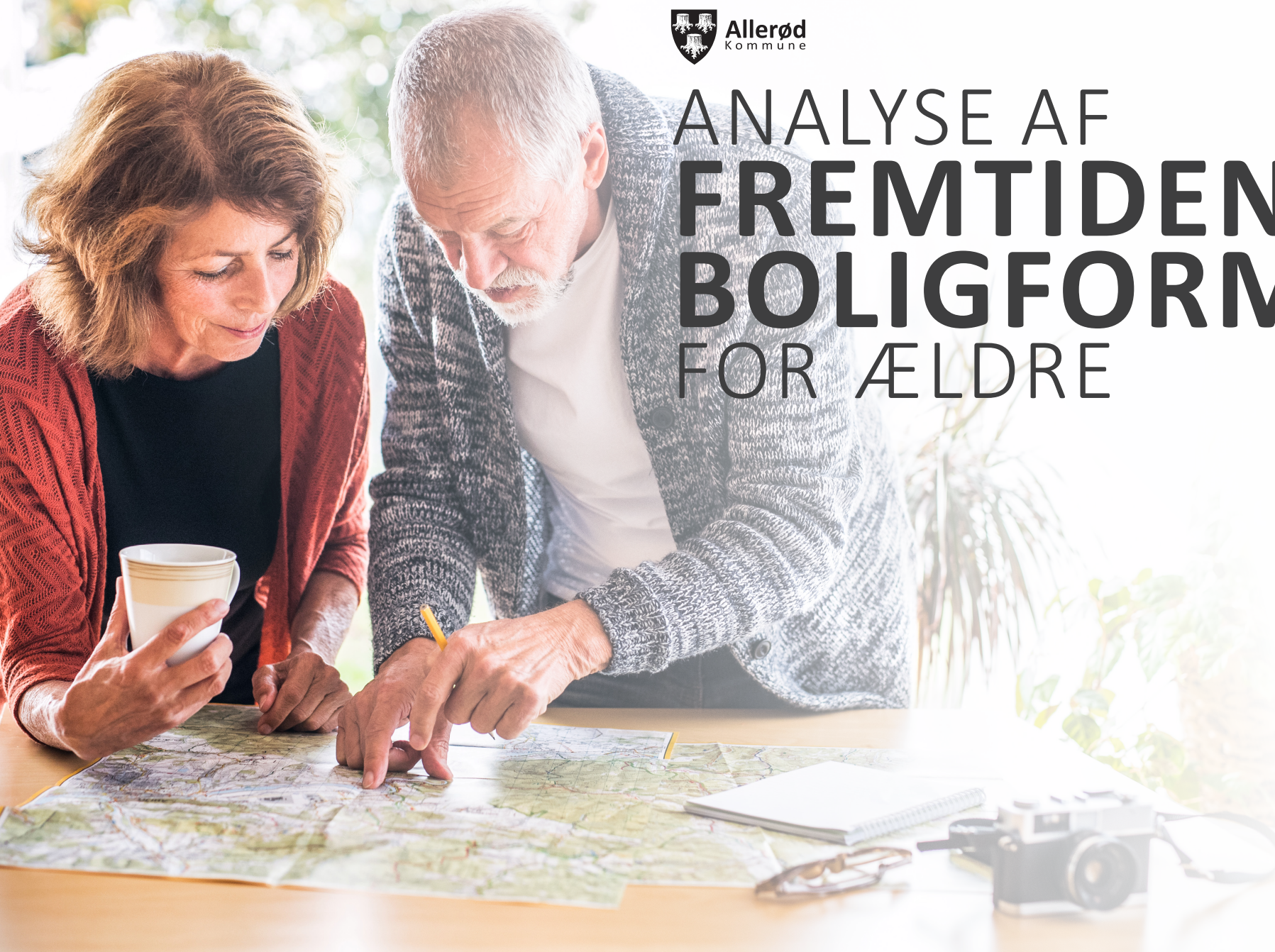




ANALYSE AF FREMtidENS BOLIGFORMER FOR ÆLDRE



Kolofon

Titel: Analyse af fremtidens boligformer for ældre

Udgivet af:
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

For Sundhed-, Velfærd- og Beskæftigelsesudvalget

Kontakt:
Direktør for velfærdsområderne
Morten Bøgelund Andersen
kommunen@alleroed.dk

Marts 2019
1. udgave, 1. oplag

Udarbejdet af Urban Goods
i samarbejde med Allerød Kommune, Seniorrådet,
fagpersonale, lokale borgere og foreninger.

Design og layout: HolyMoly

Fotos: Urban Goods

Læs mere på www.alleroed.dk



Indholdsfortegnelse:

INTRO			
Forord	6		
Introduktion	7		
Hovedpointer fra analysen	7		
Nye samfundsudfordringer	8		
Behov og ønsker hos målgruppen.....	8		
Økonomiske udfordringer	8		
Fællesskaber	8		
Nye partnerskaber	8		
Læsevejledning	10		
Hvem kan bruge analysen?	10		
Grundlag for analysen	11		
Baggrundsmateriale	11		
Interviews	11		
Borgermøde.....	11		
Workshops	12		
Studietur	12		
1. EKSISTERENDE BOLIGSITUATION OG BOLIGBEHOV			
Vi bliver flere ældre	15		
Sundhed og bolig	15		
Det nuværende boligudbud i Allerød Kommune	18		
Den generelle boligsammensætning	18		
Ejer- og lejeforhold	19		
Ældre- og plejeboliger	21		
Midlertidige pladser	22		
Behovet for pleje- og ældreboliger	22		
		Delkonklusion	23
		Allerød – et godt sted at bo i alle aldre	24
		Borgernes forventninger til boligformer	25
		Ønske om fremtidig boligform	25
		Mulighed for at bo i en “passende” bolig	26
		Tæt på bymidte eller god forbindelse med omverdenen	26
		Til at betale	27
		Mulig fremtidig placering	29
		Opsummerende pointer	31
		Oversigt over Boligformer	32
		Fremtidens hjem	32
		Senioregnet bolig.....	33
		Aldersintegreret byggeri.....	33
		Seniorbofællesskab.....	34
		Pensionslandsbyer	35
		Tryghedsbolig.....	35
		Ældrebolig.....	35
		Plejebolig	35
		Plejhjem	36
		Selvejende plejhjem	36
		Friplejhjem.....	36
		Friplejebolig	37
		Beskyttet bolig.....	37
		Demenslandsbyer	37
		2. TENDENSER OG ET BLIK PÅ FREMTIDEN	
		- FEM HOVEDTEMAER	
		Målgruppen	41
		Anden halvdel af livet.....	41
		Seniorlivets livsfaser	41
		De frie seniorer.....	42
		En ny generation af ældre	44
		Boliger til den tredje alder.....	45
		Situationen i Allerød	46
		Handlemuligheder	47
		Case-eksempler	48
		Fællesskaber, flyttemønstre, og egnede hjem	49
		Mere villighed til at flytte	49
		Flytningen	49
		“Rightsizing”, fleksibilitet og livsstil	50
		Fællesskaber og boligformer	52
		Fællesskabsorienteret byggeri for seniorer	52
		Fællesskaber på tværs af alder.....	54
		Mødesteder	54
		Situationen i Allerød	55
		Handlemuligheder	56
		Case-eksempler	57
		Organisering, samarbejde og økonomi	58
		Flere aktører og nye samarbejder.....	58
		Tværgående byggeprojekter	59
		Offentligt-Privat Partnerskab	60
		Nye tendenser for den kommunale kerneopgave	61

Økonomi	62	Opsummerende handlemuligheder	81	Cykling Uden Alder	105
Situationen i Allerød	63	Målgruppen	81	Dagli'Stuen - Supermarkedet som mødested	106
Handlemuligheder	65	Fællesskaber, flyttemønstre og egnede hjem	82	Det demensvenlige lokalsamfund	107
Case-eksempler	66	Organisering, samarbejde og økonomi	83	Furesø Kommunes indsats for seniorbofællesskaber .	108
Sundhed, pleje og omsorg.....	67	Sundhed, pleje og omsorg.....	83	Generationshuset	109
Ensomhed og psykisk helbred	67	Omgivelser, transport og mobilitet	84	Hjem til den tredje alder	110
Fællesskabsorienterede boligformer	67	Refleksionsspørgsmål	85	Længst Muligt I Eget Liv.....	111
Frivillighed og foreningsliv.....	68	3. INSPIRATIONS KATALOG		Madordning på tværs af generationer	112
Helbred og bolig	68	Boligformer		Modelprogrammet for fremtidens plejeboliger	113
Rådgivning om at gøre boligen egnet	68	Boligfællesskabet Broen – Livsstilsboliger 50+.....	88	PFA Seniorboligstandard	114
Det aktive hjem.....	68	Bonum	89	Sansehaven i plejehjemmet Søndersøhave	115
Byggestandarder og universelt design	69	Bovieran.....	90	Seniorbofællesskaber til ensomme ældre	116
Teknologi og helbred i hjemmet.....	69	Demenslandsbyen Grøndalshusene.....	91	Skolehaver på tværs af generationer	117
Plejebolig til fremtidens ældre	70	Fremtidens Sølund.....	92	The WELL Building Standard	118
Demens og kompetenceudvikling af samfund.....	70	Friplejehjemmet Dagmarsminde	93	Træningshaver og "Seniorlegepladser"	119
Situationen i Allerød	70	Generationernes Hus.....	94	Universelt design	120
Handlemuligheder	72	Kamelia Hus og Grønttorvet.....	95	SLUTNOTER	121
Caseeksempler	73	Private seniorboliger med service.....	96		
Omgivelser, transport og mobilitet	74	Retirement Villages.....	97		
Nabolagets betydning	74	Seniorbofællesskabet Färdknappen	98		
Mobilitet og alder	74	Seniorbofællesskabet Toppunktet.....	99		
Sociale relationer i det nære	75	Trygghetsboende	100		
Mødesteder	75	Tryghedsboligerne Højvangsgården	101		
Naboskab og hjælp	75	Initiativer			
Seniorvenligt samfund og tilgængelighed.....	76	Boligforsyningsplan til Kristinehamns Kommune.....	102		
Fremtidens transportformer	76	Boligmuligheder for par, hvor kun én			
Situationen i Allerød	76	har behov for pleje	103		
Handlemuligheder	79	Center for Velfærdsteknologi	104		
Caseeksempler	80				



O. INTRO



Forord

Det er dejligt at bo i Allerød Kommune

Vi plejer vores fællesskaber, vi lever tæt på og i naturen, og vi tager ansvar for hinanden. Dette gælder også blandt kommunens ældre borgere, hvor befolkningsfremskrivningen fortæller, at vi i de kommende år bliver flere og flere ældre. I første kvartal 2018 var der 1.181 personer, som var 80 år og derover, mens de fremskrevne tal for henholdsvis 2020 er 1.368, og for 2025 1.889 personer over 80 år. Nogenlunde samme tendens viser udviklingen for henholdsvis 60+ årige og for 75+ årige. Samtidig med at vi bliver flere ældre i vores kommune, så udvikler verden sig omkring os.

Vi lever sundere, og vi bliver heldigvis også ældre. Samtidig ser vi en stor udvikling i sundhedsvæsenet i Danmark, hvor det nære sundhedsvæsen slår igennem med flere indsatser i borgernes nærmiljø og flere opgaver til kommunerne.

Disse og flere andre faktorer har ført til, at byrådet har besluttet at lave en analyse af fremtidens boligformer på ældreområdet. Med ovenstående udgangspunkt og en netop vedtaget vision for Allerød Kommune giver analysen det bedste afsæt for, at vi sammen kan understøtte og udvikle fremtidens boligformer på ældreområdet. Visionen har sit omdrejningspunkt i det stærke lokale fællesskab, i naturen og i det kreative og innovative miljø, vi har og finder i vores kommune.

Analysen viser en bred vifte af boligformer og handlemuligheder. Intentionen med analysen er ikke alene at tale om vægge, døre og vinduer, men at tale om hvordan både nuværende og fremtidige boligformer kan understøtte byrådets vision om at skabe stærke fællesskaber, som bidrager til den enkelte borgers livsmuligheder, trivsel og velvære.

Analysen giver således byrådet et markant vidensniveau, som skal omsættes til konkrete handlinger. De konkrete handlinger vil blive anvist i en strategi for fremtidens ældreområde, som forventes vedtaget ultimo 2019 eller primo 2020.

Velkommen til analysen af fremtidens boligformer på ældreområdet. Jeg håber, at du bliver inspireret og finder nyttig viden. En særlig tak skal lyde til alle de borgere, medarbejdere og samarbejdspartnere, som har bidraget til analysens indhold. Dette gennem interviews, borgermøder, studietur mv. En særlig tak skal også lyde til vores meget aktive Seniorråd for bidrag, sparring og udvikling af analysen. I er et uundværligt gode for Allerød Kommune. Tak for indsatsen.

Med venlig hilsen
Jesper Holdflod Pallesen
Formand for Sundhed-, Velfærd- og
Beskæftigelsesudvalget



Introduktion

Hvordan ser fremtidens boligformer ud på ældreområdet? Har vi de rigtige boligformer for ældre i dag? Hvilke tanker og drømme har borgerne om deres fremtidige ældreliv, og hvilke erfaringer er blevet gjort i andre lande og i andre kommuner, når fremtidens boligformer og ældreliv er blevet drøftet – og måske realiseret?

Dette er spørgsmål, som en del af budgetforliget for 2018-2021 adresserede, og som nærværende analyse giver umiddelbare svar på. I foråret 2018 har Sundhed-, Velfærd- og Beskæftigelsesudvalget rammesat analysen yderligere ved at konkretisere analysens formål og indhold i et uddybende kommissorium herfor. Af kommissoriet fremgår det blandt andet, at analysen skal:

- › Beskrive de nuværende boligtilbud.
- › Indeholde en fremskrevet behovsanalyse på baggrund af eksisterende data og med et fremtidig skøn.
- › Afdække hvilke forventninger nuværende borgere har til deres boligforhold i alderdommen.
- › Undersøge hvilke erfaringer, der er blevet gjort om emnet i andre kommuner og andre lande.
- › Give bud på fremtidens forskelligartede ældreboligformer og målgrupper herfor.

- › Bygge på konkret forskning om fremtidens boligformer og således ikke alene være enkeltpersoners eller enkeltfirmaers holdning.
- › Give konkrete bud på modeller, kapacitet, beliggenhed, tilgængelighed og teknologier.

Kommissoriets konkretiseringer danner således rammen for analysens indhold samt de metodiske valg og de konkrete undersøgelser, der er, og har været rammen om nærværende analyse.

I Allerød er visionen at skabe optimale rammer for et godt og aktivt ældreliv. Et liv hvor man er "herre i eget hus" så længe som muligt, et liv hvor man er værdifuld for fællesskabet, og et liv hvor man får den nødvendige hjælp og støtte, når der er behov for det. Denne vision er omdrejningspunktet i kommunens ældrepolitik, værdighedspolitik og sundhedspolitik. Den strategiske rammesætning for analysen skal således bygge ovenpå de eksisterende politikker og strategier på området.



Hovedpointer fra analysen

Den gode bolig for seniorer er både boliger, der passer til en voksende målgruppe med stigende diversitet, og samtidig stærkt forbundet med spørgsmålet om, hvordan vi skaber et mere seniorvenligt samfund. Her er især inklusion og tilgængelighed centralt – både i forhold til at sikre information, adgang, mobilitet og fællesskab.

For at kunne skabe de gode rammer for boliger til seniorer og ældre i Allerød Kommune er der bl.a. behov for at tænke disse parametre ind, samt at flere forskellige aktører går sammen om at sikre et godt boligudbud til målgruppen.

Der er samtidigt en tendens til at kommunerne i højere grad indtager en rolle, hvor man arbejder proaktivt med at igangsætte eller inspirere og anspore til samarbejder på tværs – både internt i kommunen på tværs af forvaltninger, afdelinger og politiske udvalg, men også i forhold til samarbejder med private og civile aktører, som kan være med til at sikre et mere varieret boligudbud, og sikre kvalitet i boliguddet.

Analysens hovedpointer kan opsummeres således:

Nye samfunds-udfordringer

- › Der bliver i fremtiden generelt flere ældre i Danmark og markant flere ældre i Allerød Kommune.
- › Der er stor international opmærksomhed på, at den markante demografiske udvikling i samfundet kræver en række tilpasninger. Dette er ikke bare i forhold til boligudbud, men også i forhold til tilgængelighed, offentlige services mm. for at skabe bedre præmisser for et sundt og selvstændigt liv.
- › Behovet for udbuddet af fremtidens boligformer for seniorer afhænger af en række parametre såsom f.eks. styrkelse af seniorers sundhed via f.eks. forebyggelse, tilgængelighed og støtte i eget hjem, fællesskaber og social kontakt samt teknologiske muligheder for at klare sig længere i eget hjem.

Behov og ønsker hos målgruppen

- › De adspurgte borgere i Allerød Kommune vil typisk gerne blive boende i deres eget lokalområde eller flytte til en central placering i Lillerød tæt på offentlig transport.
- › I Allerød Kommune er der mangel på senioregnede boliger målrettet den tredje alder.
- › Trods flere overvejelser omkring den rette bolig i seniorlivet, samt en øget tendens til gerne at ville flytte i den tredje alder, er selve flytningen typisk en udfordring for mange og kan forekomme uoverskuelig.
- › Det kan være en særlig stor udfordring for seniorer, hvor den ene partner rammes af sygdom – det rammer begge parter forskelligt og skaber et presserende behov for en anden bolig og nære fællesskaber.
- › Tre centrale udfordringer relateret til boligsituationen for fremtidens seniorer er ensomhed, demens og at kunne leve et selvstændigt liv længst muligt.

Økonomiske udfordringer

- › Flere af de adspurgte nuværende og kommende seniorer i Allerød Kommune nævner de høje hus- eller lejepriser som en udfordring i forhold til at flytte i mere senioregnede boliger.
- › I forhold til sammenlignelige omkringliggende kommuner har Allerød en forholdsvis lav procentdel af den samlede boligmasse, som udgøres af almene boliger.

Fællesskaber

- › Det interviewede sundheds-personale i Allerød Kommune påpeger især behovet for boliger, der understøtter fællesskab og samtidigt borgerens mulighed for at klare sig selv trods funktionsnedsættelser og behov for hjælpemidler.
- › En række tendenser indenfor fremtidens boligformer for seniorer peger på flere fællesskabsorienterede boformer som f.eks. forskellige former for seniorbofællesskaber, aldersintegreret byggeri og et større fokus på mødesteder.
- › Allerød Kommunes vision fremhæver fællesskab som en af tre hovedpointer. Dette stemmer overens med analysen af generelle tendenser på boligformer for seniorer samt borgere og fagpersonales udtrykte behov i Allerød.

Nye partnerskaber

- › Der er en tendens til, at flere forskellige aktører er interesserede i at investere i fremtidens boligformer for seniorer – både det offentlige, det almene og det private.
- › Yderligere ses der en tendens til, at den kommunale rolle i højere grad bliver at koordinere og arbejde proaktivt med de forskellige aktører som samarbejdspartnere i mere eller mindre forpligtende partnerskaber.





Det skulle være et lækkert eller rart sted at komme til med ét plan og have, og lidt mindre end det, vi har nu, ca. 100 m². Men næsten alle de boliger, der er lidt mindre, er i to plan. Det skal også være indbydende, så man ikke føler, det er sådan en endestation, man kommer hen til. Lige nu bor vi i et hus, der er rimelig nemt at holde med en udestue med masser af lys og glas. Her føler man også, at man er lidt ude i haven, og det er nok også det, der holder os lidt fra at flytte nu. Allerhelst ville vi have andel, så man kan få sin friværddi ud af huset, men det er helt umuligt.”

/ Kvinde, 67 år, Lillerød

Læsevejledning

Hvem kan bruge analysen?

Analysen her kan bruges af politikere til at tage stilling til og prioritere blandt de handlemuligheder, som analysen oplister. Den kan bruges af fagpersonale, forvaltere, politikere og interesseorganisationer til at få et indblik i målgruppens behov og ønsker. Analysen kan samtidig bruges af borgere, fagpersonale, politikere og potentielle samarbejdspartnere som inspiration til, hvordan fremtidens boligformer kan se ud. Og ikke mindst kan den bruges som oplæg til samarbejder om at skabe et endnu bedre boligudbud for ældre i Allerød.



Analysen er opdelt i tre dele. Du kan læse analysen fra ende til anden eller bruge den som et opslagsværk og dykke ned i de temaer, som har din interesse. Særligt inspirationskataloget i del 3 kan med fordel bruges som et opslagsværk over en bred vifte af cases på emnet fremtidens boligformer for ældre.

**DEL
1**

Eksisterende boligsituation og boligbehov (side 14-37)

Del et giver et overblik over den eksisterende boligsituation for seniorer i Allerød Kommune. Her præsenteres det nuværende boligudbud i kommunen samt de ønsker, behov og udfordringer, som kommende seniorer i Allerød Kommune har i forhold til deres fremtidige bolig. Afslutningsvis gives et oprids af forskellige boligformer for seniorer, som enten allerede findes i Allerød eller kan have relevans for udviklingen af fremtidens boligformer i kommunen.

**DEL
2**

Tendenser og et blik på fremtiden - fem hovedtemaer (side 38-85)

Del to udfolder de nyeste tendenser inden for forskning og praksis, når det handler om udviklingen af boligformer og boligbehov hos seniorer. Del to er inddelt i fem hovedtemaer, der på forskellig vis har indflydelse på den gode bolig til et seniorliv. Hovedtemaerne er: 1) Målgruppen 2) Fællesskaber, flyttemønstre, og egnede hjem 3) Organisering, samarbejde og økonomi 4) Sundhed, pleje, omsorg og rehabilitering 5) Omgivelser, transport og mobilitet.

Under hvert hovedtema kan man læse om:

- › De generelle tendenser og strømninger, der lige nu peges på af eksperter og praktikere
- › En perspektivering til situationen i Allerød Kommune i forhold til hovedtemaet
- › Konkrete handlemuligheder
- › Henvisninger til relevante case-eksempler fra inspirationskataloget

**DEL
3**

Inspirationskatalog (side 86-120)

Del tre er et inspirationskatalog, der præsenterer en række løsningsmodeller fra andre kommuner og andre lande. De forskellige modeller kan bruges som inspiration til arbejdet i Allerød Kommune. Kataloget rummer 33 forskellige cases, der er opdelt i to typer cases: 1) Konkrete boligformer og 2) Praksisorienterede initiativer.

Grundlag for analysen

Analysen er udarbejdet med udgangspunkt i en række forskellige data indhentet lokalt i Allerød Kommune samt fra internationale og nationale kilder. Data er behandlet med henblik på at gøre de internationale og nationale eksempler relevante for Allerød Kommune. Der har været et særligt fokus på at inddrage borgerne og de fagpersoner, som arbejder med området til dagligt, aktivt i udarbejdelsen af analysen. Den relevante målgruppe for fremtidens boligformer for ældre inkluderer personer helt ned til 50 år. Derfor anvendes så vidt som muligt termen seniorer frem for ældre, når der refereres til den brede målgruppe.

Baggrundsmateriale

Der er taget udgangspunkt i baggrundsmateriale fra Allerød Kommune; bl.a. baggrundsnotater, planstrategi, befolkningsprognose, kapacitetsvurderinger, visionsmateriale, ældrepolitik, sundhedspolitik, værdighedspolitik m.m. Der er gennemført en omfattende indsamling af materiale med særligt fokus på at indhente eksisterende forskningsresultater, rapporter og case-eksempler fra udlandet og andre kommuner i Danmark.

Interviews

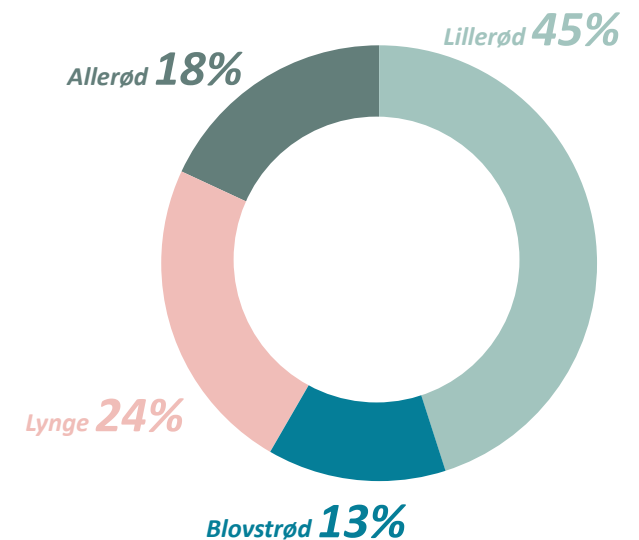
I forbindelse med analysen er der foretaget kvalitative dybdegående interviews med en række borgere og

fagpersoner med det formål at skabe indblik i boligsituationen i Allerød Kommune og identificere nuværende og kommende seniorers grundbehov og ønsker for den fremtidige boligsituation som seniorer i Allerød Kommune. Borgerne blev udvalgt med henblik på diversitet af køn, geografi, civilstatus og nuværende bolig. De deltagende borgere havde selv anmodet om at deltage i undersøgelsen efter opfordring i lokalaviser. Fagpersonalet blev udvalgt ud fra funktioner og uddannelse, som alle er forbundet med kontakt til seniorer i hverdagen. Fagpersonalet repræsenterer dermed både de borgere, de møder i dagligdagen, samt den faglige vinkel, der knytter sig til seniorområdet i Allerød Kommune.

Borgermøde

Som en del af borgerinddragelsen og dataindsamlingen blev der afholdt et borgermøde på Allerød Rådhus d. 12. december 2018. I alt deltog knap 70 personer ved borgermødet, hvoraf 55 besvarede et spørgeskema. Af disse var der en nogenlunde ligelig kønsfordeling og en gennemsnitsalder på 69 år. Ud over spørgeskemaet blev der foretaget en række individuelle korte interviews. Yderligere blev der indsamlet skriftligt materiale fra en række faciliterede gruppediskussioner omhandlende borgernes ønsker og behov i forbindelse med deres fremtidige bolig.

Geografisk fordeling af borgere til borgermøde



I ovenstående diagram dækker kategorien "Allerød" over de personer, som i spørgeskemaet har oplyst "Allerød" som lokalområde. Det fremgår ikke af disse svar, om der menes "Lillerød" eller blot "Allerød Kommune".

Workshops

Analysen bygger desuden på input fra to workshops. Seks interne nøglemedarbejdere, der er tilknyttet ældre- og boligområdet fra Allerød Kommune, blev samlet for at få dem til kvalificere den indsamlede data. Yderligere bidrog de med deres egen viden og nuancering af fagområdet ud fra deres forskellige faglige ekspertiser.

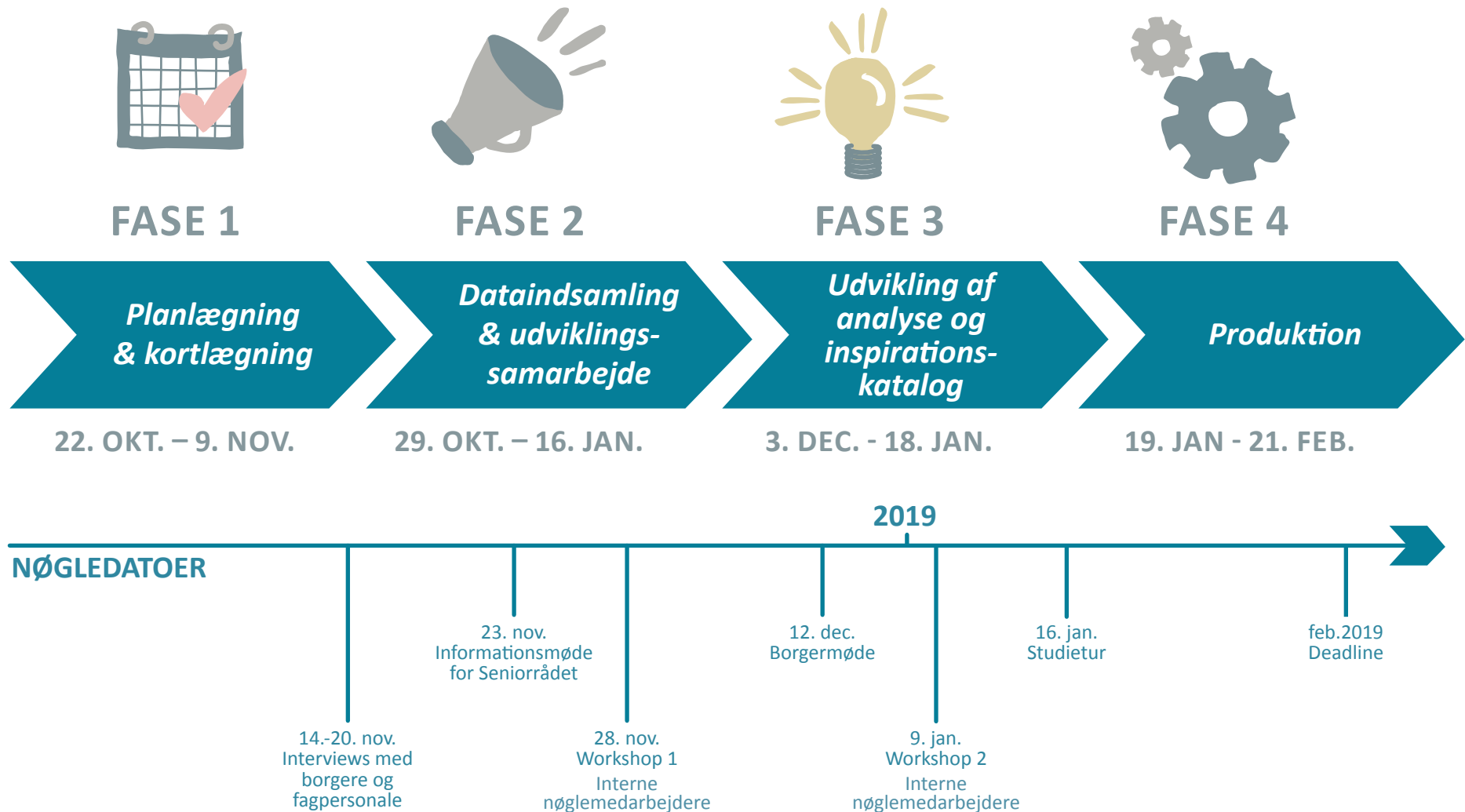
Studietur

Forløbet omkring analysen blev suppleret af en heldags studietur d. 16. januar 2019 på Sjælland for Sundhed-, Velfærd- og Beskæftigelsesudvalget, borgmesteren, direktionen og relevante medarbejdere samt Seniorrådet i Allerød Kommune. Studieturen indeholdt besøg ved en række forskellige boligformer for seniorer, der viser nye veje, giver inspiration og en bredere viden til, hvordan en kommune og borgerne selv kan gribe det an. Udsagn og data fra studieturen indgår i analysen.



Fotos fra borgermøde d. 12. december 2018.





Procesmodel for tilblivelsen af analysen.



1.

EKSISTERENDE BOLIGSITUATION OG BOLIGBEHOV



Vi bliver flere ældre

I denne del præsenteres et overblik over den eksisterende boligsituation for seniorer i Allerød Kommune. Først gives et oprids af den fremtidige demografiske udvikling, som Allerød Kommune står overfor. Dernæst skitseres den nuværende boligsituation for seniorer i kommunen. Herefter følger en karakteristik af borgernes forventninger, tanker og drømme til deres fremtidige seniorliv og boligforhold, som leder frem til en fremskrevet behovsanalyse i forhold til seniorers boligforhold. Endelig udpeges mulige placeringer til boliger målrettet seniorer samt en oversigt over de kriterier, der kan karakterisere en god placering.

Der bliver flere ældre både på nationalt plan og i Allerød. Ifølge Allerød Kommunes egen befolkningsprognose vokser gruppen af borgere 60+ med 25% fra 2018-2028, dvs. fra 6.591 til 8.239 personer. Der er især en stigning af antal borgere i alderen 80+, der i samme periode vokser med 86% fra 1.181 til 2.202 personer. Dermed fortsættes tendensen fra de foregående 15 år, hvor antallet af 80+ årige i kommunen er fordoblet.¹

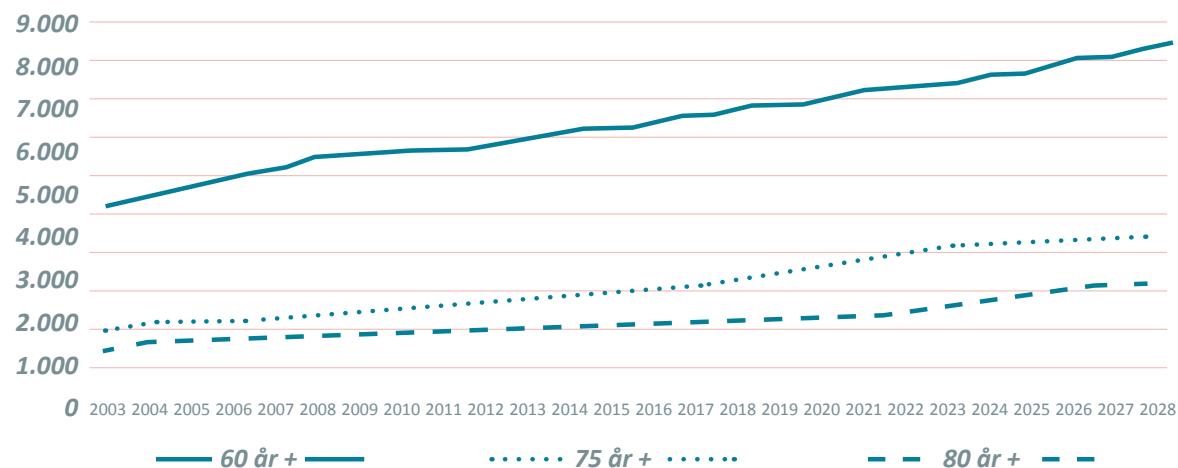
Til sammenligning viser landsgennemsnittet en stigning fra 2018-2028 på 19% for alle borgere 60+, og specifikt for borgere 80+ er stigningen på 58%.² Der er således tale om en markant stigning af ældre i Allerød Kommune

sammenlignet med landsgennemsnittet. Ifølge tal fra Danmarks Statistik tyder det på, at stigningen fortsætter. Her vil antallet af borgere 60+ i Allerød stige med 32% frem mod 2045, og antallet af borgere 80+ stige med hele 133%.³ Hvor det anslås at knap en fjerdedel af alle danskere i år 2045 vil være 60 år eller derover⁴, anslås det, at knap en tredjedel af Allerøds borgere vil være 60+ til den tid.⁵ Allerød Kommune står derfor overfor nye udfordringer i forhold til at opretholde og udvikle det nuværende serviceniveau, skabe øget livskvalitet og danne et seniorvenligt samfund.

Sundhed og bolig

Sundhed er en vigtig og afgørende faktor, når det kommer til boligsituationen for seniorer. Det skyldes bl.a., at helbredet som bekendt oftest forværres med alderen og stiller nye krav til bolig og services. Til trods for klare indikationer om en voksende gruppe af ældre 80+ kan det alligevel være vanskeligt at vurdere behovet for plejeboliger i fremtiden.

Tabel over udvikling i aldersgrupperne 60+, 75+ og 80+ i perioden 2004-2028



Dette eksemplificeres af KL (Kommunernes Landsfor-
ening), som viser tre forskellige måder at beregne behovet
for plejeboliger på. Nogle kommuner vurderer plejebolig-
behovet på baggrund af en fast dækningsgrad blandt de
80+ årige (dvs. det fremtidige behov vurderes ud fra den
aktuelle andel ældre i plejeboliger). Det er en lignende
model, der benyttes i Allerød Kommune.⁶

Med udgangspunkt i denne model ses der på nationalt
niveau en behovsstigning i antal plejeboliger på op mod
80% frem mod 2030.⁷

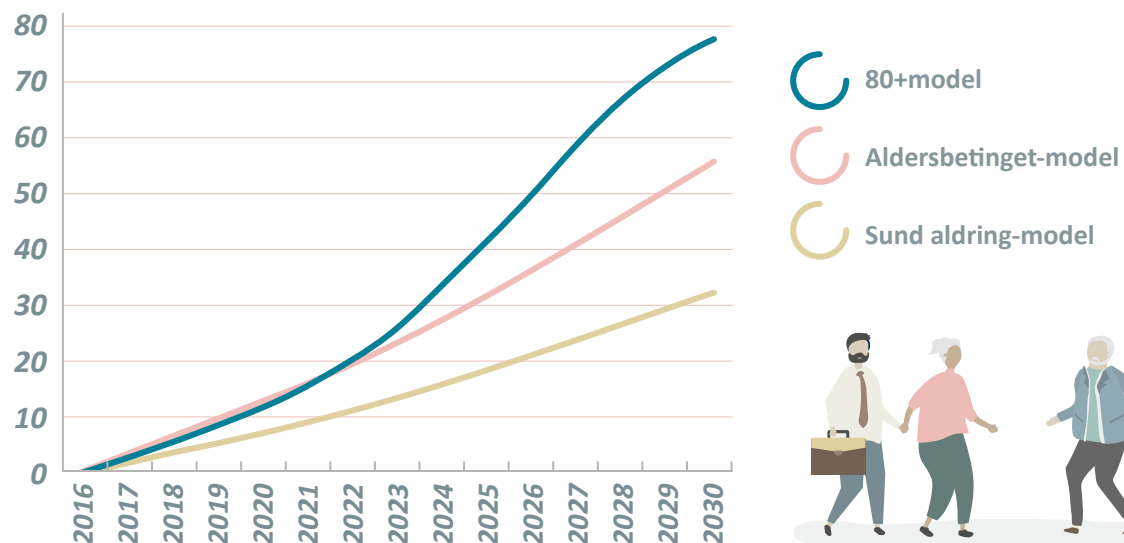
Flere forskellige faktorer kan dog ifølge KL påvirke bereg-
ningen. Andelen af folk der bor i plejebolig, stiger eksem-
pelvis markant med alderen, men antallet af 90+ årige
stiger ikke så kraftigt som antallet af 80-89-årige. En anden
model er derfor at fremskrive behovet for plejeboliger ud
fra dækningsgraden for hvert enkelt alderstrin. Benytter
man denne model, stiger det nationale behov betydeligt
mindre med kun 55%.

En tredje beregningsmodel baserer fremskrivningen af
behovet for plejeboliger på en tendens med sund aldring.
En række undersøgelser peger på, at de ekstra leveår, vi
som ældre vil opleve i fremtiden, i højere grad er "gode
leveår", fordi vi generelt bliver sundere, og derfor muligvis
også bliver mindre plejekrævende. Tager man en faktor
som sund aldring med i beregningen, vil plejeboligbeho-
vet få en endnu mindre stigning (32%). Denne beregning
er baseret på en større stigning i antallet af gode end af
dårlige leveår fra 1990-2013.⁸

Ifølge nyere tal fra Sundhedsstyrelsen er antallet af gode
leveår dog ikke steget tilsvarende i perioden 2010-2017,
da der ikke er betydelig ændring af ældres selvvaluerede
helbred, fysiske helbred og mentale helbred i denne
periode. Alligevel er der en stigning i andelen af ældre
over 74 år, der føler sig friske nok til at gøre, hvad de har
lyst til. Der er således ikke nogen entydig indikation på at
de ældre rent faktisk bliver sundere, og Sundhedsstyrelsen
peger derfor på en øget forebyggelsesindsats (især inden
for fællesskaber for ældre), i forhold til at skabe et bedre
grundlag for at klare os selvstændigt i vores alderdom.⁹
Selvom der er en sammenhæng mellem vores sundhed og
vores behov for pleje, viser en anden udvikling, at andelen

af ældre i pleje- og ældreboliger generelt er faldet fra 15
til 12% i perioden 2010-2017, og faldet gælder alle alders-
grupper over 74 år.¹⁰ Desuden ses en tendens til at færre
borgere ønsker at flytte i plejebolig. Det peger på både
et behov for og et ønske om at kunne blive boende i eget
hjem længere. Det stiller derfor krav til, at borgerens bolig
er egnet og understøtter både helbred og evne til at være
selvhjulpne. Boligen kan så at sige have en forebyggende
funktion alene i den måde, den er indrettet eller opbygget
på (læs mere i Sundhed, pleje, omsorg og rehabilite-
ring side 67).

Graf over KL's model for sund aldring



Ser man på sundhedsprofilen for Allerød, trives de fleste seniorer godt, har et godt helbred og er i god fysisk form, især de yngre seniorer. 22% af borgere 65+ svarer, at de ikke opfylder WHO minimumsanbefalinger for fysisk aktivitet, hvilket er en mindre andel end de yngre og midaldrende borgere.¹¹ I Planstrategien 2015 peger kommunen dog selv på problematikken i mangel på fysisk aktivitet hos ældre og på, at der bør "gøres en særlig indsats for at øge andelen af fysisk aktive i kommunen med særlig fokus på ældre over 70 år."¹²

I 2018 modtager ca. 4% af de 65-79-årige i Allerød Kommune hjælp i hjemmet. Det samme er gældende for 15% af borgerne 80+. Over de seneste år er antallet af borgere 65+, der modtager hjælp i hjemmet, faldet med 25%, hvilket af kommunens egen analyse tilskrives en øget rehabiliteringsindsats og dermed mere selvhjulpne borgere.¹³ Allerød Kommune er generelt blandt de seks kommuner i landet med færrest udgifter pr. ældre, primært begrundet i sundhedstilstanden, det socioøkonomisk indeks mv.¹⁴ I 2018 har Allerød Kommune kendskab til 243 personer med demens. Ifølge kommunen anslås dette antal at være steget til 370 personer i år 2030, en stigning på 52%, og 451 personer i 2040, en stigning på 86%.¹⁵

Af kommunens sundhedsprofil fremgår det, at 6% af alle borgerne føler sig ensomme. Antallet af borgere 65+ med svage sociale relationer er steget fra 16% til 20% mellem 2013-2017. Det er også blandt borgere 65+, at der findes



den største andel af personer med storforbrug af alkohol.¹⁶ Det sundhedsfaglige personale beretter i interviews, at de i deres hverdag oplever at møde flere og flere ensomme ældre med tegn på depression og uhensigtsmæssigt alkoholforbrug.¹⁷ Sundhedsprofilen underbygger dog ikke dette.

