



GENTOFTE KOMMUNE

---

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 28-03-2022 18:30  
Mødeafholdelse Rådssalen

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

28-03-2022 18:30

<b>1 [Åben] Anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Aflevering fra opgaveudvalg .....</b>	<b>3</b>
<b>2 [Åben] Underskrift .....</b>	<b>4</b>

## 1 [Åben] Anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Aflevering fra opgaveudvalg

Sags ID: EMN-2022-02125

### Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 25. januar 2021, dagsordenens punkt 9, at godkende kommissoriet for opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Opgaveudvalget er nu klar til at aflevere resultatet af sit arbejde.

To af de borgere, der har været medlemmer af opgaveudvalget, samt formanden og næstformanden for opgaveudvalget vil på vegne af opgaveudvalget præsentere anbefalingerne på et fællesmøde den 28. marts 2022 med henblik på, at Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget indstiller disse til Kommunalbestyrelsen på dennes møde i april måned.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt på sit møde den 25. januar 2021, dagsordenens punkt 9, at godkende kommissoriet for opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Kommissoriet er vedlagt som bilag.

På Kommunalbestyrelsens møde den 29. marts 2021, dagsordenens pkt. 14, udpegede Kommunalbestyrelsen medlemmerne til opgaveudvalget.

Opgaveudvalget har ifølge kommissoriet haft til opgave at komme med anbefalinger til Kommunalbestyrelsen om, hvordan kommunen kan fremme seniorers mulighed for at etablere sig i de boligformer, de måtte ønske, som bl.a. kan vægte fællesskab, tryghed, livskvalitet og bæredygtige boliger, og som samtidig fremmer trivsel og flere gode leveår.

Opgaveudvalget skal med udgangspunkt i ovenstående have fokus på følgende:

- Ønsker til fremtidige boligformer
- Barrierer for andre boligformer
- Forskellige boligformer
- Bygnings- og planmæssige muligheder

Opgaveudvalget har udarbejdet "Anbefalinger om fremtidens boligformer for seniorer", som er vedlagt som bilag.

Opgaveudvalget har mødtes 7 gange. Derudover har udvalget været på inspirationsture til tre seniorbofællesskaber: Kamelia Hus på det gamle Grønttorv, Sambo på Islands Brygge og Seniorbo Sankt Joseph på ydre Østerbro. Desuden bidrog opgaveudvalget med debatarrangementet "Rum & fællesskab for seniorer – hvordan vil du bo?" til Gentofte Mødes 2021.

Opgaveudvalgets anbefalinger har været sendt i høring i Handicaprådet og Seniorrådet, og der har været oplæg og besvarelse af spørgsmål på møder i begge råd i februar 2022. Handicaprådet har efterfølgende sendt et skriftligt høringssvar pr. mail. Begge råd bakker

generelt op om anbefalingerne, men Handicaprådet har dog også forslag til yderligere/særlige fokusområder og tiltag.

Uddrag af referatet fra mødet i Seniorrådet samt Handicaprådets skriftlige hørings svar er vedlagt som bilag.

Anbefalingerne har ikke været i høring i Integrationsrådet, da rådet har været under konstituering i høringsperioden.

## **Indstilling**

Social og Sundhed indstiller

Til Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At "Anbefalinger om fremtidens boligformer for seniorer" vedtages.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Anbefalinger fra Opgaveudvalg Fremtidens boligformer for seniorer (4479358 - EMN-2022-02125)
2. Kommissorium - Fremtidens boligformer for seniorer (4440607 - EMN-2022-02125)
3. Hørings svar fra Handicaprådet vedr. opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer (4453784 - EMN-2022-02125)
4. Uddrag af referat af møde i Seniorrådet d. 9. februar 2022 (4471116 - EMN-2022-02125)

## **2 [Åben] Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-07632

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

**Dokument Navn:** **Anbefalinger fra Opgaveudvalg Fremtidens boligformer for seniorer.pdf**

**Dokument Titel:** **Anbefalinger fra Opgaveudvalg Fremtidens boligformer for seniorer**

**Dokument ID:** **4479358**


**Placering:** **Emnesager/Anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Aflevering fra opgaveudvalg/Dokumenter**

**Dagsordens titel** **Anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer. Aflevering fra opgaveudvalg**

**Dagsordenspunkt nr** **1**

**Appendix nr** **1**

**Relaterede Dokumenter:** **4**

Dette dokument blev genereret af  getorganized  
for SharePoint



Anbefalinger  
om fremtidens  
boligformer for  
seniorer

 Opgaveudvalget

# Fremtidens boligformer for seniorer

# Indhold

Indledning.....	03
Baggrund.....	04
Borgernes ønsker til fremtidens boligformer.....	10
Anbefalinger til kommunen.....	14
Idekatalog.....	20
Benspænd for nye boligformer for seniorer.....	22
Anbefalinger til borgerne.....	23
Skitse til guide til borgeren.....	26

## Opgaveudvalgets opgave

Udvalget skal komme med anbefalinger til kommunalbestyrelsen om, hvordan kommunen kan fremme seniorers mulighed for at etablere sig i de boligformer, de måtte ønske, som bl.a. kan vægte fællesskab, tryghed, livskvalitet og bæredygtige boliger, og som samtidig fremmer trivsel og flere gode leveår.

Fra kommissoriet for opgaveudvalget.





# Indledning

Gentofte Kommune får flere ældre borgere, og en del af gruppen efterspørger nye, senior-egnede boligformer, hvor man kan indgå i et fællesskab med andre. Det kan være boliger, hvor man bor tæt på andre, som man deler interesser med. Det kan også være et decideret seniorbofællesskab, hvor man bor under samme tag.

Flere undersøgelser viser, at det, at bo sammen med andre, modvirker ensomhed og social isolation. Det fremmer også både livskvalitet og sundhed og udsætter behovet for en ældre- eller plejebolig.

Der mangler boliger i Gentofte Kommune, som er egnede til seniorer. Mange ældre bor i et hus med have, som kræver vedligeholdelse eller i en lejlighed med trapper. I alderdommen kan de have behov for en visiteret ældre- eller plejebolig. Der er en stor forskel på disse to former for boliger. I spændet mellem et hus eller lejlighed og visiteret ældre- eller plejebolig findes der potentielt mange andre forskellige boligformer. Det er boligformer, der giver seniorer bedre betingelser for at blive længst muligt i eget hjem uden behov for hjælp. Det er disse boligformer, som opgaveudvalget har sat fokus på.

Hvilke boligformer kan imødekomme seniorers ønsker om at bo senioregnet og få bedre betingelser for at klare sig selv? Og hvad kan kommunen og borgeren selv gøre for at fremme nye boligformer i Gentofte?

Det er nogle af de spørgsmål, som besvares i det følgende, hvor opgaveudvalget 'Fremtidens boligformer til seniorer' kommer med anbefalinger til kommunalbestyrelsen.

