

# DE ÆLDRES BOFORHOLD I FREMTIDEN

Foredrag for Plejehjemskomiteen af 1965 på Plejecentret Hørgården i København d. 1.11.2006

Hans Kristensen  
Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning

## Hvilke forhold har betydning for vores boligvalg?

- Opvækstvilkår, erfaringer og værdier, tidsånd og kollektive erfaringer. Peter G.s pointe med, at vores værdierne bliver låst som 25 årige, og TKÆs med at vi tenderer til at søge ”tilbage” til boligformer, som vi har kendt fra vores barn- og ungdom.
- Eksempel: Hvad betyder dette for de fire kohorter i FSE-ansøgningen: fødte i 1920erne: krise- og krigsgenerationen, som er beskedne og forsigtige, og som ikke stiller store krav. Fødte i 1940erne: store årgange med modgang som børn og helt unge, der siden blev til medgang, muligheder, huse og pensioner, og vante til at få ønsker opfyldt ”trods alle odds”. Fødte i 1960erne: velfærdsstatens ”forkælede” børn, med masser af muligheder, men turbulente etableringsår i slutningen af 1980erne, hvor boligmarkedet gav efter (for kartoffelkuren), selvoptagne og krævende. Fødte i 1980erne: små årgange, vokset op i parcelhuse, masser af muligheder, rigere samfund – kollektivt og socialt for børn, men individualistisk og konkurrencepræget for voksne, og voldsomme prisstigninger på boliger nu hvor de skal etablere sig, må opleve samfundet som hårdt og konkurrencepræget.
- Betydning af kohortesynsvinkel snarere end tværsnit til forståelse af hvad der vil ske i fremtiden – man kan ikke forudsige fremtidens 80åriges adfærd ved at se på de nuværende 80årige, der vil blive store forandringer i de kommende 20-30 år når de ”krævende” og økonomisk velsituerede ældre fra de store årgange bliver 80 og plejekrævende. Ex. hvad vil jeg gøre som 80 årig om små tyve år, som nutidens 80 årige ikke gør? Næsten sikkert: kræve/ønske mere plads, bl.a. et værksted og en PC arbejdsplads, og formentlig tilkøbe mig serviceydelser ud over hvad jeg kan visiteres til.
- Boligens stigende betydning i hele perioden efter krigen, boligen som markør af vores succes, vort familielivs succes, boligen var et sted hvor man rekreerede sig til at klare morgendagens arbejde, er nu i højere grad blevet en forbrugsarena – der hvor vi realiserer, bruger og viser vort (luksus)forbrug/gode smag. Boligen som ”præsenterbakke” i endnu højere grad i fremtiden.
- Plads i privatøkonomien: boligen fra at udgøre 6% af realindkomsten i 1945, til næsten at være på 25% af realindkomsten 60 år senere, tidligere gjaldt det for mange om at være gældfri, når man gik på pension (og at forblive det til man dør). Nu er der stærke

kreditforenings- og bankkræfter, som forklarer, at boligopsparingen er en del af pensionsopsparingen, af ens økonomiske livsprojekt, og at man kan nedspare i alderdommen, eller tage tillægslån til særlige projekter

### **Tidsåndens betydning for vores boligvalg – aktuelle tendenser**

- Individualisering: vi vil selv løse vort boligproblem på helt egen måde, og vi vil indrette boligen efter vort eget hoved. Mark V.s observationer fra Sest: Køkken-alrummets stigende betydning, badets stigende betydning. Men variationen i forhold til Lind og Risørs standard udbud dog reduceret til forskellige fliser i badet og forskellige bordplader i køkkenet. NCC (eller Skanska)'s tilsvarende erfaringer med helt frie valg af køkkener og bad og gulve mv. i nybyggeri, faktisk valg af tre-fire typer. Dem markedsfører man så i dag.
- De kollektive løsningers tilbagetog: boligpolitikens solidaritet svækkes, fravalget af almene boliger, ejerboligens sejrsgang. Og en generel tendens til, at vi mere og mere bliver os selv og vore nærmeste nok
- Markedstænkningen og markedsgørelsen: flere og flere tænker i salgsværdi, friværdi, boligkarriere osv. i forbindelse med deres bolig. Måske mindre ved førstegangskøb, hvor det primært gælder om overhovedet at have råd, men så kommer det i løbet af nogen år med prisstigninger (eller: prisfald, som bestemt også vil få folk til at tænke i "boligmarkedet")
- Afvigelser: indvandrerne har en helt anden adfærd, som jeg ved for lidt om. Væsentligt at de hovedsageligt bor i almene lejeboliger, hvor de i hvert fald ikke "sparer penge op" i boligen. Men de bliver jo ældre, lige som os andre, og vil på et tidspunkt også få brug for "ældreregnede boliger". Om det indebærer andre boligtyper end dem der er ældreregnede for danskere, det ved jeg ikke.