” Vi mangler noget til folk, der ikke er plejekrævende. Til folk, der har det svært socialt og psykisk – måske en form for oldekolle, som også passer til de folk, som har de almindelige aldersbetingede ting, som nu hører med, f.eks. lidt dårlig gang. I mange af de ældreboliger vi har; f.eks. Grønnehegnet og Sneglehuset, er det bl.a. også svært at komme rundt med en kørestol. Der er ikke ret mange steder, hvor det er muligt at klare sig selv længst muligt i eget hjem med en kørestol.”¹⁸

/ Social- og sundhedsassistent, Allerød Kommune

Selvom sundhedsprofilen for Allerød generelt er meget positiv, er der stadig mulighed for en øget forebyggende indsats med henblik på boligforhold, der understøtter seniorers fysiske og mentale sundhed, og som gør dem i stand til at leve selvstændigt i længere tid.

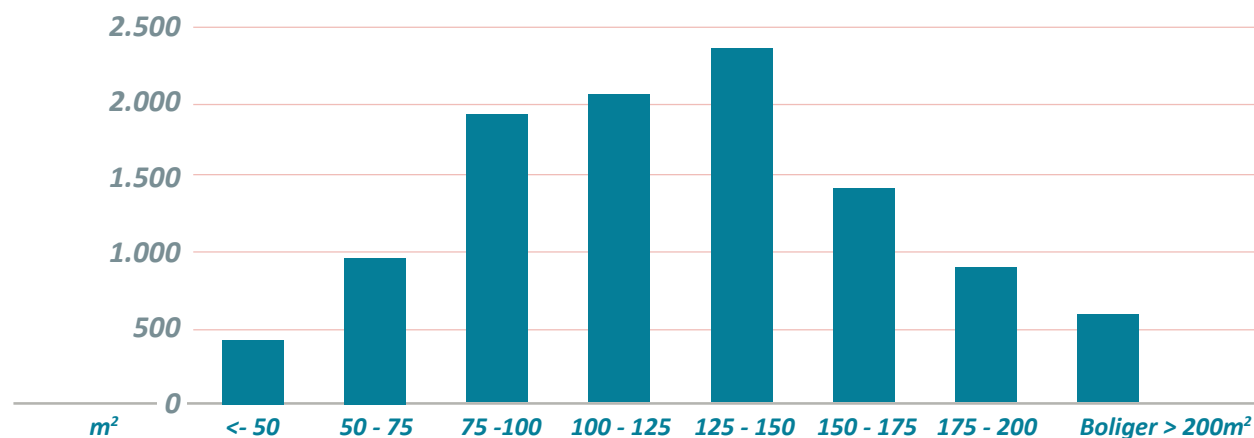
Det nuværende boligudbud i Allerød Kommune

Den generelle boligsammensætning

Størstedelen af borgere 65+ bor i egen bolig, hvilket også gælder omkring 73% af dem som er 80+.

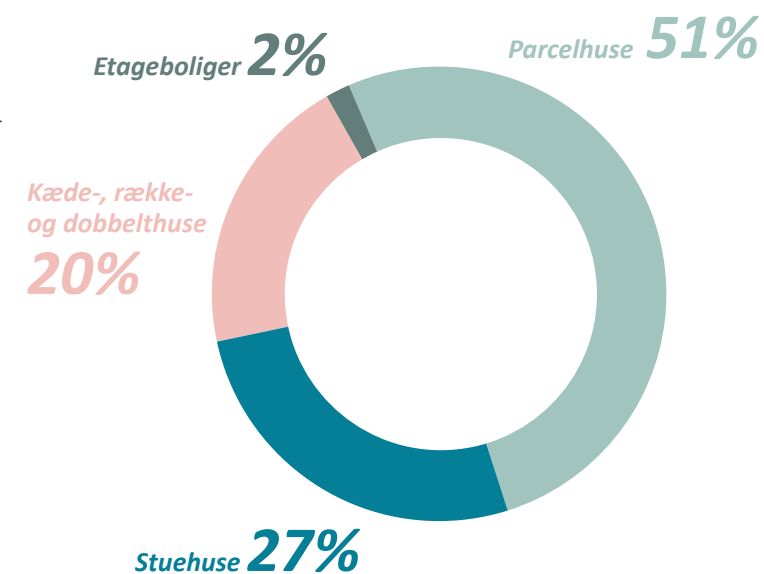
51% af kommunens samlede antal boliger er parcelhuse, 27% består af række- og kædehuse, mens etageboliger udgør 20% af det samlede antal boliger. Allerød har dermed en højere procentvis andel parcelhuse end de omkringliggende sammenlignelige kommuner Hørsholm, Furesø og Rudersdal, der til gengæld har en højere andel etageboliger.

Der findes på nuværende tidspunkt ikke tal på, hvor mange af Allerøds boliger, der regnes for at være seniorenede. Blandt andet på grund af de mange parcelhuse er ca. 69% af kommunens boliger over 100 m², som også er en højere procentvis andel end de omkringliggende kommuner. 22% af Allerøds boliger er 125-149 m², og 13% er over 175 m². Der har siden 2014 været en stigning i andelen af boliger over 175 m², hvor der stort set ingen vækst har været i andelen af boliger på 100-124 m². Antallet af boliger under 50 m² er til gengæld steget med 17% fra 2017 til 2018.²⁰



Søjlediagram over fordelingen af boligmassen på boligstørrelser.¹⁹

Eksisterende boligsammensætning



Cirkeldiagram over den procentvise fordeling af boligtyper i Allerød kommune.²¹

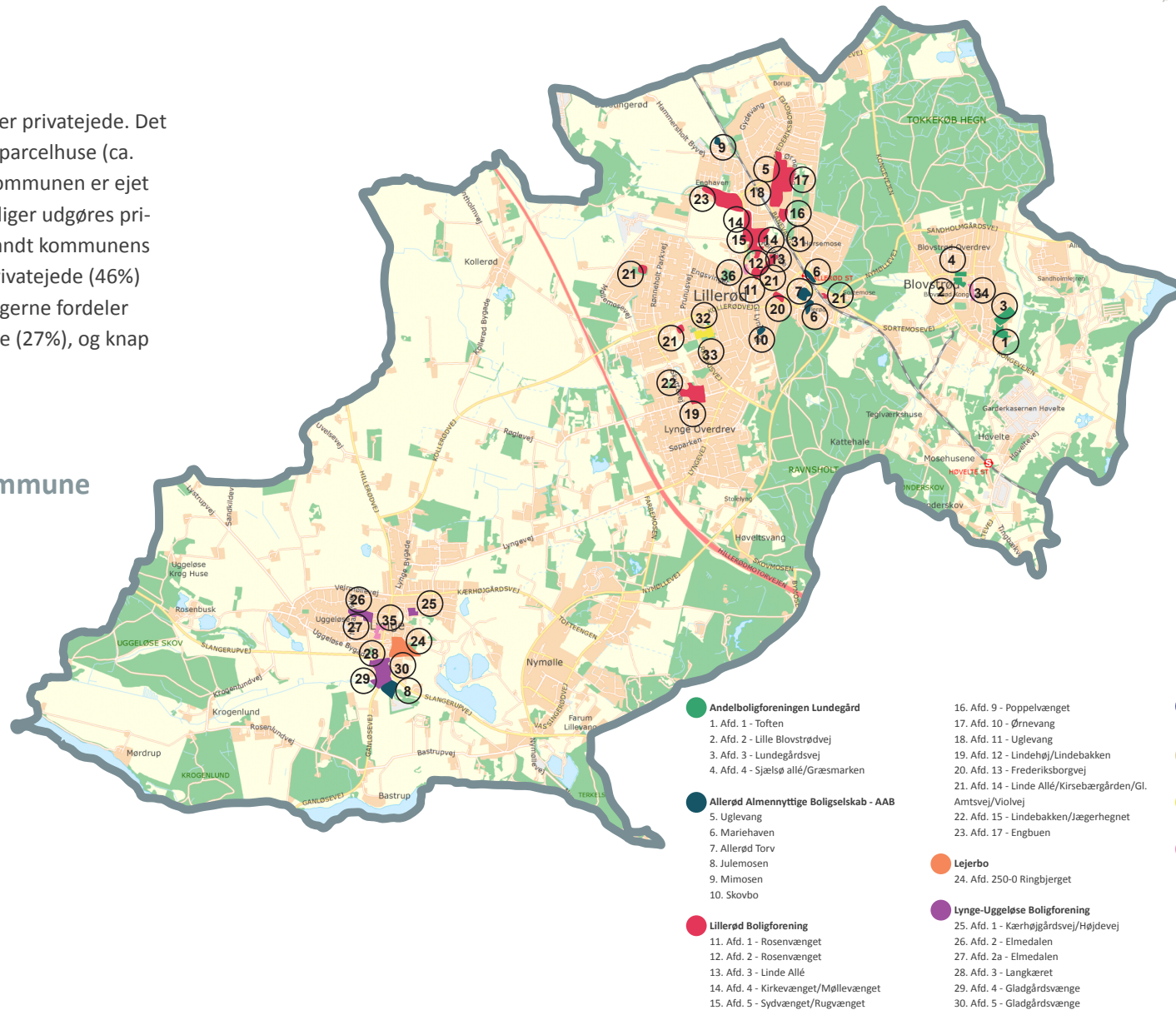
Ejer- og lejerforhold

74% af kommunens totale antal boliger er privatejede. Det gælder for hovedparten af kommunens parcelhuse (ca. 98%). 17% af det totale antal boliger i kommunen er ejet af almene boligselskaber. De almene boliger udgøres primært af rækkehuse og etagebyggeri. Blandt kommunens rækkehuse er således knap halvdelen privatejede (46%) og en femtedel (21%) almene. Etageboligerne fordeler sig med lidt over en fjerdedel privatejede (27%), og knap halvdelen er almene (44%).²²

Almene boliger i Allerød kommune



Kort over almene boliger i Allerød Kommune.




De 17% af boligmassen, som udgøres af almene boliger, er på linje med eller lavere end de omkringliggende kommuner, Rudersdal (16,5%), Hørsholm (20,3%) og Furesø (28,1%), som ofte vurderes sammenlignelige med Allerød. Kommunen benytter sig af anvisningsretten til 25% af de almene boliger. Nogen af disse udgøres af pleje- og ældreboliger."

Ifølge konstitueringsaftalen 2018-2021 er der en ambition om, at 700 af de 1900 nye boliger, som der er lagt op til i kommuneplanen, skal være blandede almene boliger. I aftalen beskrives det, at boligerne skal spredes geografisk i kommunen og være målrettet forskellige målgrupper, bl.a. til ældre (som gerne vil flytte fra et stort hus og eks. til et seniorbofællesskab) samt til de helt unge og til unge familier. Der er også udtrykt ønske om boliger, hvor generationer kan bo side om side samt ønske om blandede leje- og ejerboliger, herunder almene boliger.²³

” Jeg tænker specielt, at der mangler ældrevenlige bolige til leje, som ikke koster fire bondegårde. Stort set alt, hvad der bliver bygget i dag, er enormt dyrt. Eller også skal man tænke det her bredt i forhold til at lave noget, som rammer flere forskellige aldersgrupper, som jeg synes ville være en fantastisk ting. Også at man ser på, hvad der er af ressourcer i sådan et ejendomsarrangement, så der ikke kun sidder 80-90-årige, men at der er noget vekselvirkning [mellem aldersgrupperne].”

 Sygeplejerske, Allerød Kommune



	Antal almene boliger	I pct. af boligmassen
Rudersdal	4.256	16,50%
Allerød	1.784	17,00%
Hørsholm	2.424	20,30%
Furesø	4.908	28,10%

Oversigt over almene boliger i Allerød Kommune og omkringliggende sammenlignelige kommuner.²⁴



Ældre- og plejeboliger

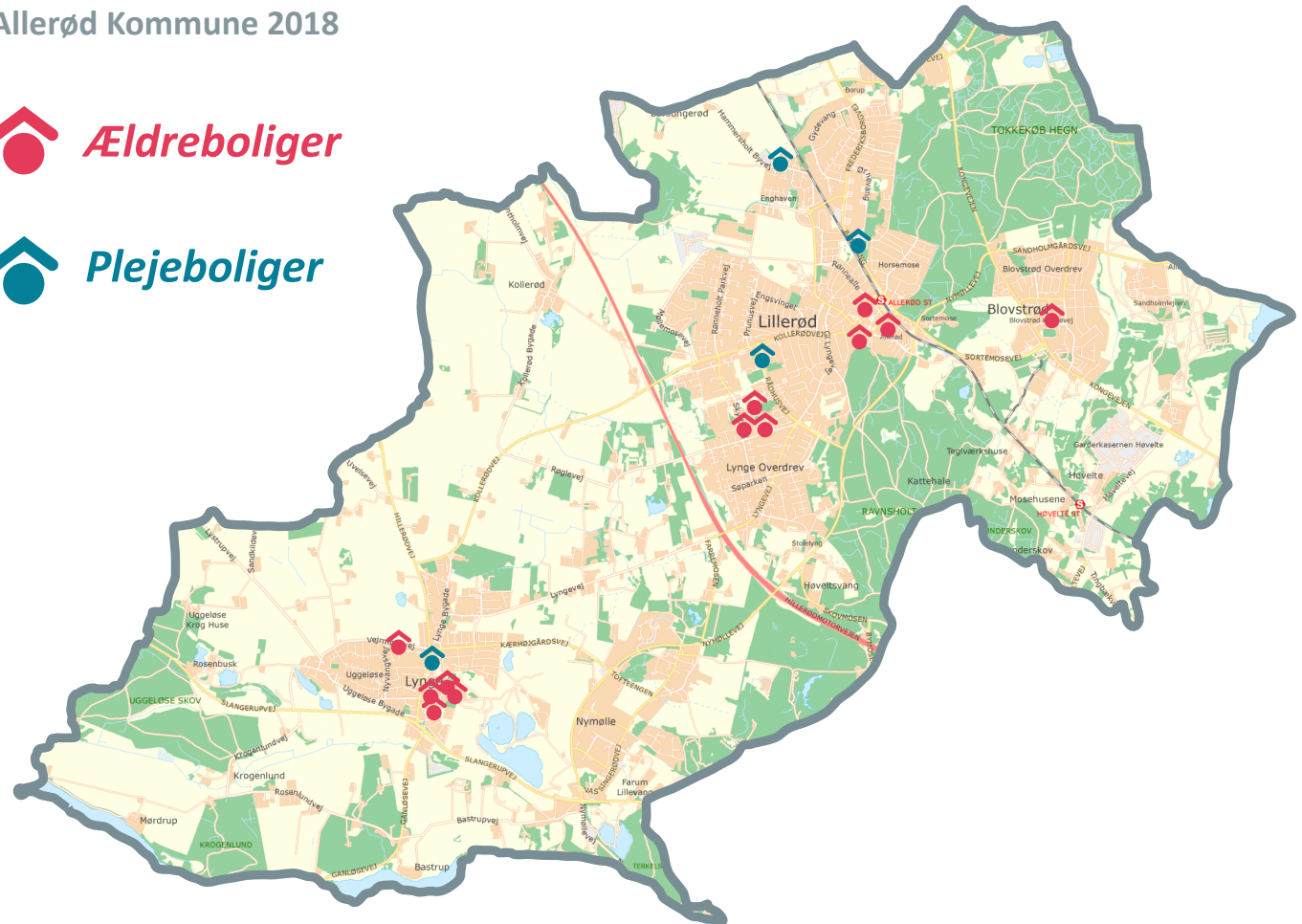
Ældreboliger er handicapvenlige boliger, som visiteres til ældre og handicappede med en varig og væsentlig nedsat funktionsevne, der medfører vanskeligheder med at komme rundt og fungere i deres nuværende bolig. Allerød Kommune har anvisningsret til 122 ældreboliger, heraf 34 boliger i Lyngø, 18 boliger i Blovstrød og 70 boliger i Lillerød. Kommunen ejer omkring halvdelen af disse.

Plejeboliger visiteres til personer med et stort behov for pleje kombineret med vanskeligheder ved at håndtere hverdagen og behov for tæt kontakt til plejepersonale døgnet rundt. I Allerød Kommune er plejeboliger almene ældreboliger med fast tilknyttet personale, hvor der hører servicearealer til den samlede bebyggelse. Kommunen råder over 170 plejeboliger, heraf 33 demensplejeboliger fordelt på fire plejecentre. Plejecentret i Lyngø er det eneste, der ejes af kommunen (32 alm. plejeboliger og 7 socialpsykiatriske), resten ejes af boligselskaber. I 2018 har Allerød Kommune en plejebolig pr. syv ældre over 80 år, som vurderes at være på linje med de omgivende kommuner.²⁵

Ældreboliger og plejeboliger, Allerød Kommune 2018

 Ældreboliger

 Plejeboliger



Kort over den geografiske beliggenhed af kommunens ældre- og plejeboliger.²⁶

Midlertidige pladser

En midlertidig plads tildeles borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, som har behov for et døgnophold i en begrænset periode. Allerød Kommune har 14 midlertidige pladser. Heraf er én plads målrettet borgere med demens beliggende i forbindelse med plejeboligerne på Grøn Gang. Allerød Kommune har yderligere tre midlertidige pladser på Lyngehus målrettet socialpsykiatriske borgere.

Forvaltningen præsenterer i foråret 2019 en analyse af behovet for midlertidige pladser i 2020. Analysen skal bl.a. beskrive eksisterende forhold og rammer omkring midlertidige pladser, anskueliggøre konsekvenser ved ventetid til en midlertidig plads, afdække omfang og tilbud i sammenlignelige kommuner og anbefale handlinger og scenarier omkring fremtidens midlertidige pladser. Analysen af behovet for midlertidige pladser vil sammen med nærværende analyse og Planstrategien indgå i den kommende strategi for ældreområdet.²⁷

Behovet for pleje- og ældreboliger

Kapaciteten for både ældre- og plejeboliger i Allerød er fuldt udnyttet. Af Allerøds Status og Prognose for Ældre- og Plejeboliger 2018 fremgår det, at efterspørgslen på plejeboliger har været nogenlunde stabil gennem de seneste år. De sidste år har der været et uændret antal ansøgninger til plejebolig, mens ventetiden på en plejebolig

er øget. Dette forklares med, at beboere i plejeboligerne lever længere i deres plejebolig som følge af, at middellevetiden generelt er øget – det samme gælder for borgere med væsentlige funktionsnedsættelser, der bor i plejebolig. Kriterierne for visitation til plejeboliger er uændret.

I starten af 2018 var der ti borgere på venteliste til en ældrebolig. I 2018 var der i alt 33 ansøgere til en ældrebolig, heraf var de 12 ansøgninger fra borgere i andre kommuner. Der er anvist ældreboliger til 14 borgere, og herunder er der ikke tildelt ældreboliger til borgere fra andre kommuner. I starten af 2019 var der ni borgere på venteliste til ældrebolig, hvoraf tre borgere har søgt ældrebolig i en anden kommune.²⁸ Allerød Kommune estimerer, at behovet for ældreboliger i 2028 vil være vokset til 242, dvs. 120 flere end i 2018.²⁹

I starten af 2018 var der 20 godkendte borgere på venteliste til en plejebolig. Der var i 2018 i alt 86 ansøgere til en plejebolig, heraf var de 19 ansøgninger fra borgere i andre kommuner. Der blev anvist en plejebolig til 62 borgere i 2018 (de resterende har enten trukket ansøgning tilbage eller er gået bort). I starten af 2019 er der 14 på venteliste til en plejebolig, hvoraf én borger søger en plejebolig i en anden kommune.³⁰ Allerød Kommune estimerer behovet for plejeboliger ud fra den nuværende dækningsgrad (0,15) for borgere 80+. Ifølge dette vil behovet for plejeboliger i 2028 være steget til 330, hvilket svarer til

en stigning på 94%. I dette tal er antallet af personer på venteliste ikke medregnet. Tallet er yderligere baseret på den samme tilgang af ansøgninger fra udenbys borgere, der har været uændret høj i mange år.

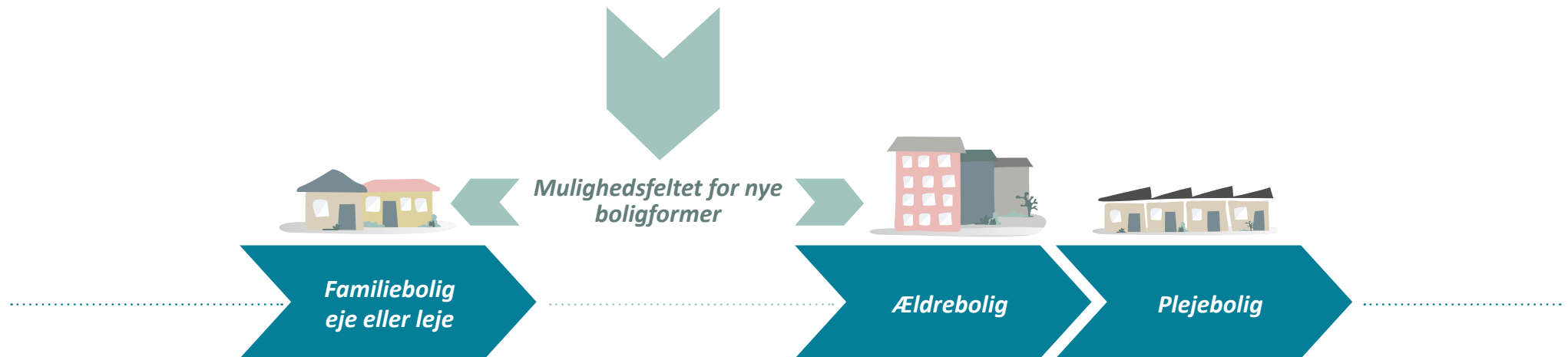
I maj 2020 åbnes et nyt plejecenter med 40 pladser til borgere med demens ved Skovvang Plejecenter.³¹ Samtidig nedlægges otte plejeboligpladser på Plejecenter Mimosen, og de omlægges bl.a. til midlertidige pladser til demente.³² Ligeledes planlægges det at lukke ni pladser på Plejecenter Egholms demensafsnit Grøn Gang og evt. omlægge dem til midlertidige pladser.³³

Med nedlæggelse af eksisterende pladser og kapaciteten på det kommende demensplejecenter er der således behov for etablering af yderligere 137 plejeboliger i de næste ti år. I den sammenhæng er der i Allerød Kommunes budgetforlig for 2019-2026 budgetteret med anlæggelse af yderligere et plejecenter fra 2022.

Delkonklusion

Den eksisterende boligsituation i Allerød for kommunens seniorer er kendetegnet ved, at der er et stort spring i boligformer, især fra familielivets vedligeholdelsestunge parcelhus med mange kvadratmeter og stor have til den visiterede ældrebolig. Yderligere vurderes mange parcelhuse ofte til at være seniorenede i en sådan grad, at en ældre borger ikke kan visiteres til en ældrebolig. Det er dog ikke ensbetydende med, at den nuværende bolig understøtter borgerens livskvalitet optimalt. I det spænd er et mulighedsfelt, hvor forskellige seniorenede boligformer med fordel kan undersøges nærmere med henblik på

at skabe en mere differentieret boligmasse. Det kan give seniorerne mulighed for at flytte til en mere seniorenede bolig for at øge livskvaliteten og give bedre præmisser for at leve længere i eget hjem og dermed udsætte behovet for en ældre- eller plejebolig.



Model over mulighedsfeltet for nye boligformer for seniorer.

Allerød – et godt sted at bo i alle aldre

Som vi bliver ældre, kan der opstå en ny livssituation og nye behov for den gode bolig. Det ændrer dog ikke på, at man i Allerød Kommune vil skabe et godt sted at bo i alle aldre. I kommunens vision 2031 "Tæt på hinanden, tæt på naturen", som er blevet udarbejdet i samskabelse med kommunens borgere, fremhæves tre kvaliteter, som gør Allerød særlig attraktiv at bo og leve i (se dem herunder). Denne vision bygger på nogle kvaliteter, som i sin tid har tiltrukket de kommende seniorer til kommunen, eller som de er vokset op med her. Det er også kvaliteter, som efterspørges af fremtidens seniorer i Allerød i forhold til at skabe rammerne for det gode seniorliv – både når det f.eks. gælder fællesskabsorienterede boformer, at bo med adgang til natur og grønne områder, eller at tænke i nye samarbejdsmodeller omkring et mere varieret boligudbud til seniorer. Visionen er et fælles pejlemærke, som skal tegne udviklingen for Allerød i fremtiden, og harmonerer godt med flere af de tendenser og den efterspørgsel, der er i forhold til fremtidens boligformer for seniorer. Samspejlet med visionen vil løbende blive uddybet i de kommende afsnit.



Borgernes forventninger til boligformer

I forbindelse med analysen er der, som tidligere skitseret, foretaget en kvalitativ undersøgelse med henblik på at afdække de kommende seniorers forventninger til deres boligforhold i alderdommen. Datamaterialet fra borgermødet og interviews med borgere og fagpersonale peger på en stor variation i forventninger og ønsker for de fremtidige boligformer for seniorer. Det er i sig selv værd at bide mærke i, da det peger på, at der er en række forskellige mulige indsatser, der skal sættes i spil, især taget i betragtning af, at denne målgruppe vokser. Det overordnede billede, der tegner sig, er som følgende:

- › Der er en generel interesse i fællesskabsorienterede boligformer som f.eks. seniorbofællesskaber.
- › Økonomien og den konkrete husleje fylder meget i overvejelserne blandt seniorer, der overvejer at flytte. Generelt peges der også på, at det eksisterende boligtilbud for seniorer (som ikke omfatter de kommunale pleje- og ældreboliger men i højere grad rækkehus og lejligheder) er for dyrt.
- › Der er stor efterspørgsel på etplans-rækkehuse mellem 65-130m² især 90-100 m² med en lille have.
- › Den geografiske placering har afgørende betydning for, hvor borgerne ønsker at flytte hen. Størst efterspørgsel er der efter boliger centralt i Lillerød, men også borgere fra Lyngby udtrykker et ønske om at kunne blive boende lokalt.

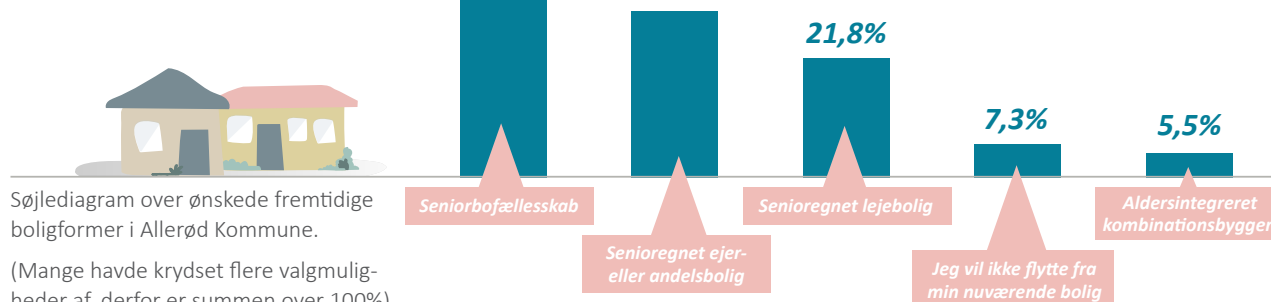
Disse ønsker og behov stemmer godt overens med dem, som findes blandt landets øvrige seniorer.³⁴

Ønske om fremtidig boligform

I spørgeskemaet til borgermødet blev de fremmødte bedt om at tage stilling til, hvilken boligform de bedst kunne forestille sig at flytte til, samt hvilke værdier (særlige egenskaber der dominerer boligen) der var vigtigst for dem, når det kom til en ny bolig. Knap 53% viste interesse for seniorbofællesskab i et mere eller mindre forpligtende fællesskab (læs mere om hvad et seniorbofællesskab er på side 34).

Den lokale interesse for fællesskabsorienterede boligformer som f.eks. seniorbofællesskaber udtrykkes også som en generel tendens på landsplan. Cirka hver tredje af de ældre i SFI's ældredatabase oplyser, at de ønsker at flytte inden for fem år og foretrækker en bolig i et seniorbofællesskab.³⁵

Fremtidig boligform



Søjlediagram over ønskede fremtidige boligformer i Allerød Kommune.

(Mange havde krydset flere valgmuligheder af, derfor er summen over 100%).

” Vi to er alene nu, så det skal ske snart det med at flytte. Vores hus er forfærdelig mange penge værd, men der er ikke nogen steder, vi kan flytte hen. Der er masser, der vil købe det – vi kan bare ikke flytte derfra. Det, vi gerne vil have, er et fællesskab, et seniorfællesskab af en art.”

/ Mand, 65 år, Blivstrød

Mulighed for at bo i en “passende” bolig

Alle borgere, der blev interviewet i forbindelse med analysen, udtrykte et ønske om en bolig, der passede til deres alder og livssituation. En stor del af de, der ikke allerede bor i etplanshus, udtrykker bekymring over at skulle fortsætte med at blive boende samme sted ind i alderdommen. Mange er derfor allerede ved at se sig om efter en senioregnet etplansbolig.

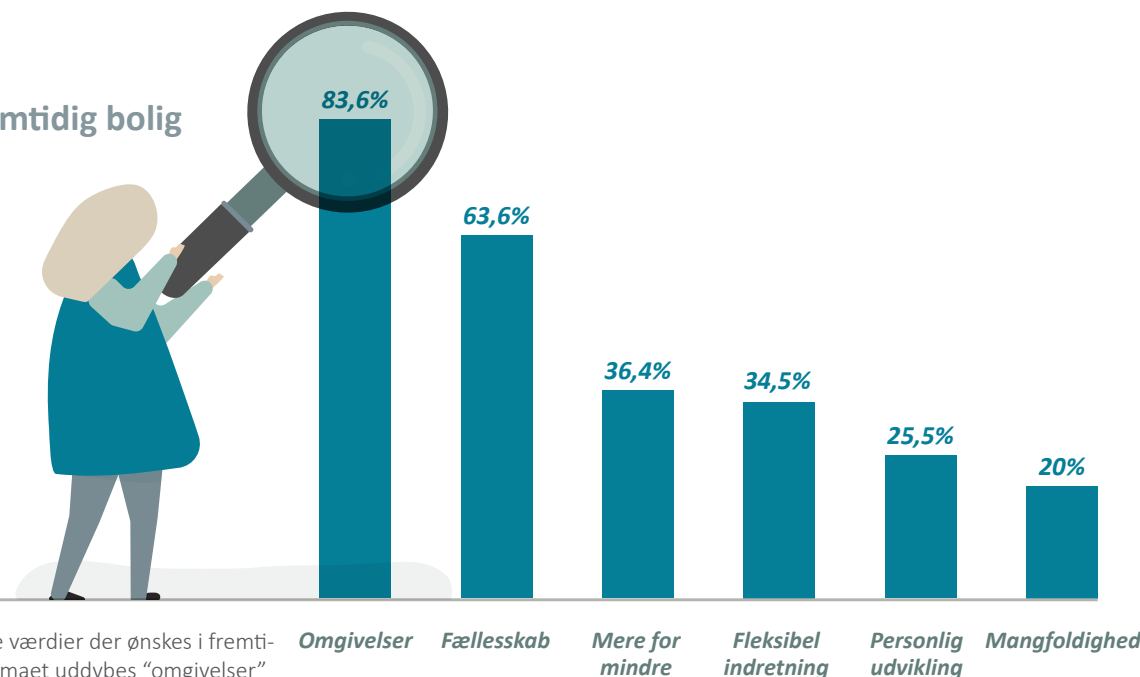
Udover ét plan nævnte stort set alle, at de ønsker en bolig, der er let at vedligeholde. Den skal derfor bl.a. være mindre end den nuværende. Spændet mellem de ønskede boligstørrelser er mellem 65-130 m², hvilket vidner om ønsker og behov for et varieret udbud af størrelser. Oftest nævnes dog en ønsket størrelse på omkring 90-100 m². De fleste adspurgte lægger vægt på ønsket om en lille have eller alternativt en terrasse eller altan.

Mange borgere udtrykker bekymring om ikke at kunne finde en passende ny bolig og flytte i tide, hvilket vil medføre, at de sidder fast i deres nuværende hus.

” Jeg ved, der er nogle rækkehuse et sted i byen, vi godt kunne tænke os at bo i. Der er desværre ikke særlig mange af dem, og de er meget sjældent til salg [...] Der er jo ikke nogen seniorbofællesskaber i Allerød, så det er ikke en løsning nu, men jeg synes, det kunne være spændende.”

/ Kvinde, 52 år, Lillerød

Værdier for fremtidig bolig



Søjlediagram over hvilke værdier der ønskes i fremtidige boliger. I spørgeskemaet uddybes “omgivelser” med “boligen er nær natur eller by med gode muligheder for at komme omkring uanset helbred”.

Særligt borgere, der bor i et område med mindre gode muligheder for offentlig transport, bekymrer sig om at blive afskåret fra fællesskaber. I samme omgang nævnes fællesskab i det nære som meget vigtigt. Nogle borgere udtrykker, at afstand til en bymidte til en vis grad vil kunne opvejes af, at deres behov blev opfyldt i det nære, f.eks. i form af et godt fungerende fællesskab med naboer eller i et seniorbofællesskab.

Til at betale

Mange af de adspurgte borgere nævner økonomi som en vigtig faktor for fremtidens boliger til seniorer. Det gælder både for dem, der ønsker at frigive værdi i boligen og for dem, der har svært ved at få råd til at flytte i en egnet bolig. Flere udtrykker et ønske om, at boliger til seniorer skal være til at betale og efterspørger muligheder for andels- og lejebolig eller boliger til en købpris på eksempelvis "max. 1,8 mio. kr.". Selv borgere, der ikke oplever udfordringer i deres økonomi, påpeger muligheden for et byggeri med blandede boligstørrelser og ejerforhold, så alle har mulighed for at bo der.

Til borgermødet på Allerød Rådhus i december 2018 blev de fremmødte spurgt om, hvad der var vigtigt for dem i deres næste bolig i et kommende seniorliv. På næste side er bruttolisten over, hvad de svarede.

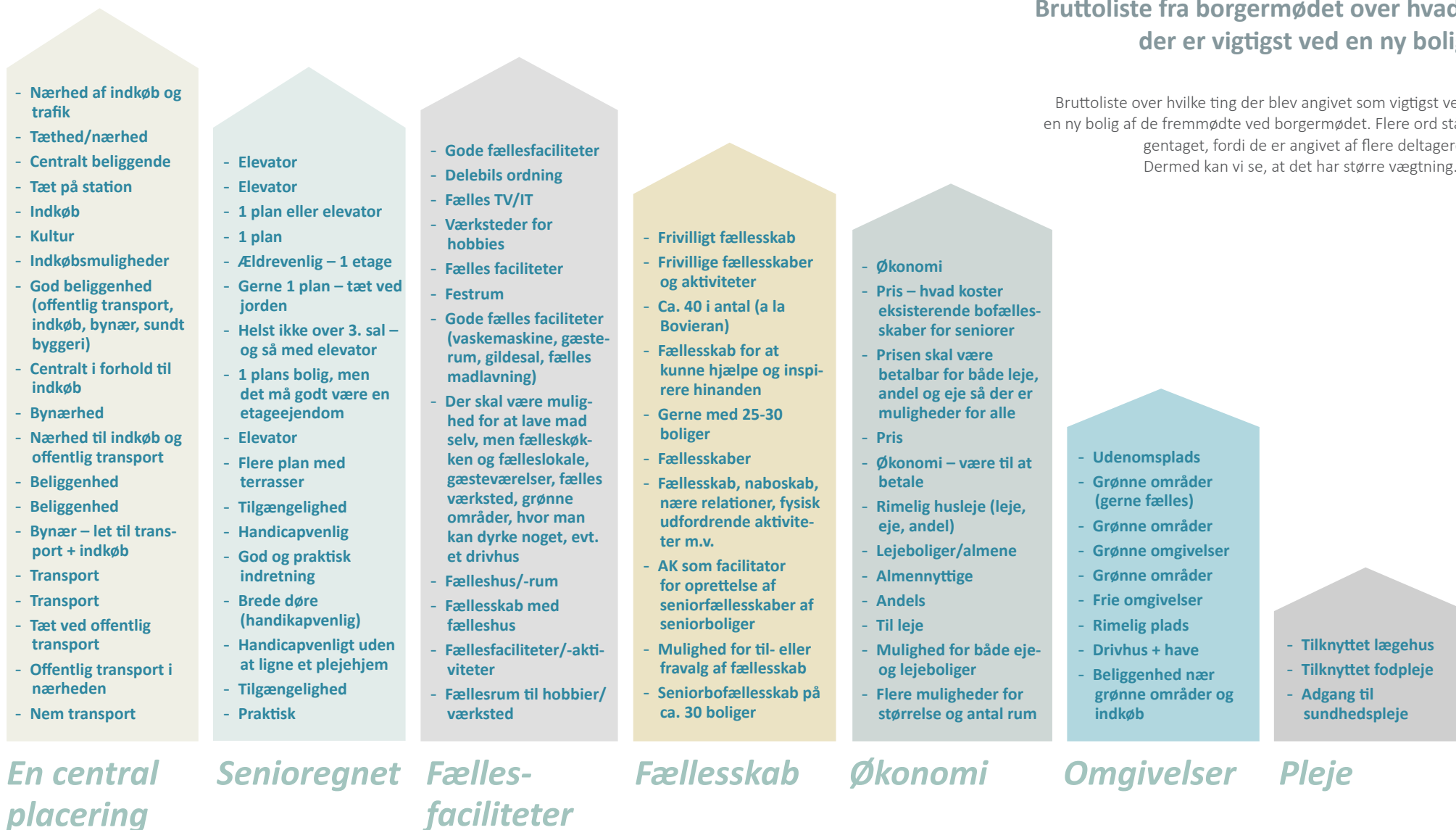
” De fuldstændig centralt placerede boliger i byen, som er handicapvenlige med elevatorer, store altaner og alt det, som bliver efterspurgt, er rigtig dyre. Så den gruppe ældre, som er mest sårbare, har ikke de muligheder. Hvis man skal tænke boliger til ældre, så skal man tænke lejeboliger, som ikke nødvendigvis er i en prisklasse, hvor man skal betale 15.000 kr. i måneden til leje, fordi det kan man ikke, når man er folkepensionist. Lejeboliger, som også er indrettet hensigtsmæssigt og handicapvenligt med [sociale] miljøer, ville være vanvittigt attraktivt.”

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune



Bruttoliste fra borgermødet over hvad, der er vigtigst ved en ny bolig

Bruttoliste over hvilke ting der blev angivet som vigtigst ved en ny bolig af de fremmødte ved borgermødet. Flere ord står gentaget, fordi de er angivet af flere deltagere. Dermed kan vi se, at det har større vægtning.³⁶



Mulig fremtidig placering

Ifølge Allerød Kommunes boligudbygningsplan vil der blive bygget 1.251 boliger i perioden 2019-2026. Boligerne fordeler sig på 1.090 rækkehuse, 115 etageboliger og 46 parcelhuse. Boligtætheden i Allerød Kommune er på nuværende tidspunkt ca. 9,5 boliger pr. ha., hvilket i baggrundsnotatet for planstrategien 2019 beskrives som "meget lav".³⁷ I notatet nævnes det yderligere, at der fremover må forventes en øget boligtæthed. På kortet side 30 ses de områder, hvor der er planlagt ny bebyggelse. Ingen af disse boliger er specificeret som ældreboliger eller senioregnede boliger. De planlagte rækkehuse er i overvejende grad to- og treetagers byggerier og derfor ikke ideelle som senioregnede boliger.³⁸

I Planstrategien fra 2015 fremgår en ambition om at bygge ældreregnede boliger, bofællesskaber og plejeboliger i tilknytning til hinanden:

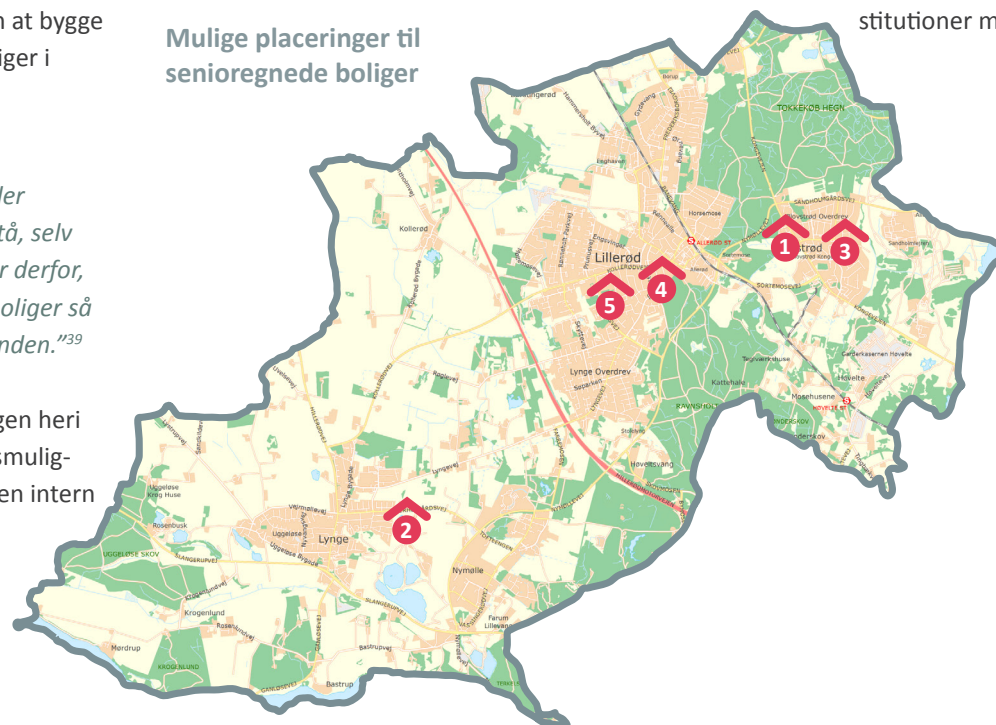
” Hvis botilbud til ældre placeres samlet, er der mulighed for, at disse fællesskaber kan bestå, selv når enkelte må flytte til plejebolig. Byrådet ønsker derfor, at ældreregnede boliger, bofællesskaber og plejeboliger så vidt muligt placeres i umiddelbar nærhed af hinanden.”³⁹

Fagpersonale i kommunen påpeger, at udfordringen heri består i, at der er meget begrænsede udbygningsmuligheder omkring de eksisterende plejecentre.⁴⁰ Til en intern

workshop omkring fremtidens boligformer for ældre blandt udvalgte fagrepræsentanter i Allerød Kommune peges der på følgende mulige placeringer til senioregnede boliger i forlængelse af kommuneplanen samt alternative udbygningsmuligheder:

- 1 Område fire i kommuneplanen: Lillerød Bymidte
- 2 Lynges Bytorv
- 3 Sortemosevej nord for Allerød Privatskole
- 4 Mellem Allerød Rådhus og Plejecenter Engholm
- 5 V/ tennisbanerne ved Rømosen

Mulige placeringer til senioregnede boliger



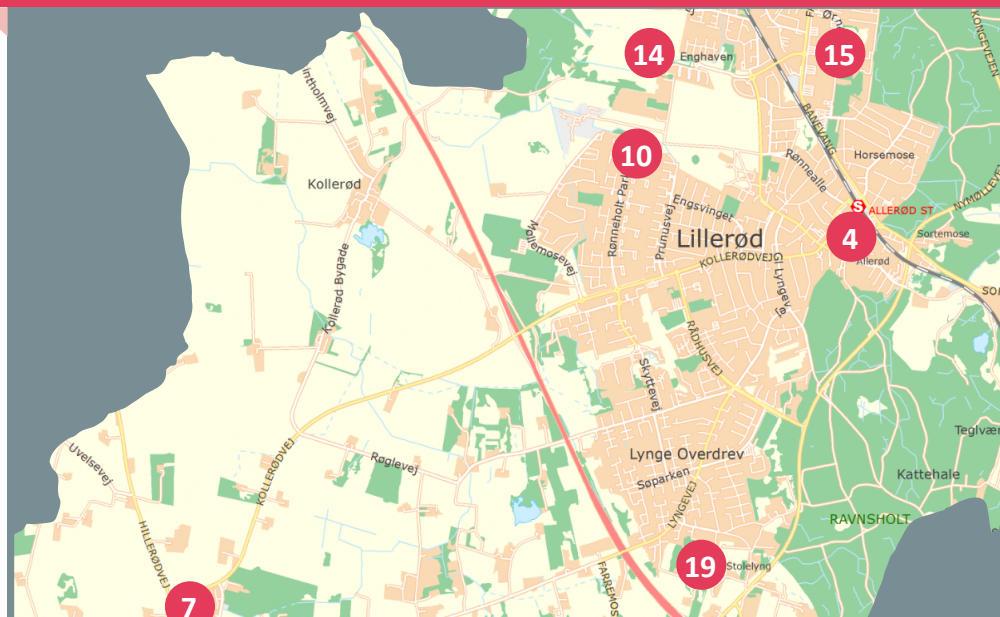
Som kriterier for mulig placering af fremtidige senioregnede boliger er forsøgt vægtet de ønsker, som har været udbredt blandt de adspurgte borgere i Allerød:

- › Placering tæt på centrum
- › Placering tæt på gode transportmuligheder
- › Placering tæt på aktivitets- og kulturcentre i de tre byer

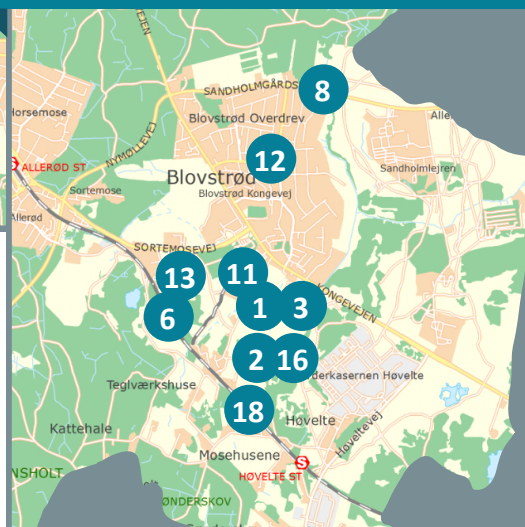
Kriterier som i øvrigt understøttes af Realdanias erfaringer med efterspurgte boligplaceringer for seniorer.⁴¹

En placering centralt i bymidten kan være en udfordring i Allerød, da der i dag ikke findes mange mulige byggegrunde, og grundpriserne er høje. Alternativt kan der undersøges placeringer i tilknytning til andre kulturelle eller aktivitetsbaserede centre såsom idrætsanlæg, daginstitutioner mm.

