

F. t. l. om friplejeboliger

permanent bolig. For den personkreds, som friplejeboligforslaget retter sig mod, ville det derimod være særdeles uhensigtsmæssigt, hvis beboerne ikke kunne være sikre på at kunne blive boende. Hertil kommer det forhold, at en fremlejemodel forudsætter, at lederen/friplejeboligleverandøren har afståelsesret (ret til at lade en anden lejer overtage lejerforholdet på uændrede lejevilkår), og det ville være problematisk – om overhovedet muligt – at sikre alle friplejeboligleverandører en sådan afståelsesret. Afståelsesretten skulle i givet fald sikre, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbud mister retten til fortsat at levere plejen og omsorgen til beboerne, har ret til at overdrage lejerforholdet til vinderen af udbuddet.

2.4. Indførelse af kvote, som regulerer adgangen til etablering og drift af friplejeboliger

Det foreslås, at der etableres et kvotesystem, som regulerer adgangen til at etablere og drive friplejeboliger. Kvoten vil omfatte i alt 500 boliger årligt, der vil blive fordelt i to delkvoter, på henholdsvis 225 boliger, benævnt kvote A-boliger, og 275 boliger, benævnt kvote B-boliger.

Kvoten administreres af Socialministeriet og fordeles via en årlig ansøgningsrunde. Kvote A omfatter friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen til friplejeboliger etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning. Kvote B omfatter friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem, plejeboliger og lignende boliger for personer med plejeboligbehov eller nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen. Det forudsættes, at kvote B primært vil blive anvendt til omdannelse af eksisterende utidssvarende plejehjem eller tidssvarende almene plejeboliger til friplejeboliger.

Kapitel 9 a i almenboligloven har hidtil haft til formål at yde statslig ydelsesstøtte til selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår. Denne mulighed etableres nu ved loven om friplejeboliger, hvorfor der ikke længere er behov for kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. Det foreslås derfor at overføre den gældende kvote i kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. til den nye boligtype, for så vidt angår kvote A-boliger, og samtidig ophæve kapitlet. Ydelsesstøtten til nybyggeri og ombygning under kvote A finansieres inden for en afsat økonomisk ramme, mens fortsættelsen af ydelsesstøtten i friplejeboliger etableret ved omdannelse ikke medfører yderligere udgifter til ydelsesstøtte.

2.5. Statslig ydelsesstøtte til friplejeboliger etableret via kvote A

For at sikre den samme støtteintensitet samt for at sikre ensartede udgifter til statslig ydelsesstøtte til almene boliger, henholdsvis til friplejeboliger, foreslås friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning finansieret efter principper svarende til finansieringen af almene boliger, dog således at friplejeboligleverandøren betaler et kapitalindskud, der træder i stedet for den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, i almenboligloven. Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, at anskaffelsessummen for almene boliger finansieres med 14 pct. kommunal grundkapital, 84 pct. offentlig støttet realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Beboerne betaler et beboerindskud på 2 pct., mens den resterende del af anskaffelsessummen finansieres ved friplejeboligleverandørens kapitalindskud samt optagelse af et realkreditlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte.

Den statslige ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet, der har finansieret byggeriet, og låntagers betaling. Låntagers betaling beregnes initialt som 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Denne udgift kan friplejeboligleverandøren opkræve hos lejerne via huslejen. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Ydelsesstøtten udbetales direkte af staten til det långivende realkreditinstitut med henblik på at nedsætte huslejen og udbetales, uanset om friplejeboligerne er udlejet eller ej. De bindende maksimumsbeløb, som gælder for alment byggeri, foreslås tilsvarende at gælde for friplejeboliger.

Det er en målsætning, at friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Derfor er der i § 27 en bemyndigelse til socialministeren om at fastsætte regler om realkreditbelåning.

Hvis friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en ejer, der ikke skal drive boligerne videre som støttede boliger, bortfalder ydelsesstøtten med virkning fra overtagelsesdagen, mens støtten fortsætter, hvis en køber driver friplejeboligerne videre som friplejeboliger eller almene boliger. Hvis der sker frasalg eller reduktioner i boligernes antal og kapacitet, skal ydelsesstøtten nedsættes forholdsmæssigt.

Det foreslås, at staten kan garantere for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af anskaffelses-