### **Hvordan bor de ældre i dag?**

- Almindelig bolig/ældrebolig/plejehjem? I 2006 var fordelingen af de 823.000 65+ årige: 92% i almindelig bolig, 5% på plejehjem eller i plejebolig og 3% i almen ældrebolig uden service tilknyttet. Mao. næsten alle bor til deres død i en almindelig bolig – ikke i en ældrebolig og slet ikke i en plejebolig!
- I 1981 og i 1998 var fordelingen af de 65+ som boede i almindelige boliger:

• Ejerlejlighed	0,8	2,2
• Enfamiliehus	56,3	65,4
• Andelsbolig	0,8	4,5
• Almen bolig	13,1	14,8
• Privat udlejn. mv.	23,6	10,2
- Mao. man bliver i sin almindelige bolig, skifter måske til en anden almindelig bolig hvis økonomi eller førlighed kræver det. Men flere

og flere af de ældre bor i ejerbolig, især i enfamiliehus, som ikke altid er den ideelle bolig p.gr.a. pasnings- og vedligeholdelsesarbejdets omfang og organisering (gør det selv) når man bliver gammel. Lejeboligen har her klare fordele, andre ordner boligen og friarealerne, men trods dette har den (taget under et) tabt terræn over de seneste 20-25 år.

### **Hvornår forlader man sin egen bolig?**

- Nogle flytter og tilpasser den almindelige bolig til økonomi og behov – dog flyttefrekvenserne er i blandt de 65+ årige kun på ca. 3% om året
- Flytning til plejehjem er en sjældenhed:
- (1982) – op til 80 år: under 5%
- Op til 90 år: under 30%
- Først mellem 95 og 100: over 50%
- GG og Eigil Bolls flytteundersøgelser viser, at man flytter når man bliver nødt til det! Dvs. når ægtefællen dør, eller når førligheden svigter (evt. blot hos den ene i et par).
- Undersøgelsen viser også, at over en femårig periode (1997-2002) flyttede ca. 20% af en gruppe der i 1997 var 52-77 år gamle. Det svare helt til hvor mange der havde flytteovervejelser i 1997. Men kun ½ delen af dem der havde overvejelser flyttede rent faktisk, den anden halvdel af de 20% var nogen, som ”blev tvunget” til at flytte.
- Kombinationen af dette viser, at flytningerne (på grund af død, førlighed mv.) først for alvor slår igennem når man er over 80 år gammel.

### **Hvad flytter man til?**

- GG's og E. Boll's undersøgelse viste også:
- Fra ejerbolig primært til ny ejerbolig 65% af flyttede (1997-2002)
- Fra ejerbolig til andel 11%
- Fra ejer til leje ca. 20%
- Fra større til (lidt) mindre boliger, hovedparten, men dem der bor i store boliger som f.eks. 150 m<sup>2</sup> parcelhuse, de flytter lidt sjældnere end andre
- Til ældre- eller plejebolig: ved eget førlighedssvigt, ved ægtefælles førlighedssvigt eller ved ægtefælles død – en meget lille andel
- Man skal her huske på, at det ”gennemsnitlige” danske par (uanset alder) bor på ca. 108 m<sup>2</sup> og enlige i gennemsnit på 80 m<sup>2</sup>– og få ønsker en stærk reduktion i sine boligkvadratmeter

### **Hvorfor flytter man?**

- Økonomi: billigere bolig, evt. realisering af kapitalgevinst
- Nemmere bolig: færre kræfter, mindre vedligeholdelse – gælder især flytninger fra ejer- til lejebolig

### **Hvilke særligt ældreregnede boligformer findes?**

- Huske at over 90% aldrig kommer i berøring med ”særligt ældreregnede boligformer”
- Det gode ved dette er, at den danske ældrepolitik på boligområdet siden 1980'erne har haft som sin målsætning: længst muligt i eget hjem, en politik som der har været stærk politisk opbakning om, og som altså i udpræget grad er lykkedes.
- Det dårlige er, at mange bliver ”tvunget” til at blive, ikke blot længst muligt i eget hjem, men langt længere end de ønsker
- Og det dårlige er også, at der ikke udvikles nye, fristende boligtilbud til ældre, som ikke kræver visitation, og som er så attraktive, at de ældre frivilligt vælger at flytte ud af boliger, som ikke længere er optimale
- Men nogen flytter dog i ældreregnede boliger:
- Plejehjem, beskyttede boliger og plejeboliger 5%, almene ældreboliger 3% af de 65+ årige i 2006
- Andre former:
- Seniorbofællesskaber o.lign. ca. 5.500 beboere = 0,5%, dem hører vi meget om, Ældresagen markedsfører denne boligform (intetst), efterundersøgelse viste, at kun ca. halvdelen valgte bofællesskabet for det ”fællesskabs” skyld, de valgte boligen og ikke fællesskabet
- Sommerhuse 13.000 = 1,2%, (det officielle antal, som opfylder 7/8 års reglen og det reelle antal er nok væsentligt større) dem høre vi mindre om – men her er en tikkende bombe under en del sommerhuskommuner, som med tiden risikerer at få massivt pres på plejeboligerne
- Udlandet: ca. 30.000 = 2,7% over 65 bor i udlandet – bliver de der?
- BoPLUS – vender tilbage hertil i efterfølgende diskussion

