterende plejeboliger. Beboere og personale på et plejehjem vil som hovedregel kunne flytte samlet og direkte over i en nybygget/nymoderneret plejeboligbebyggelse, hvorfor der kun i begrænset omfang vil være ekstraordinære personaleomkostninger vedrørende eksempelvis lederstillinger, omskoling og fratrædelsesgodtgørelse. Der vil dog være ekstraordinære personalemæssige omkostninger mv. forbundet med plejehjem, der moderniseres i etaper, da plejehjemmet delvist er i drift under ombygningsperioden.

Personaleomkostninger (eksempelvis fratrædelsesgodtgørelser mm.) forventes i plan II at beløbe sig til 12.800 kr. pr. bolig (2007 PL), mens der ikke afsættes midler til opretholdelse af funktioner samt løn til lederen af plejehjemmet, der lukker.

Samlet set vil personaleomkostninger, opretholdelse af funktioner og løn til ledere i plan II blive reduceret fra 63.300 kr. til 12.800 kr. set i forhold til plan I (2007 PL).

Beboere

Flytteomkostningerne for borgerne i Moderniseringsplan II forventes at blive de samme som i Moderniseringsplan I. Det må endvidere påregnes, at en række borgere gør brug af det frie valg vedrørende valg af plejebolig og vil have ønske om at flytte til et alternativt sted. Flytteomkostningerne pr. bolig, er i lighed med plan I, derfor fastsat til 8.500 kr. (2007 PL).

Der påregnes endvidere udgifter i forbindelse med boligtilskud og huslejekompensation på 12.800 kr. pr. bolig (2007 PL).

I forhold til boligtilskud (indskudslån), som kommunen i henhold til Lov om almene boliger § 74, stk. 2 og 5, har pligt til at yde i forbindelse med flytninger, har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen erfaret, at der er en meromkostning. Boligtilskuddet refunderes med 2/3 dele. Efter refusion samt flytteopgørelse resterer typisk en meromkostning på 4.300 kr. (som er indeholdt i de 12.800 kr.) (2007 PL).

De samlede udgifter til åbning, lukning og flytteomkostninger mv. beløber sig i moderniseringsperioden til i alt 104 mio. kr.

4.3. Leje af servicearealer, ejendomsudgifter, tab af obligatoriske indtægter samt køb af pladser i andre kommuner

I dette afsnit redegøres der for udgifterne til leje af servicearealer, ejendomsudgifterne før og efter moderniseringen samt tab af obligatoriske indtægter og merudgifter til køb af pladser i andre kommuner som følge af moderniseringen.

Det forudsættes i det efterfølgende, at (gen)åbningen af pladser modsvares af lukning af et tilsvarende antal pladser. Således er det alene nye omkostninger, som følge af at plejehjemmet er blevet ombygget/nybygget, der tages højde for i udgiftsberegningen vedrørende driftsfasen.

Leje af servicearealer

Baseret på de gennemførte ombygningssager er omkostningen til leje af servicearealer på ca. 34.000 kr. (2007 PL) pr. bolig pr. år (ca. 1.350 kr. pr. m² og ca. 25 m² serviceareal pr. bolig).

De samlede udgifter til leje af servicearealer beløber sig i moderniseringsperioden til i alt 235,8 mio. kr. og vil betyde en varig driftsudgift efter Moderniseringsplan II's gennemførelse på 47,7 mio. kr.

Kommunen har ingen selvstændig interesse i at eje servicearealerne (i de selvejende institutioner), der typisk er placeret spredt i bygningskomplekset. Kommunen har derfor i de senere ombygningssager valgt at leje servicearealerne af boligselskabet/den selvejende almene boligorganisation og har således ikke skullet deltage i finansieringen (bortset fra garanti for realkreditlån).

Ved modernisering af et kommunalt hjem vil kommunen efter ombygning stå som ejer af servicearealerne. Dette betyder at kommunen enten skal lånefinansiere servicearealet (for at ligestille med lejesituationen, når andre bygger) eller at Sundheds- og Omsorgsforvaltningens budgetramme tilpasses, svarende til en kapitalisering af lejeudgiften, såfremt man fastholder princippet om kontant betaling.

