



1. Visionsoplæg om et sundhedshus i det nære sundhedsvæsen

Sagsnr. 450-2019-12211

Initia- DII
ler

Åbent

Sagsfremstilling

Baggrund

Sundhedsvæsenet står over for en række udfordringer i takt med, at antallet af ældre og borgere med kroniske sygdomme og psykiske lidelser, i de kommende år stiger markant. Sundhedsvæsenet er i en stor udvikling med store investeringer i ny sygehusstruktur, der medfører færre sengepladser, kortere indlæggelser og mere ambulante behandling. Det kalder på, at det nære sundhedsvæsen udvikles i takt hermed, så borgerne oplever kvalitet i sundhedsydelser og sammenhæng på tværs af sektorer dvs. mellem sygehus, kommunale tilbud og almen praksis.

Der er fra national og regional side opstillet 8 mål for sundhedsvæsenet, som skal være med til at fremme kvalitet, sammenhæng og geografisk lighed i sundhedsvæsenet. Der skal bl.a. arbejdes for at styrke indsatsen for kronikere og ældre ligesom borgerne skal opnå flere sunde leveår samt opleve bedre og sammenhængende patientforløb.

Region Syddanmark og de 22 syddanske kommuner har godkendt Sundhedsaftalen 2019-2023, som trådte i kraft 1. juli 2019. Sundhedsaftalens vision er, at *"Vi samarbejder om at skabe lighed i sundhed og udvikle det nære og sammenhængende sundhedsvæsen"*.

Målet er, at der i fællesskab skal arbejdes for bedre overgange for bl.a. ældre og borgere med kroniske sygdomme. Der er sat konkrete mål for reduktion i antallet af akutte indlæggelser for borgere med diabetes type 2, KOL, akutte genindlæggelser og færdigbehandlingsdage vedr. patienter med somatiske sygdomme. I forlængelse af Sundhedsaftalen er der desuden indgået en aftale mellem almen praksis og Region Syddanmark, der bl.a. stiller krav om mere praksispersonale.

Nyborg Kommunes sundhedsudfordringer

Nyborg Kommune forventer inden for få år at få betydelige udfordringer på sundhedsområdet. Det skyldes især en voksende ældrebefolkning, flere borgere med kroniske lidelser samt borgere med en relativ dårligere sundhedstilstand, målt på flere parametre i bl.a. Den regionale Sundhedsprofil, hvor data er sammenlignet med både Region Syddanmark og resten af landet. Andelen af borgere i Nyborg Kommune med kroniske sygdomme har i perioden 2010 til 2017 været stigende. Ifølge Den regionale Sundhedsprofil "Hvordan har du det?" havde 38,9% af kommunens borgere (+16 år) i 2017 en kronisk sygdom, herunder bl.a. slid- og leddegigt, forhøjet blodtryk, psykiske lidelser, kræft og diabetes.

Det skyldes især den socioøkonomiske befolkningssammensætning og kommer til udtryk fx ved et lavere gennemsnitligt uddannelsesniveau, andelen af borgere på overførselsindtægt samt andelen af ældre og borgere med kroniske sygdomme.

Nyborg Kommune har en vision om, at *"Vi vil være foregangskommune for det sunde liv, hvor det sunde valg er lettilgængeligt. Vi ønsker sunde og livsglade borgere, der har flere gode år uden sygdom"*. Det betyder, at vi bl.a. har fokus på det gode liv med kronisk sygdom og at vi vil sikre borgerne en høj kvalitet i sundhedsydelserne i et nært og sammenhængende sundhedsvæsen, som omfatter både kommunen, almen praksis og sygehus.

Lægedækning i fremtiden

Nyborg Kommune skal, ikke mindst med en positiv befolkningstilvækst, i fremtiden sikre en tilstrækkelig lægedækning, som i de senere år har vist sig utilstrækkelig, idet der kun har været åbent for tilgang af patienter i kortere perioder. Det er derfor vigtigt at støtte almen praksis i at etablere det nødvendige antal ydernumre og fremadrettet fortsat være en attraktiv kommune at etablere en praksis i, når flere læger over de kommende år er nået pensionsalderen. Det er kendt, at yngre læger helst etablerer sig i større lægehuse med mulighed for et fagligt fællesskab med andre læger.

Dialog om fremtidens udfordringer i det nære sundhedsvæsen

Udvikling i sundhedsvæsenet betyder, at flere opgaver i fremtiden skal løses af kommuner, almen praksis, speciallæger, i fremskudte regionale funktioner, via digitale løsninger, i eget hjem mv., når det mindst giver samme kvalitet for borgerne/patienterne og er omkostningseffektivt. Det forudsætter, at der sikres den nødvendige kapacitet i kommunen, ligesom der skal etableres nye og forpligtende samarbejdsformer mellem kommunen, almen praksis og sygehus.