Lillerød & Lyngø



Blovstrød



Områder, hvor der er planlagt ny bebyggelse.
Planstrategi fra 2015.

De forskellige udpegede områder dækker over følgende typer bebyggelse:

- Nr. 1:** 79 rækkehuse, Frugtland, år 2018-2019*
- Nr. 2:** 46 parcelhuse, Grønningen, år 2018-2019*
- Nr. 3:** 72 rækkehuse, Drabæk Huse, år 2018-2019
- Nr. 4:** 115 etageboliger, Lillerød Bymidte, år 2019-2023
- Nr. 5:** 100 rækkehuse, Julemosegård, år 2020*
- Nr. 6:** 150 rækkehuse, Teglskoven, år 2020, 2021*
- Nr. 7:** 40 rækkehuse, Baunevænget, år 2020-2021*
- Nr. 8:** 4 rækkehuse, Parkvej, år 2020*
- Nr. 9:** 15 rækkehuse, Langkæret, år 2021
- Nr. 10:** 10 rækkehuse, Rønneholt Parkvej, år 2021
- Nr. 11:** 20 rækkehuse, Bag Blovstrød Kro, år 2021*
- Nr. 12:** 15 rækkehuse, Græsmarken, år 2022
- Nr. 13:** 130 rækkehuse, Teglværkskvarteret, 2023-2026
- Nr. 14:** 50 rækkehuse, Enghaven, år 2023-2024
- Nr. 15:** 20 rækkehuse, Ørnevang, år 2023-2024
- Nr. 16:** 50 rækkehuse, den nye del af Blovstrød, år 2024-2025
- Nr. 17:** 15 rækkehuse, Gladgården, år 2025
- Nr. 18:** 65 rækkehuse, Sandersvej, år 2025-2026
- Nr. 19:** 70 rækkehuse, Bjergvej, år 2025-2026

* Lokalplanlagt

En anden tilgang til placeringen af seniorenede boliger er at indtænke tilgængeligheden generelt i det planlagte byggeri. Eftersom seniorerne udgør en stadigt stigende andel af befolkningen med forskelligartede ønsker til bolig, kan en strategi også være ikke at segmentere byggeriet til en bestemt aldersgruppe, men i stedet indtænke denne aldersgruppes muligheder i den generelle planlægning.

En sådan strategi fordrer ikke, at der lokaliseres nogle specifikke områder til seniorenede boliger, men i stedet at alle boliger, der planlægges, i udgangspunkt opføres så borgere i alle aldre kan bo der og dermed også er seniorenede boliger. Et eksempel på en sådan tilgang ses bl.a. i Norge, hvor man har udviklet en strategi for "universelt design", som skal skabe bedre tilgængelighed for borgere i alle aldre og med forskellige funktionsevner (se mere herom i inspirationskataloget side 86).

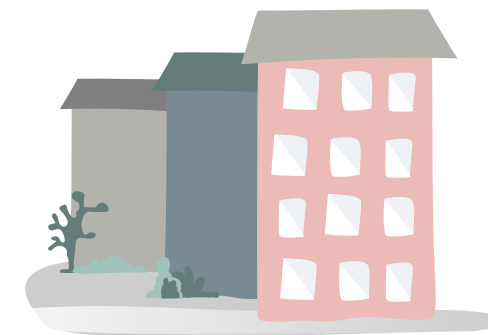
En sådan strategi kan også understøttes ved hjælp af specifikke boligstandarder, der tager højde for seniorer som målgruppe (se inspirationskataloget side 113, 114, 118 og 120 for eksempler på boligstandarder).

Opsummerende pointer

- › Over de næste ti år kommer der formodentligt **25% flere borgere på 60+ og 86% flere på 80+ i Allerød**. En længere fremskrivning anslår at **borgere på 60+ kommer til at udgøre en tredjedel af Allerøds befolkning i 2045**.
- › **Seniorerne i Allerød har generelt en positiv sundhedsprofil**. Dog er der stadig mulighed for forbedring med hensyn til eksempelvis at sænke ensomheden og at øge andelen af fysisk aktive.
- › **Antallet af borgere på 65+, der modtager hjælp i hjemmet, er de seneste år faldet med 25%**, hvilket tilskrives en øget rehabiliteringsindsats.
- › Ifølge Allerød Kommunes estimat vil der være **behov for etablering af yderligere 137 plejeboliger** de næste ti år. I Allerød Kommunes budgetforlig for 2019-2026 budgetteret med anlæggelse af yderligere et plejecenter fra 2022. Allerøds egen beregning inddrager ikke sund aldring som parameter.
- › Sammenlignet med de omkringliggende kommuner, som Allerød plejer at sammenligne sig med mht. boligsammensætning, ligger **Allerød i den lave ende i forhold til andel af almene boliger**.
- › De adspurgte **borgere i Allerøde Kommune udtrykker et behov for flere seniorenede boliger**, dvs. en bolig uden trapper med lav grad af vedligeholdelse mellem 65-130 m².
- › De adspurgte borgere efterspørger især **seniorenede boliger, der er centralt placerede ift. indkøb, kulturliv, offentlig transport og grønne områder, samt**

eje- eller andelsboliger, der er i en billigere prisklasse end det eksisterende udbud.

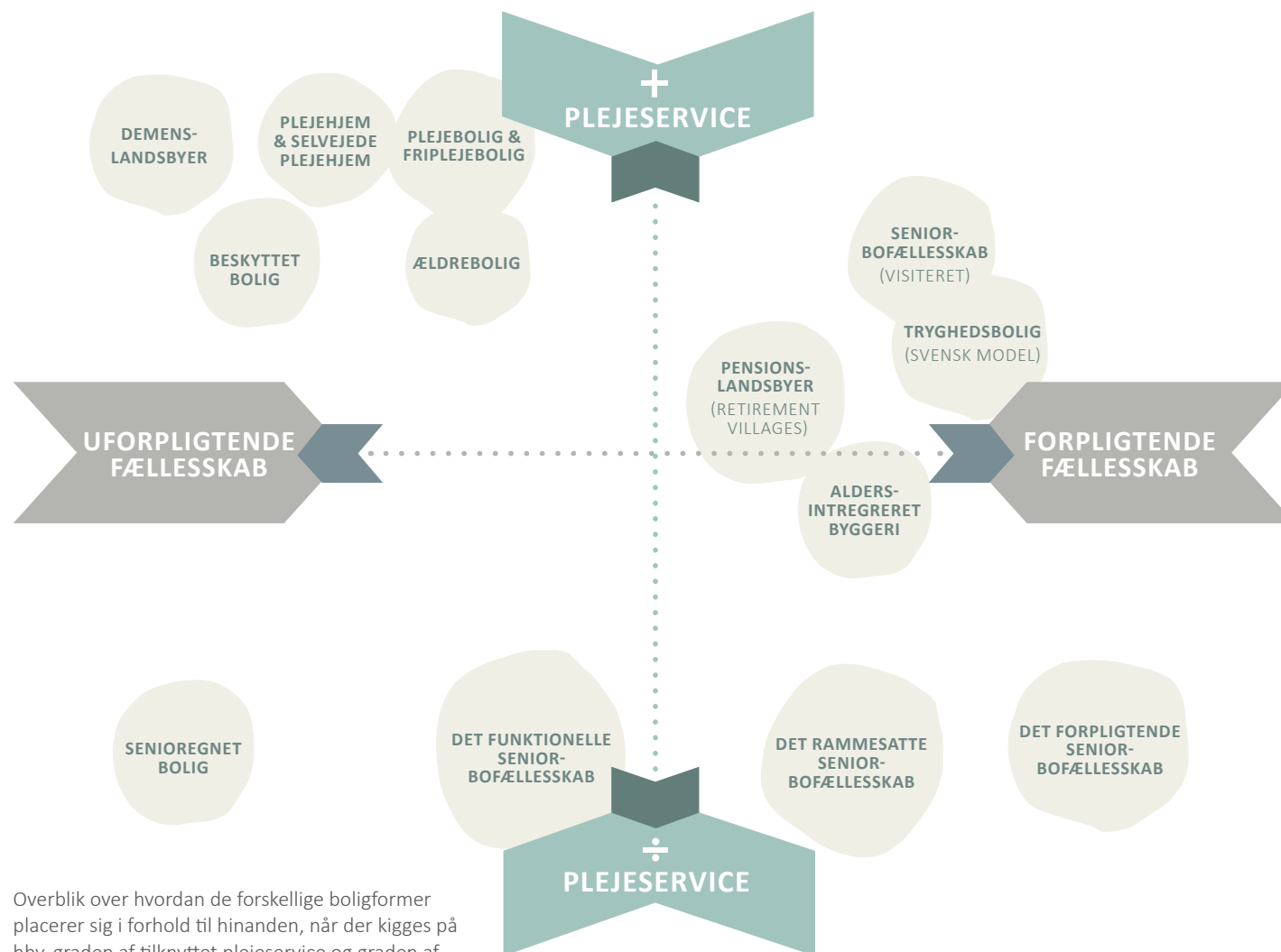
- › Der er en **generel øget interesse blandt borgerne for fællesskabsorienterede boligformer** som f.eks. seniorbofællesskaber.
- › Der er **generelt et manglende udbud af boliger i Allerød Kommune, som appellerer til borgere i den tredje alder**. F.eks. har der de seneste år stort set ingen vækst været i andelen af boliger på 100-124 m², som har stor efterspørgsel fra seniorer.
- › Yderligere er der på nuværende tidspunkt **ikke indtænkt seniorenede boliger i den planlagte nye bebyggelse**. Eksempelvis planlægges der i overvejende grad to- og treetagers byggerier, hvilket ikke betragtes som ideelt for seniorenede boliger.



Fremtidens hjem

Når man kigger på fremtidens boligformer for ældre, så kigger man på et bredt udvalg af forskellige løsninger. Dette mulighedsfelt henvender sig ikke alene til borgere med behov for pleje og omsorg, men også seniorer i mange andre faser af livet. Dette mulighedsfelt er også beskrevet som et udtalt behov blandt borgerne i Allerød Kommune.

På side 32-37 er der en oversigtsliste over de boligformer, som i dag og i fremtiden kan dække de behov, der kendetegner seniorerne. I inspirationskataloget side 88-101 er der konkrete eksempler på nogle af boligtyperne.



Overblik over hvordan de forskellige boligformer placerer sig i forhold til hinanden, når der kigges på hhv. graden af tilknyttet plejeservice og graden af forpligtende fællesskab.

Senioregnet bolig

En senioregnet bolig er i denne sammenhæng en bred betegnelse for en ejer-, andels- og lejebolig, der ikke kræver visitation, men som imødekommer de behov og kvaliteter de moderne seniorer ønsker. Dvs. eks. boliger uden trapper med lav vedligeholdelse, tæt ved et aktivitetscenter, tæt ved transportmuligheder og en mellemstørrelse på ca. 65-130 m². De lever gerne op til standarder for senior- eller handicapvenlighed.

Aldersintegreret byggeri

Der er en bevægelse mod at tænke forskellige aldersgrupper og funktioner sammen i samme byggeri, således at man sammentænker f.eks. daginstitutioner, familieboliger, plejeboliger, senioregnede boliger og ungdomsboliger i samme kompleks. Graden af, hvor meget de forskellige grupper involveres i hinanden, varieres fra sammensatte kvarterer til bygninger, der rummer alle førnævnte. Idéen bag er både at undgå eksempelvis "alderdomsghettoer", men også at de forskellige grupper kan være en gevinst for hinanden. Børn og unge skaber mere liv og aktivitet i området, og ældre har måske tid til at give en anden slags opmærksomhed end forældrene.



Seniorbofællesskab

Seniorbofællesskaber har gennem de seneste år udviklet sig til en meget bred betegnelse med forskellige grader af fællesskab fra sted til sted. Det er således nærmere en samlet betegnelse for klynger af seniorboliger, som kan spænde fra en meget forpligtende kollektivlignende boligform med fællesspisning hver dag til mere funktionelle og driftsorienterede fællesskaber, der deles om eks. en vicevært eller et fælleslokale. Mange står i kø til de eksisterende boliger, og flere er under opførelse. Samlet set defineres de ved at være senioregnede boliger, typisk fra 55+. De kan både være ejer-, andels- og lejeboliger og kræver som regel ikke visitering.

I analysen opdeles seniorbofællesskaber i tre typer for at tydeliggøre forskellen på graden af fællesskab:

Type 1 - Det funktionelle bofællesskab

- › Fællesskabet er primært for at opnå en funktionelt lettere hverdag for beboerne
- › Beboere deltager kun efter lyst og formåen
- › Interesseklubber på initiativ af beboerne
- › Typisk en årlig generalforsamling, hvor der forhandles om regler og vedtægter
- › Fælles ansvar for vedligeholdelse

Type 2 - Det rammesatte bofællesskab

- › En administration el. lign. sætter rammerne for fællesskabet og administrerer og sørger for generel trivsel
- › Beboere kan selv skabe aktiviteter
- › Aktiviteter som tilbud – ikke tvang
- › Ofte flere fællesrum – fælleshus, læsestue, værksteder osv.

Type 3 - Det forpligtende bofællesskab

- › Ofte mål om diversitet i beboergruppen (f.eks. på alder, køn osv.)
- › Beboere udvælger nye beboere (ofte gennem samtaler, spørgeskemaer eller ved at den nye beboer deltager i aktiviteter i bofællesskabet forinden optagelse)
- › Intern bestyrelse - beboere sørger for drift, vedligeholdelse, aktiviteter og trivsel
- › Ofte månedlige fællesmøder
- › Mange aktiviteter på beboernes initiativ, ofte med krav om deltagelse

Pensionslandsbyer

Konceptet findes i bl.a. USA, Storbritannien og Sverige under forskellige navne, men er bl.a. kendt som det kommercielle foretagende "retirement villages". For at flytte ind skal man typisk være 55+ og pensioneret. Et gennemgribende tema er personlig udvikling og livsstil, og selvom retirement villages alle er forskellige, har de alle faciliteter tilknyttet. Det kan eksempelvis være restauranter, barer, biblioteker, swimmingpool, fitnesscenter og forskellige muligheder for sociale aktiviteter. Der kan også være personale med sundhedsfaglig baggrund selvom pleje ofte ikke er en decideret service, der udbydes.

Tryghedsbolig

Tryghedsboende eller tryghedsboliger er en svensk boligform for "mellemalderen" mellem almindelig bolig og plejebolig. De er kendetegnet ved at have høj tilgængelighed, at der er en form for fællesareal med en tilknyttet "tryghedsvært", som har til opgave at facilitere det sociale liv (ikke pleje), og ofte er der mulighed for fællesspisning. Kommunen er typisk med i udformning af tryghedsboende og kan have anvisningsret.

Ældrebolig

En ældrebolig er en selvstændig lejebolig i nærheden af andre ældreboliger, hvor borgeren betaler indskud og husleje, el og varme. Der kan søges om boligindskudslån og boligstøtte til huslejen. Boligen er indrettet særligt til ældre og handicappede, f.eks. med elevator og plads til kørestol. Borgere kan søge om en ældrebolig, hvis de har nedsat fysisk funktionsevne, og der ikke er mulighed for at indrette den nuværende bolig hensigtsmæssigt. Kommunen skal anvise boligen til den borger, der har størst behov for boligen uanset borgerens placering på ventelisten.⁴²

Plejebolig

En plejebolig er en selvstændig ældrebolig med serviceareal og tilknyttet personale døgnet rundt. Der er også mulighed for at være en del af et fællesskab og deltage i daglige aktiviteter f.eks. omkring måltiderne. Nogle plejeboliger er målrettet personer med demens. Borgere kan søge om en plejebolig, hvis de har et omfattende behov for hjælp eller tryghed og pleje. Kommunen visiterer borgeren og kan tilbyde en plads på ventelisten. Herefter må der højst gå to måneder, før borgeren bliver tilbudt en plejebolig ifølge plejeboligarantien. Man skal betale indskud og husleje i en plejebolig, samt el og varme, men der kan søges om boligindskudslån og boligstøtte til huslejen.⁴³

Plejhjem

Plejhjem opført før 1988 er ved at udfases, fordi de er utidssvarende. I dag bygger man i stedet plejeboliger, som er boliger på et plejecenter, hvor der er ansat personale til at hjælpe dig hele døgnet. I folkemunde bruger man ofte betegnelsen "plejhjem" til både de gamle plejhjem og de nye plejeboliger.⁴⁴

Selvejende plejhjem

Selvejende plejhjem er privatejede, men en meget stor andel af deres drift er offentligt finansieret, og de er i høj grad offentligt reguleret gennem driftsoverenskomster med kommunerne. Samtidig er de non-profit institutioner, hvormed menes, at der ikke kan trækkes et overskud ud af driften.

Friplejhjem

Friplejhjem er privatejede plejhjem, der har en privat finansiering udover det offentlige tilskud. De er ikke direkte offentligt reguleret gennem en driftsoverenskomst, som tilfældet er for de selvejende institutioner. Det giver friplejehjemmet et større råderum for selv at tilrettelægge og prioritere, hvem de tilbyder en plejebolig til. Samtidig giver lovgivningen dem mulighed for at trække et overskud ud af driften, og de kan derved operere på for-profit vilkår.⁴⁵

Kommunen har ikke visitationsret til eller indflydelse på, hvem der flytter ind på et friplejhjem, men har fortsat forpligtelser til at sikre sundhedsydelser til borgerne, (f.eks. sygepleje og træningsydelser). Desuden har kommunen ansvar for at uddanne sundhedspersonale, men samarbejdet om elever/uddannelse på friplejhjem skal kontraktstyres og kan ikke blot reguleres efter det kommunale behov.



Friplejebolig

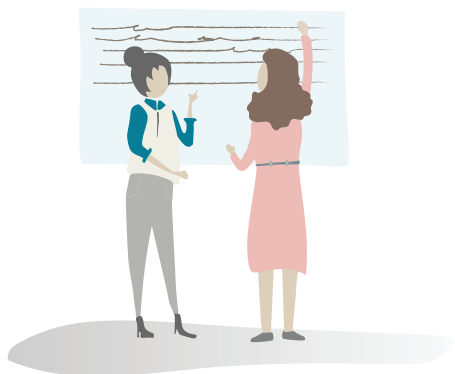
Friplejeboliger er private plejeboliger til voksne med handicap eller ældre borgere. Borgere, der er visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, kan under visse betingelser frit vælge en friplejebolig. For at kunne etablere og drive en friplejebolig skal leverandøren certificeres af Socialstyrelsen.⁴⁶

Beskyttet bolig

Beskyttede boliger er forbeholdt borgere med betydeligt fysisk handicap, som kan fungere i en selvstændig bolig med tilsyn, hjælp og støtte fra bebyggelsens plejegruppe. Det er et krav, at beboerne kan klare sig selv med den ydede hjemmehjælp. Kan borgeren ikke klare sig selv, kan han eller hun i stedet søge om indflytning i en plejebolig.

Demenslandsbyer

Demenslandsbyer eller demensplejecentre er bl.a inspireret af tiltag i Holland og England. Her kan demensramte borgere bo i grupperede boliger med tilknyttede rekreative, grønne områder, aktivitetscentre og med mulighed for at kunne komme ud i lukkede eller delvist lukkede udearealer. I Holland er området indhegnet, beboerne er umyndiggjorte efter Hollandsk lov, og en læge har ansvaret. Det kan man ikke i Danmark ifølge dansk lov, så her er der udgangsmulighed for beboerne.





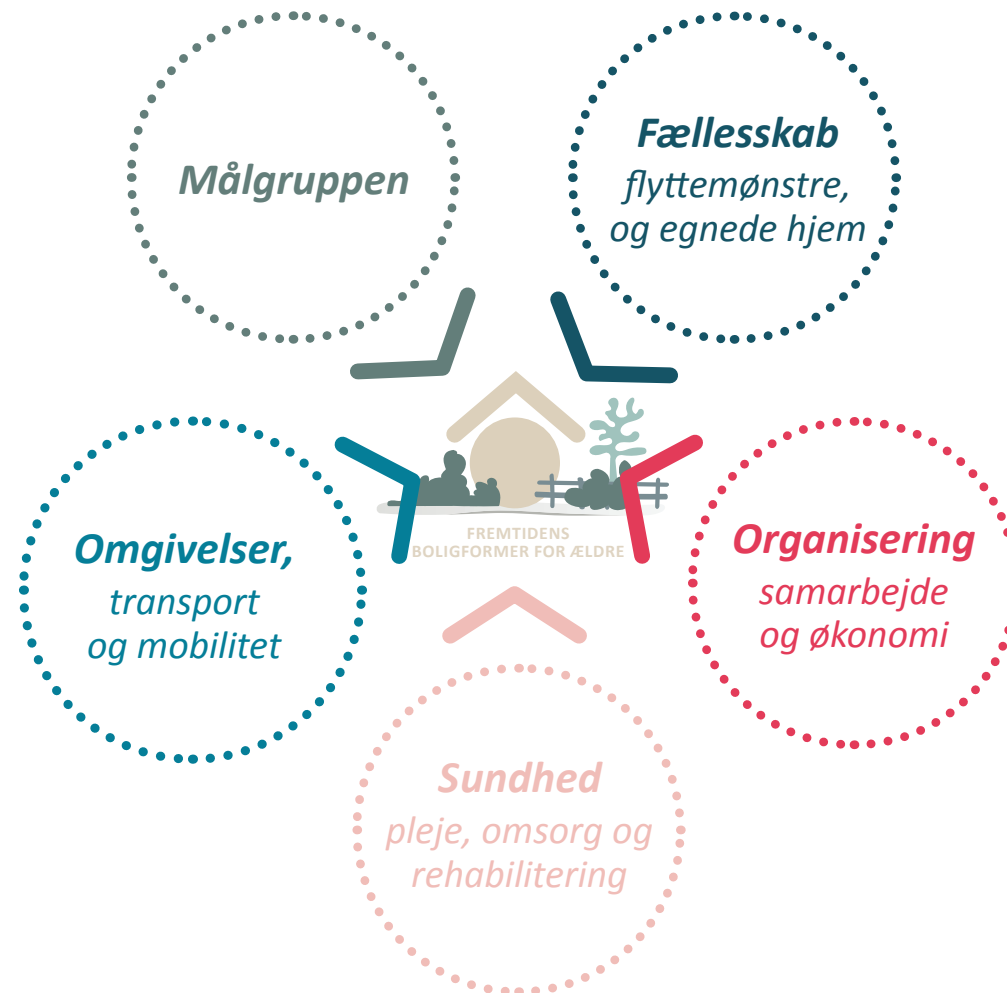
2.

**TENDENSER OG
ET BLIK PÅ FREMTIDEN
- FEM HOVEDTEMAER**



Fem hovedtemaer

En række faktorer har indflydelse på, hvad der er “den gode bolig” i vores alderdom. Det kan f.eks. afhænge af vores sundhed og helbred; organiseringen bag boligen; teknologiske hjælpemidler i og omkring boligen; eller vores fysiske omgivelser og dermed mulighederne for at “holde sig i gang” og komme omkring. Ikke mindst har det betydning, hvad vi hver især har af præferencer for den gode bolig. Drømmer vi om en have eller mindre vedligehold, eje eller leje, nære fællesskaber eller mulighed for at være sig selv? Alt dette har indflydelse på, hvad der udgør den gode bolig til ældre og seniorer. Denne del af analysen ser derfor på fremtidens bolig fra fem forskellige vinkler i form af fem hovedtemaer:



Overblik over de fem hovedtemaer.

Hvert hovedtema belyser nye tendenser og aktuel forskning i forhold til temaet og dets indvirkning på fremtidens boligformer for seniorer. Desuden afsluttes hvert hovedtema med delafsnittene:

Situationen i Allerød:

Her bliver hovedtemaet sat i relation til den specifikke situation i Allerød Kommune.

Handlemuligheder:

Her beskrives en række handlemuligheder, der understøtter temaet. De skal ses som et mulighedsfelt af forskellige indsatser, som alle forholder sig til den specifikke situation i Allerød og samtidig er inspireret af, hvordan man andre steder har arbejdet med at understøtte gode boligforhold og levevilkår for seniorer. Handlemulighederne er et oplæg til den videre politiske behandling af emnet og et

udgangspunkt for sammensætning af en fremtidig strategi for udviklingen af boligformer for seniorer og ældre i Allerød Kommune.

Case-eksempler:

Her kobles handlemulighederne med henvisninger til konkrete løsningsmodeller fra andre kommuner og andre lande. Det sker gennem en opstilling af eksempler på relevante cases, som findes i en uddybet version i Inspirationskataloget i del tre.

Aktørtyper

At sikre et godt boligudbud for ældre og seniorer i fremtiden kræver, som tidligere nævnt, et samarbejde på tværs af en række aktører. Under hver handlemulighed er synliggjort, hvilke aktører, der er de primære drivkræfter i udførelsen af handlingen.



Kommunen

Kommunen kan i alle handlemuligheder spille en aktiv rolle i forhold til at igangsætte handlingerne, men kommunens rolle varierer fra at være understøttende til at være den primære drivkraft.



Private aktører

De private aktører dækker over både private virksomheder som f.eks. developere, boligselskaber eller investeringsvirksomheder samt selvstændige aktører som f.eks. almene boligforeninger og filantropiske virksomheder.



Civile aktører

De civile aktører dækker over foreninger og interesseorganisationer såvel som frivillige grupper og borgerdrevne initiativer.

Målgruppen

Anden halvdel af livet

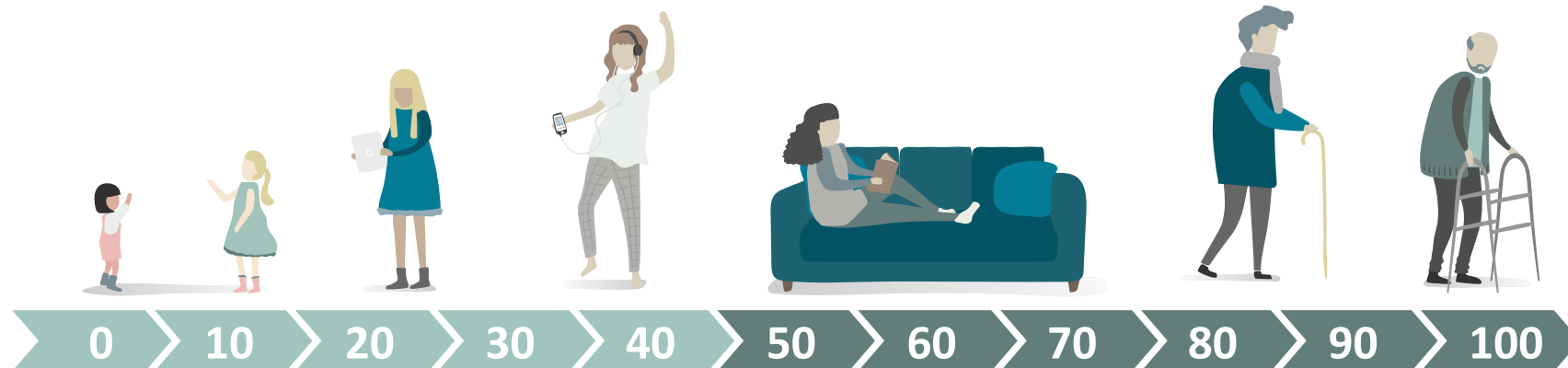
I takt med at vi lever længere, bliver den periode i livet, der tidligere er blevet kaldt alderdommen, også længere. Gennemsnitslevealderen i Danmark er i dag 79,0 år for mænd og 82,9 år for kvinder⁴⁷. Den såkaldte 68'er generation lever i snit 21 år længere end deres forældres generation⁴⁸, og 50% af den generation, der fødes i dag, vil blive 100 år gamle.⁴⁹ Seniorlivet omfatter således efterhånden en bred aldersgruppe. Nogle gange defineres seniorer, allerede fra de er 50+ og resten af livet. I Sverige bruges af og til betegnelsen "anden halvdel af

livet" om aldersgruppen 50+. Det understreger, at fremtidens seniorliv ikke bare er en kort periode i livet men en halv livstid med en lang række forandringer i behov og muligheder.

Seniorlivets livsfaser

Siden midt 1960'erne er betegnelsen "den tredje alder" blevet anvendt for den fase i livet, hvor flere begynder at bevæge sig væk fra arbejdsmarkedet og bliver pensionister. Den tredje alder bruges typisk om seniorer, inden de begynder at have behov for pleje, men stadig er i

stand til at klare sig selv. I kølvandet af at vi lever længere, er der opstået en betegnelse for den efterfølgende livsfase "den fjerde alder". Denne fase indtræder typisk, når kroppen begynder at blive mere nedslidt, og man bliver mere plejekrævende.⁵⁰



Anden halvdel af livet er typisk fra de 50 år og resten af livet.

Anden halvdel af livet

De frie seniorer

Ikke nok med at vi lever længere og gennemgår flere livsfaser i vores alderdom, så kan der også spores en forskydning i vores livsfaser. Fremtidsforsker Jesper Bo Jensen skitserer tendensen i nedenfor stående model.

Som modellen illustrerer, er der ved at ske et skred i, hvornår vi opfattes som seniorer og ældre: Vi får børn senere, og derfor er vi også ældre, når børnene flytter hjemmefra, og samtidig stiger pensionsalderen.

Dermed indtræder vores livsfase som seniorer senere. Samtidig taler Jesper Bo Jensen om en livsfase, som flyder mere og mere i fremtiden, og som han betegner som "De frie 2" – en pendant til livsfasen "De frie 1", der opleves i vores ungdomsår, inden vi får børn.

Livsfasen "De frie 2" er karakteriseret ved, at der er en anden form for frihed: Børnene er flyttet hjemmefra, økonomien er god, helbredet er godt, og tiden bliver frigivet på en anden måde, når man på pension. Dermed er der en større frihed og uafhængighed af faste forpligtelser

med mulighed for at rejse og gøre, hvad man vil. Livsfasen med alderdommen, hvor vi typisk begynder at opleve helbredsmæssige problemer og en anden grad af begrænsninger i vores livsudfoldelse, indtræder også senere i fremtiden.

Faser i livet - før, nu og i fremtiden

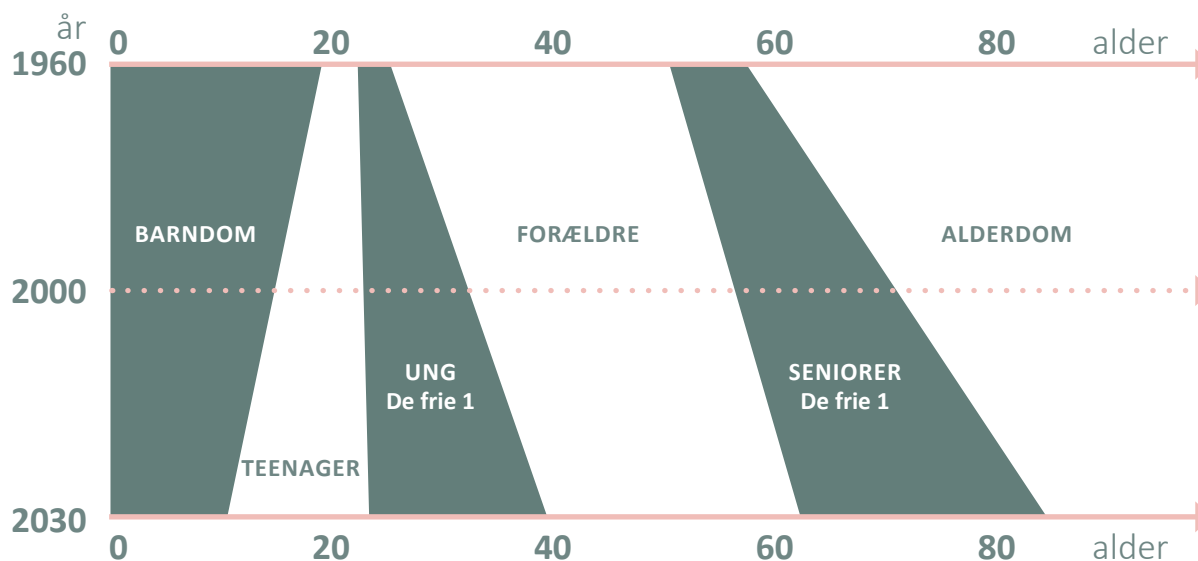
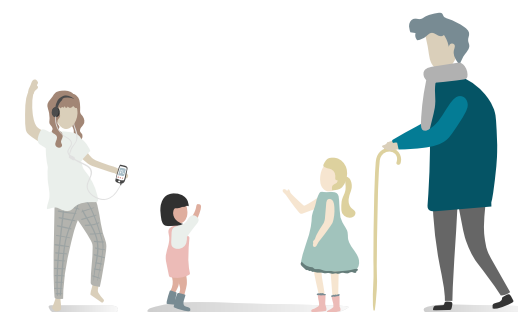


Diagram der viser oversigt over faser i livet.⁵¹



KARAKTERISTIK AF SENIORLIVETS ALDERSGRUPPER

Et seniorliv kan udfolde sig meget forskelligt, men ses der på nogle generelle karakteristika ved de forskellige aldersgrupper fra 50+ og til vi dør, giver det alligevel et billede af den udvikling og forandring, som flere af os går igennem.

50-59 år:

- › Blandt befolkningsgruppen fra 50-59 år er knap 80 % i beskæftigelse⁵²
- › Langt de fleste er meget tilfredse med deres nuværende boligsituation⁵³
- › Over halvdelen er både meget tilfredse med deres sociale relationer og økonomiske situation⁵⁴
- › Størstedelen af gruppen synes at det er "Let" og "Nogenlunde let" at få pengene til at slå til⁵⁵
- › Over halvdelen dyrker sport mindst en gang om ugen⁵⁶
- › 66% har ikke hjemmeboende børn⁵⁷
- › 64% er i et parforhold⁵⁸
- › En gennemsnitlig indkomst for seniorer i Allerød Kommune i denne aldersgruppe er på 577.652 kr./året⁵⁹

60-69 år:

- › I befolkningsgruppen fra 60-69 år er lige over halvdelen i beskæftigelse,⁶⁰ og der ses en tendens til at flere frivilligt bliver på

arbejdsmarkedet, efter de har passeret pensjonsalderen på 65 år⁶¹

- › 85% er meget tilfredse med deres nuværende boligsituation⁶²
- › Omkring 70% er meget tilfredse med deres sociale relationer og omkring 60% med deres økonomiske situation⁶³
- › Størstedelen af gruppen synes at det er "Let" og "Nogenlunde let" at få pengene til at slå til⁶⁴
- › 26% af gruppen bor alene⁶⁵
- › Kun 5% har hjemmeboende børn⁶⁶
- › Flere i denne aldersgruppe får en ny familierolle som bedsteforældre
- › Interessen for aftenskoleundervisning topper blandt de 60-69-årige⁶⁷
- › En gennemsnitlig indkomst for seniorer i Allerød Kommune på mellem 60 og 64 år er på 498.143 kr./året, og for borgere mellem 65 og 69 år er den 385.652 kr./året⁶⁸

70-79 år:

- › Der findes ingen statistik på beskæftigelsen blandt befolkningsgruppen fra 70-79 år, men fra de 60-70-årige falder beskæftigelsesfrekvensen fra ca 85% til ca. 14%⁶⁹
- › 86% er meget tilfredse med deres nuværende boligsituation⁷⁰
- › 70% er meget tilfredse med deres sociale relationer og 65% med deres økonomiske situation⁷¹
- › Størstedelen af gruppen synes at det er "Let" og "Nogenlunde let" at få pengene til at slå til⁷²
- › En tredjedel (34%) af gruppen er enlige⁷³
- › Over halvdelen er engageret i frivilligt arbejde,

næsten alle er medlemmer af folkekirken og læser avis hver dag⁷⁴

- › Knap halvdelen af dem som er 70+ føler, at de pga. deres helbred er begrænset i deres daglige aktiviteter⁷⁵
- › Seniorer i Allerød Kommune mellem 70 og 74 år har en indkomst på i gennemsnit 321.785 kr./året og for borgere på 74+ er den gennemsnitlige indkomst 307.904 kr./året⁷⁶

80-89 år:

- › Flere oplever dødsfald i en nær relation eller dør selv i denne aldersgruppe
- › Målgruppen repræsenterer 3,6% af den danske befolkning⁷⁷
- › 58% er enlige⁷⁸
- › 54,3% af dem på 75+ kan uden besvær gå 400 meter⁷⁹
- › 35,2% af dem på 75+ vurderes at have god mobilitet⁸⁰
- › 40,6% af dem på 75+ vurderes til at have gode kommunikationsevner⁸¹

90-99 år:

- › Repræsenterer 0,8% af den samlede befolkning⁸²
- › Lever man som 90-99-årig har man levet læn- gere end gennemsnittet
- › 84% er enlige⁸³
- › Flere i denne aldersgruppe vil opleve en ny fami- lierolle som oldeforældre

En ny generation af ældre

Ud over at vi i fremtiden kommer til at se flere aktive seniorer, der udlever deres "anden ungdom", vil vi også se en generation af fremtidens ældre, som opfører sig anderledes og har andre forventninger til det gode seniorliv end tidligere generationer af seniorer. Tænk tanken – Den nye 3. alder karakteriserer målgruppen således:

” De kommende generationer af ældre er kendetegnede ved en stærk grad af individualisering, hvilket vil afspejle sig i deres forventninger til den tredje alder. I dag er de unge seniorer mellem 65-74 år en del af 68-generationen og er i modsætning til efterkrigsgenerationen opvokset med andre forbrugsværdier og familiemønstre. Der er også en voksende gruppe "single-ældre", som bor alene, og flere barnløse par, som forvalter deres penge og kvadratmeter anderledes, end ældre har gjort tidligere.”⁸⁴

Det stiller også krav til fremtidens boligformer for ældre.

Boliger til den tredje alder

Der kan spores en efterspørgsel efter boliger tilpasset den tredje alder. Tænk tanken – Den nye 3. alder rapporterer om en undersøgelse fra 2017, hvor 80.000 ældre har ytret ønske om at flytte til en bolig tilpasset behov i den tredje alder:

” Det stiller krav til, at der i tilstrækkeligt omfang skabes attraktive boligløsninger og fællesskaber, som kan understøtte disse behov, og som kan motivere borgere i den tredje alder til at skifte bolig i tide, hvilket også vil bidrage til at øge mobiliteten på boligmarkedet.”⁸⁵

En strategisk indsats målrettet boliger til den tredje alder kan således være med til at skabe en generel rotation på boligmarkedet, så der f.eks. kan frigives større boliger, som er attraktive for børnefamilier.

