

Friplejeboligernes rammevilkår

Konklusion: Fortsat behov for acceptable rammevilkår for friplejeboligerne

Lauritzen Consulting udarbejdede i vinteren 2022-23 en analyse for Forum for Fremtidens Ældrevelfærd¹. Denne analyse pegede især på behovet for en bedre og klarere afregningspraksis for de private udbydere af friplejeboliger. Dette skyldtes især, at mange operatører har oplevet en ringe transparens i markedet, og fx har oplevet faldende afregningspriser – endda i år som 2022 med høj inflation. Siden da er der indgået en politisk aftale om en række initiativer, der bl.a. sigter mod at gøre forholdene transparente og bedre for de private udbydere, og i efteråret 2024 er der gennemført lovgivning, der udmønter denne aftale.

I lyset heraf har Forum for Fremtidens Ældrevelfærd bedt Lauritzen Consulting om at analysere friplejeboligudbydernes økonomi og vurdere, om de foreslåede ændringer vil forbedre forholdene nok og give tilstrækkeligt stabile forhold til, at der kan skabes en god offentlig-privat konkurrence, og så meget, at det er sandsynligt, at der vil blive bygget det nødvendige antal plejeboliger.

Konklusionen er desværre fortsat, at rammerne for friplejeboliger ikke er acceptable, og der er derfor stadig behov for klare forbedringer, hvis der skal bygges plejeboliger, der matcher behovet. Problemet ligger både i uklare retningslinjer og praksis for den løbende afregning og i vilkårene for at bygge nyt. Mange kommuner tager fsva. bygningsdelen udgangspunkt i de løbende udgifter til bygninger, der er bygget for årtier siden og derfor er regnskabsmæssigt afskrevet, og ikke altid vedligeholdes i det optimale omfang. Hvis friplejeboligerne skal have en chance, skal afregningspriserne fsva. bygningsdelen dække de reelle og samlede omkostninger til nyt byggeri.

Analysen viser, at afkastet af den investerede kapital i friplejeboliger er langt lavere end kapitalafkastet i andre erhverv. Hvis der ikke sker forbedringer, er det ikke realistisk at regne med, at de private udbydere fortsat vil investere i nye plejeboliger – og Danmark går så glip af den velfærdsforbedring, som en frugtbar offentlig-privat konkurrence på dette område kunne give. Manglende investeringer vil også betyde, at udbuddet af plejeboliger ikke ville kunne følge med behovet fremover.

Er der et tilstrækkeligt antal plejeboliger i Danmark, og hvad med udbudssiden?

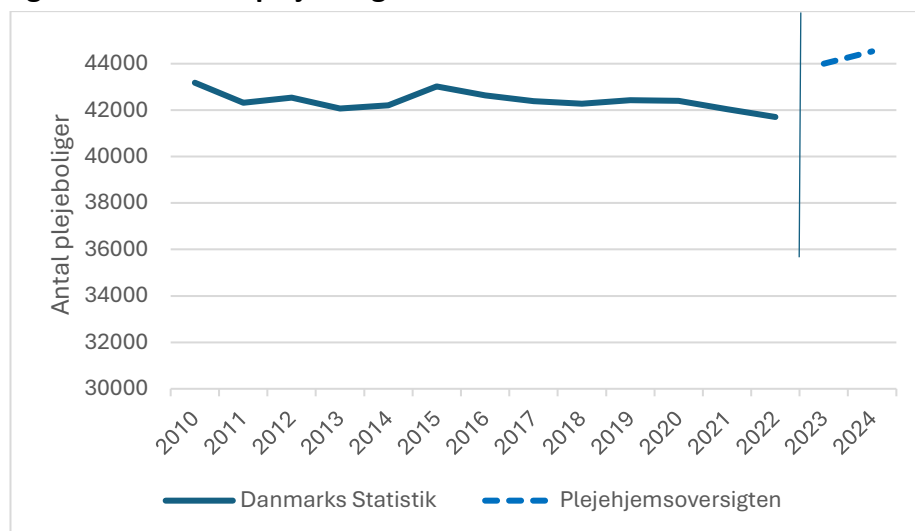
Der er ikke meget, der tyder på, at der er tilstrækkeligt mange plejeboliger i Danmark til at opfylde de faktiske behov. For at skabe større transparens om udbuddet er Social- og Boligstyrelsen begyndt at udarbejde en løbende Plejehjemsoversigt. Oversigtens definitioner svarer ikke fuldstændigt til de definitioner, Danmark Statistik tidligere har anvendt til en løbende opgørelse af antallet af plejeboliger. Der er derfor et lille ”hop” opad, når man sammenligner de

¹ Analysen kan ses på www.flauritzen.dk

to opgørelser. Det ændrer ikke ved, at antallet af plejeboliger i de seneste 10 år er faldet en smule, jf. figur 1².

