

FREMTIDENS SENIORBOLIG

- Boligtilbuddene til morgendagens ældre i lyset af længere levetid, offentlige effektiviseringer og ny teknologi

Danmark får flere ældre, og ældre vil fremover udgøre en større andel af befolkningen. Kommunerne har siden 2007 håndteret væksten i ældregruppen ved at effektivisere og omlægge ældreindsatsen. Der er fokus på at holde ældre i eget hjem, gennem hjælp til selvhjælp. Men det stigende antal ældre og flere ”gamle ældre” i eget hjem øger risikoen for ensomhed og isolation. Der er behov for at udvikle nye former for seniorboliger, som er attraktive for fremtidens ældre. Boligerne bør indrettes for nutidig bekvemmelighed og moderne hjælpemidler og bør åbne for fællesskab, tæt på og integreret med det aktive liv i byerne. Kommunerne bør gå forrest i denne omlægning.

Ældreplejen effektiviseres

Presset på de offentlige udgifter har igennem en år-række været stigende. Det stigende pres har medført et fokus på besparelser og effektivisering overalt i kommunernes opgaveløsning. Et af de økonomisk set tungeste serviceområder er ældreområdet. Udgifterne til pleje og omsorg af ældre, forebyggende indsatser og pleje- og ældreboliger udgjorde ca. 17 % af de samlede budgetter i 2014.

Effektivisering af det omkostningstunge ældreområde står derfor højt på den politiske dagsorden rundt om i landets kommuner, og det har allerede nu ført til gennemførelsen af en række udgiftsreducerende tiltag. Beregninger fra Kommunernes Landsforening viser, at kommunerne sidste år opnåede effektiviseringsgevinster på ikke mindre end 15 % på ældreområdet.

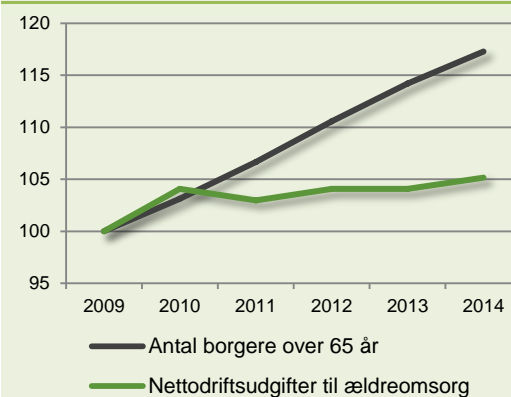
Tal fra Økonomi- og Indenrigsministeriet viser, at de samlede nettodriftsudgifter per ældre har været faldende siden 2007. Ser man på realvæksten, er der tale om et markant fald i udgifterne. I gennemsnit bruger kommunerne 20 % mindre per ældre i dag end for otte år siden. De mest sparende kommuner har nedbragt udgifterne per ældre med mere end 40 %. De førømtalte effektiviseringsgevinster og besparelser kommer altså blandt andet fra en kraftig reduktion i udgifterne per ældre.

Over de kommende år forventes antallet af ældre at stige betydeligt i Danmark. Samtidig hermed falder andelen af danskere i den arbejdsdygtige alder. Med en voksende ældregruppe fortsætter presset på de kommunale budgetter derfor. Presset for effektivisering på ældreområdet kan derfor også forventes at fortsætte.

Hjælp til selvhjælp

Ser man nærmere på udgiftsudviklingen på ældreområdet over de senere år, fremgår det, at udgifterne til pleje og omsorg har været faldende i forhold til antallet af ældre, mens udgifterne til forebyggende indsatser derimod er steget langt mere end antallet af ældre.

Udviklingen i antallet af borgere over 65 år og nettodriftsudgifterne til ældreomsorg (indeks 2009=100)



Kilde: Danmarks Statistik

Udviklingen viser en tendens, hvor indsatsen overfor de ældre i højere grad lægges tidligere i forløbet. Målet er at yde en såkaldt ”aktiv hjælp”, hvor de ældre gøres mere selvhjulpne og i stand til at klare sig længere i eget hjem. Tanken er med andre ord, at de kortsigtede investeringer i træning og rehabilitering skal nedbringe det langsigtede plejebæbehov og i sidste ende sænke totaludgifterne per ældre.

De udgiftsreducerende tiltag dækker, udover omlægningen af indsatsen fra passiv til aktiv hjælp, også over en større brug af velfærdsteknologi. Teknologiske løsninger letter plejepersonalets arbejde og mindsker risikoen for skader samtidig med, at det gavner den ældre, der oplever større selvstændighed. Velfærdsteknologi omfatter eksempelvis automatiske dør- og vinduesåbnere, vasketoiletter og loftlifte.