**God læselyst!**



**En bolig,  
der passer,  
udsætter blandt  
andet behovet for  
en ældre- eller  
plejebolig**



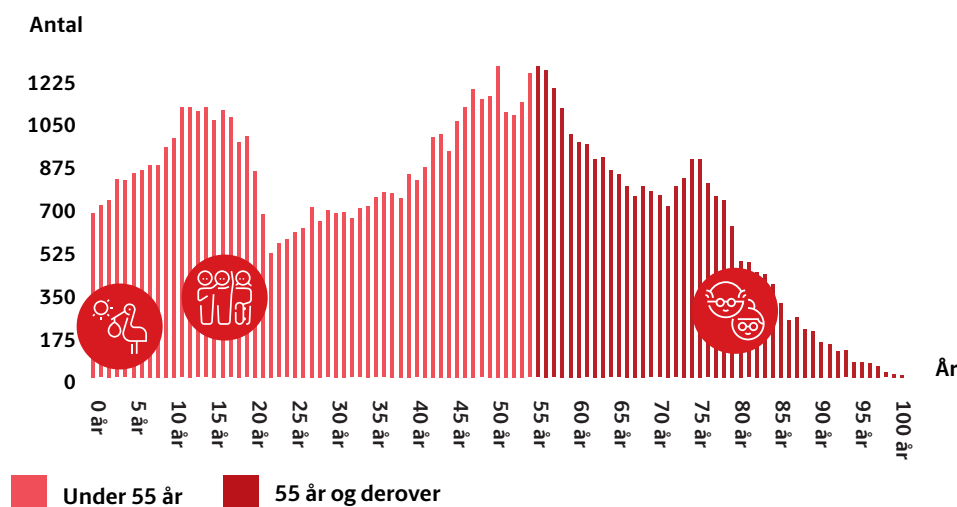
# ✿ Baggrund

# Demografi

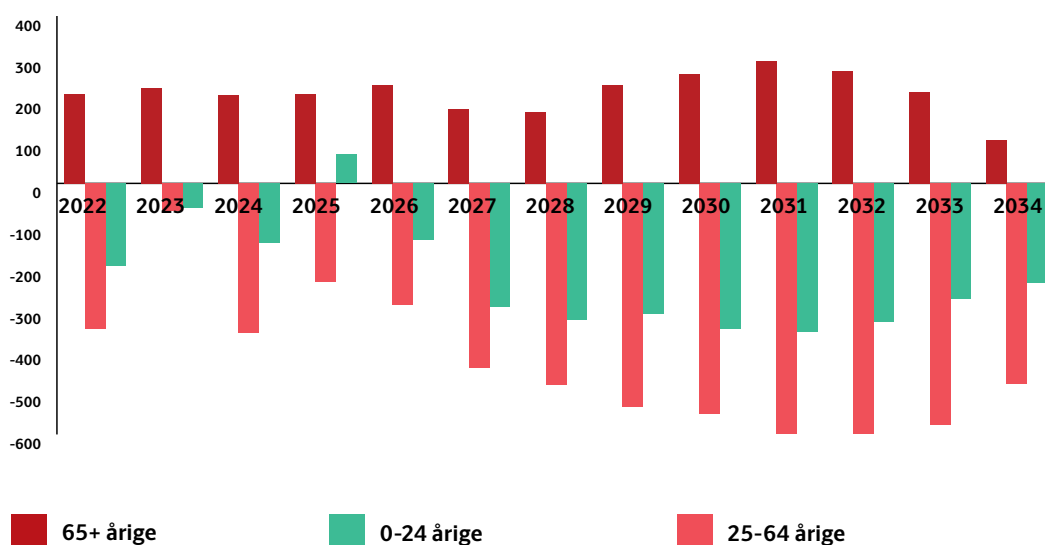


Gruppen af ældre borgere i kommunen er stor, og der kommer flere. Figur 1 viser antallet af borgere i de forskellige aldersgrupper. I dag er 25.500 borgere, eller hver tredje gentofteborger 55 år eller derover. Kommunen forventer også, at der kommer flere ældre borgere i fremtiden. Figur 2 viser, at der de næste 10 år hvert år kommer mindst 200 flere borgere på 65+ år i Gentofte Kommune.

**Hvert år vokser gruppen af 65+ -årige med 200 beboere i Gentofte**



**Figur 1:** Antal borgere pr. årgang, Gentofte Kommune, 2022.



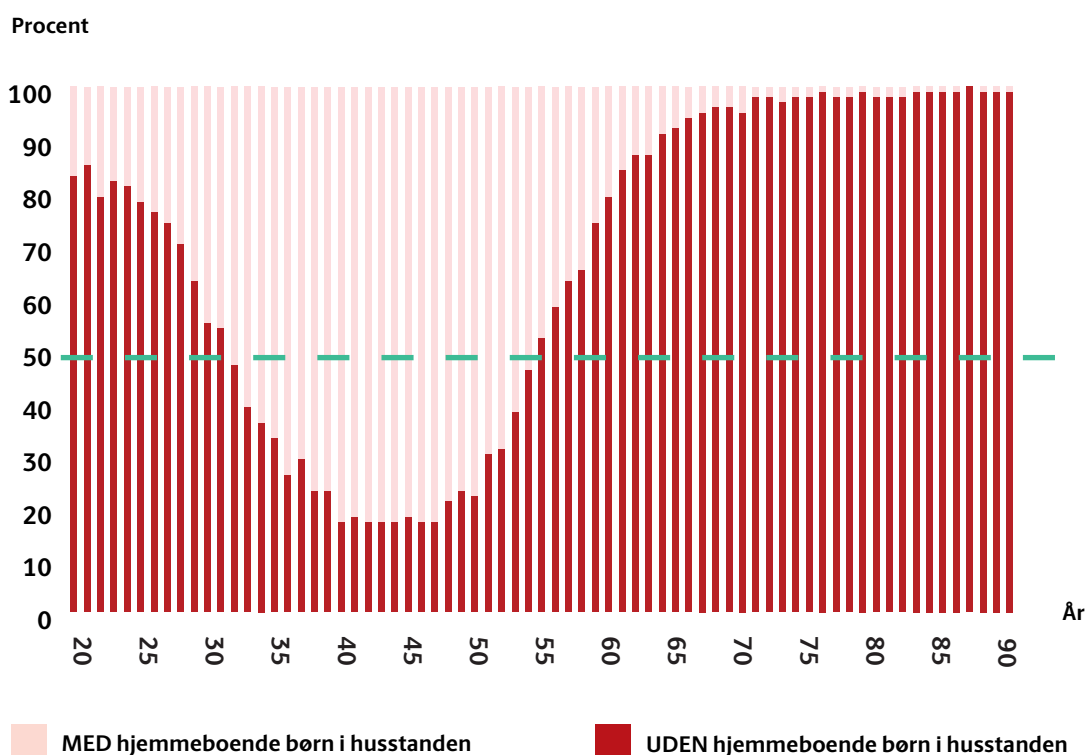
**Figur 2:** Prognose for årlig vækst i udvalgte aldersgrupper, Gentofte Kommune, 2022-2034

# Demografi



Boligbehovet ændrer sig med alderen. Andelen af borgere, der bor uden børn, stiger fra midt 40'erne. Når borgerne når de 55 år bor halvdelen af dem uden børn, og har derfor ikke længere brug for en bolig, der kan rumme en stor familie. Figur 3 viser andelen i hver aldersgruppe, som bor henholdsvis med og uden hjemmeboende børn.

**Kravene til  
boligen ændrer  
sig med alderen**



**Figur 3:**

Andelen i hver aldersgruppe, som bor henholdsvis med og uden hjemmeboende børn, Gentofte Kommune, 2021. Den stiplede linje markerer 50 procent.

# Ensomhed og boligformer

Mange ældre er ramt af ufrivillig ensomhed. Ifølge Realdania drejer det sig om mere end 100.000 ældre i Danmark, og tallet vokser. Udover at sænke livskvaliteten er ensomhed forbundet med sundhedsmæssige risici for at udvikle depression, hjerte-kar-sygdomme og demens.

Realdania har sat fokus på ensomhed og boligformer. Deres undersøgelser viser også, at det at bo sammen med andre kan være med til at modvirke ensomhed og fremme både livskvalitet og helbred blandt seniorer.

Desuden viser en undersøgelse fra VIVE, at 9 ud af 10 personer, som er flyttet i seniorbofælleskab, oplever øget livskvalitet, og 3 ud af 4 oplever bedre sociale relationer.