I andre skandinaviske lande har man på landsplan sat fokus på at gøre boligmassen mere senior- og handicapvenlig. Norge har eksempelvis igangsat en statslig strategi om universel design, dvs. at alle bygninger og byrum skal være tilgængelige.⁸⁶ I Sverige har halvdelen af landets kommuner lavet en tilgængelighedsanalyse af deres boligmasse med det formål at kunne planlægge en strategisk indsats for mere tilgængelighed, der matcher kommunens behov, at kunne prioritere forbedringer omkostningseffektivt samt informere borgere om tilgængelige boliger.⁸⁷

Også i Storbritannien er der nationalt fokus på at adressere den aldrende befolkning. Ifølge en statslig rapport om emnet er der en yderligere gevinst ved en målrettet indsats på boliger til seniorer. Hvis der bygges fleksible boliger, der kan tilpasses i takt med, at borgernes behov ændres i løbet af den tredje og fjerde alder, kan det være med til at reducere plejebehovet og muliggøre, at folk kan arbejde mere fleksibelt længere.⁸⁸

TÆNKETANKENS ANBEFALINGER

Tænk tanken – Den nye 3. alder er kommet med følgende anbefalinger i forhold til fremtidens bolig og sociale forhold: Nye attraktive boligformer der matcher borgernes livsfasebehov.

Flere seniorbofællesskaber

- › Der bør bygges flere seniorbofællesskaber.

Nye boligformer for seniorer

- › Der bør eksperimenteres med byggeri af alternative boligformer for seniorer, som matcher de mangfoldige livsfasebehov i den tredje alder bedst muligt for at modvirke ensomhed, eksempelvis "retirement villages" med integrerede services og fællesskab eller seniorboliger kombineret med studieboliger.

Flere billige lejeboliger til seniorer

- › Der bør bygges og tilbydes flere billige lejeboliger til seniorer. Det vil give flere seniorer mulighed for at realisere friværdis i deres ejerbolig samt imødekomme den udfordring, at seniorers adgang til banklån, og dermed mulighed for at købe ny bolig, er relativt begrænset.

Rådgivning om boliger

- › Pensionsselskaber, finansielle institutioner og interesseorganisationer kan med fordel påtage sig et større ansvar i forhold til at tilbyde mere målrettet rådgivning, der belyser muligheder og fordele ved at flytte til en bolig, der matcher behovene i ens livsfase.

Situationen i Allerød

Dataindsamlingen fra borgermødet, interviews med borgere og fagpersonale peger på en høj efterspørgsel på seniorenede boliger og seniorbofællesskaber. De nuværende og kommende seniorer, der er inddraget i analysen, ønsker en udvikling, hvor man kan søge en bolig, der kan understøtte seniorernes livsstil, frigive midler fra den gamle bolig og skabe nye muligheder frem for at nedgradere, hvad de allerede har. Af italesatte ønsker er der især fokus på fællesskabsorienterede boformer og boliger i nærhed til byliv og transportmuligheder.

” Mens vi havde børnene boende hjemme, der var vi jo meget hjemme. Fordi de havde deres aktiviteter, også i weekenderne og sådan noget. Og nu når de er flyttet hjemmefra, har vi jo lige pludselig fået en anden alder, hvor vi har mulighed for at dyrke nogle af de interesser, vi har, og få set nogle ting, vi ikke havde mulighed for at se før”

— Mand, 59 år, Lillerød

Sammenholdes dette med befolkningsprognosen, der peger på en øget andel seniorer i kommunen samt generelle tendenser for flere gode leveår, formodes andelen af personer i den tredje alder at stige, hvilket Allerød Kommune selv gør opmærksom på: ”Antallet af ældre er stigende og der vil komme flere friske ældre, som har

andre forventninger til kommunens tilbud end tidligere generationer”.⁸⁹ Behovet for en politik for den tredje alder, herunder seniorenede boliger, vil dermed også formodes at stige.

I Allerød Kommune er der på nuværende tidspunkt lav grad af sammenhængende strategi for den tredje alder på tværs af forvaltninger. Der nævnes kort i forskellige udspil et ønske om at bygge mere ældrevenligt og eksempelvis seniorboliger. Der er endnu ikke igangsat eller planlagt byggeri for seniorenede boliger eller seniorbofællesskaber, og der findes ingen strategi om at understøtte borgers initiativer om at etablere seniorbofællesskaber.

” Vi vil gerne flytte sammen med andre ligesindede i samme alder for at fortsætte med at have noget fællesskab. Selvfølgelig har man venner og familie, men i det daglige ser vi det som en kæmpe fordel, at man bor i et fællesskab, og man kan minimere den tid, man bruger på at lave mad, og at man kan spise sammen.”


— Mand, 61 år, Blvstrød

Allerød Kommune har fokus på at understøtte borgere i at være ”herre i eget hus” i deres ældrepolitik: ”Med udgangspunkt i den enkelte borgers behov vil Allerød Kommune understøtte mulighederne for, at borgerne kan være ”herre i eget hus” så længe som muligt, og at der gives kvalificeret hjælp til de borgere, der har behov for

det.” Et øget udbud af seniorenede boliger vil også kunne understøtte denne politik. Der er bl.a. som nævnt en ambition om at udvide boligudbuddet med 700 blandede almene boliger i Allerød Kommune.

Allerød Kommune har formuleret denne udfordring i Ældrepolitikken: ”Fremtidens udfordring bliver at sikre målrettede tilbud, så der både er fokus på ressourcestærke ældre, på sund aldring og på at sikre de svageste et trygt og værdigt liv i Allerød”.⁹⁰ Den indsamlede data i denne analyse peger på, at målgruppen selv kan være med til at imødekomme denne udfordring, da der er efterspørgsel efter et mere varieret boligudbud, som kan sikre en seniortilværelse i mere egnede boliger.

At seniorers livskvalitet skal adresseres med forståelse for at målgruppen er meget divers, med helt nye livsfaser, som skal stimuleres på nye måder end det traditionelt har været formuleret i politik på seniorområdet, berøres også i Allerøds Værdighedspolitik: ”Indsatsen skal understøtte, at den enkelte ældre kan fortsætte sin hidtidige livsstil og gøre – eller få hjælp til at gøre – nogle af de ting, der har betydning for den ældres livskvalitet”.⁹¹




Min egen husbond er pensionist, men han kunne ikke drømme om at melde sig ind i Ældre Sagen, så gammel er han ikke, siger han. Der er jo aldrig nogen, som føler sig gammel. Jeg tror det kunne være meget godt, hvis man kaldte det noget andet i stedet for ældre.”



/ Kvinde, 57 år, Lillerød

Målgruppen


Udarbejde en strategi og handleplan for seniorenede boliger


-  Med flere leveår og et stigende antal af seniorer opstår der flere forskellige behov og ønsker til den gode bolig i seniorlivet. Kommunen kan udarbejde en strategi og handleplan for seniorenede boliger, der fokuserer på et mere differentieret boligtilbud til seniorer, som matcher de forskellige livsfaser, der gennemgås i seniorlivet og alderdommen.

Vejlede boligselskaber og -administrationer om behovet for seniorenede boliger



-  Kommunen kan tage initiativ til at informere boligselskaber og boligadministrationer, der opererer i kommunen, om at behovet for boliger for seniorer øges og vejlede om, hvordan de mest hensigtsmæssigt kan udformes. Det kan f.eks. ske via afholdelse af et seminar. Et sådant seminar kan også have relevans for kommunens egne tekniske administrationer, planafdeling eller sundhedspersonale
-  De private aktører kan bidrage med deres erfaringer omkring udfordringer ved at bygge seniorenede eller med deres indsigt i målgruppens behov.

Skabe overblik over eksisterende seniorenede boliger


-  Kommunen kan udarbejde en samlet optegnelse over seniorenede boliger i kommunen. Dette kan danne basis for bedre og lettere vejledning og information til seniorer, som ønsker at flytte til en mere overkommelig bolig. Optegnelsen kan også danne grundlag for kommunens videre planstrategi ift. at dække behov for seniorenede boliger. Overblikket kan f.eks. være i form af en tilgængelighedsanalyse, som er et udbredt værktøj blandt bl.a. svenske kommuner.

-  Frivillige foreninger og interesseorganisationer kan bruge overblikket til at vejlede deres medlemmer omkring de eksisterende muligheder for seniorenede boliger.

Efterstræbe en mere seniorvenlig kommune

-  Den gode bolig for det stigende antal seniorer er afhængig af en række omkringliggende forhold. Kommunen kan igangsætte en strategisk indsats for at udvikle en mere seniorenede kommune, som sikrer tilgængelighed, fællesskab og selvstændighed for ældre og seniorer. Det kan f.eks. ske ved at tilslutte sig WHO's internationale netværk for "Age-friendly Cities and Communities" og det kodeks de arbejder efter.
-  Frivillige foreninger og interesseorganisationer kan indgå i et samarbejde med kommunen om initiativer, der understøtter en seniorvenlig kommune.

Udforme strategi for den tredje alder på tværs af forvaltninger

-  Kommunen kan udarbejde en konkret strategi for den tredje alder på tværs af forvaltninger. Ved at foretage en koordineret indsats målrettet de mere aktive seniorer eller de yngre ældre omkring f.eks. boligudbud, aktivitetstilbud, sundhedsfremmende tiltag eller jobvejledning mm. kan kommunen som primær drivkraft proaktivt understøtte muligheden for at leve et sundt og selvstændigt liv længere.

Målgruppen

- **S. 88: Livsstilsboliger ved Køge Kyst**
Realdania er sammen med PensionDanmark ved at opføre et seniorbofællesskab i Køge, som målrettes de aktive seniorer og markedsføres som en livsstilsbolig frem for ældreregnede boliger.
- **S. 95: Kamelia Hus Seniorbofællesskab**
PKA og FB Gruppen bygger sammen med Realdania seniorbofællesskabet Kamelia Hus som en integreret del af den nye bydel Grønttorvet. Kamelia Hus ligger side om side med ungdomsboliger og har også adgang til fællesarealer sammen med de øvrige beboere i bydelen.
- **S. 99: Toppunktet Seniorbofællesskab**
For fire år siden blev seniorbofællesskabet Toppunktet etableret som en del af det eksisterende byggeri Farum Midtpunkt. Seniorbofællesskabet er placeret ovenpå plejehjem og rehabiliteringscenter og bygningerne rummer desuden bl.a. ungdomscenter og detailhandel.
- **S. 110: Strategi for den tredje alder**
I Sverige vedtager byrådene f.eks. et boligforsyningsprogram, som skal imødekomme de behov, der er på boligmarkedet - også for borgere i den tredje alder. Til udarbejdelsen kan kommunen udpege en arbejdsgruppe ledet af planafdelingen, som har repræsentanter fra forskellige kommunale myndigheder.



Fællesskaber, flyttemønstre og egnede hjem

Mere villighed til at flytte

Ifølge Tænk tanken - Den nye 3. alder peger tendenser på, at fremtidens seniorer i højere grad ønsker at forsøde tilværelsen snarere end at efterlade arv, og at de kommende generationer ikke har samme ambitioner om at holde fast i deres eksisterende bolig.⁹² Nogle af bevæggrundene for at flytte kan man finde hos SFI's ældredatabase, der viser, at der er en stigning i antallet af ældre, som ønsker at flytte inden for de næste fem år.⁹³ De mest hyppige årsager er:

- › At få en mindre bolig (47%)
- › At slippe for havearbejde (21%)
- › At bo mere centralt (14%)
- › At få en billigere bolig (12%)
- › At undgå trapper (11%)

Flytningen

Selvom der er en tendens til at flere seniorer overvejer at flytte, så er der i dag stadig en udfordring i forhold til at få flere med. Kerstin Kärnekull har arbejdet med forskellige boligformer hele sit professionelle liv som arkitekt og forfatter i Sverige. I hendes arbejde er der særligt fokus på overgangen fra en bolig til en anden, et skift der også markerer en overgang fra én livsfase til en anden:

” Man skal føle, at man flytter til noget positivt. Ældre skal overtales og inspireres. Derfor er det vigtigt med en bred debat om, hvad det betyder at flytte, og hvad man kan vinde ved at flytte. Det skal være sjovt og ikke besværligt at flytte.”

Det er en livsbeslutning at flytte. Det er en individuel beslutning, og for mange er det også en beslutning, som man tager sammen i et parforhold. Forud for beslutningen går der ofte længere tid med refleksion, dialog og overvejelser. Beslutningsprocessen kan således forløbe over flere år. Derfor kan en kommune have en vigtig rolle i at være

til stede tidligt i målgruppens beslutningsproces – det kan allerede være omkring 40-50-årsalderen, hvor borgerne kan få information om de mange fordele og muligheder ved at flytte til senioregnede boliger. En af fordelene ved at flytte på det rigtige tidspunkt er, at man kan nå at opbygge meningsfulde relationer:

” Det er en vigtig diskussion: Hvorfor skal man flytte forholdsvis tidligt? Mange vil ikke tænke på, at de bliver gamle. Men man bør tænke på, at når man kommer tidligt ind [i nye sociale relationer], så kan man nå at bygge stærke venskabsbånd. Så det handler meget om, at man skal være aktiv i en periode og skaffe venner.”⁹⁴

Kerstin Kärnekull

Det er typisk i forbindelse med nogle markante tidspunkter i livet, at man primært overvejer at flytte, og hvor overvejelserne omkring, hvorvidt man har behov for eller magter at holde sin nuværende bolig, bliver aktuelle. Oversigten her viser særlig faktorer for seniorer, der kan motivere til at flytte:



Overblik over motivation for at flytte.

“Rightsizing”, fleksibilitet og livsstil

Selvom mange seniorer ønsker en mindre bolig, tyder forskning dog på, at seniorers flyttemønstre ikke skal forstås som “downsizing” (finde mindre bolig), men nærmere som “rightsizing” (finde en passende bolig). Når befolkningsgruppen på 50+ flytter, så “downsizer” de som regel ikke mere end et enkelt værelse, men tænker mere på at forbedre deres sociale status og livskvalitet.⁹⁵ Muligheden for “rightsizing” er afhængig af både udbuddet og tilgængeligheden af boligtilbud, som seniorerne føler kan forbedre deres livskvalitet.

En tidligere spørgeskemaundersøgelse blandt seniorer i Århus Kommune viser eksempelvis, at kun de færreste seniorer, som forventer at flytte, vil lade sig nøje med boliger på under 80 kvadratmeter.⁹⁶ Det handler altså ikke kun om at blive længere i egen bolig, men også om at blive længere i en egnet bolig.

Flere steder i verden er gruppen af seniorer voksende på samfundsplan. En stigende tendens er, at det er problematisk, at der generelt ikke findes et godt nok boligudbud til folk, der har svært ved at fungere i deres nuværende bolig, men stadig er for raske til plejehjem.⁹⁷

Fremtidsforsker Thomas Fürth fra analysebureauet Kairos Future, lektor og ekspert i boformer for seniorer Marianne Abramsson fra Linköping Universitet og medlemmer af

Tænk tanken - Den nye 3. alder peger alle på, at nuværende og i endnu højere grad fremtidige seniorer ønsker skræddersyede løsninger.⁹⁸ Øget velstand i samfundet betyder, at der er flere forventninger og mere fokus på stedets "liv" frem for blot funktionalitet.

Fordi mange ser flytningen i den tredje alder som en *livsstilsflytning*, lægges der stor vægt på et "friktionsfrit" hjem uden for meget arbejde, og der er dermed stort potentiale i nye typer lejligheder med særlige udlejerservices, der mindsker vedligeholdelsesopgaverne ved en bolig (se eks. boligformen Bonum side 89 i inspirationskataloget).⁹⁹

Det er også vigtigt at være opmærksom på, at vi frem mod 2040 vil have færre kernefamilier og flere singlehusholdninger i forskellige varianter. I 2016 var antallet af enlige voksne 1,6 mio. personer, hvilket svarer til 37% af samtlige voksne. Samtidigt er familiemønstre blevet mere komplekse med flere sammenbragte familier, fraskilte, weekendbørn etc.¹⁰⁰ Derfor er der ønske om mere mangfoldige og fleksible boliger i fremtiden.

I fremtiden vil der også være mere fokus på at designe hjem ud fra, at de kan tilpasses over tid, eks. med flytbare vægge. Det vil give mulighed for bl.a., at man kan blive boende, selvom ens livssituationer ændrer sig, og man f.eks. bliver enlig, eller at nye familier kan flytte ind og tilpasse hjemmet til deres behov.¹⁰¹

Boverket, den overordnede svenske myndighed for

byggeri, har udgivet rapporten "500k - Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden". Rapporten peger på mulighederne for at aktivere det uudnyttede potentiale i de kvadratmeter, vi allerede har i de eksisterende villa-kvarterer. Rapportens tese er, at ved at øge mulighederne for at boligejere kan tilpasse og dele deres hjem, huse og haver, kan der i Sverige oprettes 500.000 nye boliger i de eksisterende kvarterer. 500k er en model for at udvikle villakvarterer gennem mange små civile initiativer og er baseret på fire tilgange:

- › At eksisterende huse opdeles i flere boliger
- › At eksisterende udhuse (f.eks. en garage) inddrages og omdannes til boliger
- › At flere boliger oprettes gennem udvidelser af eksisterende boliger
- › At nye huse til beboelse bygges på matriklen¹⁰²

Det kræver, at man gentænker, hvordan der gives tilladelser til byggeri, da typiske hindringer i dag bl.a. er, at antallet af boliger pr. ejendom har begrænsninger, at udhuse ikke må bruges som boliger, eller at kun én bygning kan opstilles på matriklen. Men grundlæggende kan der være en god inspiration til at tilpasse sin bolig, således at seniorer ved at dele deres bolig op i to eller bygge et ekstra hus på matriklen, både kan opnå en ekstra økonomi, øget tryk og nye sociale fællesskaber.

Udnyttelse af kvadratmeter



En husstand udnytter ikke alle kvadratmeter. Derfor opdeler og/eller udbygger man for at man kan leje dele af boligen ud.

Fællesskaber og boligformer

Ser man på tendenser inden for fremtidens boligformer for seniorer, er der også her både stigende efterspørgsel og et voksende rum af muligheder for at tænke sociale relationer mere ind i boligforhold. Dette kan komme til udtryk som eks. boligformer, hvor fællesskab blandt seniorer eller på tværs af aldre er indtænkt i forskellige grader, at nærområdet understøtter fællesskaber i form af eks. fælleshuse og -områder samt bedre muligheder for at deltage i aktiviteter. Pernilla Hagbert er Ph.D ved KTH Royal Institute of Technology i Stockholm og forsker i kollaborative og bæredygtige boformer. Hun fremhæver bl.a. den tredje bølge af co-housing:

” Det vi ser, er en ny trend, det man kunne kalde en tredje bølge af co-housing, som ikke er lige så ideologisk, som den var tidligere, men er mere pragmatisk: I den kollektive boform kan man få adgang til mere gennem at dele f.eks. få adgang til bedre boligkvalitet og bedre funktioner, og man kan få hjælp til det, vi i Sverige kalder ”livspuslet” [livspudslespillet], f.eks. at man skal få det til at gå op med at hente børn osv. De kollektive boformer kan på den måde udfylde nye funktioner i dagens samfund.”

Den kollaborative boform er en voksende trend og er født af en anden type behov i dag end den kollektive boform i 60'erne og 80'erne. Den har potentiale for at appellere til en bredere målgruppe. Men drivkraften, som ligger bag begge typer, er meget lig hinanden: Det at tage magt over sin boligsituation, dele hushold som f.eks. madlavning og at opleve fællesskab i hverdagen.

Fællesskabsorienteret byggeri for seniorer

Meget tyder på, at der i øjeblikket er en stigende interesse hos seniorer for mere fællesskabsorienterede boligformer, både sammen med seniorer og det øvrige samfundsliv. Ifølge en undersøgelse af Realdania er 80.000 seniorer interesserede i at flytte i seniorbofællesskab. Et tal der ifølge Realdania kan vokse til 120.000 frem mod 2040.¹⁰³ Seniorbofællesskaber er en betegnelse, der dækker over meget forskellige grader af fællesskab og mange forskellige typer af organisering. Der ligger dermed både livskvalitet i muligheden for at danne fællesskab med andre i samme livssituation gennem eksempelvis fælles interesser, men også i det mindre forpligtende fællesskab, hvor der eksempelvis deles viceværtsordning, atriumgård eller swimmingpool. Hvis man overvejer at starte et bofællesskab, er der en række råd, der er gode at følge.

” Mit råd er tidligt at etablere en god dialog og et fælles udgangspunkt mellem beboerne, der skal flytte ind. Inspirer dem, så de kan inspirere hinanden til at skabe gode ting. Det øger fleksibiliteten, at man er rustet til det fælles. Der skal være en praktisk tilgang, så man kan udvikle gode metoder, tage fælles ansvar og samtidigt har det sjovt sammen.”

/ Kerstin Kärnekull

GUIDE

HVORDAN KAN DU SOM BORGER GÅ IGANG MED AT ETABLERE ET SENIORBOFÆLLESSKAB?

Find ligesindede

Hvis du går med tanker om at starte et bofællesskab, skal du først og fremmest finde nogle ligesindede og snakke med dem om ideen.

Afstem forventninger

Find ud af, hvordan I har lyst til at bo, og sørg for at afstemme forventningerne.

Gør reklame

Gør reklame for ideen, få flere med i en arbejdsgruppe, og find nogle samarbejdspartnere, der kan hjælpe jer med at manøvrere i regler og politiske beslutninger.

Snak sammen

Sørg for - gennem hele processen - at få diskuteret og klart formuleret, hvordan bofællesskabet skal fungere. Det sparer det etablerede bofællesskab for konflikter, og folk kan nå at trække sig i tide, hvis udviklingen går en anden vej, end de ønsker.

Gå i dialog med kommunen

Det kan være kommune- eller lokalplaner, og det kan også være, at kommunen har en attraktiv grund eller en velegnet ejendom på hånden. Kommunen kan også i visse tilfælde give støtte til byggeriet, hvis der er tale om alment boligbyggeri til udlejning, eller i visse tilfælde til andelsboliger til ældre.

Besøg andre bofællesskaber

Hvis I er en gruppe, der vil bygge, er det en god ide at besøge andre bofællesskaber og lytte til deres erfaringer. At bygge er en lang proces – og der skal træffes mange fælles beslutninger.

Find stærke partnere

Hold møder og forsøg eventuelt at finde en finansiel partner eller en bygherre, og tag tidligt i processen en arkitekt med erfaring fra lignende byggeri med på råd.



Fællesskaber på tværs af alder

Tænk tanken - Den nye 3. alder vurderer, at fremtidens ældre kommer til at søge væk fra områder begrænset til seniorer og ind mod det øvrige samfunds- og byliv.¹⁰⁵ Ser man på nuværende bolig tendenser, er der også en bevægelse mod at integrere forskellige aldersgrupper og funktioner i nyt byggeri og i byplanlægning, f.eks. ved at placere seniorbofællesskaber og seniorenede boliger i sammenhæng eller i nærhed af f.eks. familieboliger, daginstitutioner, ungdomsboliger og plejeboliger. Udover

at man derved kan undgå at skabe "aldersghettoer" i midtbyen, kan de forskellige grupper være en gevinst for hinanden.

” Der er jo også mange der siger, 'Bum så kom der en ung familie på besøg og de har jo små børn, det er jo simpelthen så hyggeligt, og så kommer de jo løbende ind i vores have,' og så er der jo pludseligt liv omkring dem. Det har en værdi, at bo med nogle i forskellige aldersgrupper, så man skal ikke nødvendigvis kun bo med sin egen generation.“

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune

Mødesteder

Fælles for de fællesskabsorienterede boformer er, at de har mødesteder indtænkt i forbindelse med boligen. Mødesteder kan også tænkes i forbindelse med nærområder generelt, eks. som sociale knudepunkter for lokalområdet eller som forsamlingshuse. Udover kommunens egne mødesteder og fælleshuse og -lokaler tilhørende eks. bolig- og andelsforeninger, er der også samarbejds muligheder i at skabe nye mødesteder med detailhandlen. Læs mere om mødesteder på side 75.

GUIDE

TIL TING MAN SKAL OVERVEJE PÅ VEJ IND I ANDEN HALVDEL AF LIVET:

Hvad kan jeg og vi gøre sammen?

- **Tænk 10 og måske 20 år frem.** Hvordan vil jeg bo og leve på det tidspunkt? Enten hvis jeg bor sammen med en anden eller hvis jeg er alene?
- **Start med at tænke på din fremtidige bolig** - gør det allerede inden du går på pension. Hvilket liv vil du have herefter? Hvordan forbereder du dig på et langt og godt liv?
- **Læs om forskellige eksempler og råd ifm. flytning i den tredje alder.** F.eks. "All Time Homes" (Ældre Sagen) og på hjemmesiden "Hjem til tredje alder" (bolius.dk/tredjealder) hvor der også findes en test af om din nuværende bolig er egnet.
- **Tal med dine venner og din familie** om dine tanker
- **Tag på studieture** for at lære mere om hvordan man kan bo.

Hvis du vil blive i dit hjem

- **Er der behov for forbedringer** for at hjemmet og det lokale miljø skal være mere tilgængeligt og seniorenget?
- **Lav forbedringer**, når hjemmet og det udendørs miljø alligevel skal repareres eller vedligeholdes, hvis du ejer dit hjem.
- **Indsend kommentarer** til ejendomssejeren eller til den almene boligforening hvis du lejer.
- **Reflekter** over hvorvidt din nuværende boligsituation også vil kunne understøtte dine sociale behov, hvis du ikke længere er på arbejdsmarkedet eller får sværere ved at komme rundt. Har du mulighed for allerede nu at engagere dig mere i nabofællesskaber eller lokalområdet gennem eksisterende aktiviteter? Eller selv skabe nye initiativer?
- **Vil du dele dit hjem eller hus med nogen?** For at lette økonomien, øge trygheden eller få en mere let hverdag? Undersøg hvilke muligheder der er for at finde nogen at bo sammen med. Hvordan skal dit hjem tilpasses, udbygges eller deles op for at dette skal være muligt?



Situationen i Allerød

En stor del af borgerne til borgermødet udtrykker ønske om at flytte i forbindelse med ændret livssituation og blot 7,3% svarer, at de ikke ønsker at flytte fra deres nuværende bolig, medmindre de en dag får brug for en plejebolig. For dem der har angivet ønske om flytning, er der gennemsnitligt seks år til, at de gerne vil flytte ud af deres bolig. Gennemsnittet for alderen, de vil have ved ønsket flytning, er 74 år. Den forholdsvis sene alder kan blive en udfordring, fordi det kan tage tid at opbygge nye relationer, og det kan være en fordel at få frigivet de store familieboliger.

” Vi har boet i det her hus i mere end 25 år, og hvis vi skal flytte, så skal vi flytte hen et sted, hvor vi skal bo, til vi ikke skal være her mere. Altså, vi skal ikke flytte flere gange. Derfor tænker vi langsigtet nu, at vi gerne vil have noget med en lille have og midt i byen.”

/ Kvinde, 59 år, Lillerød

Allerød Kommune er i Ældrepolitikken opmærksom på de forskellige ønsker seniorer har til boliger, og fremhæver også borgerens eget ansvar for at tilpasse deres bolig eller flytte:

” De kommende generationer af ældre ønsker at have mulighed for at vælge mellem forskellige former for boligtyper, indretninger og beliggenhed. Som udgangspunkt er det den enkelte borgers eget ansvar at sikre en egnet bolig. Dette kan ske ved, at borgeren tager initiativ til at få fremtidssikret sit private hjem eller i tide at flytte til en bolig, der passer til ens behov.”¹⁰⁶

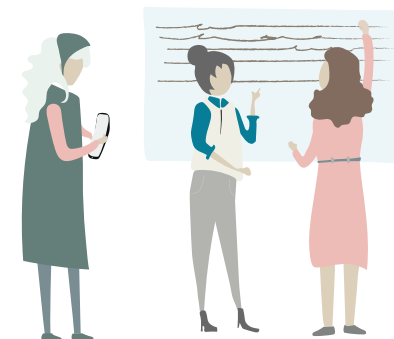
Der er rådgivning af indretning af hjemmet ifm. det Forebyggende Hjemmebesøg, som er et tilbud til alle borgere, når de fylder 75 år, samt årligt fra 80+. Det sundhedsfaglige personale i kommunen yder en vis grad af støtte til at tage en beslutning om at flytte, men fagpersonerne beskriver det ikke som en formel arbejdsopgave, og der er ikke udarbejdet særligt materiale personalet kan støtte sig op af.

” Meget af det, som vi gerne vil, er at få folk til at have disse overvejelser [om at flytte], mens de stadig har kræfter. Så har man mulighed for at træffe nogle valg, som er baseret på noget af det, som man gerne vil. Ellers ender man med at skulle træffe nogle valg, hvor man må gå voldsomt på kompromis.”

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune


I Visionen for Fremtidens Allerød er fællesskaber fremhævet som en af de tre væsentligste kerneværdier Allerød, og især muligheden for at kunne deltage i fællesskabet: “Alle skal have mulighed for at deltage i fællesskaber af høj kvalitet.” For både en stor del ressourcestærke og en stor del knap så ressourcestærke borgere udtrykkes et stort ønske og behov for muligheden for at kunne flytte i en fællesskabsorienteret bolig for at skabe mulighed for at deltage i et hverdagsfællesskab. De udtrykker dog, at der er mangel på muligheder for at flytte et sådan sted hen eller selv etablere et.

Behovet for hverdagsfællesskaber udtrykkes af nogle borgere som et ønske om muligheder for adgang til eksisterende fælleshuse eller flere og mere inkluderende aktiviteter i de mødesteder, der findes i deres nærområde.





Fællesskaber, flyttemønstre og egnede hjem


Understøtte udbuddet af attraktive senioregnede boliger med fokus på udvikling frem for afvikling

-  Kommunen kan anspre til, at seniorer får lettere ved at flytte i tide, og sikre rotation i boligmarkedet ved at understøtte et boligudbud, som er attraktivt for borgere i den tredje alder. Kommunen kan eks. i planstrategien prioritere senioregnet byggeri, der ikke udelukkende fokuserer på handicapvenlighed, men også er fleksibelt og løbende kan tilpasses. En dominerende institutionel "plejeæstetik" kan virke afskrækkende på folk og udskyde flytningen, hvorimod en senioregnet bolig, der giver plads til både arbejde, fællesskab og en aktiv livsstil, understøtter livskvalitet og sund aldring


Anspre til tidlig beslutningsproces om eventuel flytning

-  Borgeren kan på et oplyst grundlag tage en aktiv beslutning om en passende fremtidig bolig og eventuel flytning.
-  Kommunen kan vejlede borgere omkring, hvilke fordele, der er forbundet med at flytte på det rigtige tidspunkt, samt hvilke muligheder der findes, og hvad der er realistisk i borgerens situation.



Udarbejde informationsmateriale og -møder om senioregnede boliger

-  Kommunen kan udvikle gennembearbejdet, brugerorienteret information om, hvilke muligheder man som senior har for at bo i kommunen, og hvad man selv kan gøre. Materialet kan gøres tilgængeligt via nøgle-hjemmesider og pamfletter, der eks. kan udleveres ved kommunens hjemmebesøg. I


tillæg kan kommunen afholde årlige informationsmøder, evt. suppleret med studieture, for borgere om muligheder og eget ansvar for flytning, tilpasning af bolig og andre boligrelaterede emner for seniorer. Ved at målrette disse for borgere ned til 50+ år, kan møderne understøtte rettidig omhu.

-  Interesseorganisationer som Ældre Sagen, Seniorrådet og div. foreninger kan bidrage med viden og indhold til informationsmaterialet samt videreformidle det til deres medlemmer. De kan også inddrages til at bidrage med indhold og organisering af informationsmøder.

Styrke rådgivning om senioregnede boliger

-  Kommunen kan sammensætte en rådgivergruppe af lokale seniorer og bosiddende konsulenter med viden inden for området, der kan støtte informationsarbejde og rådgivning ifm. boligudbud for seniorer. Rådgivergruppen kan evt. etableres med tilknytning til Seniorrådet i Allerød Kommune.
-  Rådgivergruppen kan fungere som sparringspartner og rådgiver for f.eks. kommunalt fagpersonale, frivillige og private aktører, der har berøringsflade med målgruppen.

Udarbejde boligstrategi, der muliggør en rotation på boligmarkedet

-  Kommunen kan udforme en boligstrategi, der eks. kan sikre, at seniorer, som ønsker at flytte til en mere egnet bolig, lettere kan flytte ud af parcelhuset, så det kan frigives til f.eks. børnefamilier. Tænk tanken – Den nye 3. alder foreslår eks. etablering af en mobilitetspulje, der skal sikre øget mobilitet på boligmarkedet. En variation af denne pulje i Allerød Kommune kan være møntet på, at seniorerne kan søge om hjælp til at finansiere en flytning og et boligskifte.

Fællesskaber, flyttemønstre og egnede hjem

- **S. 88, 92, 94, 95, 99: Aldersintegreret byggeri**
Byggeri, der rummer forskellige aldersgrupper, kan understøtte fællesskaber og give funktionelle og praktiske fordele. Det kan også muliggøre at blive boende i samme byggeri med samme naboer trods ændret livssituation. F.eks. Fremtidens Sølund, Generationernes Hus, Grønttorvet.
- **S. 96, 97: Retirement Villages**
Både det britiske og svenske koncept er gode eksempler på hvordan målgruppen kan købe sig ind i et koncept der er skræddersyet til deres livsfase, og hvor man som beboer selv kan tilkøbe sig særlige ydelser.
- **S. 120: Universelt Design**
Tilgangen kan være med til at åbne op for fleksibiliteten ift. hvilke målgrupper der kan bo i de samme boliger, således at funktionsnedsatte grupper og raske borgere kan bo samme steder sammen.
- **S. 89: Bonum**
Et bud på en velfungerende senioregnet "mellembolig", hvor beboerne har egen lejlighed, men er tilknyttet et fællesskab faciliteret af en ekstern Bonum-vært.
- **S. 110: Kampagne om valg af bolig til den tredje alder**
Realdania har sammen med Bolius indledt kampagnen "Hjem til den tredje alder" for at få danskerne til at tage stilling til hvilken bolig, der er den rette for dem i deres seniorliv.

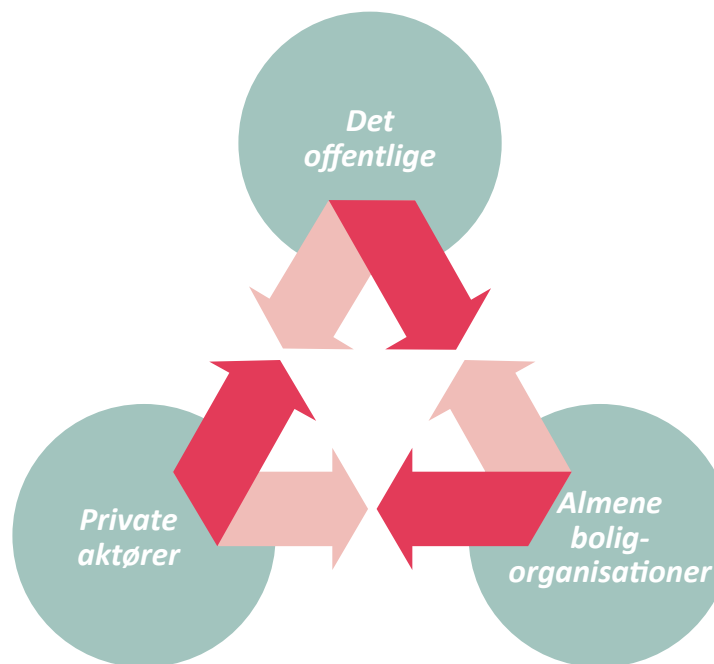
Organisering, samarbejde og økonomi

I lang tid har det været en kommunal kerneopgave at tage sig af de ældre. Men i takt med at der bliver flere og flere, og der kommer flere forskelligartede behov og ønsker til fremtidens boligformer for ældre, kan det være en nødvendighed at afsøge nye mulige partnerskaber og samarbejder med andre aktører. En strategisk indsats omkring samarbejder kan også være med til at sikre et større og mere varieret udbud af boliger til seniorer og kan dermed understøtte en forebyggende effekt ift. behovet for pleje- og ældreboliger, hvis flere ældre bor i en senioregnet bolig.

Flere aktører og nye samarbejder

Der er en tendens til, at der bliver flere forskellige aktører, der i Danmark er interesserede i at investere i fremtidens boligformer for ældre – både det offentlige, det almene og det private (det gælder både filantropiske virksomheder, non-profit såvel som for-profit virksomheder).

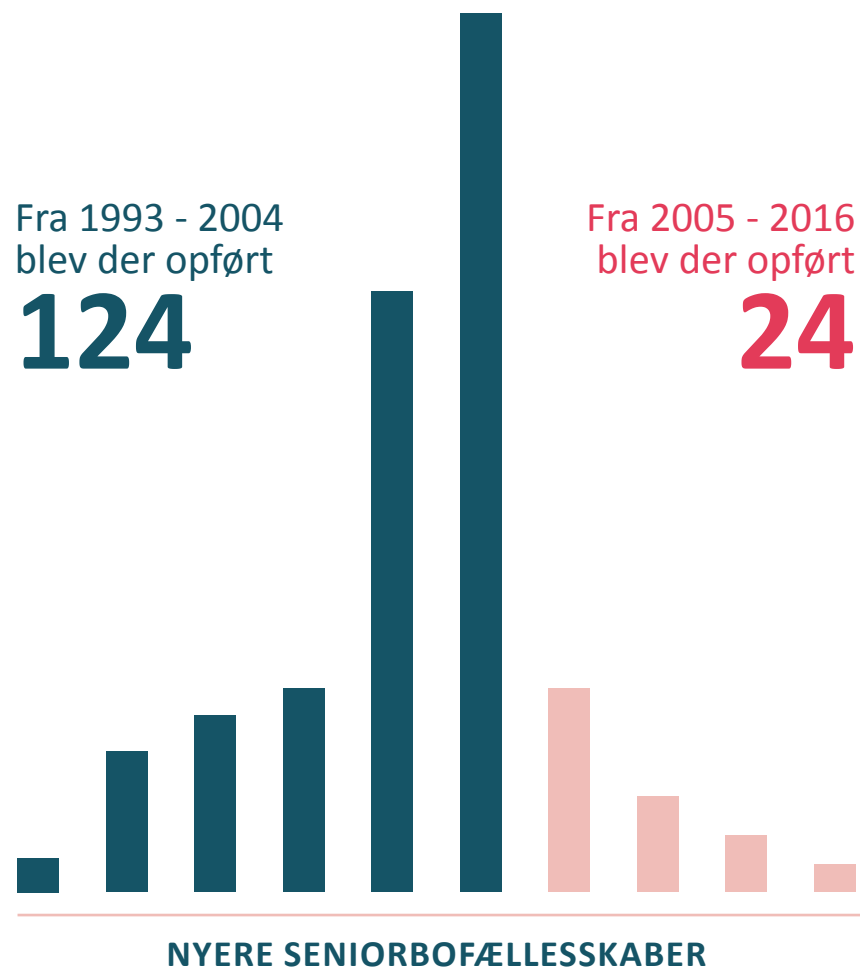
I 1990'erne blev der bygget en del seniorbofællesskaber i Danmark, ofte i et samarbejde mellem det kommunale og almene.¹⁰⁷



Model over forskellige typer aktører i forhold til det samlede boligudbud for ældre og seniorer.

Størstedelen af de eksisterende bofællesskaber er almene lejeboliger (51%). Herefter kommer andelsboliger (38%), ejerboliger (7%), boliger med blandet ejerform (4%) og private lejeboliger (1%). Blandt seniorbofællesskaberne alene er ca. 55% almene lejeboliger.¹⁰⁸ Det er bl.a. boligselskaber som KAB, Lejerbo og Boligkontoret Danmark, der har arbejdet med at oprette seniorbofællesskaber og senioregnede boliger i større omfang. Ligeledes har OK-Fonden investeret i at bygge over 1.000 boliger i form af senior- og ældreboligfællesskaber.

Som følge af en periode med begrænset byggeri inden for denne boligform i 00'erne og 10'erne til trods for en øget efterspørgsel har Realdania siden 2016 igangsat en kampagne omkring "Rum og fællesskaber for ældre", som har haft til hensigt at etablere nye partnerskaber omkring udviklingen af seniorbofællesskaber. Det er indtil videre blevet til partnerskaber med kommuner, boligselskaber og en række større pensionselskaber som PFA Pension, PensionDanmark og PKA.



Graf over hvor mange seniorboliger der blev opført i perioden 1993-2004 og 2005-2016.¹¹¹

Samtidig ses også private aktører som det svenske konceptbyggeri for seniorbofællesskaber Bovieran. Det første Bovieran-byggeri blev opført i 2007, og siden er der blevet opført i alt 20 byggerier i Sverige¹⁰⁹, og to er på vej i Danmark: Ét er under opførelse i Frederikssund, og et andet planlægges i Høje-Taastrup.¹¹⁰

Der kan således spores en tendens til flere private seniorboliger og seniorbofællesskaber. Det, der synes at kendetegne denne nye bølge af private fællesskabsorienterede boliger til seniorer, er, at der i højere grad fokuseres på lidt yngre og friskere seniorer (den tredje alder) at fællesskabsformen generelt er mindre forpligtende end blandt det almene boligtilbud, og at der i højere grad er tale om interessebårne eller funktionelle fællesskaber med høj grad af plads til selvstændighed.

Tværgående byggeprojekter

En tendens er også, at større byggeprojekter, som omfatter hele karrér eller bydele, begynder at indtænke seniorregnede boliger som et delelement i forhold til at skabe en mangfoldig beboersammensætning og skabe synergi på tværs af målgrupper og aldersgrupper. Som eksempler på det ses Generationernes Hus i Aarhus, Grønttorvet i Valby eller Fremtidens Sølund i København N. Fælles for disse større byggeprojekter er, at de rummer flere funktioner og boligformer i samme byggeri f.eks. seniorboliger, ungdomsboliger, plejehjem, børnehave og café. Det betyder

et samarbejde mellem flere forskellige aktører omkring driften, men kræver typisk også et partnerskab mellem kommune og enten boligselskab eller privat investor omkring etableringen.

