

# Strategi for fremtidens boliger for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse



## Forord

Velkommen til Strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse!

Strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse er den første strategi i Furesø Kommune, som er blevet til i et samarbejde mellem politikere og borgere, Seniorråd og Handicapråd. Strategien er udarbejdet på baggrund af anbefalinger fra Udviklingsudvalget for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse, som har bestået af politikere i Furesø Kommune og borgere med faglige eller personlige kompetencer på området. Der har været afholdt et borgermøde, hvor inputtet har indgået i udvalgets anbefalinger.

Nedsættelse af tematiserede udviklingsudvalg (§ 17, stk.4) med deltagelse af politikere og borgere er en ny politisk arbejdsform, som har været etableret for at afprøve forskellige former for udvalgs-sammensætning og borgerinddragelse.

Vi ønsker med denne strategi at angive retningen for udviklingen af fremtidens boliger for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse, så der er et varieret boligudbud i kommunen, som modsvarer udviklingen i behov. Der skal være den rette bolig til borgerens livssituation.

Strategien er godkendt den 27. september 2017 og afløser *Strategi og handleplan for ældreegnede boliger i Furesø Kommune* fra 2013.

På Byrådets vegne

Susanne Mortensen  
Formand for Social- og Sundhedsudvalget

## Indledning

Levealderen er stigende og presset på kommunens plejeboliger stiger. Samtidig opleves en øget efterspørgsel efter fx seniorbofællesskaber, ligesom behovet for øvrige boformer øges - også for borgere med funktionsnedsættelse. Der har også gennem de seneste år været et pres på kommunens visiterede senior- og ældre- og handicapboliger.

Tendensen er, at borgere, selv med komplekse plejebehov, udsætter beslutningen om at flytte i en plejebolig, så længe som muligt. Det betyder, at de målgrupper, der i dag bor i en plejebolig, enten har et komplekst plejebehov - eller lider af demens i en sådan grad, at de ikke kan forblive i egen bolig.

Furesø Kommune har fokus på at hjælpe og støtte borgerne til at leve et liv på egne præmisser og med så stor grad af selvhjulpethed, som det er muligt for den enkelte. Det skal være muligt for borgerne at forblive i nærmiljøet med fysiske rammer, som understøtter selvhjulpethed.

Strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse skal understøtte udviklingen mod "længst muligt i egnet hjem" og have fokus på at støtte borgerne i at være så selvhjulpne og aktive som muligt med støtte, træning, hjælpemidler, nye teknologier og ved indretning af boliger, by og byrum.

Furesø Kommune arbejder for stærke fællesskaber. Strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse skal understøtte fællesskaber på tværs af fx alder og fysisk og psykisk formåen. Der er tale om almene boliger hvor kommunen har visitationsret.

Vision Furesø og kommuneplanen danner rammen om strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse.

## Visioner

### **Vision Furesø**

Furesø er en ressourcestærk kommune, der ligger som en grøn oase midt i hovedstadsområdet. Vi har et højt uddannelsesniveau, mange forskellige nationaliteter og boformer. Vi er kendetegnet ved engagerede, kreative borgere og velfungerende lokalsamfund.

Vi vil bruge vores ressourcer til sammen at skabe løsninger på nutidens udfordringer og forme fremtidens Furesø, som:

- En kommune med stærke fællesskaber, hvor borgerne tager ansvar og involverer sig
- En omsorgsfuld og effektiv kommune med fokus på borgernes behov
- En kommune med mulighed for at leve et sundt og aktivt liv - hele livet.

## Overordnede Målsætninger

Der er et varieret boligudbud i kommunen til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse, som modsvarer udviklingen i behov. Der skal være den rette bolig til borgerens livssituation.

Furesø Kommune skaber attraktive sammenhængende tilbud til borgere med funktionsnedsættelse og seniorer, hvor de kommunale ydelser kan indtænkes effektivt og sikre borgerne den hjælp, som de har brug for i rammer, som giver dem tryghed og livskvalitet.