**Mere end  
100.000 ældre  
i Danmark er  
ufrivilligt  
ensomme**

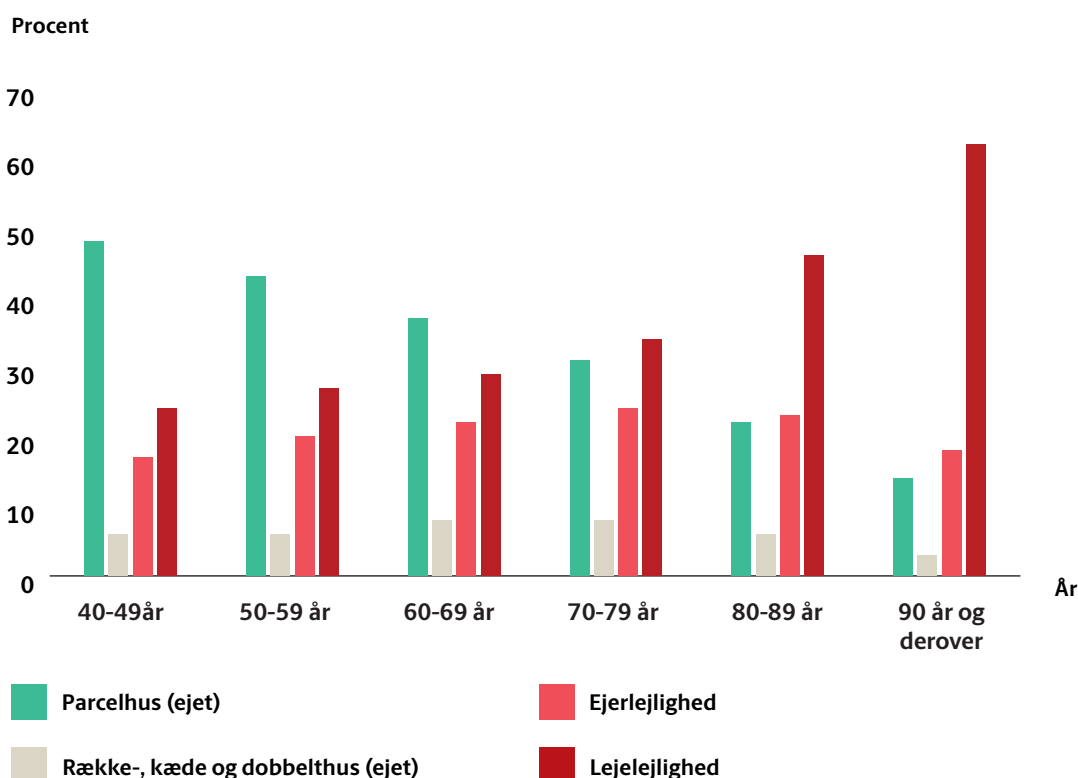


# Boligtyper

Boligmassen i Gentofte Kommune består af knap to tredjedele etageboliger og knap en tredjedel villae og parcelhuse. Række-, kæde- og dobbelthuse udgør lidt under ti procent af den samlede boligmasse. Dermed er der relativt få række-, kæde- og dobbelthuse i forhold til, hvor mange borgere, som er 55+ år, og kunne have behov for en mindre bolig. Det vil også være en udfordring i fremtiden, hvor antallet af ældre stiger.

Ser man på, hvordan borgerne fordeler sig i boligerne, så bor halvdelen i parcelhuse. Især børnefamilier bor i parcelhuse, som man kan se i figur 4, der viser borgernes fordeling i forskellige boligformer. Jo ældre aldersgrupper, man ser på, jo flere bor i lejelejlighed, og jo færre bor i parcelhus. Dvs. at de ældre borgere i kommunen typisk bor i en etagebolig, hvilket kan være en udfordring, hvis der ikke er fx elevator i ejendommen.

Langt størstedelen af boligerne i kommunen er ejerboliger, og det gælder også etageboliger. Der er kun få almene boliger (1.440 boliger).



**Figur 4:**

Andelen af borgere i forskellige aldersgrupper, der bor i udvalgte boligtyper  
Gentofte Kommune, 2021.

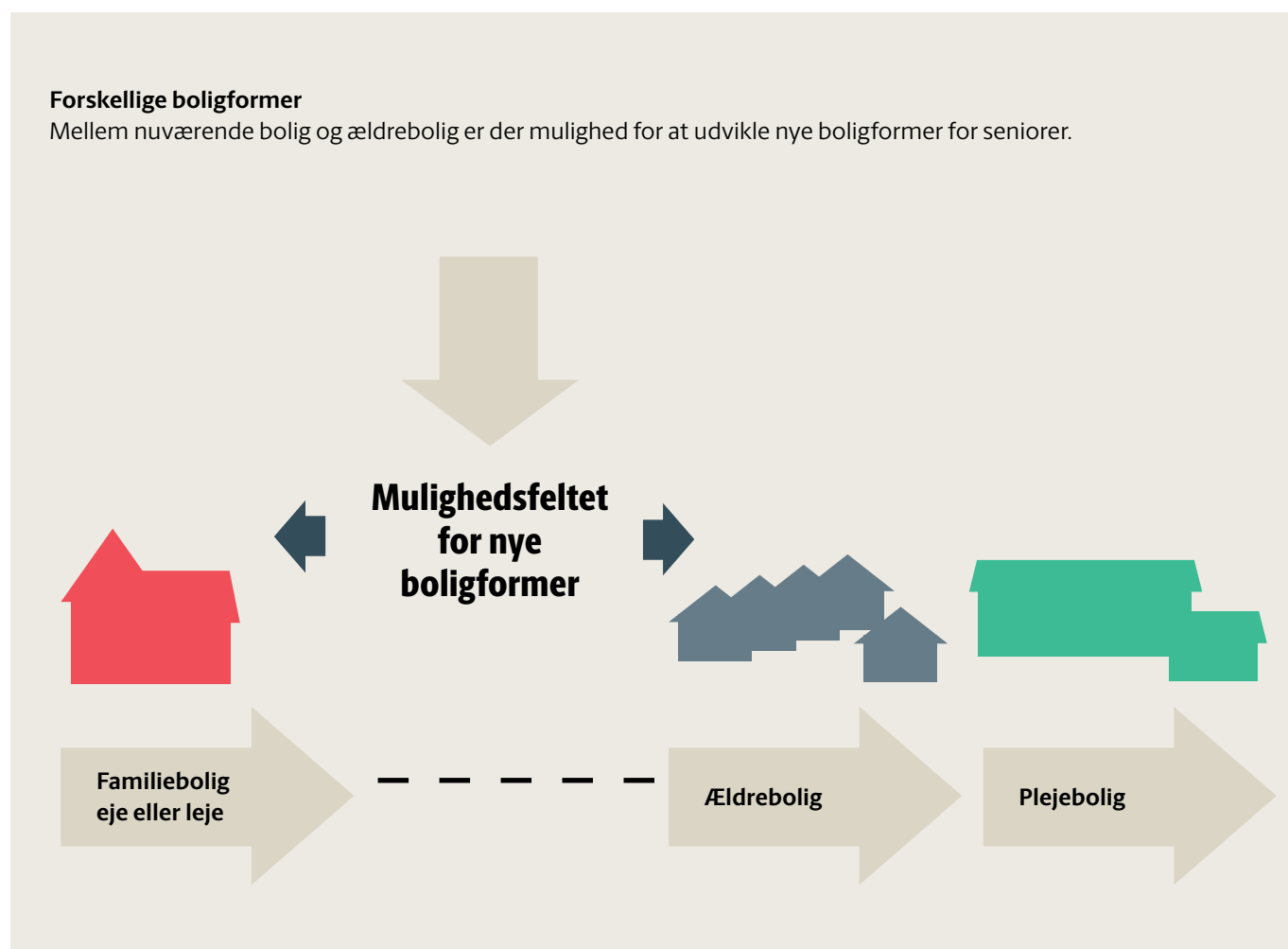
# Mangfoldighed af boligformer

Allerød Kommune – en kommune, som Gentofte Kommune på mange måder kan sammenligne sig med – udarbejdede i 2019 en analyse af borgernes ønsker til fremtidens boligformer for ældre. Analysen viste, at mange ældre flytter direkte fra den vedligeholdelseskrævende bolig eller lejlighed til en visiteret ældre- eller plejebolig.

De kom bl.a. også frem til, at der i spændet mellem de to måder at bo på, potentielt er et stort mulighedsfelt af forskellige boligformer. Nedenfor vises det mulighedsfelt for nye boligformer, som også opgaveudvalget har sat fokus på.

Et mere differentieret boligudbud til seniorer i Gentofte Kommune vil give flere seniorer mulighed for at bo i en bolig, der passer til deres livssituation.

Det vil højst sandsynligt medvirke til at øge livskvaliteten, give flere gode leveår og udskyde gruppens behov for en pleje- eller ældrebolig. Det vil formentlig også mindske kommunens udgifter til hjemmehjælp og derfor være en økonomisk gevinst for kommunen



# **✿ Borgernes ønsker til fremtidens boligformer**



# Seniorers forestillinger om fremtidens boligformer



**Den ideelle boligmasse er kendetegnet ved mange forskellige boligformer**

Nogle seniorer vil og kan godt blive boende i deres nuværende bolig, mens andre vil have stor gavn af at flytte. Det er en stor livsbeslutning at flytte og en udfordring for mange. Ofte ligger der en lang beslutningsproces bag, som kan understøttes af viden, vejledning, refleksion og dialog. Det skal være attraktivt at flytte og muligt at se fordele, og hvad man vinder på flytningen.

Der skal være tale om 'right-sizing' med en passende bolig, der kan forbedre ens livskvalitet, så man kan se sig selv blive længere i egnet hjem. Derudover har mange seniorer også et ønske om, at boligen er funktionel, æstetisk og har en god beliggenhed.

Seniorerne ønsker også at have adgang til forskellige former for fællesskaber. Det kan fx være adgang til lokale mødesteder, netværk og foreninger.

Økonomien kan være en barriere for mange seniorer. Høje hus- og lejepriser kan være en begrænsning, og det kan være svært at få adgang til boliglån, jo ældre man bliver.

Seniorlivet er ofte en lang periode, hvor behov og muligheder ændrer sig løbende. I starten er man ofte stadig i stand til at klare sig selv. Men med alderen ændrer helbredet sig, og det stiller nye krav til bl.a. indretning af bolig og nærhed til indkøb og transport.