Forbedret sundhedstilstand

Omstruktureringen af indsatsen på ældreområdet i kommunerne er utvivlsomt et resultat af udgiftspresset og de stramme økonomiske rammer for kommunerne. Men den må også ses som en konsekvens af en udvikling, der i disse år finder steder i gruppen af ældre. Udover den voksende andel af ældre, der især skyldes ændringer i befolkningens alderssammensætning og stigende levetid, bliver de ældre således også sundere og har flere "sunde leveår".

Antal forventede "sunde leveår" efter man er fyldt 65 år (% af resterende levetid)

	1996	2001	2008	2012
Kvinder	9,5 (53%)	10,3 (56%)	12,4 (64%)	12,9 (65%)
Mænd	8,6 (60%)	9,0 (59%)	12,0 (72%)	12,4 (72%)

Kilde: EU - EHLEIS Country Reports 2014, Denmark

"Sunde leveår" beskriver den gennemsnitlige levetid per borger uden væsentlig funktionsindskrænkning. Den forbedrede sundhedstilstand skal ses i forlængelse af udviklingen af nye behandlingsmetoder, sundhedsfremmende tiltag og et stadigt større fokus i samfundet som helhed på sundhed og livsstil. Den forbedrede sundhedstilstand sænker det generelle plejebæbehov blandt de ældre.

Aktive ældre og "trodsig optimisme"

Sideløbende med, at ældregruppens sundhedstilstand til stadighed forbedres, peger udviklingen mod en stigende bevidsthed blandt de ældre omkring livet som senior.

Begreber som "aktiv alderdom" og lignende er i de seneste årtier vokset frem og har medvirket til at forme opfattelsen af, at man som ældre skal være i stand til at klare sig selv i størst muligt omfang. Ud-

viklingen kan ses som et resultat af den stigende individualisering, der præger samfundet generelt. De kommende ældre ønsker så vidt muligt at bevare muligheden for at udfolde og realisere sig selv – uanset hvad dåbsattesten viser.



Generationerne mødes – hyppigere i fremtiden? Arkivfoto.

Fremtidsforskere taler om en "trodsig optimisme" (Anne Skare Nielsen) som et kendetegn ved fremtidens ældre – indtil det modsatte er bevist fortsætter man livet som et aktivt og selvrealiserede individ, med aktiviteter som tidligere var forbeholdt yngre årgange. Flere vil spille fodbold og dyrke gymnastik eller fitness til langt op i alderdommen. Flere vil være erhvervsaktive længere, på mere fleksible måder, for eksempel vi at have deltidsarbejde, vikararbejde eller selvstændig virksomhed på deltidsniveau.

Upopulære plejeboliger

Den ændrede bevidsthed om livet som ældre har også betydning for de ældres ønsker og krav til boligen. Dette kommer særligt til udtryk i den faldende tilslutning til plejeboligerne, som opleves i disse år.¹ I stedet for at flytte i plejebolig ønsker de ældre, så vidt helbredet overhovedet tillader det, at vedblive med at bo i deres nuværende bolig eller alternativt at flytte til en mindre og mere praktisk bolig. Allerede i 2007 forventede Kommunernes Landsforening, at op imod 75% af de kommende seniorer i 2020 vil bo i deres egen bolig, mens resten vil bo til leje.²

Der er givetvis flere årsager til plejeboligernes faldende tiltrækningskraft. Den vigtigste årsag til den faldende tilslutning til de traditionelle boligtilbud,

¹ Ældre Sagen (2004): *Fremtidsstudie Rapport nr. 1: Bolig*. Kommunernes Landsforening (2007), *Inspiration til den kommende ældrepolitik*. Esbjerg Kommune, *Fremtidens seniorboliger i Esbjerg Kommune*. Sundhed og Omsorg.

² Kommunernes Landsforening (2007), *Inspiration til den kommende ældrepolitik*.

især plejeboligerne, er formentlig, at disse står som en stærk kontrast til netop ønsket om det aktive og selvhjulpne ældreliv. Tværtimod forbindes plejeboligerne og livet heri med funktionsindskrænkning, sygdom og dødens nærhed.

De traditionelle plejeboliger ses heller ikke som attraktive boliger af nutidens ældre – med et meget begrænset boligareal til rådighed for den enkelte og med en placering som ofte er fysisk afkoblet fra det øvrige samfundsliv og/eller adgang til naturen.