Nyborg Kommune ønsker, at imødekomme fremtidens sundhedsudfordringer i et nært og sammenhængende sundhedsvæsen. Kommunen har med sin ambitiøse sundhedspolitik og på baggrund af de nævnte udfordringer og udviklingen i sundhedsvæsenet, handlet proaktivt.

I 2018 var Nyborg Kommune på politisk niveau i dialog med Region Syddanmark om udfordringer og udviklingen i det nære sundhedsvæsen, den utilstrækkelige lægedækning samt muligheder og perspektiver for et samarbejde om at etablere et sundhedshus, der kan være med til at imødekomme fremtidens udfordringer.

Baseret på den politiske dialog med Region Syddanmark, søgte Nyborg Kommune derfor i marts 2019, Sundhedsstyrelsens "Pulje til etablering af læge- og sundhedshuse" om midler til etablering af et sundhedshus i Nyborg by. Ansøgningen blev i maj 2019 imødekommet med 16,7 mio. kr. ud af de ansøgte 56,4 mio. kr.

Vision og mål med et sundhedshus

Visionen er, at opføre et sundhedshus, hvor relevante sundhedsaktører etablerer sig, så borgerne oplever en let tilgængelighed for sundhedstilbud af høj kvalitet og sammenhængende patientforløb.

Målet er, at styrke det tværsektorielle samarbejde og understøtte nære og fleksible sundhedstilbud af høj kvalitet med borgeren i centrum.

Det betyder, at vi med etablering af et sundhedshus vil sikre borgerne:

- sundhedsydelse og sundhedstilbud samles under samme tag
- en tilstrækkelig lægedækning og åbne for tilgang af patienter i Nyborg by
- lægedækning også i fremtiden i takt med at flere læger når pensionsalderen
- en bedre kvalitet i sektorovergangene ved udskrivelse fra sygehus
- hurtigere afklaring af borgerens behov for pleje og behandling
- reducere indlæggelser og genindlæggelser
- hurtigere hjemtagning af færdigbehandlede
- et styrket tværfagligt og tværsektorielt samarbejde
- at forebygge sygdom og forebygge at sygdom udvikler sig

Udvikling på sundhedsområdet og nye initiativer på det sundhedspolitiske område betyder, at det på sigt kan blive relevant at etablere samarbejde med andre parter i regi af et sundhedshus. Det kan fx være samarbejde med andre kommuner om en fælles løsning af særlige specialistopgaver.

Forslag til indhold i et sundhedshus

Praktiserende læger

Moderne og imødekommende flerlægepraksisser, som giver mulighed for at ansætte yderligere praksispersonale og have uddannelsespladser til læger og andre faggrupper. Indholdsmæssigt skal der være fokus på synergi til de øvrige tilbud i sundhedshuset. Konkret har der været drøftet fælles patientuddannelser. Der er lovhjemmel til udlejning af lokaler til sundhedspersoner med overenskomst efter Sundhedsloven § 205b.

Midlertidige pladser

20 midlertidige pladser, som målrettes hjemtagning af færdigbehandlede fra sygehus og borgere med behov for skærpet sundhedsfaglig observation og pleje. Den gode udskrivelse med koordinering og en fælles lægefaglig og sygeplejefaglig helhedsvurdering af borgeren, så de nødvendige indsatser hurtigt sættes i værk. Det kan være tale om indsatser vedr. fx ernæringscreening, rygestoptilbud, faldforebyggelse, palliativ pleje og behandling samt fælles behandlingsplan med sygehusafdeling og praktiserende læge. Der skal sikres telemedicinske rammer for tæt samarbejde og koordinering mellem sektorerne.

Kommunale sundhedstilbud

Sundhedstilbud skal bidrage til, at aktørerne i sundhedshuset sammen med borgerne skaber muligheden for et sundt, aktivt og værdigt liv. Samarbejdet om sundhedstilbud skal have fokus på ældre, borgere med kroniske eller medicinske sygdomme samt borgere i risiko for sygdom. Der skal etableres samarbejde med patientskolerne med fokus på sygdomsmestring og forebyggelsestilbud på tværs af sektorer, hvor målet er at forbedre borgernes sundhed og livskvalitet samt forebygge indlæggelser og genindlæggelser. Der kan fx etableres akutsygepleje, sygeplejeklinik, rygestopkurser, forløbskoordination, lær at tackle kurser mv.

Patientforeninger

Der kan samarbejdes tæt mellem sundhedsudbydere og patientforeninger med fokus på at understøtte hinandens indsatser. For eksempel Kræftens Bekæmpelses samtaler for kræftramte og deres familier og Patientforeningernes foreningsfællesskab kan etablere deres tilbud i sundhedshuset.