### Visioner for boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse

Med udgangspunkt i udviklingsudvalget anbefalinger fokuseres på følgende 5 temaer, som indgår i visionen for boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse:

- *Økonomi:* Vi skal sikre flere boliger, der kan betales af borgere med alle indkomster. Samt boligområder der bygger på flere typer af ejerformer.
- *Størrelse:* Vi skal sikre flere boliger, der varierer i størrelse, og som kan tilpasses målgruppernes behov.
- *Udformning:* Vi skal sikre flere boliger, der matcher målgruppens forskellige behov ift. boligen og boligområdets udformning.
- *Placering:* Boligerne kan placeres alle steder i kommunen, så der er forskellige valgmuligheder for den enkelte.
- *Fællesskab:* Vi skal sikre flere boligområder, der har fællesskab på tværs af alder og behov, og som kan integreres med omkringliggende boligområder.

### Kommuneplanen

Forslag til Kommuneplan 2017 udmønter Vision Furesø og sætter de overordnede mål for kommunens udvikling. ”Inden for de eksisterende rammer og i de allerede udlagte nye bydele skal boligudbuddet være tilstrækkeligt og med et varieret udbud af boliger for børnefamilier, for ældre og borgere med funktionsnedsættelse. Der skal ske by- og boligudvikling i de centrale dele af Farum og Værløse.

#### *Variert boligmasse*

Boligudviklingen skal imødekomme forskellige boligbehov i forhold til alder og fysisk formåen. Ved at bygge boliger til seniorer kan de eksisterende parcelhuse overtages af yngre familier og medvirke til understøtte det naturlige generationsskifte i parcelhusområderne.

#### *Senioregnede boliger*

Der skal være et udbud af boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse, der modsvarer et stigende behov for egnede boliger. Egnede boliger er i udgangspunktet små boliger, der er centralt placerede tæt på offentlig og privat service, og som er indrettet hensigtsmæssigt for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse. Det er boliger uden indvendige trapper og med overkommelige haver, terrasser eller altaner.

Boligudbuddet skal sikre, at der også er mulighed for, at flere kan bo i bofællesskaber, herunder seniorbofællesskaber.

Byrådet definerer senioregnede boliger som boliger, der er lette at bo i - ideelt på mellem 65 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup> (2-4 rum). Der er tale om boliger i ét plan (uden trapper).

Ved nybyggeri skal der være niveaufri adgang. Når der er tale om eksisterende byggeri, er det optimale niveaufri adgang, men nogle trin kan accepteres. Ved etagebyggeri skal der være elevator, ellers er kun stueetagen egnet.

## Boliger

### Eksisterende boliger i Furesø Kommune

I henhold til Danmarks Statistik pr. 1. januar 2017 rummer Furesø Kommune ca. 17.000 boliger, heraf er godt halvdelen mindre end 125 m<sup>2</sup>. Hovedparten (59 %) af boligerne i kommunen er ejerboliger. Dette er noget over landsgennemsnittet på 49 %. Tilsvarende er andelen af almene boliger (29 %) i Furesø Kommune, større end landsgennemsnittet på 21 %.

Furesø Kommune har godt 40.000 borgere. 27 % af furesøborgerne er 60 år eller derover.

Furesø Kommunes borgere fordeler sig på boliger som vist nedenfor:

Bolig	Parcelhus	Rækkehus	Etageboliger
Alle borgere	45 %	29 %	26 %

Furesø Kommunes borgere på 60 år og derover fordeler sig på boliger som vist nedenfor:

Bolig	Parcelhus	Rækkehus	Etageboliger
Borgere på 60 år og derover	41 %	34 %	24 %

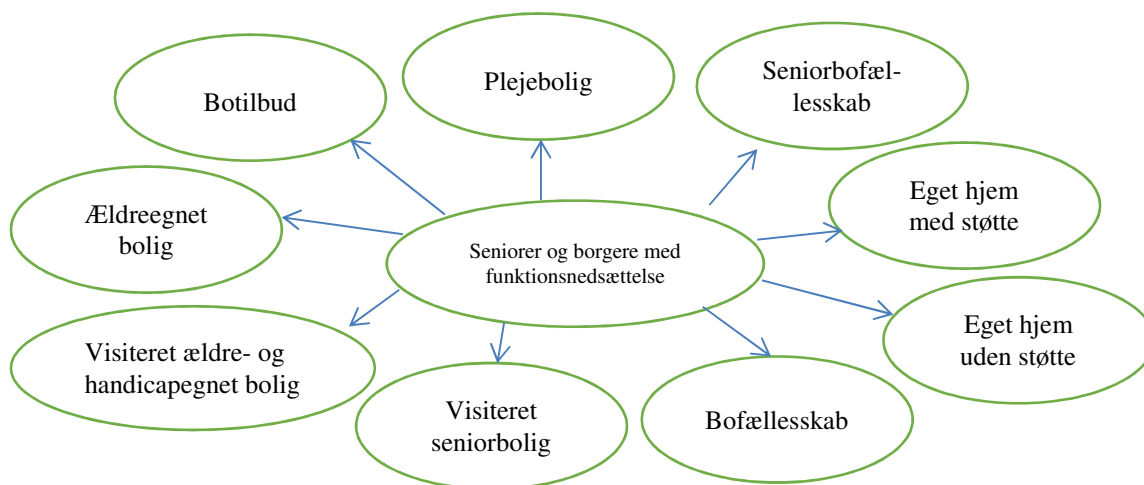
Kilde: Danmarks Statistik

Borgere på 60 år og derover fordeler sig stort set på samme måde i boliger som alle borgere i kommunen.

Der findes ingen opgørelse over, hvor mange senioregnede boliger, der bebos af seniorer. En stor del af boligerne i Furesø Kommune er egnede som bolig for seniorer uden væsentlige handicap. Mange af disse boliger bebos af andre aldersgrupper, fordi de også er egnede hertil. Tilsvarende vælger mange seniorer at bo i en bolig, der er velegnet til en børnefamilie.

Fra og med 2008 stiller byggeslovgivningen krav om niveaufri adgang til alt etagebyggeri. Et parcelhus eller rækkehus i 2 eller 3 etager må gerne have indvendige trapper, men al etagebyggeri over 2 etager skal have elevator. Ved nye boliger stilles der altid krav til tilgængelighed og tryghed i udeområderne (fx beplantningsplaner og belysning).

I Furesø Kommune har vi en bred vifte af boformer og boligtilbud til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse fra senioregnede boliger, herunder seniorbofællesskaber, hen over visiterede seniorboliger og ældre- og handicapegnede boliger til botilbud og plejeboliger. Udbuddet af de forskellige boformer influerer på hinanden, så en vækst i en type boliger kan udskyde behovet for en anden type. Fx kan flere seniorbofællesskaber på sigt udskyde behovet for flere ældre- og handicapegnede boliger og plejeboliger.



## Visiterede seniorboliger

Der er 168 seniorboliger i Furesø Kommune.

### Visitationskriterier

Forudsætningerne for at blive godkendt til en seniorbolig er, at:

- Borgeren er folkepensionist
- Borgeren eller et af borgerens børn/børnebørn bor i Furesø Kommune
- Borgeren har varige helbredsproblemer, der gør det vanskeligt at bo i sin nuværende bolig
- Borgerens helbredsproblemer er lægeligt dokumenteret.

## Visiterede ældre- og handicapegnede boliger

Der er 244 ældre- og handicapegnede boliger i Furesø Kommune.

### Visitationskriterier

For at blive godkendt skal borgeren opfylde følgende betingelser:

- Borgeren er ikke længere i stand til at bo i sin nuværende bolig pga. fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse og har derfor behov for en bolig med særlig indretning og/eller placering.
- En visiteret bolig afhjælper og forbedrer i væsentlig grad borgerens samlede situation.
- En visiteret bolig er et tilstrækkeligt tilbud, kombineret med øvrige hjælpemuligheder.
- Borgerens situation kan ikke afhjælpes med øget hjælp og/eller boligændringer i borgerens nuværende bolig.

## Plejeboliger

I Furesø Kommune er der 4 plejecentre med i alt 245 boliger. Fra 2019 er kapaciteten på 259 boliger.

### Visitationskriterier

Følgende kriteriet indgår i vurderingen af, om borgeren kan blive visiteret til en plejebolig:

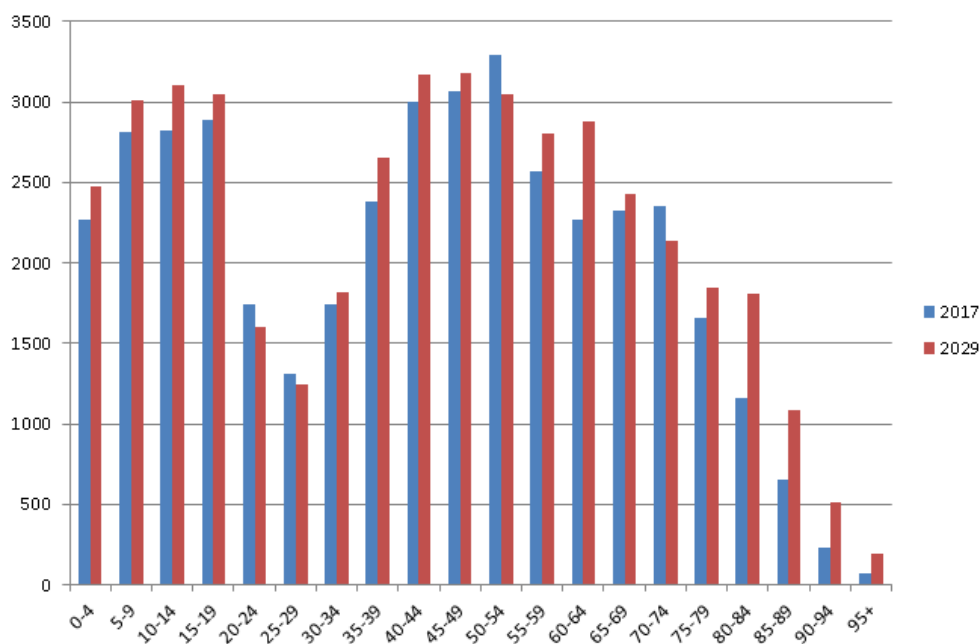
- Borgeren har en væsentlig fysisk/psykisk funktionsnedsættelse

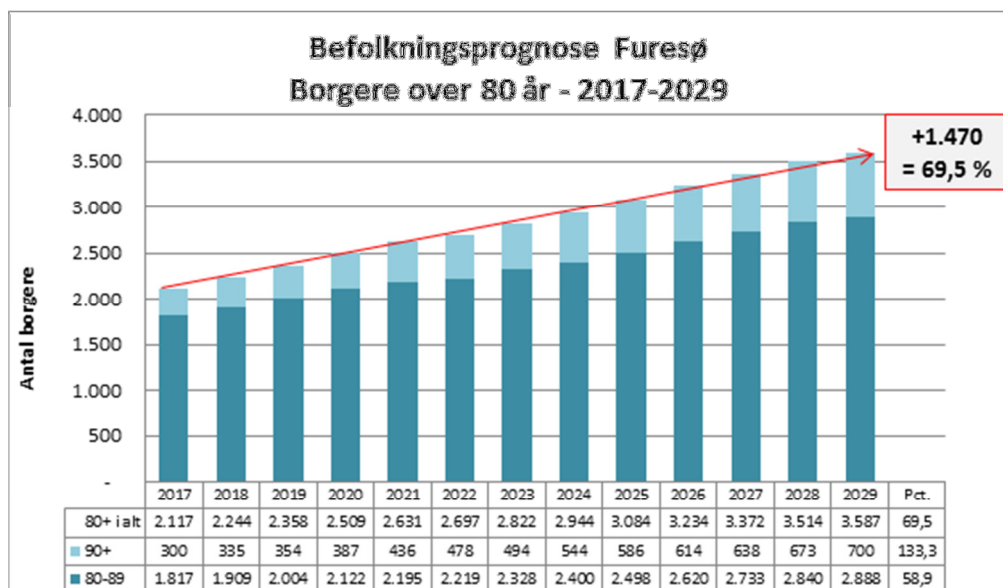
- Borgerens og/eller ægtefællens ressourcer slår ikke til i det daglige
- Borgeren har behov for personale døgnet rundt
- Borgeren kan ikke få dækket sit behov for pleje og hjælp gennem leverandør af hjemmepleje
- Borgerens evne til at tage vare på sig selv er væsentligt nedsat.

Furesø Kommune har anvisningsret til almene boliger. Kommunen har ikke anvisningsret til private ejer- eller lejerboliger.

## Befolkningsudvikling

Kommunens befolkningsprognose 2017-2029, fra maj 2017 viser overordnet en stigning i antal borgere. Alt andet lige vil dette skabe pres på efterspørgslen på boliger til borgere med funktionsnedsættelse, uanset alder. Frem mod 2029 ses særligt en stigning i aldersgruppen 30-45 og 55-65 og så igen fra 75 år. Mange borgere med funktionsnedsættelse bor i egen bolig med støtte i hjemmet. Andre borgere med særlige behov bor i botilbud.