Isolerede ældre

Den forbedrede sundhedstilstand og den faldende tilslutning til plejeboligerne betyder, at de ældre i dag bor længere tid i eget hjem end før. Da det samtidig, ifølge lovgivningen, er muligt at få hjemmehjælp i det nødvendige omfang, bliver mange ældre boende i eget hjem, selv med et vist og endda betydeligt plejebehov.

I disse tilfælde er der en voksende risiko for isolation. At de ældre er mere selvhjulpne og bedre selv evner at klare praktiske opgaver i hjemmet, betyder nemlig ikke, at deres mobilitet fortsætter uindskrænket.

For eksempel kan et mistet kørekort føre til, at den ældre føler sig begrænset og bundet til hjemmet. For mange ældre udgør bilen adgangen til omverdenen, og uden den vanskeliggøres det at deltage i aktiviteter, foretage indkøb og fastholde sociale relationer.

Ældre i tyndbefolkede områder er udsatte

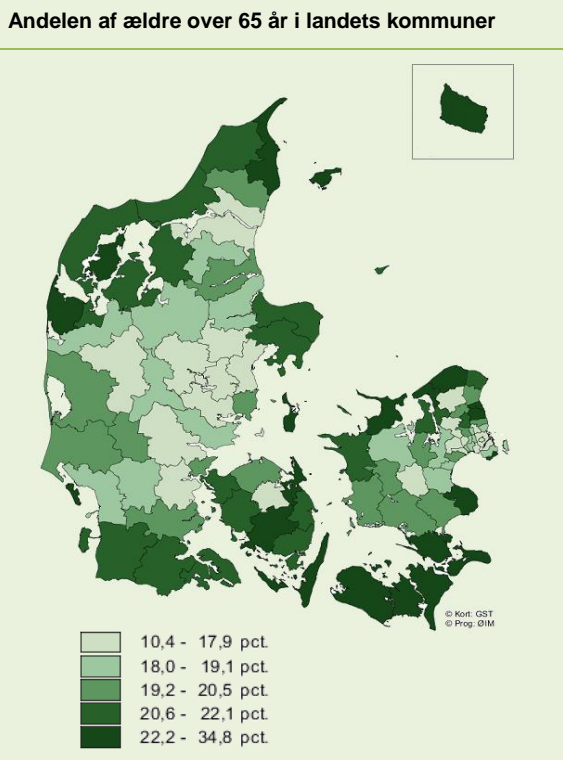
Selvom risikoen for isolation ikke entydigt kan kobles til geografi, er den dog formentlig størst i mindre byer og på landet. I yderområderne, hvor befolkningstætheden er lav, er de nære indkøbsmuligheder, aktivitetstilbud og lignende begrænsede. Derudover er de offentlige transportmuligheder ofte små.

Andelen af ældre er størst i de såkaldte "yderkommuner". Her viser tal, at op mod en tredjedel af befolkningen er over 65 år. Modsat står de store byer, hvor ældregruppen flere steder blot udgør 10-15 %. Der er altså relativt set flere ældre de steder, hvor risikoen for, at de isoleres, er størst.

Med isolation forsvinder mange af de fordele ved at bo i eget hjem, som de ældre ønsker sig. Fra at føle sig selvhjulpne og selvstændig i egen bolig risikerer den ældre at udvikle en følelse af at være afskåret og begrænset. Dette øger samtidig risikoen for ensomhed, hvilket har store sociale og i sidste ende helbredsmæssige konsekvenser.

Mere vejtid – mindre omsorgstid

Tendensen til, at de ældre bliver boende i længere tid i eget hjem, kan forventes at medføre ændringer i udgifterne på ældreområdet. Kommunerne fokuserer i stigende grad på forebyggende indsatser og rehabilitering med målet om at øge og forbedre de ældres funktionsevne. Derudover flyttes mere af plejen og den praktiske hjælp fra plejeboligerne ud til hjemmehjælp i takt med stigningen i antallet af ældre, der bliver boende i eget hjem.