Den ideelle boligmasse er derfor kendetegnet ved, at der er mange forskellige boligformer, som passer til en målgruppe med stor diversitet.

Opgaveudvalget har opstillet fire forskellige boligscenarier og kommer med anbefalinger til, hvordan kommune og borgere kan være med til at fremme seniorers mulighed for at etablere sig i de boligformer, de måtte ønske sig.



# Borgernes ønsker til fremtidens boligformer



For at gøre de mange forskellige ønsker til seniorers fremtidige boligformer mere overskuelige, har opgaveudvalget kategoriseret dem i fire typer af boligønsker. Scenarierne er opstillet efter to akser: Den ene akse viser, om den enkelte flytter eller bliver, og den anden akse viser graden af forpligtende fællesskab.

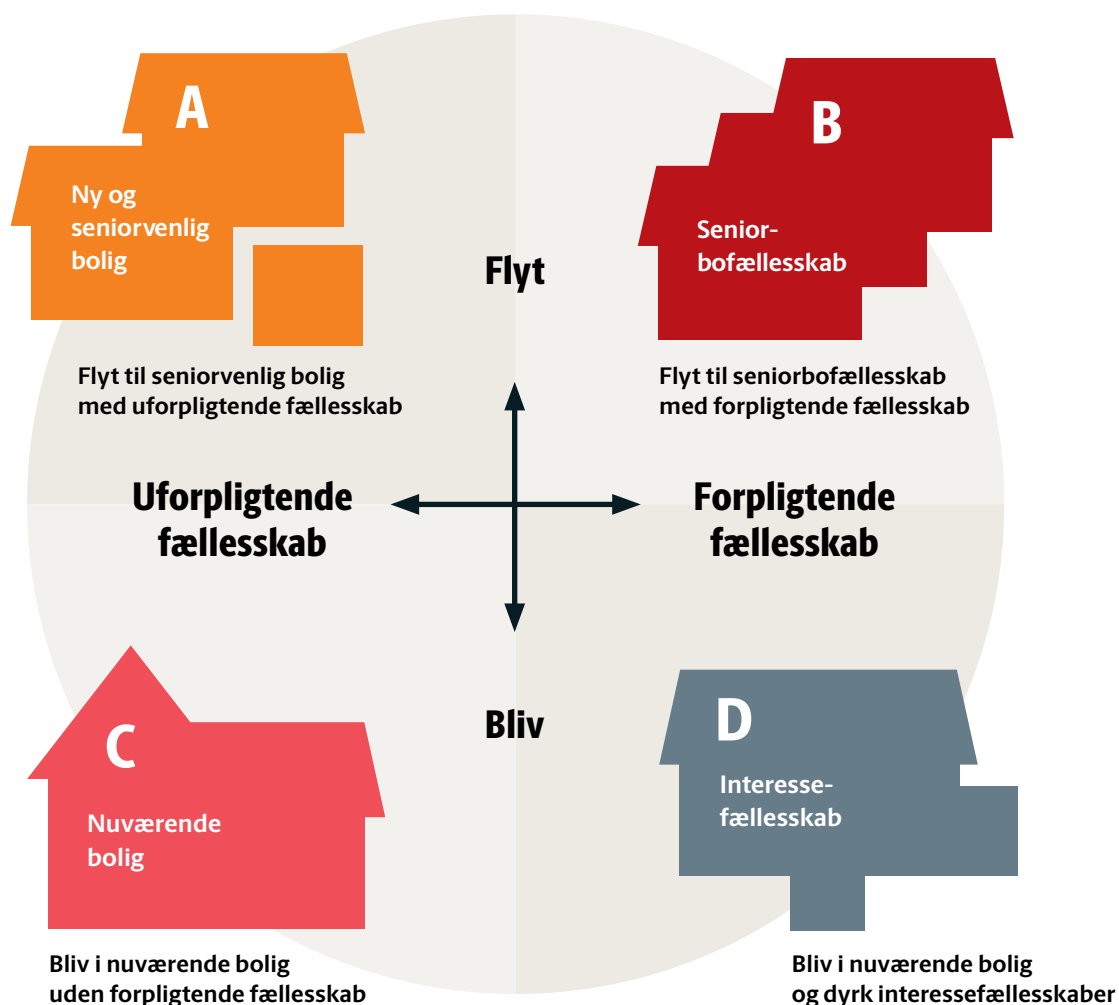
## Bliv eller flyt?

Scenarie A og B tager udgangspunkt i, at den enkelte flytter til en mere passende bolig. Omvendt har scenarie C og D det til fælles, at de begge tager udgangspunkt i, at den enkelte borger bliver boende.

## Fællesskaber – forpligtende eller mere uforpligtende?

Den vandrette akse skelner mellem forskellige grader af forpligtende fællesskab: A og C har det til fælles, at den enkelte senior primært deltager i uforpligtende fællesskaber ud over familie og venner. Omvendt tager B og D udgangspunkt i forpligtende fællesskaber enten i forbindelse med boligen eller en interesse.

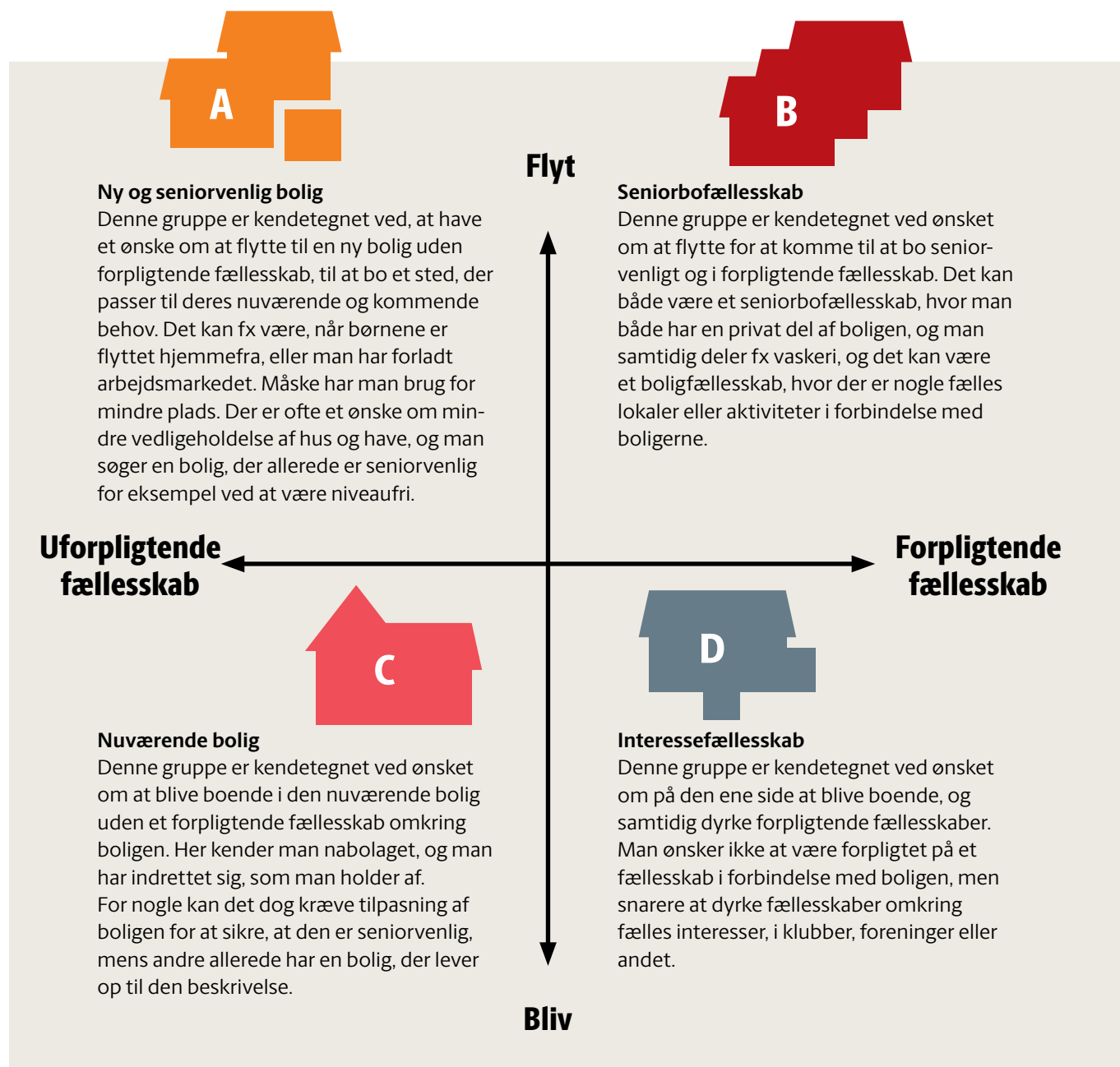
**Er den enkelte borger mest interesseret i forpligtende fællesskaber eller i mere uforpligtende?**



# Borgernes ønsker til fremtidens boligformer

Selvom det langt fra er alle i aldersgruppen, der identificerer sig med betegnelsen 'senior', er der alligevel mange, der har tænkt over deres ønsker til fremtidig boligsituation. Livsomvæltninger som når børn flytter hjemmefra, man bliver skilt, bliver alvorligt syg, eller man forlader arbejdsmarkedet, kan være anledninger til at tage sin boligsituation op til overvejelse.

