

NOTAT om seniorboliger - set i et samfundsmæssigt lys

Seniorboliger er en boform for de "unge som er blevet lidt ældre", hvor der satset på den forestående alderdom, en alderdom hvor der stilles flere krav til boligen og til anden hjælp for eksempel fra naboer eller fra hjemmeplejen.

Seniorboliger er en boform, hvor "de unge som er blevet lidt ældre" kan bo i en mindre bolig, en mindre bolig som har præg af et lille parcelhus (som beboerne ofte vil komme fra), men hvor der er "hjælp" til de lidt mere tunge opgaver, hvor der er samvær mellem naboer - ligestillede naboer, hvor der er faciliteter når der skal være fest eller der er familiebesøg fra fjerne egne, hvor beboerne har trykthed i hverdagen, og der er samvær mellem beboerne. Der er nærhed enten til erstatning for familien eller til supplement af den familie som ikke kommer helt så ofte på besøg.

Fra Social- og sundhedsministeriet og fra kommunerne er det en klar målsætning, at ældre skal bo i egen bolig så længe som mulig.

Det er godt for beboerne og det er godt for samfundet!

Mange ældre som beboer egen bolig, får ofte behov for hjælp af for eksempel hjemmeplejen. Der kan være fysiske skavanker, der nødvendiggør betydelige ændringer af boligen, således at beboeren kan klare det meste i hverdagen.

Der er også en social dimension ved "den 3. alder". Det er behovet for nærhed og trykthed. Et fællesskab blandt ligestillede - et fællesskab som kan medvirke til øget trykthed.

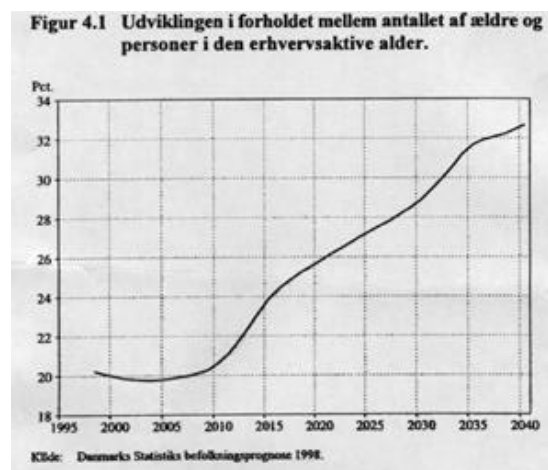
Seniorboliger er beregnet for beboer der er over for eksempel 50 år og ikke har hjemmeboende børn. Boligen skal erstatte det parcelhus eller anden bolig, som familien har beboet i en lang årrække. I forbindelse med boligen skal være fællesfaciliteter som for eksempel fælleshus med gæsteværelse, fest- og aktivitetslokale etc..

Seniorboliger er et mellemstadium mellem parcelhuset/lejeboligen og ældreboliger. Boligen er udstyret til ældre medborger men ikke så udstyret som ældreboliger. Samtidig skal seniorboliger let og billigt kunne tilpasses den enkelte beboer, for eksempel ved sygdomme i bevægeapparatet.

I Socialkommissionens 5. rapport [1] diskuteres i kapitel VI en række tværgående problemstillinger om ældres boligforhold:

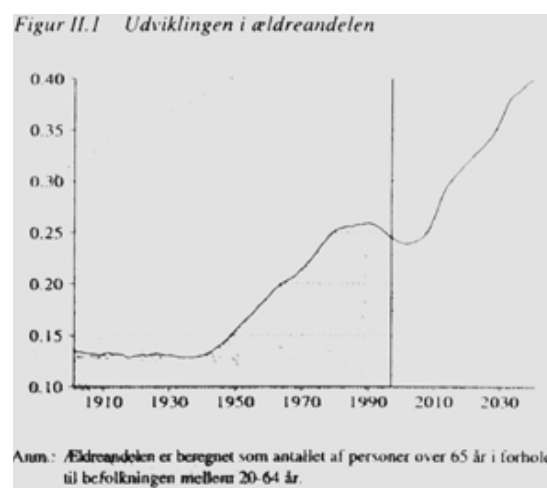
- Ønsket om en "ældreregnet bolig",
- aktiv "3. alder" - idet undersøgelser viser at aktive ældre har mindre behov for offentlige støttefunktioner,
- vigtigt at overgang fra aktiv arbejdsperiode til aktiv pensionisttilværelse er veltilrettelagt og planlagt.