Hvor stor en del af disse plejeboliger er private? Det afhænger af definitionen. Friplejeboligerne er både privat ejet og privat drevne, og deres andel er steget fra 0 i 2015, da rammeloavgivningen blev vedtaget, til 4,7 pct. i dag.

Figur 1. Antallet af plejeboliger i Danmark



Kilde: dst.dk og Plejehjemsoversigten.

Det er dog bemærkelsesværdigt, at udviklingen synes at være gået i stå i 2024, jf. figur 2. Det er paradoksalt nok sket samtidig med, at en række indikatorer viser, at efterspørgslen er stigende.

Figur 2. Andelen af friplejeboliger i Danmark



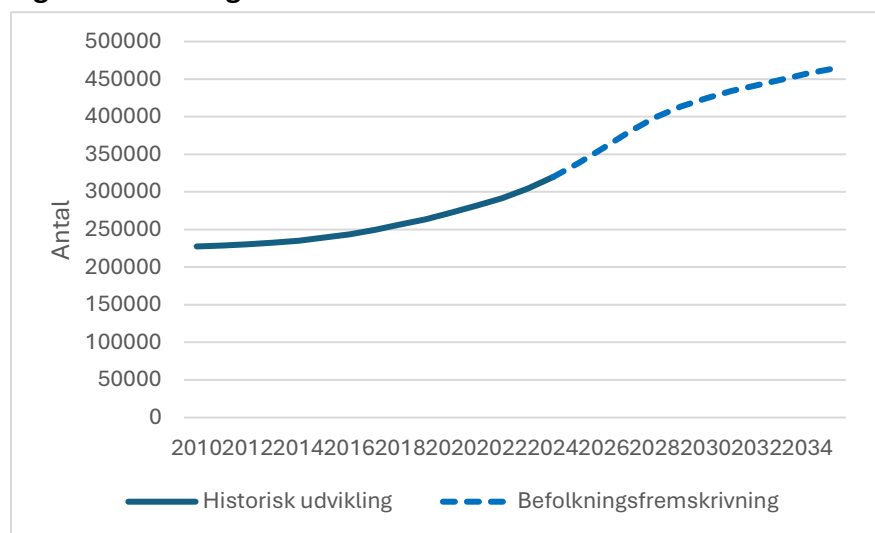
Kilde: dst.dk

² Plejehjemsoversigten har efter vores vurdering desværre ikke samme datamæssige kvalitet som Danmarks Statistiks opgørelser, som nu er ophørt.

Plejhjemsoversigten viser også, at der ved siden af friplejhjemmene er et betydeligt antal andre "ikke-kommunale plejhjem", som udgør 18 pct. af plejhjemspladserne. De fleste af disse er kommunalt ejede plejhjem, hvor driften er udliciteret til en privat operatør. Der er m.a.o. i denne gruppe tale om blandede, offentligt-private plejhjem. Den betydelige udbredelse af disse gør det vanskeligt at forstå udspillet om at gennemføre lovgivning om en ny kategori af plejhjem, nemlig "lokalplejhjem".

For den enkelte borger er det en konkret, praktisk, social og helbredsmæssig afvejning, om ens behov bedst kan varetages i egen bolig eller i en plejebolig. Samtidig er det også en politisk afvejning, når man ser på hele gruppen, hvor stor en del af plejeb behovet for Danmarks ældre og handicappede, der bedst sker i hhv. plejeboliger og i eget hjem. Hvis man ser på udviklingen i antal ældre over 80 år og Danmarks Statistiks seneste befolkningsfremskrivning, er det dog klart vores vurdering, at der vil være behov for flere plejeboliger. Fra 2010 til i dag (2024) er antallet af personer over 80 år steget med 41 pct., jf. figur 3. Og i de næste 11 år, dvs. frem til 2035, regner Danmarks Statistik med en nogenlunde lige så stor stigning. Samlet regnes der med en fordobling af antallet af 80+-årige fra 2010 til 2035.

