

# Notat

Dato: 23.03.2023  
Journalnr.: 23/2825

## Muligheder for at opføre ældre- og plejeboliger i samarbejde med private og/ eller almene boligselskaber

Det fremgår af budgetaftale 2023-2026, at *"Forligspartierne er enige om, at der laves en budgetanalyse, der skal afdække mulighederne for at opføre ældreboliger i samarbejde med private og/ eller almene boligselskaber. Budgetanalysen forelægges til politisk behandling i Voksen- og Plejeudvalget i første kvartal 2023"*.

Begreberne "ældreboliger", "seniorboliger" og "plejeboliger" bruges til tider tilfældigt, og derfor indledes dette notat med en kort definition af de tre begreber. Desuden defineres begrebet "friplejebolig", fordi begrebet anvendes i den efterfølgende beskrivelse af rammerne for opførelse af ældre- og plejeboliger i samarbejde med private og almene boligselskaber.

### Begrebsafklaring

- Ældreboliger. Ældreboliger er boliger, som med hensyn til udstyr og udformning er særligt indrettet, så boligerne er målrettet ældre og personer med handicap. Boligerne er opført efter almenboligloven. Evt. pleje leveres af hjemmeplejen.
- Seniorboliger. Seniorboliger kan både være målrettet borgere over en vis alder (f.eks. over 55 år og uden hjemmeboende børn) samt ældre og personer med handicap, men boligerne er ikke nødvendigvis opført som almene boliger. Det vurderes, at begrebet i nogle tilfælde bruges for at signalere, at de pågældende boliger er målrettet ældre, som ønsker en mindre bolig end et parcelhus, men at boligerne ikke er opført som almene ældreboliger. Evt. pleje leveres af hjemmeplejen.
- Plejeboliger. Plejeboliger vil ofte være indrettet på samme måde som ældreboliger. Boligerne er ligeledes opført efter almenboligloven. Plejeboliger adskiller sig fra ældreboliger ved, at der til ple-

jeboliger er knyttet servicefunktioner (servicearealer). Pleje leveres af det ansatte personale på plejecentret.

- Friplejeboliger. Friplejeboliger er privat ejede boliger, som ofte vil være indrettet som ældre- og plejeboliger. Boligerne kan f.eks. være ejet af virksomheder eller fonde. For at eje og drive friplejeboliger er der krav om certificering som friplejeboligleverandør. Certificeringen udstedes af Sundhedsstyrelsen, hvis leverandøren som minimum kan levere personlig pleje, praktisk og madservice efter servicelovens bestemmelser og desuden opfylder en række krav til bl.a. økonomiske og faglige forhold. Pleje leveres af det ansatte personale.

### **Opførelse af ældre- og plejeboliger i samarbejde med private**

Privat ejede friplejeboliger kan etableres ved nybyggeri, ombygning eller ved køb og leje af bygninger, som vurderes egnede til beboergruppen. Etableres boligerne ved nybyggeri eller ombygning, kan boligerne etableres med eller uden offentlig støtte. Der kan maksimalt ydes offentlig støtte til 225 friplejeboliger om året på landsplan. Fordelingen sker efter først-til-mølle-princippet. Der er intet loft for, hvor mange friplejeboliger der kan etableres uden offentlig støtte. Den offentlige støtte er dels ydelsesstøtte, dvs. at det offentlige betaler forskellen mellem realkreditlånets ydelse og beboernes bidrag til betaling af ydelsen via huslejen. Dels er der mulighed for at modtage tilskud til etablering af servicearealer i tilknytning til friplejeboligerne. Etablering af friplejeboliger skal godkendes af ministeriet, uanset om boligerne etableres med eller uden offentlig støtte.

Der er ingen kommunal finansiering forbundet med etableringen af friplejeboliger. Som udgangspunkt finansieres boligerne i stedet ved, at friplejeboligleverandøren foretager et indskud på 10% af udgiften til friplejeboligen, 88 % af udgiften finansieres via realkreditlån og de resterende 2 % finansieres af beboerindskud.

Der kan imidlertid etableres et samarbejde mellem kommune og friplejeboligleverandør ved, at der indgås en driftsoverenskomst mellem de to parter. Driftsoverenskomsten vil som udgangspunkt medføre aftale om en række indholdsmæssige og økonomiske rammer, herunder at kommunen har anvisningsret til et aftalt antal friplejeboliger, og at kommunen samtidig forpligter sig til at betale en evt. tomgangshusleje.

Med udgangspunkt i at friplejeboligen bebos af en borger, som er visiteret til en plejebolig, så modtager friplejeboligleverandøren en afregningspris fra beliggenhedskommunen, som svarer til kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Beboere i friplejeboliger vil ofte have mulighed for at tilkøbe ydelser, som beboeren selv betaler for. Der er ingen friplejeboliger i Norddjurs Kommune på nuværende tidspunkt.

## Opførelse af ældre- og plejeboliger i samarbejde med almene boligselskaber

Ældre- og plejeboliger, som opføres i samarbejde med almene boligselskaber, opføres efter almenboligloven. Boligerne finansieres i vid udstrækning på samme måde som friplejeboliger - dog med den væsentlige forskel, at kapitalindskuddet på 10 % af anskaffelsessummen til en almen ældre- og plejebolig finansieres af kommunen.

Der er lovfastsatte rammer for, hvad det må koste at opføre ældre- og plejeboliger efter almenboligloven. Rammebeløbet fastsættes pr. m<sup>2</sup> og gælder både ældre- og plejeboliger, men varierer afhængigt af hvor i landet, boligerne opføres. Beløbet justeres som udgangspunkt én gang om året og udgør 26.710 kr. pr. m<sup>2</sup> (inkl. moms) for ældre- og plejeboliger i Norddjurs Kommune i 2023.

I Norddjurs Kommune findes der både ældre- og plejeboliger, som er ejet af henholdsvis almene boligselskaber og Norddjurs Kommune. Langt størstedelen af plejeboliger i kommunen er dog ejet af Norddjurs Kommune. Plejecentret Fuglsanggården er således eneste eksempel på et plejecenter i Norddjurs Kommune, hvor boligerne er ejet af et alment boligselskab (B45), mens servicefaciliteterne (servicearealer) er kommunalt ejet.