

Ældre Sagen

– længe leve livet

Socialudvalget
SOU alm. del - bilag 287
Offentligt

Folketinget,
Socialudvalget,
Christiansborg
1240 København K.

Note: Socialudvalget har modtaget et begrænset antal eksemplarer af rapporten: Alle tiders boliger – boligpolitisk debatoplæg fra Ældre Sagen. Denne kan rekvireres ved henvendelse til Lone Klinke på lokal 5542 eller findes elektronisk på SOU alm. del – bilag 287.

11. maj 2007

Til Folketingets Socialudvalg

Det er med stor glæde, at jeg sender Ældre Sagens nye boligpolitiske debatoplæg, "Alle tiders boliger" til Folketingets Socialudvalg. Debatoplægget giver en lang række anbefalinger til politikere, myndigheder, byggesektoren - og til 50+årige selv. I debatoplægget tager vi livtag med vanetænkningen i dansk boligbyggeri og peger på nye løsninger for et godt boligliv.

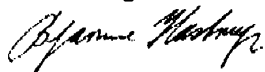
I mange år har feltråbet været: *Flyt i tide*. Vores svar er: *Bliv gammel i den bolig, du holder af. Flyt kun, hvis du har lyst og hvis du får et bedre boligliv ved at flytte*. Derfor ønsker vi en vifte af muligheder på boligområdet: Nye og ombyggede boliger, der passer til vores skiftende boligbehov gennem hele livet: *Alle tiders boliger*.

Ældre Sagen ønsker markant at fremme:

- At alle boliger fremtidssikres og gøres fleksible og med god tilgængelighed
- At mennesker ikke tvinges til at flytte, fordi boligen udgør en barriere for livsudfoldelsen
- At mangfoldigheden i boligmassen bliver større med et varieret udbud af boligtyper, boformer og servicetilbud
- At boligerne og det omgivende miljø understøtter beboernes behov for selvstændighed, aktiviteter og fællesskab

Det er mit håb, at Socialudvalget vil bruge debatoplægget og dets anbefalinger til en boligpolitik, der er god for både ældre og yngre.

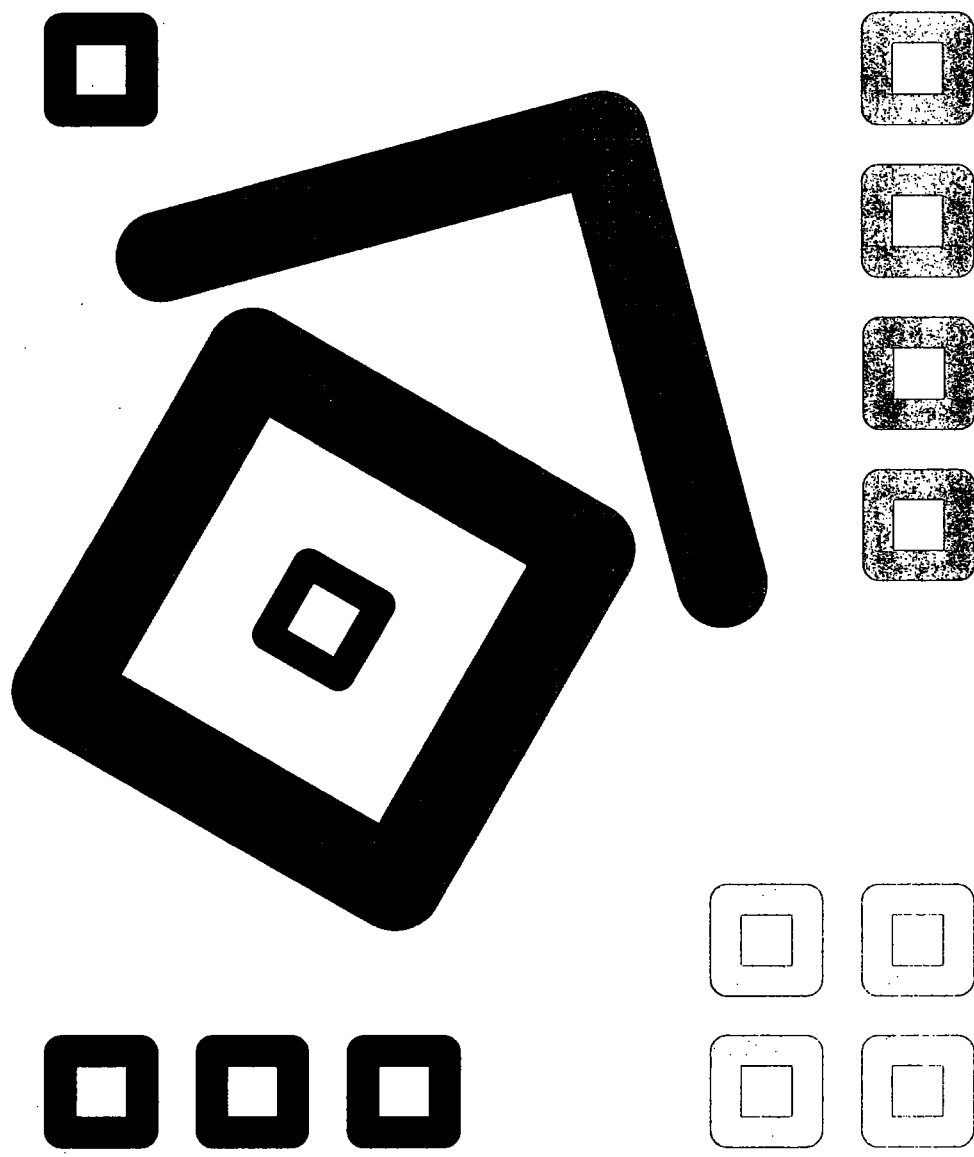
Med venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør

ALLE TIDERS BOLIGER

- boligpolitisk debatoplæg



Ældre@Sagen

FORORD

Med dette debatoplæg sætter Ældre Sagen fokus på de rammer og muligheder samfundet giver mennesker over 50 år for at skabe et godt boligliv. Vi samler trådene i "Sammenfatningen" og slutter med Ældre Sagens anbefalinger til de nye storkommuner, ministerier og Folketing, byggesektor og de 50+årige selv.

I mange år har feltråbet været: *Flyt i tide. Vores svar er: Bliv gammel i den bolig, du holder af. Flyt kun, hvis du har lyst, og hvis du får et bedre boligliv ved at flytte.*

Derfor ønsker vi en vifte af muligheder på boligområdet: Nye og ombyggede boliger, der passer til vores skiftende boligbehov gennem hele livet: *Alle tiders boliger*. Det kræver en oprustning og tilpasning af hele boligmassen.

Vi har fået gode kommentarer til debatoplægget fra en lang række af Ældre Sagens frivillige med interesse for boligpolitik. Mange tak for det!

Bjarne Hastrup
Adm. direktør

Ældre@Sagen

Publikationen er udarbejdet af:
Cand. jur. Margrethe Kähler

Tallene er hentet fra Danmarks Statistik
og Ældre Sagens egne beregninger

Layout: Ann Margaret Scales
Trykkeri: P. J. Schmidt
Oplag: 1200

© Ældre Sagen
Enhver gengivelse af denne publikation kræver
forudgående tilladelse fra Ældre Sagen.

Telefon: 33 96 86 86
Fax: 33 96 86 87

www.aeldresagen.dk
aeldresagen@aeldresagen.dk

2007

INDHOLD

SAMMENFATNING 4

BOLIGØNSKER 12

FREMTIDENS ÆLDRE 15

Hvem er de?
Sambo eller særbo
Alder og køn

ETNISKE ÆLDRE 17

FLYT ELLER BLIV BOENDE 18

Flyttebarrierer
Flyttepotentiale
Liv på landet
Fleksibel udlejning
Kommunal anvisning
Totalkoncept
Mærkning
Ny ejerform: *Shared Ownership*

ALLE TIDERS BOLIGER 22

Tilgængelighed
Intelligente boliger
Minielevatorer

BEDRE, BILLIGERE BOLIGER – HVORDAN? 25

Boligbyggeri
Almene boliger
Den industrialiserede arkitekt
Fortætning
Byens tomme huse
Byggemuligheder

HVORDAN BOR 50+ÅRIGE? 30

Boligtyper
Ejere og lejere
Sommerhuse helårs

ÆLDRE SAGENS ANBEFALINGER 34

SAMMENFATNING

I vores del af verden handler boligbyggeri og arkitektur ikke længere om at redde folk fra sundhedsfarlige boliger. Det handler om at realisere vores ønsker og fantasier på en innovativ, klog og økonomisk måde, så boligerne og det omgivende miljø bliver den bedst mulige ramme om vores liv.

Boligen er i stigende grad blevet en forlængelse af vores personlighed og en identitetsbærer. Den er også blevet et præsentationskort, hvor vi viser, hvem vi er. At vi er stærke eller det modsatte. Efter anden verdenskrig udgjorde en gennemsnitsfamilies boligforbrug fx seks procent af budgettet. I dag ligger det på 25 procent.

FLERE I EJERBOLIGER

Det generelle billede er, at flere og flere 50+årige bor i ejerboliger og færre og færre i lejeboliger:

- 65 procent af de 50-79årige og 37 procent af de 80+årige bor i ejerboliger
- 35 procent af de 50-79årige og 63 procent af de 80+årige bor i lejebolig

Mange har fået flere penge mellem hænderne bl.a. i kraft af en stor friværdi i deres ejerboliger. Det betyder både voksende efterspørgsel på nye fremtidssikrede boliger og voksende muligheder for at fremtidssikre egne boliger.

DANMARKSHISTORIENS STØRSTE GENERATION

Danmarkshistoriens største generation blev født i 1940'erne – allerflest i 1946. I 2026 vil der derfor være markant flere 80+årige. Men allerede i år 2010 kan vi regne med, at der vil være ca. 900.000 mennesker over 65

år. Generationens størrelse gør det nødvendigt, at både kommuner, den almene sektor, private investorer og ældre mennesker selv samarbejder om at bygge nyt og bygge om, så boliger og boligområder egner sig for alle aldersgrupper – også ældre med svækkelser og handicappede. Fremtidssikrede boliger, der passer til svækkede og raske. Med plads til hjemmearbejdspladser og hobby og lokaler til fællesskab.

VI BLIVER FLERE

Ifølge den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik er befolkningen stigende. Derfor bliver der fortsat stor efterspørgsel efter boliger og behov for flere boliger. De fleste vil nok få økonomisk fremgang og efterspørge ejerboliger og sikkert også store ejerboliger.

Alderssammensætningen ændres imidlertid dramatisk, som figuren på side 5 viser. Den samlede befolkning over 20 år stiger i de kommende 20 år med ca. 4 procent eller lidt over 200.000 personer. Men antallet af 80+årige stiger med godt 150.000 eller ca. 70 procent. I 2050 vil antallet af 80+årige være mere end det dobbelte af i dag, mens antallet af 20-79-årige stort set vil være det samme.

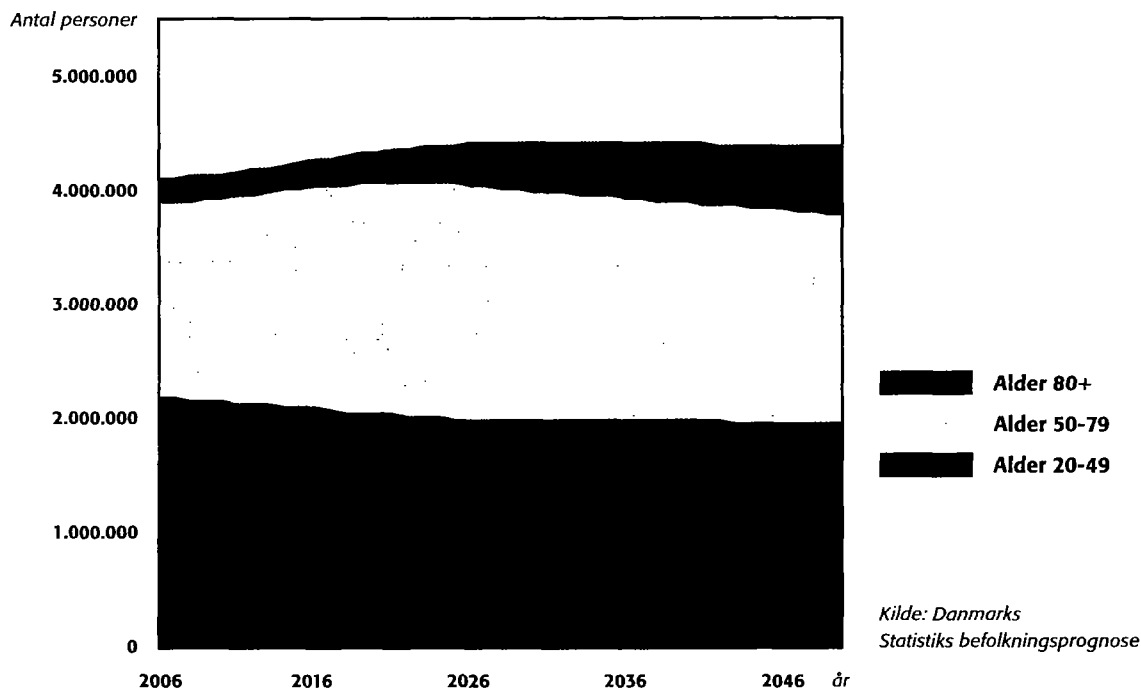
POLARISERING

Fremtidens ældre bliver ikke en ensartet gruppe. Tvært imod vil vi se en polarisering mellem et flertal med uddannelsesmæssige, fysiske og økonomiske ressourcer og et mindretal med begrænsede ressourcer. En fjerdedel lever i dag kun af folkepension og ATP og har ikke supplerende indkomster.

Det er især: de ældste, ældre i hovedstadsområdet og på Lolland samt de etniske ældre, som



Udviklingen i alderssammensætninger fra 2006-2050



typisk kun har en delvis folkepension – *brøkpension*, fordi de har boet for kort tid i Danmark til at få fuld folkepension. Hovedparten af disse grupper bor i lejebolig og har ikke friværdi, som de kan investere i en andels- eller ejerbolig. I dansk boligpolitik skal det sikres, at der også skal være et udbud af boliger til denne vigtige målgruppe.

FLEST I EGET HJEM

Kun 23 ud af 100 over 80 år bor i plejeboliger eller almene ældreboliger. Langt de fleste bor i eget hjem – selv blandt de ældste: 77 ud af 100 over 80 år bor i deres eget hjem. Der skal være gode almene ældreboliger og plejeboliger

med et godt og omsorgsfuldt personale for dem, der ikke kan klare sig i eget hjem. Men det er nødvendigt at tage højde for, at flertallet ønsker at bo i eget hjem.