Figur 3. Udviklingen i antallet af danskere over 80 år

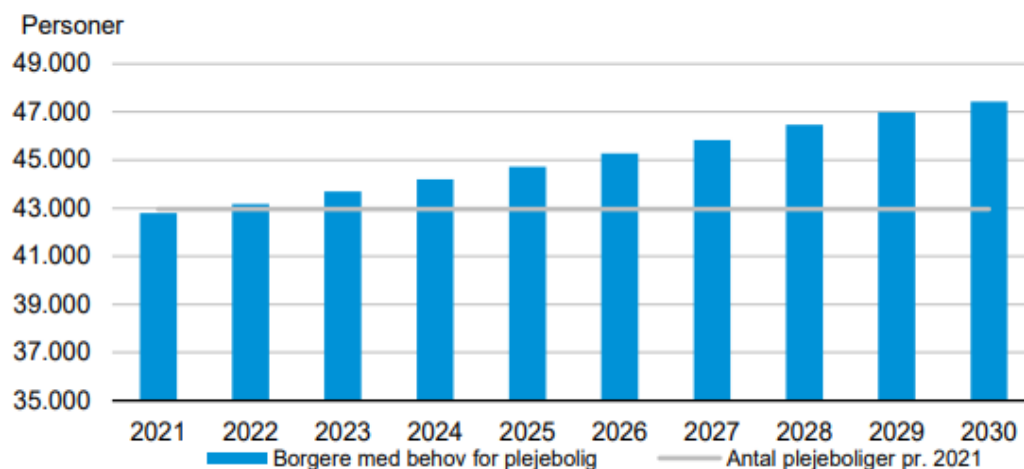


Kilde: dst.dk

Det er selvfølgelig ikke givet, at plejeboligbehovet vil vokse tilsvarende. Det er både muligt og ønskværdigt, at såkaldt sund aldring vil reducere plejeboligbehovet. Men selv når man indregner mulighederne for sund aldring, regner de fleste fremskrivninger med en klar stigning i plejeboligbehovet. Dansk Industri har fx i 2022 gennemført en fremskrivning af behovet for plejeboliger på KL's såkaldte plejhjemsmode, der netop forudsætter en fortsat sund aldring på

linje med erfaringerne fra de sidste 10 år³. Denne fremskrivning, som er vist i figur 4, vurderer et behov for næsten 5.000 nye plejeboliger over en 10-årig periode. Intet tyder på, at behovet er blevet mindre siden.

Figur 4. En fremskrivning af plejeboligbehovet



Kilde: di.dk

Friplejedyderne har en presset økonomi

Det danske marked for friplejeboliger har et begrænset antal udbydere, hvilket er påfaldende givet vækstpotentialet. De tre største non-profit-virksomheder er OK-fonden, Fonden Mariehjemmene og Fonden Danske Diakonhjem. De to største for-profit virksomheder er Attendo og Altiden, som begge er datterselskaber af svenske virksomheder. Vi har haft adgang til regnskabsdata på koncernniveau for disse virksomheder samt til en række regnskaber for enkelte plejehjem. Af både konkurrence- og børsmæssige grunde præsenteres i det følgende dog kun vejede gennemsnit for disse 5 virksomheder.