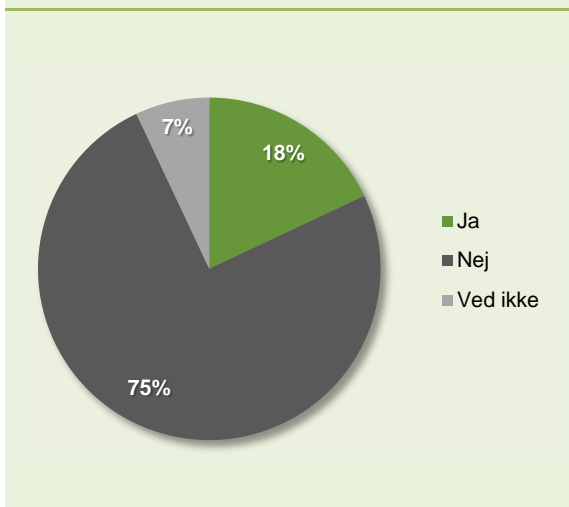


Kilde: Økonomi- og Indenrigsministeriet

Omlægningen af indsatsen til fordel for mere forebyggelse og hjælp i eget hjem har også økonomiske konsekvenser. Eksempelvis stiger "vejtiden" alt andet lige, jo mere af indsatsen, der flyttes ud til de ældres eget hjem.

Vejtiden dækker den tid af hjemmehjælpen, der bruges på transport mellem besøgene og kategoriseres derfor som en indirekte del af brugertiden.

Opfattelsen blandt hjemmehjælpere af, at der er afsat tilstrækkelig tid til transport mellem de enkelte besøg



Kilde: FOA – Vejtid i hjemmeplejen, 2014

Udgifterne til transport kan dermed også ses som en udgift, der ikke giver direkte brugertid - pleje og omsorg. Da budgetterne er under pres, medfører en stigning i den indirekte brugertid ofte, at der bliver mindre direkte brugertid og dermed færre "varme hænder". Sagt med andre ord vil en stigende vejtid, under forudsætning af, at de samlede udgifter ikke forøges, betyde at udgifterne til omsorg og pleje af de ældre yderligere må reduceres.

Vejtiden er alt andet lige større i områder med lav befolkningstæthed som i yderkommunerne. Det er samtidig her, at andelen af ældre er størst. Kombinationen af den store andel ældre og den lave befolkningstæthed betyder, at udfordringen omkring den stigende vejtid er størst i disse kommuner.

Ældre i eget parcelhus kan stavnsbindes

En undersøgelse fra 2011 konkluderede, at fremtidens ældrebolig allerede er bygget. Undersøgelsen viste således, at ældre over 70 år er godt tilfredse

med den bolig og det kvarter, de bor i. Det gælder både ældre i parcelhus i forstæder i større byer, ældre i udkantsområder og ældre i almene boliger. For flertallet af ældre er deres fremtidige ældrebolig den bolig, de allerede bor i.³

Men flere og flere af fremtidens ældre vil være "gamle ældre" over 80 år. Og flere og flere af disse vil blive hæmmede i deres mobilitet og dermed i stigende grad bundet til deres eget hjem og indskrænket i deres sociale kontakthver.

Boligøkonomisk Videnscenter, som i 2011 konkluderede, at "fremtidens ældrebolig allerede er bygget", peger samtidig på, at tusindvis af ældre boligejere i de kommende år risikerer at blive stavnsbundne til et hus, der ikke reelt passer til deres behov. Som Videncentrets Sekretariatschef Curt Liliegren formulerede det: "Det kan sagtens være, at de ældre ønsker at blive i den bolig og det område, de bor i i dag, men at der er problemer med adgang til indkøb, spørgsmål om tryghed og andre praktiske ting. Det er de ting, der skal findes en løsning på i fremtiden."

Undersøgelsen om de ældres tilfredshed med egen nuværende bolig pegede da også på, at ca. hver femte ønsker sig en mindre bolig, og at næsten halvdelen af de ældre med have ønsker sig en mindre bolig.

Det er på den baggrund en udfordring, at store grupper af ældre i parcelhusområderne reelt trues af en stavnsbinding. Årsagen er, at gruppen af ældre, som potentielt ønsker sig en mindre og mere hensigtsmæssig bolig, kan forventes at være klart større, end de befolkningsgrupper, som traditionelt har prioriteret parcelhuset: de 30-39 årige. Samtidig har mange ældre i parcelhuse, særligt i mindre og mellemstore provinsbyer, kun små friværdier i deres bolig. Friværdien rækker langt fra til en attraktiv lejlighed i større byer – og udbuddet af mindre, ældrevenlige lejligheder udenfor de store byer er minimalt.⁴

³ Boligøkonomisk Videnscenter, "Fremtidens ældrebolig er allerede bygget", Nyhedsbrev oktober 2011. Baseret på undersøgelse gennemført af Danmarks Statistik for Realdania.