Befolkningsprognosen fra 65-99 år viser et stigende antal ældre over 75 år.

Mange borgere i aldersgruppen fra 65 år og op kan og vil klare sig selv i nuværende boliger. Andre vil foretrække kommunale servicetilbud i nuværende bolig, frem for at flytte. Andre borgere med behov for pleje og støtte anvises ældre- og handicapegnede boliger eller plejeboliger. Endelig er der gruppen af borgere, som ønsker at flytte i et seniorbofællesskab eller et funktionsfællesskab.

## Målgruppe

Målgruppen for fremtidens boliger for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse:

- Seniorer uden funktionsnedsættelse som ønsker at flytte i en mindre senioregnet bolig
- Seniorer med aldersbetingede funktionsnedsættelser
- Borgere med fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse. Den fysiske eller psykiske funktionsnedsættelse kan fx være medfødt eller erhvervet hjerneskade, autismespektrumforstyrrelser, udviklingshæmning eller angst (psykisk sårbar).
- Familier hvor et barn eller en forældre har en fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse

Der lægges op til at skabe nogle rammer for de fremtidige boliger, der imødekommer målgruppens behov. Fælles for målgruppen er ønsket om trygge omgivelser og en boligindretning, der tilgodeser beboernes behov. Der anlægges fællesarealer, der understøtter fællesskabet. Der kan være tale om fx fællesskaber for psykisk sårbare unge, fællesskaber for ældre borgere med fysisk nedsat funktions- evne og fællesskaber for seniorer.



## Udmøntning af strategien

### Målsætninger

Furesø Kommune vil i samarbejde med borgerne arbejde for, at der etableres boliger for målgruppen.

#### *Eksisterende bebyggelser/boligområder*

Det afdækkes hvilke områder af byen, der kan byfortættes fx ved at bygge ekstra etager på eksisterende ejendomme. Det afdækkes, om eksisterende byggerier kan gøres mere fleksible ved at installere elevatorer.

Det sikres, at ombygningen ikke kompromitterer den øvrige tilgængelighed i lejligheden og så vidt muligt ikke påvirker huslejens størrelse.

Eksisterende boligmasse fx almene boliger udvikles, så en større andel bliver attraktive for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse.

#### *Fleksibilitet*

Der skal så vidt muligt tages højde for målgruppens forskellige behov til boligens størrelse, fx:

- I familier med medlemmer med funktionsnedsættelse, skal der være værelser til at rumme hele familien.
- Der skal være boliger, hvor et seniorpar også kan have minimum 4 værelser.

Boligerne opføres fleksible, så de over tid kan følge beboernes eventuelle ændrede behov. Samtidig er det vigtigt, at de fremstår som almindelige boliger.

Anvendelsen af fleksible anvisningsregler skal være tydelig.

#### *Indretning, adgange*

Det skal være muligt at flytte i en egnet bolig i tide. Placeringen af boliger skal primært være bynær. Hvis boligerne ikke ligger bynært (tæt på indkøbsmuligheder mv.), er det afgørende, at de ligger tæt på offentlig transport.

Erfaringer med brug af alternative men holdbare byggemetoder og materialer inddrages. Grøn profil for byggeriet defineres og sikres dermed.

Det er vigtigt, at boligerne er velindrettede, hvilket vil sige, at boligen skal kunne bebos uanset eventuelle hjælpemidler. Der skal være tilgængelighed i hele lejligheden og i adgangen til udeområder.

Ny teknologi indtænkes, i forhold til både udearealer og inde i boligen, med fokus på at hjælpe beboerne i deres hverdag. Dette kræver god internetforbindelse i hele boligområdet.

I forbindelse med boliger/fællesskaber kan indtænkes supplementsboliger til besøgende gæster.

Der skal være adgang til grønne områder samt p-pladser.

#### *Fællesskab:*

De nye boligområder består af få boliger (små boligenheder) og udformes, så fællesskabet understøttes, fx som en lille "landsby" (på tværs af ressourcer og behov). Dette skal ske, uden at området lukker sig om sig selv. Der indrettes fællesarealer imellem boligområderne, så de åbner sig op overfor

hinanden. Her tænkes på udearealer men også på fx beboerhuse, hvor der kan afholdes fælles aktiviteter. Der skal være fokus på mangfoldighed og inklusion, fx boliger til borgere med særlige behov.