I forbindelse med modernisering af de utidssvarende plejehjemsboliger til almene plejeboliger inden for almenboligloven, skal garantier for låntagning ifølge Økonomiforvaltningen ikke medregnes som kommunal låntagning, dvs. der ikke skal deponeres. Spørgsmål vedrørende deponering vil dog blive forelagt Indenrigsministeriet med henblik på en fortolkning af lånebekendtgørelsen.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter før moderniseringen

Ejendomsudgifter omfatter følgende poster:

- Husleje
- Skatter / Afgifter / Forsikringer
- Varme og El
- Vedligeholdelse
- Ejendomsfunktionærer

Ovenstående udgiftstyper afholdes fuldt ud indtil en lukning, fuldstændig eller faseopdelt ombygning iværksættes.

Såfremt der er tale om en lukning af et plejehjem, bortfalder samtlige ejendomsudgifter, fra det tidspunkt de pågældende service- og lejekontrakter er opsagt.

Står plejehjemmet overfor en fuldstændig ombygning, bortfalder ejendomsudgifterne i forbindelse med Skema A godkendelsen og de boligudgifter der efterfølgende måtte være, bliver en del af byggesagen. Besparelsen, lig med de budgetterede udgifter, forventes at træde i kraft fra den dag ombygningen påbegyndes og løbe til ejendommen er moderniseret.

I det omfang det er muligt at modernisere i etaper, dvs. at man har mulighed for at lukke hele blokke/områder med henblik på modernisering og opretholde plejehjemsdriften i øvrige bygninger, skal ejendomsudgifter afholdes for de dele, der ikke er under ombygning. Beregningsmæssigt tages der udgangspunkt i antallet af pladser, der moderniseres i forhold til det samlede antal pladser på det pågældende plejehjem. Derfor kører man med et delvist ejendomsbudget i ombygningsperioden indtil den pågældende bygning er moderniseret.

Ejendomsudgifter efter moderniseringen

Generel vedligeholdelse, varme og el er efter moderniseringen beregningsmæssigt baseret på servicearealernes andel af det samlede areal pr. bolig (ca. 30 %). Dermed sættes ejendomsudgifterne - generel vedligeholdelse, varme og el - varigt til 30 % af udgiftsniveauet før moderniseringen.

På nuværende tidspunkt afholdes udgifter til ejendomsfunktionærer, der bl.a. udfører en service overfor borgerne, der ikke er indbefattet af aftalerne med de nye administratorer, f.eks. relateret til dødsfald og indflytninger. Derfor anses det for nødvendigt, at regne med mindst 1

årsværk pr. plejehjem (afhængig af størrelsen af plejehjemmet) for at undgå serviceforringelser overfor borgerne.

I det omfang plejehjemmene tidligere har haft andre institutioner eller medarbejdere som lejere, vil man efter overgangen til et moderniseret plejehjem miste denne indtægt, da den efterfølgende opkræves af den nye administrator. Dette betragtes derfor som et varigt tab af indtægter efter moderniseringen.

De samlede varige ejendomsudgifter efter moderniseringen, der ikke i forvejen indgår i lejen af servicearealerne, kan opstilles således:

Ejendomsudgifter efter modernisering pr. plejehjem udgør 30 % af det tidligere el- og varmeforbrug, 30 % af den tidligere vedligeholdelse, udgifter til ejendomsfunktionær samt tidligere indtægter ved salg af el/varme/ husleje, svarende til 12,6 mio. kr. om året når samtlige 1.400 boliger er ombygget.

Tab af obligatoriske indtægter

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i 2006 et samlet budget til obligatoriske indtægter fra plejhjemsbeboernes husleje, el og varme på 103 mio. kr. De obligatoriske indtægter på de plejehjem, som forventes at være med i Moderniseringsplan II udgør ca. 37,7 mio. kr. Når et plejehjem bliver moderniseret vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen miste disse obligatoriske indtægter varigt.

Køb af pladser i andre kommuner

Det har vist sig, at en af konsekvenserne af Moderniseringsplan I har været en stigning i antallet af borgere, der ønsker at flytte til andre kommuner, svarende til ca. 10 % af beboerne på de pågældende plejehjem. Denne udvikling medfører en stigning i udgifter til køb af plejeboligpladser i andre kommuner. Denne udvikling beror først og fremmest på borgernes og deres familiers ønske om, at bo tættere på hinanden i en situation hvor plejhjems beboeren under alle omstændigheder skal flytte.

I Moderniseringsplan II forventes det at antallet af borgere der søger ud af kommunen vil falde, idet de umiddelbart får tilbudt en moderne plejebolig og hvor naboer og hovedparten af medarbejderne tillige flytter med til det nye plejehjem. Andelen af borgere der ønsker at flytte udenbys forventes således at falde til 5 %.

