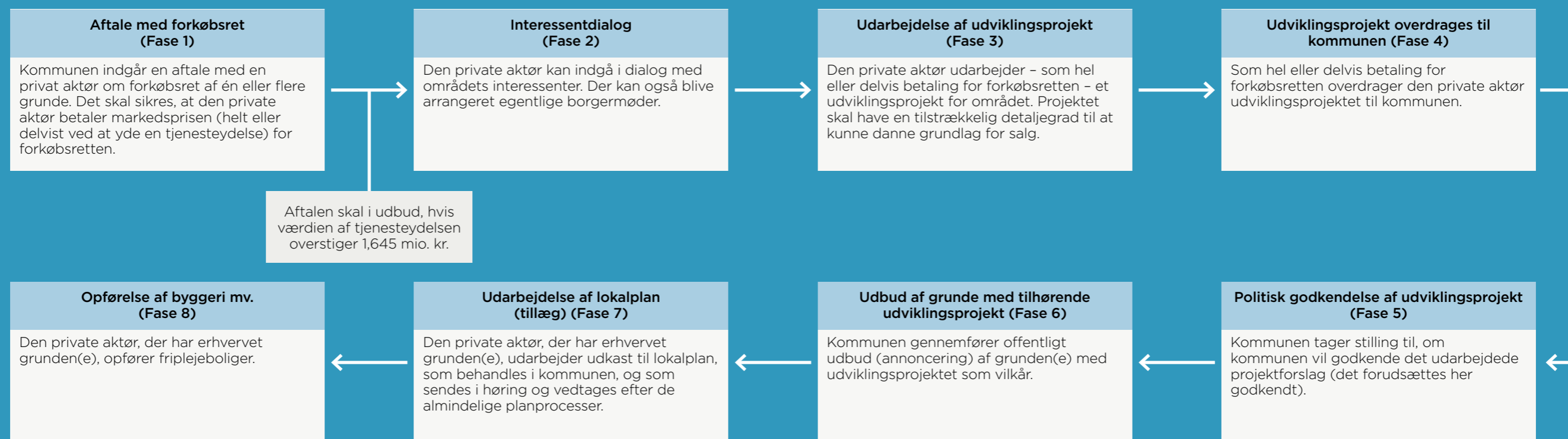


STEPPLAN FOR KOMMUNENS ROLLE I UDVIKLINGEN AF ET FRIPLEJEBOLIGPROJEKT



FRIPLEJEBOLIGER: KOMMUNERNES ROLLE I DEN STRATEGISKE UDVIKLING AF PLEJEBOLIGSEKTOREN

Lov om friplejeboliger giver private aktører adgang til at etablere og drive plejeboliger i konkurrence med kommunale plejeboligtillbud. Vi sætter fokus på kommunernes rolle i planlægningen for friplejeboliger og de grundlæggende kommunale opgaver, der følger særligt af friplejeboliglovgivningen.

I en tid, hvor antallet af plejeboliger ikke kan følge med de stigende plejeboligprognoser, og hvor kommunerne har vanskeligt ved at leve op til plejeboligarantien, er det oplagt at benytte private alternativer i udviklingen af plejeboligsektoren.

Friplejeboliger blev etableret som ny boligform ved vedtagelsen af lov om friplejeboliger i 2007. Loven gjorde det muligt for private aktører at indtræde i plejeboligsektoren som plejebolig-

leverandører i konkurrence med bl.a. kommunale plejetilbud. Med de seneste ændringer af friplejeboligloven er det blevet muligt at etablere friplejeboliger i lejet byggeri med den konsekvens, at friplejeboligmarkedet er blevet åbnet for private investorer, der har udlejnings-ejendomme som investeringsobjekt.

Med fleksibiliteten i ejerskabsformen er vejen banet for etablering af nye attraktive plejeboliger, der har mulighed for at tilbyde andet og mere end den

traditionelle kommunale plejebolig, fx i sammenhæng med andre boligformer eller områdeudvikling i øvrigt.

Kommunerne kan indtage en aktiv rolle i ejendomsudviklingen ved at bringe en eller flere kommunale grunde i spil sammen med private aktører. En forkøbsret til en kommunal grund som betaling for en udviklingsaftale kan være en god måde at igangsætte et plejeboligprojekt på. Vi giver dig overblikket over rollefordelingen før, under og efter etableringen af friplejeboliger ■

FAKTA OM FRIPLEJEBOLIGER

HVAD ER EN FRIPLEJEBOLIG?

Friplejeboliger er private udlejningsboliger med servicearealer for personer med omfattende behov for service og pleje.

HVEM KAN BO I EN FRIPLEJEBOLIG?

En person, som opfylder visitationskravene til en plejebolig i sin bopælskommune, kan vælge at leje en friplejebolig, som drives af en friplejeboligleverandør, der er certificeret til at levere de tilbud, som personen er visiteret til. Det gælder, uanset om boligen ligger i en anden kommune. Målgruppen er ældre og personer med handicap – samt ægtefæller. Efter reglerne om mellemkommunal refusion får kommunen dækket sine udgifter til borgere fra andre kommuner, som flytter ind i friplejeboligerne.

HVEM KAN DRIVE FRIPLEJEBOLIGER?

Der er ikke krav om, at friplejeboligerne skal drives i en bestemt virksomhedsform. Både fysiske og juridiske personer, fx virksomheder og fonde, kan ansøge om at blive certificeret, men kun friplejeboligleverandører, der er certificeret af Sundhedsstyrelsen til at levere personlig pleje og praktisk hjælp efter service-lovens §§ 83 og 87, kan drive fripleje-

boliger. Certificeringen kan også omfatte rehabiliteringsforløb, genoptræning, ledsagelse, kontaktpersonordning og tilbud af behandlingsmæssig karakter.

ETABLERING

Transport-, bygnings- og boligministeren godkender efter ansøgning etablering af friplejeboliger ved nybyggeri, ombygning af en eksisterende ejendom eller køb eller leje af en ejendom, der er egnet til formålet. Kommunen skal erklære, at etableringen af friplejeboligerne kan ske inden for rammerne af det gældende plangrundlag.

EJERSKABSMODELLER

Friplejeboliger kan ejes enten af den friplejeboligleverandør, der driver boligerne, eller af en anden privat aktør, som udlejer friplejeboligerne til friplejeboligleverandøren på en erhvervslejekontrakt. Friplejeboligleverandøren videreudlejer herefter de enkelte boliger til den berettigede personkreds på beboelseslejekontrakter. Et privat ejerskab efter udlejningsmodellen muliggør, at private investorer, fx ejendomsselskaber, pensionselskaber mv., kan tilføre ressourcer til projektet, som under andre omstændigheder ikke ville være tilgængelige, og der kan

herved skabes positive synergieffekter i forhold til områdeudviklingen.

KOMMUNENS TILSYNSOPGAVER MV.

Kommunen har samme forpligtelse til at føre tilsyn med friplejeboliger som med øvrige plejeboliger. Kommunen fører bl.a. tilsyn med, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, og at etableringen og driften af friplejeboligerne sker i henhold til friplejeboliglovgivningen ■



Rikke Søgaard Berth
Advokat, partner
rsb@horten.dk



Anne Louise Haack Andersen
Senioradvokat
ala@horten.dk