### **Diskussion af de særligt ældreregnede boligformer i forhold til fremtidens ældre**

#### **Generelt**

- Igen huske, at langt de fleste bliver – og vil blive – i deres ganske almindelige, hidtidige bolig – evt. med teknisk og menneskelig hjælp – og at det er dette boligpolitikken i enighed har sigtet mod i de seneste 25 år. Så som GG siger: fremtidens ældreregnede bolig er en ganske almindelig bolig
- I denne sammenhæng var det skandaløst, at man ikke – i forbindelse med byfornyelsen fra 1980 til 2000 – satsede langt mere på at få elevatorer ind i de byfornyeede etageejendomme (som svenskerne gjorde med deres Hissprogram). De mange moderniserede bylejligheder kunne være blevet en ressource som ældreregnede boliger, som måske oven i købet kunne have lokket nogle ud af forstædernes parcelhuse (hvor der i dag bor mange ældre par, mens unge børnefamilier bliver hængende på 4. sal på Frederiksberg).

- Og det er – omvendt – godt, at man i dag satser så relativt meget på at sikre tilgængelighed til nybyggede (etage)boliger. Det kan på sigt spare det offentlige for mange penge og fremtidens ældre for uønskede flytninger
- At forblive i egen bolig kræver ofte hjælp. To former findes: den hjælp du visiteres til, og som derfor er gratis. Den er der naturligvis rift om, og kommunerne må være omhyggelige med deres visitation, da denne kommunale ældreservice koster. Og så er der den service du køber. En ganske stor del af den er ”sort”. Det kan fungere godt, men dybest set gør den både kunden (her den ældre), og den der yder servicen, retsløse. I denne sammenhæng var hjemmeserviceordningen genial. Den løftede den private, og som regel ”sorte”, hjemmehjælp frem i lyset og sikrede, gennem et offentligt tilskud, at den nu ”hvide” hjemmehjælp økonomisk stort set blev lige så tilgængelig for kunderne, som den ”sorte”. Det var både til fordel for brugerne, som fik servicen fra et rigtigt firma, og for dem der udførte hjemmehjælpen, de havde et rigtigt job – og også for statskassen, som godt nok skulle betale halvdelen af timesatsen i tilskud, men som til gengæld hentede skat hjem på indtjeningen (så ordningen stort set var udgiftsneutral for staten). Ordningen faldt i 2001 af ideologiske grunde, fordi den uheldigvis var ”opfundet” mens vi havde socialdemokratisk regering!

### **Boligformerne**

- **Plejehjem og plejeboliger:** moderniseringen i de senere år har været et stort skridt frem. Mange af plejeboligerne er blevet tidssvarende/bedre med eget toilet og bad, og med eget køkken. Men forestillingen om, at plejeboligen skal være en selvstændig lejebolig, med eget køkken og egen lejekontrakt, er i ganske mange tilfælde illusorisk. Plejehjemspatienter er i dag så fysisk og ofte også åndeligt svækkede, at de ikke længere kan tage vare på lejekontrakten selv, ikke kan bruge køkkenet. Det går så videre til børnene – eller også må personalet ordne det. Case: Henning og Lisbeth
- **Almene ældreboliger:** God ide, men de nuværende med max. 85 m<sup>2</sup> er for små – især til fremtidens ældre, og da især til par, som kommer fra boliger på 150-200 m<sup>2</sup>. Fremtidssikringen kunne være større boliger, eller fleksibilitet, så tre boliger (à 85 m<sup>2</sup>) om 15-20 år kan ombygges til to ældreboliger på 125 m<sup>2</sup> hver
- **Sommerhuse:** Der er mange, der fungerer som ”ældreboliger”. De fungerer til stor tilfredshed – men hvad med hjemmesygepleje, hjemmehjælp og siden plejehjem? Og har folk mon selv tænkt over, hvordan indkøb o.lign. skal klares, når alderdomsskrøbelighederne melder sig? Har sommerhuskommunerne kapacitet til at løse disse opgaver?
- **Seniorbofællesskaber:** Dem er der ganske få af (knap 3000 bor i seniorbofællesskab) – men der tales meget om dem. I en SBI efterundersøgelse viste det sig, at der var tilfredshed med boligerne,

men kun hos under halvdelen ønsker om socialt fællesskab. Velmenende ”arkitekt-ideologi” om fællesskab, som alle ældre ikke deler. Fællesskaber fungerer bedre i aldersintegrerede bofællesskaber.