Det skal understreges, at det ikke forventes, at der bliver et serviceløft i relation til udflytning af borgere til udenbys kommuner, som følge af moderniseringsplaner. Udviklingen i fraflytninger fra kommunen fanes via demografimodellen og de årlige befolkningsprognoser, hvilket

indebærer at demografireguleringen på plejehjemsområdet forøges tilsvarende efterfølgende.

Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil inden budgetforhandlingerne nærmere undersøge, hvordan effekten af udflytningerne, som følge af moderniseringsplanen, kan indarbejdes i udvalgets demografiberegninger.

4.4. Finansposter

På finansposterne sondres der mellem kommunale lån og realkreditlån. I det omfang der er kommunale lån med pant i det pågældende selvejende plejehjem, skal hovedstolen tilbagebetales til kommunen i forbindelse med det nyoptagede lån til moderniseringsfasen.

Der er i forbindelse med de kommunale lån hverken på det korte sigt eller varigt tale om en besparelse i form af ydelser (renter + afdrag), der ikke længere skal betales. Dette skyldes, at de kommunale lån ikke afbetales i traditionel forstand, idet der ikke overføres nogen penge.

Der er blot tale om en teknisk korrektion af finansposterne, hvor renter og afdrag på kommunale lån for (det selvejende) plejehjems vedkommende har en tilsvarende modpostering, der bogføres centralt i Økonomiforvaltningen. Begge poster afvikles ved indfrielse af lånet.

Afviklingen af kommunale lån medfører dog, at der vil blive tale om en likviditetsforøgelse i kommunens kasse svarende til hovedstolen på indfrielsesdagen. Virkningen i forhold til moderniseringsplan II forventes at være relativt begrænset, som følge af de mange kommunale plejehjem (som ikke har gæld i ejendommen). I forhold til både moderniseringsplan 1 + 2 forventes det dog, at den samlede likviditetsforøgelse vil udgøre mellem 15 – 20 mio. kr.

Hele hovedstolen vedrørende realkreditlånene skal indfris i forbindelse med det nyoptagede lån til moderniseringsfasen. Der er i forbindelse med indfrielsen af realkreditlånene tale om besparelser i form af sparede ydelser i lånets oprindelige resterende løbetid.

Den forventede besparelse på finansposterne i forbindelse med Moderniseringsplan II forventes at være på 30 mio. kr. i perioden 2012-2017. De relativt beskedne besparelser relateret til Moderniseringsplan II kan henføres til, at det i overvejende grad er kommunale plejehjem, der moderniseres. Der er ingen lån i kommunale plejehjem for nuværende.

Endeligt skal der gøres opmærksom på, at der som følge af indfrielse af lån for de plejehjem, der indgår i Moderniseringsplan 1, bliver der tilført yderligere finansiering til kommunens kasse i form af indfrielse

af lån og sparede ydelser på realkreditlån. Denne besparelse på finansposter har allerede fundet sted for de institutioner, hvor der for nuværende foreligger en skema A godkendelse. For enkelte plejehjem skal det undersøges, om en omlægning af lånene kan svare sig for kommunen på længere sigt.

4.5. Kapitalisering af friværdier i kommunale plejehjem

Kommunen har som bygherre efter almenboliglovgivningen lov til at fastsætte en værdi af sin ubelånte ejendom og lade denne sum indgå som grundudgift i anskaffelsessummen i forbindelse med en ombygning. På denne måde ligestilles kommunen med andre ejere, det være sig selvejende institutioner el. almene boligselskaber. Ligeledes vil en kapitalisering af friværdien medføre, at borgerne ligestilles, uanset om de vælger at bo i et selvejende eller kommunalt plejehjem.

Det kontante provenu kommunen herved kan fremskaffe og som kan lette kommunens øvrige finansieringsforpligtelser (vedrørende 7%'s indskuddet til Landsbyggefonden og/eller udgiften til serviceareal) vil være begrænset af en række parametre:

- grundkøbesummen må ikke overstige en særskilt foretaget offentlig vurdering (en såkaldt § 4 vurdering)
- grundkøbesummens størrelse vil herudover være bestemt af de konkrete byggearbejders omfang og det konjunkturbestemte prisniveau på byggeområdet, idet det af staten udmeldte maximumbeløb på p.t. 20.820 kr. er ufravigeligt.
- Et for målgruppen passende huslejeniveau vil samtidig skulle tilgodeses, idet der skal være et nærmere angivet personligt rådighedsbeløb tilbage, efter at pensionisten har betalt de faste ydelser og forplejning.