Andre sundhedsudbydere

Det er også en mulighed, at fx speciallæger, kiropraktorer, fysioterapeuter o.a. vil kunne etablere tilbud for borgerne i samspil med både praktiserende læger og kommunale sundhedstilbud. Der kan fx arbejdes for, at nogle lokaler fx træningslokale, undervisningslokale eller samtalerum kan benyttes af flere aktører. Der er lovhjemmel til udlejning af lokaler til sundhedspersoner med overenskomst efter Sundhedsloven § 205b.

Processen frem til nu

Beliggenhed

Det er i samarbejde med et arkitektfirma blevet vurderet muligheder for at etablere et sundhedshus med en placering tæt ved havnen i Nyborg by, tæt på motorvej og tog- og busforbindelser, der giver let adgang for borgere, medarbejdere, ambulancetjeneste mv. Der er taget udgangspunkt i DSB-grunden, som er beliggende mellem Holmens Boulevard, Storebæltsvej og Knudshovedvej. Der vil på denne grund være mulighed for at opføre et sundhedshus i op til 5.600 kvm. Se bilag 1.

Økonomi

Der er gennemført en økonomisk og juridisk kortlægning i forhold til at vurdere mulighederne for at gennemføre projektet på alternativ vis fx som et OPP-projekt. I forbindelse med indgåelse af Budget 2020, hvor sundhedshuset blev tilgodeset, åbnede sig muligheden for, at Nyborg Kommune selv kan være bygherre på projektet. Der er sideløbende med kortlægningen af muligheder pågået forhandlinger med DSB, og der er modtaget udkast til købsaftale fra DSB vedrørende køb af byggegrunden til sundhedshuset på den nævnte grund.

Informationsmøder for sundhedsaktører

I august 2019 afholdtes informationsmøde for sundhedsaktører i Nyborg Kommune, hvor bl.a. formål, vision og indledende analyse af muligheder for byggeri af et sundhedshus for den omtalte grund (volumenstudier), blev præsenteret. Der var stor interesse fra flere parter i forhold til at indgå i et kommende sundhedshus. Der er udover de interessetilkendegivelser, der blev modtaget i forbindelse med ansøgningen, indkommet yderligere interessetilkendegivelser. Dette informationsmøde blev fulgt op af et nyt informationsmøde afholdt 16. januar 2020, hvor de interesserede parter blev opdateret med konsekvenser af budget 2020, grundkøb mv. og orienteret om planer for den kommende proces.

Midlertidige pladser i sundhedshuset frigiver plads til plejeboliger

Idet sundhedshuset indeholder midlertidige pladser, har projektet direkte sammenhæng til ældreområdets planlægning af plejeboligkapacitet. I dag er der midlertidige rehabiliteringspladser på Jernbanebo, som vil blive frigivet i forbindelse med etablering af de midlertidige pladser i sundhedshuset.

I dag og de kommende år pågår en demografisk udvikling med flere ældre og heraf et større behov for hjemmehjælp og plejeboliger. Betydningen for boligbehovet er dog kompleks, da både sund aldring og rehabiliteringsindsatser har indflydelse på behovet for hjælp og plejebolig. Samtidig er der med etableringen af supersygehuse krav om øget effektivisering og hurtigere udskrivninger. Det vil sige, at nye midlertidige pladser i forbindelse med sundhedshuset kan tilgodese behovet for at hjemtage borgere tidligere fra sygehus og samtidig frigive nuværende rehabiliteringspladser på Jernbanebo til plejeboliger. Således imødekommes udfordringen med manglende plejeboliger i de kommende år. Plejeboliganalyse fremgår i sin helhed i bilag 2.

Involvering og samarbejde

Det vil fx involvere inddragelse af de aktører, der skal have til huse i Sundhedshuset, men i høj grad også eksterne samarbejdspartnere fx sygehuse, ældreområdet, træningsområdet, borgere, patientforeninger, forskningsverden mv. Der opleves at være stor interesse i dette fokus på at virkeliggøre det borgernære sundhedsvæsen og et stort ønske om at sikre bedre overgange, høj kvalitet og faglighed i de ofte komplekse borgerforløb. Nyborg Kommune har fx allerede tilkendegivelse fra ledelsen på OUH i forhold til ønske om at bistå Nyborg Kommune i udviklingen af samarbejde i forbindelse med etableringen af Sundhedshuset. Ligeledes er Nyborg Kommune i samarbejde med praktiserende læger allerede langt fremme i forhold til at benytte videokonferencer med sygehusafdelinger.

Sundhedshus som attraktiv arbejdsplads for rekruttering

Der kan forventes mangel på kvalificeret arbejdskraft på ældreområdet i fremtiden pga. flere ældre kombineret med, at små årgange kommer ud på arbejdsmarkedet. Nyborg Kommune har adresseret denne udfordring gennem vedtagelsen af en rekrutteringsstrategi. En vigtig del i forbindelse med rekruttering og fastholdelse af medarbejdere er attraktive arbejdspladser, hvor erfaringen fra andre kommuner er, at et nyetableret sundhedshus anses som attraktivt.