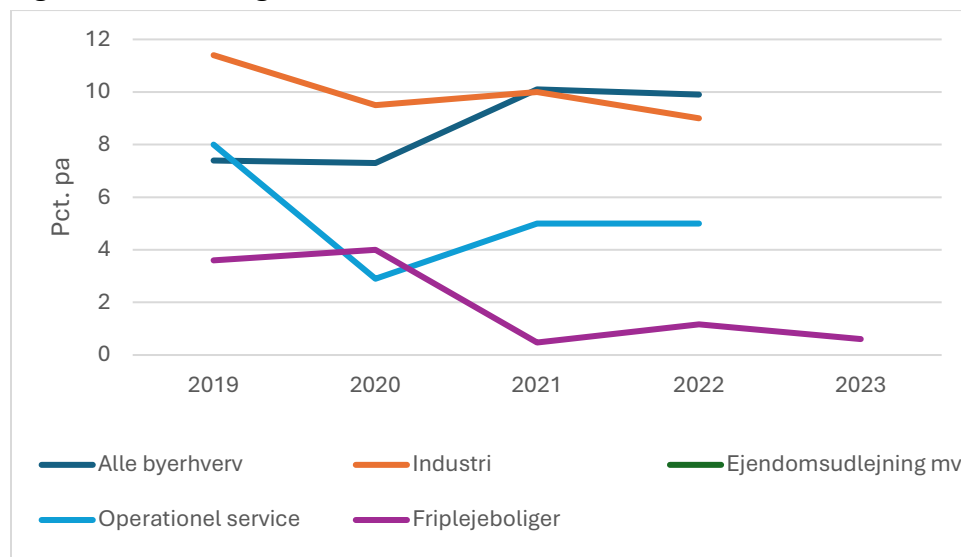
Det bemærkes i øvrigt, at opdelingen mellem de to grupper af virksomheder i praksis ikke kan ses på regnskabstallene. De to svenske operatører har haft betydelige omkostninger til at komme ind på det danske marked og har derfor haft underskud i de seneste år.

Vi har sammenlignet plejeboligudbydere med hhv. et gennemsnit for alle danske byerhverv samt for industri (den største branche), med Ejendomsudlejning mv. (fordi en del af friplejehjem-virksomheden forudsætter investering i et fysisk plejehjem) og endelig Operationel service, som vurderes at være den anden branche, der ligner friplejehjemmene mest fsva. karakteren af det nødvendige udstyr mv.

³ DI, 2022: Behov for flere plejeboliger frem mod 2030 – Friplejehjem er den del af løsningen

I figur 5 er overskudsgraden for friplejehjemmene i de sidste 5 år sammenholdt med disse brancher.

Figur 5. Overskudsgraden



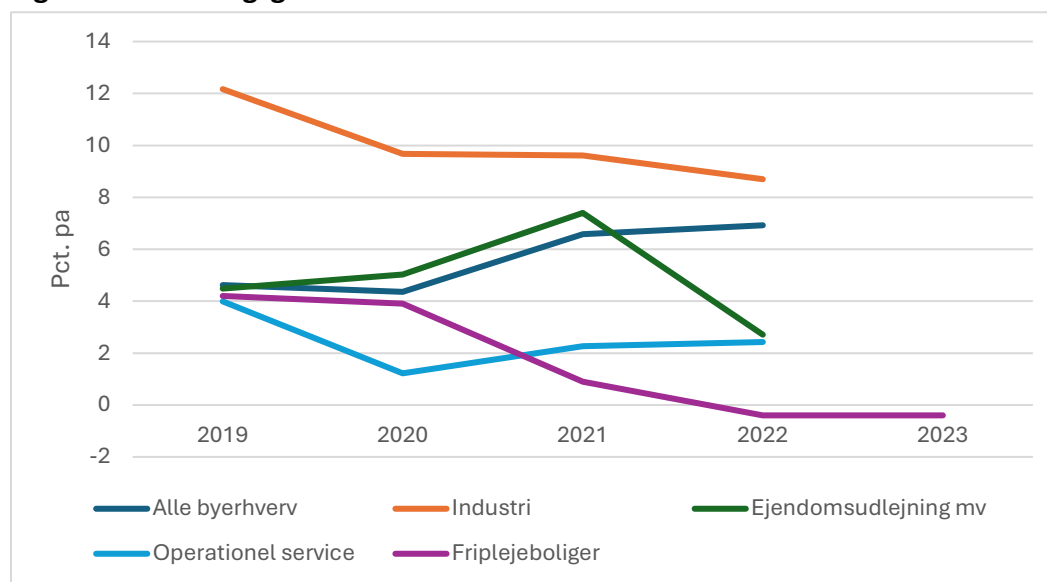
Kilde: cvr.dk og egne beregninger. Overskudsgraden er beregnet som det primære resultat (efter afskrivninger, men før finansielle poster) ift. nettoomsætningen. De svenske koncerner indgår ikke i Friplejeboligerne, men har haft et endnu dårligere resultat.

