

Forudsætninger for omdannelse og ændret anvendelse af plejeboliger

Som led i den yderligere kvalificering af forudsætningerne til *Moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger* har forvaltningen udarbejdet følgende notat med uddybende redegørelser for muligheder for omdannelse og ændret anvendelse af plejeboliger samt perspektiver på nye/alternative boligformer.

Sundhedsudvalget drøftede på mødet d. 13. april 2021 "Muligheder for boligsociale helhedsplaner for ældreboliger". Plejeboligerne drives på samme vilkår som ældreboligerne efter almenboliglovens bestemmelser. Derfor vil der være de samme muligheder for omdannelse af plejeboliger som det er tilfældet med ældreboligerne. Det vil sige at Rebild Kommune kun kan komme fri af sine forpligtigelser i forbindelse med plejeboliger ved enten at frasælge eller nedrive bygningen.

Notatet indeholder

- *Overblik over plejeboliger i drift og plejeboliger, der i dag anvendes til andet end bolig.*
- *Forudsætninger for mulighederne for omdannelse af plejeboliger*

Plejeboliger i Rebild Kommune

Der er i alt 233 aktive plejeboliger i Rebild Kommune. Hertil kommer de boliger der i dag permanent anvendes til andre formål end almindelige somatiske - eller demensplejeboliger.

Det gælder de 10 aflastningsboliger og de 18 boliger, der udgør Sygeplejens Akut- og rehabiliteringstilbud.

I alt er der pt. 17 ledige plejeboliger (opdateret april 2021), og 9 boliger der permanent bruges til andre formål.

Aktive plejeboliger	Aflastningsboliger	Sygeplejens Akut- og Rehabiliteringstilbud	Ledige boliger (april 2021)	Boliger taget ud af drift
233	10	18	17	9

Boliger ibrugtaget til andet formål

Foruden de boliger der i dag anvendes til aflastningsboliger/stuer og Sygeplejens Akut- og rehabiliteringstilbud er der 9 plejeboliger, der fast er taget i brug til andet formål.

Det gælder 6 boliger på Haverslev Ældrecenter, som benyttes som base for Hjemmeplejedistrikt Syd. Dertil kommer enkelte plejeboliger, som er lukket for visitation jf. politisk beslutning. Det drejer sig om 1 bolig på Suldrup Ældrecenter og 2 boliger på Haverslev Ældrecenter.

Her afholder Rebild Kommune også udgiften til tomgangsleje, da de ikke er afviklet som bolig, men kun ibrugtaget til andre formål. Der er stoppet for indvisitering til boligerne.

De 9 plejeboliger, der i dag fast anvendes til andet end somatiske plejeboliger, er således ikke nedlagt/afviklet som bolig jf. gældende regler i almenboligloven. Derfor betaler Rebild Kommune fortsat lejen i boligerne.

Det beløber sig årligt til ca. 0,7 mio. kr. De funktioner skal indtænkes i en evt. fremtidig omdannelse af ældrecentrene.

Af alle plejeboliger er der i alt to boliger, der er ibrugtaget til velvære/sanserum. De to boliger er ikke permanent taget ud af drift og kan, hvis der opstår behov herfor, tages i brug som plejebolig igen. Visitationen kan derfor stadig visitere borgere til de pågældende boliger. Boligerne indgår derfor også som en del af de ledige plejeboliger, hvor kommunen afholder udgiften til tomgangslejen.

Forudsætninger for mulighederne for omdannelse af plejeboliger

Plejeboligerne i Rebild Kommuner drives alle som almene (ældre)boliger. Det vil sige, de drives efter almenboliglovens bestemmelser nøjagtig som det er tilfældet med ældreboligerne uden for ældrecentrene. Lejernes rettigheder er derfor bestemt i lejeloven. I forbindelse med en evt. nedlæggelse af plejeboliger eller et helt ældrecenter, skal der rent praktisk tages hensyn til lejernes rettigheder, kommunens muligheder og Landsbyggefonden, der oprindeligt har ydet lån til etablering og eller renoveringen.

Her ses en oversigt over hvem der ejer de kommunale ældrecentre.

Oversigt over ældrecentre og ejerforhold

Ældrecenter	Ejer af bygningen
Bælum Ældrecenter	Rebild Kommune
Haverslev Ældrecenter	Rebild Kommune
Støvring Ældrecenter	Rebild Kommune
Rørbæk Ældrecenter	Boligselskabet Nordjylland
Skørping Ældrecenter	Rebild Kommune
Suldrup Ældrecenter	Rebild Kommune
Terndrup Ældrecenter	Boligselskabet Nordjylland (52%) Rebild Kommune 48%)
Øster Hornum Ældrecenter	Rebild Kommune
Ådalscentret	Boligselskabet Nordjylland (80,9%) Rebild Kommune (19,1%)

Nedenfor gennemgås de væsentligste hensyn/forudsætninger for kommunens muligheder for at omdanne eller på anden vis afvikle plejeboliger.