⁴ "Aldersbombe truer boligmarkedet", *Børsen*, 18. april 2011.

Stramme regler for almene ældreboliger

De almene ældreboliger udgør i dag et vigtigt alternativ til både parcelhuset og til plejeboligerne. Almene ældreboliger er indrettet, så de er egnet som bolig for ældre og handicappede, men uden et fast tilknyttet personale og serviceareal. De er dermed møntet på ældre, der til en hvis grad kan klare sig selv, men hvor behovet for pleje og omsorg ikke kan tilgodeses i deres eksisterende bolig.

Der er imidlertid klare begrænsninger i, hvilke grupper af ældre, der visiteres til almene ældreboliger, både i medfør af lovgrundlaget og på grund af kommunernes visitationspraksis. Visitation til særligt indrettede almene ældreboliger kræver således, at borgerens funktions- og færdighedsniveau er varigt nedsat, og at genoptræningsmulighederne til forbliven i nuværende bolig er udtømte.

Ældreboligerne dækker dermed ikke den gruppe, som modtager forebyggende hjælp eller en beskedent hjemmehjælp, og hvis hovedgrund til at flytte eksempelvis er ønsket om en mindre eller bedre placeret bolig eller et tættere fællesskab. Desuden er mange af de eksisterende ældreboliger i størrelsen 65-70 m². På trods af et hyppigt ønske om en mindre bolig, opfattes dette af mange blandt nutidens ældre som utilstrækkeligt.

Nye boligformer til fremtidens ældre

Flere "gamle ældre" over 80 år, ved relativt godt helbred og med relativt mange ressourcer – men med risiko for at blive isoleret, måske endda stavnsbundne, og måske i et ældre og u hensigtsmæssigt parcelhus i udkanten af mindre eller større bysamfund eller i landejendomme. Disse tendenser kalder tilsammen på nye boligformer, som kan gøre det muligt for den ældre at blive i eget hjem, men samtidig undgå isolation og ensomhed. Boligformer, som lever op til de fremtidige ældres ønsker om en attraktiv, bekvem og samtidig praktisk bolig, som tilgodeser de praktiske behov og begrænsninger, som ældre har, men som samtidig gør det muligt for den enkelte ældre så vidt muligt at udnytte samfundets tilbud – om indkøbsmuligheder, kulturtilbud, socialt samvær, foreningsliv osv.

Ændringerne på ældreområdet indebærer således komplekse og sammenvævede udfordringer, som kalder på forskelligartede tiltag. Det nuværende tilbud i form af plejeboliger og almene ældreboliger ikke synes at være tilstrækkeligt til at kunne imødegå fremtidens behov og udfordringer. Der er et be-

hov for at udvikle nye former for boligtilbud til fremtidens ældre, ikke mindst i forhold til de grupper af ældre, som har et begrænset økonomisk råderum.

I forhold til de kommende års udfordringer kan udviklingen af nye boligtyper give flere gevinster. For det første de potentielt bedre matche efterspørgslen blandt fremtidens ældre. Nye former for nye boligtilbud, der bedst kan karakteriseres som seniorboliger, skal i størrelse og indretning målrettes de ældre, som hverken har behov for eller interesse i at flytte i plejebolig, men som af den ene eller anden grund ønsker at flytte til en anden og mere hensigtsmæssig bolig. Årsagerne kan blandt andet være et ønske om en mindre bolig, en fysisk mindre krævende bolig, eller at den eksisterende bolig ikke er godt placeret i forhold til den ældres ønsker eller behov.

Samtidig betyder den øgede trussel om isolerede ældre, at der i udviklingen af fremtidens seniorboliger med fordel kan trækkes på erfaringerne med bofællesskaber, for ældre såvel som for andre grupper, hvor flere boliger samles om eller åbnes imod forskellige former for fællesrum eller fællesfaciliteter. Med de større aktivitetsmuligheder og bedre fysiske rammer for et tættere fællesskab minimeres risikoen for isolation og ensomhed, og den enkelte livskvalitet øges potentielt.

Økonomiske gevinster

Udover de sociale gevinster ved nye, målrettede boligtilbud til fremtidens seniorer, er der også et økonomisk potentiale forbundet med udviklingen af en ny type seniorboliger. Med en mere ældrevenlig indretning, herunder en større brug af velfærdsteknologi, vil boligtypen øge den ældres funktionsevne og derved sænke behovet for hjælp. Den nye boligtype ligger dermed i forlængelse af de senere års udvikling, hvor indsatsen i forhold til ældrepleje i stigende grad har bevæget sig mod rehabilitering og hjælp i eget hjem.