NYT ÆLDREBILLEDE

Nye ældre vil byde det stereotype ældrebillede trods. Ikke acceptere det statustab, der ligger i vores ungdomskultur. De nye ældre vil selv bestemme. Det er generationen, der startede kvindefrigørelsen, eksperimenterede med livsstil, rejste og uddannede sig. Alt dette lægger de ikke på hylden, bare fordi de fylder 50 år. De ønsker at bo og leve i et aldersintegreret samfund med liv, energi og kreativt bøv. l.

Fremtidens ældre vil ikke bare sidde med hænderne i skødet, når det egentlige arbejdsliv er slut. De efterspørger kultur og at være en del af samfundet, at blive brugt. De vil holde sig unge. Have et liv med indhold. De siger, at de tilhører de levendes generation. Deres behov og krav til livet vil være lige så udfordrende, eksperimenterende og individuelle som i deres ungdom, og fremtidens boligplanlæggere skal til at tænke i forskelle frem for i ensartethed.

MURSTEN ER IKKE NOK

Bofællesskaber og seniorboliger med fleksible, fremtidssikrede boliger og fællesrum er et stort ønske hos både enlige og par.

Flertallet af fremtidens ældre foretrækker at bo i nabolag med blandede aldersgrupper, hvor der er liv mellem husene. Fx i form af hyggelige mødepladser med bænke, træer og caféer. Der er brug for generationssamarbejde og for at blande børn, unge og ældre så godt, det lader sig gøre.

FLERE FLYTTER

Når vi er unge flytter vi som lopper. Senere i livet falder flyttehyppigheden støt. I 2005 flyttede ca. 2 procent af de 50+årige mod 24 procent af de 19-25årige. Men set over en årække er der sket en stor stigning i det absolutte antal 50+årige, der flytter:

- I 1985 flyttede 25.300: 1,6 procent af de 50+årige
- I 2005 flyttede 39.600: 2,1 procent af de 50+årige

Selvom forskellen mellem 1985 og 2005 udgør en stigning på 57 procent, er flyttefrekvensen kun steget med knap 1 procent siden 1985. Når

vi føler stor tilfredshed med vores bolig og det fysiske og sociale miljø omkring boligen, flytter vi ikke. Men ene og alene, fordi en kæmpestor generation blev født i 1940'erne, vil flere mennesker flytte.

FLYT AF LYST – IKKE AF NØD

Det er vigtigt, at boligerne ikke bliver en hindring for vores livsudfoldelse. Så vi må flytte af nød og ikke af lyst. Fx fordi der mangler en elevator, så vi isoleres i boligen, eller fordi vi ikke kan komme omkring i og udenfor boligen med en kørestol. Eller hjemmeplejens personale siger fra overfor indretningen af vores boliger og ikke kan give os den nødvendige hjælp og service, dér, hvor vi bor.

KUN ÉN DYNE I SENGEN

Vores boligmasse er bygget op omkring familieboliger, men i dag ser verden meget anderledes ud, fordi vi er et af de lande i Europa, hvor flest bor alene – især først og sidst i voksenlivet. I tørre tal drejer det sig om godt 1,5 million mennesker eller 37 procent af os voksne. Nogle lever ikke alene. De bor bare hver for sig: et par – to hjem. Living apart together eller cola'er: couple living apart, som amerikanerne kalder det.

MANGFOLDIGHED

Mangfoldighed og kvalitet i byggeriet, nye ejerformer, tilgængelighed, liv og fællesskab er de nye nøgleord. Der er behov for udfyldningsbyggeri i parcelhusområderne, mellem etagehuse og på tomme erhvervs- og havneområder.

Valget står ikke længere mellem *længst muligt i eget hjem* og en plads på plejehjemmet. Derfor er større og mindre boliger og nærområder med god tilgængelighed og liv mellem husene vejen frem – i kombination med mange

forskellige typer af fællesfaciliteter og serviceordninger. Vi skal have en vifte af muligheder på boligområdet!

FLERE SENIORHUSE

Der er fx efterspørgsel på seniorhuse á la Kollektivhuset Høje Søborg i Gladsaxe Kommune i København og Lions Park i Søllerød, Birkerød og Hillerød Kommuner. Et seniorhus lægger ikke op til, at alle kender hinanden godt. Mere til et trygt bomiljø, hvor man finder sammen i grupper. Er man for frisk til at få en kommunal ældre- eller plejebolig og har man ikke overskud og lyst til at flytte i bofællesskab, er det en god mulighed. Fx hvis man er omkring 70 år og ikke længere orker at passe hus og have. Et seniorhus skal man ikke visiteres til. Her kan man flytte ind, når der er ledige boliger. Her er lejligheder i forskellig størrelse, fælles spisesal, hvor man kan spise alle måltider og en døgnbemandet reception. Samt bibliotek og motionscenter.

KIG PÅ MALMØ

Svenskerne har brudt med den skandinaviske tradition for at tænke rum i rette linjer og vinkler og ladet fantasien få frit løb i et nyt boligområde på inddæmmed land i Västra Hamnen på bekostning af det disciplinerede og logiske. Her er snoede gadeforløb mellem splinternye træbebyggelser, der lukker sig om fælles gårde med små træer, græs og bænke. Her er modernistiske etagehuse med store altaner og asymmetriske vinduer, og buede tage beklædt med husløg. Poetisk og hyggeligt og uden biltrafik. Gennem bydelen løber en kanal.

MICHELINMAND

Vi er seniorer og gamle i længere og længere tid, fordi middelalderen galopperer opad. En

stenaldermand blev 25 år. I dag kan unge se frem til at blive 100 år. I 2006 er ca. 1,9 mio. danskere over 50 år. De udgør knap en tredjedel af den samlede befolkning. Befolkningens fordeling på aldersgrupper fra 0 til 100 år ligner nu mest af alt en Michelinmand: bredest på midten, hvor de midaldrende samler sig. Smalere forneden, hvor børnene og de unge er og smallest foroven med de ældste. De ældste er den aldersgruppe, der vokser stærkt i disse år. I 2005 døde færre danskere, end i noget år siden 1980.

MIDALDRENDE TIL DET SIDSTE

Trods vores lange levealder er den fremherskende tendens, at vi vil være midaldrende til det sidste. Blive ved med at udvikle os og være bedstemødre og bedstefædre med slag i. Slippe ud af ungdomskulturens jerngreb og byde det stereotype ældrebillede trods. Især de yngre ældre er præget af individualisme, som ikke er det samme som egoisme. Tvært imod, både kan og vil de selv, hvis de rigtige rammer og muligheder er til stede.

NEJ TIL TABU

Den største barriere er ikke at finde løsninger, men at ombygge og indrette os i tide. Netop tabuiseringen af alderdommens svækkelse udgør den største barriere for oprustning og tilpasning af boligmassen: "det rammer ikke mig det her. Det er de andre".

Lad os i stedet se risikoen i øjnene og gøre det til en livsstil at ombygge og indrette vores boliger praktisk, fornuftigt og bekvemt, så de bliver livsløbsboliger: *smart fra start*. Lad os deltage i byggeprocessen som kompetente medspillere, så også nye private boliger bliver fremtidssikrede.



Hvilke aldersgrupper bor med god tilgængelighed?

Procent	-50 år	50-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+ år	I alt	I alt (1.000)	70+ år (1.000)
Ejeboliger	41	46	49	48	45	42	41	44	567	94
Andelsboliger	25	30	38	39	40	41	41	28	151	32
Almene boliger	25	30	38	40	42	47	52	30	152	46
Privat udlejning	9	31	52	52	48	42	32	23	40	17
Offentlige boliger	32	37	48	51	52	53	51	40	19	9
I alt	31	41	45	45	44	44	44	36	929	198

Kilde: Danmarks Statistik – Boligtælling 1.1 2004 (Specialkørsel for Socialministeriet).

Note: Tilgængelighed er her opgjort som boliger uden trapper og uden kælder.

HVILKE ALDERSGRUPPER BOR MED GOD TILGÆNGELIGHED?

Kun 36 procent af alle nuværende boliger har god tilgængelighed, som ovenstående figur fra Socialministeriet viser. Det er for lidt!

SMART FRA START

I dag er de fleste boliger udformet, så de passer til folk, der fysisk er på toppen. Vi mener i Ældre Sagen, at det er vigtigt at bygge og indrette *alle* nye boliger, så de er fremtidssikrede og fleksible og passer til alle generationer. Her kan vi bo resten af vores liv selv med et svækket helbred. Det mindsker behovet for ældre- og plejeboliger.

ALLE TIDERS BOLIGER

Vi synes i Ældre Sagen, at den eksisterende boligmasse skal løftes og oprustes med udgangspunkt i folk med mindre fysisk ydeevne, og der skal være plads til kørestole og rol-

lator. Derudover skal alle nye boliger være så tilpasningsdygtige, at de kan bruges, fra man er gravid, til man er bedstemor med svage fingre. Arkitekter og byggefirmaer kan ligeså godt tænke det ind fra starten.

KUNSTIG OPDELING

Vi synes opdelingen i boliger og produkter til yngre og normale på den ene side og til ældre og handicappede på den anden side er kunstig og medvirker til, at mange ældre blokerer over for boliger og boligindretning, der kan afhjælpe forskellige fysiske og psykiske svagheder.

Udgangspunktet bør tages i folk med mindre fysisk ydeevne. På den måde skaber man boliger og produkter, der passer til alle. Dvs. med gode adgangsforhold og med brede døre, som en kørestol let kan komme igennem, ganglinjer, der tillader en kørestol at passere uhindret, et rummeligt badeværelse og flytbare køkken-elementer.

Vi kan forudse behovet for elevatorer, ramper, køkkener med skuffer i stedet for dybe skabe, skabe i nåhøjde og greb tilpasset gigtplagede hænder, badeværelser i stueetagen, kølebokse, som kan fyldes op fra husets yderside etc. Vi kan tænke fremad i teknologi, som plejer, beskytter, medicinerer, gør rent og overvåger. Og vi kan designe mindre boliger i tætte miljøer, for den gruppe, der søger det: compact living. Fx som minimalboliger på byens gavle.

DESIGN FOR ALLE

Udfordringen bliver fremover at bygge bro mellem normalverdenen og handicapverdenen, sådan forstået, at *alle boliger og produkter udvikles, så de passer lige så godt til en person med handicap som en uden. Tænk på Fiskars berømte saks, som oprindeligt blev udviklet til en gigtplaget hånd, men nu bruges af alle. Design for alle* er en strategi og filosofi, der fokuserer på at forbedre selvstændighed og forlænget aktivitet og lette livet for folk i alle aldre.

KLARE KRAV

Der er i 2004 kommet forbedrede regler i forhold til tilgængelighed, når bygninger til offentlig brug og til erhvervsbyggeri bygges om. Det er godt, men der er stadig problemer både, når det gælder boliger til offentlig og til privat brug.

DS 3028 *Tilgængelighed for alle* fra Dansk Standard er en vejledning, der viser, hvordan tilgængeligheden kan sikres for kørestolsbrugere og gangbesværede, mennesker med syns- og hørehandicap m.m.

Den omfatter boligbyggeri, herunder boliger til eget brug dvs. enfamilieshuse og ejerlejligheder samt offentlige bygninger og erhvervsbyggeri.

DS 3028 bør efter Ældre Sagens opfattelse som udgangspunkt være obligatorisk.

FREMTIDENS ÆLDREBOLIG ER EN ALMINDELIG BOLIG

Ældre Sagens Fremtidsstudie, hvor vi har spurgt 1600 mennesker fra 45-79 år, hvordan de gerne vil bo, viser, at andelen, der foretrækker en egentlig ældrebolig – enten som selvstændig ældrebolig eller som plejebolig er faldet markant i forhold til Ældre Sagens tidligere undersøgelser. Fremtidens ældre vil helst undgå at flytte i ældre- eller plejebolig, hvor man ubarmhjertigt konfronteres med sin egen svækkelse sammen med mennesker, man ikke selv har valgt at bo sammen med. Først, når alderen begynder at bide sidst i 70års alderen, ser nogle det som en realistisk mulighed – hvis de bliver alvorligt handicappede eller ramt af en demenssygdom.

PLEJEBOLIGER TIL DE SVAGESTE

Vi skal have plejeboliger til de svageste ældre, som ikke kan klare sig derhjemme. Heller ikke i en fremtidssikret og fleksibel bolig. De har brug for plejeboliger med tilknyttet personale og servicearealer. Plejeboliger som stimulerer sanserne, da disse bevares helt ind i den sidste livsfase. Derfor bør plejehjemsbyggeri indrettes med:

- smukke farver – især fra den varme del af farveskalaen, som opfattes bedst af ældre
- godt lys – både orienteringslys, hyggelys, arbejdslys m.m.
- sansehaver

BEDRE DÆKNING MED PLEJEBOLIGER

De fleste kommuner har bygget godt ud med ældre- og plejeboliger de senere år. Både ved



nybyggeri og ombygning. Der er 17.500 flere af disse boliger siden 1987. Den gennemsnitlige dækningsgrad er ca. 20 boliger pr. 100 ældre over 80 år. Men der mangler endnu plejeboliger i visse kommuner. Her er dækningsgraden i forhold til personer på 80+ år mellem 11 og 15 pr. 100 over 80 år. Det er vigtigt, at der sker en udbygning netop i disse kommuner.

Hvis ikke, kan konsekvensen blive en stramning af kriterierne for at godkende en svækket ældre til en sådan bolig. Kommunerne er nemlig senest pr. 1. januar 2009 forpligtet til at stille en plejebolig til rådighed senest to måneder efter, at kommunen har vurderet, at man har behov herfor. Denne *plejehjemsgaranti* træder i kraft i 2009.

BOLIGSTØTTENS AREALNORM ER UTIDSSVARENDE

Arealnormen i boligstøtteloven er 65 kvadratmeter. Derfor får beboere i ældre- og plejeboliger kun boligstøtte for 65 kvadratmeter boligareal inkl. andel af fællesareal. Stærkt bevægelsehæmmede dog op til 75 kvadratmeter. Flertallet af alle nye ældre- og plejeboliger er mere end 65 kvadratmeter inkl. andel af fællesareal. De er ifølge Socialministeriets beregninger 70-71 kvadratmeter og tendensen går mod større ældre- og plejeboliger.

Ældre Sagen har foretaget en landsdækkende undersøgelse af, hvor stort et rådighedsbeløb en enlig folkepensionist i ældre- plejebolig har til overs, når "alt er betalt". Dvs. fuld forplejning, varme, vand, vask, frisør, fodterapeut mv. Hvis den normale arealgrænse på 65 kvadratmeter ikke er overskredet, er rådighedsbeløbet ca. 1800 kr. om måneden.

