



Notat

Etablering af almene plejehjem

8. februar 2021

Sagsnummer
2021-0005736

Dokumentnummer
2021-0005736-3

Alle nye plejehjem skal – uanset om der er tale om et nybyggeri eller en totalrenovering af en eksisterende bygning – opføres efter bestemmelserne i almenboligloven.

I Københavns Kommune opføres plejecentre af de almene boligselskaber der således er bygherre og efterfølgende driftsherre for bygningsdelen. Som bygherre er boligselskabet ansvarlig for byggeriets samlede økonomi, jura mv. i forhold til såvel plejeboligerne som servicearealet.

Almenboligloven fastsætter en række betingelser for tilvejebringelsen af plejehjem, herunder finansiering og proces.

Finansiering af plejehjem

Plejeboligerne finansieres med 88 % realkreditlån, 2 % beboerindskud og 10% grundkapitalindskud til Landsbyggefonden. Kommunen garanterer lånet over for realkreditselskabet og kommunen afholder indskuddet til Landsbyggefonden.

Plejeboliger skal opføres inden for et af staten fastsat maksimalt beløb pr. kvadratmeter - det såkaldte rammebeløb. Maksimumbeløbet er i 2021 på 31.190 kr., og inden for dette beløb skal alle udgifter afholdes inkl. eventuelt grundkøb, tillægskøbesum og indfrielse af tilbagekøbsklausul.

Servicearealerne finansieres ligeledes ved realkreditlån (som boligselskabet optager) og kommunen garanterer for lånet. Kommunen lejer herefter servicearealerne af boligselskabet.

Det almene boligselskab og kommunen er dermed gensidig afhængige og ingen af parterne kan "sælge" det almene plejecenter eller anvende det til andet formål. Servicearealer (det vil sige personalefaciliteter og produktionskøkken mv.) er ikke underlagt et rammebeløb.

Center for Administration
Afdeling for Bolig og
Modernisering
Sjællandsgade 40, Bygning G, 2.
sal
2200 København N

EAN-nummer
5798009291004

www.kk.dk

Staten yder et engangstilskud til etablering af serviceareal tilknyttet almene ældreboliger på maks. 40.000 kr. pr. tilknyttet almene ældrebolig.

Proces for etablering af støttet byggeri - Skema A, B og C

Proces for iværksættelse af plejehjemsbyggerier i Københavns Kommune afhænger af forhold omkring grundarealet, hvilket betyder, at:

1. Der foretages udbud af grundkapital i byggesager hvor kommunen ejer grunden, eller kommunen ønsker, at et alment boligselskab skal tilvejebringe et egnet grundareal i et givent område.
2. Der indgås aftale med boligselskab der ejere et givent grundareal hvor nyt plejehjem skal bygges.

Når der er indgået aftale med et alment boligselskab, kan byggesagsbehandlingen iværksættes:

Skema A. Tilsagn til byggesagen. Kommunen godkender byggeprojektet og giver tilsagn om grundkapitaltilskud, grundkapitallån og lånegaranti. Sagen behandles i Sundheds- og Omsorgsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Skema B: Efter licitation godkendes anskaffelsessummen, hvorefter plejehjemsbyggeriet kan påbegyndes. Sagen behandles i Teknik- og Miljøforvaltningen og godkendes såfremt økonomien ligger inden for rammerne af Skema A. Hvis rammen ikke er overholdt skal sagen forelægges politisk igen.

Skema B: Byggeregnskab

Hvis der ikke er økonomiske ændringer ift. Skema B godkendes skema C administrativt, mens sagen skal behandles sagen i Borgerrepræsentationen hvis der er økonomiske ændringer.

Anvisning af plejeboliger

Kommunen (Sundheds- og Omsorgsforvaltningen) har anvisningsret og – pligt til plejeboligerne og garantere således for bolighuslejen over for det almene boligselskab. Kommunen lejer endvidere servicearealerne af det almene boligselskab.

Husleje

Selve huslejen for plejeboligerne er jf. almenboligloven fastlagt efter det såkaldte balancелеjeprincip, hvilket i hovedtræk vil sige at beboernes husleje alene afspejler afdelingens bygningsdriftsudgifter

(afdrag på realkreditlånene samt vedligehold mv.). Det samme princip er gældende for servicearealerne (og her betaler kommunen). Boligselskabet kan dermed ikke tjene penge på et alment plejecenter.

Hvad er den økonomiske forskel for borgere der bor i almene plejeboliger og ikke-moderniserede kommunale plejeboliger

- I almene plejeboliger betaler borgerne husleje jf. balanceprincippet. Borgere i en almen plejebolig, der modtager folkepension, og evt. pensionstillæg og ældrecheck, vil som minimum have det vejledende rådighedsbeløb til rådighed for enlige pensionister i plejebolig.
- I ikke-moderniserede kommunale plejeboliger, beregnes huslejen på basis af borgerens indkomst. Det betyder, at borgere med en begrænset betalingsevne kan sikres det vejledende supplerende minimums rådighedsbeløb for enlige pensionister i plejebolig.

Det vejledende rådighedsbeløb for en enig i plejebolig er 2.050 kr. pr. måned. Det vejledende rådighedsbeløb benyttes ved vurdering af personlige tillæg til pensionister.