

Seniorboligstrategi for Middelfart Kommune

Indhold

Forord	03
Introduktion	04
Metoder	05
- Hvad er en seniorvenlig bolig?	06
- Hvad er en seniorvenlig bolig?	07
- Hvem er seniorerne?	08
- Hvornår flytter seniorerne?	09
Fire anbefalinger - opsummering af analyse og anbefalinger	10
Skab flere seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre	11
- Hvilke ønsker har seniorerne	12
- Hvilke typer af boliger bliver der behov for?	13
- Anbefaling til udvikling af seniorvenlige boliger	14
Styrk kommunikationen om flyttemulighederne	15
- Hvornår flytter seniorerne i Middelfart Kommune?	16
- Hvordan ser seniorernes flyttemobilitet ud	17
- Anbefalinger til fremme af seniorernes incitament til tidligere boligskifte	18
Prioriter udvikling af seniorvenlige boliger i kommunens større byer	19
- Hvordan ser det øgede boligbehov ud for seniorerne?	20
- Hvordan ser seniorernes betalingsvillighed ud?	22
- Hvordan ser markedet ud for udvikling af seniorvenlige boliger	24
Kommunen skal agere medspiller for private aktører	25
- Hvor kan markedet drive udviklingen	26
- Hvordan kan der - udover udvikling af seniorvenlige boliger - skabes gode (senior)liv - også i de mindre byer?	27
Mere viden og inspiration fra ind- og udland	28

Strategien er udarbejdet i 2025 af Middelfart Kommune i samarbejde med Grandville, DATIC, RED | Associates, Link Arkitektur og Mette Mechlenborg, BUILD.

Illustrationer er udarbejdet af teamet.
Fotos: Astrid Maria Rasmussen for Vandkunsten.

Rettigheder til materialet tilhører Middelfart Kommune og teamet.

Forord

Det er en stor fornøjelse for os at kunne præsentere en strategi for Middelfarts Kommunes seniorvenlige boliger.

I takt med at flere lever længere, befolkningssammensætningen forandres og at man i Middelfart Kommune forudser, at antallet af ældre borgere vil være stigende, bliver det stadig vigtigere at skabe gode rammer for seniorer i hverdagen. En målrettet indsats kan være med til at styrke livskvaliteten, sikre meningsfulde fællesskaber og give plads til den store viden og erfaring, som seniorer bidrager med.

På initiativ fra ældrerådet, er vi stolte over at præsentere denne Seniorboligstrategi. En strategi der gør os klogere på, hvor stort boligbehovet er, hvor boligerne bedst placeres, samt hvilke boligtyper der er behov for og hvilke principper, der skal udvikles efter. Strategien sætter fokus på seniorerne og fastlægger rammerne for, hvordan vi sikrer, at Middelfart Kommune også i fremtiden er et attraktivt sted at bo og bosætte sig.

Med denne strategi har vi sammen med ældrerådet, handicaprådet og vores rådgiverteam udviklet en række strategiske anbefalinger. Anbefalingerne skal understøtte det fremadrettede arbejde og dialog om at sikre de gode seniorvenlige boliger og seniorliv i kommunen. Vi glæder os til at bringe denne lokale viden i spil og skabe en kommune, hvor alle – også vores seniorer – føler sig inkluderet og værdsat.

På vegne af Social- og Sundhedsudvalget og Teknisk Udvalg

Introduktion

Den demografiske udvikling i Middelfart Kommune peger på, at der over de kommende årtier vil ske en betydelig stigning i antallet af ældre borgere i kommunen. Over de næste 20 år - frem mod 2045 - forventes det, at befolkningstallet i Middelfart Kommune vil vokse med 7%. Hvor antallet af borgere under 60 år forventes at forblive uændret, vurderes det, at aldersgruppen af borgere over 60 år vil vokse med 25% (DKSTAT, FRKM124).

Den demografiske udvikling vil betyde et øget behov for boliger, der er tilpasset seniorernes krav og ønsker, og samlet set en ændring i boligbehovet og -udbuddet for kommunen som helhed.

Middelfart Kommune har allerede igangsat initiativer for at imødekomme udviklingen blandt andet gennem nye boligprojekter, budgetmæssige tilpasninger, en undersøgelse om udvikling af seniorvenlige byrum, samt analyser og udvikling af plejehjems- og hjemmeplejekapaciteten.

Med en aldrende befolkning og et stigende behov for seniorvenlige boliger har Middelfart Kommune, i samarbejde med ældrerådet og handicaprådet, igangsat arbejdet med en strategi for, hvor og hvordan, der kan udvikles seniorvenlige boliger, som også er relevante for andre grupper i perioder, hvor behovet for seniorvenlige boliger er lavere.

Strategien har ikke haft til formål at se på kommunens samlede bosætning- eller sundhedspolitik, men der er i arbejdet taget hensyn til, at det skal sammentænkes.

RAPPORTENS INDHOLD

Rapporten rummer indledningsvist en introduktion til undersøgelsens metoder og en begrebsafklaring. Derefter præsenteres fire strategiske anbefalinger for Middelfart Kommunes videre arbejde med udviklingen af seniorvenlige boliger.

Anbefalingerne følges op af en række afsnit med svar på de analysespørgsmål, der ligger til grund for de strategiske anbefalinger.

Anbefalingerne bygger på såvel de gennemførte interviews som dataanalysen. De er desuden drøftet og kvalificeret gennem dialog med Social- og Sundhedsudvalget, Teknisk Udvalg samt projektets styregruppe.

Nogle af anbefalingerne har Middelfart Kommune mulighed for at agere på gennem den kommunale planlægning og udvikling, mens andre kræver et samarbejde med eller et initiativ fra andre parter.

Fælles for anbefalingerne er, at de skal hjælpe Middelfart Kommune med at sætte retning på beslutninger og understøtte prioriteringer ift. udviklingen af seniorvenlige boliger og andre initiativer for det gode seniorliv i kommunen de kommende år.



ANALYSESPØRGSMAÅL

- Hvad er en seniorvenlig bolig?
- Hvem er seniorerne?
- Hvad siger forskningen om, hvornår seniorerne flytter?
- Hvilke typer af boliger bliver der behov for?
- Hvilke ønsker har seniorerne til boligen?
- Hvordan kan man fremme udviklingen af seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre målgrupper?
- Hvornår flytter seniorerne i Middelfart Kommune?
- Hvordan ser seniorernes flyttemobilitet ud i Middelfart Kommune?
- Hvad kan fremme seniorernes incitament til et tidligere boligskifte?
- Hvor stort bliver det øgede boligbehov for seniorerne? - Fordelt på kommunens byer?
- Fordelt på aldersgrupper over tid?
- Hvad kan - ud over seniorvenlige boliger - skabe gode (senior)liv i de mindre byer?
- Hvad er betalingsvilligheden hos seniorerne?
- Hvordan ser markedet ud for udvikling af seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune?
- Hvor kan markedet drive udviklingen - og hvor er der behov for offentligt-private samarbejde eller offentlig drevet udvikling?

Metoder

- strategien er baseret på en analyse, der metodisk kombinerer kvantitative og kvalitative data



DATAANALYSE

Analysen er baseret på kvantitative data om demografi, boliger, økonomi fra:

- Danmarks Statistik
- GIS
- ReData
- Boliga
- Conzoom
- Spørgeskemaundersøgelse gennemført i perioden 2020-2024 som webinterviews med husstande fra hele landet. Den samlede base er 15262 interviews hvoraf 6.272 er med personer i aldersgruppen 55 – 93 år.

Rapporten rummer uddrag af dataanalysen. I bilag 1 findes det samlede resultat af dataanalysen.



INTERVIEWS

Derudover bygger analysen på interviews fra 2025 med en række aktører fra Middelfart Kommune med viden om seniorernes boligbehov og ønsker.

Følgende har bidraget til strategien med et interview:

- Boligforeningen Lillebælt
- Civica
- Ældrerådet
- Ældresagen
- Handicaprådet
- Frivilligcenteret
- Foreningen af Faglige Seniorer, Middelfart
- Lokaludvalgene i Nørre Aaby og Middelfart
- Nybolig
- Færchbolig
- Pindstrupfonden
- Middelfart Sparekasse
- Middelfart Kommunes fagfolk, bosætningskoordinator og salgschef

I rapporten indgår udvalgte citater fra interviewene. I bilag 2 findes en opsamling på alle interviewene.



FORSKNING OG VIDEN

Endelig hviler analysen på forskning og viden om seniorer, herunder om forskellige seniorboligttyper, seniorernes boligpræferencer, incitamenter og barrierer for seniorernes flyttemobilitet, betydningen af nærhed til velfærdstilbud, mv.

I strategiens sidste afsnit findes et uddrag af viden og inspiration fra ind- og udland, og på side 29 findes en liste over publikationer og lignende, hvor der findes mere viden.

I bilag 3 findes et katalog med principper for og inspiration til udvikling af seniorvenlige boliger.



Hvad er en seniorvenlig bolig?

- afklaring af boligbegreber

For at kunne arbejde målrettet og strategisk med seniorvenlige boliger i den kommunale planlægning er der behov for at definere forskellige typer af boliger, boligbehov og boligtiltag. Hensigten er at fremme en større variation af seniorvenlige boliger på en måde, som både tager højde for den lokale kontekst, inkluderer forskellige investeringsniveauer, eksisterende boliger og muligheder for nybyggeri samt fremtidssikring i forhold til andre målgrupper og befolkningsfremskrivninger.

SENIORBOLIGPYRAMIDEN

Derfor introduceres Seniorboligpyramiden – et værktøj til at kategorisere og arbejde med forskellige typer af seniorboligkoncepter. Pyramiden, som er illustreret i diagrammet til højre, består af tre parametre:

1 Målgrupper og udbud

Kategorierne af seniorboliger vurderes ud fra behovsperspektivet, startende fra bunden med boligtyper, hvor behovet er størst, men som samtidig er mindst målgruppenspecifikke, hvilket betyder at den ikke er forbeholdt seniorer. Op imod toppen af pyramiden befinder de mest målgruppenspecifikke boligtyper sig, og det er samtidig i stigende grad boligtyper som vanskeligt kan beboes af andre end seniorer.