Samtidig vil koncentreringen af boligerne i fællesskaber og/eller en mere central placering nær lokale eller regionale bycentre give mulighed for kvalitetsforbedringer og effektiviseringsgevinster for den offentlige ældreindsats, i form af mindre vejtid og bedre muligheder for en mere effektiv tilrettelæggelse af arbejdet. Dette vil alt andet lige give mere tid til pleje og omsorg for de ældre, som har behov for offentlig hjælp.

Seniorboligen – en bolig for resten af livet

Såvel beliggenheden som de ydre rammer og boligens indretning udgør derfor vigtige elementer i den nye type seniorboliger.

I forhold til beliggenheden er nøgleordet 'liv'. Tidligere har der været tendens til at placere boliger til ældre i villakvarterer og i udkanten af byer på grund af de rolige omgivelser. I stedet bør omgivelserne være præget af liv og aktivitet.

Dette kan sikres via en placering tæt på bylivet, eksempelvis ved butiksstrøg, butikscentre eller i tilknytning til kulturinstitutioner. En anden oplagt placeringsmulighed er nær børnehaver, skoler eller andre uddannelsesinstitutioner, hvor den daglige aktivitet er stor. Beliggenhed med nem adgang til offentlige transportmuligheder vil også kunne fremme den ældres mulighed for fortsat at deltage aktivt i det omgivende samfunds aktiviteter.

Indretningen af seniorboligerne skal lægge vægt på fleksibilitet og bekvemmelighed. Tanken er, at boligtypen skal kunne udgøre et hjem for resten af livet. Derfor bør boligens indretning kunne ændres tilpasses løbende til den ældres behov.

Nogle krav til fremtidens seniorboliger

■ Beliggenhed tæt ved:

- Byens liv
- Byens tilbud
- Transportmuligheder

■ Indretning og funktionalitet med henblik på:

- Rammer for fællesskab
- Flexibilitet
- Bekvemmelighed og attraktivitet
- Hensyn til hjemmehjælp
- Anvendelse af velfærdsteknologi

Dette kan eksempelvis ske igennem anvendelse af forholdsvis store rum, der fleksibelt kan opdeles via skillevægge eller rumdelere, hvilket kan være en fordel i forhold til brugen af fremtidens velfærdsteknologi, og i forhold til relativt let at kunne genindrette boligen, når en ny person flytter ind.

Eksempel 1: Ældreboligen i handelslivet

Et oplagt sted at integrere seniorboliger vil være i forbindelse med eksempelvis dagligvarebutikker. Man kunne forestille sig at placere boligerne på taget af butikken i kombination med en taghave.



Beboerne vil således både have glæde af udsigten, kort til indkøb samt oplevelsen af et aktivt sted i byen. En sidegevinst vil desuden være, at dagligvarebutikkens ofte store produktion af overskudsvarme fra belysning og kølediske kan genbruges som varmekilde i lejlighederne.

Hensynet til beboernes bekvemmelighed betyder, at der i indretningen bør være fokus på tilgængelighed, for eksempel ved at undgå niveauforskelle og trapper. Indtænkningen af velfærdsteknologi skal ligeledes medvirke til at gøre hverdagen nemmere for den ældre. Derudover skal det potentielle behov for hjemmehjælp afspejles i indretningen - både af hensyn til den ældre selv, men også for at lette hjemmehjælperens arbejde.