Proces fremadrettet

Der er udarbejdet tidsplan for etablering af sundhedshuset, hvoraf det fremgår, at huset forventes klar til indflytning sommeren 2023. Der er tale om en rammetidsplan, som på nuværende tidspunkt er vejledende. Byggetidsplanen vil blive suppleret og koordineret med både tidsplanen for udarbejdelsen af en strategi for kronisk sygdom – det nære sundhedsvæsen og processen med helhedsplanen for Nyborg by. Se bilag 3 for tidsplan.

Der vil være forskel på inddragelse af forskellige aktører i forbindelse med etableringen af sundhedshuset afhængig af, om man er kommende lejer i huset, tæt ekstern eller intern samarbejdspartner, bruger/borger, forening eller frivillig.

Der indledes snarest en besøgsrunde til de private sundhedsaktører, der har tilkendegivet en interesse i at etablere deres praksis i Sundhedshuset med henblik på en drøftelse af behov og en mere forpligtende dialog om partnerskab. Af tidsplanen fremgår det, at der vil

blive tilrettelagt en proces for bl.a. informationsmøder og bilaterale møder med interesse-rede partnere inden indgåelse af forpligtende lejekontrakter. Ligeledes vil de kommende lejere blive tæt involveret i byggeprocessen i forhold til afdækning af behov, disponering af funktioner og optimering af mulige samarbejder mellem aktørerne.

I forbindelse med, at der indgås forpligtende lejekontrakter med kommende aktører, vil der blive gjort status for antal aktører og deres arealbehov. Denne status kan betyde nedjustering af byggeriet. Omvendt kan det betyde, at der vil skulle prioriteres mellem, hvilke aktører, der vil være plads til i sundhedshuset.

Udbudsproces

Placeringen af et sundhedshus tæt ved havnen giver en unik mulighed for at tænke etableringen af sundhedshuset sammen med et byudviklingsprojekt for havneområdet.

Nyborg Kommune har udviklet en strategisk udviklingsplan for Nyborg "En samlet by", hvis overordnede mål er at binde den historiske og gamle midtby sammen med DSB-arealerne på Midterpier og Yderpier. Målet er at sikre, at det centrale Nyborg fysisk hænger sammen, og at strategien for udviklingen af området hænger sammen med den helhedsplan, der gælder for DSB-arealerne på Midterpier og Yderpier. Se kort i bilag 4.

Området omfatter centrale arealer fra Nyborg Station i nord til Yderpier i syd. Området omfatter arealer ejet af Nyborg Kommune og arealer ejet af DSB.

Nyborg Kommune skal indgå købsaftale med DSB om køb af byggegrunden til Sundhedshuset. Der skal gennemføres et udbud af opgaven med projektering og opførelse af sundhedshuset.

Nyborg Kommune har i forbindelse med planer for havneudviklingen i 2017 købt en grund på Midterpier med henblik på videresalg til en investor. Der er en gældende lokalplan, hvor arealet er udlagt til boligformål. Grunden har tidligere været udbudt.

Derudover omfatter området det sidste areal i Havnegadekvarteret. Arealet er ejet af DSB. Boligforeningen Holmegaarden er interesseret i at udvide deres afdeling i området ved inddragelse af det pågældende areal.

Der ønskes en udbudsproces, som bedst muligt sikrer kommunens vision for området og dermed investeringer i Sundhedshuset som en central funktion i området.

Advokat Torben Brøgger fra Advokatselskabet Bech Bruun har foretaget en vurdering af, hvorledes et samlet udbud kan tilrettelægges. Notat af 20. februar 2020 er vedlagt som bilag 5.

Torben Brøgger vurderer, at de hensyn, som Nyborg Kommune ønsker at tilgodese, kan udmøntes i en model, som indebærer samtidig udbud af sundhedshuset (som totalentrepri-sekonkurrence) og grunden på Midterpier (som et udbud af kommunal fast ejendom) med et krav om, at den vindende tilbudsgiver kan tilvejebringe en samlet plan (helhedsplan) for

området til opfyldelse af Nyborg Kommunes krav til en mangfoldig bolig- og beboersammensætning og udnyttelse af det potentiale, som den attraktive beliggenhed ved Nyborg Fjord tilsiger, og som samtidig sikrer sammenhæng med helhedsplanen for Midterpieren og Yderpieren.

