



ANBEFALINGER

Vedrørende strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse

28. februar 2017

Udviklingsudvalget vedrørende fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse

Baggrund

Levealderen er stigende og presset på kommunens plejeboliger stiger. Samtidig opleves en øget efterspørgsel efter fx seniorbofællesskaber, ligesom behovet for øvrige botilbud øges - også på området for borgere med funktionsnedsættelse.

I de seneste år har udviklingen på kommunens plejecentre vist, at flere og flere har særlige behov, fx på grund af en psykisk diagnose. Det betyder, at funktionsniveauet hos beboerne på plejecentrene varierer meget, men at det generelt er dårligere borgere, der flytter ind på plejecentrene. Mange seniorer fravælger i længere tid kommunens plejecentre og ønsker at forblive i eget hjem.

I den nugældende strategi for senioregnede boliger er anført: ”Borgernes boligbehov ændres over tid. Det er individuelt, hvornår et behov for en anden boligform opstår. Strategien for senioregnede boliger i Furesø Kommune lægger derfor op til et samspil mellem den enkelte senior og kommunen, så det tilstræbes, at borgeren kan blive i eget hjem eller flytte til en anden bolig alt efter behov.

Furesø Kommune vil derfor i samarbejde med borgeren arbejde for, at ældre borgere kan blive boende i kommunen i en bolig, der passer til deres livssituation”

Kommunen oplever nu i stigende grad, at borgere, der har brug for mange kommunale ydelser på seniorområdet og området for borgere med funktionsnedsættelse (fx hjemmepleje, støttekontaktpersoner m.v.) fravælger plejeboliger eller andre botilbud, hvorved det bliver vanskeligt at sikre den nødvendige kommunale hjælp uden meget høje omkostninger.

Kommunen ønsker derfor i samarbejde med borgeren at understøtte udviklingen mod ”længst muligt i egnet hjem” og med fokus på at støtte borgerne i at være så selvhjulpne og aktive som muligt med træning, hjælpemidler, nye teknologier og ved indretning af boliger, by og byrum.

Der er derfor behov for at gentænke strategien for, hvordan kommunen skaber attraktive sammenhængende tilbud til både borgere med funktionsnedsættelse og ældre borgere, 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.

En ny boligstrategi bør tage udgangspunkt i funktionsfællesskaber (hvor meget den enkelte fysisk kan) i stedet for i bestemte diagnoser eller aldersgrupper. Samtidig bør den medtage de forskelligartede behov borgerne har, så der kan etableres fleksible boligtilbud / boformer, der matcher disse behov.

Målgrupper

Udvalgets arbejde med de forskellige målgrupper for en kommende strategi har taget udgangspunkt i en samlet drøftelse af de behov, som gør sig gældende for henholdsvis seniorer og borgere med funktionsnedsættelse.

I drøftelserne, og som grundlag for anbefalingerne, bliver målgrupperne ikke set som statiske og enkeltstående. Som senior og borger med funktionsnedsættelse, så kan man være alt lige fra det ressourcestærke seniorpar med aktivt fritidsliv til den plejekrævende enlige senior i eget hjem. Det kan ligeledes være familien, hvor det kun er barnet, der har en fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse mens målgruppen også kan være borgeren med høj grad af kommunale ydelser i eget hjem.

Udviklingsudvalget har valgt at lave anbefalinger, hvor målgruppernes behov ikke ses adskilt, men i sammenhæng.

Udvalgets arbejde

Udviklingsudvalget har haft til opgave at komme med anbefalinger til kommunens kommende strategi for fremtidens boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse. Anbefalingerne omhandler de visioner, som strategien skal bygge på samt uddybende forslag til, hvordan visionerne kan realiseres.

Udviklingsudvalget består af følgende medlemmer (med udvælgelseskriterier i parentes):

- Formand: **Susanne Mortensen** (medlem af byrådet, C)
- **Ann Isabel Obarzanek** (beboer eller pårørende til beboer på Lillevang, Solbjerghaven, Ryetbo eller Svanepunktet, § 105 med § 85)
- **Heidi Storck** (medlem af byrådet, UP)
- **Helle Buchardt Boyd** (borger, der ikke modtager kommunale ydelser, er i slutningen af arbejdslivet og skal til at overveje ønsker til seniorlivets boformer)
- **Henrik Jart** (borger med faglig kompetence indenfor by- og boligudvikling)
- **Janne Stricker** (viden om borgere, der modtager høj grad af kommunale ydelser på ældreområdet)
- **Kristian Busk Sørensen** (borger der ikke modtager kommunale ydelser, er i slutningen af arbejdslivet og skal til at overveje ønsker til seniorlivets boformer)
- **Lars Carpens** (medlem af byrådet, V)
- **Lene Munch-Petersen** (medlem af byrådet, A)
- **Lis Jensen** (beboer eller pårørende til beboer i bofællesskabet i Svanepunktet (§ 108))
- **Marianne Rosenvold** (borger, der modtager høj grad af kommunale ydelser på området for borgere med funktionsnedsættelse i eget hjem)
- **Neslihan Diksan** (medlem af byrådet, A)
- **Stig Robertsen** (borger bosat i seniorbofællesskab eller overvejer at bosætte sig)
- **Søren Bech** (borger med faglig kompetence indenfor by- og boligudvikling)