2 Lokal kontekst

Betydningen af den lokale kontekst for efterspørgsel varierer mellem boligtyperne. De tilpas-

sede boliger er mest følsomme over for konteksten (fx beboernes tilknytning til lokalsamfundet, infrastruktur, velfærdstilbud, fællesskab mv.), mens plejeboliger er langt mindre afhængige af den lokale kontekst.

3 Investeringsgrad

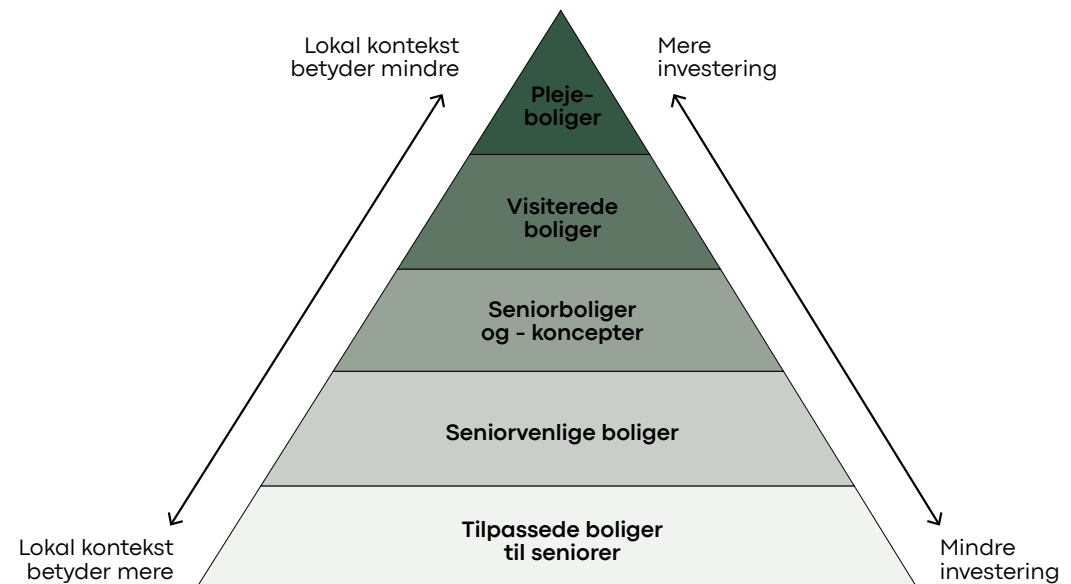
Graden af investering – enten i nybyggeri eller omdannelse – stiger op gennem pyramiden. Investeringerne kan være kommunale eller private, eller en kombination (f.eks. offentlig-privat samarbejde).

FEM KATEGORIER AF FORSKELLIGE BOLIGTYPER

Plejeboliger

Denne kategori omfatter de konventionelle kommunale eller private plejeboliger, som er målrettet plejekrævende ældre og tildeles via visitation. Der kan være tale om særligt tilrettelagte tilbud, fx demensboliger, eller klassiske plejehjemspladser, som varetager plejen af forskellige typer plejekrævende borgere. Der stilles ingen krav til vedligeholdelse af boligen for den enkelte beboer.

(fortsættes side 6)





Hvad er en seniorvenlig bolig?

- afklaring af boligbegreber

(fortsat)

Visiterede (ældre)boliger

Kommunen har desuden mulighed for at visitere borgere til særlige typer af boliger, f.eks. tilgængelighedsboliger, ældreboliger eller andre typer af boliger.

Denne type bolig er, ligesom plejehjemspladsen, en del af kommunens botilbud. Ofte er her tale om boliger inden for den almene boligsektor, hvor kommunen har anvisningsret.

Seniorboliger og -koncepter

Denne kategori dækker over forskellige former for boligtyper og boligbebyggelser, som i branding, arkitektur og organisering er henvendt til seniorer i alderen 55+.

Der er ofte tale om boliger i mindre størrelser, typisk med ingen eller en lille have, og med fællesfunktioner, service og tilbud til seniorer i større eller mindre grad.

Seniorboliger har historisk været del af boligtilbudet i den almene boligsektor i form af ældre- eller tilgængelighedsboliger. Det er dog ikke alle, der i dag er attraktive for seniorerne. Af nyere typer kan nævnes seniorbofællesskaber, som ofte baseres på private ejerformer, fx privat ejerskab. De forekom-

mer dog også i den private udlejningssektor og i det almene boligbyggeri.

Hertil kommer seniorlandsbyer eller seniorboligklynger, som kan være særligt tilrettelagte række- eller klyngehuse eller etageboliger bygget med fokus på tilgængelighed, niveaufri adgang og fælles faciliteter.



Seniorvenlige boliger

Seniorvenlige boliger dækker over boligtyper, som henvender sig til flere målgrupper end blot seniorer, men som imødekommer seniorers behov for tilgængelighed, passende boligstørrelse, lavt vedligeholdelsesniveau og funktionalitet.

Det drejer sig om mindre huse, række- og kædehuse, etageejendomme med elevator og plads til kørestole og mulighed for installation af midlertidige servicetilbud.

Disse boligtyper eksisterer allerede på det konventionelle boligmarked og anvendes ofte til at skabe boligvariation og derved flyttekæder i områder med ensartet boligudbud. De findes i alle ejerformer og kan desuden være relevante for andre målgrupper som unge par, singler, "emptynesters" (uden hjemmeboende børn) og soloforældre med børn.

Tilpassede boliger – eventuelt midlertidigt omdannede

For mange seniorer vil flytning ikke være attraktivt eller muligt. Derfor er det nødvendigt at se på eksisterende boliger i et seniorperspektiv og udvikle modeller for, hvordan disse boliger kan tilpasses den tredje alder uden større ombygninger.

Det gælder især parcelhuse og villaer i områder, hvor der er begrænset adgang til seniorvenlige boliger og -tilbud, men også i almene boliger og privat udlejning. Tilpasningen kan omfatte forbedret tilgængelighed, ændringer til kørestolsbrug, demensvenlige faciliteter, vedligeholdelsesfrie haver, anvendelse af smart teknologi mv.

De tilpassede boliger bør desuden ses i samspil med lokale fællesskaber, fremskudte velfærdstilbud og civilsamfundsbaseordninger.



Hvem er seniorerne?

- Begrebsafklaring

TRE FORSKELLIGE ALDERSGRUPPER AF SENIORER

Seniorer er, som alle andre, en differentieret gruppe med forskellige ønsker og behov afhængigt af alder, helbred og livssituation. Nogle seniorer ønsker at flytte til seniorvenlige mindre boliger, der kræver mindre vedligeholdelse, mens andre søger fællesskabsorienterede boformer som seniorbofællesskaber. En vigtig fælles faktor er nærhed til sundhedsydelse, kollektiv transport, handel og kulturelle aktiviteter, som har stor betydning for livskvaliteten i seniorlivet. Hertil kommer den månedlige boligudgift i den nye bolig.

Strategien forholder sig til seniorerne i tre forskellige aldersgrupper med forskellige generelle karakteristika:

De unge seniorer - 55-64 år

De yngste seniorer er typisk villige til at flytte længere væk og starte "forfra". Gruppen er generelt mobile og mindre afhængig af velfærdstilbud, og vil typisk ikke betragte sig selv som "seniorer", selv om der ofte er tale om et fremtidssikret flyttevalg, dvs. at man flytter til en bolig, man kan blive gammel i.

Mellemgruppen af seniorer - 65-80 år

Mellemgruppen af seniorer er mere bundet til lokalområdet. Deres mobilitet er typisk gradvist aftagende, og de er mere afhængige af velfærdstilbud. Når denne gruppe flytter, er det med alderdommen som begrundelse.

De ældste seniorer - 80 år+

De ældste seniorer er typisk afhængige af velfærdstilbud uanset, hvor de bor. Deres flyttemobilitet er overvejende defineret af nød, og i mindre grad af lyst.



Hvornår flytter seniorerne?

- hvad siger forskningen om seniorernes flyttemobilitet?

INCITAMENTER OG MODSTAND MOD FLYTNING

Forskning viser, at den frivillige flyttemobilitet generelt er lav for seniorer. Desto længere vi har boet i vores bolig, desto sværere er det at flytte. Samtidig bliver de lokale omgivelser – naboskabet, den gode gåtur, og den historiske forankring – vigtigere og vigtigere med alderen.

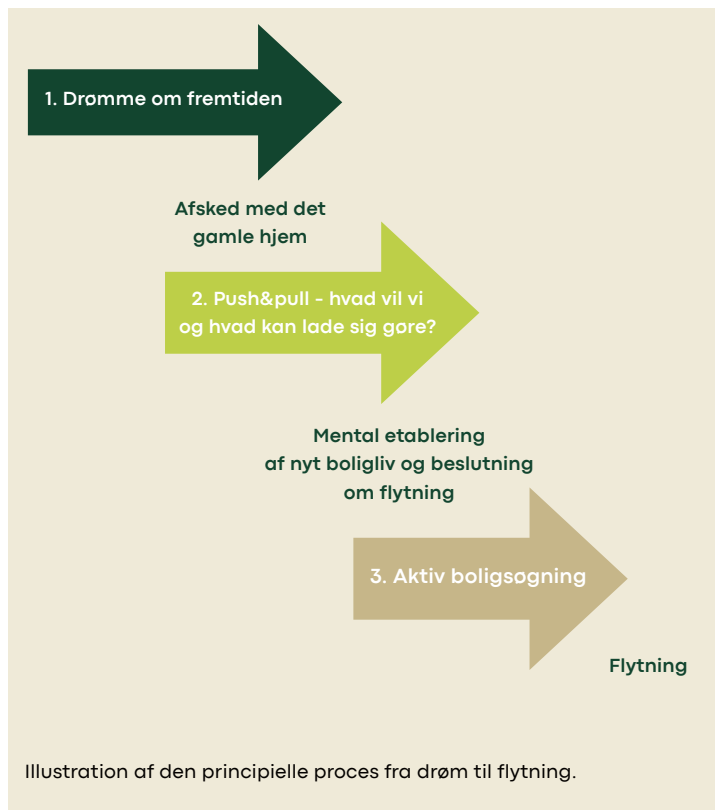
Seniorers bevægelse mod boligskitte følger ofte et trinvist forløb præget af både drømme, muligheder og barrierer, og ofte når man ikke frem til en egentlig flytning, men bliver, hvor man er. Måske fordi man ikke kan finde en attraktiv bolig, ikke kan overskue flytningen, eller beslutter sig for, at den eksisterende bolig vurderes som den bedste løsning. Ønsket om at bo mere seniorvenligt vil altså ikke automatisk føre til flyttemobilitet.