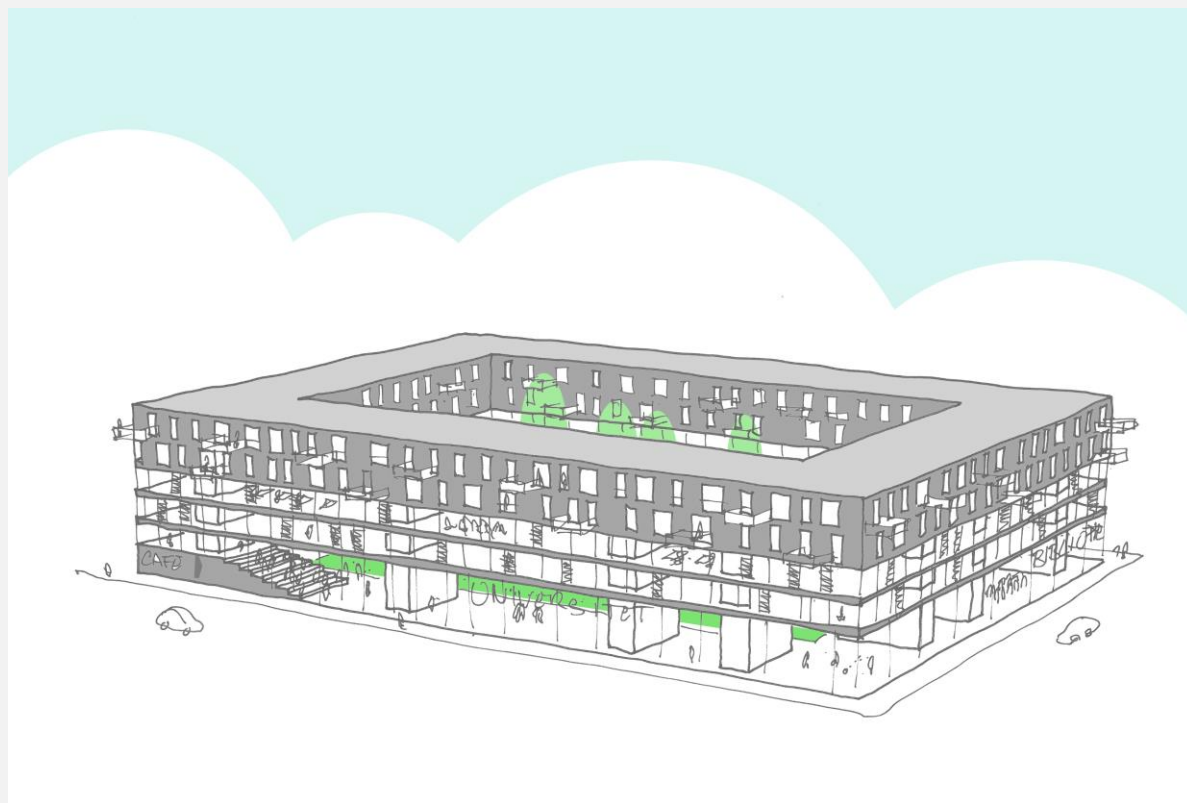
De overordnede krav til fremtidens seniorboliger giver mange muligheder, som eksemplerne nedenfor illustrerer – det vil være op til et samarbejde mellem myndigheder, investorer og rådgivere at realisere mulighederne.

Kommunerne bør gå forrest

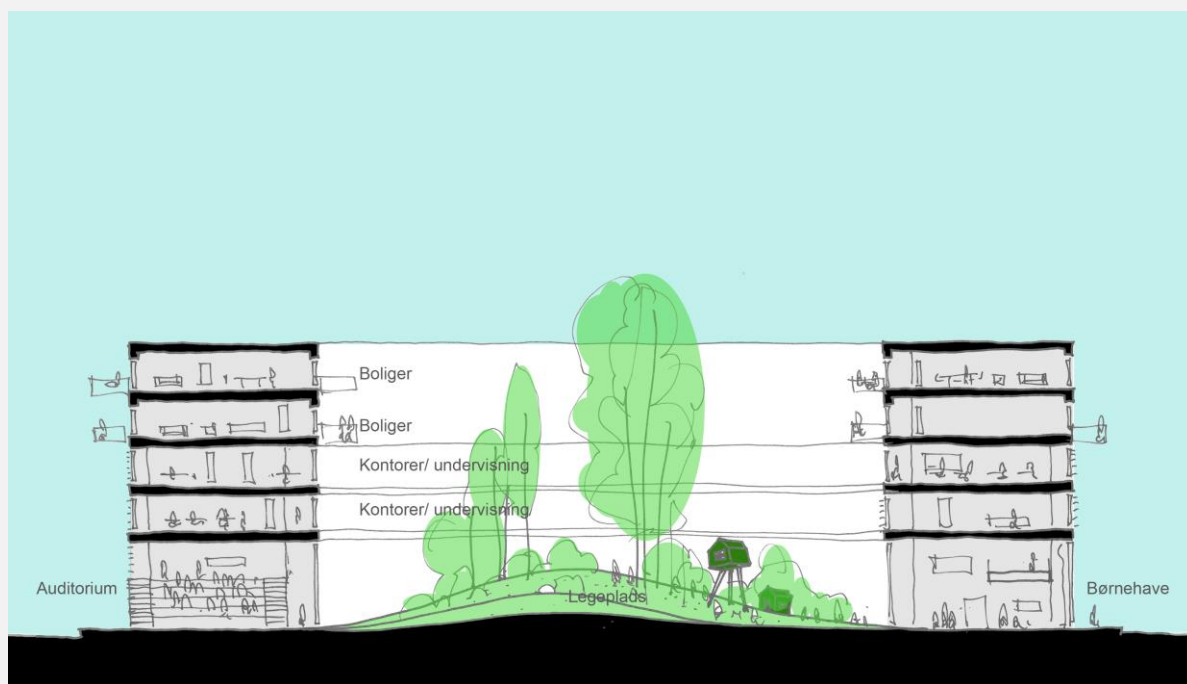
Gode seniorboliger for fremtidens ældre er en fordel for samfundet. Boliger, hvor ældre kan blive længe i eget hjem, er en økonomisk billigere løsning end plejeboliger. Samtidig fører isolation og ensomhed blandt ældre, som bliver boende for længe i en egen bolig, som ikke længere er hensigtsmæssig, andre udfordringer med sig. Psykiske og fysiske helbredsproblemer, som det er i samfundets interesse at forebygge.