Hvis lejligheden inkl. andel af fællesarealer derimod er 80 kvadratmeter, reduceres det månedlige rådighedsbeløb med ca. 1000 kr. til ca. 800 kr. Årsagen er, at boligstøtten falder fra knap 6000 kr. til knap 5000 kr. Beboerens rådighedsbeløb bliver dermed mindre end det tidligere *lommepengebeløb*, der i dag – under hensyn til prisudviklingen – ville være ca. 1000 kr.

Det er Ældre Sagens holdning, at arealnormen i boligstøtteloven bør gøres tidssvarende og afspejle, at ældre- og plejeboliger i dag bygges større end de 65 kvadratmeter, der er lovens udgangspunkt. Det er vores opfattelse, at denne tendens vil fortsætte, fordi tendensen på alle områder af boligbyggeri går mod større boliger – også til enlige.

NYE UDFORDRINGER:

□ Vækst og stagnation

Vi har en ubalance mellem et Danmark i vækst: hovedstadsområdet, Århus og trekanten Kolding, Fredericia, Vejle, hvor boligpriserne ligger højt og et Danmark med faldende boligpriser og fraflytning af arbejdskraft: Lolland-Falster, småøerne og Nord- og Vestjylland. Mange af de ældste mennesker i Danmark bor netop på Lolland-Falster og i de små økommuner samt i et par kommuner nord for København. Der bor også mange i Nordjylland.

□ Nedlæggelse eller sanering

Arbejdskraftens udvandring fra land til by er nu så stor, at flere af landets udkantsområder står overfor valget mellem nedlæggelse eller kraftig sanering. Her er tomme huse og lejligheder, og det er svært at sælge en bolig til en pris, der gør det muligt at få råd til at



købe en anden bolig i et af vækstcentrene. Det er et problem for ældre mennesker, der gerne vil sælge deres bolig og flytte i nærheden af deres børn, som ofte bor i et af vækstcentrene.

Det er afgørende vigtigt, at de nye stor-kommuner satser på at etablere nyt liv i udkantområderne. Mange ældre bor her allerede og flere flytter til fra byområderne. En del er stadig på arbejdsmarkedet og vil have gavn af en sådan satsning.

□ Opdelt boligmarked

I byområderne er der mangel på bygge-modne grunde. Grundpriserne er høje og overstiger ofte byggeomkostningerne. Det betyder i mange tilfælde dyre boliger, som almindelige mennesker ikke kan betale.

□ Almene boliger

I den almene boligsektor er ca. halvdelen af beboerne over 65 år. Mere end 50 procent af beboerne er socialt svage. Når der ustandselig tales om de store problemer i de almene boligområder, vil mange alene af den grund vælge almene boliger fra. De fleste vil gerne bo i boligområder med naboer, som de ligner socialt og føler sig trygge ved.

- *Under en tredjedel af de almene boliger har god tilgængelighed for ældre og handicappede – mindre end det øvrige boligmarked. De egner sig ikke for personer, der færdes med rollator eller i kørestol. Det gælder også en del af de nybyggede almene boliger, som kun har elevatorbetjening fra tredje sal.*

- *En hel del almene boligområder er nedslidte og mangler oplevelseskvaliteter. Der er stadig en del betonslum fra 60'erne og 70'erne, som er blevet renoveret en gang, men nu skal renoveres igen.*

- *Der bygges for småt, selvom tendensen er, at folk ønsker sig større boliger. Almene boliger er typisk mindre end folks ønsker – kun mellem 50 og 90 kvadratmeter. Nybyggede almene familieboliger dog ca. 100 kvadratmeter i gennemsnit.*

- *Der bygges for få almene boliger: i 2005 kun ca. 2000. I 2006 ca. 1.500. Behovet for boliger til folk med almindelige indkomster er særdeles stort især i vækstområderne.*

Både til unge mennesker, men også til ældre fra udkantsområderne i Danmark, der gerne vil flytte i nærheden af deres børn i vækstområderne. Samt ældre fra parcelhuskvarterer, der gerne vil flytte fra deres store bolig til en almen bolig, som har en rimelig husleje. De almene boligområder har på deres side brug for, at der flytter ældre ind, som har ressourcer.

BOLIGØNSKER

Forventningen om det gode liv er stærk i vores samfund og menneskers fantasi fejler ikke noget, når det gælder deres drømmebolig. Vi vil ikke nøjes med at bo. Heller ikke med at bo godt. Vi vil både bo og leve godt hele livet – og helst med mulighed for fællesskab og liv mellem husene.

Vores drømme og forventninger, men ikke mindst udbuddet af boliger og deres pris, sætter grænser for, hvad vi kan vælge. Nogle søger fællesskab i boligen, andre går efter parcelhuset, og andre igen foretrækker et individuelt boligliv i tæt bymiljø med kultur og oplevelser.

PARCELHUSET HITTER

Ejendomsforeningen Danmark har i 2004 undersøgt danskernes ønsker til boligtyper:

- 17 procent vil bo i etageejendom
- 10 procent i rækkehus og
- 73 procent i parcelhus eller villa

At så mange vil bo i parcelhus, understreger behovet for at fremtidssikre parcelhuse – både de eksisterende og de nybyggede, og at skabe gode levende boligområder med liv og mødepladser mellem husene.

ØNSKESTØRRELSE

Statens Byggeforskningsinstitut og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut har i 2001 spurgt ældre over 60 år, hvilke boligstørrelser de foretrækker. En størrelse på 80-90 kvadratmeter er, hvad enlige ønsker sig, mens par gerne vil op på 100-120 kvadratmeter.

LEJE, EJE ELLER ANDELSBOLIG?

Halvdelen af de 60+årige i Byggeforskningsinstituttets undersøgelse ønsker sig en ejerbolig,

en tredjedel en lejebolig og resten en andelsbolig. I København er der lidt flere, som ønsker sig at bo i andelsboliger og lidt færre, der ønsker at bo i ejerboliger end i provinsen.

BOLIGBEVIDSTHEDEN ER VOKSET

Ældre Sagen har siden 1987 i sit Fremtidsstudie gennemført en række interviews med 1600 personer delt op på fire generationer: 40årige, 50årige, 60årige og 70årige. De allerfleste fra 40 til 80 år har en forestilling om, hvordan de vil bo.

I 1987 havde hele 28 procent ikke tænkt over det. I 1997 var det kun fire en halv procent. I 2002 havde alle 1600 deltagere i Fremtidsstudiet en forestilling om, hvordan de ville bo. Synet på boligen har også ændret sig. I den første undersøgelse lagde man især vægt på boligens standard. Nu går man med god grund ud fra, at standarden er god eller ligefrem høj og vægter især beliggenheden højt.

MIT HJEM ER MIT SLOT

Tilbøjeligheden til at blive boende er blevet større. Godt halvdelen vil blive boende i deres nuværende bolig uden de store ændringer. 11 procent vil ændre den, så den bliver mere praktisk og fremtidssikret.

FLERE YNGRE VIL FLYTTE

Flere blandt de 40-60årige vil gerne have en anden bolig i deres alderdom. For eksempel en mindre bolig, en billigere bolig, en mere praktisk bolig, en bolig tæt på familie og venner, natur, et bofællesskab med flere generationer eller en bolig syd på i udlandet.

De, der ønsker en mindre bolig, bor typisk i en stor ejerbolig, hvor børnene er flyttet hjemmefra.



BELIGGENHED ER VIGTIGST

Central beliggenhed, hvor der er aktiviteter og butikker, bank, posthus, apotek m.m. eller – tæt ved *grønne områder* – er det vigtigste. Hele 40 procent af de yngre seniorer vil gerne bo tæt ved naturen, mod 20 procent af de ældste.

PRISEN BETYDER MERE

Prisen spiller også en rolle. Det synes især de 40 og 50årige. Det hænger utvivlsomt sammen med de stigende boligpriser i vækstområderne.

TÆT, MEN IKKE HOS

Familie og venner er kommet til at betyde mere gennem de sidste 15 år. Blandt de yngre prioriterer 30 procent at bo tæt på familie og venner. Blandt de ældre dog kun 13 procent.

Skulle det komme til at knibe med at klare sig alene, vil højst 1 procent bo hos familien. Man vil ikke belaste sin familie og forventer, at det offentlige system vil støtte og hjælpe.

HVIS MAN SVÆKKES

I den situation vil 20 procent blive i deres nuværende bolig uden de store ændringer. 12 procent vil ændre den, så den bliver mere praktisk. 26 procent vil flytte i en ny og mere praktisk bolig. Hele 18 procent vil flytte i bofællesskab og helst med både yngre og ældre.

ÆLDRE- OG PLEJEBOLIGER – MARKANT FALD

Bortset fra de ældste er tilslutningen til at flytte i ældre- eller plejebolig faldet markant fra 1997 til 2002. Kun 16 procent af de yngste generationer vil dette – hvis det en dag skulle knibe med at klare sig selv – mod 38 procent af den ældste generation. De yngre leder efter

alternativer til plejeboligen: et seniorcenter, et bofællesskab m.m.

BOFÆLLESSKAB

Siden 1987 har alle aldersgrupper gerne villet flytte i bofællesskab. I de seneste år har dette ønske stabiliseret sig på 15 procent. Et flertal foretrækker at bo sammen med både ældre og yngre.

De ældste er dog ikke længere så interesserede i at flytte i bofællesskab. De har typisk færre kræfter til at vælge en helt ny boform og de ved, at mange bofællesskaber har regler om, at ledige boliger skal gå til yngre ældre.

FÆLLESSKAB ER NØGLEORDET

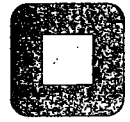
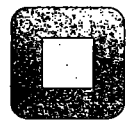
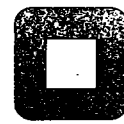
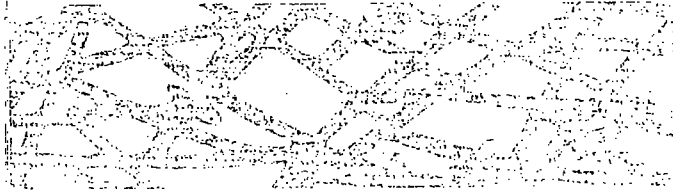
De interviewede har fået flere svarmuligheder, når de skulle angive grunde til at flytte i bofællesskab. Men det er helt klart, at hovedmotivet er fællesskab. En del af fællesskabet består af *et godt naboskab*. 40 procent af alle angiver dette som en grund til at flytte i bofællesskab.

80 procent af mændene og 72 procent af kvinderne vægter det at få et fællesskab med mulighed for at *støtte og hjælpe hinanden* som en grund.

52 procent af mændene og 44 procent af kvinderne angiver det at kunne *lave aktiviteter sammen* som en grund. 34 procent peger på det at kunne *deles om nogle faciliteter* – for eksempel en vaskemaskine – som en grund.

MINIBOFÆLLESSKABER

Danske ældre er endnu ikke præget af vilde ideer om minibofællesskaber i deres eget – for – store hus eller om at rykke ned i en anneksbolig på grunden og lade børn og unge overtage



hovedhuset. Eller indrette sig som et kollektivt bofællesskab i en stor lejlighed.

Det kommer sikkert, når de mange singler i oprørsgenerationerne fra 1940'erne går fra på arbejdsmarkedet og begynder at kede sig lidt i de tomme stuer. Flere har boet i kollektiver, da de var unge i 70'erne. De fleste har været på arbejdsmarkedet hele deres liv og har været vant til at bygge sociale netværk på kryds og tværs. Mange er åbne over for utraditionelle boformer.

FREMTIDENS ÆLDRE

HVEM ER DE?

De fremtidige ældres uddannelsesniveau vil være markant bedre end de nuværende ældres. Deres indkomstniveau vil stige bl.a. på grund af arbejdsmarkedspensionernes udbredelse. Samspelet mellem ny teknologi på mange arbejdspladser og kortere arbejdstid betyder færre nedslidte ældre.

Fremtidens ældre vil leve længere og med et bedre helbred. Ikke alene som følge af en øget bevidsthed om betydningen af sund livsstil, men også fordi sundhedsvæsenet fremover bliver bedre til at behandle de aldersrelaterede sygdomme.

IKKE ALLE ER STÆRKE

I takt med at nye generationer af pensionister erstatter de ældste pensionister, vil færre og færre kun have folkepensionen at leve af. Men der vil gå 10-20 år, før de tvungne arbejdsmarkedspensioner for alvor slår igennem. Indtil da vil folkepensionen for et stort mindretal – især de ældste kvinder – være den dominerende indkomstkilde.

Svage ældre bor ofte alene og har problemer med førligheden. De oplever ofte en nedgang i

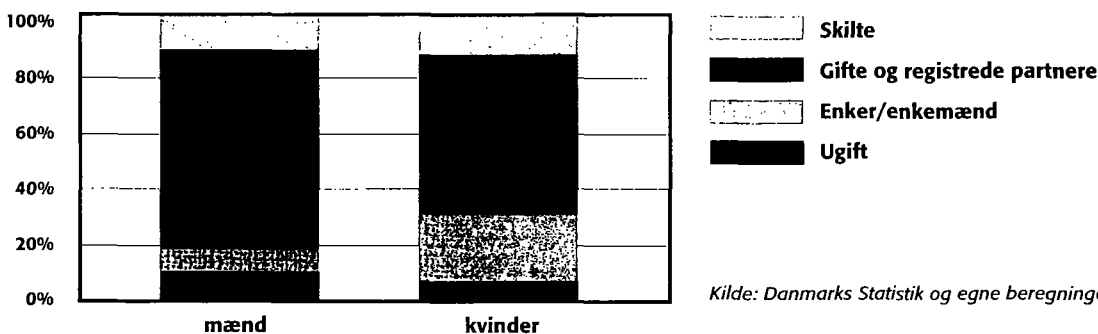
økonomien efter tilbagetrækningen fra arbejdsmarkedet og de har ofte gået mindre end 10 år i skole. De fleste bor i lejebolig og har ikke friværdi, som de kan omsætte til fri kapital og investere i en ejer- eller andelsbolig.

SAMBO ELLER SÆRBO

Antallet af nygifte over 60 år er steget 39 procent på fem år, viser tal fra Danmarks Statistik. I 2006 blev 462 par over 60 gift, og i 2005 var tallet steget til 642 par. Mange lever også papirløst sammen eller bor hver for sig: ét par, to hjem. De ser alderdommen om en udviklingsperiode, hvor kærligheden er helt central.

Trods de nye tendenser både bor og lever mange ældre alene. Mange trives ikke med det, især når arbejdslivet er slut med daglige krav, opgaver og veldefinerede roller. Derfor er der brug for at indbygge lokaler til fællesskab både i nybyggeri og ved ombygninger og for at etablere bofællesskaber – enten som seniorboliger eller for alle aldre. Mange drømmer om en boligform, hvor man har sine private rum og trinvisse overgange til fællesskabet udenfor. Et fællesskab, hvor man både kan være *sammen og sig selv*.