De unge seniorer (fra 55-64 år) vil ofte sige, at deres flyttemotiver er andre end et hensyn til alderdommen, selv om boligvalget sagtens kan tage højde for det, fx ved at flytte i en mindre, vedligeholdelsesfri bolig med elevator.

Typisk er det først midt i 60'erne seniorerne begynder at drømme om og forestille sig et hjem med mindre vedligeholdelse, bedre tilgængelighed og nærhed til fællesskaber. Her er ønsket ofte diffust og præget af modstand mod at tage afsked med det gamle hjem.

De indledende forestillinger afløses senere af en fase, hvor seniorerne oplever at være i et spændingsfelt mellem push-faktorer (tab af socialt netværk, praktiske udfordringer i boligen, helbred etc.) og pull-faktorer (ønsket om fællesskab, økonomisk sikkerhed, tryghed og komfort). Her vurderes det mere konkret, hvad man gerne vil – og hvad der faktisk kan lade sig gøre økonomisk, praktisk og følelsesmæssigt.

Når beslutningen om at flytte er truffet, indledes en fase med aktiv boligsøgning, hvor senioren mentalt forbereder sig på at etablere et nyt boligliv. Denne fase kan både være motiverende og overvældende, fordi den indebærer praktiske valg og følelsesmæssig bearbejdning.



Fire anbefalinger - opsummering af analyse og anbefalinger



- til det videre arbejde med den strategiske udvikling af seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune

1.

SKAB FLERE SENIORVENLIGE BOLIGER DER OGSÅ ER ATTRAKTIVE FOR ANDRE MÅLGRUPPER

Analysen viser, at der især efterspørges boliger, der mindst er 85 m² (65 m² til enlige). Det er vigtigt, at boligen ikke "ligner et plejehjem", men er bygget med universelt design og med mulighed for at tilføje servicefunktioner.

Det er attraktivt, hvis den seniorvenlige bolig integreres i et by- og boligområde, hvor der også findes andre typer af boliger, fællesskaber og funktioner, der er attraktive for flere generationer. Udviklingen af rammer for fællesskaber skal ske i tæt dialog med de lokale aktører.

Efterspørgslen peger særligt på et behov for rækkehuse, lejligheder og byhuse med eget uderum (have eller altan), og adgang til fællesfaciliteter. Etageboliger kun er attraktive, hvis der er elevator og altan. Dernæst følger interessen for seniorvenlige ejer- og andelsboliger samt seniorbofællesskaber. Efterspørgslen herpå er dog begrænset uden for vækstområder, men der ses stadig potentiale for bynære, (almene) seniorbofællesskaber i Middelfart.

Der er udarbejdet syv principper, som kan bruges i det videre arbejde med udvikling af seniorvenlige boliger, der både er attraktive for seniorer og for andre målgrupper.

2.

STYRK KOMMUNIKATIONEN OG DIALOGEN OM FLYTTEMULIGHEDERNE FOR AT FÅ SAT SKUB I FLYTTEKÆDERNE

Analysen viser, at en mindre gruppe af de 55-64-årige seniorer flytter tidligt og af lyst, mens langt de fleste over 65 år først flytter sent – ofte af nødvendighed. Hovedparten bliver boende, hvilket hæmmer boligrotationen og mindsker tilgængeligheden af attraktive boliger for bl.a. børnefamilier.

Efterspørgslen på seniorvenlige boliger er stor, særligt i Middelfart by, hvor nærhed til indkøb, oplevelser, fællesfaciliteter og fællesskaber, pleje-, sundheds- og træningsfunktioner vægtes højt. I de mindre byer mangler egnede alternativer, hvilket betyder, at seniorerne ofte bliver i parcelhuset, selv når det ikke længere matcher deres behov.

For at fremme tidligere boligskifte anbefales det at styrke kommunikationen om boligskiftemulighederne, både digitalt og gennem dialog med seniorerne i samarbejde med lokale aktører, fx frivillige, råd og foreninger. Der er brug for tydelig information om boligskiftemuligheder, vejledning ift. økonomi og støtteordninger samt inspiration fra positive eksempler. Samtidig bør dialogen målrettes forskellige aldersgrupper og understøttes af samarbejde mellem kommune, boligforeninger, udviklere og banker.

3.

PRIORITER UDVIKLING AF SENIORVENLIGE BOLIGER I KOMMUNENS STØRRE BYER

Analysen viser et markant stigende behov for seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune frem mod 2045. Antallet af borgere over 64 år forventes at stige med næsten 2.800, hvilket skaber et behov for over 2.000 ekstra boliger, fordelt på kommunens byer.

Det øgede boligbehov er størst i Middelfart by og Strib, dernæst i Nørre Aaby og endelig, i mindre omfang, i kommunens mindre byer. Efterspørgslen er især rettet mod boliger tæt på indkøb, offentlig transport, fællesskab og byliv, men udbuddet er i dag utilstrækkeligt.

Økonomien er en væsentlig barriere for mange seniorers boligskifte. Særligt for udsatte borgere på offentlig ydelse er adgang til betalbare boliger tæt på indkøb, fællesskaber, velfærdsservices, handicapparkering og offentlig transport afgørende.

Udvikling af seniorvenlige boliger kan i Middelfart og Strib ske på normale markedsvilkår, mens de mindre byer er mere udfordrede. Her afhænger investorerens interesse af rammebetingelser som transport, dagligvarehandel og institutioner. Mangler disse faciliteter, er interessen begrænset, og de almene boliger får en central rolle i udviklingen.

4.

AGER MEDSPILLER FOR PRIVATE AKTØRER OG TAG POLITISK STILLING TIL INVESTERINGER I UDVIKLING

Analysen viser, at mulighederne for markedsdrevet udvikling af seniorvenlige boliger varierer mellem kommunens byer. I Middelfart og Strib kan udviklingen af seniorvenlige boliger ske på markedsvilkår, mens muligheden herfor er begrænset i de mindre byer uden gode rammebetingelser som offentlig transport, dagligvarehandel, skole mv.

I de byer, hvor betingelserne for markedsdrevet udvikling er begrænsede, kan kommunen understøtte udviklingen med forskellige virkemidler, herunder bl.a. prioritering af seniorvenlige boliger, ved udbud af kommunale arealer, bidrag til byggemodning i områder, hvor der ikke er mulighed for fuld markedsdrevet udvikling, investering i offentlige funktioner, grundkapitaltilskud ifm. udvikling af almene boliger, mv. Behovet for seniorvenlige boliger er størst i de større byer, men findes også i de mindre lokalsamfund, hvor mange seniorer gerne vil blive boende. Samtidig spiller seniorerne en vigtig rolle i de mindre byer gennem frivilligt engagement og deltagelse i lokale fællesskaber. Derfor anbefales det, at kommunen også støtter udviklingen af mødesteder og aktiviteter, der skaber livskvalitet og fællesskab. Endelig peger analysen på behovet for at styrke og koordinere den frivillige indsats i takt med, at antallet af seniorer stiger.

1.

Skab flere seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre målgrupper

ANALYSESPØRSMÅL



I dette afsnit gives der svar på:

- Hvilke ønsker har seniorerne til boligen?
- Hvilke typer af boliger bliver der behov for?
- Hvordan kan man fremme udviklingen af flere seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre målgrupper?



Foto: Astrid Maria Rasmussen for Vandkunsten

Hvilke ønsker har seniorerne

- til boligerne i Middelfart Kommune?

SENIORERNES ØNSKER TIL BOLIGEN

Analysen viser, at der især efterspørges boliger, der mindst er 85 m² (65 m² til enlige), med minimum to værelser, gerne med to toiletter, og gerne adgang til gæsteværelse i fællesfunktion, hvis ikke i egen bolig. Desuden efterspørges bryggers/entre og skabsplads. Gerne adgang til en lille have – alternativt en altan.

Det er vigtigt, at boligen ikke "ligner et plejehjem", men den må gerne være bygget med universelt design og med mulighed for at tilføje servicefunktioner.

I forhold til boligens omgivelser efterspørges især, at der er parkering tæt på huset. For gangbesværede seniorer er det vigtigt, at der er store handicapparkeringspladser tæt på boligen. Med alderen er der for mange seniorer et større behov for, at der også er let adgang offentlig transport.

Det er attraktivt, hvis den seniorvenlige bolig integreres i et by- og boligområde, hvor der også findes andre typer af boliger, fællesskaber og funktioner, der er attraktive for flere generationer. Udviklingen af rammer for fællesskaber og fællesfunktioner skal ske i tæt dialog med de lokale aktører.

Nærhed til indkøb, oplevelser, fællesfaciliteter og fællesskaber er vigtigt for seniorerne, herunder gerne adgang til plejehjem og sundheds- og træningsfunktioner.



" Det er vigtigt, vi ikke bygger seniorboligghettoer med boliger, der er for en bestemt målgruppe. Byer skal være inkluderende – vi skal skabe gode muligheder for, at man kan være en del af fællesskaberne."

(Fra interview med Handicaprådet)

Hvilke typer af boliger bliver der behov for?

- til seniorerne i Middelfart Kommune?