En af de aktører, som har stor erfaring med at bygge til forskellige typer af ældre er den erhvervsdrivende fond OK-Fonden. OK-Fonden driver et hospice, fire psykiatriske bo- og behandlingssteder og 15 plejecentre landet over. Derudover har de bygget og administrerer over 1.300 boliger, bl.a. 480 boliger fordelt på 30 seniorbofællesskaber.¹¹² Administrerende direktør i OK-Fonden Paul Erik Weidemand peger på, at en sammenblanding mellem offentlig og privat finansiering kan give nye løsninger på fremtidens boliger til ældre. Paul Erik Weidemand mener, at vi i den forlængelse i fremtiden vil komme til at se en række nye "hybridbyggerier". Hybridbyggerierne opstår bl.a. i kraft af:

- › Private seniorboliger, der udlejes, men er bygget med pensionskasse eller institutionelle investorer
- › Private plejeboliger uden kommunal medfinansiering
- › Nye ejer- og medejerformer
- › Nye servicemodeller med en blanding af offentlig og privat betalt service
- › Alderdomshjem i ny fortolkning
- › Aldersintegrerede bofællesskaber (familier/ældre)¹¹³

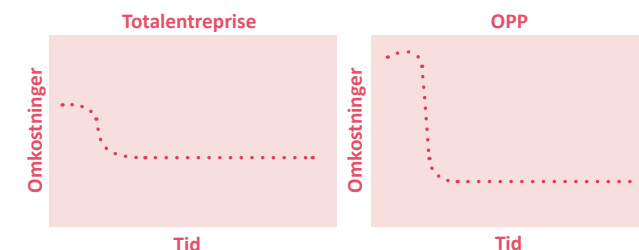
Offentligt-Privat Partnerskab

De nye typer af hybridbyggerier til seniorer, som Paul Erik Weidemand nævner, kan eks. opstå gennem et decideret Offentligt-Privat Partnerskab – OPP. OPP er en organisationsform, der kan anvendes til at løse offentlige bygge- og anlægsopgaver. Kernen i OPP er, at det offentlige finder en privat leverandør til at gennemføre et byggeprojekt såvel som at varetage efterfølgende vedligehold og driftsopgaver.

Fordelen kan være et øget incitament hos OPP-leverandøren til ikke bare at holde etableringsudgifterne nede, men også minimere udgifterne til drift og dermed udtænke langtidsholdbare løsninger.¹¹⁴ Typisk vil omkostningerne ved et OPP være højere i begyndelsen af projektet, end hvis projektet blev gennemført som f.eks. totalentreprise, da det er her OPP-leverandøren investerer i langtidsholdbare materialer og innovative løsninger. Til gengæld vil de løbende omkostninger herefter typisk være lavere end i en totalentreprise på grund af f.eks. vedligeholdelsesfrie materialer eller energioptimerede løsninger. Der kan altså blive tale om samlet set lavere totalomkostninger i løbet af en årrække på 15-25 år, som en kontrakt mellem den offentlige og private part typisk omfatter.¹¹⁵

Et OPP kan således være et mulighedsfelt, hvis kommunen ønsker at arbejde totaløkonomisk med både etablering og drift af et offentligt byggeri for seniorer som f.eks. plejeboliger, ældreboliger, sundhedshus eller lokalcenter.

Totaløkonomi i totalentreprise og offentlige-private partnerskaber (OPP)



Totaløkonomi i totalentreprise overfor OPP.¹¹⁶

OPP'er kan give mulighed for nye boligformer og -services. Et eksempel på disse services ses hos det offentligt finansierede Vonsildhave Plejecenter ved Kolding, der er oprettet som OPP. Her er der gennem det svenske plejefirma Attendo mulighed for tilkøbsydelse, som ikke er mulige på et kommunalt drevet plejecenter.¹¹⁷

Der er dog fortsat få eksempler på OPP inden for pleje- og ældresektoren på kommunalt niveau – og med varierende succes. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, som siden 2014 har lavet optegnelser over OPP'er i Danmark, oplyser tre cases: Plejeboliger i Tølløse, det førnævnte Vonsild Plejecenter i Kolding og et Sundhedscenter på Fanø. Både plejeboliger og plejecenter er offentligt finansieret.¹¹⁸

Friplejehjem er således et boligform, som kan være et resultat af et OPP. I den forbindelse har Allerød Kommune d. 26.06 2018 udarbejdet en Initiativsag, der nærmere beskriver opmærksomhedspunkter omkring partnerskabet ved oprettelse af friplejehjem.¹¹⁹ Overvejer man som kommune at indgå et OPP af en vis størrelse, skal man udarbejde en OPP-vurdering dvs. en vurdering af, hvorvidt et bestemt projekt vil egne sig som et OPP, eller om en anden samarbejdsmodel eller totalentreprise er at foretrække.¹²⁰ Etableringen af et OPP kan dermed både være omstændig proces og stiller krav til, at det offentlige indtager en ny rolle som bestiller og kontrollør frem for bygherre og serviceudbyder. Måske derfor ses der i højere grad en tendens til, at det kommunale indgår i andre former for partnerskaber og samarbejder med både det private, det almene og andre non-profit virksomheder.

Nye tendenser for den kommunale kerneopgave

Med en række private aktører på boligmarkedet, hvad er så den kommunale rolle i forhold til at sikre gode boliger til seniorer?

I øvrige kommuner ses der en tendens til, at det kommunales rolle i højere grad bliver at koordinere og arbejde proaktivt med de forskellige aktører som samarbejdspartnere i mere eller mindre forpligtende partnerskaber. Det ses bl.a. i Furesø Kommune, hvor man siden 2013 som en del af kommunens strategi har arbejdet med at facilitere og understøtte koblingen af interesserede borgere med almene boligselskaber i forhold til oprettelse af nye seniorbofællesskaber.¹²¹ Det ses også i eks. Horsens Kommune, hvor man sammen med almene boligselskaber har oprettet



KOMMUNENS FREMTIDIGE ROLLE

I fremtiden (og til dels allerede i dag) kan den kommunale rolle omfatte flere forskellige opgaver i forhold til at sikre et godt udbud af boliger til seniorer:

- › Tiltrækning af private investeringer og serviceudbud for at understøtte et varieret boligudbud til seniorer.
- › Samarbejde med almene boligforeninger i forhold til f.eks. oprettelse af seniorbofællesskaber eller seniorenede boliger.
- › Kommunalt initierede byggeprojekter, som går på tværs af forvaltninger og afdelinger typisk for at sikre en mangfoldig beboer- og brugersammensætning.
- › Rådgivning/nudging til eksempelvis tidligere flytning for seniorer, for at sikre rettidig omhu med hensyn til en seniorenede bolig og frigive en del af boligmassen til f.eks. børnefamilier.
- › Fokus på boliger, der kan betales af singler og borgere på folkepension f.eks. gennem initiering af alment boligbyggeri.
- › Rådgivning af bygherrer og boligadministrationer i kommunen omkring ældres behov og forudsætninger i forhold til boligindretning og boligens udformning samt information omkring behovet for at bygge (eller ombygge til) ældrengede boliger.
- › Tværgående samarbejder internt i kommunen, der letter tilgængeligheden for seniorer – både i forhold til f.eks. bygninger, services, mobilitet og information.

tryghedsboliger, hvor kommunen finansierer en tryghedsvært som en form for social vicevært, der skaber tryghed og sociale relationer mellem beboerne.¹²²

En anden tendens, i forhold til kommunens fremtidige rolle vedrørende boliger til seniorer, er, at kommunerne i højere grad arbejder internt på tværs af afdelinger, forvaltninger og politiske udvalg med at skabe synergi mellem flere offentlige projektbyggerier eller initiativer. Det kan bl.a. være når Københavns Kommune på tværs af forvaltninger samfinansierer Fremtidens Sølund som en kombination af plejecenter, ungdomsboliger og dagtilbud.¹²³ Eller som når Aarhus Kommune bygger Generationernes Hus i den nye bydel Aarhus Ø i et tværmagistratsligt samarbejde, hvor ungdomsboliger, ældreboliger, plejehjemsboliger, handicapboliger, daginstitution og familieboliger kombineres i samme byggeri.¹²⁴

Generelt kræver et godt boligudbud for seniorer et godt samarbejde på tværs i kommunen, fordi seniorernes mulighed for at leve et selvstændigt og aktivt liv både er afhængigt af de fysiske rammer såvel som de services, der tilbydes. Nødvendigheden af den holistiske tilgang bliver ikke mindre af, at seniorerne i fremtiden udgør en større og større andel af den samlede befolkning (som beskrevet i første del), og der er derfor et større behov for at indrette samfundet mere seniorvenligt i alt fra den måde, vi bor på til den måde vi kommer fra A til B, og den måde, vi kommunikerer på.

På flere områder har den kommunale opgave i forhold til at sikre gode boliger til ældre således ændret sig.

Økonomi

Særligt borgere med en begrænset økonomi kan have vanskeligt ved at finde en passende senioregnet bolig, der giver dem mulighed for at leve et godt og selvstændigt liv længere. Udfordringen bliver ikke mindre aktuell af, at det særligt er seniorer med dårlig økonomi, der føler sig ensomme (39,8% af denne gruppe).¹²⁵ Realdania har sammen med Ældre Sagen beregnet at en månedlig husleje for en enlig borger med folkepension og diverse tilskudsmuligheder bør ligge på 7.000,- til 7.500 kr, hvis den skal være overkommelig at betale for denne målgruppe.

At sikre et vist udbud af senioregnede boliger, som også kan betales af borgere med mindre økonomisk råderum, kan således både have et socialt sigte, øge livskvaliteten blandt ældre og indgå som en præventiv indsats i forhold til sundheds- og omsorgsbudgetterne (se mere under afsnittet "Ensomhed og psykisk helbred" side 67). Dermed kan der også være en strategisk opgave som kommune i at understøtte forskellige ejerformer.

I forhold til at holde bygge- og etableringsomkostningerne nede arbejdes der både indenfor det almene og det private på at udvikle præfabrikerede byggemoduler som kassettebyggeri. Et eksempel på det er det svenske konceptbyggeri Bovieran, hvor etableringsudgifterne

effektiviseres ved at bruge præfabrikerede samlemoduler og et arkitektonisk ensartet koncept. Også i Realdanias igangværende samarbejde med PensionDanmark om etableringen af 30 nye seniorboliger i Ry arbejdes der med kassettebyggerier samtidig med en ambition om en DGNB Guld Bæredygtigheds certificering.

Eftersom det almene boligbyggeri er underlagt et rammebeløb for, hvor meget byggeriet maksimalt må koste samt et balanceprincip for huslejen, hvor balancering af husleje og driftsudgifter skal gå op, kan denne boligform være med til at sikre, at boligpriserne holdes nede. Samtidig ses der også eksempler på, at Realdania har indgået partnerskaber med flere private pensionselskaber i opførelsen af nye senioregnede boliger, om at sikre en vis procentdel af boligerne til en lavere husleje. Eksempelvis har deres samarbejde med PKA og FB Gruppen omkring seniorboligerne Kameliahus på Grønttorvet i Valby resulteret i, at 10% af de senioregnede boliger kan erhverves for 7.500 kr./mdr.

Administrerende direktør ved FB Gruppen Hans-Bo Hyldig peger på, at løsningen kan findes i at skabe mindre, men funktionelle lejligheder, hvor en del af kvadratmeterne, som beboerne råder over, udlægges til fællesarealer.¹²⁶ Programchef Per Schulze fra Realdania påpeger i den forlængelse: "Det er vigtigt, at allerede når man sætter nøglen i hoveddøren i et seniorbofællesskab, så har man følelsen af at komme hjem".¹²⁷

Situationen i Allerød

I Allerød Kommune har knap en fjerdedel af seniorer på 65+ en årlig indkomst på under 175.000 kr.¹²⁸, hvilket svarer til lidt under, hvad en gennemsnitlig folkepensionist, som er berettiget til ældrecheck, har som skattepligtig indkomst årligt.¹²⁹ Økonomien i en fremtidig bolig er da også et væsentligt opmærksomhedspunkt, når man spørger de kommende seniorer i Allerød, som deltog i borgermødet i december.¹³⁰

I Allerød Kommune er der en forholdsvis lavere andel af almene boliger sammenlignet omkringliggende kommuner. I dag er der ingen private aktører, der er aktive i Allerød Kommune i forhold til seniorboliger eller ældreboliger.

Det sundhedsfaglige personale rapporterer om, at der er ringe henvisningsmuligheder til almene boliger, da det kan kræve, at man har været skrevet på venteliste i mere end 30 år.¹³¹ Det er de borgere, der er udfordret på økonomien, der typisk henvender sig til kommunen i forhold til hjælp til passende bolig. Allerød Kommune har en hensigt om at etablere flere almene boliger og med det voksende marked for seniorenede boliger lige nu, er der potentielt et mulighedsrum for kommunen i at initiere flere samarbejder på dette område og dermed få skabt den kapacitet, som man ønsker:

” Der skal ske en fortsat udbygning af boliger, som sikrer et mere alsidigt boligudbud, end det vi har i dag. Ambitionen er etablering af de 1900 boliger, som der er lagt op til i kommuneplanen, hvoraf 700 skal være blandede almene boliger til forskellige målgrupper, geografisk spredt i kommunen og ikke samles i større områder. Der skal fortsat være boliger til børnefamilier, men der skal i lige så høj grad bygges boliger til ældre (bl.a. seniorbofællesskaber), som gerne vil flytte fra et stort hus samt til de helt unge og unge familier. Hvor det er muligt, vil der sættes på boliger, hvor generationer kan bo side om side samt på blandede leje- og ejerboliger, herunder almene boliger.”¹³²

I forhold til at styrke samarbejdet omkring fremtidens boligformer for seniorer og det gode seniorliv i Allerød Kommune ligger der også et mulighedsfelt i at samarbejde med andre aktører (både frivillige og private) omkring at skabe fællesskabskabende initiativer, der evt. kan supplere eller understøtte en fællesskabsorienteret boform. I den forlængelse ligger en del af mulighedsrummet også i at skabe mere samarbejde med foreningslivet og de frivillige borgere. Det harmonerer både godt med kommunens vision om fællesskaber og med Allerød Kommunes Ældrepolitik:

” Det frivillige foreningsliv og det frivillige sociale arbejde er vigtige drivkræfter, når der dannes fællesskaber og netværk. Derfor ønsker Allerød Kommune at støtte ældre borgere og frivillige foreningers initiativer til at etablere en bred vifte af aktiviteter for borgere i alle aldre.”¹³³

Et eksempel på et sådan samarbejde med frivillige foreninger og kommunen ses hos Plejecenter Sølund i Københavns Kommune, hvor man bl.a. har indgået et samarbejde med Ældre Sagen om deres brug af plejecenterets lokaler til deres holdaktiviteter. Det er en måde at udnytte belægningen af de kommunale lokaler endnu bedre, det giver et konkret mulighedsrum for den frivillige forening, og det giver liv og inspiration udefra til beboerne på plejecenteret, som i øvrigt også kan deltage i Ældre Sagens holdtilbud.¹³⁴



”

Det er jo et kendt problem, at når man bliver 80-85 år, så er det svært at holde et stort hus og en stor have. Man er på pension og på opsparing, men det er svært at opretholde en ordentlig levestandard, når de skal blive boende i de store huse. Men i Allerød er der ikke noget alternativ. Hvis de kunne flytte til en almen bolig, ville de få en billigere husleje og kunne bruge noget af den opsparing, de har i deres hus, så de kunne nyde resten af deres liv mere. Og endnu vigtigere, de kunne sælge de store huse til børnefamilier, som der jo virkelig er behov for i Allerød.”


/ Mand, 61 år, Blovstrød

Organisering, samarbejde og økonomi

Styrke samarbejdet med private boligudbydere

-  Private aktører kan bygge og evt. drifte forskellige former for senioregnede boliger på opfordring fra kommunen.
-  Kommunen kan tage initiativ til at igangsætte projekter med private aktører såsom fonde, boligselskaber og pensionselskaber, for at udbygge udvalget af nye boligtyper og udvide udbuddet for senioregnede boliger evt. gennem deciderede partnerskabsprojekter eller via et oplæg til private developere eller bygherrer i f.eks. en udviklingsplan, en dispositionsplan eller en helhedsplan for et byområde.



Styrke tværgående samarbejde i kommunen

-  Ved løbende at udvikle samarbejdet på tværs af forvaltninger, afdelinger og udvalg internt i kommunen kan der undersøges synergimuligheder. Det kan f.eks. være i form af arbejdsgruppe eller råd på tværs af forvaltninger og afdelinger, der kan undersøge muligheder for flere offentlige funktioner samlet i ét byggeri på tværs af målgrupper f.eks. børn og ældre, eller styrke en koordineret indsats for hvordan boligforhold kan udnyttes forebyggende ift. seniorers helbred både fysisk, psykisk og socialt.

Understøtte borgerinitiativer til at oprette seniorbofællesskaber

-  Borgere kan agere primær drivkraft for at opføre seniorbofællesskaber, koordinere med private aktører og tage beslutninger.
-  Boligselskaber og investorer kan samarbejde med borgere om selve opførelsen af bofællesskaber.
-  Kommunen kan understøtte borgerinitiativer fra seniorer til at opføre seniorbofællesskaber. Dette kan eks. være ved udpege en ansvarlig medarbejder for henvendelser om bofællesskaber, som kan hjælpe med information, rådgivning, at udpege mulige byggegrunde samt matche interessegrupper med boligselskaber og investorer.

Sikre billige seniorboliger

-  Almene boligforeninger kan stå for selve opførelsen og udlejningen af seniorboliger, som er forholdsvis billige, da de bl.a. er underlagt et rammebeløb i forhold til etableringsudgifterne.
-  Kommunen kan ved proaktivt at opsøge samarbejde med f.eks. almene boligforeninger skabe et udbud af boliger til seniorer, hvor huslejudgifterne søges begrænset. De økonomiske udfordringer ved at flytte fra f.eks. et parcelhus til en mere en senioregnet bolig nævnes af flere kommende seniorer som et opmærksomhedspunkt.



Organisering, samarbejde og økonomi

- **S. 108: Furesø Kommunes indsats for seniorbofællesskaber**
Furesø Kommune har siden 2013 arbejdet strategisk med boliger til ældre ved at facilitere koblingen af borgere med almene boligselskaber med henblik på at opføre nye seniorbofællesskaber i kommunen.
- **S. 101: Tryghedsboliger i Horsens**
Horsens Kommune har indgået samarbejde med et alment boligselskab om oprettelse af et helt nyt botilbud til ældre som supplement til de eksisterende kommunale ældre- og plejeboliger. Boligerne har tilknyttet en social vicevært, der skal sikre tryghed og gode sociale relationer.
- **S. 88: Livsstilsboliger Køge Kyst**
PensionDanmark og Realdania er gået sammen om at bygge et seniorbofællesskab i Køge, der markedsføres som livsstilsboliger til de aktive seniorer på 50+.
- **S. 118: WELL-byggestandard**
International Well Building Standard har udviklet en byggestandard, som fokuserer på at certificere særligt sundheds- og trivselsfremmende byggeri.
- **S. 90: Bovieran**
Bovieran er et svensk konceptbyggeri for seniorboliger og et selskab, som indenfor de seneste år har opført 20 byggerier i Sverige. To er på vej i Danmark.

Sundhed, pleje, omsorg og rehabilitering

Ensomhed og psykisk helbred

En voksende samfundsmæssig udfordring er ensomhed. 15-30% af den vestlige befolkning rammes af kronisk ensomhed, og 60-80% oplever periodisk ensomhed.¹³⁵ På tværs af forskellige analyser peges der på, at minimum 65.000 ældre i Danmark ofte føler sig ensomme, og op til 263.000 ældre er ensomme af og til.¹³⁶ Der er især en tendens til, at ensomhed rammer dem, der er mere økonomisk udsatte. Tal fra SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd viser en stærk sammenhæng mellem økonomi og ensomhed, hvor 39,8% af ældre med dårlig økonomi er ensomme, mens kun 9,4% af ældre med god økonomi er ensomme.¹³⁷ I forhold til boligsituationer er det derfor et særligt opmærksomhedspunkt, da en svag økonomi svækker muligheden for at flytte til en bolig eller område, der bærer mere præg af fællesskab.

Udover at sænke livskvaliteten er ensomhed forbundet med sundhedsmæssige risici for at udvikle depression¹³⁸, hjerte-karsygdomme¹³⁹ samt demens¹⁴⁰. Flere studier

peger på at faktore som ensomhed, social isolation og det at bo alene kan forøge risikoen for en for tidlig død et sted mellem 26-32%.¹⁴¹ Sociale aktiviteter har også stor betydning for generelt at motivere folk til at holde sig aktive og kunne klare sig i eget hjem i længere tid.¹⁴²

Fællesskabsorienterede boligformer

Realdania har gennem projektet “Rum og fællesskaber for ældre” forsøgt at adressere ensomhed gennem boligformer. I flere undersøgelser, de har igangsat ifm. projektet, ses det, at netop det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed og har positiv indvirkning på livskvalitet og helbred. En undersøgelse fra SFI viser eksempelvis, at hele 91% af personer, der er flyttet i seniorbofællesskab, oplever øget livskvalitet, og 75% oplever bedre sociale relationer.¹⁴³ Samtidig kan der også være en god økonomi i at tænke i seniorbofællesskaber. Realdanias undersøgelse peger på, at seniorbofællesskaber giver op til syv gange lavere offentlige udgifter til praktisk hjælp.¹⁴⁴

Seniorbofællesskaber er generelt en af de helt store tendenser inden for boligformer for seniorer. Termen bruges om en meget stor del af de boliger, der opføres specifikt for seniorer i dag, da mange har indtænkt fællesskab i balance med privatliv. De fællesskabsorienterede boliger er særligt interessante ift. at bekæmpe ensomhed for seniorer, der eks. har mistet ægtefælle, har udfordringer med at opsøge fællesskaber længere væk fra hjemmet eller har gavn af et nabofællesskab, der forpligter sig på at hjælpe hinanden. (Læs mere på side 33-35 under Boligformer og på side 88, 89, 90, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 108, 116 i inspirationskataloget.)

Realdania har også en hensigt om at fortsætte projektet “Rum og fællesskaber for ældre” med fokus på mødesteder som ramme for fællesskaber. (Læs mere om mødesteder på side 54 under Omgivelser, transport og mobilitet.)

Frivillighed og foreningsliv

En stor drivkraft og ressource til at bekæmpe ensomhed og skabe liv og fællesskab i nærområder er foreningslivet. Foreningslivet kan både bringe aktiviteter og arrangementer ind i bebyggelse og fællesarealer og kan også inddrage mange forskellige aldersgrupper og skabe fællesskaber på tværs af alder. Foreningslivet kan være kendetegnet ved forskellige former for fysiske aktiviteter, kulturelle foreningstilbud og ved sociale og sygdomsbekæmpende foreninger som f.eks. Hjerteforeningen og Kræftens Bekæmpelse. Foreningslivet kan også styrke den fysiske sundhed gennem motion og oplysning. En undersøgelse af Center for forskning i Idræt, Sundhed og Civilsamfund på Syddansk Universitet viser desuden at en voksende del af de frivillige i idrætsforeningerne er 60 år eller ældre.¹⁴⁵

Frivillighed som en del af strategien for at bekæmpe ensomhed er særligt interessant ift. borgere, der har begrænset mulighed for at opsøge fællesskaber uden for boligen. Eks. har Ældrekommissionen om livskvalitet og selvbestemmelse i plejebolig og plejehjem anbefalet, at alle plejeboliger har frivillige. Det er med begrundelsen, at frivillige er med til at skabe fællesskab og en ligeværdig medmenneskelig kontakt af en anden slags karakter end kontakten med plejepersonalet.¹⁴⁶

Helbred og bolig

At kunne holde sig fysisk og socialt aktiv spiller en vigtig rolle, når det kommer til at forlænge de gode leveår og undgå eller udsætte behovet for pleje og omsorg. Her kan hjemmet især spille en stor rolle. En britisk undersøgelse viser, at farerne ved dårlige boligforhold i Storbritannien udgør udgifter for sundhedsvæsenet på op til 2,5 mia. £ årligt (~20 mia. kr.), hvilket er på linje med udgifterne forbundet med fysisk inaktivitet og alkoholmisbrug.¹⁴⁷ I Danmark bruges der hvert år 1-1,7 mia. kr. på forebyggelse af tryksår og faldulykker. Bare én faldulykke koster i gennemsnit 230.000 kr.¹⁴⁸

Risikofaktorer forbundet til fald er i hjemmet især trin, løse tæpper og dårlig arbejdshøjde (f.eks. kan en lavt placeret vaskemaskine forårsage overbalance og fald), samt faktorer som dårlige eller manglende fortov og manglende belysning i nærområdet.¹⁴⁹

Rådgivning om at gøre boligen egnet

Ansvar for at bygge og indrette boligen tilgængeligt og handicapvenligt er reguleret i Bygningsreglementet, der beskriver krav til nybyggeri af private og almene boliger. En del af den ældre boligmasse kan skabe udfordringer for borgere, der på grund af sygdom eller ulykker har mistet færdigheder og mobilitet. Det drejer sig som regel om adgangen til boligen, dørbredde, dørtrin og bade- samt pladsforhold i badeværelset.

Borgere, der søger om personlig pleje, praktisk hjælp eller hjælpemidler til hjemmet, modtager altid hjemmebesøg af en kommunal visitator. Som en del af vurderingen bliver hjemmet gennemgået, og borgeren modtager rådgivning om forhold de har indflydelse på, eks. indretning og faldfælder (ledning på gulvet, løse gulvtæpper mv.) samt om muligheder for at søge nødvendige hjælpemidler. I rehabiliteringsplanen, der tilbydes borgere med behov for hjælp, indgår hjemmets indretning som et arbejdsgrundlag og udgangspunkt for træningen .

Det aktive hjem

Uhensigtsmæssig indretning i hjemmet kan dermed udgøre en risiko for fald. Omvendt kan indretningen også understøtte udførelsen af daglige aktiviteter, at man holder sig igang og styrker sin muskulatur. Fysisk aktivitet er en stor forebyggende faktor, som beviseligt mindsker risiko for fald og frakturer især i kombination med balancetræning, faldforebyggelse og optimering af synsevne.¹⁵⁰ Hjemmets og nærområdet understøttelse af fysisk aktivitet spiller derfor en stor rolle i forebyggelse af fald og for muligheden for at kunne klare sig selv. Hvis møblerne i hjemmet er svære at rejse sig fra, eller inventaret er svært at bruge, f.eks. en vaskemaskine der står for lavt, så har borgeren dårligere mulighed for at bruge hjemmet aktivt. Her er det dog også vigtigt, at der er motivation for at være aktiv.¹⁵¹

” Bare det med at komme ud ad døren og gå sammen med én et sted hen, det gør, at der er mange ting, som bliver aktiveret i kroppen, og du bliver motiveret for at holde gejsten oppe. Det handler om at bibeholde det sociale, og det kan afføde, at man på den måde bliver mere aktiv og ville kunne leve længere tid i eget hjem. Hvis de bare bliver siddende i den lænestol og ikke har lyst til at rejse sig, så sker der heller ikke noget, og så er det lige meget hvor brede døre, vi laver, fordi de kommer ikke op af den stol.”

/ Ergoterapeut, Allerød Kommune

Det kan samtidigt betyde stor livskvalitet og selvstændighed for en borger at være i stand til selv at kunne udføre dagligdagsaktiviteter, når det skal være, samt en besparelse ift. at skulle tilbyde borgeren hjælp til disse opgaver.

Byggestandarder og universelt design

Blandt andet som svar på en øget andel ældre i samfundet er der en tendens mod nye og udvidede standarder for at bygge tilgængeligt. Tilgængelige boliger har både mulighed for at understøtte seniorers sundhed og livskvalitet, og samtidigt har de den fordel, at de øger fleksibiliteten af boligudbuddet, da en tilgængelig bolig også kan anvendes af andre. PFA har eksempelvis udviklet en Seniorboligsstandard, der indeholder kriterier om f.eks. trygge trapper og beliggenhed. WELL er en international byggestandard, der også omfatter en lang række kriterier om at fremme f.eks. sundhed, trivsel og fællesskab. I Norge har man på statsligt niveau taget en beslutning om, at hele samfundet skal gøres tilgængeligt og egnet for alle livsfasen ud fra et princip om universelt design (livslangt design).

Teknologi og helbred i hjemmet

Teknologi har stort potentiale for at øge tryk og selvhjulpethed i hjemmet. En britisk rapport om fremtidsperspektiver på den aldrende befolkning peger også på, at hjemmet har stort potentiale for at afhjælpe sundheds- og plejeservices ved at understøtte sundhed og helbred. Det kræver, at hjemmet har høj tilgængelighed og sikkerhed, mulighed for tilpasning og understøtter ny teknologi.¹⁵²

Flere og flere har smartphones og tablets, hvilket bl.a. baner vej for en stor udvikling inden for eksempelvis telemedicin, der giver mulighed for pleje og omsorg i hjemmet.¹⁵³ Det er generelt en stor fremtidig tendens, at folks egen teknologi i stigende grad er med til at understøtte deres helbred, og at folk aktivt følger deres helbred gennem selvmonitorering som eks. smartwatches (et digitalt ur - en minicomputer med sensorer, som man bærer på armen).

Ligeledes er de Digitale Assistenten, der via stemmestyring kan kontrollere elementer i hjemmet, der er koblet på nettet (IoT - Internet of Things), en af de nye teknologier der er tilgængelige for alle. På denne måde kan man eks. styre varmeregulering, lys og andre apparater ved at give stemmekommandoer. Alt sammen er med til at gøre det nemmere at styre sit hjem trods funktionsnedsættelser. Der er også stor udvikling af forskellige sensor- og alarmteknologier, der f.eks. kan registrere fald eller brand og selv tilkalde hjælp. Teknologier, der i dag primært bruges på plejehjem, har også mulighed for at spille en større rolle i private hjem, f.eks. automatiske toiletter og rotationsenge, som på nuværende tidspunkt primært gavner arbejdsmiljøet og ikke nødvendigvis borgeren.

GUIDE

GUIDE TIL AT OPFØRE ELLER OPJUSTERE SENIOREGNEDE BOLIGER

Simpel hensigtsmæssig indretning:

Étplansbolig eller elevator, ingen dørtrin, skridsikre gulve, rummelige badeværelser og evt. skydedøre.

Simpel social indretning:

Et tilgængeligt lokalt fællesområde, mødested eller fælleslokale.

Ambitiøs hensigtsmæssig indretning:

Hæve-sænkebord i køkkenet for at have muligheden for at blive ved med at kunne lave mad, skulle der ske et uheld.

Ambitiøs social indretning:

Mødested eller fælleslokale med arrangerede aktiviteter af enten ansatte eller frivillige.

Guide udarbejdet på baggrund af interview med sundhedspersonale i Allerød.¹⁵⁴

Når det kommer til at bygge til fremtidens seniorer, kan det dog være en udfordring at udpege konkret teknologi, da meget få teknologier viser sig virkningsfulde og med en bred nok målgruppe til at kunne udrulles i stor skala. Derudover efterlader den hastige udvikling ofte gamle teknologier forældede efter få år.¹⁵⁵

Der kan dog fokuseres på understøttelse af mulig teknologi. F.eks. kommer mange af fremtidens seniorer til at arbejde hjemmefra på deltid, og generelt vil langt de fleste bruge internettet.¹⁵⁶ Senioregnede boliger skal derfor bl.a. have mulighed for god internetforbindelse. Et eksempel på teknologiunderstøttende byggeri er det nye plejecenter i Fremtidens Sølund. Her bygger man fleksibelt ved kun at placere bærende vægge yderst, så væggen inden i bygningen i fremtiden kan flyttes. Der trækkes også ekstra strøm og laves udvidede skakter for at kunne understøtte mulig kommende teknologi.

Plejebolig til fremtidens ældre

Andelen af den ældre befolkning, der bor i pleje- og ældreboliger, stiger markant med alderen. 37% af personer på 90+ bor i pleje- eller ældrebolig, mens det kun er gældende for 5% af aldersgruppen på 75-79 år. Den generelle andel af befolkningen på 75 år og derover, som bor i pleje- og ældreboliger, er dog faldet, og det samme er det samlede antal af pleje- og ældreboliger. Trods et faldende antal plejehjemsboliger, beskyttede boliger og almene ældreboliger stiger antallet af plejeboliger.¹⁵⁷

Generelt vil de fleste gerne, hvis det er muligt, undgå at komme i en plejebolig. Der er dog flere eksempler på gentænkning af plejeboliger og -hjem. Der er eks. en øget popularitet af friplejehjem, der bl.a. fokuserer på livsstil og wellness, og flere steder indtænkes samspil mellem plejeboliger og f.eks. seniorbofællesskaber med friskere seniorer samt daginstitutioner og deres legepladser. Erhvervs- og Byggestyrelsen og Realdania har i samarbejde med KL igangsat et projekt om at udvikle et nyt koncept for fremtidens plejeboliger (se side 113). Her opdeles plejeboligbebyggelsen i boligenheder ift. grader af funktionstab og social orientering. Beboere kan dermed få en bolig efter deres behov og ønsker.¹⁵⁸

Demens og kompetenceudvikling af samfund

Antallet af demente anslås at fordobles inden for de næste ca. 30 år.¹⁵⁹ Dette peger på et behov for mere målrettede og nytænkende demensindsatser. Foruden mere demensvenlige plejehjem som eksempelvis demensbyer (se side 37), peger nyere tendenser på et behov for samfundsmæssig kompetenceudvikling for, at den almene befolkning skal blive bedre til at hjælpe og servicere denne voksende befolkningsgruppe.

Situationen i Allerød

I Allerød Kommune har en femtedel af alle seniorer på 65+ svage sociale relationer.¹⁶⁰ Sundhedsfagligt personale i Allerød Kommune fortæller i interviews at ensomhed, social isolation, depression og alkoholmisbrug er nogle af de største udfordringer, de møder i forhold til ældres nuværende boligsituation. I Allerøds Ældrepolitik inkluderer et opmærksomhedspunkt også, at borgerne skal støttes og motiveres, når det kommer til sociale udfordringer:

” Medarbejderne i Allerød Kommune skal have fokus på at finde frem til netop den støtte og motivation, der skal til, for at den enkelte kan håndtere dagligdagen – uanset om det er træning for igen at kunne tage trapperne og komme ud i verden, hjælpe til at bestille mad via tablet, hjælp til at gøre hverdagen lettere eller støtte, når livet bliver svært. Borgerne skal have ressourcerne tilbage og skal støttes og motiveres, uanset om begrænsningerne bunder i fysiske, psykiske eller sociale udfordringer.”¹⁶¹

Det sundhedsfaglige personale nævner her, at eks. tilbud om terapi ikke fjerner årsagen til, hvorfor de nævnte ældre udviklede depression eller ensomhed til at begynde med. Der nævnes også udfordringerne ved at opspore og behandle de, der allerede har udviklet ensomhed eller depression i sådan en grad, at det betydeligt hæmmer deres livskvalitet frem for at kunne hjælpe dem forebyggende ved eks. at understøtte en flytning.

” Noget af det, vi ved, er, at hvis du ender et eller andet sted, hvor du dybest set ikke føler dig hjemme, og du bliver isoleret, så er en af de største kilder til død og sygdom, det er faktisk ensomhed.”

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune

Det er især personer, der har mistet deres ægtefælle og ikke kan holde ud at blive alene tilbage i samme bolig eller er sårbare og har svært ved at søge ud selv, som har udfordringer ift. bo i deres nuværende bolig. Her peger det sundhedsfaglige personale på, at de ofte har udfordringer med kunne henvise disse borgere til en bolig i Allerød, hvor deres behov for fællesskab i det nære med andre seniorer eller på tværs af alder kan opfyldes. Især er der behov for fællesskabsorienterede boliger, som er til at betale med en folkepension:

” Vi [kollegaer] snakkede om muligheden for oldekolle, fordi der faktisk er rigtig mange, som vil kunne hjælpe hinanden lidt og bruge hinandens ressourcer. Det er også fordi, at man, inden man bliver rigtig dårlig, vil kunne få noget kvalitetstid og opnå noget mere livskvalitet. Men der er ikke rigtig noget tilbud, som man kan komme med.”

/ Social- og sundhedsassistent, Allerød Kommune

Allerøds Sundhedspolitik fremhæver også trivsel som et indsatsområde: ”Sundhed handler ikke kun om at

være rask – det handler også om at have det godt, trives, være psykisk robust, og have mod på livets mange udfordringer.”¹⁶²

Af forebyggende initiativer mod ensomhed er der lanceret en lokal udgave af seniornetværket SeniorNet for især enlige seniorer. Sundhedsfagligt personale i Allerød efterspørger supplerende muligheder for at styrke sociale netværk i den umiddelbare nærhed, fordi personer med eksempelvis depression vil have svært ved at tilmelde sig initiativer som SeniorNet.

” Hvis man har et fælleslokale med nogle aktiviteter, der hvor man bor, kan man bygge mod og selvtillid op til at søge bredere ud.”

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune

Seniorbofællesskaber og andre muligheder for at boliger med mødesteder i umiddelbar nærhed kan også være et effektivt redskab til at give yderligere liv til en del af Allerød Kommunes vision:

” Nærhed: Vi interesserer os for hinandens liv og velfærd. Vores fællesskaber lukker sig ikke om sig selv, men rækker ud til dem, der ikke naturligt kobler sig på. Vi vil ensomhed og marginalisering til livs. Vi tager vare på vores medborgere både som individer og i det kommunale fællesskab.”¹⁶³

I interviews og til borgermødet nævner borgerne fra Allerød Kommune især, at motivationen til at finde ny bolig er bekymringer om at være kommet op i årene og sidde fast i en bolig, der har trapper og kræver meget arbejde at vedligeholde, gøre rent og holde have i. Den generelle bevidsthed om dette hos borgerne bekræftes af det sundhedsfaglige personale:


” Alle er jo klar over, at man ikke skal ud og finde sig en bolig med trapper. Og nogen vil gerne have mulighed for det her med en lille have eller i hvert fald en altan, for rigtig mange kommer fra et hus og vil føle sig voldsomt begrænset af at blive puttet ind i en eller anden lille tændstikæske. Den anden del, de efterspørger, er, at boligen skal være indrettet på en fornuftig måde, så de tænker faktisk på sådan nogle praktiske ting.”

/ Sygeplejerske, Allerød Kommune


Den kommunale rådgivning, der tilbydes om boligens indretning, omfatter særligt de rum, hvor borgeren skal opholde sig og udføre hverdagens aktiviteter som madlavning og tøjvask. Hvis det er nødvendigt, kan borgeren søge boligændringer som eksempelvis gelænder, ramper eller tilpasninger af bad eller køkken.

Sundhed, pleje, omsorg og rehabilitering



Sætte nye standarder for tilgængelighed i byggeriet

-  Kommunen kan sikre flere senioregnede boliger ved eks. at opstille standarder, klausuler eller retningslinjer for tilgængeligheden i nyt byggeri eller renoveringer, som enten er kommunalt initieret; sker i partnerskab med kommunen eller som en del af kommuneplanen. Dette kan skabe et samlet boligudbud, der er mere robust over for variationer i den demografiske sammensætning og sundhedstilstand, da også yngre personer kan bo i disse boliger. Desuden kan det give bedre mulighed for fleksible aldersblandede kvarterer i byerne.



Styrke trygheds- og fællesskabsunderstøttende elementer i byggeriet

-  Som del af forebyggelsen af ensomhed og isolation blandt seniorer kan kommunen prioritere fællesskabsskabende initiativer eller faciliteter i nyt byggeri eller ombygninger. Det kan f.eks. ske ved at øremærke en del af anlægssummen af kommunalt byggeri til fælles mødesteder for lokalområdet eller til fællesskabsskabende initiativer på stedet.

Mobilisere foreningslivet til at skabe flere lokale aktiviteter for seniorer

-  Foreninger og frivillige kan være primær aktør på lokale aktiviteter for seniorer.
-  Kommunen kan proaktivt mobilisere eller understøtte foreningslivet med henblik på at skabe aktiviteter for seniorer, især ude i lokalområdet eller i nærheden af egen bolig. Dette vil bedre kunne nå de mindre ressourcestærke seniorer, der ikke kan eller har mod på at transportere sig langt. Det kan bl.a. være ved at stille lokaler i nærområdet til rådighed, bidrage med tilskud til relevante projekter eller ved at finansiere en projektleder i kommunen, der kan facilitere en proces med relevante aktører og frivillige grupper.

Benytte visitering eller anvisning af ensomme seniorer

-  Kommunen kan undersøge muligheder for visiteringsordninger eller anvisningsret til socialt orienterede boliger for ensomme seniorer. Kommunen kan bl.a. undersøge muligheden for at etablere en aftale om støttede private andelsboliger i kommunen eller benytte en del af anvisningsretten for 25% af de almene boliger til en ordning for ensomme seniorer.
-  Almene boligforeninger kan udbyde boliger, der i højere grad er orienteret omkring et fællesskab som f.eks. seniorbofællesskaber, boliger med fælles faciliteter eller en tilknyttet social vicevært/tryghedsvært som finansieres af boligforeningen eller kommunen.



Sundhed, pleje, omsorg og rehabilitering

- **S. 114, 118, 120: Seniorstandarder**
Byggestandarder som PFA Boligstandard, WELL byggestandard og Universelt Design udvider de gængse krav om tilgængelighed og kan dermed gøre boliger og andre bygninger mere seniorvenlige.
- **S. 89-92 og 94-101: Fællesskabsorienterede boliger til seniorer**
Der findes mange forskellige slags seniorbofællesskaber og seniorboliger til forskellige målgrupper, med forskellig organisering og varierende grad af fællesskab. F.eks. privatopførte Bovieran og Retirement Villages, kommunale projekter som Fremtidens Sølund og Generationernes Hus samt civile initiativer som Färdknappen.
- **S. 89, 100, 101: Boliger med "social vicevært"**
En række boligformer har en form for social vicevært eller tryghedsvært tilknyttet, som understøtter sociale relationer og øger trygheden. F.eks. tryghedsboende, tryghedsboliger, Bonumboliger.
- **S. 91, 92, 93, 113, 115: Nye plejeboliger og services**
De traditionelle plejeboligtyper bliver flere steder udfordret og kan skabe livskvalitet på nye måder. Se f.eks. Dagmarsminde, Grøndalshusene, Fremtidens Sølund, Boligmuligheder for par[...], KL, Modelprogrammet, Sansehaven.
- **S. 105, 107, 112: Frivillighed**
Frivillighed og foreningsliv spiller flere steder en stor rolle i at styrke fællesskaber og sundhed i lokalområder. F.eks. i projekterne Cykling Uden Alder, Haver til Maver og Madordning på tværs af generationer.
- **S. 119: Træningshaver og "Seniorlegepladser"**
Mødesteder i nærområdet kan både understøtte fællesskab og motivere borgere til at komme ud og bevæge sig. Især træningshaver kan understøtte motion.
- **S. 111: "Længst muligt i eget liv"-strategi**
Dette kommunale initiativ fokuserer både på at se ældre som ressource og på at understøtte deres evne til at kunne selv.
- **S. 116: Visiterede seniorbofællesskaber**
Københavns Kommune har igangsat strategi med visitering af ensomme og utrygge ældre til seniorbofællesskaber.