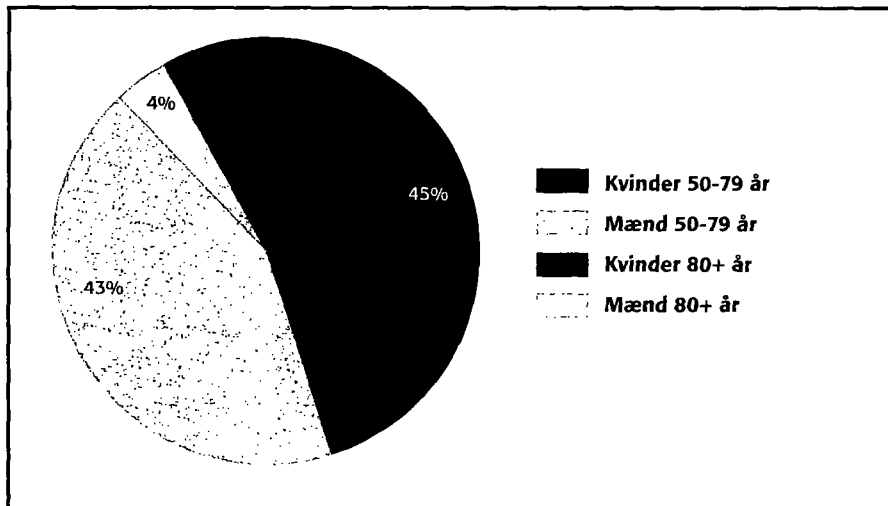
Civilstand for 50+ årige



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger



Alders- og kønsfordeling for 50+ årige



FORDELING PÅ ALDER OG KØN

Kvinder har i alle aldre over 50 år dårligere førlighed end mænd, og vores biologiske ur tikker slut med børnefødsler, når vi er i fyrrerne. Til gengæld lever vi længere end mænd. Mænd har stadig den dårlige vane at dø før os, som grafen ovenfor viser.

ETNISKE ÆLDRE

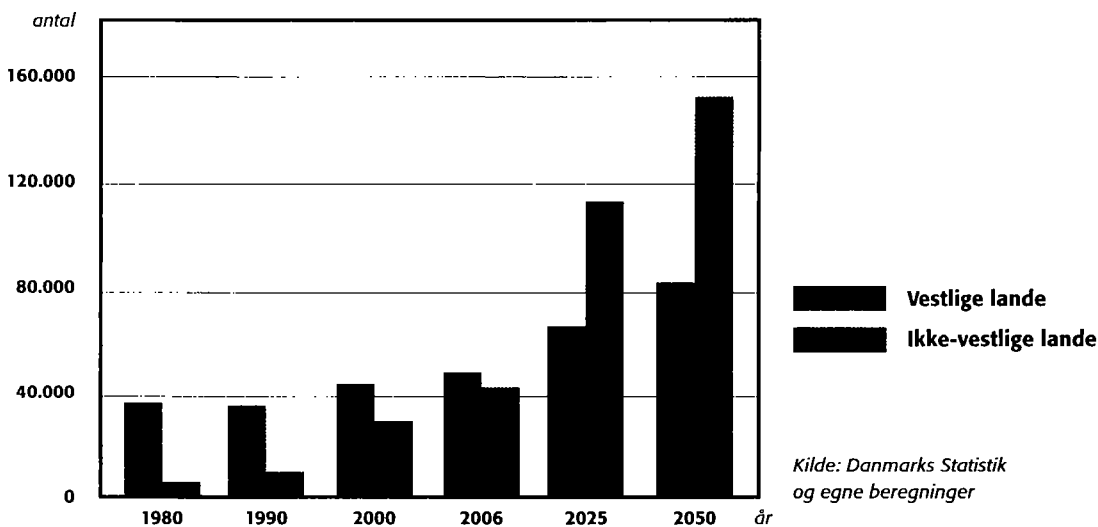
- I 2006 boede ca. 42.000 mennesker over 50 år fra ikke-vestlige lande i Danmark
- I 2025 skønnes tallet at være ca. 115.000 mennesker over 50 år
- Indvandrere fra ikke-vestlige lande kommer især fra: Tyrkiet, Irak, Pakistan, Libanon og Somalia
- Indvandrere fra vestlige lande kommer især fra England, Tyskland, Norge og Sverige

Kilde: Danmarks Statistik, tabel PROG7A

Mange 50+årige fra ikke-vestlige lande tror ikke, at deres børn og børnebørn vil tage sig af dem, hvis de får brug for pleje og omsorg som gamle. Deres familiestruktur har ændret sig. En stor del af de ældres voksne børn er på arbejdsmarkedet. De øvrige deltager i introduktionsprogrammer m.m. Alt i alt har de voksne børn mindre mulighed for at tage sig af deres forældre. De har brug for en særlig indsats fra kommuner og boligorganisationer, så de får mulighed for at flytte i opgangsbofællesskaber som almene lejeboliger.

Et opgangsbofællesskab i nærheden af familien, men sammen med ældre fra samme kulturområde, kan give livskvalitet til ældre indvandrere. De har også brug for særlige plejehenheder i ældrecentrene, hvor de har mulighed for at tale deres eget sprog og være sammen med andre fra samme kulturbaggrund.

Indvandrere 50+ årige



FLYT ELLER BLIV BOENDE

Når vi er unge flytter vi som lopper. Senere i voksenlivet falder flyttefrekvensen støt. Først når vi når op i 80 års alderen begynder flere at flytte. Flytningen sker typisk til en ældrebolig eller plejebolig.

I 2005 flyttede:

- Ca. 2 procent af de 50+årige
- Ca. 4 procent af de 40+årige
- Ca. 8 procent af de 30-39årige
- Ca. 24 procent af de 19-25årige

FLERE FLYTTER

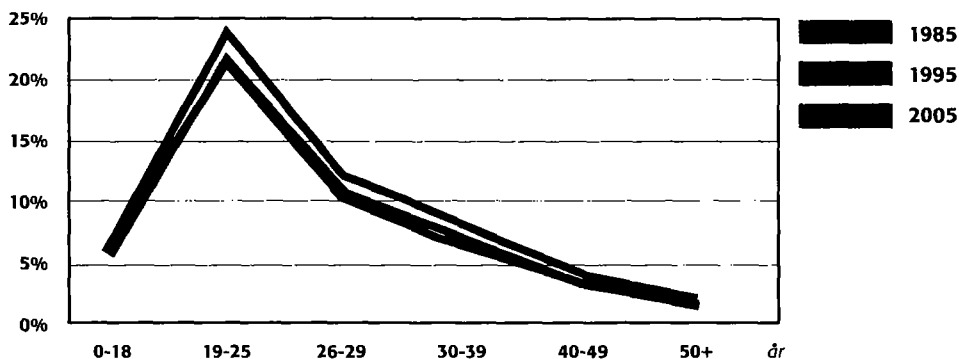
Selve flyttefrekvensen er kun steget med knap 1 procent siden 1985 – selvom forskellen mel-

lem 1985 og 2005 udgør en stigning på 57 procent. Når vi føler stor tilfredshed med vores bolig og det fysiske og sociale miljø omkring boligen, flytter vi ikke. Men ene og alene fordi Danmarkshistoriens største generation blev født i 1940'erne, vil flere mennesker flytte.

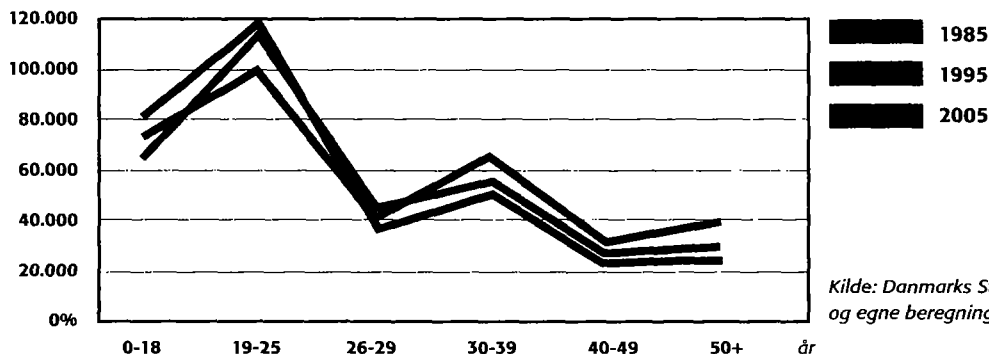
Set over en årrække er der en stor stigning i det absolutte antal 50+årige, der flytter:

- I 1985 flyttede 25.300: 1,6 procent af de 50+årige
- I 2005 flyttede 39.600: 2,1 procent af de 50+årige

Aldersinddelte flyttefrekvenser



Absolutte flytninger – aldersinddelt



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger



FLYTTEBARRIERER

Mange bliver boende, selvom de har overvejet at flytte bl.a. for at få en mere overkommelig bolig. Flertallet vil helst blive i deres lokalområder. På landet vil mange gerne flytte ind til de centrale dele af lokalområdet. Særlig i parcelhusområder er det svært at finde en god, fremtidssikret og praktisk bolig lokalt.

De vigtigste flyttebarrierer er:

- Hjemfølelse
- Tilknytning til naboer/sociale netværk
- Tilknytning til lokalområdet
- Svært at finde den rigtige bolig – især lokalt
- Boligudgiften i en ny bolig er typisk højere
- Ved flytning til ny ejerbolig skal betales "normal" dvs. højere ejendomsværdiskat

FLYTTEPOTENTIALER

Selvom hovedreglen er, at ældre ikke flytter, viser Ældre Sagens undersøgelser (Fremtidsstudiet, Zaperas undersøgelser mv.), at der findes et flyttepotentiale – især blandt 40-50årige.

Flere i de yngre generationer vil gerne have en anden bolig i deres seniortilværelse. For eksempel en mindre bolig (hvis de bor i et stort parcelhus), en billigere bolig, en mere praktisk bolig, en bolig tæt på familie og venner, naturen, et bofællesskab med flere generationer eller en bolig sydpå i udlandet.

- 30 % vil gerne bo i en mindre bolig
- 14 % vil gerne bo i en mere praktisk og fremtidssikret bolig
- 9 % vil gerne bo i en billigere bolig
- 26 % vil gerne bo i en ny og mere praktisk bolig, hvis de får svært ved at klare sig selv

HVAD SKAL DER TIL?

Dette flyttepotentiale kan aktiveres ved:

- Egnede boliger og boligmiljøer lokalt
- Liv på landet
- Overkommelige boligafgifter/huslejer
- Mærkningsordninger
- Totalkoncept med arkitekt, advokat og ejendomsmægler i fast samarbejde
- Fleksible ventelister
- Ny ejerform: *Shared Ownership*

UDFYLDNINGSBYGGERI

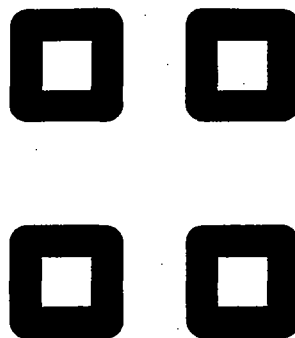
Der er ingen tvivl om, at endnu flere vil flytte, hvis vi får flere levende boligmiljøer á la Västra Hamnen i Malmø og flere fremtidssikrede boliger som udfyldningsbyggeri i lokalområderne. Både i områder med parcelhuse og i områder med etagehuse. Eller på tomme erhvervs- og havneområder.

Byggelov og Bygningsreglement giver mulighed for, at der bygges tættere på naboskel, og at der lægges flere etager på eksisterende ejendomme.

LIV PÅ LANDET

Landet har herlighedsværdier og mange i Ældre Sagens Fremtidsstudie giver udtryk for, at de gerne vil bo tæt på naturen. Flere udkantskommuner er begyndt at tiltrække ældre til disse områder for at skabe nyt liv og købekraft.

Mange landkommuner satser målrettet på *det grå guld*. Pensionister, der gerne vil bo hele året i deres sommerhus, får dispensationer med rund hånd fra planlovens bestemmelser om otte års ejertid, når de søger kommunen om at ændre deres sommerhus til et vinterhus.



INGEN BÆNKEVARMERE

I de senere år er der kommet en positiv udvikling i gang, hvor flere seniorer – nogle med fortsat tilknytning til arbejdsmarkedet – har slået sig ned i udkantsområderne. Ofte modtaget med skepsis af lokalbefolkningen, der tror, at de nye indbyggere ankommer med en kasse øl og en stor schæferhund og en forventning om at lukrere på kommunekassen. Først langsomt er de nye seniorer blevet lukket ind i den lokale varme.

FLEKSIBLE VENTELISTER

De 50+årige skal have mulighed for at flytte fra deres store boliger til almene lejeboliger. Det giver mulighed for et generationsskifte, så børnefamilier og andre, der har lyst til at bo i hus, kan rykke ind. Almenboligloven har regler om, at en kommune og en boligorganisation kan indgå aftale om, at udlejning af nye eller renoverede almene boliger skal ske efter særlige kriterier fx sådan, at seniorer, der gerne vil flytte fra deres store boliger, får fortrinsret til en almen lejlighed og springer den normale ventelisteover. De fleksible ventelister bruges ved 20 procent af udlejningerne i den almene sektor. Det er for lidt.

KOMMUNAL ANVISNING

Kommunerne har anvisningsret til hver tredje af de almene boliger i kommunen. Tidligere kun til hver fjerde. Den udvidede anvisningsret er med til at skabe sociale ghettoer, hvor kun få med ressourcer vil bo. Måske kunne man overveje i lov om leje af almene boliger at genindføre anvisningsret til hver fjerde bolig frem for hver tredje.

TOTALKONCEPT

En ønskedrøm for mange seniorer er at kunne henvende sig ét sted med deres boligønsker. Det kan man i Jylland i Planlægningsgruppen A/S. Her arbejder et arkitektfirma – som siden 1988 har tegnet seniorboliger som en slags parcelhuse med gode muligheder for fællesskab – fast sammen med et advokatfirma og en ejendomsmægler. På den måde leverer de en totalløsning til kunderne. Det er en stor succes og et oplagt koncept til efterfølgelse. I USA har sådanne koncepter eksisteret i en årrække.

MÆRKNINGSSYSTEM ET MUST

Problemet for mange der seriøst overvejer at flytte, er, at de ikke kan finde den rigtige bolig inden for en afstand, så de kan bevare kontakten til naboer og venner. Eller et andet sted, hvor de af andre grunde gerne vil flytte hen.

Derfor er et mærkningssystem en fordel for alle os forbrugere. Det kan synliggøre, hvilke boliger, der egner sig til at blive ældre i. Der er ikke ældreegnede, fremtidssikrede boliger nok. Derfor er det vigtigt at få et overblik over, hvor mange der egentlig er, og hvor de findes.