Ved at bede den vindende tilbudsgiver om, som et vilkår i udbuddet, at komme med forslag til og efterfølgende tilvejebringe en helhedsplan til opfyldelse af Nyborg Kommunes vision, sikrer Nyborg Kommune ønsket om sundhedshusets funktion og realisering af et boligprojekt på Midterpieren, og at der samtidig udarbejdes en samlet plan for hele området, som muliggør efterfølgende realisering af byggefeltet på Havnegade-arealet med afsæt i realiseringen af byggefelterne på Midterpieren og Yderpieren.

Nyborg Kommune skal ved udbuddet efterspørge en stærk samarbejdspartner med ressourcer og stærke byudviklingsmæssige kompetencer til at kunne udarbejde helhedsplanen for området, og som samtidig har ressourcer og kompetencer til at kunne projektere og opføre et attraktivt projekt for sundhedshuset og opførelse af boligerne på Midterpieren.

Torben Brøgger foreslår, at konkurrencen på pris sker i udbuddet af totalentreprisekonkurrencen på sundhedshuset, og at der i konsekvens heraf fastsættes en fast købesum for grunden på Midterpieren.

Grunden på Midterpieren udbydes med en mindstepris svarende til den markedspris, som Nyborg Kommune betalte i efteråret 2017.

Totalentreprisekonkurrencen vedrørende sundhedshuset udbydes efter tildelingskriteriet bedste forhold mellem pris og kvalitet således, at tilbudsgiverne konkurrerer på opfyldelsen af de krav til sundhedshuset i forhold til funktioner, som fastlægges af kommunen. Det vil som nævnt være et vilkår i udbuddet, at den vindende tilbudsgiver skal udarbejde forslag til en helhedsplan for området. Dette bør indgå som et element i tildelingskriterierne.

Torben Brøgger foreslår, at der inden iværksættelse af udbudsproceduren, gennemføres en markedsundersøgelse med henblik på at afklare markedets interesse og få input til gennemførelse af udbuddet.

Økonomiske konsekvenser

Drift og anlæg Sundhedshus

Med Nyborg Kommune som bygherre opføres et nyt Sundhedshus på 5.000 kvm. ved havnen i Nyborg. Den samlede anlægsudgift forventes at udgøre 100 mio. kr. inkl. moms og køb af byggegrund svarende til 20.000 kr. pr. kvm. inkl. 10 % til uforudsete udgifter.

Nyborg Kommune afholder som bygherre alle anlægsudgifterne på 80,0 mio. kr. ekskl. moms fordelt med 10,0 mio. kr. i 2022, 40,0 mio. kr. i 2023 og 30,0 mio. kr. i 2024.

Tabel 1: Anlægsudgifter

Beløb 1.000 kr.	Udgift	Kvm.	Pris	2022	2023	2024
------------------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Lægepraksis	33.600	2.100	16.000			
Private sundhedstilbud	19.200	1.200	16.000			
Midlertidige pladser inkl. moms	21.333	1.333	16.000			
Kommunale sundhedstilbud	2.667	167	16.000			
Fællesområder	3.200	200	16.000			
Anlægsudgifter, i alt	80.000	5.000	16.000	10.000	40.000	30.000

Tabel 1 viser, at Sundhedshuset vil omfatte 1.500 kvm til henholdsvis midlertidige pladser og øvrige kommunale formål, samt 3.300 kvm. til praktiserende læger og øvrige private formål og 200 kvm. til fælles servicearealer (fordeles forholdsmæssigt).

Momsrefusion på anlægsudgiften

Revisionen BDO har oplyst, at Nyborg Kommune som bygherre kan få refundereret momsen på anlægsudgiften af Sundhedshuset. Muligheden for momsrefusion af de midlertidige pladser afhænger dog af efter hvilken lovgivning, de opføres. Hvis de opføres i henhold til Almenboligloven, hvorved de betragtes som ældreboliger, har kommunen ikke ret til momsrefusion. Opføres boligerne derimod som tilbud efter Servicelovens § 107 og 108 (midlertidig eller længerevarende ophold), er der ikke tale om ældreboliger og Nyborg Kommune kan få momsrefusion.

Nyborg Kommune opfører de 20 midlertidige pladser i Sundhedshuset efter servicelovens § 107 (midlertidige ophold), hvorved kommunen kan få momsrefusion.

Tabel 2: Driftsudgift til midlertidige pladser Sundhedshus

Årlig udgift til 20 midlertidige pladser (beløb i kr.)	Udgifter
Personaleudgifter	11.957.056
Ledelse*	635.907
Øvrigt personale og rengøringspersonale	60.378
Husleje lejligheder**	0
Husleje serviceareal**	0
Forholdsvis andel af faste driftsudgifter***	643.895
Forholdsvis andel variable driftsudgifter	1.004.384
Udgifter, i alt	14.301.620
<i>Takst pr. plads</i>	<i>715.081</i>

* Der afsættes beløb til ledelse på sundhedshuset svarende til Jernbanebo.