Omgivelser, transport og mobilitet

Nabolagets betydning

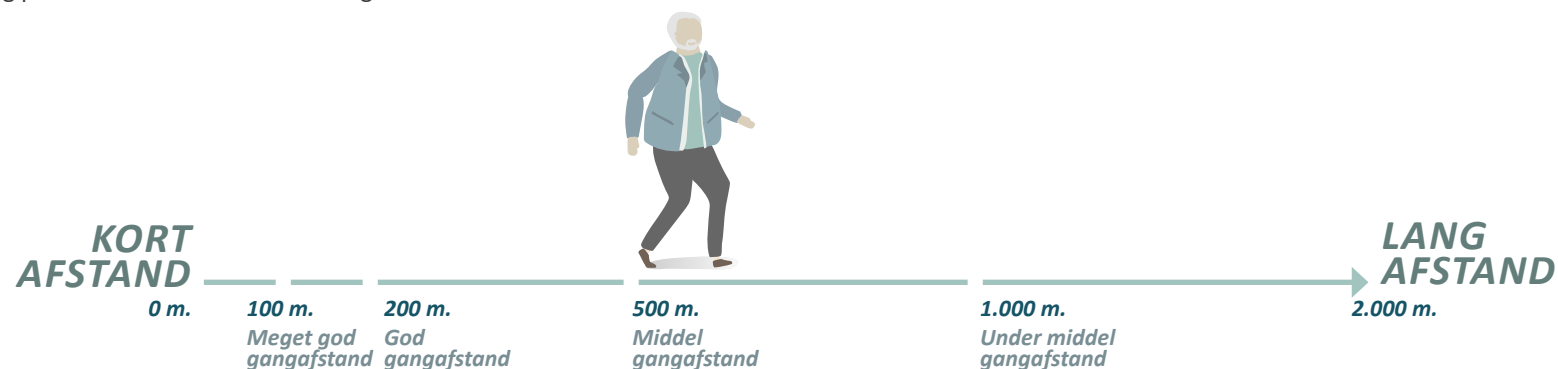
Hvad vi kender som "hjem" begrænser sig sjældent til fire vægge, men handler også om eks. have, naboer og lokalområde. Hjemmets omgivelser har også stor betydning for mobilitet, fysisk og mentalt helbred, sociale relationer og tryghed. Faktisk er forbedringer i hjemmet mindre effektive, hvis ikke også der er lignende forbedringer i nabolaget.¹⁶⁴

Forskning peger eks. på, at nabolaget spiller en stor rolle i at bidrage til helbredet, hvis det muliggør fysisk aktivitet og social kontakt.¹⁶⁵ Nabolag med gode naborelationer har dermed stor indvirkning på beboeres mentale helbred og

giver både stærkere sociale relationer, større oplevelse af kontrol og færre depressive symptomer.¹⁶⁶ Fysisk aktivitet hos ældre forbedrer desuden kognitive evner, reducerer risiko for dødsfald og øger livskvaliteten.¹⁶⁷ Fysisk tilgængelighed og gode muligheder for sociale aktiviteter og samvær er derfor meget essentielle både for, hvor attraktive boliger er og for beboernes helbred.

Mobilitet og alder

Nabolagets tilgængelighed spiller som sagt meget ind på, hvor fysisk aktive, vi er, og der er stor forskel på mobiliteten hos seniormålgruppen. En undersøgelse fra Statens Institut for Folkesundhed viser, at godt halvdelen (54,3%) af dem på 75+ uden besvær kan gå 400 m. Skal noget dermed regnes som tilgængeligt for denne gruppe mennesker, skal det ligge inden for en radius af 400 m fra deres bolig.¹⁶⁸ Hvis eksempelvis services, butikker eller sociale aktiviteter ligger inden for 400 m af boligen, er der med andre ord en meget større sandsynlighed for, at dem på 75+ får gavn af dem og motiveres til at komme ud.



PFA har udviklet en Seniorboligstandard, der oplister følgende skæringspunkter for hvor let det er som senior at bevæge sig rundt.

Sociale relationer i det nære

Samtidigt er en risikofaktor forbundet med aldring, at man på et tidspunkt ikke længere er i stand til at køre bil og måske endda ikke i stand til at tage offentlig transport. I det tilfælde får det helt nære nær område en meget større betydning i forhold til muligheder, livskvalitet og sociale relationer. Der er derfor stort behov for fokus på, hvordan fællesskab i det nære kan understøttes. Dette kan både være i form af bedre fysiske strukturer som socialt orienterede boliger, mødesteder, services i nærheden samt tilgængelige omgivelser, så man let kan bevæge sig derhen, men også initiativer som f.eks. mobilisering af frivillige kræfter i lokalsamfundet kan have stor effekt.

Mødesteder

Udover deciderede fællesskabsorienterede boligformer er der stor fordel i at tænke mødesteder ind i nær områder i form af eks. fælleslokaler. Et svensk studie viser, at mødesteder rettet mod seniorer forbedrer brugernes mentale helbred og velbefindende og modvirker social isolation. 96% svarede i undersøgelsen, at de har fået det bedre, siden de begyndte at komme ved mødestedet, især på psykiske og sociale parametre.¹⁶⁹

Der er dog en tendens til, at fælleslokaler bliver taget mindre i brug, jo længere de er fra boligen - hvis de f.eks. ligger i en uindbyggende kælder eller afsides - og hvis der er lav grad af aktiviteter. Et af studiets succeskriterier var

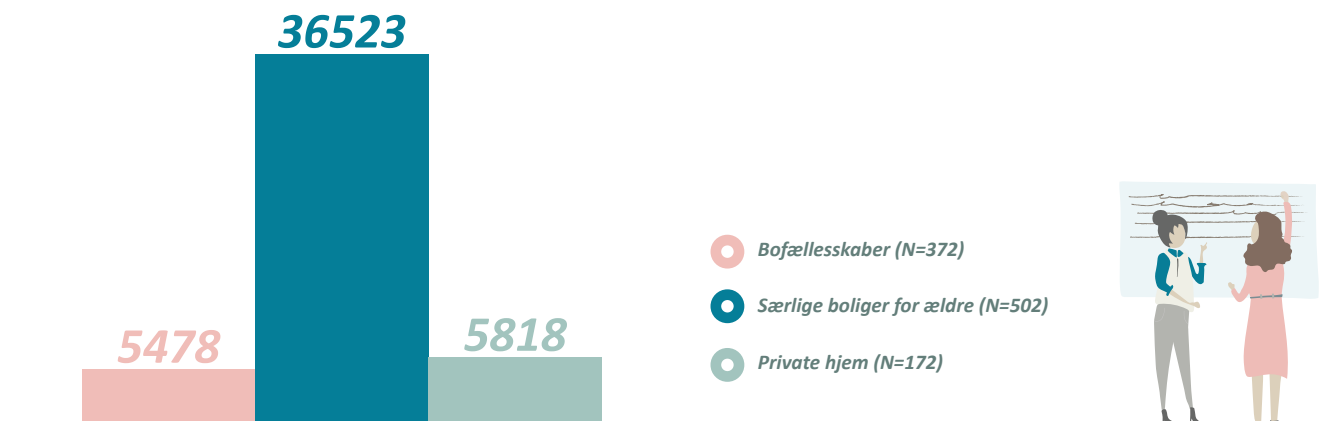
eksempelvis også at mødestederne havde ansatte med værtsfunktion. Lokale mødesteder kan derfor med fordel tænkes som f.eks. aktivitets- eller træningscentre, have en form for "social vicevært" eller åbnes op for udefrakommende aktiviteter.

Naboskab og hjælp

Ifølge en analyse fra Rambøll er der også mulige besparelser for kommunen forbundet med stærke nabofællesskaber. Af analysen fremgår det, at beboere på 50+ i bofællesskaber i gennemsnit er væsentligt ældre end beboere på 50+ i egen bolig og derfor statistisk har større helbredsudfordringer, men alligevel har højere livskvalitet, lavere grad af ensomhed og indebærer færre udgifter til

praktisk hjælp. Resultatet forklares med, at stærke nabofællesskaber kan mindske behovet for hjælp i hjemmet for borgere på 50+, fordi naboerne hjælper hinanden med mindre praktiske gøremål. Selvom bofællesskaber ofte har højere grad af stærke nabofællesskaber, kan resultatet dog gælde for alle andre boformer med stærke nabofællesskaber.¹⁷⁰

Ifølge analysen har omgivelser i form af geografisk tæthed af ældre beboere også økonomisk betydning for kommunen. Her kan det føre til produktivitetstigning i form af besparelse på transporttid for omsorgspersonale, hvis ældre bor geografisk nær hinanden, især i tyndt befolkede områder.¹⁷¹



Gns. udgift pr. person (50+) pr. år brugt på praktisk hjælp (kr.) i henholdsvis bofællesskaber, særlige boliger for ældre og i private hjem. Seniorerne i bofællesskab har mindre udgifter til hjælp, men er betydeligt ældre end de, der bor i private hjem.

Seniorvenligt samfund og tilgængelighed

Tilgængelighed i omgivelserne betyder også, at det er til at komme rundt, selvom man bliver ældre. Derfor er det også vigtigt at tænke i elementer som gode, jævne fortov, rollator- og kørestolsvenlige kantsten, elevatorer i bygninger og god belysning. Bl.a. på grund af det generelle demografiske skift mod en ældre befolkning ser man flere steder eksempler på større tilpasning af samfundet til den voksende gruppe seniorer.

” Trygheden i nærområdet er også, at tilgængeligheden udenfor er god. Hvis du er gangbesværet i et område, hvor der er ujævne fliser, og du skal op og ned af fem kantsten for at komme hen til Kvickly, så kan du jo ikke komme derhen. Så er du pludselig afhængig af andre. Og så bliver indkøb lige pludselig meget meget svært og uoverskueligt.”

/ Ergoterapeut, Allerød Kommune

Udover fokus på byggestandarder i selve hjemmet omfatter Norges strategi med universelt design (se side 120) også, at omgivelser skal være tilgængelige. Et fokusområde er at få universelt design implementeret i området for kommunal planlægning og nybyggeri dvs. opgradere eksisterende bygninger, faciliteter og udendørsarealer. Undersøgelser viser, at ekstraomkostningerne er begrænsede, hvis opgraderingen foregår gennem planlagt vedligeholdelse- og reparationsarbejde.¹⁷²

Fremtidens transportformer

Af tendenser inden for transport vinder især deleøkonomien frem, og mange spår, at vi i fremtiden kommer til at eje biler i lavere grad, men derimod i højere grad bruge dele- eller lejebiler eller former for offentlig transport.¹⁷³ Der er bl.a. allerede en del boligforeninger, der har fået delebilsordninger, og generelt ses også nye måder at organisere samkørsel på gennem eks. apps. Derudover kan tendenser til, at mange søger mod byerne og til at placere services i nærheden betyde, at det især er fremkommelighed til det nære, der skal være i fokus.

Ser man endnu længere ud i fremtiden, peger flere fremtidsforskere på, at selvkørende biler kan blive en særlig interessant teknologi til at løse mobilitetsudfordringer på ældreområdet.¹⁷⁴

Situationen i Allerød

Borgerne i Allerød finder omgivelser meget betydningsfulde for, hvor de bor. Ved borgermødet svarede 83,6% af de tilstedeværende, at omgivelser var en af de vigtigste faktorer, når det kom til en ny bolig. Mange udtrykker især bekymring om at blive afskåret fra fællesskaber, aktiviteter og byliv som resultat af en dag ikke længere at kunne køre bil og at have langt til offentlig transport, og for at blive afskåret fra sociale relationer, især hvis deres partner skulle gå bort.

Generelt fremhæver borgere og sundhedsfagligt personale i Allerød kommune i interviews, at de oplever, at der er bynære senioregnede boliger, dvs. boliger der er hensigtsmæssigt indrettet uden trapper og ikke kræver visitation, men at de er svære at få fat i, og at nogle af dem er dyre. Sundhedspersonale peger på, at tilbud i Allerød Kommune ofte ligger langt fra byen, så det er svært at komme ud blandt andre og ned og handle og dermed klare sig selv. I Allerøds nye vision fremhæves adgang til fællesskaber som et konkret fokusområde:

” **Adgang:** Alle skal have mulighed for at deltage i fællesskaber af høj kvalitet. Både i foreninger, i uformelle fællesskaber mellem mennesker såvel som i kommunens forpligtende velfærdsfællesskaber. I Allerød dyrker vi fællesskaber, der styrker den enkeltes fremtidsmuligheder og øger livskvaliteten mest muligt.”

Boligvisitationen oplever størst efterspørgsel på ældreboliger i midtbyen med god adgang til by, indkøb og transport, samt at borgerne ofte nødtønsker at flytte til et andet lokalområde, end det søgte. Der er primært venteliste på boliger i Lillerød bymidte og særligt til boliger på Grønnehegn, der er meget populære, omend uegnede for f.eks. ægtepar med mange hjælpemidler.¹⁷⁵ Det påpeges af sundhedspersonale, at rækkehusene på Grønnehegn ikke har fællesareal, eller et andet sted, hvor beboere kan være sammen.

” *Det sociale, det med et fælleshus eller et andet fælles sted, det mangler nogle steder. De ældrevenlige boliger er faktisk tit gode med ingen dørtrin eller glatte gulve. Men nogle gange mangler de her tættere muligheder for at være sociale med de andre i nærområdet, og at de ikke nødvendigvis skal køres et sted hen.*”

/ Ergoterapeut, Allerød Kommune

Der er fem boligområder i byerne i Allerød, der har mere end 600 meter til et stoppested: I Lillerød Vest ved Røglevej (Søparken, Rørmosegård m.fl.), i en mindre del af Horsemose Villaby, nordøst for Frederiksborgvej ved Fuglekvarteret i Lillerød, i den nordlige del af Lynges samt den sydlige del af Farremosen.¹⁷⁶ Da det anslås, at halvdelen af alle personer på 75+ har besvær med at gå over 400 meter, kan disse busruter derfor ikke regnes for tilgængelige for denne gruppe borgere. Her kan der være et opmærksomhedspunkt i forhold til ældrepolitikens ambition: ”Kommunen ønsker at vedligeholde og udvikle bolig- og nærmiljø, således at infrastrukturen gør det nemt for den ældre at fastholde kontakten til omverden.”¹⁷⁷

I Allerød er der en flexkørselsordning, som siden opstarten har oplevet en støt stigning i antallet af brugere. Den 2. januar 2017 blev taksten på flexetur sat op, og som resultat heraf er antallet af ture faldet. Allerød Kommune havde i 2017 en samlet udgift til lokale busruter på ca. 16,8 mio.

kr. Hertil kommer ca. 390.000 kr. til flexetur. I 2019 er der budgetteret med en udgift på ca. 19,1 mio. til busser plus 440.000 kr til flextrafik.¹⁷⁸ Ordninger som flexkørselsordningen giver borgere øget mulighed for at klare sig selv og er med til at løfte dele af Allerød Kommunes nye vision om fællesskaber.

Helt konkret peger visionen på, at det kan understøttes ved at have fokus på at skabe gode rum og rammer for mødesteder i kommunen:

” *Mødesteder: Vi har alle brug for at mødes i fællesskaber. I Allerød skaber vi levende rum og rammer for møder og samvær mellem mennesker. Vi vil udvikle byen og naturen til mødesteder, hvor både børn, unge og voksne mødes, og der er liv.*”

I Allerød findes der flere naturlige mødesteder, bl.a. et bibliotek og en biograf. Af Allerød Kommunes budgetnotat 3 vedr. nøgletal fra juni 2018 fremgår det, at udgiftsniveauet og serviceniveauet for fritid, biblioteksvæsen og kultur ligger markant over landsgennemsnittet. Der er således gode muligheder for at inddrage foreningslivet yderligere til at tage medansvar for, at også seniorerne kan tage del i fællesskaberne.

Tilgængelighed er også et vigtigt opmærksomhedspunkt ift. seniorers mulighed for at deltage i byliv og aktiviteter

og fremhæves som væsentlig i Allerød Kommunes Sundhedspolitik:

” *Også kommunens natur, støj og luftforurening påvirker borgernes sundhed, ligesom den fysiske indretning og tilgængelighed i byen er væsentlig for, hvordan borgerne bruger byen til aktiviteter, fordybelse og ro.*”¹⁷⁹




Når jeg bliver gammel og svagtgående, så vil jeg kunne tage min rollator og gå ned i byen og sidde og kigge på en bænk. Jeg ville ikke bryde mig så meget om at komme fem kilometer væk fra byen, og så ikke have den der mulighed for at komme ind i centrum. Vi har jo fået en masse venner heroppe gennem tiderne, og det er enormt hyggeligt, at man møder dem nede i byen. Hvis man flyttede fra Allerød, så skulle man til at bygge det op igen, og det tror jeg egentlig ikke er så let, når man når den alder, vi har.”


/ Mand, 59 år, Lillerød

Omgivelser, transport og mobilitet




Bruge omgivelser som en del af en forebyggende indsats

-  Kommunen kan bruge omgivelserne omkring senioregnede boliger eller boliger til seniorer aktivt som en del af en forebyggende indsats ift. fysisk og mentalt helbred blandt seniorer samt ift. at styrke deres mulighed for at klare sig selv. Det kan f.eks. ske ved at øge tilgængeligheden for målgruppen på offentlige arealer; skabe rammer for bevægelsesformer som appellerer til målgruppen og stimulerer motorik og sanser; eller styrke fysiske greb og sociale tiltag på bydels- eller kvarterniveau, der motiverer til at opsøge fællesskaber uden for boligen.


Styrke udbuddet af bynære boliger til seniorer

-  Nærhed og mobilitet er betydningsfuldt for placeringen af boliger til seniorer. En bynær placering kan imødekomme en lettere og selvstændig hverdag for seniorer. Det kan eks. styrkes ved, at kommunen
 - 1) Afsætter midler til tilpasning af eksisterende bynære boliger, så de også er egnede til seniorer
 - 2) Afmærker dele eller al ny bynær bebyggelse til senioregnede boliger
 - 3) Understøtter oprettelse af deciderede seniorboliger i centrum, som er øremærket til seniorer 50+, f.eks. gennem samarbejde med privat aktør.

Styrke lokale mødesteder

-  Sociale mødesteder med god tilgængelighed i nærområdet kan spille en stor rolle som motivation for at komme ud, bevæge sig og være sammen med andre mennesker. Lokale mødesteder kan samtidig være et alternativ eller supplement til mere fællesskabsorienterede boformer. De lokale mødesteder kan eks. styrkes ved, at kommunen 1) Samler og formidler et overblik over eksisterende og potentielle mødesteder i kommunen, 2) Finansierer services som en "social vicevært" eller tryghedsvært til fælleslokale nær seniorbyggeri og 3) Etablerer nye mødesteder.
-  Kommunen kan i arbejdet med at etablere nye mødesteder f.eks. samarbejde med private aktører som detailhandlen eller med det almene, som har en god tradition for at skabe fællesfaciliteter i tilknytning til bebyggelsen.
-  Kommunen kan understøtte øget brug af de eksisterende mødesteder ved i højere grad at sikre frivillige og foreninger adgang til kommunale lokaler som f.eks. plejehjem og skoler.

Styrke tilgængeligheden til aktiviteter og foreningsliv

-  Tilgængelighed og transportmuligheder er vigtige for at sikre seniorer gode muligheder for fysisk at komme hen til mødesteder og steder, hvor der afholdes aktiviteter. Kommunen kan styrke seniories adgang til nem transport ved at placere senioregnede boliger i nærheden af nøglepunkter for transport og i nær tilknytning til relevante foreningsfaciliteter eller ved at styrke foreningslivets adgang til mødesteder i nærområdet.

Omgivelser, transport og mobilitet

- **S. 94, 95, 99: Boliger i midtbyen**
I flere kommuner har man opført eller omdannet eksisterende centralt beliggende byggeri til boliger med fokus på blanding af aldersgrupper, ejerforhold og services og på samspil indbyrdes og med det omkringliggende samfund. Se f.eks. Generationernes Hus, Kamelia Hus og Toppunktet.
- **S. 114: PFA Seniorboligstandard**
Denne tilgængelighedsstandard, sætter også fokus på og stiller krav til tilgængelighed af omgivelser og det omkringliggende samfund.
- **S. 120: Universelt Design**
Denne nationale norske strategi har ambitiøst mål om at bygninger såvel som omgivelser skal gøres tilgængelige for bl.a. seniorer.
- **S. 107: Demensvenligt lokalsamfund**
Varde Kommune har igangsat indsats for at gøre lokalsamfund mere demensvenlige ved at mobilisere et frivilligkorps, der bl.a. udbreder viden om demens og skaber aktiviteter rettet mod personer med demens.
- **S. 106, 109, 112, 117, 119: Mødesteder**
Mange forskellige aktører kan skabe attraktive mødesteder og dermed liv i nærområdet. Det kan eksempelvis være kommunen selv eller foreninger, boligforeninger og erhvervsliv med kommunen som initiativtager. Se f.eks. Dagli'Stuen, Generationshuset, Skolehaver.
- **S. 91, 93, 115: Demens og tilgængelighed**
Mødesteder og tilgængelige udendørsarealer kan være lige så vigtigt for personer med demens. Se eks. Dagmarsminde, Grøndalshusene, Sansehaven.

Gennem analysen er en række handlemuligheder oplistet i tilknytning til analysens hovedtemaer. På de følgende sider er de alle samlet i én liste. Handlemulighederne skal ses som et mulighedsfelt af forskellige indsatser, som alle forholder sig til den specifikke situation i Allerød og samtidig er inspireret af, hvordan man andre steder arbejder med at understøtte boligforhold og levevilkår for seniorer. Handlemulighederne er et oplæg til den videre politiske behandling af emnet og som afslutningen på opsummeringen kommer der en række refleksions spørgsmål, som kommunen kan anvende som ansats til det videre arbejde.

At sikre et godt boligudbud for ældre og seniorer i fremtiden kræver, som tidligere nævnt, et samarbejde på tværs af en række aktører. Under hver handlemulighed er synliggjort, hvilke aktører, der er de primære drivkræfter i udførelsen af handlingen.

 Kommunen


 Private aktører

 Civile aktører


Kommunen kan i alle handlemuligheder spille en aktiv rolle i forhold til at igangsætte handlingerne, men kommunens rolle varierer fra at være understøttende til at være den primære drivkraft. For at understøtte og udvikle fremtidens boligformer for ældre i Allerød kan man:


Målgruppen:

Udarbejde en strategi og handleplan for seniorenede boliger


 Med flere leveår og et stigende antal af seniorer opstår der flere forskellige behov og ønsker til den gode bolig i seniorlivet. Kommunen kan udarbejde en strategi og handleplan for seniorenede boliger, der fokuserer på et mere differentieret boligtilbud til seniorer, som matcher de forskellige livsfaser, der gennemgås i seniorlivet og alderdommen.


Vejlede boligselskaber og -administrationer om behovet for seniorenede boliger

 Kommunen kan tage initiativ til at informere boligselskaber og boligadministrationer, der opererer i kommunen, om at behovet for boliger for seniorer øges og vejlede om, hvordan de mest hensigtsmæssigt kan udformes. Det kan f.eks. ske via afholdelse af et seminar. Et sådant seminar kan også have relevans for kommunens egne tekniske administrationer, planafdeling eller sundhedspersonale


 De private aktører kan bidrage med deres erfaringer omkring udfordringer ved at bygge seniorenede eller med deres indsigt i målgruppens behov.


Skabe overblik over eksisterende seniorenede boliger

 Kommunen kan udarbejde en samlet optegnelse over seniorenede boliger i kommunen. Dette kan danne basis for bedre og lettere vejledning og information til seniorer, som ønsker at flytte til en mere overkommelig bolig. Optegnelsen kan også danne grundlag for kommunens videre planstrategi ift. at dække behov for seniorenede boliger. Overblikket kan f.eks. være i form af en tilgængelighedsanalyse, som er et udbredt værktøj blandt bl.a. svenske kommuner.


 Frivillige foreninger og interesseorganisationer kan bruge overblikket til at vejlede deres medlemmer omkring de eksisterende muligheder for seniorenede boliger.

Efterstræbe en mere seniorvenlig kommune

 Den gode bolig for det stigende antal seniorer er afhængig af en række omkringliggende forhold. Kommunen kan igangsætte en strategisk indsat for at udvikle en mere seniorenede kommune, som sikrer tilgængelighed, fællesskab og selvstændighed for ældre og seniorer. Det kan f.eks. ske ved at tilslutte sig WHO's internationale netværk for "Age-friendly Cities and Communities" og det kodeks de arbejder efter.


 Frivillige foreninger og interesseorganisationer kan indgå i et samarbejde med kommunen om initiativer, der understøtter en seniorvenlig kommune.

Udforme strategi for den tredje alder på tværs af forvaltninger



-  Kommunen kan udarbejde en konkret strategi for den tredje alder på tværs af forvaltninger. Ved at foretage en koordineret indsats målrettet de mere aktive seniorer eller de yngre ældre omkring f.eks. boligudbud, aktivitetstilbud, sundhedsfremmende tiltag eller jobvejledning mm. kan kommunen som primær drivkraft proaktivt understøtte muligheden for at leve et sundt og selvstændigt liv længere.

Fællesskaber, flyttemønstre og egnede hjem:



Understøtte udbuddet af attraktive senioregnede boliger med fokus på udvikling frem for afvikling

-  Kommunen kan anspore til, at seniorer får lettere ved at flytte i tide, og sikre rotation i boligmarkedet ved at understøtte et boligudbud, som er attraktivt for borgere i den tredje alder. Kommunen kan eks. i planstrategien prioritere senioregnet byggeri, der ikke udelukkende fokuserer på handicapvenlighed, men også er fleksibelt og løbende kan tilpasses. En dominerende institutionel "plejeæstetik" kan virke afskrækkende på folk og udskyde flytningen, hvorimod en senioregnet bolig, der giver plads til både arbejde, fællesskab og en aktiv livsstil, understøtter livskvalitet og sund aldring.



Anspore til tidlig beslutningsproces om eventuel flytning

-  Borgeren kan på et oplyst grundlag tage en aktiv beslutning om en passende fremtidig bolig og eventuel flytning.
-  Kommunen kan vejlede borgere omkring, hvilke fordele, der er forbundet med at flytte på det rigtige tidspunkt, samt hvilke muligheder der findes, og hvad der er realistisk i borgerens situation.


Udarbejde informationsmateriale og -møder om senioregnede boliger

-  Kommunen kan udvikle gennembearbejdet, brugero-rienteret information om, hvilke muligheder man som senior har for at bo i kommunen, og hvad man selv kan gøre. Materialet kan gøres tilgængeligt via nøgle-hjemmesider og pamfletter, der eks. kan udleveres ved kommunens hjemmebesøg. I tillæg kan kommunen afholde årlige informationsmøder, evt. suppleret med studieture, for borgere om muligheder og eget ansvar for flytning, tilpasning af bolig og andre boligrelaterede emner for seniorer. Ved at målrette disse for borgere ned til 50+ år, kan møderne understøtte rettidig omhu.
-  Interesseorganisationer som Ældre Sagen, Seniorrådet og div. foreninger kan bidrage med viden og indhold til informationsmaterialet samt videreformidle det til deres medlemmer. De kan også inddrages til at bidrage med indhold og organisering af informationsmøder.

Styrke rådgivning om senioregnede boliger



-  Kommunen kan sammensætte en rådgivergruppe af lokale seniorer og bosiddende konsulenter med viden inden for området, der kan støtte informationsarbejde og rådgivning ifm. boligudbud for seniorer. Rådgivergruppen kan evt. etableres med tilknytning til Seniorrådet i Allerød Kommune.
-  Rådgivergruppen kan fungere som sparringspartner og rådgiver for f.eks. kommunalt fagpersonale, frivillige og private aktører, der har berøringsflade med målgruppen.

Udarbejde boligstrategi, der muliggør en rotation på boligmarkedet


-  Kommunen kan udforme en boligstrategi, der eks. kan sikre, at seniorer, som ønsker at flytte til en mere egnet bolig, lettere kan flytte ud af parcelhuset, så det kan frigives til f.eks. børnefamilier. Tænketaenken – Den nye 3. alder foreslår eks. etablering af en mobilitetspulje, der skal sikre øget mobilitet på boligmarkedet. En variation af denne pulje i Allerød Kommune kan være møntet på, at seniorerne kan søge om hjælp til at finansiere en flytning og et boligskifte.

Organisering, samarbejde og økonomi:




Styrke samarbejdet med private boligudbydere

-  Private aktører kan bygge og evt. drifte forskellige former for senioregnede boliger på opfordring fra kommunen.
-  Kommunen kan tage initiativ til at igangsætte projekter med private aktører såsom fonde, boligselskaber og pensionselskaber, for at udbygge udvalget af nye boligtyper og udvide udbuddet for senioregnede boliger evt. gennem deciderede partnerskabsprojekter eller via et oplæg til private developere eller bygherrer i f.eks. en udviklingsplan, en dispositionsplan eller en helhedsplan for et byområde.



Styrke tværgående samarbejde i kommunen

-  Ved løbende at udvikle samarbejdet på tværs af forvaltninger, afdelinger og udvalg internt i kommunen kan der undersøges synergimuligheder. Det kan f.eks. være i form af arbejdsgruppe eller råd på tværs af forvaltninger og afdelinger, der kan undersøge muligheder for flere offentlige funktioner samlet i ét byggeri på tværs af målgrupper f.eks. børn og ældre, eller styrke en koordineret indsats for hvordan boligforhold kan udnyttes forebyggende ift. seniorers helbred både fysisk, psykisk og socialt.

Understøtte borgerinitiativer til at oprette seniorbofællesskaber


-  Borgere kan agere primær drivkraft for at opføre seniorbofællesskaber, koordinere med private aktører og tage beslutninger.
-  Boligselskaber og investorer kan samarbejde med borgere om selve opførelsen af bofællesskaber.
-  Kommunen kan understøtte borgerinitiativer fra seniorer til at opføre seniorbofællesskaber. Dette kan eks. være ved udpege en ansvarlig medarbejder for henvendelser om bofællesskaber, som kan hjælpe med information, rådgivning, at udpege mulige byggegrunde samt matche interessegrupper med boligselskaber og investorer.

Sikre billige seniorboliger


-  Almene boligforeninger kan stå for selve opførelsen og udlejningen af seniorboliger, som er forholdsvis billige, da de bl.a. er underlagt et rammebeløb i forhold til etableringsudgifterne.
-  Kommunen kan ved proaktivt at opsøge samarbejde med f.eks. almene boligforeninger skabe et udbud af boliger til seniorer, hvor huslejeudgifterne søges begrænset. De økonomiske udfordringer ved at flytte fra f.eks. et parcelhus til en mere en senioregnet bolig nævnes af flere kommende seniorer som et opmærksomhedspunkt.

Sundhed, pleje, omsorg og rehabilitering:



Sætte nye standarder for tilgængelighed i byggeriet

-  Kommunen kan sikre flere senioregnede boliger ved eks. at opstille standarder, klausuler eller retningslinjer for tilgængeligheden i nyt byggeri eller renoveringer, som enten er kommunalt initieret; sker i partnerskab med kommunen eller som en del af kommuneplanen. Dette kan skabe et samlet boligudbud, der er mere robust over for variationer i den demografiske sammensætning og sundhedstilstand, da også yngre personer kan bo i disse boliger. Desuden kan det give bedre mulighed for fleksible aldersblandede kvarterer i byerne.



Styrke trygheds- og fællesskabsunderstøttende elementer i byggeriet

-  Som del af forebyggelsen af ensomhed og isolation blandt seniorer kan kommunen prioritere fællesskabskabende initiativer eller faciliteter i nyt byggeri eller ombygninger. Det kan f.eks. ske ved at øremærke af en del af anlægssummen af kommunalt byggeri til fælles mødesteder for lokalområdet eller til fællesskabskabende initiativer på stedet.

Mobilisere foreningslivet til at skabe flere lokale aktiviteter for seniorer


-  Foreninger og frivillige kan være primær aktør på lokale aktiviteter for seniorer.
-  Kommunen kan proaktivt mobilisere eller understøtte foreningslivet med henblik på at skabe aktiviteter for seniorer, især ude i lokalområdet eller i nærheden af egen bolig. Dette vil bedre kunne nå de mindre ressourcestærke seniorer, der ikke kan eller har mod på at transportere sig langt. Det kan bl.a. være ved at stille lokaler i nærområdet til rådighed, bidrage med tilskud til relevante projekter eller ved at finansiere en projektleder i kommunen, der kan facilitere proces med relevante aktører og frivillige grupper.

Benytte visitering eller anvisning af ensomme seniorer


-  Kommunen kan undersøge muligheder for visiteringsordninger eller anvisningsret til socialt orienterede boliger for ensomme seniorer. Kommunen kan bl.a. vælge at indgå aftale om anvisningsret for 25% af de almene boliger og støttede private andelsboliger i kommunen.
-  Almene boligforeninger kan udbyde boliger, der i højere grad er orienteret omkring et fællesskab som f.eks. seniorbofællesskaber, boliger med fælles faciliteter eller en tilknyttet social vicevært/tryghedsvært som finansieres af boligforeningen eller kommunen.

Omgivelser, transport og mobilitet:

Bruge omgivelser som en del af en forebyggende indsats

-  Kommunen kan bruge omgivelserne omkring senioregnede boliger eller boliger til seniorer aktivt som en del af en forebyggende indsats ift. fysisk og mentalt helbred blandt seniorer samt ift. at styrke deres mulighed for at klare sig selv. Det kan f.eks. ske ved at øge tilgængeligheden for målgruppen på offentlige arealer; skabe rammer for bevægelsesformer som appellerer til målgruppen og stimulerer motorik og sanser; eller styrke fysiske greb og sociale tiltag på bydels- eller kvarterniveau, der motiverer til at opsøge fællesskaber uden for boligen.


Styrke udbuddet af bynære boliger til seniorer

-  Nærhed og mobilitet er betydningsfuldt for placeringen af boliger til seniorer. En bynær placering kan imødekomme en lettere og selvstændig hverdag for seniorer. Det kan eks. styrkes ved, at kommunen
 - 1) Afsætter midler til tilpasning af eksisterende bynære boliger, så de også er egnede til seniorer
 - 2) Afmærker dele eller al ny bynær bebyggelse til senioregnede boliger
 - 3) Understøtter oprettelse af deciderede seniorboliger i centrum, som er øremærket til seniorer 50+, f.eks. gennem samarbejde med privat aktør.

Styrke lokale mødesteder

-  Sociale mødesteder med god tilgængelighed i nærområdet kan spille en stor rolle som motivation for at komme ud, bevæge sig og være sammen med andre mennesker. Lokale mødesteder kan samtidig være et alternativ eller supplement til mere fællesskabsorienterede boformer. De lokale mødesteder kan eks. styrkes ved, at kommunen 1) Samler og formidler et overblik over eksisterende og potentielle mødesteder i kommunen, 2) Finansierer services som en "social vicevært" eller tryghedsvært til fælleslokale nær seniorbyggeri og 3) Etablerer nye mødesteder.
-  Kommunen kan i arbejdet med at etablere nye mødesteder f.eks. samarbejde med private aktører som detailhandlen eller med det almene, som har en god tradition for at skabe fællesfaciliteter i tilknytning til bebyggelsen.
-  Kommunen kan understøtte øget brug af de eksisterende mødesteder ved i højere grad at sikre frivillige og foreninger adgang til kommunale lokaler som f.eks. plejehjem og skoler.

Styrke tilgængeligheden til aktiviteter og foreningsliv

-  Tilgængelighed og transportmuligheder er vigtige for at sikre seniorer gode muligheder for fysisk at komme hen til mødesteder og steder, hvor der afholdes aktiviteter. Kommunen kan styrke seniores adgang til nem transport ved at placere senioregnede boliger i nærheden af nøglepunkter for transport og i nær tilknytning til relevante foreningsfaciliteter eller ved at styrke foreningslivets adgang til mødesteder i nærområdet.

For at prioritere blandt de samlede handlemuligheder fra alle hovedtemaerne og udnytte erfaringerne fra analysen kan kommunen med fordel tilgå dem med følgende refleksionsspørgsmål:

Hvad skal der til for at kommunen kan omsætte analysen til strategi og handling? Ift. at...

- › Undersøge og kortlægge relevante samarbejdspartnere i forbindelse med strategien?
- › Inddrage mulige eller eksisterende samarbejdspartnere og skabe gode samarbejder?
- › Inddrage borgere, foreninger og andre civile aktører?
- › Videndele essentielle elementer af analysen?
- › Igangsætte yderligere analyser? Eks. en tilgængelighedsanalyse.

Hvilken funktion og rolle skal kommunen have i forhold til de forskellige indsatser på området? Hvornår skal kommunen...

- › Være den primære drivkraft?
- › Indgå i partnerskaber og samarbejder med andre aktører på området?
- › Være facilitator og understøtte andre aktørers indsatser på området?
- › Informere om emnet til borgerne og aktører og være med til at udvikle aktørernes opfattelse af området?

Hvordan kan indsatsen for boliger til seniorer indgå i synergi med andre indsatser i kommunen for at sikre handling? Eks. med Visionen for Allerød?

- › Hvordan sikrer kommunen, at det interne samarbejde på tværs af forvaltninger og kommunale enheder løbende udvikles og forbedres?

Hvordan bruger kommunen handlemulighederne strategisk...

- › Ift. at profilere sig regionalt eller nationalt?
- › Ift. at skabe tillid for borgerne ved at have en stærk profil på senior- og ældreboligområdet?

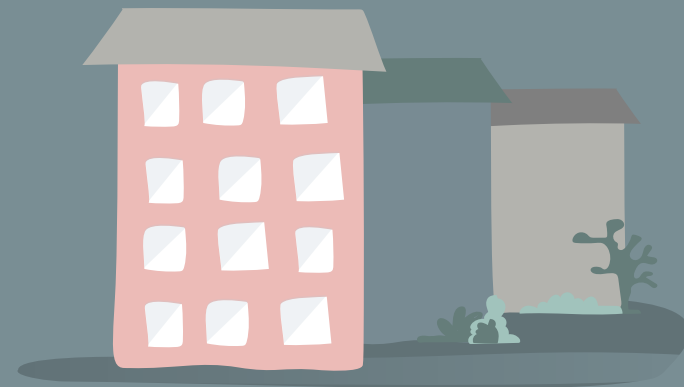
Hvordan sikres et samspil med de øvrige kommuner og statslige tiltag på dette område?





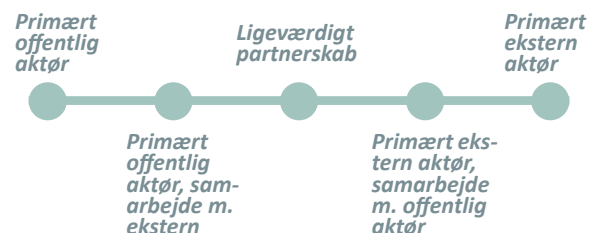
3.

INSPIRATIONSKATALOG



Inspirationskataloget er et overblik over løsningsmodeller fra andre kommuner og andre lande bestående af først en række eksempler på konkrete boligformer og dernæst en række eksempler på praksisorienterede initiativer.

Ved hver case er det ved hjælp af en skala angivet i hvor høj grad, det er en offentlig aktør (eks. kommunen) eller en ekstern aktør, der er drivkraft i organiseringen. Skalaen indikerer, at aktøren er følgende:



Inspirationskataloget kan bruges som et opslagsværk, og alle eksemplerne er indekseret i forhold til en række boligtyper og temaer som gør det lettere, at finde hvad man søger efter:



Indeks over boligtyper og temaer

Boligtype	Cases
<i>Aldersintegreret byggeri</i>	s. 88, 92, 94, 95, 99
<i>Bonum</i>	s. 89
<i>Demenslandsby</i>	s. 91
<i>Friplejehjem</i>	s. 93
<i>Plejeboliger</i>	s. 91, 92, 93, 94, 96, 97, 113, 115
<i>Pensionslandsby</i>	s. 96, 97
<i>Seniorbofællesskab</i>	s. 88, 89, 90, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 108, 116
<i>Tryghedsboliger</i>	s. 100, 101
<i>Ældrebolig</i>	s. 94

Tema	Cases
<i>Demens</i>	s. 91, 93, 107, 115
<i>Ensomhed</i>	s. 88, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 106, 108, 109, 110, 116
<i>Frivillighed</i>	s. 105, 107, 112
<i>Fællesskab</i>	s. 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113, 116, 117, 118, 120
<i>Mødested</i>	s. 106, 109, 112, 117, 119
<i>Natur/udeliv</i>	s. 88, 91, 93, 95, 105, 114, 115, 117, 119
<i>Omgivelser</i>	s. 89, 99, 102, 107, 114, 117, 120
<i>Pleje/omsorg</i>	s. 91, 92, 93, 94, 96, 103, 104, 111, 113, 115, 116
<i>Social vicevært/tryghedsvært</i>	s. 89, 100, 101
<i>Standarder</i>	s. 113, 114, 118, 120
<i>Strategi</i>	s. 102, 104, 108, 110, 111, 112
<i>Sundhed/forebyggelse</i>	s. 100, 101, 111, 114, 115, 116, 118, 119
<i>Teknologi</i>	s. 92, 104
<i>Tilgængelighed</i>	s. 88, 89, 90, 95, 96, 100, 101, 102, 107, 114, 118, 119, 120

Boligfællesskabet Broen – Livsstilsboliger 50+

Om Boligfællesskabet Broen – Livsstilsboliger 50+:

De nye livsstilsboliger ved Køge Kyst er et boligfællesskab, Broen, som er baseret på en fælles interesse hos beboere for friluftsliv, hav og madlavning. Boligerne har en bæredygtighedscertificering DGNB i kategorien Guld. Seniorbofællesskabet er målrettet de aktive seniorer og markedsføres derfor som en livsstilsbolig frem for seniorenede boliger.

Boligfællesskabet lægger vægt på fællesskab, fælles faciliteter, og at der bygges kvalitetsboliger som er bæredygtighedscertificerede. Der vil til fællesskabet være køkken-alrum, tagterrasse, værksted, orangeri, vaskeri og bibliotek. Dertil er der til hele bebyggelsen to gæsteværelser som kan lejes, når der kommer familie på besøg.