Center for Tilgængelighed har i 2005 i samarbejde med Landsbyggefonden udarbejdet en vejledning til registrering af almene boligers tilgængelighed for handicappede. Målet er, at alle almene lejeboliger i løbet af en årrække bliver registrerede, så man som forbruger på den almene sektors nye boligportal kan finde frem til de handicappede boliger.

Center for Tilgængelighed har også etableret en mærkningsordning for ejerboliger og andelsboliger: www.seniorbolig.info, hvor man under *Boliger* kan se en klassificering af boligerne. Er



de egnede for gangbesværede? Egner de sig til pleje og til brug af kørestol? Man kan også se boligens beliggenhed i forhold til natur, indkøb, transport og kultur.

Denne hjemmeside bør forankres i Statens Byggeforskningsinstitut, som Center for Tilgængelighed nu er blevet en del af.

Begge registreringsordninger er under opbygning. Begge dele er fremragende, men kræver løbende indregistreringer for at have effekt. De to systemer bør bakkes op af alle kommuner, brugere og professionelle.

Det er en god idé, hvis ejendomsrådgivere bliver enige om, at skrive ældreegnet eller endnu bedre: *fremtidssikret bolig* i deres annoncer. I det praktiske, progressive Holland findes et sådant system allerede.

NY EJERFORM: SHARED OWNERSHIP

I England findes en ejerform, *Shared Ownership*, som går ud på, at man betaler et væsentligt større indskud end normalt, når man flytter ind i en almen bolig. Indskuddet giver ret til at bestemme, hvordan ens bolig skal udstyres indvendig. Man får en rå-bolig, dvs. en bolig med en fast, bærende konstruktion at boltre sig i. Flytter man fra boligen, får man indskuddet tilbage med pristalsregulering.

Flere yngre seniorer vil gerne bo i en praktisk og fremtidssikret bolig i den almene boligmasse. Flertallet har friværdis, som de kan investere i en sådan bolig.

Andre med et svækket helbred vil gerne flytte i seniorcentre som almene boliger, hvor de har indflydelse på indretning og faciliteter. Ved at

etablere flere almene boliger som *Shared Ownership*, kan man både tilgodese ældres ønsker om individuelle boliger med en komfort, der ligger over niveauet for almene boliger, og tilføre den almene boligmasse flere ressourcer.

Samtidig tilfredsstiller man husejerens *ejergen* og behov for stor selvbestemmelse i boligen. Det er Ældre Sagens opfattelse, at en sådan ny ejerform kan motivere folk, der gerne vil flytte, til at gøre alvor af det.

ALLE TIDERS BOLIGER

Boliger kan lige så godt fra starten bygges og indrettes, så de passer til både svækkede og raske, gravide med store maver og ældre med svage fingre og ondt i ryggen. En indlysende fordel er også, at her kan både ældre og yngre bo godt. Der er ingen grund til at skille generationerne fra hinanden, fordi boligerne passer bedst til enten unge eller ældre.

Enhver bolig skal kunne bruges både af en børnefamilie og af ældre eller handicappede. Indretningen skal let kunne tilpasses eventuelle handicap, som fx betyder behov for en komme omkring i og udenfor boligen i en kørestol.

IKKE EN BALSAL

Et rummeligt badeværelse er godt, både når man sidder i kørestol og skal have plads til et puslebord. Det behøver ikke at være en hel balsal med plads til en elektrisk kørestol og to hjælpere som i plejeboligerne. Mindre kan gøre det. Men mange badeværelser i nybyggeri er håbløst små. Det skal der gøres noget ved. Her kan ikke engang en rollator eller en manuel kørestol komme ind.

BRUG FOR NYE REGLER

Vi skal have en helt anden tilgængelighedspolitik og en klar og tydelig lovgivning, så også private boliger bygges og indrettes til ældre med svækkelser og til handicappede. Det kræver en holdningsændring i hele byggebranchen, hos arkitekter og hos ældre og kommende ældre, så de stiller krav til aktørerne på bygemarkedet. Vi tror, at tiden er moden til det. Der er i 2004 kommet forbedrede regler for tilgængelighed til bygninger til offentlig brug og til erhvervsbyggeri. Det er godt, men der er stadig problemer.

NIVEAUSPRING VÆRST

Det er først og fremmest niveauspring, der udgør de fysiske barrierer. Selv et par trappetrin, der ikke er suppleret med en rampe, er nok til, at en ellers selvhjulpne kørestolsbruger hægtes af. Og det hjælper heller ikke en kørestolsbruger, at Bygningsreglementet siger, at der først skal være elevator fra og med tredje etage i en bygning.

Det er Ældre Sagens ønske, at alle nye bygninger får niveaufri adgang – også boliger til eget brug.

PRIVATE BOLIGER

Bygningsreglementet gælder også for boliger til eget brug – både fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse. Her står, at der skal være niveaufri adgang ved indgangsdøre.

Kommunalbestyrelsen kan dog se bort fra dette krav, når bygningen opføres af ejeren til eget brug.

Det er Ældre Sagens opfattelse, at der ikke bør dispenseres, selv når der er tale om private boliger til eget brug. Man skal kunne bo godt i alle boliger – også hvis man får et fysisk handicap.

DANSK STANDARD

DS 3028 fra Dansk Standard er en glimrende vejledning, der viser, hvordan tilgængeligheden kan sikres for handicappede og ældre i alle slags bygninger – også private.

Den er vejledende, men bør efter Ældre Sagens opfattelse som udgangspunkt være obligatorisk.

INTELLIGENTE BOLIGER

Det er Ældre Sagens opfattelse, at fremtidens ældre kan blive en vigtig motor for hele den teknologiske udvikling. Den ny teknologi kan gøre det muligt at blive i eget hjem uanset forskellige funktionstab.

Derfor skal vi have nogle flere *kloge huse* – intelligente boliger – hvor kommunikations- og sikkerhedssystemer indgår som en integreret del af boligen. Det giver komfort og sikkerhed, men gør det også muligt at etablere trænings- og behandlingsforløb i hjemmet.

Så vi kan bosætte os eller blive boende i de grønne områder tæt på naturen og trives trygt og godt der. Bestille varer hjem til vores udedørs kølekasse eller det køleskab, vi har indbygget i muren, som kan åbnes både indefra og udefra. Ikke de sjove og sanselige ting som tøj og tomater, men de basale og tunge dagligvarer: kartofler, drikkevarer, vaskepulver osv.

Et intelligent køleskab betyder, at kommunen fra et centralt sted kan se, hvad der mangler i køleskabet hos mennesker, der får hjemmehjælp. En central leveringservice kan pakke varerne ind og bringe dem ud på en nøje planlagt rute.

Lad os få nogle boliger, som er forberedt til, at vi kan åbne døre og vinduer med fjernbetjening, hvis det skulle blive nødvendigt. Med varmesystemer, som selv betaler regninger via en fjernmåler. Køleskabe, som selv siger til, når det er slut med mælken og fylder op via internettet. Med vaskemaskiner, som selv finder fejlen og ringer til blikkenslageren.

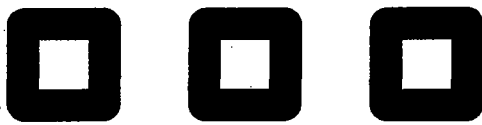
Den ny teknologi vil også gøre det nemmere at arbejde hjemmefra med computere, der er

DET ER ÆLDRE SAGENS ØNSKE AT:

- ▣ Alle nye boliger bygges, så de er tilgængelige med brede døre både ude og inde. De skal være mindst 90 cm. brede, så både en manuel og en elektrisk kørestol let kan komme igennem
- ▣ Køkkener skal nemt kunne tilpasses en kørestolsbruger. For eksempel med flytbare køkkenelementer og skuffer i stedet for dybe skabe
- ▣ Alle rum bør bygges, så man let kan komme omkring, hvis man sidder i kørestol. Det betyder, at de mest benyttede ganglinjer skal være mindst halvanden meter brede
- ▣ Håndtag og greb til vinduer, radiatorer m.m. skal være lette at bruge også, hvis man får nedsat kraft i arme og hænder, og de skal sidde, så de kan nås af en kørestolsbruger. Elkontakter bør have en stor trykplade og sidde mindst 60 cm. over gulvet
- ▣ Vægge skal være fleksible og flytbare vægge og ledninger skal monteres i et loftspanel, så man kan ændre rummenes fordeling efter behov
- ▣ Fortove og gangstier bør indrettes til dårligt gående, svagtseende og kørestolsbrugere. De skal være brede med jævn belægning, små niveauspring, rigeligt med bænke og god beskyttelse mod trafikken

Man kan læse mere om fremtidssikrede boliger på Ældre Sagens hjemmeside: www.aeldresagen.dk. Klik på emnet *bolig*. Vælg derefter:

- En bolig for alle aldre
- Fremtidens bolig
- Tilgængelighed
- Ældreegnet bolig



tilsluttet internettet, interaktive maskiner og programmerbare installationer, el- og lydsystemer, som vi kan styre fra sengen om nødvendigt.

Med en IHC-installation, der består af en el-del og et multimedie-netværk kan beboerne programmere de enkelte funktioner over internettet. For eksempel: velkomstlys, sluk-alt-knapper, lysruter, styrbare stikkontakter, lysdæmpning, automatisk lyslukning.

Fleere nye byggerier får integrerede kabelsystemer, som kobles til netværk i private boliger, der kan disse ting. Teknologien skal være en velkommen gæst i vores hjem. Ikke noget vi skjuler i et særligt arbejdsværelse.

Solfangeranlæg, som får energi fra solen til private boliger kan fx ses på Teknologisk Institut i København: Villa Vision.

MINIELEVATORER

Minielevatorer, som kan bygges udenpå etageejendomme er et Columbusæg. De kan skræddersys til ældre etageejendomme, hvor der umuligt kan blive plads til en regelret elevator.

Alle nye etagebygninger i Danmark skal – hvis der er 2 eller flere etager over stueniveau – have en elevator. Men der er stadig ca. 600.000 boliger i Danmark svarende til ca. 85.000 opgange i etageejendomme uden elevator.

En minielevator er en elevator, som ikke helt opfylder de meget stramme krav i det danske bygningsreglement til en fuldt udstyret elevator, der kan rumme en elektrisk komfort-kørestol med hjælper. En minielevator kan derimod rumme en rollator med bruger, en manuel

kørestol med bruger og – i en lidt større udgave – desuden en hjælper.

Der er brug for, at ældre etageboliger gøres tilgængelige ved hjælp af minielevatorer. En sådan indsats gør det muligt for mange ældre at blive boende i den bolig, de holder af, og hvor de har deres netværk. Samtidig vil det aflaste byggeriet af ældre- og plejeboliger. Endelig vil det gøre det langt nemmere for pårørende i etageejendomme at få deres ældre på besøg.

En minielevator koster ca. en million kr. og beboerne kan få boligstøtte til den husleje-forhøjelse, der følger med. Der er fire forskellige modeller. De er alle udviklet af *sbs-rådgivning* og *Grundejernes Investeringsfond*, som har udgivet dels en vejledning om rammebetingelser for minielevatorer, dels en vejledning til bygherren om etablering af minielevatorer i ældre etageejendomme.

Ældre Sagen ønsker, at der bliver klart og tydeligt i Bygningsreglement 2007, at der i forbindelse med ombygninger åbnes op for at installere små elevatorer – minielevatorer – der kan rumme både rollator og en manuel kørestol, men ikke en elektrisk komfort-kørestol.

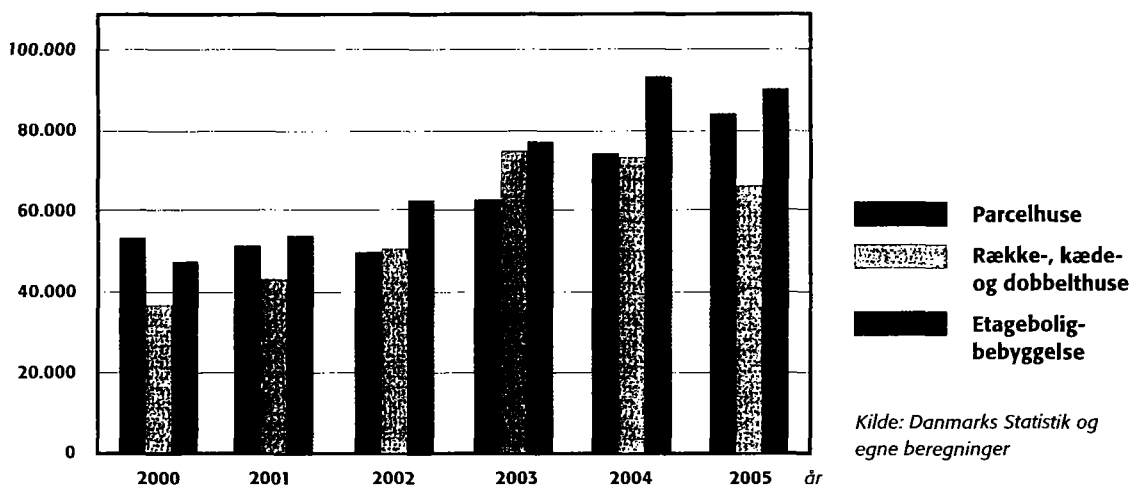
Ved at etablere minielevatorer i den gamle etageboligmasse – især i København og Århus – åbnes op for, at folk ikke behøver at flytte i ældre- eller plejebolig på grund af problemer med at gå på trapper. Se www.gi.dk.

BEDRE BILLIGERE BOLIGER – HVORDAN?

STOR STIGNING I BYGGERIET

I 2004 og 2005 er der bygget mange etagehuse og endnu flere parcel- og rækkehuse m.m., som denne graf viser:

antal fuldførte boliger



På tegnestuerne har arkitekterne travlt med at tegne nye og anderledes boliger. Travlheden skyldes en stigende efterspørgsel på moderne, individuelle boliger af høj kvalitet, hvor man kan bo hele livet. Fremtidens ældre vil gerne bo i kvalitetsboliger indrettet til den tredje alder.

DET ALMENE BOLIGBYGGERI FALDER

Som tabellen viser er byggeri af almene boliger imidlertid faldet:

- 2004 ca. 4000 boliger
- 2005 knap 2000

Der er et klart behov for byggeri af flere almene boliger i vækstområderne.

		2002	2003	2004	2005
Antal boliger byggede af:	Private, I/S, A/S, ApS o.lign.	10.849	14.179	16.252	18.340
	Almene boligselskaber	2.889	4.315	4.010	2.052
	Private andelsboligforeninger	1.375	1.948	2.472	2.687
	Offentlig myndighed	1.113	968	1.311	922
Bolig typer bygget:	Parcelhuse	4.982	6.281	7.396	8.419
	Række- kæde- og dobbelthuse	5.063	7.443	7.336	6634
	Etageboligbebyggelse	6.181	7.686	9.313	8.948



FOR SMÅ ALMENE BOLIGER

De almene familiebøliger bygges for små, selvom tendensen er, at folk ønsker sig større boliger. De almene boliger er typisk mindre end folks ønsker – kun ca. 100 kvadratmeter i gennemsnit.