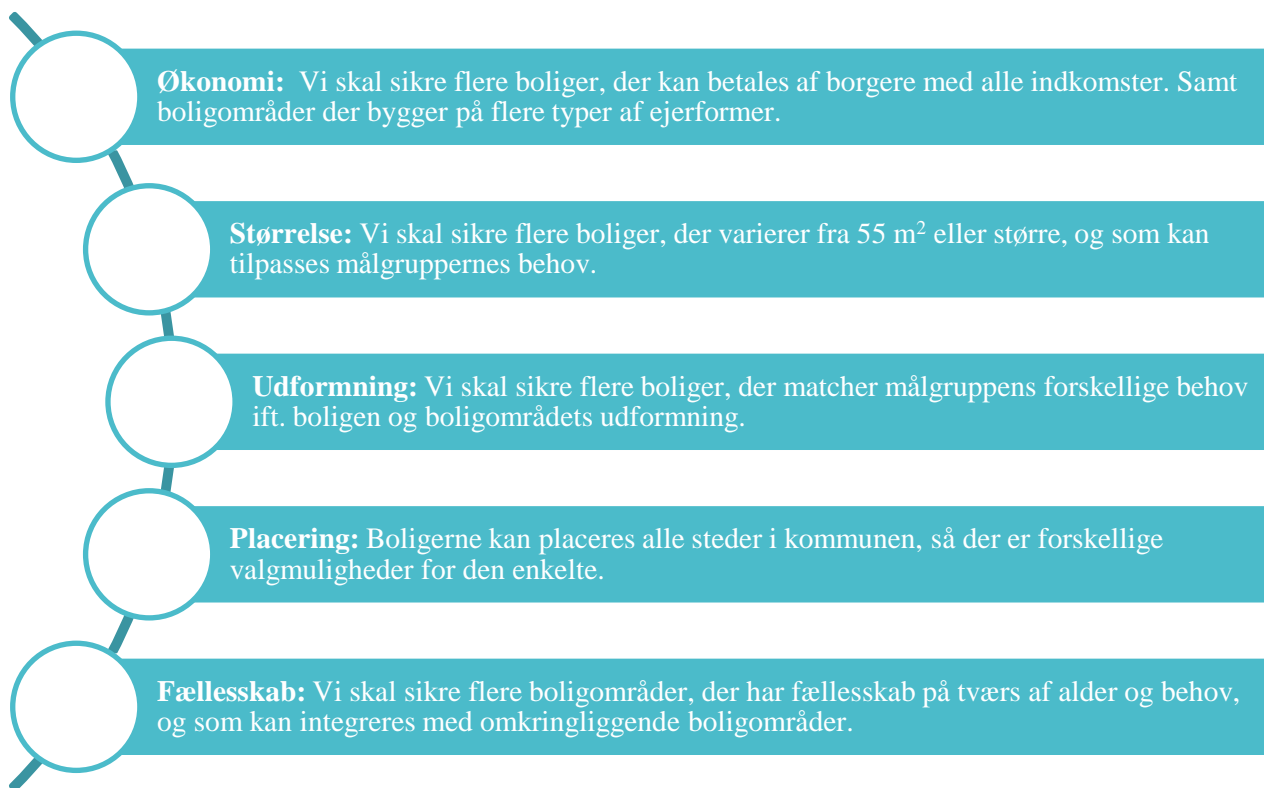
Fastholdelse og videre arbejde med strategien

Når strategien er endeligt vedtaget politisk, skal den udmøntes i konkrete udbygningsplaner og byggeprojekter. I den forbindelse er det vigtigt tage følgende med i overvejelserne.