Mange ønsker at blive boende i kommunen – nogle i deres nuværende bolig, mens andre ønsker at flytte til en bolig, der passer til deres livssituation. Uanset ønsker og livssituation er det en god idé at gøre sig nogle overvejelser og handle på dem i rette tid. I det følgende beskrives de fire boligscenarier:



# **Anbefalinger til kommunen**

# Indledning

I det følgende kommer opgaveudvalget med en række anbefalinger til, hvad kommunen kan gøre for at fremme, at seniorer i kommunen kan etablere sig i de boligformer, de måtte ønske sig.

Anbefalingerne gives indenfor rammene af den lovgivning, som udgør grundlaget for, hvad en kommune må og ikke må gøre.

## Hvad må kommunen?

Ifølge lovgivningen må kommunen ikke selv opføre boliger til seniorer. Kommunen må heller ikke yde rådgivning om enkeltprojekter om fx byggeri eller finansiering.

Gentofte er desuden en fuldt udbygget kommune og den fjerde tættest bebyggede kommune i landet. Dermed er det vanskeligt at finde ledige byggegrunde i kommunen. Selvom kommunen ikke må bygge boliger, kan den via en række tiltag understøtte, at der skabes bedre mulighed for nye boligformer til seniorer i kommunen. Det kan gøres gennem:

- Vejledning af borgere
- Lokalplanlægning
- Byggesagsbehandling
- Dialog med eksterne aktører som fx almene boligselskaber.

I det følgende kommer opgaveudvalget med anbefalinger indenfor hvert af de fire områder. Anbefalingerne tager højde for de forskellige ønsker, som borgerne har til nye boligformer, som er beskrevet i de fire boligscenarier.



**Kommunen kan via en række tiltag understøtte, at der skabes bedre mulighed for nye boligformer til seniorer**



# Vejledning af borgere

Kommunen vejleder borgerne om regler på området og videreformidler information om mulighederne for seniorer i kommunen. Det kan gøres ved fx at arrangere informationsmøder med eksperter, der har særlig viden på området, eller ved at lave en guide til borgere på fx kommunens hjemmeside.

## Anbefalinger

1. Kommunen udarbejder en guide om, hvad man som borger selv kan gøre, hvis man gerne vil finde eller etablere fællesskabsorienterede boligformer.
2. Kommunen afholder et årligt dialogmøde om en god seniortilværelse med bl.a. oplæg om seniorvenlige boliger.
3. Kommunen understøtter initiativer fra borgere, der ønsker at opføre seniorbofællesskaber, fx ved kontaktperson i kommunen.
4. Kommunen informerer om, hvordan man får en god aktiv seniortilværelse, fx i nærområdet, i foreninger, klub, idræt, frivillighed eller gode naborelationer.
5. Kommunen gør det nemt for frivillige og foreninger at få adgang til at bruge lokale, kommunale lokaler, fx plejehjem og skoler – eller byrum – til mødesteder.



# Lokalplanlægning

Kommunen kan med lokalplanlægning understøtte, at der opføres boliger til seniorer. En lokalplan kan ikke fastlægge, at et område er til boliger for seniorer. Men kommunen kan i en lokalplan fastlægge, at 25% af etagearealet i et område, der ikke i forvejen bruges til eller ikke allerede er lokalplanlagt til boligformål, skal være til almene boliger. I en lokalplan kan kommunen også stille krav til boligstørrelse, udformning af fællesarealer mv., så det passer til, at man etablerer boliger for seniorer.

## Anbefalinger

1. Kommunen fremmer i videst muligt omfang i kommuneplan og i lokalplaner muligheden for at etablere elevatorer og altaner på etageejendomme og etablering af nye, selvstændige boliger i tagetagen på etageejendomme.
2. Kommunen stiller i lokalplaner krav om 25% almene boliger, når det er muligt.



# Byggsagsbehandling

Kommunen laver byggesagsbehandling. Dvs. at kommunen giver byggetilladelser, tilladelser til at omdanne eksisterende bygninger til ny anvendelse, omdannelse af en-families ejendomme til flerfamilies ejendomme mv.

## Anbefalinger

1. Gennem vejledning gør kommunen det nemmere at søge om tilladelse til at bygge elevator, altan og tagterrace, eller forbedre 'funktionsrum', fx badeværelse.
2. Kommunen vejleder om reglerne for udstykning med henblik på etablering af flere boliger på store grunde samt om mulighederne for at etablere tofamilieboliger.





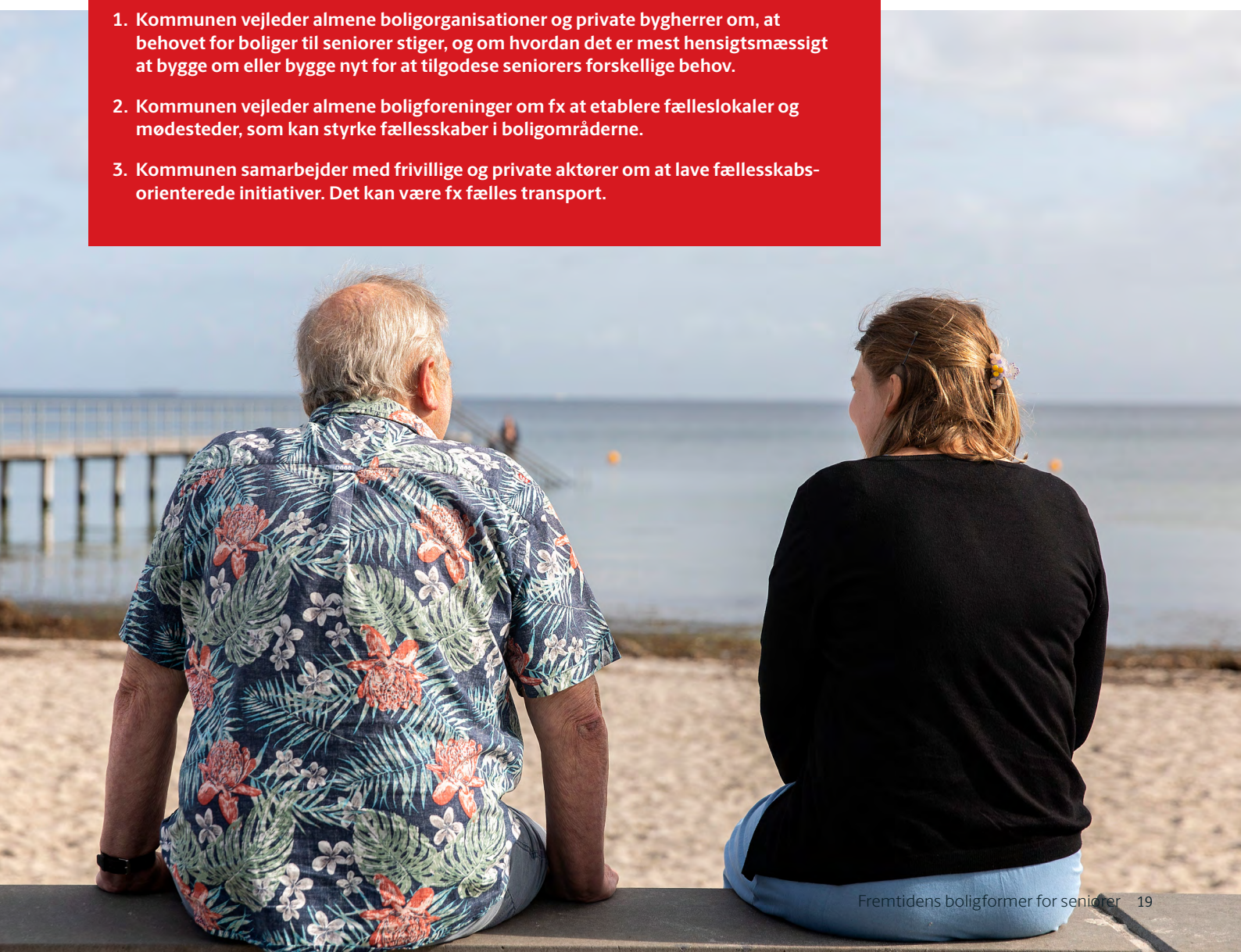
# Dialog med eksterne aktører

Kommunen kan understøtte, at andre aktører opfører boliger for seniorer i kommunen. Det kan kommunen fx gøre ved at gå i dialog med relevante interessenter som fx investorer, ejendomsudviklere og almene boligselskaber m.fl.