EFTERSPURGTE BOLIGTYPER

Analysen viser, at der er efterspørgsel på og samtidig markedspotentiale for at udvikle flere mindre seniorvenlige boliger - fx et rækkehus, en lejlighed eller et byhus - med adgang til eget uderum, fx en have eller en altan, og gerne med adgang til fællesfaciliteter.

Dernæst følger ønsket om seniorvenlige ejerboliger og andelsboliger - dog er der få af dem i dag og lange ventelister.

Der er også en vis efterspørgsel på flere seniorbofællesskaber i Middelfart, med adgang til fælleshus og gæsteværelser, evt. med fremskudt velfærd / services.

Dog vurderes efterspørgslen på seniorbofællesskaber generelt ikke at være stor, og investorinteressen herfor vurderes at være aftagende, særligt når det gælder områder uden for vækstcentrene. Alligevel vurderes det, at der stadig er et potentiale for (almene), bynære seniorbofællesskaber, særligt i Middelfart, hvor tilflytningen fortsat er positiv.

Analysen viser, at etageboliger generelt er mindre attraktive for seniorerne, medmindre, der er elevator og en altan.



“Tendensen er, at seniorerne søger mindre boliger med en mindre vedligeholdelsesopgave. Det kan fx være et rækkehus med en lille have eller en lejlighed.”

(Fra interview med Middelfart Kommunes salgschef)



“Ud over dem, der søger en lejebolig med en mindre forpligtelse ift. vedligehold, er der også seniorer, der efterspørger andelsboliger. Det er en ejerform, hvor man ikke helt slipper ejerformen, man har været vant til i parcelhuset.”

(Fra interview med ejendomsmæglere)



“Hvis der skal bygges flere private seniorbofællesskaber, og økonomien er presset og lejen bliver for dyr, fordi der skal være et faciliteret fællesskab, så kunne det være en rolle for kommunen at investere i en aktivitetsmedarbejder eller et sekretariat, som kan hjælpe fællesskabet på vej.”

(Fra interview med Foreningen Faglige Seniorer, Middelfart)



Anbefaling til udvikling af seniorvenlige boliger, der også er attraktive for andre målgrupper

- Syv principper

Til brug for det videre arbejde er der sammen med strategien udviklet et katalog med principper og en tjekliste, som kommunen kan bruge i dialogen med private developere og andre aktører om udviklingen af seniorvenlige boliger. Her præsenteres principperne kort - de foldes ud i kataloget i bilag 3.

1. Fællesskab SOCIAL KONTAKT

Fællesskabsfremmende arkitektur kræver strategisk design, tydelig fællesskabstype og balance mellem det sociale og det private.

2. Fællesfaciliteter UDFORMNING OG PLACERING

Fleksible og strategisk placerede fællesarealer skaber liv, tilpasning og stærkere fællesskaber – både internt og med lokalområdet.

3. Udearealer FÆLLES OG PRIVATHED

Arkitekturen skal tydeligt adskille fælles og private zoner for at styrke naboskab, mindske konflikter og fremme et trygt fællesskab.

4. Tryghed I BEBYGGELSEN, I EGEN BOLIG

Tryghed i seniorboliger opstår, når god belysning, visuel kontrol og valgfrihed i fællesskab giver både selvstændighed og social tryghed.

5. Identitet TILHØRSFORHOLD

En stærk identitet i seniorbebyggelser skaber tryghed og tilhør, når arkitekturen taler til både stedets historie, variation og menneskelig skala.

6. Gode boliger ROBUSTHED, EJERSKAB OG HJEM-LIGGØRELSE

Når boliger er fleksible og kan præges af beboerne, styrker det både ejerskab, tilhørsforhold og muligheden for at blive boende livet igennem.

7. Universelt Design INKLUDERENDE PLANLÆGNING

Universelt design handler om at skabe boliger, alle kan bruge – uden at det føles som specialdesign, men som naturlig, værdig og fleksibel funktionalitet for livet.

KATALOG

Ud over de syv designprincipper rummer kataloget også cases til inspiration for udvikling af seniorvenlige boliger, som også er attraktive for andre målgrupper.

Kataloget beskriver også:

- Bebyggelsestyper
- Boformer
- Boligtyper
- Ejerformer
- Projektformer
- Boligstørrelser
- Bebyggelsesstruktur
- Faciliteter
- Servicefunktioner
- Tjekliste for designprincipperne

2.

Styrk kommunikationen om flyttemulighederne

- og gør brug af samarbejdet med lokale parter om opgaven

ANALYSESPØRGSMAÅL

I dette afsnit gives der svar på:

- Hvornår flytter seniorerne i Middelfart Kommune?
- Hvordan ser seniorernes flyttemobilitet ud i Middelfart Kommune?
- Hvad kan fremme seniorernes incitament til et tidligere boligskifte?



Foto: Astrid Maria Rasmussen for Vandkunsten

Hvornår flytter seniorerne i Middelfart Kommune?

TO TENDENSER I MIDDELFART KOMMUNE

Analysen for Middelfart Kommune viser, at der er to hovedtendenser ift. tidspunktet for seniorernes boligskifte:

1. Der er en lille, ressourcestærk gruppe som er på forkant ift. boligskiftet, og som gerne vil noget nyt. Disse seniorer er typisk i den yngste målgruppe - 55-64 år. De betragter ofte ikke sig selv som seniorer, og de flytter primært af lyst.

2. Derudover er der en større gruppe af seniorer, som ikke tager stilling til boligskiftebehovet, eller som først meget sent får behov for anden en bolig. De er typisk i gruppen over 65 år. Denne gruppe af seniorer flytter i stigende grad af nødvendighed.

SENIORERNE BLIVER BOENDE I DE STORE BOLIGER

Analysen viser, at langt den største del af seniorerne i Middelfart Kommune ikke flytter, men forbliver i den bolig, de med stor sandsynlighed, har boet i i årtier.

Som tabellen nedenfor viser, er der 15.783 seniorer (+55) i Middelfart Kommune i dag. For de ældre seniorer på 80 år eller derover bor hele 46% fortsat i en villa/stuehus. For personer på 90 år eller derover er tallet ikke faldet væsentligt, men hele 38% bor stadig i en villa og kun 19% i en etagebolig.

Det betyder, at en stor del af seniorerne i Middelfart Kommune i dag bliver boende i en boligform, hvor vedligeholdelsesopgaven for mange seniorer er (for) stor, og hvor der ikke er så meget brug for at bo på mange kvadratmeter. Stuehuset/villaen er beregnet til børnefamilielivet, og selv om man er glad for sit hus, så er husets rumfordeling, arkitektur, beliggenhed og infrastruktur ikke nødvendigvis optimal, når man er oppe i alderen. Det peger på et behov for, at der bliver sat fokus på at hjælpe seniorerne med at få sat gang i processen med boligskiftet tidligere i livet. Derved kan der sættes gang i en boligrotation, som også kan frigive attraktive boliger til nye børnefamilier, og kommunen kan reducere antallet af nye udstyknings til parcelhuse.

NUVÆRENDE BOLIG - 55+ ÅR

	55-64 år	65-79 år	80+ år	I alt	90+ år
Villa/stuehus	72%	61%	46%	62%	38%
Rækkehus	16%	24%	34%	23%	43%
Etagebolig	10%	12%	18%	12%	19%
Sommerhus	1%	2%	1%	2%	0%



"Der er behov for at starte dialogen om et potentielt kommende boligskifte med seniorerne tidligere og synliggøre mulighederne – i dag kan det for mange være svært at få et overblik."
(Fra interview med ejendomsmæglere)



"Problemet er, at seniorerne flytter for sent i livet – altså når kroppen skranter så meget, at man ikke kan klippe hækken."
(Fra interview med Civica)



"Seniorerne begynder at tænke på boligskiftet ved pensionsalderen – og så handler mange af dem først på det i midten af 70'erne, hvor kræfterne svigter. Der er et vindue for at møde dem med information, når de undersøger mulighederne i midten af 60'erne. Midt i 70'erne flytter man mere af nød. Hvis man ikke får flyttet i tide, så bliver man over 80, og så forfalder boligerne."
(Fra interview med Ældresagen)

Hvordan ser seniorernes flyttemobilitet ud

- i Middelfart Kommune

TO TENDENSER I MIDDELFART KOMMUNE

Analysen for Middelfart Kommune viser, at der er to hovedtendenser ift. seniorernes flyttemobilitet:

1. Seniorerne i kommunen (og seniorer, der flytter til kommune udefra) søger primært mod Middelfart, hvor der er et udbud af seniorvenlige boliger, og hvor det er muligt at være tæt på indkøb, oplevelser og offentlige tilbud og transport.

2. Seniorer, der ønsker at blive i deres lokalområde i de mindre byer, ender med at vælge mellem at blive boende i en boligform, der ikke længere lever op til deres boligbehov (ofte parcelhus), eller de flytter, fordi der ikke er en seniorvenlig bolig til dem lokalt.

EFTERSPØRGSLEN STIGER, MEN DE GODE, BETALBARE SENIORVENLIGE BOLIGER MANGLER

Analysen bekræfter, at efterspørgslen på seniorvenlige boliger er stor, og at den forventes at stige i takt med den demografiske udvikling de kommende år.

Analysen viser, at seniorernes flyttemobilitet hæmmes af, at de først for sent tager stilling til en eventuel flytning. Jo ældre de bliver, desto mere økonomisk, geografisk og socialt bliver de indskrænkede, og desto mindre bliver det reelle udbud. For det første fordi, seniorerne i højere grad ønsker at blive i deres lokalområde, hvor der særligt for de mindre bysamfund er mindre boligvariation og derfor rele-

vant udbud. Dertil kommer, at adgangen til de almene boliger ofte kræver, de skal stå på en venteliste i flere år, ligesom det kan være vanskeligere at overbevise banken om at boliglån, hvis man kun har sin pension, og måske et hus med relativ lav markedsværdi.

Flytter seniorerne ikke i tide, er der også en risiko for, at de små bysamfund i stigende grad bliver domineret af seniorer, som med tiden vil blive immobile og plejekrævende, og som derfor skal serviceres af kommunen.