** Der skal ikke afsættes husleje til pladser og servicearealer, da Nyborg Kommune er bygherre for sundhedshuset.

Af tabel 2 fremgår, at de samlede driftsudgifter for at drive midlertidige pladser i Sundhedshuset vil være 14,3 mio. kr. fordelt på personaleudgifter og driftsudgifter. Det fremgår desuden, at taksten pr. plads vil være 715.081 kr. Når Nyborg Kommune er bygherre for sundhedshuset, vil kommunen ikke have udgifter til husleje til de 20 pladser eller husleje til servicearealerne. Samtidig vil der kunne opkræves husleje hos de praktiserende læger og øvrige private lejere. Denne driftsindtægt estimeres til 3,300 mio. kr. årligt ud fra en pris på 960 kr. pr. kvm.

Det forudsættes, at de 20 midlertidige pladser fortsætter med samme normering på 1,32 pr. plads som de eksisterende 19 pladser ved Jernbanebo. Endvidere afsættes midler til en

leder af de midlertidige pladser i Sundhedshuset.

Drift af Jernbanebo ved omdannelse til plejecenter

Boligselskabet Sprotoften ejer Jernbanebo, og det udlejes i dag til Nyborg Kommune, som anvender stedet til Rehabiliteringscenteret (midlertidige pladser).

Der er i fremtiden behov for etablering af flere plejeboliger i Nyborg Kommune på grund af den demografiske udvikling med en stigning i antallet af 80+ årige.

Det foreslås derfor, at Jernbanebo omdannes til plejecenter samtidig med, at de midlertidige pladser flyttes til Sundhedshuset. Således undgår kommunen at betale husleje for tomme pladser på Jernbanebo. Beboere i plejeboliger betaler husleje i modsætning til beboere i midlertidige pladser, hvor kommunen betaler huslejen.

Jernbanebo er på nuværende tidspunkt tildelt budget til 19 rehabiliteringspladser samt 7 plejeboliger til demensramte borgere. Der står yderligere 6 boliger tomme som følge af, at de 6 særlige turnuspladser pr. 1. marts 2019 flyttede til Demenscenter Tårnparken. Nyborg Kommune betaler huslejen for de 19 rehabiliteringspladser og til de 6 tomme boliger. Borgerne i de 7 demensboliger betaler selv husleje, men hvis boligerne i en periode står tomme hæfter Nyborg Kommune for tomgangsleje.

Frem til åbningen af et sundhedshus vil pladsfordelingen på Jernbanebo være fleksibel, så den kan tilpasses det aktuelle behov. I forlængelse heraf har Ældreudvalget i november 2019 besluttet, at de 6 tomme boliger fremadrettet anvendes som almindelige plejeboliger. Finansiering af de 6 pladser kan rummes indenfor nuværende budget, herunder ved sparede huslejudgifter på de 6 boliger samt ved en reduktion i hjemmeplejens udgifter svarende til de 6 borgere, der kan tilbydes en bolig.

De årlige merudgifter ved omdannelse af Jernbanebo til et plejecenter og etablering af **25 nye plejeboliger** udgør 12,988 mio. kr. inkl. én ekstra leder, som der skal findes finansiering til. Udgifterne vedrører primært lønudgifter til plejepersonale.

Tabel 3: Driftsudgifter plejeboliger Jernbanebo

Årlig udgift til 25 plejeboliger (beløb i kr.)	Udgifter
Personaleudgifter	9.572.773
Ledelse*	635.907
Øvrig personale og rengøringspersonale	75.472
Husleje lejligheder	0
Husleje serviceareal	997.939
Forholdsvis andel af faste driftsudgifter***	450.000
Forholdsvis andel af variable driftsudgifter	1.255.480
Udgifter, i alt	12.987.572
<i>Takst pr. bolig</i>	<i>519.503</i>

* Leder konteres på plejecenterdelen, men varetager også ledelse i forhold til de 7 demensboliger.

** Der skal ikke afsættes husleje til de 25 boliger, da det er beboerne der betaler dette.

***De faste driftsudgifter forventes at falde som følge af, at el, vand og varme indgår i beboerens husleje.

Forslag til finansiering af de årlige merudgifter på 12,988 mio. kr. inkl. en ekstra leder fremgår af tabel 4.