Lejernes rettigheder

Den enkelte lejer kan kun opsiges, hvis der kan henvises til en opsigelsesregel i almenlejelovens § 85. Selvom almenlejelovens § 85, stk. 1, indeholder en række grunde, hvor lejer kan opsiges, er der i praksis kun én grund, som kan anvendes, og det er dokumentation for, at bygningen skal nedrives eller ombygges, så det lejede må fraflyttes.

Det forhold, at en kommune ønsker at nedlægge de kommunale almene ældreboliger på en bestemt beliggenhed og anvende bygningerne til andre formål, er således ikke en opsigelsesmulighed. Idet der typisk er vægtige grunde til at nedlægge et ældrecenter, såsom slid og ælde, vil der kunne laves aftaler med de eksisterende beboere om flytning til andre og bedre boliger.

Det vil være muligt for en udlejer, her kommunen, at drøfte en sådan frivillig fraflytning med de konkrete lejere.

Kommunens muligheder

Ved beslutning om at nedlægge plejeboliger, har kommunen alene mulighed for at sælge eller nedrive eller sælge bygningen. Det er den eneste mulighed for at komme fri af forpligtigelser i bygningen f.eks. tomgangsleje.

Ved salg kan der være tale om forskellige salgssituationer. Der kan ske et salg med eller uden opretholdelse af det offentlige løbende støtte. Hvis der sker en helt eller delvis indfrielse af det støttede lån, kræves en indberetning til Udbetaling Danmark. På grundlag af denne indberetning, som foretages af kommunen, enten bortfalder støtten eller den nedsættes forholdsmæssigt (delvis reduktion).

Herudover kræves en indberetning af ejendommens belåning til Landsbyggefonden. Der vil normalvis allerede være en dialog i gang med Landsbyggefonden om de praktiske muligheder for lånets hele eller delvise indfrielse tidligt i forløbet.

Alle kommunale salg af ejendomme sker efter offentligt udbud. Salget sker til markedsprisen. Disse generelle regler gælder således også ved salg af kommunale almene ældre- og plejeboliger.

Lejerne skal dog forinden have mulighed for selv at købe ejendommen jfr. Lejelovens § 100.

Kommunalt salg til en almen boligorganisation

Kommunalt ejede almene ældre- og plejeboliger kan sælges almen boligorganisation med støtten i behold. Det støttede lån kan dog ved et salg til en almen boligorganisation ikke overdrages. Det betyder, at ministeriet skal ansøges om, at støtten overføres til et nyt realkreditlån. Det må påregnes, at der på et sådant nyt lån skal ydes 100% kommunal garanti. På det nye lån, som måtte blive godkendt af ministeriet, vil der være en forpligtelse til at indbetale til Landsbyggefonden ved låneudløb. Det bemærkes, at der som udgangspunkt ikke ændres på lejen eller lejevilkårene i denne situation. Beboerindskud og henlæggelser følger ejendommen.

Kommunalt salg til 3. part efter offentligt udbud

Kommunen kan som bygningsejer selv, uden at indhente tilladelse fra ministeriet, beslutte at nedlægge og derefter sælge kommunalt ejede almene ældre- og plejeboliger. Ved en nedlæggelse ophører boligerne med at være almene. Salget sker som nævnt efter et udbud.

Lejerne kan ikke opsiges i en sådan situation. Sælges ejendommen, mens der fortsat findes almene lejere i ejendommen, skal indskud og henlæggelse følge ejendommen. Når boligerne er nedlagt som almene ældreboliger, indfries det støttede lån. I denne situation bortfalder forpligtelsen til indbetaling til Landsbyggefonden. Dette gælder uanset om forpligtelsen er indtrådt eller først i fremtiden vil indtræde. Der

skal indsendes dokumentation til fonden i form af en kopi af et tinglyst skøde til Landsbyggefonden. I den periode, hvor kommunen er den juridiske ejer af ejendommen, gælder også i denne situation betalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden uændret.

Nedlæggelse af almene ældreboliger ejet af boligorganisation

Hvis det besluttet at nedlægge ældre- eller plejeboliger som er ejet af alment boligselskab, kan der blive pålagt kommunen at betale for kontraktmæssige forpligtelser, dette typisk svarende til restløbetiden for lån i bygningen. Der kan ligeledes være tinglyst andre aftaler med boligselskabet, som skal tages i betragtning.

Det er forvaltningens udgangspunkt for en kapacitetstilpasning, at Ådalscenteret, som er specialtilbud samt de ældrecentre, der har under 17 boliger, er undtaget for en reduktion af boliger.

Kommunen har en forpligtelse til at tilbyde plejeboliger til borgere med behov herfor. Det er ikke kommunens rolle at agere udlejer af almene boliger til andre end målgruppen af ældre med behov for pleje. Derfor bør der i konkrete projekter med udvikling af nye boligtyper ses på mulighederne for at frasælge plejeboliger og bygninger til boligorganisationer eller andre private aktører, som kan drive boligerne. Kommunen kan derefter indgå aftaler om at leje sig ind i lokaler der kan huse kommunale servicefunktioner som aktivitetscentre, træningsfaciliteter og sygeplejeklinik.