De nye boligområder skal integreres i de eksisterende boligområder. Samtidig skal eksisterende plejehjem åbnes op for omverdenen, fx ved at kantine/restaurant kan benyttes af borgere i de omkringliggende boligområder.

#### *Finansiering*

Der er afsat 20 mio. kr. til grundkapital i 2018. Midlerne er disponeret. For at visionen om fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse kan realiseres, skal der indtænkes grundkapital i budgettet fra 2018 og frem.

Mulighederne for finansiering af byggeprojekter, herunder renoveringsprojekter, kortlægges fx i forhold til midler fra Landsbyggefonden og pensionselskaber med flere.

## **Udbygningsplaner**

Aktuelt er der over 160 nye senioregnede boliger (på under 120 m<sup>2</sup>) på vej:

- Jonstrup, bofællesskab, ca. 25 boliger
- Hjortefarmen, bofællesskab, ca. 28 boliger
- Bybækgrunden, bofællesskab, ca. 25 boliger
- Skovhusene i Sydlejren, ca. 30 boliger
- Frederiksborgvej, ca. 24 boliger
- Palholmvej, 32 boliger

De aktuelle udbygningsplaner øger kapaciteten af boliger der er egnede til seniorer. Det skal sikres, at projekterne er inden for rammerne af strategiens målsætninger.

## Bilag: Handleplan

Fælles for boligprojekterne i handleplanen (undtagen senioregnede boliger) er, at der skal være kommunal anvisningsret til boligerne. I forbindelse med boligprojekterne etableres følgegrupper med kendskab til målgruppens behov allerede i planprocessen. Der indledes dialog med boligorganisationerne om mulige byggeprojekter. Seniorrådet og Handicaprådet orienteres løbende om udmøntning af strategien.

Det er vigtigt, at boligerne placeres geografisk, så det omkringliggende miljø kan imødekomme målgruppens behov for fx tryghed, aktiviteter og mulighed for at benytte eksisterende faciliteter.

For så vidt angår senioregnede boliger, der ikke er almene, vil det afhænge af aftale mellem investor og Furesø Kommune, om kommunen har anvisningsret til boligerne. Senioregnede boliger kan opføres udelukkende privatfinansieret og som lejer-, ejer- eller andelsboliger. Byrådet kan gennem såvel den fysiske planlægning og byggeselovgivningen som dialog med de private grundejere og investorer medvirke til, at nye privatfinansierede og -ejede boliger udformes, så de er velegnede også for seniorer.

- *Senioregnede boliger*
- *Ældreboliger med fleksibel og let adgang til personale*
- *Visiterede seniorboliger, ældreboliger og handicapegnede boliger*
- *Handicapegnede boliger til familier*
- *1-værelsesboliger til sårbare unge*
- *Skæve boliger*

Udviklingen kan medføre behov for andre boligprojekter.

### *Senioregnede boliger*

På sigt, er der planlagt mere end 380 nye senioregnede boliger (på under 120 m<sup>2</sup>):

- Langhusgrunden, bofællesskab, ca. 30 boliger
- Frederiksborgvænget, ca. 84 boliger samt ombygning af ca. 90 boliger til seniorenghed.
- Laanshøj, bofællesskab, ca. 20 boliger
- Farum Bytorv, langs Paltholmvej, ca. 60 boliger
- Farum Kaserne, ca. 100 boliger.

Mulige områder i Boligprognosen, som endnu ikke er disponeret:

### *Etagebyggerier med elevatorer*

- Bybækgrunden, byggefelt 2, ved siden af det planlagte seniorbofællesskab, ca. 30 boliger
- Frederiksborgvej nr. 5 (ved siden af det gamle rådhus), ca. 30 boliger
- Fortætning ved Toftebo ved Værløse Bymidte, ca. 40 boliger
- Posthusgrunden, ca. 20-40 boliger
- Areal i tilknytning til Plejecenter Lillevang, ca. 30 boliger.

Nogle arealer er kommunale, andre private. Der kan være tale om private investorer, fonde, pensjonskasser eller kommunen, der kan bygge boliger på disse grunde.