Derudover kan kommunen give økonomisk støtte til at etablere boliger for seniorer som almene boliger. Det gælder uanset, om boligerne etableres ved nybyggeri eller ved omdannelse af eksisterende byggeri. I almene boliger kan kommunen også lave aftaler med det almene boligselskab om særlige udlejningsregler, som fremmer, at seniorer flytter ind. Det kunne fx være at godkende alderskriterier for udlejning. Det kunne også være at godkende, at det er beboerne selv, der vælger nye beboere blandt kreds af ansøgere, som opfylder aftalte kriterier.

## Anbefalinger:

1. Kommunen vejleder almene boligorganisationer og private bygherrer om, at behovet for boliger til seniorer stiger, og om hvordan det er mest hensigtsmæssigt at bygge om eller bygge nyt for at tilgodese seniorers forskellige behov.
2. Kommunen vejleder almene boligforeninger om fx at etablere fælleslokaler og mødesteder, som kan styrke fællesskaber i boligområderne.
3. Kommunen samarbejder med frivillige og private aktører om at lave fællesskabsorienterede initiativer. Det kan være fx fælles transport.



# **Idékatalog**

# Idékatalog

Undervejs i processen er udvalget kommet med idéer, der kan hjælpe med at fremme fremtidens boligformer for seniorer – men som ikke alle kan implementeres umiddelbart, da ideerne skal undersøges nærmere.

## Ideerne er:

- Indgå aftale om projekt med Realdania om, hvordan man kan rådgive borgerne om bl.a. bofællesskab og andre boligformer for seniorer, matchning mellem interesserede borgere og investorer/bygherrer. Evt. i fællesskab med andre kommuner.
- Når kommunen stiller krav om almene boliger i ny- eller ombygget byggeri, skal almene seniorboliger prioriteres.
- Ved ny- eller ombygning skal kommunen stille krav til boligstørrelse, udformning af fællesarealer mv. således, at boligerne er velegnede for seniorer.
- Dispenser fra regel om, at lejligheder ikke må nedlægges, hvis formålet er at etablere seniorbofællesskab eller boligfællesskab.
- Giv mulighed for at omdanne tomme butikslokaler til foreningslokaler eller andre fællesskabsorienterede aktiviteter.
- Seniorboligansvarlig medarbejder i kommunen, der kan hjælpe på vej, og som har ansvar for at spotte muligheder for seniorvenlige bolig- eller bofællesskaber.
- Når der er udarbejdet en guide til borgerne, så overvej at sende et digitalt brev til alle over 55 år med link til hjemmesiden.
- Lav studietur for politikere og andre interesserede for muligheder for seniorvenlige boliger, fx elevatortårn og seniorbofællesskaber.

# Benspænd for nye boligformer for seniorer

I arbejdet med at undersøge, hvad der kan fremme seniorers muligheder for at etablere sig i de boligformer, de måtte ønske, har opgaveudvalget også været optaget af en række barrierer. Det er ting, som udvalget mener, spænder ben for forskellige boligformer, som passer til en målgruppe med stor diversitet.

## Benspænd:

- At der ikke findes et begreb i lovgivningen om 'seniorboliger', hvilket gør det umuligt at lave lokalplaner, der er øremærket til seniorboliger.
- Ønsket om ikke at nedlægge boliger, fx en lejlighed i et boligselskab, gør det vanskeligt at etablere et lokale fælles aktiviteter.
- Ønsket om at undgå fortætning i kommunen spænder ben for borgernes ønske om fx lille hus med lille have, to mindre boliger på samme grund eller nyetablering af boliger i uudnyttede tagetager.
- At borgerne oplever, at det er svært at få overblik over byggemuligheder i kommunen.
- Manglende kendskab til kommunens rolle. Det opleves som uklart, hvor interesserede skal henvende sig med hvad. Fx ejerforening, bank, ejendomsmægler, kreditforening, pensionselskab – eller kommune.



# ☘ **Anbefalinger til borgere**

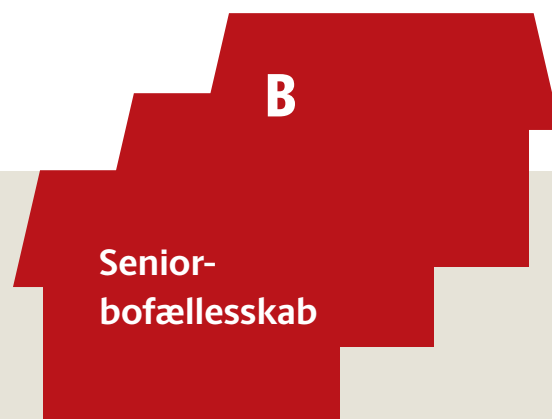
# Anbefalinger til borgere

– der vil flytte til noget mere passende



## Ny og seniorvenlig bolig

1. Opsøg mulighed for et 'friktionsfrit' hjem uden for meget praktisk arbejde, og undersøg muligheder for fx udlejerservices.
2. Vær opmærksom på omgivelserne og kontakt til fælles mødesteder, som fx bibliotek, kulturtilbud. Hav fokus på, hvad der foregår af aktiviteter i nærområdet.
3. Vær opsøgende i forhold til foreningsliv, klubber og aftenskolers tilbud.



## Seniorbofællesskab

1. Find i god tid sammen med andre, der også har en interesse for at etablere et seniorbofællesskab, afstem forventninger, besøg bofællesskaber, tal processen godt igennem, hvert flere interesse-rede, få vejledning og information af kommunen og find stærke partnere, fx investorer, som kan være pensionselskaber.
2. Overvej hvilke type fællesskab det skal være, fx funktionelt, mere forpligtende bofællesskab, kun for seniorer eller for flere generationer.
3. Sørg for tydelige rammer, værdier og vedtægter, hvis du vil etablere et seniorbofællesskab.

# Anbefalinger til borgere

## – der vil blive boende



### Nuværende bolig

1. Overvej i god tid om det er realistisk, at du kan og vil blive boende, og hvad der vil være behov for i din bolig, men også i dine sociale relationer.
2. Undersøg muligheder for, hvordan du kan klare dig længere i dit nuværende hjem, fx undersøg teknologiske løsninger, ombygning, tilpasning eller opdeling af bolig.
3. Gør dig klart, hvad dit behov er for nære fællesskaber og for at være dig selv.



### Interessefællesskaber

1. Undersøg muligheder for, hvordan du kan klare dig længere i dit nuværende hjem, fx ved at undersøge teknologiske løsninger, ombygning, tilpasning, opdeling af bolig.
2. Gør dig klart, hvad dit behov er for nære fællesskaber og for at være dig selv.
3. Sørg for et godt fungerende fællesskab med naboer. Et godt nabolag med gode relationer indvirker på mentalt helbred og giver stærke sociale relationer.
4. Undersøg tilgængelighed til steder, hvor du kan være fysisk aktiv mv.
5. Opsøg fællesskaber lokalt i foreninger, klubber eller andet.

✿ Skitse til  
**Guide til borgeren**



# Indhold i guiden

Opgaveudvalget foreslår, at kommunen udarbejder en guide til borgeren om, hvad man selv kan gøre, hvis man gerne vil undersøge forskellige boligformer til seniorer, og om hvad kommunen kan hjælpe med.

## En guide kan bestå af:

1. Vigtige overvejelser
2. Tips til at bo sammen med andre.

Guiden kan tilgås fra [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk), og skal bestå af opgaveudvalgets anbefalinger til borgerne suppleret med links til mere detaljeret information om fx indretning af bolig, økonomi, lovgivning, seniorbofællesskaber og foreninger i kommunen. Der kan laves annoncering/kommunikation om guiden på postkort, Facebook eller brev med digital post

## Del 1: Vigtige overvejelser – eksempler på indhold

### Hvis du overvejer at flytte:

- Start i god tid, ved fx at tænke 10-20 år frem.
- Læs forskelligt materiale med råd og eksempler ifm. flytning i den tredje alder.
- Besøg forskellige former for nye måder at bo på.
- Benyt digitale værktøjer, som kan hjælpe med at træffe beslutninger.