Størrelsen af de beløb som kommunen kan kapitalisere afhænger af den enkelte byggesag. På baggrund af et forsigtighedsprincip vurderes det, at gennemsnitligt 12 % af den samlede anskaffelsessum for boligdelen i de enkelte byggeprojekter kan kapitaliseres svarende til i alt 102 mio. kr. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil i samarbejde med Økonomiforvaltningen nærmere opgøre det forventede beløb ved en kapitalisering af friværdierne.

4.6. Samlede omkostninger i den 11-årige planperiode

På baggrund af de beregnede udgifter vedrørende anlæg, åbning, lukning og flytteomkostninger mv., leje af servicearealer, ejendomsudgifter, tab af obligatoriske indtægter, finansposter, øvrige omkostninger samt indtægterne ved kapitalisering af friværdier i kommunale pleje-

hjem kan der opstilles følgende omkostningsoversigt for gennemførelsen af Moderniseringsplan II:

Tablet 3: Moderniseringsomkostninger i perioden 2007-2017

mio. kr. - 2007 pl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I alt	Varigt
Lukning, flytning og åbning:			0,3	6,1	15,6	14,4	16,5	16,5	13,2	12,4	9,0	103,9	0,0
Midlertidige driftsomkostninger													
Anlægs- og projekteringsomkostninger	1,0	1,0	5,3	13,1	6,7	8,5	9,3	5,5	6,2	4,2	1,0	61,8	0,0
Indskud i landsbyggefond		24,4	69,4	32,7	42,7	47,2	25,9	29,4	18,2	0,0	0,0	290,0	0,0
Leje af servicearealer: Varige driftsomkostninger				4,0	15,4	20,8	27,8	35,6	39,8	44,7	47,7	235,8	47,7
Omkostninger i alt	1,0	25,5	74,9	55,9	80,4	90,9	79,5	87,0	77,4	61,3	57,7	691,6	47,7
Afledte effekter:													
Ejendomsudgifter (besparelse)				0,9	2,3	-8,2	-8,2	-27,3	-31,8	-40,9	-42,9	-156,0	-44,8
Tab af obligatoriske indtægter				4,2	13,9	17,3	22,1	28,7	32,0	35,4	37,7	191,4	37,7
Afledte effekter i alt				5,1	16,2	9,2	13,9	1,4	0,3	-5,5	-5,2	35,4	-7,1
Finansposter					0,0	-5,3	-5,3	-5,3	-5,3	-4,6	-4,4	-30,0	0,0
*Kapitalisering af friværddi					-20,7	-20,7	-7,8	-27,9	-25,5	0,0	0,0	-102,6	0,0
SOU's Egen Finansiering					-20,7	-26,0	-13,0	-33,2	-30,8	-4,6	-4,4	-132,6	0,0
Restfinansiering der tilføres SOU	1,0	25,5	74,9	61,0	75,9	74,2	80,4	55,3	46,9	51,2	48,1	594,4	40,6

* Kapitalisering af friværddi vil blive nærmere vurderet i samarbejde mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Økonomiforvaltningen

Det skal bemærkes, at udgiftsfordelingen bygger på en konkret estimering af ombygnings- og nybygningskadencen set over en elleveårsperiode. Fordelingen forudsætter pga. usikkerhed i så store byggesager, at ikke forbrugte beløb fra ét år overføres til de følgende år, indtil planperioden er færdig.

De samlede omkostninger til Moderniseringsplan II på 691,6 mio. kr. omfatter således midlertidige driftsomkostninger i forbindelse med lukning, flytning og åbning, anlægs- og projekteringsomkostninger, indskud i landsbyggefonden samt leje af servicearealer.

Derudover er der afledte effekter på 35,4 mio. kr. som følge af planen i form af mindre ejendomsudgifter og tab af obligatoriske indtægter. Endeligt vil Sundheds- og Omsorgsudvalget kunne bidrage til finansiering af planen med 132,6 mio. kr. i form af sparede ydelser på finansposter og kapitalisering af friværddi.

Der vil således være behov for at Sundheds- og Omsorgsudvalget får tilført finansiering til Moderniseringsplanen på i alt 594,4 mio. kr. i planperioden og 40,6 mio. kr. om året derefter.