### *Ældreboliger med fleksibel og let adgang til personale*

De fleste beboere på plejecentrene i dag er ramt af demens eller meget svækkede. De relativt få, der udelukkende har et fysisk handicap eller en kronisk lidelse, kan have vanskeligt ved at få en tilfredsstillende social hverdag. Det anbefales, at der etableres et fællesskab for denne målgruppe, der stadig

kan have gavn af fællesskab og omgang med andre. Sammen med tryghedsskabende rammer mv. vil man kunne udskyde disse borgeres behov for plejeboliger og i nogle tilfælde helt undgå, at behovet for en plejebolig opstår.

Der er behov for ca. 30 ældreboliger af denne type, som dels imødekommer målgruppens behov, dels letter presset på ventelisten til kommunens visiterede ældreboliger, handicapboliger og plejeboliger.

#### *Visiterede seniorboliger, ældreboliger og handicapegnede boliger*

Der har i de senere år været en permanent efterspørgsel efter kommunens visiterede senior-, ældre- og handicapegnede boliger. Med den demografiske udvikling imødeses et yderligere behov for disse boliger. Der er behov for ca. 30 boliger fordelt med 15 visiterede seniorboliger og 15 ældre- og handicapegnede boliger.

#### *Handicapegnede boliger til familier*

Der er behov for handicapegnede 3 - 4 værelsesboliger til familier. Målgruppen til boligerne er både samlevede, hvoraf den ene eller begge har en funktionsnedsættelse eller familier med børn med funktionsnedsættelser. Borgere med fysiske funktionsnedsættelser har ofte behov for hjælpemidler, der optager plads, og nogle af har brug for hjælpere enten i dele af døgnet eller i alle døgnets timer. Derfor er der behov for boliger af en vis størrelse (3 – 4 værelsesboliger) til denne målgruppe. Der er behov for ca. 5 - 8 boliger af denne type.

#### *1-værelsesboliger til sårbare unge*

Der er et stort behov for billige 1-værelsesboliger til sårbare unge. Målgruppen kan både være psykisk sårbare unge, der skal flytte hjemmefra eller unge, der har været på et botilbud, men er parate til at flytte i egen bolig. For begge grupper er det kendetegnende, at de godt kan klare sig i egen bolig med støtte, men har brug for trykke rammer. Det er desuden kendetegnende, at de ofte er på kontanthjælp og derfor maksimalt kan betale 3.500 kr. i husleje. De er ikke under uddannelse og kan derfor ikke komme i betragtning til mange af kommunens øvrige ungdomsboliger. Aldersgruppen er ca. 18-30 år. Der er behov for ca. 15 boliger af denne type.

#### *Skæve boliger*

Der er behov for billige skæve boliger til borgere, der i kortere eller længere tid har behov for en bolig. Målgruppen er varieret, men det kan fx være borgere, der mister deres hidtidige bolig og som i dag henvises til herberger eller borgere, der af forskellige grunde ikke rummes i almindelige lejemål. Målgruppen er borgere, som også i varierende grad kan have fysiske eller psykiske funktionsnedsættelser. En stor del af målgruppen er på kontanthjælp, men enkelte kan have en førtidspension eller anden indtægt. Aldersgruppen er ca. 30 år og derover. Typisk er der tale om enlige, hvorfor 1-2 værelsesboliger dækker målgruppen behov. Der er behov for ca. 5-10 boliger af denne type.

Boligform	Antal boliger	Tilsagn	Grundkapital	Etableret
<i>Ældreboliger med fleksibel og let adgang til personale</i>	30	2018	ca. 5,8 mio. kr.	2020-2022
<i>Visiterede seniorboliger, ældreboliger og handicapegnede boliger</i>	30	2018	ca. 5,8 mio. kr.	2020-2022
<i>Handicapegnede boliger til familier</i>	6	2018	ca. 1,1 mio. kr.	2020-2022
<i>I-værelsesboliger til sårbare unge</i>	15	2018	ca. 2,4 mio. kr.	2020-2022
<i>Skæve boliger</i>	6	2018	0*	2020-2022
<i>I alt</i>	87	2018	ca.15,1mio. kr.	2020-2022

\*Der ydes maksimalt 0,4 mio. kr. i statstilskud pr. bolig.

#### *Kommunal grundkapital*

Den kommunale grundkapital er i 2018 på 10 % af anskaffelsesprisen.

2018	2019	2020	2021
		10,1 mio. kr.	5,0 mio. kr.