Organisering:

Boligerne er skabt af PensionDanmark i samarbejde med Realdania, som led i Realdanias indsats "Rum og fællesskaber for ældre".

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Aldersintegreret byggeri, seniorbofællesskab (type 1), fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, natur/udeliv, tilgængelighed

Kendetegn til inspiration:

- › I boligerne er der indtænkt social bæredygtighed, da ønsket er at bofællesskabet gøres til katalysator for et større fællesskab i hele bebyggelsen herunder de lejligheder der er tiltænkt familier.
- › Der er fokus på økonomisk bæredygtighed, da boligerne har færre m² til fordel for fællesarealer med flere m² og funktioner. På den måde gøres boligerne tilgængelige for de mere ressourcetsvage borgere.
- › Der sættes i boligerne særligt fokus på de frie seniorer og den selvrealisering boligformen muliggør.
- › Opført af private aktører.

Oprindelse:	Køge Kommune
Status:	Klar til indflytning i 2020
Boligtype:	Bofællesskab med fælles faciliteter
Ejerforhold:	Lejeboliger
Krav:	50+ år
Beboere:	50% forbeholdt beboere på 50+ år og 50% forbeholdt beboere på 65+ år
Læs mere:	køgekystskibet.dk



Bonum

Om Bonum:

Bonum bygger seniorvenlige ejerlejligheder i hele Sverige med fokus på trygge, indbydende og praktiske hjem. Lejlighederne sælges til faste priser og er målrettet seniorer, der ønsker at blive boende i lejlighederne længe. Eksempelvis er alle tunge døre forsynet med automatisk døråbning, elementer i køkkenet kan let fjernes, hvis beboeren er eller bliver kørestolsbruger, og der er adgang til hele huset uden brug af trapper.

Udover en byggestandard med fokus på at gøre hverdagen lettere i seniorlivet, er der til hver boligforening tilknyttet en Bonum-vært, som hjælper beboerne i hverdagen. Bonum-værten tilbyder blandt andet at stå for sociale arrangementer og juridisk rådgivning til beboerne, men også opgaver såsom blomstervanding, flytning af møbler osv.

Organisering:

En del af andelsselskabet Riksbyggen. Bonum har ansvar for foreningens økonomiske og tekniske ledelse og udformer alle lejligheder til, at man kan blive boende i mange år. Hver boligforening har en vært, som hjælper beboere med alt fra at organisere sociale aktiviteter til at hænge gardiner op.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Bonum, seniorbofællesskab (type 1), social vicevært/tryghedsvært, tilgængelighed, omgivelser

Kendetegn til inspiration:

- › Seniorbofællesskab type 1: Det funktionelle bofællesskab.
- › Værtsrollen i et seniorbyggeri kan være med til at sikre tryghed for beboerne og facilitere socialt samvær beboerne imellem.
- › Riksbyggen og Bonum tænker langsigtet i deres byggerier ved for eksempel at forberede lejlighederne til at kunne tilpasses, hvis beboeren skulle få gangbesvær.

Oprindelse: Sverige
Boligtype: Seniorvenlige ejerlejligheder
Ejerforhold: Ejerlejligheder
Krav: 55+ år
Beboere: 55+ år
Læs mere: bonum.se



Bovieran

Om Bovieran:

Bovieran er et patenteret svensk koncept tænkt som fremtidens seniorbolig /seniorbofællesskab. Bovieran er en sammentrækning af "Bo-ved-rivieraen" og er inspireret af klima og stemning fra Sydeuropa. Fokus er på fællesskab og tryghed i boligen, personlig udvikling og eksklusiv livskvalitet. Boligerne er samlet med en stor, overdækket 'vinterhave', som temperaturreguleres som det sydeuropæiske klima. Der er også et fælleslokale med køkken og fitnessrum.

Organisering:

Det danske ejendomsudviklingselskab Sjælsø Management ApS ejer 40% af Bovieran Danmark A/S og står for udvikling og opførelse af Bovieran-husene i Danmark. De resterende 60% ejes af Bovieran Holding AB under det svenske, børsnoterede ejendomsselskab Fastighets AB Balder, som også ejer 49% af Sjælsø Management.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Seniorbofællesskab (type 1), fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, tilgængelighed

Kendetegn til inspiration:

- › Seniorbofællesskab type 1: Det funktionelle bofællesskab.
- › Hoveddøre åbner op til den overdækkede atriumgård, der gør det nemt at tilvælge det nære fællesskab.
- › Billige at opføre, da de bygges af præfabrikerede byggemoduler som kassettebyggeri.
- › God tilgængelighed gør det muligt at klare sig længere i eget hjem.

Oprindelse:	Sverige
Status:	Første hus opført i 2009. Nu 20 bovieraner i Sverige og ét i Danmark
Boligtype:	Boliger mellem 77-99 m2 med egen terrasse/altan. Fællesområder
Ejerforhold:	Andelsboliger
Krav:	55+ år og uden hjemmeboende børn
Beboere:	55+ år
Læs mere:	bovieran.dk

Demenslandsbyen Grøndalshusene

Om Demenslandsbyen Grøndalshusene:

I Faxe Kommune blev der i 2017 etableret en 'Demenslandsby', som skal sikre frihed og tryghed for demensramte borgere. Landsbyen blev etableret i et eksisterende klyngebyggeri i Haslev bestående af fem huse, som hver indeholder ti plejeboliger. Omkring husene er udemiljøet formgivet sådan, at det skaber rige naturoplevelser for de demente, som kan bevæge sig rundt i et demensvenligt stisystem med genkendelige fikspunkter på vejen. Dette er med til at skabe både gode oplevelser og tryghed for den demente. Centralt i landsbyen er der også etableret et hyggeligt torvemiljø, hvor der kan 'handles' i små butikker og dyrkes sociale aktiviteter. Yderligere er planen, at der skabes sanseoplevelser som fontæner, duftende planter, gynger og andre faciliteter. Hele området er indhegnet, så de demente ikke kan forvilde sig væk fra området.

En demenslandsby er et koncept, der stammer fra Holland, hvor "De Hogeweyk" blev skabt tilbage i 2014 i byen Weesp. Grøndalshusene er den første deciderede demenslandsby i Region Sjælland ud fra de hollandske principper.

Organisering:

Faxe Kommune har oprettet demenslandsbyen.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Plejebolig, demens, fællesskab (mellem seniorer), natur/udeliv, pleje/omsorg.

Kendetegn til inspiration:

- › Boliger, hvori viden om demenssygdom, adfærd, nudging og teknologi, samtænkes.
- › Boliger med visuelle og orienteringsvenlige udenomsarealer med forskellige grader af sansestimuli. "Landsbymiljøet" indeholder grønne arealer, torvemiljø, sociale aktiviteter, caféborde og bænke og et stisystem, som er demensvenligt.
- › Boliger, der med trygge, overskuelige rammer, giver mulighed for at skabe den rette balance mellem aktivitet og ro. Sammen med indhegningen af arealerne muliggør de overskuelige rammer en større selvstændighed og værdighed og mindsker behov for overvågning.

Oprindelse:	Haslev, Faxe Kommune
Status:	Etableret i 2017
Boligtype:	Demenslandsby, "klyngeby" med fem huse
Ejerforhold:	Visitation gennem kommunen
Krav:	Diagnosticeret med demens
Beboere:	Plads til 15 visiterede beboere
Læs mere:	Søg "Se billederne: Begeistret Astrid Krag besøgte demenslandsby" på sn.dk/faxe



Fremtidens Sølund

Om Fremtidens Sølund:

Sølund omfatter i dag en blok med 150 plejeboliger, to blokke med ca. 230 midlertidige ungdomsboliger, en daginstitution og en parkeringskælder. Oprindeligt har alle tre blokke fungeret som plejehjem/ældreboliger, men bebyggelsen lever ikke op til kravene for moderne ældre- og plejeboliger. De to af blokkene blev derfor omdannet til midlertidige ungdomsboliger, hvilket viste sig at være en succes. Det gav inspiration til det nye Sølund, som skal skabe rammen for et generationsfællesskab i byen og understøtte et positivt byliv, hvor beboerne, medarbejderne og borgerne har forståelse og omsorg for hinanden. De nye bygninger skal derfor både rumme et seniorbofællesskab, plejeboliger, ungdomsboliger, en daginstitution og butikker forbundet af indendørs strøg og torve.

En analyse viste, at de eksisterende fysiske rammer vil være meget begrænsende i forhold til ombygning og modernisering af plejehjemmet. Det nye byggeri bygges mere fleksibelt, så bærende vægge ikke placeres inde i bygningen, og der indlægges særligt meget strøm og ekstra brede skakter, som skal kunne understøtte fremtidig teknologi.

Organisering:

Fremtidens Sølund skal etableres inden for rammerne af almenboligloven. Københavns Kommune har derfor indgået en partnerskabsaftale med SAB og KAB med henblik på opførelse af det nye byggeri på Sølund.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Plejebolig, aldersintegreret byggeri, seniorbofællesskab, fællesskab (mellem generationer), ensomhed, pleje/omsorg, teknologi

Kendetegn til inspiration:

- › Central placeret bebyggelse der understøtter fællesskaber på tværs af generationer.
- › Mulighed for at blive i samme bebyggelse ved evt. at flytte fra seniorbolig til plejebolig.
- › Velfærdsteknologi tænkt som infrastruktur ved nye plejeboliger.

Oprindelse:	Nørrebro, Københavns Kommune
Status:	Opføres i to etaper af hensyn til plejehjemsbeboerne. Forventes tidligst at stå færdigt i 2022
Boligtype:	Blandet etagebyggeri med plejeboliger, ungdomsboliger og daginstitution
Ejerforhold:	Almene lejeboliger
Krav:	Plejeboliger kræver visitering
Beboere:	Ældre med behov for pleje, seniorer, studerende og børn i dagtimerne
Læs mere:	detnyesoelund.dk

Friplejehjemmet Dagmarsminde

Om Friplejehjemmet Dagmarsminde:

Dagmarsminde er et friplejehjem for mennesker med demens. Plejehjemmet er oprettet af sygeplejerske May Bjerre Eiby, som ønskede et alternativ til gængse plejehjem. På Dagmarsminde er der fokus på at styrke omsorg, nærhed, sansestimulering og på den ældres personlighed. Det er placeret i et afskærmet område, hvor de har et varmtvandsbassin, forskellige dyr og en åben udsigt ud til natur.

Organisering:

Dagmarsminde er ejet af anpartsselskabet Mayhjemmene. Mayhjemmene er certificeret af socialstyrelsen som friplejeboligleverandør. Dagmarsminde er til dels finansieret af Mayhjemmene og dels via et statsgaranteret realkreditslån hos Realkredit Danmark.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Friplejehjem, plejebolig, demens, natur/udeliv, pleje/omsorg

Kendetegn til inspiration:

- › Det omkringliggende miljø, natur og dyr bruges som del af omsorgen på plejehjemmet.
- › Særligt fokus på velvære og sansestimulering.
- › Plejehjemmet er privat, men angiveligt til at betale på folkepension efter tilskud.

Oprindelse: Græsted, Gribskov Kommune

Boligtype: Dagmarsminde består af et friplejehjem med ni boliger, ti ansatte og en hund. Yderligere er der et Wellness-område og et stort fællesrum tilknyttet

Ejerforhold: Lejeboliger

Krav: Anvist til en plejebolig i sin hjemkommune. Behov for særlig omsorg på grund af demensdiagnose

Beboere: Personer med demens

Læs mere: dagmarsminde.dk



Generationernes Hus

Om Generationernes Hus:

Visionen for Generationernes Hus er at skabe muligheden for at forene mennesker på tværs af generationer herunder både børn, unge, familier, handicappede og seniorer. Bygningen kommer til at rumme 304 boliger med plads til omtrent 500 mennesker samt en daginstitution. Der vil være en varieret grad af fællesskab, da nogle boliger deles om f.eks. køkken og stue, mens andre ikke gør. Huset vil danne ramme om fællesskaber på bl.a. små gader og lokale torve, multisal, bibliotek, fælleskøkken, værksteder, vaskeri, café og sundhedsklinik.

Organisering:

Generationernes Hus bygges i et samarbejde mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening.



Temaer:

Aldersintegreret byggeri, plejebolig, ældrebolig, fællesskab (mellem generationer), ensomhed, pleje/omsorg

Kendetegn til inspiration:

- › Ved at indtænke både børn, unge, voksne og seniorer i byggeriet kan der skabes synergier og fællesskab på tværs af generationer.
- › Det er tiltænkt at skabe et lokalt miljø med liv, ved at indtænke torve, butikker og værksteder.
- › Der kommer til at være én overordnet leder for huset, som organiserer det overordnede samarbejde mellem daginstitutionen, plejepersonale osv., hvilket vil understøtte at skabe synergier.

Oprindelse:	Aarhus Ø
Status:	I 2020 vil Generationernes Hus stå færdig
Boligtpe:	40 ungdomsboliger, 40 familieboliger, 24 handicapboliger, 100 ældreboliger, 100 plejehjemsboliger og 1 daginstitution med 150 børn. Tilhørende fællesarealer
Ejerforhold:	Lejeboliger
Krav:	Visitering ved særlige boliger
Beboere:	Studerende, familier, mennesker med handicap og seniorer med og uden behov for pleje
Læs mere:	generationerneshus.aarhus.dk

Kamelia Hus og Grønttorvet

Om Kamelia Hus og Grønttorvet:

PKA, FB Gruppen og Realdania er gået sammen om at udvikle en ny bydel på det gamle Grønttorv i Valby. Grønttorvet kommer til at bestå af 2.300 ejer-, andels- og lejeboliger og studieboliger, og der kommer til at være særligt fokus på fællesskaber og grønne områder med væksthuse og bede. Som del af den mangfoldige bydel bygges bl.a. et seniorbofællesskab i Kamelia Hus. Seniorbofællesskabet kommer til at ligge side om side med ungdomsboliger. Det giver adgang til fællesarealer sammen med de øvrige beboere i bydelen.

Projektet har særligt fokus på at nytænke fællesarealerne og sikre varierende boligstørrelser i flere prisklasser. Udviklings samarbejdet skal munde ud i et eksempelbyggeri, der kan inspirere bolig- og ejendomsbranchen til at bygge flere seniorbofællesskaber over hele landet.

Organisering:

De private aktører PKA, FB Gruppen og Realdania er gået sammen om at udvikle den nye bydel.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Aldersintegreret byggeri, seniorbofællesskab (type 2), fællesskab (mellem generationer), natur/udeliv, tilgængelighed, ensomhed

Kendetegn til inspiration:

- › Central placeret bebyggelse der understøtter generationsfællesskaber.
- › Projektet har særligt fokus på at nytænke fællesarealerne. Der er både fællesarealer i det nære, fælleslokaler der er tilgængelige for alle boligtyperne samt et centralt fælleshus, hvor en privat cafe skal sikre måltider for max. 80 kr.
- › Der er i området blandede ejerforhold og varierede boligstørrelser, der også muliggør varierede prisklasser.

Oprindelse:	Valby, Københavns Kommune
Status:	Under opførelse. Indflytning forventes i marts 2019
Boligtype:	49 lejligheder med 2-3 værelser mellem 66-105 m2. Fælles tagterrace og fællesrum
Ejerforhold:	Både ejer-, andels- og lejeboliger og studieboliger i forskellige prisklasser. Kamelia Hus er lejeboliger
Krav:	60+ og medlemmer af PKA har fortrinsret
Beboere:	Alle aldre
Læs mere:	groenttorvet.dk/kameliahus/

Private seniorboliger med service

Om private seniorboliger med service:

Der har i lang tid eksisteret seniorboliger med høj servicegrad i Sverige som en slags svensk variant af retirement villages. I disse boligkomplekser er nogle tjenester inkluderet i et månedligt gebyr, f.eks. en række måltider, rengøring hver anden uge, adgang til fitnesslokale og swimmingpool m.m., og det er også muligt at købe ekstra ydelser af forskellig art.

Der er i alt 20 enheder på tværs af Sverige opført før 1995. I 2019 er en ny enhed i Värmdö uden for Stockholm (Silver Life Graninge) klar til indflytning, og lignende projekter er på vej i Täby, Upplands Väsby og Lidingö. I disse er der både seniorlejligheder og plejeboliger.

Organisering:

De er oftest opført af filantropiske foreninger, pensionselskaber eller fra lokale grupperes initiativ.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Pensionslandsby, seniorbofællesskab (type 1), fællesskab (mellem seniorer), tilgængelighed, ensomhed, plejeboliger, pleje/omsorg

Kendetegn til inspiration:

- › Seniorbofællesskab type 1: Det funktionelle fællesskab.
- › Relativt høje omkostninger til boliger og service.
- › Mulighed for kommunal hjemmepleje, hvis det er nødvendigt, men ikke decideret pleje. Nogle servicehjem kan dog have adgang til sygeplejerske.
- › God tilgængelighed gør det muligt at leve uafhængigt i lang tid, og der er ofte mange aktiviteter organiseret af beboere.

Oprindelse:	Sverige
Status:	20 enheder opført før 1995. Nye varianter på vej fra 2019
Boligtype:	Lejlighedskomplekser på 100 lejligheder eller mere. Fælleslokaler og services
Ejerforhold:	Leje- eller ejerlejligheder
Krav:	55+ år eller 70+ år. Ved indflytning skal man være i stand til at klare sig selv
Beboere:	55+ år eller 70+ år
Læs mere:	F.eks. bellevuepark.se

Retirement Villages

Om Retirement Villages:

Det gennemgribende tema for retirement villages er personlig udvikling og livsstil. På trods af at alle boligerne er forskellige, så er deres fællestræk, at de har tilknyttet faciliteter til fælles afbenyttelse. Det kan eksempelvis være restauranter, barer, bibliotek, swimming-pool, fitnesscenter og forskellige muligheder for sociale aktiviteter. Der kan også være personale med sundhedsfaglig baggrund, og nogle har sågar plejehjem tilknyttet, men pleje er ikke nødvendigvis en decideret service, der udbydes.

Retirement Villages er et godt eksempel på, hvordan målgruppen kan købe sig ind i et koncept, der er skræddersyet til deres livsfase, og hvor beboere selv kan tilkøbe sig særlige ydelser.

Organisering:

Specialiserede private virksomheder opfører og driver retirement villages.



Temaer:

Pensionslandsby, seniorbofællesskab (type 1), fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, plejeboliger, pleje/omsorg

Kendetegn til inspiration:

- › Seniorbofællesskab type 1: Det funktionelle bofællesskab.
- › Livsstilsorienterede fællesfaciliteter.
- › Ofte vægt på smukke grønne arealer og haver.
- › Mulighed for at bo i samme område og fællesskab i længere tid, da der ofte er mulighed for pleje og nogen gange en plejebolig.

Oprindelse:	Storbritannien, inspireret fra USA
Status:	Første opført i 1980'erne
Boligtype:	Seniorvenlige huse eller lejligheder. Grønne arealer og fælles faciliteter
Ejerforhold:	Ejerbolig (mulighed for ordninger, der minder om leje)
Krav:	55+ år eller 65+ år og pensioneret
Beboere:	Pensionister i stand til at klare sig selv. Plejeydelser kan tilkøbes
Læs mere:	retirementvillages.co.uk

Seniorbofællesskabet Färdknappen

Om Färdknappen:

Seniorbofællesskabet Färdknappen i Stockholm har eksisteret i mere end 25 år. Det huser 57 beboere og har omkring 70 medlemmer, som ikke bor i bofællesskabet. I Färdknappen er det et krav, at beboerne er medlemmer af den forening, som administrerer stort set alt, der foregår i seniorbofællesskabet. Der træffes fælles beslutninger på fire til fem årlige husmøder, hvorefter flere forskellige arbejdsgrupper står for hvert deres område.

Färdknappen har et stærkt fællesskab og de bestemmer selv, hvem der kan få en ledig lejlighed. Herudover er der fælles madlavning og spisning fem gange om ugen. Beboerne organiserer selv alle aktiviteter i huset og alle, der kan, laver mad eller vasker op tre gange hver sjette uge. Yderligere er der adgang til bl.a. fitnessrum, sauna, tagterrasse, værksteder m.m., som beboerne også selv forvalter og vedligeholder.

Organisering:

Ejendommen udlejes af et kommunalt boligselskab, mens beboerne og foreningens medlemmer træffer fælles beslutninger på flere årlige husmøder. Herudover vedligeholdes ejendommen af arbejdsgrupper, som også arrangerer sociale aktiviteter.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Seniorbofællesskab (type 3), fællesskab (mellem seniorer), ensomhed

Kendetegn til inspiration:

- › Type 3 seniorbofællesskab: Det forpligtende seniorbofællesskab.
- › Huset har fungeret godt og stabilt i 25 år og er blevet et forbillede for andre seniorbofællesskaber i Sverige, Finland og Japan.
- › Kommunen udlejer ejendommen, men beboerne er det organiserende led i ejendommen og står selv for at arrangere fælles aktiviteter og vedligeholde bygningen, og det forventes at alle, der kan, deltager.

Oprindelse:	Sverige
Boligtype:	Seniorbofællesskab med 43 lejligheder. Ca. 350 m2 fælleslokaler
Ejerforhold:	Lejeboliger
Krav:	50+ år, lyst til fællesskab, uden hjemmeboende børn
Beboere:	57 beboere på 54-94 år
Læs mere:	fardknappen.se



Seniorbofællesskabet Toppunktet

Om Toppunktet:

Seniorbofællesskabet Toppunktet er etableret i boligkomplekset Farum Midtpunkt, som en del af det eksisterende byggeri. Bofællesskabet er placeret ovenpå et plejehjem og rehabiliteringscenter. Yderligere har Farum Midtpunkt tilknyttet et ungdomscenter og en detailhandel. Lejlighederne har egen hoveddør og terrasse, og giver samtidigt adgang til værksted, hvor der strikkes, males m.m. Derudover er der adgang til et fælleskøkken, hvor der bl.a. fejres jul og nytår for de, der ønsker det. Seniorbofællesskabet er primært baseret på respekt og selvstændigt initiativ. Det har eksempelvis vokset sig til et frivilligt rengøringshold og frivillig fællesspisning tre gange om måneden.

For at komme på venteliste til en bolig skal man til samtale med nogle af beboerne for at forventningsafstemme. Hvis der er fælles forventninger skrives personen på venteliste og KAB tildeler herefter ledige boliger efter anciennitet og med tanke på balance i alder og køn.

Organisering:

Initiativet kom fra daværende beboere i Farum Midtpunkt, som henvendte sig til kommunen om at få lov til at oprette et seniorbofællesskab da bygningerne skulle renoveres. De interesserede startede en studiegruppe sammen for at undersøge hvilken form for seniorbofællesskab ville virke for dem. Boligerne udlejes af KAB.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Aldersintegreret byggeri, seniorbofællesskab (type 2), fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, omgivelser

Kendetegn til inspiration:

- › Seniorbofællesskab type 2: Det rammesatte seniorbofællesskab.
- › Seniorbofællesskabet blev integreret i ombygning af et eksisterende byggeri frem for nybygning.
- › Seniorbofællesskabet er i nærheden af et rehabiliteringscenter og plejehjem.
- › Kommunen understøtter borgeres initiativ om at oprette et seniorbofællesskab.

Oprindelse:	Furesø Kommune
Status:	Seniorbofællesskab oprettet i 2015
Boligtype:	Seniorbofællesskab med 17 boliger på 55-79 m ²
Ejerforhold:	Almene lejeboliger
Krav:	Minimum 50+ år og ingen hjemmeboende børn
Beboere:	50+ år
Læs mere:	kortlink.dk/wv2q eller Søg "Toppunktet" på furesoe.dk

Trygghetsboende

Om Trygghetsboende:

Trygghetsboende er en svensk boligform for 'mellemlæderen' som boligform mellem almindelig bolig og plejebolig. De er kendetegnet ved at have høj tilgængelighed, at der er en form for fællesareal med en tilknyttet 'tryghedsvært', som har til opgave at facilitere det sociale liv, og ofte er der mulighed for fællesspisning. Kommunen er ofte med i udformning af trygghetsboende og kan have anvisningsret.

Organisering:

Oftest udformet i samarbejde mellem grundejere og kommunens sundhed- og omsorgsforvaltning. En del kommuner finansierer tryghedsværten helt eller delvist.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør



Temaer:

Tryghedsbolig, fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, social vicevært/tryghedsvært, sundhed/forebyggelse, tilgængelighed

Kendetegn til inspiration:

- › Tryghedsvært sikrer, at fælleslokalet bliver brugt, og at der bliver skabt socialt sammenhold og tryghed.
- › God tilgængelighed i boligerne skaber gode betingelserne for at kunne klare sig selv.
- › Boligformen kan både udformes uden krav om visitering, hvor det er op til udlejer at vælge lejere, og med visitering, så kommunen har mulighed for at visitere ud fra egne kriterier (kan fx fungere som et socialt orienteret ældrebolig).

Oprindelse:	Sverige
Status:	Eksisteret siden slut 1990'erne
Boligtype:	Seniorvenlige boliger. Tilknyttet fælleslokalet og køkken. Ofte etagebyggeri
Ejerforhold:	Lejeboliger
Krav:	70+ år
Beboere:	Gennemsnitligt 85 år og i stand til at klare sig selv
Læs mere:	kortlink.dk/wv36

Tryghedsboligerne Højvangsgården

Om Tryghedsboligerne Højvangsgården:

I Horsens Kommune opføres en række nye tryghedsboliger dvs. almene familieboliger. De er særligt indrettede til, at ældre borgere kan bo længere i boligerne end i sædvanlige familieboliger. Der er i indretningen taget hensyn til tilgængeligheden i boligen herunder muligheden for at bevæge sig rundt med hjælpemidler, placering af lyskontakter, størrelse og indretning af badeværelser. Tryghedsboligerne har en 'social vicevært' tilknyttet, som skal sikre tryghed og gode sociale relationer.

Tryghedsboligerne er tænkt som svar på efterspørgsel på boliger, der ligger tæt ved en kommunal institution, hvor der er mulighed for omsorg og pleje, og på boliger, som er båret af fællesskab. Kommunen har oplevet stor efterspørgsel på tryghedsboligerne, og de første er hurtigt blevet lejet ud.

Organisering:

Boligerne er bygget af en almen boligforening i samarbejde med Horsens Kommune. Kommunen finansierer den sociale vicevært med omkring 17-20 timer om ugen.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Tryghedsbolig, fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, social vicevært/tryghedsvært, sundhed/forebyggelse, tilgængelighed

Kendetegn til inspiration:

- › Almene boliger gør det muligt at betale en husleje på folkepension.
- › De tilgængelige boliger gør det muligt at kunne klare sig selv i længere tid, og den sociale vicevært skaber fællesskab og tryghed.
- › Boligerne er skabt i et samarbejde mellem kommunen og en boligforening og indgår dermed også i det almindelige boligmarked.

Oprindelse: Horsens Kommune
Status: 32 tryghedsboliger opført i 2018. Ønske om at opføre 100-150 over de næste år
Boligtype: 93 m2 med en husleje på 6850 kr.
Ejerforhold: Lejeboliger
Krav: 60+ år
Beboere: Hovedsageligt seniorer på 60+ år
Læs mere: Søg "Nu flytter de ældre ind: Tryghedsboliger klar i næste uge" på hsfo.dk

Boligforsyningsplan til Kristinehamns Kommune

Om boligforsyningsplanen:

I Sverige etablerer kommunerne i løbet af hver embedsperiode et boligforsyningsprogram, der vedtages af byrådet. I henhold til retningslinjer fra boligstyrelsen 2014 skal boligforsyningsprogrammet blandt andet inkludere boligsituationen for forskellige sociale grupper i kommunen, herunder de ældre.

Boligforsyningen har til formål at imødekomme de behov, der er på boligmarkedet, også når det gælder boligbehov i forskellige stadier af livet. Her bliver det betragtet som en kommunal velfærdsopgave at tilgodese boligbehov eks. i den tredje alder, hvor behov og præferencer kan ændre sig. Baseret på analyser af boligmarkedet og af borgernes behov skabes der retningslinjer for, hvordan kommunen skal udvikle boligmarkedet.

Organisering:

Kommunen har udpeget en arbejdsgruppe ledet af planafdelingen, som har repræsentanter fra forskellige kommunale myndigheder, herunder det sociale område og fra det kommunale boligselskab. Arbejdsgruppen mødtes regelmæssigt for at udvikle et forslag til en boligforsyningsplan, som blev vedtaget af byrådet i efteråret 2018. Gruppen fortsætter med at mødes for at følge udviklingen til dørs.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Tilgængelighed, omgivelser, strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Boligforsyningsplanen viser tydeligt, at der mangler egnede alternativer for de ældre, der ønsker at finde et nyt hjem.
- › Det kommunale boligselskab gennemfører undersøgelser for at opnå viden om de ældres ønsker og behov samt hvor meget de er villige til at betale.
- › Arbejdsgruppen, der udviklede planen, mødes regelmæssigt på tværs i kommunen og sammen med det kommunale boligselskab.
- › Samarbejdet har givet en fælles tilgang og øget beredskab til at imødekomme de ældre borgeres boligbehov.

Oprindelse: Kristinehamn, Sverige
Status: Boligforsyningsloven har eksisteret siden 1985
Målgruppe: Alle, men fokus på ældre
Læs mere: kortlink.dk/wv87

Boligmuligheder for par, hvor kun én har behov for pleje

Om Boligmuligheder for par, hvor kun en har behov for pleje:

Det kan være en udfordring, hvis kun den ene ægtefælle har så stort behov for pleje, at vedkommende har brug for en plejebolig. Københavns Kommune forsøger at skabe mulighed for, at disse par kan bo sammen så længe som muligt, uden det bliver problematisk efter partneren med plejebehov går bort. Ideen er, at den raske partner skal kunne flytte med på plejehjem, men får tilbudt hjælp til at finde en passende ny bolig, hvis den syge partner går bort. Den raske part optager dermed ikke en plejehjemsplads unødigt og bliver ikke overladt helt til sig selv i at skulle finde ny bolig i den svære situation.

Organisering:

Kommunen visiterer til plejehjemsboligen og rådgiver eller stiller evt. bolig til rådighed til den raske ægtefælle, skulle den syge gå bort.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer: pleje/omsorg, fællesskaber (mellem generationer), ensomhed

Kendetegn til inspiration:

- › Forsøg på at imødekomme behov for par, hvor kun den ene har behov for pleje, uden at den raske behøver at optage plejebolig unødigt.
- › Plejeindsats hvor den syge part får øget tryghed og social kontakt ved at blive sammen med sin partner.
- › Indsats mod ensomhed og stress for den raske partner, som har mulighed for at være tæt med sin partner. Samtidig får denne støtte i at komme videre til ny bolig og sidder ikke fast i en for stor bolig.

Oprindelse: Københavns Kommune

Status: Stadig i idéudviklings fase

Målgruppe: Par, hvor kun den ene har behov for pleje

Læs mere: Kontakt Københavns Kommune, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen



Center for Velfærdsteknologi

Om Center for Velfærdsteknologi:

KL har etableret Center for Velfærdsteknologi, som skal styrke et fælleskommunalt samarbejde i udbredelsen af velafprøvede teknologiske løsninger, især i forhold til toiletbesøg, spising, forflytning og anvendelsen af hjælpemidler i et rehabiliteringsperspektiv. KL samarbejder med kommunerne om at udnytte og udvikle erfaringer med velfærdsteknologi med det formål at sikre, at borgere og medarbejdere oplever, at teknologien giver mening hele vejen rundt.

I perioden 2014-16 har fokus været understøttelse af storskala-implementering af velfærdsteknologi i kommunerne. Frem mod 2021 er fokus understøttelse af gevinstrealisering, understøttelse af implementering, samt videndeling, udvikling og koordinering af området.

I Københavns Kommune har de deres egen Afdeling for Velfærdsinnovation, hvor de arbejder med at udvikle, teste og sikre implementering af nye løsninger på en række strategiske indsatsområder for velfærdsteknologi.

Organisering:

Programmet organiseres af en styregruppe, som består af kommunale repræsentanter på direktørniveau og KL, samt af fem kommunale velfærdsteknologiske netværk. Det gennemføres af en særskilt programenhed i KL (Center for Velfærdsteknologi) og har eget budget og ledelse. Enheden består af fire fuldtidsansatte.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Teknologi, pleje/omsorg, strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Som del af projektet har Center for Velfærdsteknologi oprettet et kort med oversigt over velfærdsteknologier på landsplan samt en status på implementeringen af dem.
- › Enheden udgiver statusrapporter, inspiration, råd og overblik over eksempelvis udfordringer, som udarbejdes i samarbejde med kommunale nøglepersoner.
- › Rådgiver om jura ifm. velfærdsteknologi, f.eks. gennem webinarer.

Oprindelse: Tværkommunalt i Danmark

Status: Etableret i 2013

Målgruppe: Kommuner

Læs mere: kortlink.dk/wv57 eller Søg "Center for velfærdsteknologi" på kl.dk

Cykling Uden Alder

Om Cykling Uden Alder:

Cykling Uden Alder er et projekt, hvor frivillige 'cykelpiloter' tilbyder ældre borgere på plejecentre cykelture i rickshaws. Projektet blev startet i 2013, og har i dag over 5.000 cykelpiloter og dækker 70 kommuner med 500 cykler. Formålet er at give ældre bedre adgang til naturen og det omgivende samfund samt at styrke sociale fællesskaber både de ældre imellem og på tværs af generationer.

Cykling Uden Alder arbejder ud fra principperne; generøsitet, langsommelighed, historiefortælling, relationer og 'uden alder'. Cykelpiloterne, plejepersonalet og de ældre passagerer bidrager til at sprede de gode historier. Yderligere får de også mulighed for at dele deres fortællinger og skabe nye relationer på de langsomme cykelture gennem lokalmiljøet.

På Engholm Plejecenter i Allerød Kommune har de to "sofacykler" og nogle cykelpiloter.

Organisering:

Frivillig forening under den internationale paraplyorganisation Cycling Without Age. Drives med hjælp fra private fondsmidler, kurser, aktiviteter, medlemskaber og kommunale puljer, og arbejder med ansøgninger til relevante fonds- og puljemidler.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Fællesskab (mellem generationer), fællesskab (mellem seniorer), frivillighed, natur/udeliv, ensomhed

Kendetegn til inspiration:

- › Kommunen og plejecentre kan tilmelde sig det eksisterende projekt, hvorefter frivillige kan tilmelde sig som cykelpiloter eller kaptajner, som oplærer nye piloter.
- › De langsomme cykelture giver hyggelig motion for de frivillige, og skaber adgang til naturen og lokalsamfundet for de ældre. Dette kan bidrage til øget livskvalitet og mindre ensomhed.
- › Projektet er synligt for lokalsamfundet, hvilket kan bidrage til at tiltrække flere frivillige kræfter, der har lyst til at deltage.

Oprindelse: Danmark
Status: Eksisteret siden 2013
Målgruppe: Ældre på plejecentre
Læs mere: cyklingudenalder.dk

Dagli'Stuen - Supermarkedet som mødested

Om Dagli'Stuen - Supermarkedet som mødested:

I forbindelse med at Dagli'Brugsen moderniserer deres butikker, etablerer de Dagli'Stuen de steder, hvor de fysiske rammer tillader det. Dagli'Stuen er et mødestedskoncept, der stilles til rådighed for alle indbyggerne i nærområdet. Den kan benyttes til møder, aktiviteter eller blot til at nyde en kop kaffe og læse dagens avis. I Fredericia arrangerer Ældre Sagen busture for ældre til Dagli'Brugsen og den tilhørende Dagli'Stue i Egeskov.

Organisering:

De lokale Dagli'Brugser vælger om de i forbindelse med eksempelvis renovering vil indrette en Dagli'Stue.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Mødested, fællesskab (mellem generationer), ensomhed

Kendetegn til inspiration:

- › Indtænke lokale samarbejdspartnere i styrkelse af fællesskab i lokalsamfund.
- › Gøre brug af eksisterende naturlige mødesteder.
- › Indsats mod ensomhed, der kun kræver lille grad af opsøgende adfærd.

Oprindelse: Bl.a. Gadstrup, Brylle og Egeskov

Status: Første Dagli'Stue i 2015

Målgruppe: Alle

Læs mere: daglibrugsen.dk/om-dagli-lokalbrugsen/



Det demensvenlige lokalsamfund

Om Det demensvenlige lokalsamfund:

For nogle år tilbage besluttede Varde Kommune, at de ville være en demensvenlig kommune. Demens gør det ofte udfordrende at opretholde sit normale liv, og det kan være skræmmende at forlade hjemmets trygge rammer. Ved at engagere og informere lokalbefolkningen i at være demensvenlige, ville kommunen skabe adfærdsændringer i befolkningen, der kan gøre livet lettere for demensramte og deres pårørende.

Varde Kommune udvalgte hertil to afgrænsede lokalsamfund, Ansager og Skovlund, som skulle være startskuddet til projektet. Kommunen spurgte deres udviklingsråd, en lokal forning, præsten og den lokale plejecenterleder, om de ville være med i projektet, og kommunen faciliterer selv processen med en projektleder. Resultatet er indtil videre et korps af frivillige, der bl.a. skaber rum til demensramte i eksisterende fora og uddanner andre i lokalbefolkningen om demens, og hvordan man bedst støtter demensramte og pårørende. Hensigten er at erfaringerne fra projektet skal tages med videre til andre lokalsamfund, som ønsker at være demensvenlige.

Organisering:

Projektleder i kommunen faciliterer og bakker op om projektet, mens civilsamfundet og frivillige bestemmer form og indhold. Varde kommune er derudover del af Demensalliancen, et samarbejde mellem Ældre Sagen, FOA, PenSam, Dansk Sygeplejeråd og Ergoterapeutforeningen, der certificerer kommuner som demensvenlige.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Demens, frivillighed, tilgængelighed, omgivelser

Kendetegn til inspiration:

- › Skaber øget inklusion i lokalsamfund og byrum for demensramte gennem samskabelse mellem borgere og kommune, der kan hjælpe nogle af lokalsamfundets svage ældre.
- › Udnytter de mange frivillige kræfter i lokalsamfundet til at skabe positive ændringer og engagement om en fælles sag.
- › Lette arbejdet for plejepersonale ved at skabe bedre rammer i lokalsamfundet for de demensramte.

Oprindelse: Varde Kommune
Status: Projektet løber indtil efteråret 2019
Målgruppe: Særligt personer med demens og pårørende, men også den almindelige borger
Læs mere: vardekommune.dk/demens

Furesø Kommunes indsats for seniorbofællesskaber

Om Furesø Kommunes indsats for seniorbofællesskaber:

Furesø Kommune har siden 2013 arbejdet strategisk med at skabe boliger til seniorer. Det har de bl.a. gjort ved at facilitere koblingen af borgere med almene boligselskaber med henblik på opførsel af nye seniorbofællesskaber i kommunen. Projektet har videre tilknyttet en seniorbolig- og proceskonsulent, som understøtter processen, vejleder og afholder workshops for interessegrupperne. Dette er med til at drive processen fremad og sikre at borgernes interessegrupper får den støtte, de har behov for til at etablere de kommende seniorbofællesskaber.

Et af de væsentligste motiver for initiativet er ideen om, at flere seniorboliger kan frigive familieboliger til nye børnefamilier og dermed skabe mere rotation i kommunen. En anden vigtig grund er at give mulighed for et tidligere skift til en senioregnet bolig, som kan udsætte behovet for en reel plejebolig. Desuden kan de stærke fællesskaber være med til at modvirke ensomhed og isolation.

Organisering:

Furesø Kommune faciliterer og støtter borgere i selv at etablere seniorbofællesskaber og samarbejde med boligselskab. Dette er bl.a. ved at financiere proceskonsulent, som løbende har afholdt møder og workshops med interessegrupperne, samt at bidrage kommunale grundkapital, som er en nødvendighed, når der skal etableres almene boliger.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Seniorbofællesskab, ensomhed, fællesskab (mellem seniorer), strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Kommunen indtager en faciliterende rolle, hvor borgerne selv driver initiativet med støtte fra konsulent. Kommunen går her også i dialog med boligorganisationer om etablering af seniorbofællesskaberne fra borgernes initiativ med 10 mio. kr. i kommunal grundkapital.
- › Strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse udvikles i samarbejde mellem politikere, borgere, Seniorråd og Handicapråd.
- › Ved at borgerne selv får lov til at afklare ønsker og behov til et kommende seniorbofællesskab, sikres der ejerskab og fællesskabet etableres allerede inden indflytning.

Oprindelse: Furesø Kommune
Status: Første seniorbofællesskab forventes etableret i april 2019
Målgruppe: 50+ år/55+ år uden hjemmeboende børn
Læs mere: kortlink.dk/wurm eller Søg "seniorbofællesskab" på furesoe.dk



Generationshuset

Om Generationshuset:

Før i tiden var vaskehuset et naturligt mødested i rigtig mange boligafdelinger, men i takt med at mange boliger i dag har egen vaskemaskine blev de oprindelige lokaler for store og næsten overflødige. Generationshuset i Skjern er et eksempel på, hvordan et vaskehus kan få nyt liv ved at give plads til flere af dagliglivets aktiviteter på tværs af generationer.

Generationshuset er en kombination af vaskeri, festlokaler og en gæsteseng. Huset er indrettet med møbler, der kan klappes sammen, så husets plads på ca. 60 m² kan udnyttes maksimalt efter de aktuelle ønsker og behov. Huset er indrettet med et køkken, så der er mulighed for fællesspisning.

Det tidligere vaskehus og tilhørende tørreområde er ombygget til et sted, hvor beboerne kan mødes, drikke kaffe, spille brætspil og samtidig have gang i en vaskemaskine. Tidligere havde beboerne udelukkende et mørkt kælderlokale at mødes i, men har med det ombyggede vaskehus fået et mødested.

Organisering:

Realdania har støttet projektet med 1 mio. kr. Generationshuset drives af Bomidtvests afdeling 81, og det er forankret i et beboerudvalg, der i samarbejde med afdelingsbestyrelsen står for udlejning, drift og iværksættelse af aktiviteter, eksempelvis caféaften med bl.a. bobsplil for alle og afholdelse af en kulturmiddag.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Fællesskab (mellem generationer),
mødested

Kendetegn til inspiration:

- › Udnyttelse af naturlige mødesteder i boligområder.
- › Indtænkning af aktiviteter på tværs af generationer i fælleshuse.
- › Fondsstøttet initiativ mod ensomhed.

