

har været et vigtigt mål for regeringen ved udformningen af finansieringsystemet.

For det andet er der ved udformningen lagt vægt på, at kvotefriholdelsen modsvares af et større kommunalt engagement i finansieringen, for herved at styrke sammenhængen mellem ansvaret for beslutning og finansiering. I konsekvens heraf er det aftalt med Kommunernes Landsforening, at dersom det årlige omfang af ældreboligbyggeriet overstiger de 1.500 enheder, der svarer til den nævnte udgiftsmæssige neutralitet, vil den hertil svarende statslige merudgift blive modregnet i de kommunale bloktilskud.

Det skal bemærkes, at regeringens sigte med nærværende forslags finansieringsmodel har været at nå et årligt byggeomfang af ældreboliger på de 1.500 enheder, der netop giver byrdefordelingsmæssig neutralitet.

Endelig skal for det tredje nævnes, at den foreslåede finansieringsmodel fra et legersynspunkt giver samme husleje som en tilsvarende almennyttig bolig, således at der ikke opstår forvridding mellem hus-lejerne i de to ejendoms kategorier.

Lovforslaget skal endvidere ses i sammenhæng med, at boligbyggerilovens bestemmelser om almennyttige boliger, indrettet så de er velegnet for ældre og handicappede, fortsat eksisterer, samt at byfornyelsesloven nu foreslås ændret, så der bliver bedre mulighed for at tage ældreboligpolitiske hensyn i byfornyelsen.

Der bliver således tale om, at kommunerne, der uanset bygherretypen får anvisningsretten til ældreboligerne, får flere strenge at spille på i tilvejebringelsen af et varieret udbud af ældreboliger, nemlig de her foreslåede ældreboliger, almennyttige ældreboliger og byfornyeede ældreboliger. Hertil kommer de boliger for ældre, som kommunerne selv måtte opføre og drive uden for ældreboliglovsforlaget rammer.

Dette giver kommunen maksimale muligheder for at udnytte eksisterende lokale ressourcer på området, ligesom et sådant flerstrengt system giver gode muligheder for, at ældreboliger integreres i det almindelige boligbyggeri – hvad enten det drejer sig om tæt-lavt byggeri, etagebyggeri eller andre bebyggelsesformer – og kan placeres i de lokalområder i kommunerne, der er velegnede for ældre medborgere.

Endvidere er fleksibiliteten med hensyn til boligens fysiske indretning stor, og der gives beboerne mulighed for at vælge imellem at blive boende i vante omgivelser (byfornyelse) eller at flytte i nye ældreboliger.

Ældreboliglovsforlaget er helt i tråd med regeringens øvrige bestræbelser på at forenkle, modernisere og decentralisere den offentlige sektors virke.

Hovedelementerne i realiseringen af forslaget er:

- I. Der indføres et enkelt ældreboligbegreb, der erstatter de nu kendte 4 kategorier af ældreboliger (lette kollektivboliger, kommunale pensionistboliger, beskyttede boliger og kommunale plejehjem).
En ældrebolig er herefter en bolig, som er særligt indrettet til ældre og personer med handicap, og hvis etablering (ved nybyggeri eller ombygning af bestående ejendomme) er finansieret igennem lovsforlagets bestemmelser.
- II. Ældreboliger kan efter forslaget opføres og drives af kommuner, almennyttige selskaber, selvejende institutioner og private.
Uanset hvem der opfører og står for driften af ældreboligerne, har kommunen anvisningsretten hertil. Såfremt kommunen ønsker det, kan den dog overlade anvisningsretten til ejerne (også ikke-kommunale instanser) for en kortere eller længere periode.
- III. Ældreboligerne skal som altovervejende hovedregel etableres som selvstændige boliger uden institutionspræg.
I denne sammenhæng skal der peges på de muligheder, der skabes for, at tilvejebringelsen af ældreboliger i videst muligt omfang kan tilgodese hensyn til forskellige integrationsformer for boligbyggeri. Dette betyder bl.a., at nybyggeri af ældreboliger kan ske i nær tilknytning til andet byggeri – f.eks. almennyttigt byggeri. Ved etablering af ældreboliger i eksisterende byggeri kan integration f.eks. ske ved, at en enkelt opgang – eller række, hvis tæt/lavt – gøres ældreegnet. Såfremt ældreboligerne indrettes i en del af en bygning, skal der af hensyn til den særlige finansiering af ældreboligerne ske en opdeling i ejerlejligheder. Der henvises i denne forbindelse til det samtidigt fremsatte forslag til følgelovgivning til dette lovsforlag.
- IV. Boligernes anskaffelsessum finansieres med et indeksreguleret realkreditlån på 85 pct. af ejendommens værdi, som kommuner, almennyttige selskaber, selvejende institutioner og private kan optage til formålet. Den resterende del af ejendommens værdi finansieres med et kommunelån hhv. kommunal