



Fremtidens boliger for ældre borgere

strategi



maj 2016
Version 9/ 15/5/16



Forord

Denne strategi er resultatet af en proces, som Seniorudvalget igangsatte i slutningen af 2014 om, hvordan fremtidens boliger for ældre kan udvikle sig i Hillerød Kommune. Strategien rummer essensen af alle de drømme, gode ideer og fælles værdier, som er af-dækket på et temamøde i Seniorudvalget i februar 2015 og i *Tænketank for fremtidens boliger for ældre*, februar 2016.

Seniorudvalget arbejder med et politisk pejlemærke om, at flere ældre borgere er glade og tilfredse med den boform, de lever i. Vi ser denne strategi som et skridt på vejen i dette arbejde.

Strategien skal ses i sammenhæng med visionen Læring og Livskraft, Planstrategi 2015, fællespolitik for beskæftigelse, social-og sundhedsområderne 'En del af fællesskabet' og er et supplement til 'Hillerød Kommunes tilflytningsstrategi og boligpolitik'.

Vi ønsker med denne strategi, at vi også i fremtiden kan tilbyde de bedste boligforhold for vores plejkrævende borgere og at vi har attraktive boliger til vores friske ældre borgere.

God læselyst!

Bente Claudi, Formand for Seniorudvalget





Målgruppen og dens behov

Strategiens målgruppe er friske ældre borgere og plejkrævende ældre borgere. Formålet med denne strategi er at fokusere på nytænkning af boliger til denne målgruppe.

Fremtidens ældre forventes på mange måder at adskille sig fra nutidens ældre. Strategien skal derfor rumme det, at flere borgere forventes at forblive friske længere, blandt andet fordi de har haft mindre fysisk belastende arbejde, og at der generelt i samfundet er mere fokus på sundhed og teknologi. Samtidig forventes en markant stigning af borgere med demens.

Vi bliver flere i Hillerød Kommune. Den seneste befolkningsprognose fra 2016 viser, at kommunens befolkning vil stige med 8.732 personer, fra 49.673 i 2016 til 58.405 i 2026, hvilket svarer til en stigning på 18 %.

Antallet af borgere i målgruppen 80+ forventes i samme periode at stige med 864 personer, fra 1.743 i 2016 til 2.607 i 2026, hvilket svarer til en stigning på 50 %.

Udviklingen i kommunens befolkning betyder, at vi vil få brug for flere boliger, både til de friske ældre og til de plejkrævende ældre borgere. Ifølge en prognose over behov for plejeboliger vil der være brug for ca. 200 plejeboliger mere i 2026, og der vil være øget behov for demensegnede plejeboliger.

Disse behov og forventninger stiller krav til, at fremtidens bolig:

- enten er indrettet som plejebolig eller er forberedt til det, så beboere har mulighed for at blive længst muligt i egnet bolig og ikke nødvendigvis skal flytte, når behovet for pleje ændrer sig
- er tilpasset de behov, som den stigende gruppe af friske ældre har
- er indrettet som et demensvenligt miljø, der i sin fysiske struktur m.m. er egnet for mennesker med demenssygdomme
- at der er tilgængelighed til indkøbsmuligheder og aktiviteter – jo kortere afstande, jo mere motivation til bevægelse og jo mere selvhjulpne er beboerne
- er tilknyttet synlige og indbydende (fælles) inde og ude arealer. Når fællesarealerne er synlige fra den enkelte lejlighed, øges brugen af dem
- giver mulighed for at følge med i og se på noget "almindeligt" liv, hvilket er vigtigt på trods af den fysiske afskæring fra at deltage i fællesskabet.



Det særlige ved Hillerød Kommune

Hillerød Kommunes formål med denne strategi er at fokusere på nytænkning af boliger for ældre borgere. Netop nu har vi gode muligheder for at handle på de ældres behov og ønsker, og medtage dem i planlægning og udvikling af fremtidens boliger fordi:

- Hillerød Kommune har en tilflytningsstrategi og en boligpolitik, hvoraf det fremgår, at kommunen skal have en alsidig og attraktiv boligprofil og skal fokusere på at udvikle nye spændende boligformer. Der skal være plads til alle og alle familietyper, i alle dele af livet
- Hillerød er en kommune i rivende udvikling, der forventes at tiltrække 8.732 nye Hillerød-borgere over de næste 10 år
- Hillerød Kommune får brug for ca. 200 plejeboliger over de næste 10 år og vil gerne udforske alternativer til plejecentre som vi kender dem i dag
- Hillerød Kommune har 'barmarks'-områder, der skal bebygges, og dermed er der mulighed for at præge boligmassen i Frederiksbro og Ullerød Nord og Favrholt, som udgør området omkring det nye Nordsjællands Hospital
- Hillerød er en af seks demensvenlige kommuner, og der er ønsker om at tænke demensvenlighed ind i planlægning af nye boliger og bydele.