Overskudsgraden for friplejehjemmene har, især i de sidste tre år, ligget markant under de øvrige sektorer, men dog været positiv. Ved en overfladisk betragtning kunne friplejehjemmenes resultat tæt på nul være et resultat af non-profit virksomhedernes virksomhed. Det er dog ikke tilfældet – de 5 virksomheder afviger ikke signifikant fra hinanden. Virksomhederne kan desuden ikke opretholde driften på sigt, hvis ikke driftsresultatet er stort nok til at kunne dække finansieringsomkostningerne. Disse er generelt høje for de virksomheder, der er nødt til at investere et betydeligt beløb i bygningerne, jf. nedenfor.

Et mere relevant udtryk for rentabiliteten er branchernes *afkastningsgrad*. Den beregnes som det primære resultat i forhold til balancen, dvs. den samlede aktivsum⁴. Denne fremgår af figur 6.

⁴ Mere præcist balancen medio året beregnet som et gennemsnit af primo- og ultimobalancen

Figur 6. Afkastningsgraden

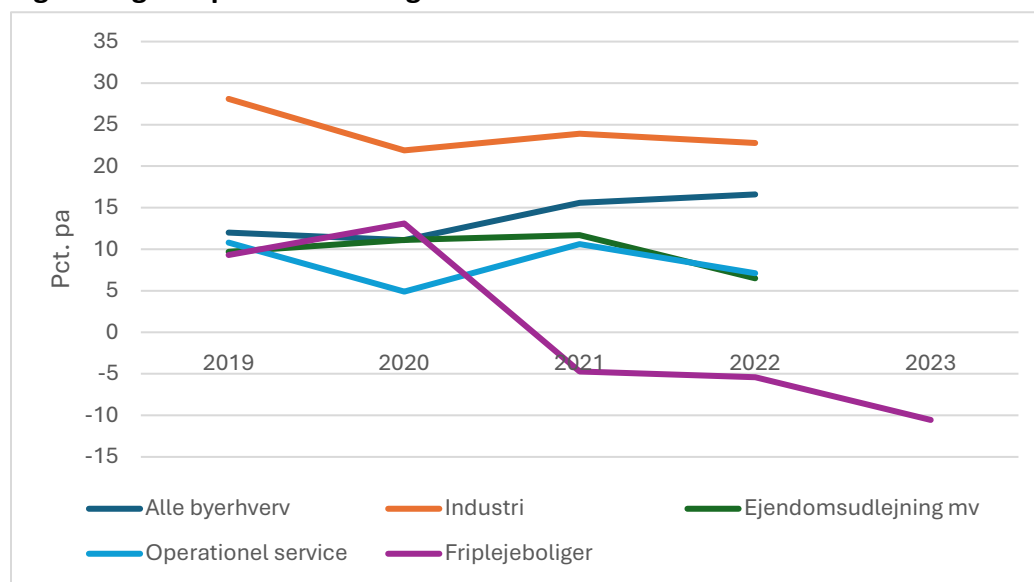


Kilde: cvr.dk og egne beregninger. Afkastningsgraden er beregnet som det primære resultat (efter afskrivninger, men før finansielle poster) i forhold til den gennemsnitlige balance primo og ultimo året. De svenske koncerner indgår ikke i Frieplejeboligerne, men har haft en endnu dårligere resultat.

Frieplejehjemmenes afkastningsgrad har i de senere år ikke blot ligget under afkastningsgraden for de øvrige brancher, men har endda været negativ og har dermed end ikke kunnet bidrage til at dække finansieringsomkostningerne.

I figur 7 er endelig vist tal for egenkapitalforrentningen. Med dette mål er forskellen mellem friplejehjemmene og de øvrige brancher endnu større i de seneste år. Her har egenkapitalforrentningen for friplejehjemmene været stærkt negativ. Det betyder, at de kun kan fortsætte driften ved at få tilført ny kapital.

For de fleste investorer vil kravet til forrentning af den indskudte kapital selvfølgelig afhænge af risikoen, og herunder af virksomhedernes gearing eller soliditet. Men der er intet, der tyder på, at risikoen skulle være lavere for friplejeudbydere end for virksomheder i andre sektorer.