### Hvis du fortsat vil blive boende i din bolig:

- Planlæg også fremtiden, selvom du bliver boende.
- Lav seniorvenlige ændringer, når der alligevel skal vedligeholdes.
- Engager dig i nabofællesskaber eller aktiviteter i lokalområdet.
- Optag lån til evt. ombygning inden pensionsalderen.
- Søg inspiration til, hvordan du evt. kan tilpasse din bolig.
- Vil du dele dit hjem eller hus med nogen?

## Del 2: Tips til at bo sammen med andre – eksempler på indhold

### Seniorbofællesskab

- Start i god tid, find ligesindede og dan evt. en forening.
- Afstem forventninger og sørg for at hverve flere interesserede.
- Økonomi og finansiering: Eje, leje eller andel? Nyt eller eksisterende?
- Besøg andre seniorbofællesskaber.
- Kontakt kommunen.
- Find stærke partnere.

### Eksempler på nyttige links:

- Ældres boligsituation og fremtidige boligønsker – VIVE.
- Gode ældreliv med trivsel og sundhed (sst.dk).
- Hjem til din tredje alder | Vi hjælper dig med, hvor skal du bo, når du bliver gammel (bolius.dk).
- Seniorbofællesskaberne på fremmarch – Bofællesskab.dk (bofaellesskab.dk).
- Tænketankens anbefalinger (pfa.dk).
- Almenr – Bofællesskaber (almenr.dk).
- Rumsans – Inspiration og viden om universelt design (rumsans.dk).



## Kontakt

Gentofte Kommune

Gentofte Rådhus  
Bernstorffsvej 161  
2920 Charlottenlund

Email: [gentofte@gentofte.dk](mailto:gentofte@gentofte.dk)  
Telefon: 3998 0000

[gentofte.dk](http://gentofte.dk)

**Relateret document 2/4**

**Dokument Navn: Kommissorium - Fremtidens boligformer for seniorer.pdf**

**Dokument Titel: Kommissorium - Fremtidens boligformer for seniorer**

**Dokument ID: 4440607**



# KOMMISSORIUM FOR OPGAVEUDVALG

## Fremtidens boligformer for seniorer

### 1. BAGGRUND

De generelle samfundstendenser af økonomisk, demografisk og kulturel karakter samt den store opmærksomhed på bæredygtighed og klimaansvarlighed påvirker seniorers ønsker til fremtidens boligformer. Den stadig voksende økonomiske velstand har bl.a. betydning for boligpriser, bosætning og mobilitet, særligt i hovedstadsområdet. Andelen af ældre, som lever længere, bliver større. Frem mod 2030 vil hver 4. borger være over 65 år, og det betyder, at der vil være stor efterspørgsel på tidssvarende boligformer til den voksende andel af seniorer.

Mere end 100.000 ældre i Danmark er påvirket af ufrivillig ensomhed, og tallet vokser. Flere undersøgelser peger på, at fælles boformer kan være med til at modvirke ensomhed og fremme livskvalitet. Pensionselskaber, almene boligselskaber, entreprenører, fonde og foreninger har fået øje på målgruppen og indgår partnerskaber for at give deres bud på fremtidige boformer for seniorer. De arbejder bl.a. for at gøre det attraktivt og muligt for seniorer uanset økonomi ikke at vente til pensionsalderen med at skifte bolig. Det er en livsbeslutning at flytte, men ved at flytte på det rigtige tidspunkt, kan man nå at opbygge meningsfulde relationer og skabe flere gode leveår uden behov for hjælp og pleje. De fysiske omgivelser har en voksende betydning for blandt andet de daglige aktiviteter og muligheder for at leve et selvstændigt liv.

I følge VIVE's Ældredatabase er der en stigning blandt ældre, der ønsker at flytte inden for de næste fem år. Den hyppigste årsag er ønsket om en mere passende bolig end den nuværende. Flere kommuner arbejder målrettet med denne målgruppe og ser et mulighedsfelt for nye boligformer for seniorer, når fx børn flytter hjemmefra eller arbejdslivet ophører, men inden behovet for en reel ældrebolig eller eventuelt plejebolig opstår. En tidligere undersøgelse fra kommunen viser, at der blandt de nye generationer er en bevidsthed om at være generationer med 'forlænget levealder', hvor målet er at blive 'sund gammel', så der bliver flere gode leveår.

Flere undersøgelser viser, at der er stor variation i forventninger og ønsker til boligformer og boligbehov blandt seniorer, hvor særligt omgivelser og fællesskab har stor betydning, men også økonomi, nem vedligeholdelse, overskuelig boligstørrelse, tilgængelighed og adgang til indkøb og offentlig transport har betydning. Gentofte Kommune er en fuldt udbygget kommune, og kommuner må ikke i henhold til lovgivningen bygge boliger til seniorer, men kan indtage en understøttende rolle i forhold til at fremme mulighederne for, at der kan skabes nye boligformer (herunder i eksisterende byggeri); bl.a. ved dialog og inspiration samt skabe sammen på tværs af fx kommune, civilsamfund og private aktører.

Et særligt fokus på fællesskab er desuden i tråd med kommunens politik for bl.a. kultur, arkitektur, sundhed og i anbefalingerne fra bl.a. opgaveudvalgene *Bæredygtigt Gentofte*, *FN's verdensmål i Gentofte*, *Fremtidens transport*, *Gentofte fri for tyveri*, *Fremtidens ungdomsboliger* og *Vi skaber sammen*.

### 2. FORMÅL

Kommunalbestyrelsen ønsker med opgaveudvalget at få øget viden om seniorers ønsker og behov i forhold til fremtidige boligformer. Samtidig ønsker Kommunalbestyrelsen at få kendskab til, hvorledes kommunen evt. kan fremme, at der i Gentofte Kommune etableres boligformer, der modvirker ensomhed og styrker livskvaliteten, og hvor der nytænkes i spillet mellem den private bolig og fælles faciliteter. Opgaveudvalgets formål er at afdække kommunens handlemuligheder for at kunne understøtte etableringen af alternative boformer for seniorer, herunder



at beskrive seniorers ønsker og behov for boligformer samt afdække barrierer for etablering af disse boformer i kommunen.

### 3. UDVALGETS OPGAVER

Udvalget skal komme med anbefalinger til Kommunalbestyrelsen om, hvordan kommunen kan fremme seniorers mulighed for at etablere sig i de boligformer, de måtte ønske, som bl.a. kan vægte fællesskab, tryghed, livskvalitet og bæredygtige boliger og som samtidig fremmer trivsel og flere gode leveår. Det kan fx være i form af en guide med bl.a. retningslinjer og gode råd.

Opgaveudvalget skal med udgangspunkt i ovenstående have fokus på følgende fire områder:

- Ønsker til fremtidige boligformer: Beskrive nuværende og kommende seniorers ønsker til fremtidige boligformer i kommunen.
- Barrierer for andre boligformer: Afdække barrierer for etablering af alternative boformer for seniorer i kommunen.
- Forskellige boligformer: Afdække forskellige typer egnede boligformer for seniorer i kommunen. Det kunne fx være bofællesskaber, opgangsfællesskaber, generationsfællesskaber – herunder i ejer-, andels-, almene og private lejeboliger og eksempler på forskellige finansieringsmodeller.
- Bygnings- og planmæssige muligheder: Undersøge hvilke bygnings- og planmæssige muligheder kommunen har for at fremme boligformer for seniorer i såvel eksisterende byggeri som nye boliger.

Opgaveudvalget skal sikre sammenhæng med det igangværende arbejde i opgaveudvalget *Byens rum – rammer om fællesskaber*.

### 4. SAMMENSÆTNING AF UDVALGET

Opgaveudvalget nedsættes af kommunalbestyrelsen under Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Bygnings- og Arkitekturudvalget og Økonomiudvalget i henhold til § 17, stk. 4, i lov om kommunernes styrelse.

Opgaveudvalget består af følgende medlemmer:

5 medlemmer fra Kommunalbestyrelsen.