Hvad vil vi med strategien?

1. Vi vil analysere den eksisterende boligmasse for at undersøge, hvor der er egnede boliger til ældre borgere
2. Vi vil lave prognoser og brugerundersøgelser og indarbejde det i kommuneplan og boligprognoser
3. Vi vil, hvor det er muligt, udbyde kommunale arealer målrettet behovet
4. Vi vil undersøge mulighederne for at etablere boliger til plejkrævende ældre borgere, som alternativ til nutidens plejecentre
5. Vi vil have attraktive boliger for borgere 60+, som endnu ikke er plejkrævende
6. Vi vil arbejde på, at fællesskaber omkring et byggeri eller et boligområde formes før og under byggeprocessen
7. Vi vil arbejde med erfaringer fra Demensrummet om boliger, der understøtter et godt liv med demens for de ramte og deres pårørende
8. Vi vil undersøge behovet for at kunne anvende andre finansieringsmodeller end i dag



Længst muligt i egnet bolig

Hvorfor er det vigtigt?

Vi har en antagelse om, at fremtidens ældre ønsker at blive boende længst muligt i eget hjem. Mange boliger er allerede i dag indrettet, så de tilgodeser ældre, handicappede og plejekrævende beboeres behov for mobilitet i boligen og tilgængelighed til og fra boligen.

Den moderne fleksible bolig for ældre skal give plads til ro og tryghed, og have plads til at mødes med familie og venner i boligen.

Mange skifter nu boform, når der ikke længere er brug for eller kræfter til at bo i en større bolig. Det er vigtigt at flytning til egnet bolig overvejes i god tid, så man kan nå at tage ejerskab til den bolig og det miljø, man flytter ind i, mens man stadig har ressourcer til det. På den måde vil boligen opleves som et tilvalg og ikke et fravalg.

En del af at kunne være længst muligt i egen/egnet bolig handler om, at omgivelserne inviterer til at vedligeholde sin fysiske form.

Hvad vil vi?

Vi vil arbejde på, at der i Hillerød Kommune er boliger med rette indretning og udearealer, der understøtter, at man kan blive længst muligt i egnet bolig.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil, sammen med relevante parter, tage initiativ til at undersøge, hvordan vi bedst muligt understøtter, at de borger, der ønsker det, kan blive længst muligt i egen/egnet bolig.





Fællesskab

Hvorfor er det vigtigt?

Fremtidens boliger for ældre kan være boliger, der kan etableres i mindre enheder end vi kender fra plejecentrene i dag – og etableres forskellige steder i kommunen.

Det er vigtigt, at fremtidens boliger til ældre understøtter fællesskaber beboerne i mellem og med det omgivende nærmiljø, og dermed understøtter boligen som en del af et større fællesskab.

En form for fællesskab, der allerede kendes i dag, er blandede bofællesskaber på tværs af alder.

Hvor det er muligt, ved renovering eller nybygning, skal udvikling af fællesskaber for borgere, virksomheder og institutioner understøttes allerede i planlægningsfasen. Er der tale om byggeprojekter, der tager udgangspunkt i et større ubebygget område viser erfaringer, at dannelse af fællesskaber for et byggeri eller et område med fordel kan starte samtidig med planlægningen af byggeriet. På den måde vil dem, der skal tage området i brug gradvist lære hinanden at kende og opbygge fællesskab. Det kunne ske ved at etablere interessegrupper, der arbejder sammen med bygherre om fx at designe udearealer. Tanken er, at livet i området begynder før eller under byggeriet og ikke først når byggeriet er klar til indflytning. Som en del af Hillerød Kommunes deltagelse i Demensrummet er der blevet arbejdet målrettet med at kvalificere input til en sådan proces.

Hvad vil vi?

Vi vil understøtte, at fællesskaber bliver en naturlig del af planlægningen af renoveringer og nybyggerier, herunder inddrage erfaringer fra arbejdet med Demensrummet, hvor ideer om boformer og byplanlægning, der understøtter såvel borgere ramt af demens som deres pårørende har været i fokus.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil, sammen med relevante parter, undersøge, hvordan etablering af tidlige fællesskaber gennemføres ved byggerier andre steder.

Vi vil arbejde på, at fællesskaber, hvor det er muligt, etableres før eller samtidig med byggeriet.



Fleksibilitet

Hvorfor er det vigtigt?

Tanken om fleksibilitet i fremtidens boliger handler om, at boligen skal kunne anvendes til forskellige formål, i forskellige livsfaser og at den skal kunne håndtere ændring i helbred/behov hos beboeren.

Fleksible boliger kan etableres i forbindelse med renovering eller ved nybygning.

Fleksible boliger skal sikre, at Hillerød Kommune har tilstrækkelig og tidsvarende boliger til ældre borgere.