Oprindelse: Ringkøbing-Skjern
Kommune

Status: Projekt i 2015

Målgruppe: Nuværende og kommende beboere som den primære målgruppe

Læs mere: realdania.dk/projekter/generationshuset

Hjem til den tredje alder



Om Hjem til den tredje alder:

'Hjem til den tredje alder' er en kampagne om valg af bolig til den tredje alder. Kampagnen skal få danskerne til at tage stilling til deres fremtidige seniorliv og overveje, hvilken bolig der er den rette for dem, når børnene flytter hjemmefra og pensionen nærmer sig. Kampagnens website tilbyder bl.a. en test, som hjælper med at kortlægge ens behov og ønsker til årene efter pensionen, hvor der efterfølgende kan læses om ligesindede seniorers valg og tilværelse efter arbejdslivet er sluttet.

Organisering:

'Hjem til den tredje alder' er et samarbejde mellem Realdania og Bolius – Boligejernes Videnscenter. Kampagnen er et led i initiativet 'Rum og fællesskaber for ældre', hvor Realdania udbreder og udvikler fællesskabsorienterede boformer for ældre.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Ensomhed, fællesskab (mellem seniorer), strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Aktiverer borgeren til at tage styring og ansvar for egen fremtid og ønsker.
- › Opfordrer til at overveje behov og præferencer i fremtiden uden for arbejdsmarkedet og giver inspiration til mulige boformer.
- › Inspirerer til at reflektere over muligheden for fællesskabsorienterede boformer og forebygge ensomhed.

Oprindelse: Danmark
Status: Igangværende kampagne
Målgruppe: Seniorer i den tredje alder
Læs mere: bolius.dk/tredjealder



Længst Muligt I Eget Liv

Om Længst Muligt I Eget Liv:

Fredericia Kommune har siden 2011 arbejdet på projektet "Længst Muligt I Eget Liv". Projektet er en strategi med fokus på at ændre synet på ældre som svækkede og svage og i stedet betragte ældre som ressourcerstærke og selvstændige. Grundlæggende arbejdes der i projektet på at omlægge tilrettelæggelsen af pleje- og rehabiliteringsforløb, så der tages udgangspunkt i den enkelte borgers ønsker til, hvad han eller hun gerne selv vil kunne klare i hverdagen. Frem for blot at yde kompenserende pleje fokuseres der i stedet på rehabilitering og selvstændiggørelse af de ældre. Evalueringen af indsatsen har vist, at indsatsen har betydet en positiv forskel for mere end 80% af borgerne og har lettet arbejdet for plejepersonalet.

Organisering:

Organiseret som et samarbejde mellem borgere og personale. Det vurderes af personalet om en rehabiliteringsindsats kan gavne borgeren, og herefter udarbejdes en plan for forløbet i samarbejde med borgeren.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Pleje/omsorg, sundhed/forebyggelse, strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Ved at plejepersonale og -centre tager udgangspunkt i borgerens egne ønsker og mål for, hvad han eller hun selv vil kunne, kan der skabes skræddersyede forløb, der tager udgangspunkt i reelle behov.
- › Erfaringerne viser, at initiativet har resulteret i en nedgang i timer til pleje og bistand til de ældre, og timer til genoptræning er ikke steget.
- › Muligheden for at kunne føre en mere selvstændig hverdag skaber mere livsglæde og indhold for borgerne.

Oprindelse: Fredericia
Status: Igangværende siden 2008
Målgruppe: Ældre borgere der har svært ved at klare sig selv
Læs mere: kortlink.dk/wur3 eller Søg "længst muligt i eget liv" på fredericia.dk

Madordning på tværs af generationer

Om Madordning på tværs af generationer:

På Samsøgade Skole i Aarhus har en række frivillige seniorer fra Lokalcenter Møllestien igangsat et initiativ, hvor de serverer mad for skolens elever. Lokalcenter Møllestien laver månedligt en madplan, som skolens forældre kan vælge måltider fra, og maden fragtes til skolen af en medarbejder fra lokalcentret. De frivillige, som er mellem 65-76 år, står herefter for at dække op, tjekke temperaturer, servere og sætte frem.

Formålet med initiativet er dog mere end blot en madordning. Ordningen skaber brobygning mellem generationerne og opbygger relationer mellem børn og seniorer. Erfaringerne er, at både skolen, de frivillige og børnene har glæde af ordningen, der både giver adgang til billige varme måltider og positive møder mellem generationerne.

Organisering:

Igangsat som en nytænkning af samarbejdet mellem Magistraten for Børn og unge og Magistraten for Sundhed og Omsorg. Partnerskab mellem Lokalcenter Møllestien og Samsøgade Skole.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Mødested, fællesskab (mellem generationer), frivillighed, strategi

Kendetegn til inspiration:

- › Kommunen kan facilitere og igangsætte samarbejder mellem lokalcentre og skoler, som herefter styres selvstændigt af parter og frivillige.
- › Seniorerne er en stor ressource for skolerne, som får let og billig adgang til varme måltider, og de oplever fællesskab med hinanden og mellem generationer.
- › Der udnyttes eksisterende lokale bygninger som mødesteder.

Oprindelse: Aarhus

Status: Fungerende partnerskab siden 2016

Målgruppe: Seniorer og skolebørn

Læs mere: vital.dk/uhammm



Modelprogrammet for fremtidens plejeboliger

Om Modelprogrammet for fremtidens plejeboliger:

Erhvervs- og Byggestyrelsen og Realdania har i samarbejde med KL igangsat projektet Modelprogrammet for at give et bud på et koncept for fremtidens plejeboliger baseret på den nyeste viden om godt byggeri og brugernes behov. Her opdeles plejebebyggelse i boligenheder baseret på beboernes behov i forhold til grad af funktionstab og social orientering, hvilket giver bedre mulighed for at imødekomme beboernes unikke behov og skabe en god oplevelse af hjemmet. Det er dermed et opgør med 'one size fits all'-modellen. Som supplement til modelprogrammet er der desuden udviklet en procesguide, 'Fra nye rum til nye behov', som har til formål at vejlede kommunale projektledere eller andre aktører gennem faserne i en byggeproces fra idé til forslag.

Organisering:

Udarbejdet af Bascon, Domus, Copenhagen Living Lab og OK-Fonden, som har testet resultaterne af arbejdet i en referencegruppe og hos ældrerådsrepræsentanter.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Pleje/omsorg, fællesskab (mellem seniorer), plejeboliger, standard

Kendetegn til inspiration:

- › Byggeri tager hensyn til diversitet i behov og ønsker for beboere på plejehjem og skaber varierede tilbud.
- › Centrale overvejelser og beslutninger finder sted tidligt i processen. På den måde undgås dyre ændringer senere og plejeboligerne understøtter i sidste ende de aktiviteter, som bygningen skal skabe rammer for.

Oprindelse: København
Status: Modelprogrammet er gennemført på fire plejecentre med efterfølgende evaluering
Målgruppe: Fremtidens plejeboliger/-centre. Både borgere og ansatte på plejehjem
Læs mere: modelprogram.dk/plejeboliger

PFA Seniorboligstandard

Om PFA Seniorboligstandard:

PFA har udviklet en Seniorboligstandard med kriterier for, hvad en bolig skal leve op til, for at den egner sig til den tredje alder. Standarden består af i alt 46 krav og retningslinjer til boligejendomme, der skal opføres eller renoveres. PFA's Seniorboligstandard omfatter f.eks. kriterier om: trygge trapper, nem færden udenfor, elevatorer med plads, nemt at komme omkring indenfor, fleksibelt køkken, lys, udsyn og sikkerhed, et minimum af støj samt beliggenhed i nærheden af dagligvarer, offentlig transport, kulturtilbud og natur.

Organisering:

PFA Seniorboligstandard er udviklet af PFA Pension og PFA Ejendomme med rådgivning fra SBI (Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet), der er specialister i forbedring af byggerier.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Omgivelser, natur/udeliv, sundhed/forebyggelse, tilgængelighed, standard

Kendetegn til inspiration:

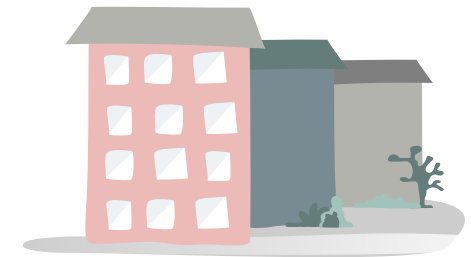
- › Standarden tilhører ikke kun PFA, det er retningskrav som er tilgængelige for offentligheden.
- › Figurer som illustrerer retningslinjerne, der gør dem let læselige for alle.
- › Lejeboliger kan registreres ud fra PFA Seniorboligstandard, et system der gør det let for borgere at se, hvilke boliger der lever op til retningslinjerne.

Oprindelse: Bl.a. Hillerød, Horsens, Køge og Odense

Status: De første byggerier forventes færdige i 2020/2021.

Målgruppe: Alle, men særligt dem på 60+ år

Læs mere: kortlink.dk/wurq eller Søg "seniorboligstandard" på pfa.dk



Sansehaven i plejehjemmet Søndersøhave

Om Sansehaven i plejehjemmet Søndersøhave:

Forskning viser, at ophold i naturen har en helende effekt både på demensramte menneskers mentale og fysiske sundhed. Dette har ført til idéen om 'sansehaver' i forbindelse med plejeboliger, som blandt andet plejehjemmet Søndersøhave i Gentofte har etableret. De nødvendige midler til at etablere haven blev bevilliget af kommunen.

Sansehaver kombinerer alle æstetiske sanseindtryk, som naturen kan tilbyde; dufte fra planter og blomster, smukke farver, smage af bær og krydderurter, lyden af vand, fornemmelsen af forskellige teksturer osv. På den måde stimuleres og aktiveres krop og sanser.

Organisering:

Gentofte Kommune afsatte midler til, at alle kommunens ni plejeboliger til demente skulle have sansehaver. På grund af den økonomiske krise, blev de seks resterende sansehaver dog sparet væk i 2011.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Demens, natur/udeliv, sundhed/forebyggelse, plejeboliger, pleje/omsorg

Kendetegn til inspiration:

- › Sansehaver skaber livskvalitet for personer med demens og øger arbejdsglæden for plejepersonalet.
- › Ophold i naturen kan øge den mentale og fysiske sundhed og hjælper med at stimulere sanser og aktivere hukommelsen hos personer ramt af demens.

Oprindelse: Gentofte Kommune
Status: Etableret i 2008
Målgruppe: Personer med demens
Læs mere: sansehaver.dk



Seniorbofællesskaber til ensomme ældre

Om Visiterede seniorbofællesskaber til ensomme ældre:

Visitation af ensomme ældre er et initiativ, der forsøger at imødekomme behovene hos den gruppe af ældre, som ikke har behov for omfattende pleje, men behøver støtte til at skabe struktur og ønsker samvær med andre i hverdagen. Tidligere har man forsøgt at visitere denne gruppe borgere til plejeboliger, men dette har ikke kunnet imødekomme deres behov. Flere har ikke ønsket denne løsning, da de ikke var plejkrævende. Udover at forbedre livskvaliteten og modvirke ensomhed skal initiativet dermed udskyde behovet for omfattende pleje eller plejebolig.

Som en del af moderniseringsplanen for plejehjem 2018 har Københavns Kommune derfor besluttet at etablere et nyt tilbud om visitering i seniorbofællesskaber. 80 ældreboliger på tre lokationer omdannes til 70 seniorbofællesskabsboliger. De 10 sidste ældreboliger bliver ombygget til fællesrum og -arealer med fast personale.

Organisering:

Sundhed- og Omsorgsforvaltningen udarbejder de administrative visitationskriterier i dialog med Ældrerådets Boligudvalg. Der ansættes personale med socialpædagogiske erfaringer sammen med social- og sundhedshjælpere, -assistenter samt terapeuter. Personalet organiseres i selvstyreende teams uden faste vagtplaner for at skabe en fleksibel ramme, hvor medarbejderne kan tilrettelægge deres arbejde med afsæt i den enkelte beboer og den samlede gruppes aktuelle behov.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Pleje/omsorg, fællesskab (mellem seniorer), ensomhed, seniorbofællesskab (type 2), sundhed/forebyggelse

Kendetegn til inspiration:

- › Forebygger og adresserer utryghed og ensomhed blandt især ressourcetsvage ældre og giver støtte til struktur og praktiske gøremål i hverdagen.
- › Understøtter at ældre kan hjælpe hinanden, deltage i samvær, fællesskaber, konkrete aktiviteter og træning.
- › Frigiver plejeboligpladser til ældre med større behov for pleje.

Oprindelse: Københavns Kommune

Status: Etableres mellem 2020-2024

Målgruppe: Ensomme ældre og ældre der har svært ved at strukturere hverdagen

Læs mere: kortlink.dk/wurv eller Søg "visiterede seniorbofællesskaber" på kk.dk

Skolehaver på tværs af generationer

Om Skolehaver på tværs af generationer:

I samarbejde med Realdania og Friluftsrådet vil foreningen Haver til Maver de næste to år arbejde med et udviklingsprojekt, som skal åbne skolehavens potentiale for endnu flere borgere i skolehavernes lokalsamfund – også uden for skoletiden og både for børn, unge, voksne og ældre. Skolehaven er en måde at indrette og anvende et jordstykke pædagogisk og didaktisk til skoleelever. Den konkrete have kan formes og bruges efter hvilket som helst tema.

De lokale Haver til Maver skolehaver står ofte tomme efter skoletid i hverdagene, i weekender, i ferier og i vinterhalvåret, og giver derfor uudnyttede opholdssteder og øde udemiljøer. Samtidig peger forskning fra bl.a. Aarhus Universitet og Copenhagen Business School på, at skolehaverne har potentiale til at fungere som et omdrejningspunkt for lokalsamfundets udvikling og fællesskab. Udviklingsprojektet skal derfor udnytte dette potentiale, som samtidig styrker skolehavernes robusthed og økonomi ved at udfylde rummet med andre funktioner, der kan komme flere mennesker til gode. På Rabarbergården i Gribskov Kommune har skolehaven f.eks. dannet ramme for jobtræning af syriske flygtninge, og i Odense Kommune kan børn og snart ældre "gå til have" i fritiden.

Organisering:

Haver til Maver er en landsdækkende almennyttig forening, som blev stiftet i 2006 af Søren Ejlersen fra Aarstiderne. Til det nye projekt har de fået et tilskud på 950.000 kroner fra Udlodningsmidler til Friluftsliv, som uddeles af Friluftsrådet.

Primært offentlig aktør



Primært ekstern aktør

Temaer:

Mødested, natur/udliv, fællesskab (mellem generationer), omgivelser

Kendetegn til inspiration:

- › Tænke skoler som mødesteder på tværs af generationer.
- › Aktiviteter om natur og friluftsliv som styrkelse af fællesskab i lokalmiljø.
- › Foreninger som samarbejdspartner for kommuner i styrkelsen af lokale aktiviteter.

Oprindelse: Bl.a. Gribskov og Odense

Status: Projektperiode fra 2019-2020

Målgruppe: Alle

Læs mere: kortlink.dk/wv54 eller Søg "Skolehaven bliver dynamo for lokal sammenhængskraft" på friluftsradet.dk



The WELL Building Standard

Om The WELL Building Standard:

The WELL Building Standard er en standard for bygninger, rum og lokalsamfund med fokus på at fremme menneskers sundhed, komfort, velvære og trivsel. Formålet er at integrere videnskabelig og medicinsk forskning om miljø, adfærd og sundhed i fremtidigt byggedesign.

Der er ti koncepter, der fokuseres på i WELL version 2: luft, vand, bevægelse, termisk komfort, lyd, materialer, sind og fællesskab. F.eks. fokuserer konceptet med sind på at fremme mental sundhed gennem programmer og designstrategier. Disse skal være med til at forbedre faktorer i bygninger, som påvirker menneskers kognitive og følelsesmæssige velbefindende. Konceptet fællesskab fokuserer på at skabe integrerende samfund med social retfærdighed og tilgængeligt design. Det omfatter f.eks. at støtte adgangen til sundhedspleje og andre sundhedsfremmende aktiviteter samt boliger til nye forældre.

Organisering:

The International WELL Building Institute (IWBI) er et offentligt selskab, som har etableret WELL Building Standard og certificerer det efter forskellige niveauer.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

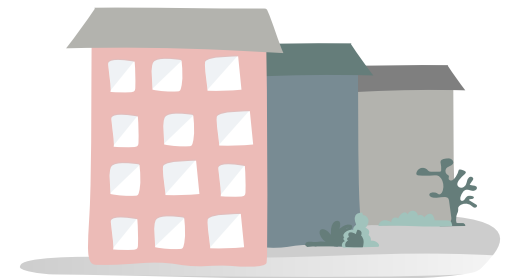
Temaer:

Sundhed/forebyggelse, fællesskab (mellem generationer), tilgængelighed, standard

Kendetegn til inspiration:

- › Well Building Standard er et certifikat, som kan gives til bygninger eller samfund, der formidler at menneskeligt velvære er indtænkt i dets design.
- › Der er forskellige grader certificeringsniveauer. Det vil sige, at der kan opnås point alt efter, hvorvidt designet lever op til standarderne.
- › Der er fokus på andre standardparametre end fysisk tilgængelighed, bl.a. social og psykisk velbefindende.

Oprindelse: USA
Status: Lanceret i 2014 efter seks års forskning
Målgruppe: Alle
Læs mere: wellcertified.com/en



Træningshaver og “Seniorlegepladser”

Om Træningshaver og “Seniorlegepladser”:

Flere steder i både Danmark og udlandet har man etableret “træningshaver” eller “seniorlegepladser”, dvs. udendørs træningsfaciliteter, hvor der er taget hensyn til, at de skal kunne bruges af folk på 50+ år.

Gladsaxe Kommune har eksempelvis en “træningshave” i forbindelse med deres træningscenter, som er oplyst om aftenen, så der også kan trænes sent. På kommunens hjemmeside findes et træningsprogram til træningshaven samt en oversigt over offentlig transport, der kører derhen.

Organisering:

Kommuner opretter typisk selv træningshaverne, som ofte indkøbes fra specialiserede forhandlere.



Temaer:

Mødested, sundhed/forebyggelse, natur/udeliv, tilgængelighed

Kendetegn til inspiration:

- › Kan fungere som led i sundheds- og forebyggelsesindsats for seniorer og understøtte muligheden for at kunne klare sig selv i længere tid.
- › Træningshaver kan placeres i nærmiljøer tæt på hvor folk bor og dermed har høj tilgængelighed. Kræver ikke lokaler, men kan primært bruges i sommerhalvåret.
- › Skaber liv til offentlige rum og kan fungere som lokale mødesteder.

Oprindelse: Udlandet og Danmark, f.eks. Gladsaxe Kommune

Status: Implementeret

Målgruppe: Alle, især borgere på 50+ år

Læs mere: kortlink.dk/wv56 eller Søg “Træningshaven” på gladsaxe.dk

Universelt design

Om Universelt design:

Universelt design er et statsligt tiltag i Norge, som har fokus på, at hele samfundet skal være tilgængeligt og egnet til alle livsfaser. Hovedsageligt fokuseres der på øget tilgængelighed i transport, bygninger, udendørs miljøer og information. Idéen er bl.a. at udvikle det fysiske miljø med henblik på tilgængelighed for personer med begrænset mobilitet. Yderligere er formålet, at denne tilgængelighed også kommer mange andre mennesker til gode, herunder familier med børn i klapvogne og seniorer. Et af fokusområderne er at implementere universelt design i området for kommunal planlægning og nybyggeri, så både nybyggeri og opgradering af eksisterende bygninger, faciliteter og udendørsarealer sker efter universelt design.

En undersøgelse lavet af NIBR har vist, at det vil være meget dyrt at opgradere de eksisterende bygninger, faciliteter og udendørsarealer beregnet til offentligheden. Derfor har de på baggrund af de store økonomiske omkostninger valgt trinvis opgradering efter prioritet til universelt design. Andre undersøgelser viser dog, at ekstraomkostningerne er begrænsede, hvis opgraderingen foregår gennem planlagt vedligeholdelse- og reparationsarbejde.

Organisering:

Statsligt initiativ. Bl.a. udsteder Norwegian House State Bank kun grundlån til boliger med et universelt design dvs. alle der modtager grundlån nu skal have et universelt design. Husene skal udformes på en sådan måde, at alle kan bruge dem uden behov for specielle løsninger. Derudover er der også et krav til energi.

Primært
offentlig
aktør



Primært
ekstern
aktør

Temaer:

Omgivelser, fællesskab (mellem generationer), tilgængelighed, standard

Kendetegn til inspiration:

- › Indtænkning af tilgængelighedsstandarder fra start ved både nybyggeri og renoveringer sikrer en grundlæggende tilgængelig infrastruktur i samfundet, der er svær og dyr at skabe som løseløsning på et senere tidspunkt.
- › Universelt design adresserer usikkerheder og variationer i den demografiske udvikling og fordeling, da boliger bygget ud fra universelt design fint anvendes til eksempelvis børnefamilier.
- › Skaber fleksibilitet af boliger i forhold til hvilke målgrupper, der kan bo i boligerne, således at både funktionsnedsatte grupper og raske borgere kan bo de samme steder.

Oprindelse: Norge

Status: Handlingsplanen for Universelt Design i Norge bliver udført mellem 2015-2025

Målgruppe: Alle

Læs mere: kortlink.dk/wv4h eller Søg "Universelt design" på sbi.dk

Slutnoter

- 1 Allerød Kommune, Befolkningsprognose 2018
- 2 Danmarks Statistik, Befolkningsfremskrivning for hele landet 2018
- 3 Danmarks Statistik, Befolkningsfremskrivning Allerød Kommune 2018
- 4 Danmarks Statistik, Befolkningsfremskrivning for hele landet 2018
- 5 Danmarks Statistik, Befolkningsfremskrivning Allerød 2018
- 6 Allerød Kommune, Status og prognose Ældre og Plejeboliger 2018, 1. maj 2018
- 7 "Stadigt færre pleje- og ældreboliger siden 2010" Danmarks Statistik, sidst lokaliseret den 28. januar 2019, <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=26289>
- 8 Lasse Vej Toft og Søren Sønnderby, "Hvor mange plejeboliger kal der bruges i fremtiden", Nyhedsmagasiner Danske Kommuner, 2016, 33.
- 9 Sundhedsstyrelsen, Ældres sundhed og trivsel – ældreprofiler 2019 (2019)
- 10 "Stadigt færre pleje- og ældreboliger siden 2010" Danmarks Statistik, sidst lokaliseret den 28. januar 2019, <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=26289>
- 11 Allerød Kommune, Notat: Uddrag af Sundhedsprofil 2017 for Allerød Kommune (Allerød, 2018).
- 12 Allerød Kommune, Planstrategi 2015 (Allerød, 2015).
- 13 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 14 ØMIs Kommunale Nøgletal, 2018 i Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød)
- 15 Allerød Kommune, Notat: Status og prognose Ældre og Plejebolig (Allerød, 2018)
- 16 Allerød Kommune, Notat: Uddrag af Sundhedsprofil 2017 for Allerød Kommune (Allerød, 2018).
- 17 Interviews med sundhedsfagligt personale (2018)
- 18 Interview med social- og sundhedsassistent, Allerød Kommune (2018)
- 19 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 20 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 21 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 22 Danmarks statistik, BOL101: Boliger efter område, beboertype, anvendelse, udlejningsforhold, ejerforhold og opførelsesår (2019).
- 23 Allerød Kommune, Konstitueringsaftale for Allerød Kommune 2018- 2021, (2018)
- 24 "Tema 2018:8 Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015-2018", Temastatistikker, Landsbyggefonden, sidst lokaliseret d. 25. januar 2019, <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/temastatistikker/tema-2018-8-omfanget-af-den-almene-boligsektor-i-kommunerne-2015-2018/>.
- 25 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 26 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 27 Allerød Kommune, Analyse af behovet for midlertidige pladser i 2020 (uudgivet)
- 28 Allerød Kommune, Uudgivede tal fra 2019 (Allerød).
- 29 Allerød Kommune, Notat: Status og prognose Ældre og Plejebolig (Allerød, 2018).
- 30 Allerød Kommune, Uudgivede tal fra 2019 (Allerød).
- 31 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 32 Allerød Kommune, Analyse af behovet for midlertidige pladser i 2020 (uudgivet)
- 33 Allerød Kommune, Notat: Status og prognose Ældre og Plejebolig (Allerød, 2017).
- 34 SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Ældredatabasen sidst lokaliseret d. 25. januar 2019, www.sfi.dk/aeldredatabasen.
- 35 Per Schulze og Henrik Mahncke, Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber (Realdania, december 2016)
- 36 Spørgeskema, Borgermøde om fremtidens boligformer for ældre, Allerød Kommune (12/12 2018).
- 37 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 38 Workshop med interne nøglemedarbejdere i Allerød Kommune (2018)
- 39 Allerød Kommune, Planstrategi 2015 (Allerød, 2015).
- 40 Workshop med interne nøglemedarbejdere i Allerød Kommune (2018)
- 41 Per Schulze, Realdania, "Oplæg om Rum og fællesskaber for ældre", studietur (16/1 2019)
- 42 "Bolig til ældre", Allerød Kommune, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://www.alleroed.dk/borger/flytte-bo-og-bygge/bolig-til-aeldre>
- 43 "Bolig til ældre", Allerød Kommune, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://www.alleroed.dk/borger/flytte-bo-og-bygge/bolig-til-aeldre>
- 44 "Plejebolig og plejehjem: Få hjælp til et godt liv på plejehjem" Ældre Sagen, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/hjaelp-og-stoette/plejebolig-og-plejehjem>
- 45 "Plejehjem: et godt og meningsfyldt liv på plejehjem", Ældre Sagen, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://www.aeldresagen.dk/presse/maerkesager/plejehjem/fakta/boligtper-til-svaekkede-aeldre>
- 46 "Ny lov om friplejeboliger", Danske Kommuner, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <http://www.danskekommuner.dk/Artikellarkiv/2015/Magasin-14/Ny-lov-for-friplejeboliger/>

- 47 Danmarks Statistik, "Middellevetiden stiger mest for mænd" i Nyt fra Danmarks Statistik, (2018)
- 48 Tamara Julin og Georg Julin, Den fjerde alder (Aalborg Universitetsforlag, 2015).
- 49 Institut for Fremtidforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 50 Institut for Fremtidforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 51 Jesper Bo Jensen, Midt i en Mellemtid, JP forlag, (2001)
- 52 Danmarks Statistik, Erhvervs- og beskæftigelsesfrekvenser (ultimo november) efter frekvens, køn, herkomst, område, alder og tid – hele landet, (2015)
- 53 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 54 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 55 Danmarks Statistik, LIVS9: Livskvalitet efter økonomi, score, område, alder og køn – hele landet, (2016)
- 56 Trine Bille m.fl., Kulturministeriet, Danskernes kultur- og fritidsaktiviteter 2004 – med udviklingslinjer tilbage til 1964, (2004)
- 57 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 58 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 59 Danmarks Statistik, INDKP105: Indkomst før skat for personer over 14 år efter område, enhed, køn alder og indkomstinterval, (2017)
- 60 Danmarks Statistik, Erhvervs- og beskæftigelsesfrekvenser (ultimo november) efter frekvens, køn, herkomst, område, alder og tid – hele landet, (2015)
- 61 "Flere arbejder allerede længere". Ældre Sagen, sidst lokaliseret d. 31. januar 2019, <https://www.aeldresagen.dk/presse/maerkesager/arbejdsliv/fakta/flere-arbejder-allerede-laengere>
- 62 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 63 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 64 Danmarks Statistik, LIVS9: Livskvalitet efter økonomi, score, område, alder og køn – hele landet, (2016)
- 65 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 66 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 67 Trine Bille m.fl., Kulturministeriet, Danskernes kultur- og fritidsaktiviteter 2004 – med udviklingslinjer tilbage til 1964 (2004)
- 68 Danmarks Statistik, INDKP105: Indkomst før skat for personer over 14 år efter område, enhed, køn alder og indkomstinterval, (2017)
- 69 Danmarks Statistik, Erhvervs- og beskæftigelsesfrekvenser (ultimo november) efter frekvens, køn, herkomst, område, alder og tid – hele landet, (2015)
- 70 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 71 Danmarks Statistik, LIVS2: Livskvalitet efter tilfredshed, score, område, alder og køn – hele landet, (2015)
- 72 Danmarks Statistik, LIVS9: Livskvalitet efter økonomi, score, område, alder og køn – hele landet, (2016)
- 73 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 74 Trine Bille m.fl., Kulturministeriet, Danskernes kultur- og fritidsaktiviteter 2004 – med udviklingslinjer tilbage til 1964, (2004)
- 75 ÆldreSagen, Fremtidsstudiet: Alder ingen hindring, (2015)
- 76 Danmarks Statistik, INDKP105: Indkomst før skat for personer over 14 år efter område, enhed, køn alder og indkomstinterval, (2017)
- 77 Danmarks Statistik, FOLK1A: Folketal den 1. i kvartalet efter civilstand, køn, område, alder og tid, (2017)
- 78 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 79 Statens Institut for Folkesundhed, Syddansk Universitet, Funktionsniveau blandt 60-årige og derover – Resultater fra Sundheds- og sygelighedsundersøgelsen 2013, (2013)
- 80 Statens Institut for Folkesundhed, Syddansk Universitet, Funktionsniveau blandt 60-årige og derover – Resultater fra Sundheds- og sygelighedsundersøgelsen 2013, (2013)
- 81 Statens Institut for Folkesundhed, Syddansk Universitet, Funktionsniveau blandt 60-årige og derover – Resultater fra Sundheds- og sygelighedsundersøgelsen 2013, (2013)
- 82 Danmarks Statistik, FOLK1A: Folketal den 1. i kvartalet efter civilstand, køn, område, alder og tid, (2017)
- 83 Danmarks Statistik, FAM122N: Voksne 1. januar efter kommune, husstandstype, antal personer i husstand, antal børn i husstand, køn og alder, (2017)
- 84 Institut for Fremtidforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 85 Institut for Fremtidforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 86 Norwegian Ministry of Children and Equality, Norway Universally Designed by 2025 - The Norwegian government's action plan for universal design and increased accessibility 2009-2013. (Norwegian Ministry of Children and Equality, 2009)
- 87 Boverket, <https://www.boverket.se/sv/boende/bostadsmarknaden/bostadsmarknaden-for-olika-grupper/personer-med-funktionsnedsaetning/tillganglighetsinventeringar/>
- 88 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016).
- 89 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s. 3
- 90 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s. 3
- 91 Værdighedspolitik, Allerød Kommune 2018-2021, s. 7
- 92 Institut for Fremtidforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 93 "Ældredatabasen", SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, sidst lokaliseret d. 25. januar 2019, www.sfi.dk/aeldredatabasen.

- 94 Kerstin Kärnekull, interview, (2018)
- 95 Mark Hammond, Robert Walsh og Stefan White. RIGHTSIZING: Reframing the housing offer for older people (Phase, 2018).
- 96 Boligrådgivning for seniorer. Bedre boliger for seniorer i Århus Kommune. Konklusioner, udfordringer og muligheder (Februar, 2008).
- 97 Yvonne Busk. Fler boendalternativ för dagens äldre (Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier på Avdelningen för åldrande och social förändring (ASC), Linköpings universitet, 2017).
- 98 Institutet for Fremtidssforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 99 Thomas Fürth. Framtidsspaning: Hur vill morgondagens seniorer bo? (FOU i Väst, 2018).
- 100 Institutet for Fremtidssforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 101 Interview med Pernilla Hagbert, Ph.D ved KTH Royal Institute of Technology i Stockholm (2018)
- 102 Kod Arkitekter. 500k, Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden (Januar 2016)
- 103 Realdania. Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber - Hvad ved vi (December 2016)
- 104 "Bofællesskaber for ældre" Bolius, sidst lokaliseret den 28. januar 2019, <https://www.bolius.dk/bofaellesskaber-for-aeldre-16520/>
- 105 Institutet for Fremtidssforskning. Tænk tanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 106 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s.10-11
- 107 Realdania, "Nøgletal om projektet "Rum og fællesskaber for ældre"" (Realdania, 2017)
- 108 Realdania, Analyse af sammenhængen mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre (Rambøll, 2016)
- 109 "Bovierans historie" Bovieran, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://bovieren.dk/om-bovieren/historie/>
- 110 "Beliggenhed" Bovieran, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://bovieren.dk/beliggenheder/>
- 111 Realdania, Nøgletal om projektet "Rum og fællesskaber for ældre"
- 112 "Om OK-fonden" OK-fonden, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://ok-fonden.dk/om-ok-fonden/>
- 113 Paul Erik Weidemann, OK-Fonden, "Hvordan vil fremtidens ældre bo - og hvad er konsekvenserne?" i Dansk Ældreråds Konferencerapport – Ældrepolitisk Konference den 8. maj 2018
- 114 "Offentligt-Privat Partnerskab" Bygningsstyrelsen, sidst lokaliseret d. 30. januar 2019, <https://www.bygst.dk/viden-om/samarbejds-og-organisationsformer/offentligt-privat-partnerskab/>
- 115 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Standardmodel for offentlig-private partnerskaber (OPP) Nyanlæg, (December 2016)
- 116 Kilde: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Standardmodel for offentlig-private partnerskaber (OPP) Nyanlæg, (December 2016)
- 117 "OPP Samarbejde ved plejecenter" Kolding Kommune, sidst lokaliseret d. 30. januar 2019, <https://www.kolding.dk/borger/aeldre/pleje-bolig-plejehjem/opp-nyt-plejecenter-vonsild/opp-plejecenter-i-kolding-kommune>
- 118 "OPP-oversigt" Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, sidst lokaliseret d. 30. januar 2019, <https://www.kfst.dk/udbud/offentlig-privat-samarbejde/offentlig-private-partnerskaber-opp/opp-oversigt>
- 119 Sundhed, Velfærd og Beskæftigelsesudvalget 2018-2021, Allerød Kommune, Initiativsag nr. 45 Fripeljehjem, Sagsnr.: 18/3190, 26. juni 2018
- 120 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Standardmodel for offentlig-private partnerskaber (OPP) Nyanlæg, (December 2016)
- 121 Furesø Kommune, Strategi og handleplan for ældreegnede boliger i Furesø Kommune (Furesø Kommune, 2013)
- 122 Jens Amtoft, "Tryghedsboliger i Egebjerg bliver revet væk", Aarhus Stiftstidende, 7. september, 2017, <https://stiften.dk/oestjylland/tryghedsboliger-i-egbjerg-bliver-revet-vaek/artikel/472524>
- 123 "Fremtidens Sølund", Fremtidens Sølund, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <http://www.detnyesoelund.dk/>
- 124 "Generationernes Hus" Aarhus Kommune, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://generationerneshus.aarhus.dk/>
- 125 Realdania, "Nøgletal om projektet "Rum og fællesskaber for ældre"" (Realdania, 2017)
- 126 Hans-Bo Hyldig, Oplæg om Kameliahus og Grønttorvet, studietur (16/1 2019)
- 127 Per Schulze, Realdania, Oplæg om "Rum og fællesskaber for ældre", studietur 16/1 2018
- 128 Danmarks Statistik, Indkomststatistik – INDKP105 (2017)
- 129 <https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/penge-og-pension/folkepension>
- 130 Spørgeskema, Borgermøde om fremtidens boligformer for ældre, Allerød Kommune (12/12 2018)
- 131 Workshop med interne nøglemedarbejdere, Allerød Kommune (2018)
- 132 Allerød Byråd, Konstitueringsaftale 2018, s. 3
- 133 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s. 10
- 134 Jan Nybo, centerchef på Plejecenter Sølund, Oplæg om Fremtidens Sølund, studietur (16/1 2019)
- 135 Louise C. Hawkey og John T. Cacioppo. "Loneliness matters: a theoretical and empirical review of consequences and mechanisms." *Annals of Behavioral Medicine* 40 no. 2 (2010)
- 136 Per Schulze og Henrik Mahncke, "Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber", Realdania, december 2016, https://www.regeringen.se/49fcf1/contentassets/807cc7c-030984baf8832181087a4ff5a/kollektivhus-nu_bilaga.pdf.
- 137 Per Schulze og Henrik Mahncke, "Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber", (Realdania, 2016)
- 138 Ye Luo, Louise C. Hawkey, Linda J. Waite og John T. Cacioppo. "Loneliness, health, and mortality in old age: a national longitudinal study". *Social science & medicine* 74 no. 6, (2012)
- 139 Louise C. Hawkey, Ronald A. Thisted, Christopher M. Masi og John T. Cacioppo. "Loneliness predicts increased blood pressure: 5-year cross-lagged analyses in middle-aged and older adults." *Psychology and aging* 25 no. 1 (2010).

- 140 Robert Smith Wilson, Kristin R. Krueger, Steven E. Arnold, Julie A. Schneider, Jeremiah F. Kelly, Lisa L. Barnes, Yuxiao Tang, David A. Bennett. "Loneliness and risk of Alzheimer disease". *Archives of general psychiatry* 64 no. 2 (2007)
- 141 Julianne Holt-Lunstad, Timothy B. Smith, Mark Baker, Tyler Harris og David Stephenson. "Loneliness and social isolation as risk factors for mortality: a meta-analytic review." *Perspectives on Psychological Science* 10 no. 2 (2015).
- 142 Interview med sundhedsfagligt personale (2018)
- 143 Anne I. Christensen, Heidi A. R. Jensen, Ola Ekholm, Michael Davidsen og Knud Juel. Funktionsniveau blandt 60-årige og derover – Resultater fra Sundheds- og sygelighedsundersøgelsen 2013. (Statens Institut for Folkesundhed, 2016).
- 144 Realdania, "Nøgletal om projektet "Rum og fællesskaber for ældre"" (Realdania, 2017)
- 145 Karsten Elmoose-Østerlund og Bjarne Ibsen. Flere ældre er frivillige i idrætsforeninger, mens de yngre trænere og ledere bliver færre. (Center for forskning i Idræt, Sundhed og Civilsamfund (CISC), Institut for Idræt og Biomekanik. SDU). Sidst lokaliseret d. 28. januar 2019 https://www.sdu.dk/da/om_sdu/fakulteterne/sundhedsvidenskab/nyt_sund/flere_aeldre_frivillige_idraetsforeninger
- 146 Eigil Boll Hansen. "Plejeboligen til fremtidens ældre." (KORA, 2016).
- 147 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016).
- 148 "Mobility Monitor, sensor velfærdsteknologi". WelfareTech, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <https://www.welfaretech.dk/loesningsgalleri/mobility-monitor-sensor-velfaerdsteknologi>
- 149 Interview med sundhedsfagligt personale (2018)
- 150 Sundhedsstyrelsen, Fysisk træning som behandling - 31 lidelser og risikotilstande. (Sundhedsstyrelsen, 2018)
- 151 Interview med sundhedsfagligt personale (2018)
- 152 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016).
- 153 Institut for Fremtidforskning. Tænketanken – Den nye 3. alder. Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 154 Anbefalinger fra sundhedspersonale i interview (2018)
- 155 Udtalelser fra ansatte i Københavns Kommune om erfaringer med afprøvning og implementering af teknologi (2019)
- 156 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016).
- 157 "Stadigt færre pleje- og ældreboliger siden 2010" Danmarks Statistik, sidst lokaliseret den 28. januar 2019, <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=26289>
- 158 "Fire boformer, et koncept". Modelprogram, sidst lokaliseret d. 28. januar 2019, <http://www.modelprogram.dk/plejeboliger/strategiske-designudfordringer/fire-bo-former-et-koncept/>
- 159 Sundhedsstyrelsen, Fysisk træning som behandling - 31 lidelser og risikotilstande. (Sundhedsstyrelsen, 2018)
- 160 Center for Klinisk Forskning og Forebyggelse, Region Hovedstaden, Sundhedsprofil 2017 – Sundhedsadfærd og risikofaktorer – Faktaark Allerød Kommune (2017)
- 161 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s. 7
- 162 Sundhedspolitik, Allerød Kommune 2017-2020, s. 6
- 163 Tæt på hinanden, tæt på naturen, s. 5
- 164 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016), 50
- 165 Takemi Sugiyama og Catharine Ward Thompson. "Older people's health, outdoor activity and supportiveness of neighbourhood environments." *Landscape and Urban Planning* 83 no. 2-3 (2007) 168-175.
- 166 Mai A. I. Stafford, Anne McMunn og Roberto De Vogli. "Neighbourhood social environment and depressive symptoms in mid-life and beyond." *Ageing & Society* 31 no. 6 (2011), 893-910.
- 167 Government Office for Science, Future of an Ageing Population (Foresight, 2016), 104-106
- 168 Anne I. Christensen, Heidi A. R. Jensen, Ola Ekholm, Michael Davidsen og Knud Juel. Funktionsniveau blandt 60-årige og derover – Resultater fra Sundheds- og sygelighedsundersøgelsen 2013. (Statens Institut for Folkesundhed, 2016).
- 169 Lisbeth Lindahl. "Tillsammans är man mindre ensam - En utvärdering av träffpunkters betydelse för äldres hälsa och välbefinnande" (FOU i Väst, 2016).
- 170 Realdania, Analyse af sammenhængen mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre (Rambøll, 2016) Bofællesskaberne indregnet i analysen består af de 306 bofællesskaber i Ældre Sagens daværende Bofællesbasen, hvor 73 pct er seniorbofællesskaber. Tal om aldersfordeling i de forskellige boligtyper i Danmark er fra SFI ældredatabasen 2007, og i de case-kommuner hvor undersøgelsen er foretaget ligger fordelingen sig nogenlunde op ad de nationale tal.
- 171 Realdania, Analyse af sammenhængen mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre (Rambøll, 2016)
- 172 Norwegian Ministry of Children and Equality, Norway Universally Designed by 2025 - The Norwegian government's action plan for universal design and increased accessibility 2009-2013. (Norwegian Ministry of Children and Equality, 2009)
- 173 Erhvervsministeriet, Deleøkonomien i Danmark - Kortlægning af deleøkonomiens omfang i Danmark og økonomisk virkning af øget udbredelse af deleøkonomiske tjenester (Erhvervsministeriet, 2017)
- 174 Tænketanken – Den nye 3. alder, Anbefalinger til Det gode liv i den tredje alder frem mod 2040 (København, 2018).
- 175 Allerød Kommune, Notat: Status og prognose Ældre og Plejebolig (Allerød, 2018)
- 176 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 177 Ældrepolitik, Allerød Kommune 2016-2019, s. 11
- 178 Allerød Kommune, Baggrundsnotat: Forarbejde til planstrategi 2019 (Allerød).
- 179 Sundhedspolitik, Allerød Kommune 2017-2020, s. 9





ANALYSE AF FREMTIDENS
BOLIGFORMER FOR ÆLDRE
ALLERØD KOMMUNE



Urban Goods