I Middelfart by er der en mulighed for at arbejde med fortætning og tænke seniorvenlige boliger ind i udviklingen af Trådværket og i Falstersvejsskvarteret. I de mindre byer er det ikke givet, at der er ledige arealer helt tæt på bymidten og indkøbsmuligheder, men et næste skridt kan være at se nærmere på byernes lokale udviklingsplaner, hvori der bliver peget på udviklingsmuligheder i byerne.



“ Mange lokale seniorer vil gerne blive i området /eller flytte ind til Middelfart. Både parcelhusejere og almene borgere, som gerne vil bo sammen med andre seniorer. Men også udefrakommende, som vælger Middelfart, som af flere opleves som en by med gode kvaliteter for et seniorliv.”
(Fra interview med Civica)



“Der er en tendens til, at seniorerne flytter fra periferien af kommunen til Middelfart eller andre større byer. Flytningerne sker til boligforeningernes lejligheder eller private udlejningsboliger. Der er stor efterspørgsel og boligerne bliver hurtigt lejet ud.” (Fra interview med Ældresagen)



“ Det er typisk de økonomisk mest velstillede seniorer, som flytter til Middelfart.”
(Fra interview med Lokaludvalget, Middelfart)

Anbefalinger til fremme af seniorernes incitament til et tidligere boligskifte

- forslag til indsatser

Sammenholdt med viden fra forskningen om manglende flyttemobilitet, peger analysen i Middelfart Kommune på behovet for indsatser, der kan støtte seniorerne i beslutningsprocessen, også tidligere i livet.

Indsatserne skal være med til at fremme seniorernes incitament for flytning og være med til at sikre, at de ikke udsætter flytningen unødigt længe, men i stedet flytter til mindre og mere seniorvenlige boliger, når de faktisk har behov for det. Det kan samtidig være med til at frigive større boliger på markedet, som er relevante for andre målgrupper, herunder børnefamilier.

På baggrund af analysen, gives der følgende forslag til indsatser:

› **Gør det lettere for seniorerne at få råd og vejledning om mulighederne for boligskifte.**

Det kan fx ske ved at styrke og tydeliggøre kommunikationen på de hjemmesider (fx kommune, boligforeninger, Ældresagen), hvor seniorerne eller deres familier søger information om boligskiftemuligheder, støtteordninger, mv. Ud over information om boligudbuddet, efterspørges der mere specifik information om boligernes indretning og mål, samt vejledning om økonomi, herunder muligheder for boligsikring og eksempler på "skjulte" udgifter, der kan være forbundet med at blive boende i et hus (fx til hjælp med rengøring, have og vedligehold). Det

kan også være gode historier med eksempler på seniorer, som har taget stilling til boligskiftet tidligere i livet, og som har øget deres livskvalitet ved at flytte fra et større hus til en mindre seniorvenlig bolig. Derudover er kommunens arrangement for seniorer, der fylder 67 år en naturlig anledning til dialog med seniorerne om muligheder for boligskifte. Bosætningskonsulenten er en vigtig ressource i den sammenhæng.

› **Gør brug af velvilligheden blandt lokale aktører (fx frivillige, råd og foreninger med kontakt til seniorerne) til at hjælpe med opgaven med at kommunikere med seniorerne om boligskiftemuligheder – der, hvor de møder dem.**

Det kræver, at Middelfart Kommune bidrager til at samle og formidle viden om boligskiftemuligheder, og at kommunen løbende holder sig orienteret om de behov, ønsker og barrierer, de lokale aktører hører om, når de møder seniorerne.

› **Sæt gang i flyttekæderne med tidligere dialog om boligskiftemuligheder og målgruppespecifik kommunikation.**

Den yngre del af målgruppen betragter ikke sig selv som seniorer, men har til gengæld (sociale) ressourcer til at flytte til en fremtidssikret bolig. Der er brug for kommunikation, som ikke taler til dem som seniorer. Her er bankerne, ejendomsmæglere, boligforeningerne og private udviklere/udlejere vigtige samarbejdspartnere for kommunen, fordi de er tættere på dialogen med de yngre seniorer.



Vi er med til at skubbe på for, at vores kunder forholder sig til deres seniorliv længe før, de bliver seniorer." (Fra interview med Middelfart Sparekasse)



" Vi kan arrangere informationsmøder, og vi kan bidrage til, at de organisationer, der har fokus på seniorer (Ældrerådet, Ældresagen og de Faglige seniorer, Pensionistklubberne) bidrager til formidlingen". (Fra interview med Ældrerådet)



" Vi kan hjælpe med at fortælle historien om attraktiviteten i at begynde at tænke på flytning til en mindre bolig på et tidligere tidspunkt." (Fra interview med ejendomsmæglere)



" Lav en boligdag i Middelfart. En form for messe, som ikke kun handler om seniorboliger, men boligudbuddet i det hele taget. Vi er jo også interesseret i, at der flytter yngre målgrupper til kommunen – eller at dem, der bor her allerede, bliver her. Sådan en dag kunne være med til at den 55-årige, der overvejer at sælge huset, bliver opmærksom på mulighederne for at flytte. Så kan det være, det er mindre uoverskueligt at flytte, og man kan få information og nogle konkrete billeder på det, man drømmer om." (Fra interview med Handicaprådet)

3.

Prioriter udvikling af seniorvenlige boliger i kommunens større byer

ANALYSESPØRGSMÅL

I dette afsnit udfoldes svar på:

- Hvor stort bliver det øgede boligbehov for seniorerne?
 - fordelt på kommunens byer?
 - fordelt på aldersgrupper og over tid?
- Hvad er betalingsvilligheden hos seniorerne?
- Hvordan ser markedet ud for udvikling af seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune?



Foto: Astrid Maria Rasmussen for Vandkunsten

Hvordan ser det øgede boligbehov ud for seniorerne?

- fordelt på byer, aldersgrupper og over tid

VURDERINGSPARAMETRE I ANALYSEN AF BOLIGBEHOVET

Analysen viser, at efterspørgslen på seniorvenlige boliger i Middelfart Kommune stiger, men boligerne mangler. Mulighederne for at få en bolig for seniorerne, der er attraktiv ift. størrelse, beliggenhed og økonomi er for lille i dag, både i Middelfart by og de mindre byer i kommunen.

I analysen af boligbehovet er der foretaget en vurdering af det øgede behov for seniorvenlige byer i kommunens byer efter følgende parametre:

- 1 **Bynærhed:** Hvor tæt på centrale vigtige elementer som indkøb, transport og liv i bymidten kan nye boliger placeres i forhold til ledig jord?
- 2 **Byfunktioner:** I hvor høj grad lever byområdet op til de fire krav til byfunktioner (folkeskoler/institutioner, dagligvarebutikker, foreningsliv/idræt, offentlig transport)?
- 3 **Markedsvillighed:** Hvor stor er graden af velvilighed til at etablere boliger i det pågældende område blandt private udviklere og investorer?

Hvordan ser det øgede boligbehov for seniorerne ud?

VURDERING AF DET ØGEDE BOLIGBEHOV

Befolkningsfremskrivningen for Middelfart Kommune frem mod 2045 viser, at antallet af borgere over 64 år stiger med 2.737 personer (917 + 1.820).

Med baggrund i befolkningsfremskrivningen og interviews med aldersgrupperne om deres forventninger til den fremtidige boligsøgning, viser tabellen nederst til højre fra analysen et øget boligbehov for seniorer på over 2.000 ekstra boliger, fordelt på de enkelte byer og byområder.

Tabellen er en teoretisk beregning af seniorerne i de pågældende områders ønsker til ekstra boligtyper i de pågældende områder. Dvs. med en antagelse om, at alle seniorer blev boende i deres lokalområde og ingen seniorer til- eller fraflyttede området. Tabellen er derfor ikke en direkte anbefaling i forhold til, hvad der skal opføres de konkrete steder, men skal ses som et billede på behovet for ekstra boliger til seniorer fordelt på de forskellige boligtyper.

Konklusionen er, at det øgede boligbehov er størst i Middelfart by og Strib, dernæst i Nørre Aaby og endelig, i mindre omfang, i kommunens mindre byer.

En række byer og byområder vil i form af byliv, handel og transportmuligheder være attraktive for seniorer som dermed kan have et ønske om at forblive i det område, hvor de bor i dag. I andre områder, hvor et eller flere af disse elementer ikke er til stede, vil den beregnede efterspørgsel ikke kunne indfris, men seniorerne vil i stedet søge mod andre områder eller forblive emptynesters (uden hjemmeboende børn).

Opgørelsen af det øgede boligbehov er baseret på ren efterspørgsel. (dvs. ikke markedsvurderet eller realistisk i forhold til, at mange af seniorerne nok alligevel ikke vil flytte, når det kommer til stykket). Interviewene er gennemført nationalt med tilsvarende målgrupper, og beregnet ud fra de forhold, der er tilstede i Middelfart Kommune.

	2025	2045	Antal	Procent
30-54 år	7771	8140	369	5%
55-64 år	4112	3216	-896	-22%
65-79 år	4949	5867	917	19%
80+ år	2130	3950	1820	85%

	Øget behov af seniorboliger pr. år	Bynærhed	Investorvillighed	Folkeskole & institutioner	Dagligvare butikker	Foreningsliv og idræt	Offentlig transport
Middelfart	59	Centrum	5	JA	JA	JA	JA
Brenderup	5	Centrum	-	JA	JA	JA	NEJ
Harndrup	2	Centrum	-	JA	JA	JA	NEJ
Gelsted	6	Periferi	-	JA	JA	JA	JA
Båring	2	Centrum	-	JA	JA	JA	NEJ
Nørre Aaby	10	Centrum	3	JA	JA	JA	JA
Strib	19	Periferi	5	JA	JA	JA	JA
Ejby	9	Centralt	-	JA	JA	JA	JA
Kauslunde	1	Centralt	-	NEJ	NEJ	JA	JA

	Middelfart	Brenderup	Harndrup	Gelsted	Båring	Nørre Aaby	Strib	Ejby	Kauslunde
65-79 år	419	28	12	34	18	58	138	48	8
80+ år	761	74	20	78	24	146	247	138	11
Sum	1180	103	32	112	42	204	386	186	19
Villa	153	13	4	14	5	26	50	24	3
Rækkehus	303	26	8	28	11	51	99	46	5
Lejlighed	694	61	19	66	24	122	227	111	11
Andet	29	3	1	3	1	5	10	5	0

Tabellen viser det samlede øgede boligbehov for seniorer. En ukendt andel af borgerne i denne gruppe er plejekrævende, og boligerne vil derfor være i form af plejehjemspladser og ikke traditionelle lejligheder eller rækkehuse. Middelfart Kommune har i dag 288 plejehjemspladser og eventuelle nye plejehjemsboliger vil være indeholdt i det ovenstående tal for det øgede behov for flere seniorboliger.