- Borgerne skal inddrages tidligt i planprocesserne for at sikre, at de forskellige målgruppers behov er afdækket og indtænkt i forhold til de planer der lægges.
- Denne strategi skal ikke implementeres isoleret fra andre strategier. Der findes en lang række af strategier og planer, der relaterer sig til fremtidens boliger for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse. Det gælder fx ungdomsboligstrategi, Agenda 21 strategi og på et helt overordnet plan er det vigtigt, at tankerne fra strategien sikres en sammenhæng med kommuneplanen.
- Tankerne bag disse anbefalinger og den kommende strategi skal fastholdes i det videre arbejde med udbygningen af boliger i Furesø Kommune. Det kunne fx ske ved, at der blev nedsat en erfa-gruppe, som på tværs af kommunale fagområder havde som sit formål at vende tilbage til de ideer og visioner, som ligger til grund for anbefalingerne.

Visioner

Hvis boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse skal være fremtidssikrede, anbefaler udviklingsudvalget, at Furesø Kommune arbejder ud fra følgende visioner:





Økonomi: Vi skal sikre flere boliger, der kan betales af borgere med alle indkomster. Samt boligområder der bygger på flere typer af ejerformer.

- Erfaringer med brug af alternative men holdbare byggemetoder og materialer inddrages. Grøn profil for byggeriet defineres og dermed sikres.
- Eksisterende boligområder suppleres med flere forskellige ejerformer ved nyt boligbyggeri, eventuelt ved brug af servitutter og deklARATIONER, hvor det er muligt (kommunalt eget jord).
- Det undersøges hvilke områder af byen, hvor der kan byfortættes fx ved at bygge ekstra etager på eksisterende ejendomme.
- Der dannes et overblik over grundkapital til at bygge almene lejeboliger.
- For at visionen kan realiseres, fastholdes grundkapital i årene efter 2019 (det vil sige en forøgelse af nuværende bevilling af grundkapital)
- Midler til grundkapital benyttes også ift. renovering af eksisterende byggeri
- Mulighederne for finansiering af byggeprojekter, herunder renoveringsprojekter, kortlægges fx i forhold til midler fra Landsbyggefonden og pensionselskaber.



Størrelse: Vi skal sikre flere boliger, der varierer fra 55 m² eller større, og som kan tilpasses målgruppernes behov.

- 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.
- Der skal være mulighed for at flytte til en egnet bolig i tide.
- I forbindelse med boliger indtænkes supplementsboliger til besøgende gæster.
- Planarbejdet skal indtænke målgruppernes forskellige behov til boligens størrelse.





Udformning: Vi skal sikre flere boliger, der matcher målgruppens forskellige behov ift. boligen og boligområdets udformning.

- Man byfortætter ved at installere elevatorer i eksisterende byggeri, så de bliver mere fleksible. Også ved kun to etager. Det sikres, at ombygningen ikke kompromitterer den øvrige tilgængelighed i lejligheden samt påvirkningen af huslejens størrelse.
- Eksisterende boligmasse fx almene boliger udvikles, så en større andel bliver attraktive overfor seniorer og borgere med funktionsnedsættelse. Samtidig skal anvendelsen af fleksible anvisningsregler gøres tydeligere i kommunens markedsføring af boligerne.
- Boligerne opføres fleksible, så de over tid kan følge beboernes eventuelle ændrede behov. Samtidig er det vigtigt, at de fremstår som almindelige boliger.
- 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.
- Der stilles krav i lokalplanerne til tilgængelighed og tryghed i udeområderne (eksempelvis beplantningsplaner og belysning).
- Der skal være adgang til grønne områder samt p-pladser.
- Ved planarbejdet indtænkes i højere grad, at borgerne får mulighed for at dele en bolig i to, så man kan blive boende samme sted men i en mindre bolig.



Placering: Boligerne kan placeres alle steder i kommunen, så der er forskellige valgmuligheder for den enkelte.

- Der skal være let adgang til transportmuligheder.
- Placeringen skal primært være bynært
- Der skal også være mulighed for at bo naturnært.





Fællesskab: Vi skal sikre flere boligområder, der har fællesskab på tværs af alder og behov, og som kan integreres med omkringliggende boligområder.

- Boligområdet 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.
- Eksisterende plejehjem åbnes op for omverdenen, fx ved at kantine/restaurant kan benyttes af omkringliggende boligområder.
- Udmøntningen af strategien for handicap- og senioregnede boliger tænkes sammen med andre boligstrategier (fx udmøntningen af strategien for ungdomsboliger). Der skal være fokus på mangfoldighed og inklusion fx boliger til borgere med særlige behov.
- Ved etablering af boliger for særlige målgrupper etableres følgegrupper med kendskab til målgruppens behov allerede i planprocessen.