Begrundelsen for at bygge småt er økonomisk. Almenboliglovens prisloft over byggeriet med maksimalpriser pr. kvadratmeter giver problemer, fordi byggeomkostningerne er steget markant. Det gælder både materialer, arbejdskraft og byggegrunde – især i vækstområderne. Samlet set er byggeomkostningsindekset steget med knap fem procent – den største stigning i fem år. Især byggematerialer er steget voldsomt.

PRISLOFT

Hvert år udmelder Socialministeriet en maksimalpris for, hvad en almenbolig må koste i omkostninger pr. kvadratmeter. Priseniveauerne er forskellige efter, hvor i landet byggeriet opføres. Men under alle omstændigheder lægger det nogle snærende bånd på de almene boliger, som betyder, at de typisk bygges mindre end folks ønsker.

KVADRATMETERPRISEN PÅ EJERBOLIGER

Realkreditrådet har i 2006 offentliggjort udviklingen i kvadratmeterpriser på forskellige typer af ejerboliger fra 1995-2006. Gennemsnitligt er priserne steget med 300 procent i perioden. Den største stigning ligger på ejerlejligheder. Så følger fritidshuse og derpå parcelhuse.

DEN INDUSTRIALISEREDE ARKITEKT

Mange arkitekter, der tegner og planlægger almindelige boliger, har taget industrialiseringen i byggesektoren til sig og arbejder bevidst på at

udnytte de nye muligheder og integrere dem i deres arbejde med at bygge boliger til *hr. og fru Danmark*. Flere gode arkitekter er gået i samarbejde med byggefirmaer om at udvikle kvalitetstypehuse.

Arkitekter kan med deres omhu for detaljen og sans for kvalitetsbyggeri være med til at designe den industrielle byggeproduktion, så vi undgår monotone byggerier og i stedet får boligbyggeri med oplevelseskvaliteter. Nej, tak til *etagemeter-grossister*, nye urbanplaner og typehuse af dårlig kvalitet.

NY BRUGERKULTUR

Vi skal som brugere have større indflydelse på byggeriet og kunne præge det med vores egne ønsker og værdier. Men byggesektoren – de almene boligorganisationer, private byggefirmaer og investorer, entreprenører og teknikere har i årevis været præget af en ekspertkultur. Sektoren skal trænes til i højere grad at opfange 50+åriges ønsker og langsigtede behov for god tilgængelighed.

Arkitekter, som er gode til at lytte og tænke langsigtet, er uundværlige som rådgivere i denne proces. De kan opfange og omsætte brugernes ønsker og påtage sig et socialt ansvar for byggeriets tilgængelighed og kvalitet. I dag arbejder progressive, almene boligorganisationer som for eksempel "Fællesorganisationen 3B" med en høj grad af brugerinvolvering, når de bygger bofællesskaber.

INDIVIDUALISERING OG FLEKSIBILITET

Der foregår i øjeblikket en udvikling i byggesektoren med industrialisering af byggekomponenter – modulbyggeri, forenkling af arbejdsgange, rammeudbud og færre underentrepriser. Alt



sammen noget der kan billiggøre byggeriet. Det er helt nødvendigt, som følge af de stramme økonomiske krav i almenboliglovgivningen og økonomisk tænkning i det private byggeri.

Samtidig tilbyder flere – især svenske – byggefirmaer modulbyggeri med både fleksibilitet og individualisering. Veltilrettelagte boliger fremstillet af "individualiserede byggeklodser", der kan tilpasses brugernes forskellige ønsker og behov. Vægge kan for eksempel flyttes, fordi elinstallationer er anbragt i lofterne.

BEDRE BILLIGERE BOLIGER

Vi skal have boliger i god kvalitet til en pris folk kan og vil betale. Og med huslejer, som almindelige mennesker – herunder folkepensionister uden supplerende indkomster – kan betale.

Dyre boligafgifter virker også demotiverende på ældre, der egentlig gerne vil flytte væk fra en stor bolig, men som typisk kommer til at betale en højere boligafgift, hvis de flytter til nybyggeri. Alene fra 2005 til 2006 er priserne på ejerboliger i landets vækstområder – hovedstaden, Århus og trekanten Kolding, Fredericia, Vejle – steget med ca. 30 procent.

Boligbyggeri er dyrt i Danmark – ikke mindst fordi grundpriserne i landets vækstområder udgør ca. en tredjedel af byggeomkostningerne og fordi byggeprocesserne ofte er dårligt organiserede med for mange indbyrdes uafhængige underleverandører.

Skiftende samarbejdskonstellationer i byggesektoren forhindrer en kontinuerlig forbedring af produktivitet og kvalitet. I stedet skal vi have nogle flerårige rammeaftaler mellem en bygherre og et konsortium af entreprenører om levering af boliger.

NYE METODER – PARTNERSKAB M.M.

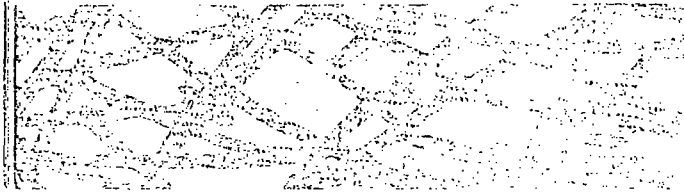
Færdige kvalitetskomponenter som for eksempel præfabrikerede toiletkerner, nye materialer, en bedre organisation med færre underleverandører og rationel planlægning kan gøre byggeriet billigere. Det gælder fx *partnerskab*, hvor alle byggeriets parter sætter sig om bordet på et tidligt tidspunkt og diskuterer og lytter til hinandens indvendinger som ligeværdige parter. Fx er håndværkerne med tidligt i forløbet. Det giver kortere byggetid, færre konflikter og bedre styring af økonomien. Det er lettere at holde rammebeløbet, så man slipper for en sparerrunde.

Den sædvanlige metode er, at en bygherre – fx en bofællesskabsgruppe – beder arkitekten om at udarbejde et forslag. Herefter kommer den rådgivende ingeniør med et mere detaljeret forslag. Endelig kommer entreprenøren på banen sammen med materialeleverandører og håndværkere. Entreprenøren bliver spurgt, hvad det hele vil koste. Tit er det alt for dyrt, og bygherren må så bede arkitekten om et nyt forslag.

EFFEKTIVITET

De nye samarbejdsformer i byggeriet – partnerskaber – og nye elektroniske hjælpemidler og færdige byggekomponenter, *skal* gøre byggeprocessen mere effektiv og dermed billigere. Fx:

- *digitalisering af byggeprocessen* med fælles informationsteknologi
- *byggedata på cd-rom* med bygningslovgivning, danske standarder, byggevarer, økonomi og organisation m.m.
- *færdige kvalitetskomponenter*
- *præfabrikerede badeværelser m.m.*
- *partnerskab*



HILLERØD I FRONT

I Sverige er det lykkedes at bygge billigt ved hjælp af nye arbejdsmetoder. Fx i form af Ikea-huse, som er små parcelhuse af træ i ret god kvalitet. I Hillerød har NCC i samarbejde med Ikea og tegnestuen Vandkunsten opført nogle træhuse i to planer. Først blev fundamenterne støbt, herefter ankom hvert hus i to dele, som blev samlet på en dag. Prisen er fornuftig og de blev solgt på kort tid. Her er et godt boligområde tæt ved byen for alle aldersgrupper.

BESLUTNINGSTAGNING I DE NYE STORKOMMUNER

Kommunerne styrer det almene byggeri, udbud og pris på kommunale byggegrunde, forvaltning af byggelovgivning, boligstøtte, hjælp til boligindretning m.m. Samt kommune- og lokalplaner for placering og udformning af nybyggeri og ombygninger.

CENTRALE BYGGEGRUNDE

Kommunerne har stor indflydelse på placering af boligbyggeri. De ejer mange tomme byggegrunde og har en klar opgave i at kigge kommune- og lokalplaner efter i sømmene for ledige grunde og få dem byggemodnet til beboelse. Fx tidligere industri- og havneområder. Væk med forurenede og blød jord og ind med gode fremtidssikrede boliger til alle aldre.

Det er vigtigt med arealudlæg i – eller tæt på – eksisterende kvarterer, hvor der i forvejen er byliv med butikker og kollektiv trafik – eller hvor mulighederne er gode for at skabe det.

DET BØR KUNNE LADE SIG GØRE

Kommunerne bør have ret til at sælge jord til rimelige priser, når det gælder boligformål. Så de ikke skal sælge til højstbydende, som det fx er sket i København langs havnefronten og

på Islands Brygge, så her er blevet lukket land for almindelige mennesker. Her har ingen skolelærere, politibetjente og sygeplejersker råd til at bo. Og slet ikke folkepensionister og folk på efterløn.

Det er Ældre Sagens opfattelse, at de nye storkommuner bør satse målrettet på en fornuftig boligplanlægning og kunne sælge grunde til priser, som gør det muligt at opføre nye boliger, som folk kan og vil betale for. Der skal være en mangfoldighed af fremtidssikrede boliger i god kvalitet, også i vækstområderne..

BRUG FOR NYE REGLER

I dag bremser regler om kommunalfuldmagten m.m. kommunerne i at sælge byggejord under markedsprisen for at fremme boligforsyningen til folk uden formue og med almindelige indkomster.

Kommunerne skal som udgangspunkt sælge jord til markedsprisen og sikre den størst mulige indtjening ved salget. Ellers gør næste led det. Det vil sige den developer, der køber jorden af kommunen til salg eller udlejning.

Men kommunerne bør kunne sælge jord til rimelige priser og sikre, at den lave pris slår igennem til slutbrugeren. Fx med aftaler om maksimalpriser ved første salg eller udlejning. Sådanne aftaler kunne udvides med krav om udbyttedeling med kommunen, såfremt der sælges.

FORTÆTNING

I byområderne kan boliger tilvejebringes ved byudvikling, byomdannelse og huludfyldning: *fortætning* af boligområderne med etageboliger, tæt-lav-boliger og minimalboliger på byens gavle.



I omkanten af byerne i form af parcelhuse og andre åbne boligtyper. Det kræver større inddragelse af landzone. I begge tilfælde er det vigtigt, at der er nærhed til den kollektive trafik. Det er også vigtigt at byerne ikke gør for store indhug i de grønne, rekreative områder.

Derfor mener vi i Ældre Sagen, at kommunerne skal blive meget bedre til at arbejde med fortætning på de allerede bebyggede arealer og med byggeri på de arealer, der i dag er ubebyggede eller kun lidt udnyttede.

BYGGELOVEN ER MODERNISERET

Kommunerne har fået friere hænder til at fastlægge bebyggelseshøjder og -grad, afstand til naboskel m.m. Fx kan loftsrum udnyttes til beboelse. Der kan lægges en ny etage på huset og laves udfyldningsbyggeri mellem etagehuse.

SMAL-HØJ

Der kan rejses boligsøjler i forskellige størrelser i de byfornyeede gårdrum i karrébebyggelserne i brokvartererne og hægtes *husgavlboliger* på etagehuse m.m. Smal-høj bebyggelse er en god måde at bo på i byerne. Især når der er liv mellem husene med caféer og træer og grønne pletter. I 60'erne blev der bygget en masse højt-åbent byggeri med store tomme græsplæner omkring – hunde-luffer-plæner. I dag vil folk hellere bo smalt og højt med liv mellem husene.

OMBYGNING

Der er mange kedelige og skrabede etagebyggerier fra 70'erne, som kan løftes med spændende om- og tilbygninger i forbindelse med etablering af bofællesskab eller seniorboliger.

Nedlagte skoler, fabrikker, plejehjem, rådhus, militær- og industribygninger kan af og til bruges efter større eller mindre ombygninger. De bedste dele af de gamle bygninger kan få nye funktioner for eksempel som fælleshuse. Er kvaliteten for dårlig, bør de rives ned, så grunden kan frigøres og byggemodnes.

BYENS TOMME HUSE

Både for ejerne, byerne og boligmarkedet er der god fornuft i at omdanne uudlejede kontorer til boliger. Forladte kontorlokaler er en af konsekvenserne af de sidste 10 års voldsomme udflytning til nybyggede domiciler. Alene i hovedstaden står 370.000 etagemeter tomme.

Det er tvivlsomt, om de nogensinde kan udlejes igen som kontorer. Konkurrencen fra nye funktionelt indrettede kontorhuse med god beliggenhed og bedre infrastruktur er stigende.

ERHVERVS- OG HAVNEOMRÅDER

Der er mange flere byggemuligheder, end man tror. Nedlagte erhvervs- og havneområder kan omdannes til boligkvarterer med bofællesskaber, rekreative områder, erhverv og institutioner, gammelt og nyt mellem hinanden.

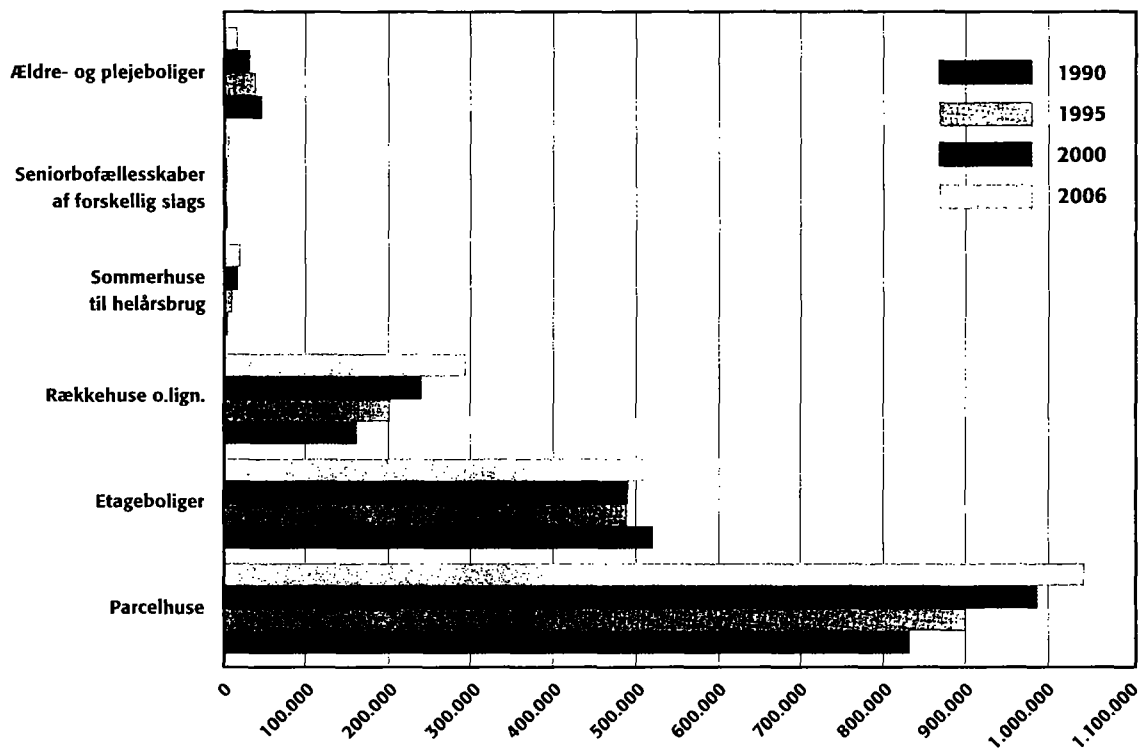
Planloven og havneloven indeholder regler for omdannelse af havnearealer og retsbeskyttelse af de eksisterende virksomheder. Kommunerne er både ejere af havnearealer og havnemyndigheder.