Hvordan ser seniorernes betalingsvillighed ud?

ØKONOMIEN SOM BARRIERE FOR FLYTNING

Analysen viser, at økonomien kan være en barriere for seniorernes incitament for at flytte. Baseret på perspektiver fra interviewundersøgelsen kan barriererne handle om:

- at man ganske enkelt ikke har råd til at flytte i en anden bolig, der er dyrere end den, man bor i i dag.
- at udbuddet af boliger, der er økonomisk tilgængelige for seniorerne generelt, er for lille.
- at man kan være bekymret for at sætte sig for dyrt, hvis man på et tidspunkt bliver alene.
- at det kan være svært at gennemskue økonomien i skiftet fra ejerbolig til lejebolig. For mange seniorer, der måske har været boligejere i mange år, kan det umiddelbart virke dyrt at skulle flytte i en lejebolig. Det er det ikke nødvendigvis, hvis alle omkostninger ved ejerboligen, og værdien af de muligheder, der følger med skiftet til en lejebolig, regnes med. Det peger på et behov for et tilbud om vejledning fra uvildige parter, fx Ældresagen.
- særligt for kommunens udsatte borgere på offentlig ydelse er økonomien en barriere ift. flytning og valg af bolig. Denne gruppe er særligt afhængig af adgang til betalbare boliger med en god beliggenhed ift. nærhed til indkøb, fællesskaber og velfærdsservices, samt handicapparkering og offentlig transport.

SENIORERNES FORSKELLIGE ØKONOMISKE FORUDSÆTNINGER

Seniorernes økonomiske forudsætninger varierer betydeligt, og det præger deres muligheder og villighed til at flytte til en seniorvenlig bolig. Nogle har høj friværdis og en god pension, andre er afhængige af offentlige ydelser eller almene tilbud.

I gennemsnit bruger de danske husstande ca. 40% af deres rådighedsbeløb til boligudgifter. Dette tal svinger naturligvis meget og er i sidste ende en individuel vurdering af, hvad man kan og vil betale i forbindelse med sin bolig.

For at illustrere spændet, kan man beskrive fire principielle typer af seniorer:

Den enlige senior på folkepension

Bor alene og har ingen formue og begrænset tillægspension. Er derfor afhængig af sin folkepension, ældrecheck og boligsikring. Har et samlet månedligt rådighedsbeløb på ca. 18.500,- efter skat. Hertil kommer mulige ekstra indtægter fra tillægspensioner eller job op til kr. 7.500,- pr. md, inden det modregnes i pensionen. Dette beløb er skattepligtigt.

Seniorparret på folkepension

Bor to i husstanden og har ingen formue og begrænset tillægspension. Er derfor afhængig af sin folkepension, ældrecheck og boligsikring. Har tilsammen et samlet månedligt rådighedsbeløb på ca. 27.000,- efter skat. Hertil kommer mulige ekstra indtægter fra tillægspensioner eller job op til kr. 7.500,- pr. md. pr. person.



“Seniorerne flytter til de steder i kommunen, hvor der er eller bliver bygget seniorvenlige boliger. Problemet er, at de nybyggede boliger er dyre, og at de boliger, der er attraktive for seniorerne, også er attraktive for andre målgrupper. Det er en udfordring. Det er vigtigt, når man laver nye lejeboliger, at man også tænker på boliger til seniorerne som er tilgængelige og økonomisk inden for deres rækkevidde.”

(Fra interview med Lokaludvalget i Middelfart)



“Betalingsvilligheden er meget områdebestemt. Der er en større velvilje til at betale mere for at bo i et byområde, hvor fortællingen er, at det er attraktivt. Fx er det attraktivt at bo i en bolig på havnen i Middelfart, og det hænger blandt andet sammen med den positive fortælling der er om områdets attraktivitet.”

(Fra interview med Middelfart Sparekasse)



“For mange af dem, der er seniorer i dag, er det at leje en bolig lidt en negativ ting. Det er anderledes med den nye generation for hvem det at leje kan være en del af et aktivt valg om ikke at binde sig for meget til ét sted.”

(Fra interview med Middelfart Sparekasse)

Hvordan ser seniorernes betalingsvillighed ud?

Den udsatte senior på overførelsesindkomst

En single eller et par, hvoraf én af seniorerne har særlige behov ift. boligen og samtidig et begrænset råderum grundet overførelsesindkomst, kan få op til kr. 2.400 ekstra per måned i boligsikring. Dette betyder, at enlige folkepensionister uden formue og yderligere pensioner har et månedligt rådighedsbeløb efter skat på ca. kr. 21.000 - og for par kr. 29.500. Derudover yder kommunen tilskud til indretning, indskud og hjælpemidler.

Det velstillede seniorpar eller den velstillede enlige senior

Parret eller den enlige, der har formue eller større pensioner. Ved en formue over kr. 100.000,- bortfalder ældrechecken og ved mere end kr. 1 mio. påvirkes muligheden for boligsikring. Ca. 40% af alle folkepensionister i Middelfart Kommune har reduceret folkepension pga. indtægter eller udbetalinger for pensioner, der er større end kr. 7.500,- pr. måned.

FORUDSÆTNINGER

Folkepension + tilskud

Grundbeløbet for folkepension er kr. 7.198,- pr. md. Ved indkomst under 95.800,- pr. år, er pensionstillægget kr. 8.329,- pr. måned for enlige og 4.262,- pr. måned for samlevende/gifte. Ved formue under kr. 100.000,- udbetales en årlig ældrecheck på kr. 25.700,- pr. person. (Ældresagen – Folkepension satser 2025).

Boligsikring

For at opnå det maksimale beløb for boligsikring er der en række forhold som blandt andet størrelse og pris, der skal være opfyldt. I beregningen er der taget udgangspunkt i den maksimale boligydelse er 4.741,- hvilke kræver en husleje på over 7.800,- pr. måned. (Kilde: Borger.dk)

Begrænset pension

Af de 8.912 personer der modtager pensionsydelse i Middelfart Kommune, modtager 3.422 personer ingen eller begrænset pensionstillæg grundet for høj anden indkomst (indkomst, pensioner). (Kilde: Danmarks Statistik, PEN114 marts måned 2025).



” Der er en stor gruppe, som ikke kan betale mere end 8000 kr/mdr. - måske sidder de til 4000 kr/mdr om måneden i deres nuværende hus. Samtidig er et stort spring for de seniorer, der skal flytte fra en stor bolig på fx 250 m2 til en meget mindre bolig, som de skal betale meget mere for end det, de har været vant til igennem mange år. ”

(Fra interview med ejendomsmæglere)



” Vi tror, der vil ske et skifte: Mange af seniorerne i dag har friværldi i mursten, og de har ofte en lavere pensionsopsparing end den yngre generation har i dag. De fleste af seniorerne i dag har haft ratepension og kapitalpension, og har derfor kun pension til 10-20 år. De yngre generationer har typisk mere pension. ”

(Fra interview med Middelfart Sparkasse)



” Økonomien er en barriere for mange seniorer, herunder seniorer i Handicaprådets målgruppe.”

(Fra interview med Handicaprådet)

Hvordan ser markedet ud for udvikling af seniorvenlige boliger

- i Middelfart Kommune?

Markedet for seniorboliger hænger sammen med det almindelige boligmarked, der omfatter ejer- og andelsboliger, private lejeboliger og almene boliger. Udviklingsmulighederne påvirkes derfor af de lokale markedsforhold, der rummer en betydelig variation.

Ses der på ejerboligmarkedet handles villaer og parcelhuse i niveauet 7.000 kr. til 10.000 kr. pr. m² i de mindre byer, mens handelsprisen ligger på ca. 18.000 til 21.000 kr. pr. m² i Middelfart og Strib. Der er tale om gennemsnitspriser og nybyggede og velbeliggende ejerboliger handles til markant højere kvadratmeterpriser – oftest i intervallet 30.000 til 40.000 kr. pr. m². Højere priser i Middelfart og Strib samt højere priser for nybyggeri har betydning for bytteforholdet mellem seniorernes eksisterende bolig og den ønskede fremtidige seniorvenlige bolig.

I lighed med ejerboligmarkedet rummer lejemarkedet også store lokale forskelle, hvor toplejen ligger på ca. 1.000 kr. til 1.200 kr. pr. m² pr. år i de mindre byer og over 1.400 kr. pr. m² pr. år i Middelfart og Strib. En leje på 1.000 til 1.200 kr. pr. m² svarer til en månedlig husleje på 7.000 til 8.500 kr. for 85 m². En leje på 1.400 kr. pr. m² svarer til en månedlige husleje på ca. 10.000 kr. plus forbrug.

De skitserede markedsforskelle mellem de mindre byer og Middelfart / Strib medfører også forskelle i interessen fra udviklere og investorer.

Det vurderes, at udvikling af seniorvenlige boliger i Middelfart og Strib kan ske på helt normale markedsvilkår, mens de øvrige byer kan være mere udfordrede. For de mindre byer vurderes udviklere og investorer at lægge vægt på byens rammebetingelser, hvor god offentlig transport (tog), dagligvarehandel samt gode skole og institutioner er helt centrale parametre for investorens vurdering af den langsigtede udlejningsrisiko. Har byerne ikke disse faciliteter vurderes investorinteressen at være yderst begrænset. I disse tilfælde får de almene en vigtig – og nødvendig rolle, hvis der skal udvikles nye seniorvenlige boliger.