10 borgere fordelt således:

- 2 borgere på 50+ med overvejelser om at flytte i bofællesskab eller anden boform for seniorer
- 2 borgere med interesse for eller viden om seniorliv herunder fx foreningsaktiviteter, sundhed, tryghed, livskvalitet, tilgængelighed og inkluderende fællesskaber
- 1 borger med erfaring i at etablere eller bo i bofællesskab eller anden alternativ boform
- 2 borgere med interesse i eller erfaring med nabofællesskaber, styrkelse af social kapital, samskabelse eller bæredygtighed.
- 1 borger med erfaringer fra en afdelingsbestyrelse i en almen boligorganisation
- 2 borgere med erhvervsmæssig erfaring med finansiering, boligøkonomi, ejendomshandel eller udvikling af nye boformer og sociale fællesskaber, som kan fremme livskvalitet.

Kommunalbestyrelsen udpeger formand og næstformand for opgaveudvalget.

Sekretariatsbetjeningen koordineres af direktøren for Social & Sundhed.

### 5. UDVALGETS ARBEJDSFORM



Udvalget tilrettelægger selv sin arbejdsform inden for rammerne af styrelsesloven, Styrelsesvedtægten for Gentofte Kommune samt kommunalbestyrelsens beslutninger. Formandskabet sikrer den nødvendige sammenhæng til de øvrige opgaveudvalg og de stående udvalgs arbejder.

På udvalgets første møde fremlægges forslag til mødeplan.

Udvalget skal tage stilling til, hvordan de vil involvere borgere, videnspersoner mv. der ikke er medlemmer af udvalget i udvalgets opgave.

Opgaveudvalget skal komme med forslag til, hvordan borgerne i Gentofte Kommune aktivt kan bidrage til at realisere de tiltag, som opgaveudvalget foreslår.

Opgaveudvalget skal overveje, hvordan de teknologiske muligheder kan udnyttes i løsningen af udvalgets opgave, samt hvordan udvalget kan anlægge en innovativ tilgang til løsningen af opgaven.

## 6. TIDSPLAN

Opgaveudvalgets arbejde påbegyndes 2. kvartal 2021 og afsluttes i 1. kvartal 2022.

## 7. ØKONOMI

Udgifter i forbindelse med opgaveudvalgets arbejde afholdes indenfor eksisterende budget.

### **Relateret document 3/4**

**Dokument Navn:** Hørings svar fra  
Handicaprådet vedr.  
opgaveudvalget Fremtidens  
boligformer for seniorer.pdf

**Dokument Titel:** Hørings svar fra  
Handicaprådet vedr.  
opgaveudvalget Fremtidens  
boligformer for seniorer

**Dokument ID:** 4453784



**Fra:** Hans Rasmussen <[hra@ysras.dk](mailto:hra@ysras.dk)>

**Sendt:** 1. marts 2022 10:25

**Til:** Ida Juhler (iju) <[IJU@Gentofte.dk](mailto:IJU@Gentofte.dk)>

**Cc:** [formanden@dh-gentofte.dk](mailto:formanden@dh-gentofte.dk)

**Emne:** Høringssvar fra Handicaprådet

Høringssvar fra Gentofte Handicapråd til opgaveudvalget "Fremtidens boligformer for seniorer"

Jeg takker på rådets vegne for muligheden for at afgive høringssvar til opgaveudvalgets anbefalinger.

Handicaprådet kan generelt tilslutte sig udkastets betragtninger og de anbefalinger, det indeholder.

Her er tale om overvejelser, der er universelle for seniorer uanset handicap.

Borgerens funktionsnedsættelse vil ofte påvirke de handlemuligheder, man har, og dermed konkretisere overvejelserne, ligesom overvejelserne næsten altid også involverer den handicappede borgers nærmeste pårørende. Endelig gør de ofte begrænsede valg det dobbelt vigtigt at være opmærksom på mulighederne så tidligt som muligt.

Angående anbefalingerne til kommunen vil et øget fokus på vejledning og fleksibilitet inden for lovgivningens rammer kunne bidrage til et mere kvalificeret valg for borgere med handicap. Især vil et fokus på den enkeltes mulighed for optimering af indretningen af boligen måske kunne muliggøre forbliven i vante omgivelser, hvor anvendelse af særlig indretning af bolig og tilpassede hjælpemidler vil kunne øge trykningen og dermed trivslen hos borgeren. En konkret tilpasning af boligen relativt til borgerens handicap vil måske endda være den bedste og billigste løsning. I den forbindelse vil vi fremhæve et øget fokus på de pårørendes erfaringer og viden, da det normalt vil være de pårørende, der er den supplerende og trivselsskabende faktor, når det kommunale element har skabt rammerne for borgerens liv.

Anbefalingerne til borgeren gælder også borgere med handicap - de kunne naturligvis suppleres, men når den handicappede selv eller i samspil med pårørende skal overveje sin tilværelse som senior, så er det de generelle overvejelser, der kommer i fokus.

Angående guides:

Den guide, der anbefales, bygger i høj grad på, at borgeren mestrer sin egen situation, hvilket naturligvis også er tilfældet for en del borgere med handicap. Men vi vil anbefale, at forvaltningen overvejer muligheden for også at udarbejde en guide til det personale, der i det daglige servicerer borgere med handicap. Aldrig har ofte en ikke uvæsentlig indflydelse på borgerens funktionsnedsættelse og netop den hyppige kontakt, som kommunens servicepersonale kan have med borgeren, kan være nøglen til at handle adækvat i tide på baggrund af personalets observationer, ligesom sådanne observationer kan være et vigtigt supplement til forståelsen af de pårørendes ønsker og løsningsforslag.

Endelig er rådet begejstret for den vægt, der er lagt på anbefalinger af at skele til universelt design ved fremtidige løsninger.

På Handicaprådets vegne

Hans Rasmussen  
Formand

**Relateret document 4/4**

**Dokument Navn:** Uddrag af referat af møde i  
Seniorrådet d. 9. februar  
2022.pdf

**Dokument Titel:** Uddrag af referat af møde i  
Seniorrådet d. 9. februar  
2022

**Dokument ID:** 4471116

Seniorrådet i Gentofte Kommune

## Uddrag af referat fra Seniorrådets møde den 9. februar 2022

**Til stede:** Susanne Borch, Alf Wennevold, Else Ørsted, Mona Gøthler, Gitte Anni Mikkelsen, Preben Bildtoft, Susi Alsfelt Riise-Knudsen, Mogens Nielsen og Steen Borup-Nielsen.

**Fra Kommunalbestyrelsen:** Katja S. Johansen (deltog pkt. 5-8), Jesper Marcus (deltog pkt. 5-8) og Anne Hjorth.

**Fra Social & Sundhed:** Helene B. Rasmussen, Sophie Harms og Helle Frederiksen (referent). Afbud fra Tina Roikjer Kötter.

### 5. Anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens boligformer for seniorer v/Ida Juhler

Ida Juhler præsenterede udkast til anbefalinger fra opgaveudvalget, som var til høring i Seniorrådet. Udvalget afleverer anbefalingerne til kommunalbestyrelsen ultimo marts 2022.

Hun forklarede, at det rette tidspunkt for at overveje, om man som senior skal blive boende eller flytte, er individuelt for den enkelte borger, men at det er vigtigt at nå at etablere sig et nyt sted i god tid.

Alf Wennevold foreslog en kommunal ankerperson, som borgeren kan henvende sig til for at få råd og vejledning om muligheder for boligformer som senior. Ida Juhler svarede, at dette er indskrevet som idé. Susanne Borch supplerede, at rollefordelingen er vigtig, så den ældre borger tydeligt forstår sin egen opgave og andel i forløbet. Kommunen har ikke mulighed for at bygge boliger til seniorer.

Gitte Anni Mikkelsen foreslog, at kommunen kunne medfinansiere installation af elevatorer, så ældre borgere har mulighed for at blive længere tid i eget hjem og nærmiljø.

Else Ørsted spurgte, hvorfor der bygges boliger til unge og ældre men ikke til seniorer. Ida Juhler svarede, at begrebet 'seniorboliger' ikke optræder i den nuværende lovgivning. Det gør det vanskeligt for kommunen at målrette byggeri til denne gruppe, f.eks. i lokalplaner.

Mona Gøthler spurgte, om socialrådgivere kan klædes på, så de gør den ældre borger opmærksom på overvejelser om bolig i tide. Helene B. Rasmussen svarede, at kommunen har fokus på bredere orientering f.eks. informationsmøde samt guide på hjemmesiden.

Steen Borup-Nielsen spurgte, om kommunen har arealer til ny bebyggelse. Katja S. Johansen svarede, at alt nybyggeri de facto bygges seniorvenligt, men at kommissoriet for opgaveudvalget omhandler eksisterende boligmasse.

Herefter takkede Susanne Borch for det spændende indlæg, og rådet bakkede op om anbefalingerne med de kommentarer, som kom frem.