HVORDAN BOR 50+ÅRIGE?

Hvordan bor de 50+årige i dag og hvordan har udviklingen været siden 1990? Grafen her taler sit tydelige sprog: samlet set bor flere og flere i parcelhuse og rækkehuse og færre i

etageboliger. Fremtidens ældre flyttede ud til de fri grønne områder, da børnene var små og her er de blevet boende. Mange har boet her i 20, 30, 40 år.

Antal ældre på 50 år og derover i forskellige boformer i 1990, 1995, 2000 og 2006



	1990	1995	2000	2006
Parcelhuse	53%	55%	56%	56%
Etageboliger	33%	30%	28%	27%
Rækkehuse o. lign.	10%	12%	13%	16%
Sommerhuse til helårsbrug	0%	1%	1%	1%
Seniorbofællesskaber af forskellige slags	0,01%	0,06%	0,13%	0,22%
Ældre- og plejeboliger	3%	2%	2%	1%

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

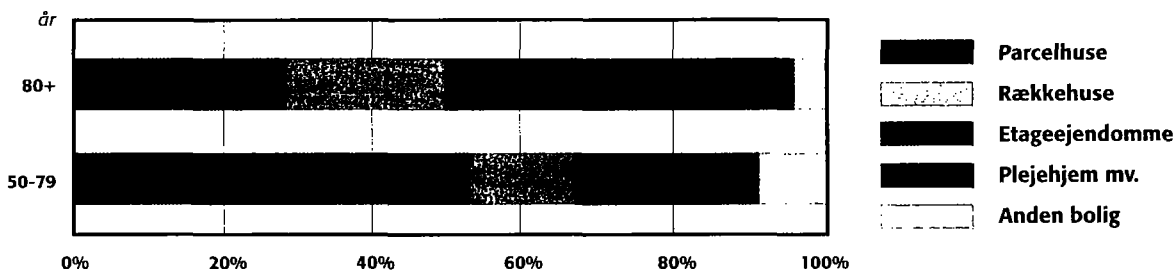


BOLIGTYPER OG ALDERSGRUPPER

Ser vi nærmere på de enkelte aldersgrupper: de 50-79-årige og de 80+årige, viser denne graf, at der stadig er flest 80+årige i etageejendomme.

Flest i almene lejeboliger, lidt færre i private lejeboliger. Godt halvdelen af de yngre ældre bor i parcelhuse.

Boligtper efter aldersgrupper



	Parcelhuse	Rækkehuse	Etageejendomme	Plejehjem mv.	Anden bolig	I alt
50-79 år	52%	14%	24%	0%	9%	100%
80+ år	28%	21%	42%	4%	4%	100%

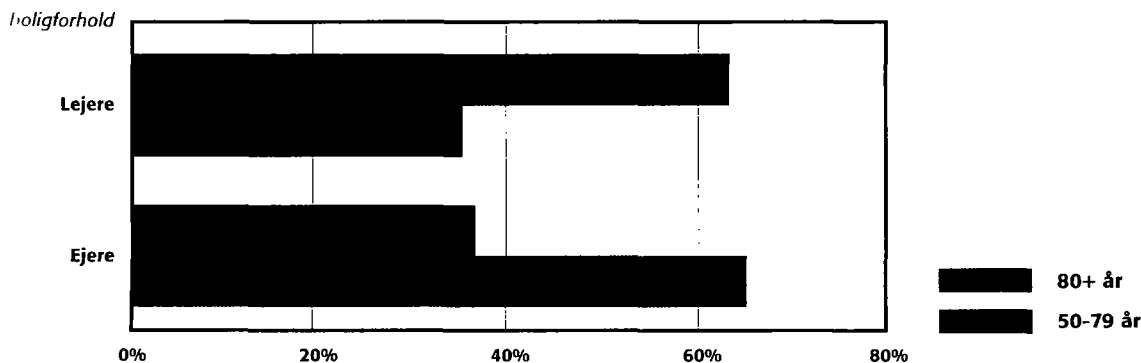
EJERE OG LEJERE

I valget mellem eje og leje spiller det uden tvivl ind, at det giver engagement og glæde at eje sin bolig. Husejere har masser af gør-det-selv drømme og realiserer dem især, når de går på pension. Til gengæld kan der opstå problemer den dag, man ikke har kræfter til at vedligeholde hus og have.

Det er især de ældste, som bor til leje, mens de yngre ældre klart hører til blandt ejerne.

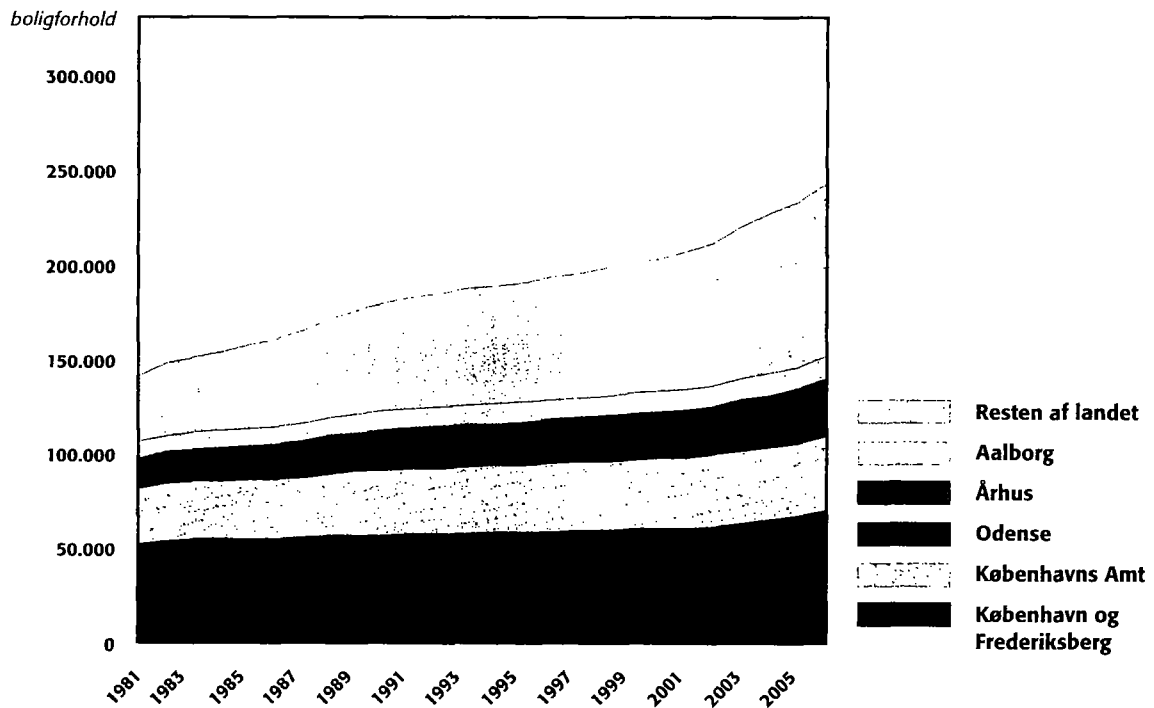
Andel	50-79 år	80+ år
Ejere	65%	37%
Lejere	35%	63%

Ejere og lejere fordelt på aldersgrupper





Ejerlejligheder



EJERLEJLIGHEDER

Der er bygget knap 50.000 ejerlejligheder fra 1996-2006. Siden 1996 er ejerlejlighedsbyggeriet steget med ca. 25 procent.

ANDELSBOLIGER

Mange seniorer vil gerne flytte i andelsboliger, som en mellemting mellem en ejer- og en lejebolig.

Andelsboligen har nærmet sig ejerboligen endnu mere, idet man ved en lovændring i

2004 fik ret til at optage lån i et pengeinstitut mod sikkerhed i sit andelsbevis.

Der er ca. 1.900.00 andelsboliger i hele landet. I København og Frederiksberg ca. 108.000.

SOMMERHUS HELE ÅRET

I 1996 boede 10.223 af de 50+årige i helårs fritidshus.

I 2006 var tallet vokset til 18.341. Dvs. en stigning på 80 procent.

Flere og flere lægger et hektisk byliv bag sig og gør sommerhuset til helårsbolig. Når folk i alderen 50+ køber sommerhus, er der mange, som senere har planer om at flytte permanent ind i sommerhuset. Derfor kigger de efter et sommerhus, der er velegnet til helårsbrug. Og de lægger mærke til, om der er en købmand i nærheden, og om vejene bliver ryddet for sne.

STIGENDE PRISER

Priser på sommerhuse er gennem de sidste år vokset stærkt og sommerhuse i Nordsjælland koster ofte tre, fire og fem millioner kroner.

I SOMMERHUS HELE ÅRET

Udviklingen er meget tydelig i områderne omkring de store byer, men viser sig især i Nordsjælland med de tre sommerhuskommuner: Frederiksværk, Græsted-Gilleleje og Helsingør. Hver af disse kommuner har siden 1995 i gennemsnit fået næsten 400 flere beboere over 60 år, som er flyttet permanent ind i deres sommerhuse.

Flertallet er stærke pensionister med orden i økonomien. De har ressourcerne og børn og børnebørn i nærheden. De har haft sommerhuset i mange år, og de ved, hvad de går ind til. Den vigtigste grund til, at folk flytter permanent i sommerhus, er naturen. Det er stilheden, mørket, lydene og duftene, der betyder noget.

Langt de fleste bygger enten til sommerhuset eller river det helt ned og bygger nyt op. De sørger for varme i gulvet og andre bekvemmeligheder. De opruster deres sommerhus, så det bliver en helårsbolig.

SÅDAN SIGER REGLERNE

Man skal være på efterløn, førtids- eller folkepensionist for at få lov til at bo i sommerhus året rundt. Og man skal have haft sit sommerhus i otte år. Alle andre må normalt ikke bo hele året i fritidsbolig.

Både den tidligere og nuværende miljøminister har været indstillet på at lempe kravet til ejertidskravet på otte år.

Betingelsen for lempelsen har været, at den ikke måtte bringe den såkaldte sommerhusprotokol i EU-Traktaten i fare. Denne sommerhusprotokol siger, at udlændinge ikke kan købe boliger til fritidsformål i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse.

Kammeradvokatens og andres vurderinger er, at lempes ejertidskravet for pensionister, gives sommerhusmarkedet samtidig frit for udlændinge.

Derfor går Ældre Sagen ikke ind for, at der lempes på ejertidskravet. Vi vil gerne bevare den natur, vi har, og forhindre, at Danmark bliver købt op af kapitalstærke udlændinge. Bliver det en realitet, vil kun de færreste danske pensionister få mulighed for at købe et dansk sommerhus.

I stedet for at kræve en nedsættelse af ejertidskravet, gør vi folk opmærksomme på, at kommunerne har vide muligheder for at dispensere fra 8 års reglen af menneskelige hensyn.

ÆLDRE SAGENS ANBEFALINGER

LOVE OG REGLER

□ Ophæv prisloftet på alment boligbyggeri

Fordi: Der bygges for få og for små almene familieboliger. Ved at hæve prisloftet bliver der bedre mulighed for at bygge flere og lidt større almene familieboliger.

□ Gør arealnormen i lov om boligstøtte tidssvarende

Fordi: Almene ældre- og plejeboliger bygges i dag større end de 65 kvadratmeter, som er lovens udgangspunkt. Gennemsnittet ligger på godt 70 kvadratmeter boligareal pr. bolig.

Det er Ældre Sagens opfattelse, at denne tendens vil fortsætte, fordi tendensen på alle områder af boligbyggeri går mod større boliger – også til enlige.

□ Gør det lovligt at sælge byggejord til rimelige priser

Fordi: I dag bremser kommunalfuldmagtens regler kommunerne i at sælge byggejord under markedsprisen for at fremme boligforsyningen til folk uden formue og med mellemindkomster.

Men grundsalg til rimelige priser kan modvirke den geografiske og sociale opsplitning. Grundprisen kan ved privat boligbyggeri udgøre 50-60 procent af den endelige salgspris og medvirke til de skyhøje priser på nybyggeri – især i vækstområderne. Kommunerne ejer meget jord og kan konvertere arealer til byggejord. I vækstområderne sidder kommuner og stat på de største jordpuljer.

Jorden burde kunne sælges med en klausul om en maksimalpris ved første salg, så man sikrer sig mod spekulation.

□ Gør vejledning om tilgængelighed, DS 3028, obligatorisk

Fordi: Mange flere boliger skal være fuldt tilgængelige ude og inde. Det er Ældre Sagens opfattelse, at vejledningens regler som udgangspunkt skal være obligatoriske. På den måde kan boligmassen fremtidssikres og tilgodese både raske og handicappedes behov og yngre og ældres behov. Herved undgår man også at skille generationerne fra hinanden.

□ Indfør en ny ejerform: Shared Ownership

Fordi: Ejerformen tilfredsstillter menneskers *ejergen* og kan motivere dem til at flytte fra en stor og upraktisk ejerbolig. Samtidig kan den føre til, at flere ressourcestærke beboere flytter ind i de almene boliger.

Ejerformen – *Shared Ownership* – findes i England. Den går ud på, at man betaler et væsentligt større indskud end normalt, når man flytter ind i en almen bolig. Indskuddet giver ret til at bestemme, hvordan ens bolig skal indrettes og udstyres indvendig.

□ Indfør nye regler i almenboligloven om sideaktiviteter

Fordi: De almene boligselskaber kan med deres gode organisering og praktisk-tekniske kompetencer bistå beboere i private udlejningsejendomme og i parcelhusområder, som har brug for hjælp til vedligeholdelse af hus og have. Reglerne om *sideaktiviteter* i almenboligloven bør ændres, så denne service bliver lovlig.

▣ Genindfør hjemmeserviceordningen

Fordi: På den måde kan man undgå sort rengøringshjælp og samtidig give en nødvendig og praktisk service til borgerne. En klar fordel for det offentlige er, at de ansatte betaler skat.