“ Forespørgsler fra udviklerne går primært på muligheden for at bygge i Middelfart, men lokale spørger også ift. landdistrikterne. Høringssvar fra lokaludvalgene viser dog, at der er efterspørgsel på flere tilbud til seniorerne i lokalsamfundene – men er der nogle til at bygge dem?”

(Fra interview med fagfolk i Middelfart Kommune)



“ De tilflyttende seniorer fra andre kommuner flytter typisk til Middelfart by, hvor de ofte starter i lejebolig. Nogle af dem rykker videre over i en mindre ejerbolig, fx et lille byhus, men det er ikke fremtidssikret (etager, trapper). Her konkurrerer Middelfart i en vis udstrækning med Fredericia, hvor udbuddet af seniorvenlige boliger er større og boligerne er billigere – men Middelfart er mere attraktivt.”

(Fra interview med ejendomsmæglere)



“ Det er min erfaring fra snak med udviklere, at der er en aftagende interesse for at lave seniorboligkoncepter. Det vi hører fra udviklerne er, er svært at få casen til at hænge sammen, bl.a. fordi seniorboligkoncepterne kræver, at der ansættes en fællesskabsfacilitator, og det gør, at lejen bliver for dyr. Der er stadig investorinteresse for at investere i udviklingen af tæt-lave boliger med henblik på udlejning. Udfordringen kan her være at få udviklerne til at bygge i en ordentlig kvalitet. ”

(Fra interview med Middelfart Kommunes salgschef)

4.

Kommunen skal agere medspiller for private aktører

- og tage politisk stilling til, hvor og hvordan der skal medinvesteres i udviklingen

ANALYSESPØRGSMAÅL

I dette afsnit gives der svar på:

- Hvor kan markedet drive udviklingen - og hvor er der behov for offentligt-private samarbejde eller offentlig drevet udvikling?
- Hvad kan - ud over seniorvenlige boliger - skabe gode (senior)liv i de mindre byer?



Foto: Astrid Maria Rasmussen for Vandkunsten

Hvor kan markedet drive udviklingen

- og hvor er der behov for offentlig drevet udvikling?

MULIGHEDER FOR MARKEDSDREVET UDVIKLING

Muligheden for markedsdrevet udvikling afhænger som beskrevet af prisniveauet for ejer- og lejeboliger, hvilket betyder at udviklingsmulighederne i grove træk kan opdeles i tre dele:

- Middelfart og Strib
- Byer med gode rammebetingelser såsom god offentlig transport, dagligvarehandel og skole m.v.
- Mindre byer uden off. transport, dagligvarehandel og skole m.v.

Der kan være lokale forhold såsom høj herlighedsværdi, der kan kompensere for dårligere rammebetingelser, men generelt vurderes opdelingen at være gældende. Behovet for kommunal involvering afhænger derfor af byens/områdets beliggenhed og karakter. Der er samtidig flere mulige kommunale tiltag som kan understøtte en udvikling i et givent område.

BEHOV FOR OFFENTLIG DREVET UDVIKLING

I de byer og byområder, hvor betingelserne for markedsdrevet udvikling er mere begrænsede, kan kommunen eksempelvis understøtte udviklingen via:

- Politisk prioritering af seniorvenlige boliger når der udbydes kommunale grundarealer.

- Bidrag til byggemodning i områder, hvor der ikke er mulighed for fuld markedsdrevet udvikling, herunder stå for tilvejebringelse af plangrundlaget.
- Investering i nye eller fastholdelse af offentlige funktioner i de mindre byer, herunder bl.a. skoler, idrætsanlæg og offentlig transport.
- Grundkapitaltilskud ifm. udvikling af almene boliger samt puljede udbud, hvor et alment bopligselskab kan bygge etablere mindre, men ens projekter i mindre byer.
- Salg af kommunal jord, hvor kommunen tilbyder at indgå samlet lejeaftale på en andel af boligerne. Kommunen kan så efterfølgende frit genudleje boligerne til relevante grupper inden for seniorsegmentet.



Hvordan kan der - udover udvikling af seniorvenlige boliger - skabes gode (senior)liv - også i de mindre byer?

- forslag til indsatser

Analysen viser, at der er mest behov for efterspørgsel på og markedspotentialer for at udvikle flere seniorvenlige boliger i kommunens store byer. Behovet findes også i de mindre byer, hvor mange seniorer gerne vil blive boende, hvis de havde mulighed for det.

Interviewene viser også en række eksempler på, at seniorerne spiller en væsentlig rolle i de mindre byer gennem deres engagement i de lokale fællesskaber, der både kommer gavner seniorerne og andre generationer af borgere i byerne.

På baggrund af analysen, gives der følgende forslag til indsatser:

› **Prioriter støtte til og engagement i udviklingen af steder, aktiviteter og foreninger, der er med til at skabe det gode (senior) liv i lokalsamfundene.**

Strategiens fokus er på udviklingen af seniorvenlige boliger, men analysen har også vist, at der er behov for et bredere fokus på de rammer og muligheder for deltagelse i gode fællesskaber, der ligger uden for boligerne. Det handler om mødesteder - fx forsamlingshuse, frivilligcentre, hvor seniorerne mødes - og støtte til, at de fortsat kan eksistere, eller at nye og bedre rammer kan udvikles der, hvor behovet er størst. Flere nævner, at der kan søges inspiration i Folkehusene i Aarhus, da de er åbne og har aktiviteter for alle generationer. Generationernes Hus i Aarhus nævnes også som eksempel, fordi det ikke kun rummer boliger og fællesskaber for seniorer, men også funktioner for andre generationer og behov.

BL og KL har desuden indgået et partnerskab som ønsker at bringe sundheds- og fællesskabsfunktioner ud i de lokale boligområder, hvilket man også kan lade sig inspirere af (se afsnittet "Læs mere", side 27).

› **Det store frivillige engagement gør en stor forskel for seniorerne i dag- og der bliver behov for endnu flere frivillige i fremtiden**

Analysen viser, at der er et rigtigt stort frivilligt engagement i Middelfart Kommune, og at frivillige spiller en stor rolle ift. at give seniorerne adgang til fællesskaber, der giver livskvalitet - herunder de seniorer, der er i risiko for at blive ensomme. Med forventningen om, at der bliver flere seniorer i fremtiden, opfordres der i flere af interviewene til at prioritere indsatser, der gør det muligt at skalere og koordinere en større frivilligindsats og civilt engagement.

Det kan fx være en investering i digital infrastruktur, som gør det muligt at tilknytte et stort antal frivillige til databaser, hvorfra man kan koordinere den frivillige indsats - som man kender det fra større kulturbegivenheder i dag. Det kan også være støtte til udvikling af faciliteter, der gør det let for frivillige og foreninger at lave aktiviteter, der har en positiv effekt på seniorernes livskvalitet. Det kan være rammer, der giver mulighed for forebyggende træningsaktiviteter, fælles madlavning og spisning, værksteder, redskaber der gør det muligt for seniorerne at bidrage til småjobs med vedligehold eller andre aktiviteter i byerne eller lignende.



" Vi har en god kultur omkring de frivillige, der laver aktiviteter for seniorer i Middelfart Kommune i dag, men det er vigtigt at blive ved med at støtte op og styrke kulturen. Behovet vokser i takt med, at der bliver flere seniorer. Måske skal man starte allerede i folkeskolen med at vise børnene den forskel, det kan gøre for seniorerne, hvis der er nogen, der frivilligt træder til og hjælper med at give dem oplevelser. "

"Jeg vil anbefale, at man prioriterer udviklingen af forsamlingshusene som en ramme om fællesskaber i de små bysamfund - ikke bare for seniorerne, men for flere generationer. (Fra interview med Frivilligcenteret)



" Vi skal ikke kun tænke på boligudviklingen. Det er også vigtigt, at vi tænker på udviklingen af fællesskaber og mødesteder for seniorerne. Der er særligt vigtigt, at vi finder ud af, hvordan vi får skabt nogle fællesskaber og aktiviteter for de seniorer, som ikke selv kommer ud. Der er en del ældre, der har svært ved at komme ud og få nye bekendtskaber. Den opgave kan kommunen ikke løfte alene - her må civilsamfundet træde til." (Fra interview med Lokaludvalget i Nr. Aaby)

Mere viden og inspiration fra ind- og udland

VIDEN OM SENIORVENLIGT BOLIGLIV OG "AGEING IN PLACE"

Mette Mechlenborg, boligforsker, BUILD, Aalborg Universitet

I de nordiske velfærdslande er hjemmepleje af ældre borgere en vigtig del af sundhedspolitikken. I Danmark har politikken i mange årtier været organiseret under mottoet "længst muligt i eget hjem". Formålet er at udskyde det tidspunkt, hvor ældre eller syge borgere har brug for at flytte over i statslige botilbud og løsninger. Som sådan angiver mottoet "længst muligt i sin egen bolig" præmissen om, at det er at foretrække at bo så længe som muligt i sit hjem frem for at bo i en offentlig institution eller være afhængig af personlige sociale netværk, som det var tilfældet før velfærdspolitikken. På grund af forskellige lovbaserede økonomiske tilskudsordninger gør hjemmepasning det i høj grad muligt for ældre at blive boende i eget hjem, selv efter arbejdslivets ophør, og på en offentlig pensionsydelse, som f.eks. børnepasning, betalt barselsorlov, hjælp til handicappede osv., opfattes således som statens ansvar.

Den demografiske udvikling har imidlertid fremmet ændringer i de danske – og skandinaviske – velfærdssystemer, først og fremmest grundet den demografiske udvikling. Bla. ved regeringen seneste Sundhedsreform 2024, som varsler en gentænkning

af hjemmeserviceordninger under titlen "Sundhed tæt på dig". Her ligger regeringen op til at ændre på både strukturen, opgavefordelingen og økonomien for derigennem at styrke og fremtidssikre det samlede sundhedsvæsen.