Tabel 4: Finansiering af driftsudgifter

Jernbanebo omdannes til plejecenter (beløb i 1.000 kr.)	Udgifter
Merudgifter til 25 nye plejeboliger, inkl. ekstra leder	12.988
Omplacering af udgifter til hjemmepleje	-6.240
Etablering af 20 midlertidige pladser (sparet husleje)	-2.050
Lavere normering til demenspladser	-1.008
Huslejeindtægter fra udlejning af Sundhedshus	-3.300
Omstillingspulje til demografisk udvikling	-389
Merudgifter, i alt	0

Forudsætningerne for finansieringsforslaget er baseret på:

- Omplacering af udgifter fra hjemmeplejen på 6,240 mio. kr. svarende til, at 25 borgere i gennemsnit har modtaget hjælp i 15 timer pr. uge til en pris på 320 kr. pr. time.
- Sparet husleje ved etablering af 20 rehabiliteringspladser i Sundhedshus svarende til en besparelse på 2,050 mio. kr.
- Lavere normering til demenspladser svarende til en besparelse på 1,008 mio. kr.
- Årlige huslejeindtægter på 3,300 mio. kr. ved udlejning til praktiserende læger m.fl. i Sundhedshus (årlige lejepris på 960 kr. pr. kvm.).
- Finansiering af 0,389 mio. kr. fra omstillingspuljen til demografisk udvikling.

Der er samlet set balance på driften ved flytning af de midlertidige pladser fra Rehabiliteringscenteret til Sundhedshuset og omdannelsen af Jernbanebo til plejecenter. Når kommunen er bygherre, kan der opnås en årlige lejeindtægt på 3,300 mio. kr., som kan anvendes til finansieringen og som desuden bidrager til overholdelse af servicerammen.

Den anvendte forudsætning om omplacering af udgifter til hjemmeplejen på 6,240 mio. kr. (25 borgere flyttes til plejeboliger) er afgørende for finansieringsforslaget, herunder at der foretages demografiregulering af udgifterne til hjemmeplejen.

Det er forudsat, at de 25 borgere i gennemsnit har modtaget hjælp i 15 timer pr. uge umiddelbart inden de bliver visiteret til en plejebolig.

Borgere modtager i gennemsnittet 6,46 timer pr. uge i hjemmeplejen, men det må alt andet lige forventes, at det er de tungeste og mest plejekrævende ældre, som visiteres til en plejebolig – de fleste som bor på et plejecenter er over 80 år.

Plejhjemsbeboere må i gennemsnit antages at have behov for 25-30 timers pleje pr. uge for at blive visiteret til en plejebolig, men dette behov kan også være opstået akut i forbindelse med sygdom eller fysisk skade. Det er derfor valgt kun at regne med, at de 25 borgere i gennemsnit har modtaget hjælp i 15 timer pr. uge umiddelbart, inden de bliver visiteret til en plejebolig.

Det anbefales, at der laves en kortlægning af, hvor mange timer nuværende plejehjemsbeboere har fået i støtte i hjemmeplejen umiddelbart, inden de blev visiteret til en plejebolig. Dette overblik kan løbende opdateres frem til det nye plejecenter Jernbanebo bliver etableret og kan dermed også anvendes som styringsværktøj til vurdering af behovet for visitation til plejeboliger m.v.

Køb/salg af byggegrunde

Køb af grund til sundhedshuset

Der indgås købsaftale med DSB om køb af byggegrunden til sundhedshuset for 5,5 mio. kr. ekskl. moms (6,875 mio. kr. inkl. moms). Beløbet indgår som en del af den samlede anlægsudgift ved etableringen af Sundhedshuset svarende til en pris på 20.000 kr. pr. kvm. inkl. moms (heraf 10 % til uforudsete udgifter).

Samtlige forpligtigelser og udgifter forbundet med byggemodninger, herunder også tilslutningsafgifter og anlæg af offentlige pladser og parker, vil blive pålagt køber af byggefelterne. Køber skal endvidere afholde alle omkostninger til fundering og eventuel forureningsoprensning.

Køber bærer omkostninger til udarbejdelse af endelig byggeretsgivende lokalplan og eventuelt tillæg til Kommuneplan.

DSB får en garanti for, at den ikke-udnyttede byggeret på 740 kvm. på matr.nr. 927af kan overføres 1:1 til matr.nr. 927u.

Salg af grund til byudviklingsprojekt

Nyborg Kommune har i forbindelse med planer for havneudviklingen købt en grund på Midterpien for 14,588 mio. kr. med henblik på videresalg til investor, jf. byrådets beslutning af 19. september 2017. Beløbet er allerede indregnet som en indtægt i budgettet og vil derfor ikke være forbundet med en merindtægt.

Det er forudsat, at grunden bliver solgt til markedspris i forbindelse med fællesudbud af et byudviklingsprojekt, hvor grunden på Midterpien og opførelse af sundhedshuset indgår.

Finansiering af projektet

Nyborg Kommune har i 2019 fået statstilskud på 16,7 mio. kr. til etablering af sundhedshus til en samlet anlægsudgift på 80,0 mio. kr. ekskl. moms (100 mio. kr. inkl. moms) svarende til 5.000 kvm. fordelt med 3.300 kvm. til private formål, 1.500 kvm. til kommunale formål og 200 kvm. til fælles servicearealer.