Figur 7. Egenkapitalforrentningen

Kilde: cvr.dk og egne beregninger. Egenkapitalforrentningen er beregnet som årets resultat efter skat i forhold til egenkapitalen medio året (dvs. et gennemsnit af primo og ultimo). De svenske koncerner indgår ikke i Fripøleboligerne, men har haft en endnu dårligere resultat.

Regnskabsresultat for det typiske plejehjem

De ovenstående regnskabs-nøgletal er beregnet på koncernniveau. Alle de koncerner, der indgår i analysen, ejer et antal plejehjem – fra få til over 20. De er alle organiseret på den måde, at det enkelte plejehjem er en økonomisk enhed med eget delregnskab, som køber en række ydelser, fx af administrativ art, fra koncernen. En række tekniske funktioner kan også være fælles inden for en koncern, ligesom finansieringen.

For at ”dykke ned” i regnskabstallene har vi fået udleveret en række regnskaber for enkeltplejehjem (inkl. de svenske udbydere). Vi har sikret os, at disse plejehjem er ”typiske” – dvs. med et økonomisk afkast, der hverken ligger i den gode eller i den dårlige ende, og således at de i rimeligt omfang afspejler koncernernes regnskabsresultater.

I tabel 1 er gennemsnittet af disse typiske regnskabsresultater vist. Det samlede, gennemsnitlige resultat er negativt – helt i overensstemmelse med det samlede negative resultat for de to regnskabsår 2022-23 vist ovenfor for koncernerne.

Fsva. *lønomkostningerne* angiver nogle af de aktører, vi har talt med, at overenskomstaftalte lønstigninger ikke altid indregnes, når kommunerne fastlægger deres afregningstakster.

Det bemærkes, at regnskabsresultatet for ejendomsdriften – uanset om bygningen ejes af den virksomhed, der driver plejehjemmet, eller af en anden virksomhed – reelt er delt i to. Den ene del vedrører beboerne og dækker disses værelser og fællesarealerne. Da denne analyse ikke er

gået i dybden med plejhjemsbeboernes boligforhold og vilkårene for bygningsinvesteringer, indgår disse poster ikke i tabellen.

Den anden del vedrører servicearealerne, der typisk udgør 15-25 pct. af bygningsarealet. Huslejen (hvis bygningen lejes) eller ejendomsudgifterne (hvis den ejes) indgår her som en omkostningskomponent i plejhjemmets regnskab.

Forsikringsposten dækker over såvel arbejdsskadeforsikring som bygningsforsikringer. En del kommuner er selvforsikrede og har derfor ikke tilsvarende regnskabsposter. Og når de private plejhjem afregnes efter kommunernes udgifter, bliver de derved underbetalt, idet denne post, der er nødvendig for private virksomheder, ikke dækkes.

Det typiske danske plejhjem har ca. 50 beboere. Enkelte nyere plejhjem har ca. 70, men de fleste, vi har talt med, vurderer, at der ikke er nogle stordriftsfordele at hente ved endnu større plejhjem – snarere det modsatte, eller giver kun øget uoverskuelighed for beboerne.

Tomgangsprocenten er i gennemsnit 5 – hvilket kan undre, når man ved, at der i de fleste danske kommuner reelt er en betydelig kø for at få en plejhjemsplads, og at mange ældre først kommer på plejhjem, når de er for svage til at nyde den omsorg og pleje, plejhjemmene kan give. Nogle af de aktører, vi har talt med i forbindelse med denne analyse, vurderer, at nogle kommuner lader økonomiske overvejelser spille ind på omfanget og hastigheden af visiteringer. Dette er i sagens natur vanskeligt at dokumentere. En normal tomleje fra de øvrige nordiske lande vil typisk være 3-4 %.

Det medvirker også til tomgangslejen, at lokalerne ofte skal sættes i stand, males mv., fra en beboer rykker ud, til den næste kan rykke ind.