Eksempel 2: Generationernes Hus

Multifunktionelle bygninger vil kunne integrere ældreboliger i et aktivt og stimulerende miljø. Som nedenstående eksempel viser, kunne man integrere seniorboliger øverst i et bygningskompleks der også kunne indeholde daginstitutioner, uddannelse, bibliotek og borgerservice osv.



En gårdhave med børnehavens legeplads vil tilbyde livsbekræftende aktivitet i dagtimerne.



Kommunerne kan bygge på et unikt videns- og erfaringsgrundlag fra ældreområdet såvel som fra byplanlægning og byudvikling. Kommunerne kan derfor med fordel gå forrest i en udvikling af nye former for seniorboliger for fremtidens store ældregrupper. Det kan være igennem lokalplanarbejdet, igennem forsøgs- og demonstrationsprojekter, ved videns- og erfaringsdeling på tværs af kommunerne, og ved at fremme et samarbejde med private investorer og almene boligorganisationer om nyskabende projekter.

Kommunernes primære og naturlige fokus vil være på de grupper af ældre, som af økonomiske eller andre årsager ikke har muligheden for ved egen kraft at finde sig til rette i god seniorbolig. Men samtidig kan kommunerne fremme, at andre aktører lægger ressourcer i at udvikle nye former for seniorboliger også til mere ressourcestærke grupper af ældre.

Bedre rammer i lovgivningen

Det offentlige kan også fremme udviklingen ad lovgivningsmæssig vej. De eksisterende rammer i almenboligloven bør udnyttes fuldt ud af kommunerne, f.eks. til – evt. på forsøgsbasis – at etablere og visitere til almene ældreboliger for velfungerende "gamle ældre", og også ved f.eks. ved at udnytte muligheden i almenboligloven for at ommærke almene familieboliger som ældreboliger.

For at fremme udviklingen af fremtidens seniorboliger og for at gøre dem tilgængelige også for personer med begrænsede økonomiske midler bør det desuden overvejes at åbne for en lempelse i afgrænsede sammenhænge af de meget håndfaste maksimumsgrænser i lovgivningen for boligareal og anskaffelsessum for almene ældreboliger.

Eksempel 3: Seniorboliger i den fortættede by

Udfordringen ved at etablere moderne og tidsvarende seniorboliger i de ældre boligområder er at den oprindelige boligmasse kun under store udgifter give mulighed for at etablere badeværelser og adgangsforhold der lever op til de behov gangbevsværede og plejekrævende beboer har.



I "den fortættede by" er der dog muligheden for infill-byggeri hvor der kan skabes tidsvarende seniorboliger med elevator, taghave, niveaufri adgang, osv.

Private investorer bør følge trop

Den private sektor bør følge i kommunernes fodspor. Der vil, givet de rette rammer, være et privat marked for fremtidens seniorbolig – særligt blandt de grupper af ældre og "gamle ældre", som har relativt gode indkomst- og formueforhold.

Kommunerne og den offentlige sektor bør, som beskrevet, fremme udviklingen og etableringen af nye seniorboligformer tæt på det aktive byliv – private investorer som for eksempel pensionskasser bør bygge videre på de erfaringer, der indhøstes, og investere i "det gode seniorliv".

Kuben Management er en rådgivningsvirksomhed, som arbejder med bygherrerådgivning og udvikling af det byggede miljø. Se nærmere om Kuben Management på www.kubenman.dk. Kuben Management er et 100% ejet datterselskab i NRGi-familien.