Gennem flere år, er oplyst om kraftig vækst af ældregenerationen, og i Økonomiministeriets Økonomisk Oversigt oktober 1998 [2] er i figur 4.1 vist forholdet mellem antallet af personer i den erhvervsaktive alder (16-66 år) og antallet af ældre (over 66 år).



Økonomiministeriet er bekymret over væksten i ældreandelen og de dermed forbundne økonomiske forpligtigelser.

Det Økonomiske Råd er stort set enige med økonomiministeriet jvnf. Dansk Økonomi, Efterår 1998 [3]. Det økonomiske Råds vismænd gør kraftig opmærksom på at offentlig service er løntung og skal udgifterne til servicen begrænses uden serviceforringelser kræves teknologiske fremskridt eller organisatoriske ændringer. Vismændenes vurdering af udviklingen er anderledes som følge af en anden aldersinddeling, jvnf. figur II.1



Efter Socialkommissionens rapport [1] boede (i 1991) ca. 42.000 ældre - svarende til knap 6% af ældre over 67 år - på plejehjem eller i beskyttede boliger.

Efter Danmarks Statistik (10'års oversigt og Årbog - '98) er fraktionen i 1997 faldet til godt 39.000 ældre der bor på plejehjem eller i beskyttede boliger, men stadig svarende til knap 6% af ældre over 67 år.

Med udgangspunkt i vurderinger i henholdsvis Økonomiministeriets oversigt [2] og Dansk Økonomi [3], kan - om 25 år - skønnes et behov på mellem 55.000 og 60.000 pladser på plejehjem/beskyttede boliger, HVIS andelen af ældre fra trend fra 1991 fastholdes (ca. 6% af ældre over 67 år)!

By- og boligminister skriver i "Bypolitisk Redegørelse" [4]:

"En stor del af byggerierne fra 1960-70'erne blev opført til familier, hvor begge voksne var udearbejdende, men i dag bebos boligerne oftere af enlige forsørgere og personer uden for arbejdsmarkedet. Det skaber et ekstra behov for, at der i disse områder skabes fællesfaciliteter, der kan imødekomme beboernes behov i dag."

By- og Boligministerens hensigtserklæring i redegørelsen er helt fint, men der *kan* være alternativer - alternativer der er redegjort for i "Fremtidens by - Bypolitisk perspektiv- og handlingsplan" [5].

Perspektiv- og handlingsplanen påpeger "... behovet for mobilitet og fleksibilitet, så det bliver lettere og mere attraktivt for ældre at få adgang til mindre boliger, mens de store boliger bliver tilgængeligt for eksempel børnefamilierne" (side 21).

Opførelse af seniorboliger har flere fordele og en væsentlig fordel er anført i Fremtidens by - Perspektiv- og handlingsplan [5]:

Store boliger frigives til familier der har behov for store boliger.

Ved opførelse af seniorboliger kan disse boliger indrettes med henblik på anvendelsen nu og forberedt til fremtidige eventuelle særindretninger. Herved minimeres etablering af fællesfaciliteter i eksisterende boligområder.

En anden fordel er, at særindretning i bestående boliger minimere/undgå - kostbare særindretninger som kan være nødvendige, hvis beboeren fortsat skal blive boende i egen bolig. Mange af disse særindretninger udføres og betales af offentlige kasser.

Ud over boligens fysiske indretning er der væsentlige sociale dimensioner:

Ældre der bebor en klynge med seniorboliger har - bør have - et socialt netværk med tilhørende tryghed.