Dette har skabt et kommunalt behov for at gentænke sundhedsvæsenet og den lokale sundhedspolitik. Bl.a. er der opstået et skudt behov for at se på de boliger, som seniorerne bor i for at vurdere, hvordan man kan give dem, de bedste muligheder men ud fra et rationalt om at effektivere sundhedsydelse. Måske giver det mening at forsøge at påvirke seniorernes boligsituation enten ved at opdatere boligen, tilbyde bedre alternativer eller udvide service og sundhedstilbud, bl.a. via smart teknologi, fremskudt indsats eller private-offentlige samarbejder, kampagner eller økonomiske ordninger/puljer.

Internationalt af det igangsat et politisk og akademisk fokus på, seniorvenlige boliger, eller som defineret af World Health Organization: Age-friendly Housing; et tema under FN's Decade of Healthy Ageing (2021-2030): <https://www.decadeofhealthyageing.org/about> Her er der viden og inspiration at hente for, hvordan man kan indrette gode, aktive og sunde seniorliv.

Et af de store udfordringer er, at seniorer generelt

flytter meget lidt (se bla. Realdania, 2022). Tidligere undersøgelser viser at flyttemobilitet er helt nede på 4% (KL Notat, 2016). Det betyder, at de fleste bliver boende i boliger, der ofte er for store eller uhensigtsmæssige i forhold til de behov, man har som seniorer. Særligt boligarealforbruget stiger (dvs. antallet af m² per person i husholdningen), hvis man bliver boende i den bolig, hvor man måske har fået sine børn, set dem vokse op og flytte hjemmefra. Det kaldes emptynesting, altså det fænomen, at man bor i 'tomme reder'.

EKSEMPLER FRA UD- OG INDLAND

I Tyskland har man forsøgt at inddæmme emptynesting ved at arbejde strategisk med boligdeling som greb («Wohnen für Hilfe»). Kampagnen går ud på at give unge mennesker mulighed for at bo hos en ældre, og i stedet for at betale husleje, levere services som indkøb, havearbejde, husholdningsarbejde mm.

I England har man forsøgt sig med programmer, som giver emptynesters adgang til viden og redskaber for fremtidssikring af deres huse, når kroppen svækkes, ligesom man i projektet "Living Space" i Steinfurt, Tyskland har arbejdet strategisk med at tilbyde seniorer, der bor i alt for store parcelhuse forskellige alternative løsninger med henblik på at øge flyttemobilitet.

Mere viden og inspiration fra ind- og udland

I Holland, hvor man har en boligkrise med stor boligmangel, er der flere kampagner for at bo flere sammen, som bl.a. understøttes af standard-lejekontrakter for deling af boliger. Det er initiativer, som henvender sig direkte til emptynesters for at tilbyde dem deling, flytning eller på anden måde en bedre udnyttelse af pladsen.

I forsommeren 2026 vil BUILD. AAU under kampagnen BEVAR MERE udgive en eksempelsamling med internationale eksempler på, hvordan man arbejder med bedre udnyttelse af parcelhuset: <https://vbn.aau.dk/da/projects/internationale-erfaringer-med-boligdeling-opdeling-og-relokation->

Allerede nu kan man downloade projektet DEL-HUS med gode eksempler på, hvordan det organisatorisk, fysisk og økonomisk kan lade sig gøre at opdele sit hus, så der kan bo to husholdninger: <https://del-hus.dk/>

Også de danske kommuner er begyndt at arbejde mere strategisk med seniorvenlige boliger og emptynesting. F.eks. har Herning Kommune i august 2024 afsluttet en paragraf 17, stk. 4-udvalgsarbejde, hvor de har sat fokus på boligformer for ældre. Det er der kommet en række anbefalinger ud af, som vedrører både bolig- og sundhedspolitik.

De kommer her:

- 1) Planlæg for rækkehuse/klyngehuse i centerbyer og forstæder. Bland boligformer og ejerformer i nye kvarterer (både privat og almen).
- 2) Planlæg udstykninger ud fra princippet "Halvt så stort, dobbelt så rart", så der gives mulighed for f.eks. at bygge et mindre parcelhus på ca. 100 m² på en mindre grund.
- 3) Vær aktivt opsøgende ift. etablering af færdige konceptbofællesskaber i Herning by; både seniorbofællesskaber og aldersblandede. Det handler både om planlægning og kontakt til relevante developere. Det er den hurtigste vej til at få etableret flere bofællesskaber.
- 4) Plej mindre initiativer i landsbyerne gennem aktiv dialog med lokale håndværksmestre, udpegning af gode placeringer og deling af data.
- 5) Stil krav i planlægning og salg om, at der skal indarbejdes socialt bæredygtige elementer, som er fællesskabsfremmende, især ved større projekter.

DE ALMENE BOLIGOMRÅDER SOM LOKAL SUNDHEDSPARTNER

Som svar på den nye sundhedsreform har BL og KL desuden indgået et 3-årige partnerskab som skal udvikle lokale og borgernære sundhedstilbud i almene bebyggelser (KL 2024). Partnerskabet består af tre initiativer.

Sundhedsarkitektur: Hensigten er, at når almene boliger fremover skal renoveres, skal sundhed integreres både i boligenheden, i fællesarealerne og i fællesfaciliteterne. Der skal fx etableres sundhedsfaciliteter i almene boligområder, ligesom boligerne skal tilpasses flere stadier i livet – også hvis man bliver syg og får brug for pleje eller hjælpemidler herunder også velfærdsteknologiske løsninger.

Fremskudte indsatser: Ved at integrere lokale sundhedstilbud i allerede eksisterende fællesfunktioner i de almene boligafdelinger, er det hensigten at give borgerne nemmere adgang til sundhedstilbud. Således er det hensigten, at de almene fælleshuse skal kunne bruges af læger, tandlæger og fysioterapeuter ud fra princippet om at velfærden skal lokalt ud til de mest syge borgere i samfundet, ikke omvendt.

Mobilisering af civil- og lokalsamfund: Partnerskabet vil desuden styrke samarbejdet med de almene aktører. Det betyder, at civilsamfundsaktører kan inddrages i arbejdet med den nære sundhedsindsats.

REFERENCER

2L 166 Forslag til lov om det fortsatte arbejde med forbedring af de ældres trivsel <https://www.folketingstidende.dk/samling/19781/lovforslag/L166/index.htm>

Andersen, Nadja Christine Hedegaard KL Notat (2016). <https://www.kl.dk/media/cwxpf2ap/flytninger-blandt-de-55-70-aarige.pdf>

Fuhrhop (2023) Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs. From the book "Der unsichtbare Wohnraum".

Helderman, Amanda C, Clara H Mulder, and Maarten Van Ham. "The Changing Effect of Home Ownership on Residential Mobility in the Netherlands, 1980-98," *Housing studies* 19, no. 4 (July 1, 2004): 601–16. <https://doi.org/10.1080/0267303042000221981>

Herning Folkeblad (2024). Byråd med fem anbefalinger: Seniorer skal bo bedre. 27. august 2024: <https://www.herningfolkeblad.dk/artikel/32d65e4d-f10a-4143-bafd-f22e633a93d5/>

Hoff, Andreas, Clemens Tesch-Romer, Hans-Werner Wahl, and Jon Hendricks. *New Dynamics in Old Age*. Taylor and Francis, 2017. <https://doi.org/10.4324/9781315224077>

Jensen, J. O., & Mechlenborg, M. (2019). Ageing

population in Danish single-family houses: Energy efficiency and other challenges illustrated by the "Single-family housing atlas" and home research. 1. Afhandling præsenteret på ENHR 2019, Athen, Grækenland: <https://vbn.aau.dk/da/publications/ageing-population-in-danish-single-family-houses-energy-efficienc>

Kitzmann (2023) Home swapping as instrument for more housing sufficiency! *International Journal of Housing Policy*, 1–18. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2269619>

KL (2024). Boligpolitik skal styrke det borgernære sundhedsvæsen. <https://www.kl.dk/media/1hdprgdj/boligpolitik-skal-styrke-det-borgernaere-sundhedsvaesen.pdf>

Mankiw, Gregory N. and David N Weil, "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market A Reply to Our Critics," *Regional Science and Urban Economics* 21, no. 4 (1991): 573–79, [https://doi.org/10.1016/0166-0462\(91\)90021-E](https://doi.org/10.1016/0166-0462(91)90021-E).

Mechlenborg, M., & Jensen, J. O. (2024). Empty family homes. Paradoxes and inconsistencies between housing policies and elderly service related to single-family houses in the Danish welfare state. I *Us Forever... Challenging Concepts of Family in Danish Law* <https://vbn.aau.dk/da/publications/empty-family-homes-paradoxes-between-housing-politic-and-elderly->

Myers, Dowell and SungHo Ryu, "Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble: Foresight and Mitigation of an Epic Transition," *Journal of the American Planning Association* 74, no. 1 (January 31, 2008): 1733, <https://doi.org/10.1080/01944360701802006>

Regeringen: Sundhed tæt på dig. Sundhedsreform, 2024 <https://www.ism.dk/nyheder/2024/september/regeringen-vil-flytte-sundhedsvaesenet-taetere-paa-med-ny-reform>

Realdania: Befolkningsudvikling- og seniorboliger, 2022. [file:///C:/Users/mme/Downloads/Befolkningsudvikling-og-seniorboliger_Pixi-rapport-1%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/mme/Downloads/Befolkningsudvikling-og-seniorboliger_Pixi-rapport-1%20(3).pdf)

Peace, Sheila and Caroline Holland (eds) (2001): *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*. Bristol, UK: Policy Press.

Petersen, Jørn Peter: *Hjemmehjælpens Historie* (Syddansk Universitet, 2008).

Salkin, Patricia E. "Where Will the Baby Boomers Go? Planning and Zoning for an Aging Population," *Real estate law journal* 32, no. 2 (September 22, 2003): 181. <https://search.proquest.com/docview/233567563>