Tabel 5: Arealfordeling i Sundhedshus

Aktør	Basis	Fælles	I alt	Andel
Kommune	1.500	63	1.563	31 %
Privat	3.300	138	3.438	69 %

I alt	4.800	200	5.000	100 %
-------	-------	-----	-------	-------

Der er som nævnt indgået betinget købsaftale med DSB om køb af byggegrunden til sundhedshuset for 5,5 mio. kr. ekskl. moms. Beløbet indgår som en del af den samlede anlægsudgift til etableringen af sundhedshuset svarende til en pris på 20.000 kr. pr. kvm. ekskl. moms (heraf 10 % til uforudsete udgifter).

Den samlede anlægsudgift på 80,0 mio. kr. ekskl. moms foreslås finansieret jf. tabel 6.

Tabel 6: Finansiering af anlægsudgift

Finansieringskilde	Beløb i 1.000 kr.
Afsat i anlægsbudget	30.000
Statstilskud fra pulje	16.700
Anlægsreserver 2022-2024	33.300
Finansiering i alt (1.000 kr.)	80.000

Nyborg Kommune har i budget 2020 afsat foreløbigt 30 mio. kr. til etableringen af Sundhedshus. Derudover er der bevilget statstilskud på 16,7 mio. kr. til projektet.

Der mangler herefter 33,3 mio. kr., som foreslås finansieret af anlægsreserver i 2022-2024. Der vil kunne ske fremrykning af anlægsbudgettet, hvis projektet kan gennemføres hurtigere.

De budgetterede anlægsindtægter på 14,588 mio. kr. ved salg af grund på Midtermolen forventes realiseret i forbindelse med et samlet byudviklingsprojekt, hvor Sundhedshuset, Midtermolen og eventuelt DSB-arealer sammentænkes i et fælles udbud svarende til helhedsplanen for Nyborg by.

De årlige merudgifter på 12,988 mio. kr. på driften ved omdannelse af Jernbanebo til plejecenter og etablering af 25 nye plejeboliger finansieres ved sparede udgifter på driften samt årlige huslejeindtægter på 3,3 mio. kr. ved udlejning af lokaler til praktiserende læger m.fl.

Det fremgår af BDO-rapporten 2019, at normering og serviceniveauet på plejecentrene og Rehabiliteringscenteret er forholdsvis højt. Der vil derfor kunne frigøres yderligere finansiering til flere plejeboliger, hvis der sker en justering af normeringen til plejeboliger og midlertidige rehabiliterings- og aflastningspladser.

Projektet er således samlet set finansieret indenfor budgettet uden låntagning.

Indstilling

Det indstilles, at Ældreudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget anbefaler Byrådet godkender, at:

- projektet udbydes som et samlet byudviklingsprojekt
- der etableres 25 plejeboliger på Jernbanebo
- give en samlet anlægsbevilling på 80 mio. kr. til et sundhedshus med rådighedsbeløb på 10 mio. kr. i 2022, 40 mio. kr. i 2023 og 30 mio. i 2024 (kan evt. fremrykkes senere), som placeres under Sundheds- og Forebyggelsesudvalget

- Administrationen gives mulighed for at indgå bindende aftaler med sundhedsudbydere, der ønsker at leje sig ind i Sundhedshuset.

Endvidere indstilles det, at punktet åbnes efter Ældreudvalgets og Sundheds- og Forebyggelsesudvalgets behandling.

Sagen afgøres i
Byrådet.

Beslutning i Sundheds- og Forebyggelsesudvalget 25. februar 2020:
Fraværende: Anne-Marie Palm-Johansen (O), Jan Reimer Christiansen (V)

Anbefales.
Liste A og liste O ønsker en samlet analyse af plejehjemsstrukturen, før der træffes endelig beslutning om Jernbanebo.

Beslutning i Ældreudvalget 25. februar 2020:
Fraværende: Frits Christensen (A)

Anbefales.
Liste A og liste O ønsker en samlet analyse af plejehjemsstrukturen, før der træffes endelig beslutning om Jernbanebo.

Bilag

450-2020-35128	Bilag 1 - Volumenstudium
450-2020-33516	Bilag 2 - Plejeboliganalyse
450-2020-35138	Bilag 3 - Projektplan
450-2020-43458	Bilag 4 - Oversigtskort
450-2020-43459	Bilag 5 - Notat vedr. udbudsstrategi og proces for salg af grund og opførelse af sundhedshus - 20-02-2020

Beslutning i Økonomiudvalget 27. marts 2020:
Fraværende: Albert Pedersen (A)

Anbefales.
Økonomiudvalget bemærker, at behovet for en overordnet plejehjemsanalyse senest 2021, som tidligere besluttet, stadig er gældende.

Beslutning i Byrådet 28. april 2020:
Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.