Et socialt netværk blandt ligestillede kan have den effekt, at beboerne bliver boende i længere tid i egen bolig - blandt andet som følge af aktiv pensionisttilværelse. Det kan reducere behovet for udbygning af plejehjem og beskyttede boliger (jvnf [1]).

Seniorboliger kan for eksempel opføres efter følgende koncepter:

- A** I privat regi, hvor private opfører seniorboliger enten til sig selv (organiseret som beboerforening) eller til udlejning.
- B** Som private andelsboliger.
- C** Som almene boliger.

Der er fordele og ulemper ved hver af ovenstående eksempler:

ad A : Opførelse i eget regi.

Initiativtagerne kan selv beslutte hvordan boligerne og fællesfaciliteterne indrettes - det er alene økonomien der sætter grænser.

Ulempen kan være at boligudgifterne er af en størrelse der vanskeliggør salg/genudlejning.

For samfundet som helhed kan der være forhold om særindretning der medfører, at beboer - med for eksempel fysiske handicap - skal fraflytte boligen. Samtidig kan eventuelle boligydelse blive en stor byrde for offentlige kasser.

Ad B : Private andelsboliger.

Ved private andelsboliger har initiativtagerne betydelig indflydelse på boligen og fællesfaciliteternes indretning. Der er en vis offentlig kontrol med byggeriet både kvantitativ og kvalitativ. Der er også en økonomisk overgrænse for anlægsudgiften.

Der er begrænsninger af antallet af mulige nye andelsboliger. Initiativtager til seniorboliger skal "dele kvoten" med andre ansøger.

Ved Andelsboliger er der en betydelig udgift til andelsbeviset, men fordelene er, at årlige boligudgifter reduceres.

Fraflyttes boligen skal andelsbeviset sælges, hvilket kan give vanskeligheder, idet boligmarkedet (markedsmekanismerne) er en væsentlig faktor.

Offentlige udgifter til boligydelse er begrænset.

Ad C : Almene boliger.

Almene boliger opføres med offentlig støtte, men prisen er betydelig offentlig indflydelse og kontrol.

Boligerne er billige med relativt lavt indskud og rimelige huslejer.

Ulempen er, at der er mange regler, blandt andet komplicerede regler om udlejning af en almen bolig.

Ved opførelse af seniorboliger, skal der meddeles dispensation for så vidt angår udlejningsbestemmelser, for eksempel:

- ✍ Ingen hjemmeboende børn,
- ✍ alder over for eksempel 50 år,
- ✍ et ægtepar har ret til en bolig af en vis størrelse for eksempel 3 eller 4 beboelsesrum.

Offentlige myndigheder har også indflydelse på selve boligindretningen, og ved seniorboliger vil det være naturligt, at der kræves udført forberedelser for evt. særindretninger.

Anbefaling

Opførelse af seniorboliger er et samfundsgode - et gode der samtidig medfører grundlag for beboernes "aktiv 3. alder"

Seniorboliger kan med fordel opføres som almene boliger, med passende lovændring/dispensation. Fordelen er, at samfundet får betydelig indflydelse - indflydelse der fuldt ud modsvarer samfundets grundkapital på 14% af anlægsudgiften.

Der frigives familieboliger kan sælges/genudlejes til familier med behov for en stor bolig - og investeringer i fællesfaciliteter reduceres.

Ved opførelse af seniorboliger - som for eksempel klyngehuse med 15 - 20 enheder, bliver der en rationaliseringsgevinst, når behovet for hjemmepleje opstår. Samtidig vurderes at behovet for hjemmepleje minimere som følge af beboernes netværk.

Leif Bertelsen

Litteratur

- 1 De ældre - en belysning af ældregenerationens forsørgelse, 1993, Socialkommissionen.

- 2 Økonomisk oversigt, oktober 1998, Økonomiministeriet.
- 3 Dansk Økonomi, Efterår 1998, Det Økonomiske Råd.
- 4 By- og Boligministerens Boligpolitiske Redegørelse til Folketinget den 23. februar 1999, By- og Boligministeriet.
- 5 Fremtidens by - Bypolitisk perspektiv- og handlingsplan, 1999, By- og Boligministeriet.