En vigtig observation er også, at den betydelige spredning i afregningspriserne, som vi observerede i vores analyse primo 2023, også kan ses på udgiftssiden. Udgiftssiden afspejler således *både*, at lave afregningspriser nødvendigvis må afspejles i lavere udgifter og dermed i realiteten også i en lavere standard, *og* at plejhjemmene herudover kan rammes af ”økonomiske uheld”, fx hvis tilsynet med plejhjemmet har konstateret mangler. Hertil kommer, at plejhjemmene typisk har en ”løbe-i-gang” periode (en såkaldt J-kurve) på nogle år, indtil plejhjemmet er kendt blandt ældre, handicappede og pårørende. Denne J-kurve giver i de første 18 måneder et driftstab på typisk kr. 3-4 mio. og en negativ kapitalbinding på kr. 6-7 mio. for et nyt plejhjem på 60 pladser.

De omkostninger, som nogle plejhjemsudbydere undertiden oplever, at kommunerne ikke indregner i de takster, friplejhjemmene afregnes efter, kan typisk være ledelse, afskrivninger, forsikringer og tomgangsleje, jf. beskrivelsen ovenfor.

Tabel 1. Typiske plejehjemsregnskaber, 2022-23

Kategori	Gennemsnit	Variation	Gennemsnit	Variation
	Mio. kroner		Pct. af indtægter i alt	
Lønomkostninger	24,2	20,3-27,5	70	59-79
Andre direkte omkostninger	6,0	2,3-17,0	24	7-49
Ledelse og administration	1,4	0,7-3,2	4	2-9
Ejendomsudgifter eller husleje, servicearealer	1,8	1,1-3,0	5	3-9
Forsikringer	0,4	0-0,5	1	0-1
Afskrivninger på udstyr mv.	0,3	0,3-1,2	1	1-3
Andre indirekte omkostninger	0,6	0,3-0,7	2	1-2
Omkostninger i alt	34,7	27,0-53,0	100	78-153
Indtægter fra kommunen	31,0	23,1-39,7	90	67-116
Indtægter fra beboerne	3,6	2,6-5,3	10	8-15
Indtægter i alt	34,6	25,8-45,0	100	75-130
Resultat	-0,1	2,2- -8,0		
Antal beboere	53	47-69		
Antal medarbejdere	47	42-54		
Tomgangsprocent	5	1-17		
Servicearealernes andel af samlet bygningsareal	22	16-29		

Kilde: regnskabsoplysninger fra friplejeboligudbyderne og egen tilvirkning

Det bemærkes i øvrigt, at opdelingen i ejerskab mellem en driftsvirksomhed og en udlejningsvirksomhed kan være samfundsmæssigt rationel. Det skyldes, at risikoprofilen og de tiltag, der set fra virksomhedens side kan afbøde eller mitigere virksomheden, er forskellige.

Den virksomhed, der drifter plejehjemmet, påtager sig en række risici vedr. fx ledelse og medarbejderopklæring samt styring af tilgangen af beboere mhp. at reducere tomgangsprocenten mest muligt. Driftsvirksomheden har også risikoen ved, at kommunen kan undlade at indregne nogle af omkostningskomponenterne i afregningen. Driftsvirksomheden har på den anden side en væsentlig mindre kapitalbinding end ellers, hvis den ikke ejer bygningen.

Udlejningsvirksomhedens risiko ligger i at sikre en ejendomsdrift, der opretholder bygningens værdi – og i risikoen for, at bygningen på et tidspunkt ikke kan lejes ud til plejehjemsvirksomhed. Denne risiko er af mere langsigtet karakter og kan bl.a. mitigeres ved at opføre og indrette bygningen, så den også kan bruges til andre formål.

Vi vurderer endvidere ”bygningsproblemet” som den væsentligste barriere for nye friplejehjem. Når kommunerne fastsætter taksterne ud fra deres egne omkostninger, tager de fleste kommuner udgangspunkt i de ofte lave, historisk fastsatte omkostninger til plejehjem, der ofte

ikke er ført up-to-date bygningsmæssigt. Kommunerne tager udgangspunkt i deres historiske priser, som ofte er plejehjem med en gennemsnitsalder på 25-30 år. Det gør det umuligt at konkurrere med for udbydere, der anvender nybyggede plejehjem. Denne afregningspraksis bliver dermed en hæmsko for investeringer i nye plejehjem. Samlet giver disse rammevilkår en stor sandsynlighed for et fremtidigt forløb med en bygningsmasse, der ikke er tidssvarende, og som hverken borgere eller politikere ønsker.