- **Kollektivhuse** (Høje Søborg): Bygget som alment byggeri i 1951, 137 lejligheder på fra 1 til 6 rum. Egentlig en fantastisk opfindelse, som sikrer kollektivitet og fællesskab omkring en række praktiske gøremål i og i forbindelse med boligen og det at bo, men som samtidigt giver beboerne mulighed for at leve helt individuelle liv – uden noget pres mod et øget socialt fællesskab (hvis man ikke vil det). Bebyggelsen har en fælles reception, som kan klare mange småting for beboerne (se efter lejligheden ved fravær, vande blomster, tage imod pakker, hjælpe med at bestille service/hjælp til boligen) og der er en fælles restaurant, hvor man skal spise et vist antal gange om måneden (evt. med gæster). I tagetagen er der gæsteværelser, selskabslokaler og mødelokaler, samt en fælles tagterrasse. I kælderen motionslokale, fællesvakeri og værksteder. Men huset bærer præg af, at være bygget i 1950erne, med for (mange) små lejligheder og beliggenhed i en relativt lav-prestige bydel. I dag fungerer det med en neddrolet fællesskabsform. Dog stadig reception og pligt til at betale for et vist antal måltider om måneden i restauranten.

#### ***Center for Bolig og Velfærd og BoPlus projektet***

- Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning 2005-2010
- Ekstra centerprojekt i 2005-06: Fokus på de meget ældre 75+.
- To arkitekter: Aase Eriksen og Karin Skousbøll, indsamlede gode eksempler fra USA og Europa, på boligformer, som opfylder behov hos gruppen, som er blevet så gammel, at det helt individuelle hus (og måske også lejligheden) er blevet for uoverkommelig, men som endnu ikke kan visiteres til ældre- endsige plejebolig. Og som måske heller ikke vil ind i disse boligformer, sådan som de er i dag.
- BoPlus: Består af en række (150-200) selvstændige, mindre boliger forbeholdt ældre, som danner et eget lokalsamfund, hvor der også er en række fælles faciliteter: wellness-center, auditorium, restaurant, café mv. Et væsentligt element i ideen er, at en del af disse servicetilbud drives ved en blanding af professionelt (lønnet) arbejde og frivilligt arbejde. Hovedparten af beboerne er selvhjulpne når de flytter ind. Men når svækkelserne kommer, er der mulighed for hjælp efter behov – og der indgår også plejeboliger med afsnit for demente i BoPlus konceptet, samt hospice. Til sammenligning med de boligformer vi kender, kan man sige, at der er tale om en udbygget luksusudgave af en blandingsform mellem seniorbofællesskaberne og kollektivhuset.
- Boligformen er tænkt som andels- eller ejerboliger, fordi disse former giver de største frihedsgrader ved opførslen og muligheder for at etablere en drift, som spænder over både teknisk, social og menneskelig service. Boligformen kunne lige så godt (ja egentlig

bedre) være almen, fordi der her findes en organisationsform, der allerede kan klare hele den bygningsmæssige drift, og som let kunne udvides til også de mere sociale og menneskelige sider – hvis altså bare den almene boligform måtte påtage sig denne type opgaver. Og det må de p.t. ikke!

- Ideen blev diskuteret i et seminar med repræsentanter fra byggefirmaer, almene boligorganisationer, kommuner og forskellige investorer. Deres reaktioner var at behovet for boligformen findes, men at den bliver vanskelig at realisere i Danmark, fordi hele vores ældre(bolig)pleje er bygget op ud fra andre principper. ”Længst muligt i eget hjem” og gratis service til dem der har behov – men efter visitation.
- Og i Danmark er der på dette område ingen tradition for at blande selvbetalt service og offentligt betalt service (sådan som man i en kortere periode gjorde det i hjemmeserviceordningen). Det ville ellers i BoPlus-sammenhængen kunne betyde, at den økonomiske adgangstærskel, som i en helt ustøttet etablering af et BoPlus fællesskab, nok ville være temmelig høj, kunne sænkes betydeligt.
- Så konklusionen på afprøvningsseminaret var, at der er et behov for at udvikle denne type boliger+service+aktivitetstilbud, men at den i første omgang nok må tænkes helt privat finansieret – og dermed forbeholdt folk med friværdi i en ejerbolig og gode pensioner. Med mindre man kunne tænke sig en mere demokratisk model, hvor private og offentlige midler blandes mere frit (især omkring service/plejedelen), og hvor boligformen kunne være den almene lejebolig.