Fleksible boliger er fremtidssikrede og moderne boliger, der kan bebos af unge, gamle, friske og borgere med fysiske/psykiske udfordringer.

Fleksible boliger understøtter fællesskaber og gode overgange fra en stor bolig til en mindre, fx fra hus til plejebolig. Der skal være plads til livligt besøg udefra, men samtidig også plads til ro. Flexible boliger indgår i et samspil med de lokale omgivelser.

Hvad vil vi?

Vi vil samarbejde med relevante interessenter om at udvikle og sikre mangfoldighed og fleksibilitet i boformer til ældre.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil indgå i dialog med planlæggere og bygherrer med fokus på at udvikle moderne og fleksible boliger til ældre.





Blandet boligmasse og plads til forskellighed

Hvorfor er det vigtigt?

Fremtidens boliger for ældre har brug for at være placeret i et bæredygtigt nærmiljø. Det betyder, at det er bynært med blandede byggerier og aldersgrupper, og hvor der er netværk og et lokalt engagement i hinanden over generationer. Der skal være kort til offentlig transport, dagligvarebutik, bymiljø og til at sidde på en bænk og iagttage livet.

Det er vigtigt, at man som beboer i fremtidens boliger for ældre bevarer tilknytningen til det liv, man kender, og at man forbliver en del af det. Det er vigtigt, at man kan bevare og dyrke sine (fritids)interesser.

Fremtidens byggeri skal også kunne rumme plads til forskelligheder. I fremtiden vil flere blive ramt af demens. Demens udvikler sig forskelligt og i forskellige tempi. Det er derfor vigtigt, at udearealer bedst muligt understøtter demens-ramtes behov, og at områdets beboere, virksomheder og institutioner er klædt på til at hjælpe ældre med demens, når der er behov for det.

Hvad vil vi?

Vi vil understøtte, at fremtidens boliger for ældre placeres i en blandet boligmasse og understøtte, at områder/udearealer bedst muligt giver plads til forskelligheder.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil søge dialog med relevante parter, såvel professionelle som i det civile samfund.





Samskabelse

Hvorfor er det vigtigt?

Fremtidens boliger for ældre skal skabes i et samspil mellem relevante parter som f.eks. borgere, kommune, finansieringsinstitutter og bygherrer.

Fremtidens ældre har andre boligbehov end nutidens ældre, og derfor vil der også være behov for andre boligformer end tidligere. Det kunne være i forhold til boligstørrelse, placering og indretning.

Etablering af andre boligformer vil kræve andre typer af samarbejder og finansieringsmuligheder end vi kender i dag. Det kunne være nye typer af offentligt-privat samarbejde, nye placeringer af boligen, fx med en butik i stueetagen, kulturtilbud i midten og boliger øverst. Det kunne være kommunens rolle at identificere behov for nye boliger og at skabe energi omkring udviklingsprojekter, for at gøre både investorer og borgere interesserede.

Hvad vil vi?

Vi vil skabe interesse og rammer for at samskabe om fremtidens boliger for ældre.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil søge dialog med relevante parter om samskabelse af fremtidens boliger for ældre, og det kunne eksempelvis være med fonde, arkitekter, entreprenører og interesseorganisationer.





Teknologi

Hvorfor er det vigtigt?

Teknologien kan understøtte muligheden for selvstændighed og selvbestemmelse. Fremtidens ældre vil være fortrolige med teknologi. Det er derfor vigtigt, at fremtidens boliger indeholder teknologi og hjælpemidler, der understøtter mulighed for at klare sig selv.

Når teknologien anvendes, skal den tilpasses den enkeltes behov og skabe tid og mulighed til omsorg samtidig med, at den aflaster personalet uden at erstatte den menneskelige kontakt.

Hvad vil vi?

Vi vil arbejde på, at teknologi og hjælpemidler medtages i den tidlige planlægning af fremtidens boliger for ældre.

Hvordan vil vi gøre det?

Vi vil fokusere på, at moderne teknologi bliver en naturlig del af ældreboligplanlægningen i Hillerød Kommune, og vi vil indgå i dialog med bygherrer om etablering af relevant moderne teknologi.





De næste skridt...

Med baggrund i strategiens konkrete tiltag vil vi tage initiativ til, at:

1. Indlede dialog med relevante parter om at foretage analyse af den eksisterende boligmasse for at undersøge, hvor der er egnede boliger til ældre borgere
2. Undersøge eksisterende, etablerede boliger i andre kommuner, der er bygget som alternativ til nutidens plejecentre
3. Gå i dialog med relevante bygherrer for at se på, hvordan Hillerød Kommune kan få attraktive boliger for 60+-årige (som alternativ til deres nuværende bolig) som endnu ikke er plejkrævende
4. Gå i dialog med Danmarks Teknologiske Institut omkring mulighederne for at forme fællesskaber før og under byggeprocessen
5. Undersøge behovet for at kunne anvende andre finansieringsmodeller end i dag