På længere sigt vil det både være nødvendigt at øge antallet af friplejeboliger for at imødekomme det stigende behov – og samtidigt et behov for nye, tidssvarende plejehjem. En væsentlig del af "tidssvarende" er rammer, som tillader en effektiv drift og dermed tillader, at trækket på knappe personaleressourcer ikke bliver unødvendigt stort.

Som en vigtig tilføjelse til diskussionen om friplejeboligernes rammevilkår kan nævnes, at Konkurrencerådet i december 2024 har givet Frederikssund Kommune påbud om at kompensere Attendo for for lave afregningspriser for 2021⁵. Konkurrencerådet har fastslået, at kommunen uretmæssigt har undladt at opregulere både de direkte – og som følge heraf også de indirekte – omkostninger tilstrækkeligt. Der er endvidere ikke taget højde for udviklingen i antal beboere på Attendos friplejehjem. Efterreguleringen har mao. været for lille – og er også sket for sent i forhold til at give friplejeleverandøren (Attendo) rimelige vilkår.

Konkurrencerådets afgørelse er yderst interessant og lægger sig i forlængelse af denne analyse, som viser, at friplejeboligudbydernes vilkår i dag er for dårlige.

Konklusion

Efter vores vurdering er det et stort problem, at plejehjemsudbydere i de senere år ikke har haft rammevilkår, der muliggør et markedsafkast på linje med afkastet i andre erhverv. Afkastet har i de sidste to år været negativt (efter indregning af finansielle omkostninger). Vi vurderer, at dette først og fremmest skyldes kommunernes afregningspraksis, jf. bl.a. Lauritzen Consultings analyse fra primo 2023.

Hvis denne praksis ikke ændres, er det usandsynligt, at friplejehjemmene kan bidrage til den nødvendige vækst i antallet af plejeboliger.

Hvis der ikke kommer nye friplejehjem, vil vi heller ikke se en øget offentlig-privat konkurrence, der kan bidrage til øget kvalitet gennem gode eksempler på god drift og pleje.

Af disse grunde hilser vi en række af initiativerne i den politiske aftale fra foråret 2024 og den efterfølgende lovgivning velkommen.

⁵ [Frederikssund Kommunes afregningspriser](#)

Fsva. de kommunalt fastlagte afregningspriser ser vi det som et fremskridt, at loven nu lægger op til en simplere afregning med indregning af fx afskrivning og kapitalafkast mv. – med forbehold for, hvordan dette tillæg bliver fastlagt i praksis.

Efter vores vurdering er denne løsning dog ikke tilstrækkelig. En løsning, der vil lette sammenligneligheden og de private plejehjems retssikkerhed, kunne være at udvikle en egentlig *standardmodel for plejehjemsafregningen*.

En sådan standardmodel skal indregne de fulde omkostninger til nyere byggerier, herunder omkostninger til forrentning, ejendomsskatter, bygningsdrift, forsikringer og tomgangsleje. Man kunne forestille sig, at en standardmodel skal følges, medmindre kommunen dokumenterer, at omkostningsforholdene er anderledes, end en sådan standardmodel ville tilsige.

En alternativ løsning ville være en tilbagevenden til statsligt fastlagte takster. Det støttes af vores analyse fra primo 2023, der viste, at der ikke er nogen sammenhæng mellem kommunernes takster og det generelle lønniveau i kommunen.

Forslaget om mulighed for efterregulering af taksterne kan være et tveægget sværd. Den giver mulighed for korrektion af fejlagtigt fastsatte takster, hvilket må hilses velkommen – men for stort set alle private virksomheder er det samtidigt en uvelkommen risiko, at indgåede aftaler kan ændres med tilbagevirkende kraft.

Endelig har vi meget svært ved at se fordelene ved den nye, foreslåede mellemform mellem offentlig og privat – dvs. lokalplejehjemmene. Når man betænker, at der allerede er en ret udbredt mellemform – nemlig plejehjem med udliciteret drift i kommunalt ejede bygninger – så er det meget svært at se fordelene ved denne fjerde plejehjemsform. Den risikerer blot at spænde ben for friplejehjemmene.