TILGÆNGELIGHED

▣ Tilgængeligheden skal forbedres – både i den private og den almene boligmasse

Fordi: Mindst 60 procent af den private boligmasse skal have god tilgængelighed inden år 2020.

I dag har kun ca. 36 procent af hele boligmassen god tilgængelighed. I den almene boligmasse kun 30 procent.

Hvis tilgængeligheden i det eksisterende byggeri bliver forbedret, vil behovet for nye almene ældre- og plejeboliger samtidig kunne reduceres.

▣ Obligatorisk mærkning af tilgængelighed

Fordi: Et mærkningssystem kan synliggøre, hvilke boliger, der egner sig til at blive ældre i. Det bør fx fremgå af ejendomsmæglerens annoncer, om en bolig er fremtidssikret.

Der er ikke fremtidssikrede seniorboliger nok. Derfor er det vigtigt, at både borgere og kommuner kan få et overblik over, hvor de tilgængelige og fremtidssikrede boliger findes.

▣ Mere renovering og fremtidssikring i den almene boligsektor

Fordi: I mange almene boligbebyggelser mangler oplevelser og liv mellem husene – med hyggekrege, bænke, buske, træer og overdækninger.

Kun ca. 10 procent af etagebyggeriet i den almene sektor er forsynet med elevator. Der er stort behov for installation af elevatorer og renoveringer, så det bliver muligt at bevæge sig rundt i boligerne med fx rollator eller kørestol.

Den almene sektor rummer med sine ca. 510.000 boliger omkring en femtedel af alle danske boliger. I de almene boliger er ca. halvdelen af beboerne over 65 år.

For dem vil en satsning på øget tilgængelighed gennem støtte – fra Landsbyggefonden og med byfornyelsesmidler – indebære en betydelig forbedret livskvalitet og mulighed for at kunne blive boende så langt hen i livsløbet som muligt.

▣ Lav kommunale kampagner til 50+ årige om at fremtidssikre egne boliger og haver

Fordi: Flertallet af de 50+årige bor i parcelhuse fra 60'ne og 70'erne eller i villaer og rækkehuse. Alle kan fremtidssikres med professionel hjælp.

Det er vigtigt for det frie boligvalg, at man kan blive i sin bolig, så længe man ønsker det. De fleste seniorer er meget stedtrofaste og har boet i deres lokalområde i mange år. Mange vil blive i deres nuværende bolig.



□ **Årlig designpris for hjælpemidler, som kan bruges af alle – universelt design**

Fordi: Det er vigtigt, at udvikle hjælpemidler i et smukt og funktionelt design, der passer til alle uanset alder, køn og funktionsevne, som fx Fiskars berømte saks, der oprindeligt blev lavet til gigtkrogede hænder, men nu bruges af alle.

Seniorer vil leve et selvstændigt liv, men får behov for en række hjælpemidler i dagligdagen. *Universelt design* er en filosofi og strategi, der går ud på at give mennesker lige muligheder for at deltage i samfundet.

PLANLÆGNING OG SAMARBEJDE

□ **Sats på konstruktivt samarbejde mellem offentlig planlægning og privat initiativ**

Fordi: De fleste boliger i Danmark opføres på privat initiativ. En del drevet af rent kommercielle interesser.

Nye eksempler på samarbejde mellem det offentlige og investorer og developpere er vokset frem de senere år til fordel for alle parter. Det private initiativ får fx udbytte af at placere boliger i velfungerende boligområder med god offentlig service.

Gode eksempler på samarbejde mellem en kommune og det private initiativ er Havne- staden i København, de nye boliger i den gamle Kongelige Porcelænsfabrik på Frederiksberg og Tuborg Nord i Hellerup samt det kommende byggeri på Carlsberg grundene, hvor planen er, at en del af byggeriet skal være til beboere med mellemindkomster.

□ **Kommunal boligpolitik for 50+årige skal være obligatorisk**

Fordi: Boligmassen skal geares til det stigende antal ældre. Der findes et flyttepotentiale blandt midaldrende og en lyst til at ombygge og forny de eksisterende boliger.

□ **Lokalplaner for udfyldningsbyggeri i lokalområderne**

Fordi: Flertallet af de 50+årige vil blive boende i deres lokalområde. Skal de flytte, skal det helst være inden for en radius af 10 km eller lige rundt om hjørnet.

Der skal satses langt mere målrettet på at opruste og tilpasse den almindelige boligmasse til ældre ved at ny- og ombygge boliger i lokalområderne, hvor ældre i forvejen bor.

I et samarbejde mellem kommuner, almene boligorganisationer, private byggefirmaer og private investorer – fx fonde og pensionskasser, private håndværksmestre etc.

□ **Den kommunale indsats i udkantsområder skal forbedres**

Fordi: Det er afgørende vigtigt, at de nye storkommuner satser på at etablere nyt liv i udkantområderne. Mange 50+årige bor her allerede og flere flytter til fra byområderne. En del er stadig på arbejdsmarkedet og vil have gavn af en sådan satsning.

Inspiration kan hentes i Norge, hvor det statslige norske bygningsinspektorat målrettet arbejder på at opruste de små udkantskommuner og give dem en ny identitet, som giver folk lyst til at bo der.



Det er vigtigt at undgå en udvikling som i Tyskland, hvor store landområder affolkes, mens arbejdskraften søger mod bycentrene og slår sig ned der eller så tæt på som muligt.

□ **Kommunal støtte til etablering af aldersblandede bofællesskaber**

Fordi: Der er en stabil og voksende interesse for bofællesskaber – undtagen blandt de ældste. De fleste seniorer foretrækker aldersblandede bofællesskaber.

Kommunerne har stor indflydelse på etablering af bofællesskaber. Borgermøder på kommunens initiativ og med Ældreråd og Ældre Sagens lokal- og kreds-komitéer trækker mange interesserede. Kommunerne kan fremme udviklingen ved at stå for flere borgermøder om bofællesskaber.

□ **De fleksible ventelister i almenboligloven skal opprioriteres – i et samarbejde mellem kommunerne og de almene boligorganisationer**

Fordi: Ordningen eksisterer som en permanent forsøgsordning i almenboligloven, men kun ca. 20 procent af kommunerne har indgået aftale med de almene boligorganisationer i kommunen om sådanne ventelister.

De betyder, at bl.a. seniorer med flyttelyst kan springe den almindelige venteliste over og flytte i lejebolig. Fleksible ventelister kan stimulere et generationsskifte mellem parcelhuse og lejeboliger.

□ **Bedre, billigere boliger i vækstområderne – tæt på service, familie og kultur**

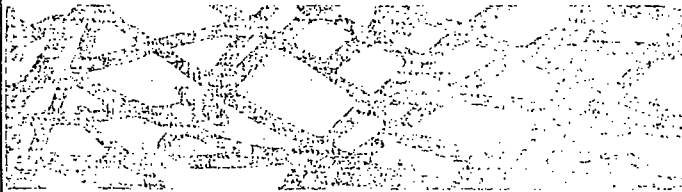
Fordi: Mange vil gerne flytte til vækstområderne i Østjylland og i hovedstadsområdet, fordi deres børn og børnebørn typisk bor der, servicefaciliteterne er bedre og kulturbuddet større. Ejendomsmæglerne vurderer, at der er behov for 130.000 nye boliger i vækstområderne – til en pris folk kan og vil betale. Det kan betyde et bedre fungerende boligmarked og medvirke til, at Danmark ikke bliver delt op i et *Stagnations-Danmark* og et *Vækst-Danmark*.

□ **Sats på overkommelige boligafgifter/husleje**

Fordi: Økonomi er en væsentlig barriere, der afholder mange fra at flytte. Seniorer vil ikke bekymre sig om økonomien, hvis de bliver alene. De vil heller ikke betale en høj pris for en ny bolig, der både er mindre og dyrere end den, de bor i. De populære havneboliger er fx for dyre for mange nuværende parcelhusejere med flyttelyst.

□ **Byg plejeboliger i de kommuner, hvor dækningen er under 25 pr. 100 af de 80+årige**

Fordi: Konsekvensen kan ellers blive, at disse kommuner strammer visitationen til en plejebolig. Kommunerne er nemlig senest pr. 1. januar 2009, forpligtet til at stille en sådan bolig til rådighed senest to måneder efter, at kommunen har vurderet, at man har behov for en sådan bolig. Denne *plejehjemsgaranti* træder i kraft i 2009.



□ **Opret særlige plejeafdelinger og bofællesskaber til ældre fra tredje-verdenslande**

Fordi: Ældre flygtninge og indvandrere skal have mulighed for at tale deres eget sprog og være sammen med andre fra samme kulturbaggrund.

□ **Indret nogle af de kommunale aktivitetscentre og daghjem til etniske ældre**

Fordi: Der skal tages hensyn til deres kultur og sprog. Bedst i omgivelser af tilstrækkelig størrelse med mulighed for mindre grupperinger. Evt. i rum der støder direkte op til et fælleslokale, hvis der i en overgangsperiode er behov herfor. Det vigtige er, at de fysiske omgivelser understøtter integrationen mellem de ældre

BYGGERI

□ **Sæt brugerne i centrum, når der bygges**

Fordi: Den traditionelle måde at tænke byggeri og arkitektur på bør ændres med fokus på brugernes reelle behov. Arkitekter, der er gode til at lytte og tolke folks ønsker og sætte sig ind i deres behov, er undværlige i denne proces.

□ **Byg alle nye boliger smart fra start**

Fordi: Vores boligbehov ændrer sig over tid, og vores levealder stiger – gruppen af 100-årige vokser fx stærkest. Derfor god idé med fleksible boliger, hvor vi fx kan ændre på rummenes størrelse og fordeling med flexible vægge – første gang typisk, når børnene flytter hjemmefra. Der er heller

ingen grund til at skille generationerne fra hinanden, fordi boligerne passer bedst til enten unge eller ældre. De skal være tilgængelige for alle aldre.

□ **Forbered alle nye boliger til smart teknologi**

Fordi: Smart-teknologi kan tænke selv. Fx lukke døre og vinduer, sørge for den rette temperatur, huske via et sikkerhedssystem fx i badeværelset – boligens farligste rum, give besked om fejl i installationer og fjernstyres via computeroenkobling.

□ **Brug de nye byggetekniske løsninger**

Fordi: I de nedslidte almene etagebebyggelser og i ældre private etageejendomme er der brug for gode byggetekniske løsninger – fx minielevatorer og nye badeværelser leveret i et stykke som en unit til indbygning – og for langtidsholdbare og æstetiske materialer på tag, facader og i lejlighederne. Med en signalværdi om, at her er der godt at bo.

□ **Byg med præfabrikerede kvalitetskomponenter: Modulbyggeri**

Fordi: Det betyder mindre byggeomkostninger og byggeprocessen går hurtigere. Når først fundamentet er støbt, kan huset samles på få dage. Ikea og Skanska har fx bygget de nye Bo Klok-huse i Hillerød på denne måde. Husene kan gøres individuelle via tilkøb af ekstra udstyr.

□ **Byg i nærheden af kollektiv trafik**

Fordi: Mange vil gerne bo i nærheden af butikker og kollektiv trafik. Ekstra vigtigt den dag, man ikke har bil.



▣ **Byg flere boliger i vækstområderne til rimelige boligafgifter**

Fordi: Behovet for boliger til folk med almindelige indkomster er særdeles stort, især i vækstområderne – både til yngre erhvervsaktive, men også til ældre, der gerne vil flytte til vækstområderne og ikke kan betale for en dyr ejerbolig.

▣ **Byg større almene boliger**

Fordi: De almene boliger er typisk mindre end folk ønsker det. Begrundelsen for at bygge småt er økonomisk. Spar hellere på udstyret i boligen.

Byg boliger på mindst 120 kvadratmeter, så der er plads til både enlige og par.

▣ **Byg boliger til liv**

Fordi: Brugernes efterspørgsel retter sig mod levende og mangfoldige boligområder. Bland fx bolig og småhandel, cafeer m.m. og brug landskabsarkitekter i planlægning af et boligområde.

Drop de store ensartede almene bebyggelser og store ensartede typehusudstyknings, når der lægges kommune- og lokalplaner.

Ørestaden i København satser fx på at blande bolig og erhverv. På sigt kan det skabe liv i bydelen.

▣ **Byg typehuse med oplevelseskvaliteter**

Fordi: Alt for mange boligområder er bedøvende ens. Især typehusområder uden andet end hus på hus og intet liv mellem husene – som en *parcelhuslava*, der breder sig ud fra byområderne – er et problematisk område at blive gammel i. Her er ingen for-

retninger og intet liv mellem husene. Nogle typehusfirmaer arbejder nu på at bygge typehuse med oplevelseskvaliteter. Flere samarbejder med nogle af landets gode tegnestuer herom.

SERVICE I LOKALOMRÅDERNE

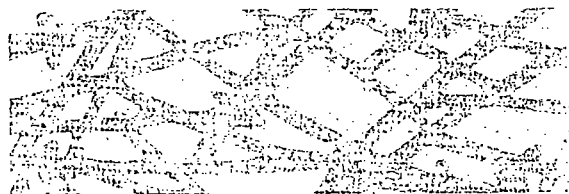
▣ **Etabler lokale servicecentre**

Fordi: Det vil uden tvivl være til gavn for mange borgere, hvis den kommunale hjemmehjælp organiseres i et lokalt servicecenter i samarbejde med viceværter, ejendomsfunktionærer m.m. Sådanne servicecentre findes allerede i Sverige – fx i Malmø – og i Holland.

▣ **Flere sociale viceværter**


Fordi: Boligselskabet AKB har med succes sat en forsøgsordning i gang med en social vicevært.

Hun hjælper ikke alene beboerne med praktiske opgaver, men har også en lang række sociale opgaver, som især de ældre beboere har glæde af. Fx ved at udfylde papirer til kommune, følge til fælleslokaler. Det er en god idé, som efter Ældre Sagens opfattelse bør spredes til andre almene bebyggelser.



ÆLDRE SAGENS OVERORDNEDE MÅL PÅ BOLIGOMRÅDET ER:

- **Fleksibilitet og tilgængelighed både inde i boligen og udenfor.**
- **Gode sociale rammer i det omliggende boligmiljø.**
- **Indkøbs- og transportmuligheder.**
- **Sikkerhed, tryghed og mulighed for ekstra service.**



Vi skal have et nyt seniorboligbegreb:

ALLE TIDERS BOLIGER

Alder er blevet mindre vigtig for identiteten. Aldring er ikke længere et ur, der mekanisk tikker frem mod forfald og sygdom. Nye seniorer byder det stereotype ældrebillede trods:

“Vi er ligeså individuelle og forskellige som alle andre. Vi vælger bolig efter livsstil og værdier – og hvad vi kan og vil betale for.”

Flertallet vil bo i aldersblandede bebyggelser og kvarterer. Undgå at skabe for mange *nisseghettoer*, fordi vi bliver så mange gamle.