Syddjurs KOMMUNE



Bolig- og behovsanalyse

Med fokus på seniorer og ældre

August 2022

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

DATIC

Analysens opbygning og læsevejledning

Del 1 indeholder baggrund og målsætning med analysen samt metode. Her findes desuden konklusioner for de fire hovedtemaer i analysen: Seniorboliger, ældreboliger, plejeboliger samt sund aldring gennem fællesskaber.

Del 2 ser på behovet for seniorboliger. Her belyses, hvilke typer boliger der ønskes af borgere i Syddjurs Kommune, samt hvor de kommende beboere ønsker, at de skal placeres.

Del 3 belyser muligheden for alternative udnyttelser af de ældreboliger, hvor Syddjurs Kommune har anvisningsret, men som i dag er svære at udleje.

Del 4 omhandler det fremtidige behov for plejeboliger i Syddjurs Kommune. Den fremtidige efterspørgsel bliver belyst med data fra tre forskellige beregningsmetoder. Afsnittet indeholder ligeledes opsamling på erfaringer fra andre kommuner samt en beskrivelse af muligheden for etablering af friplejehjem.

Del 5 indeholder materiale om sund aldring igennem fællesskab. Afsnittet beskriver de kommercielle aktører, der bygger bofællesskaber og kigger på hvad borgerne i Syddjurs Kommune ønsker af fællesskab i forbindelse med deres bolig.

Indhold

Del 1 - Baggrund og konklusioner

Datakilder og metode 5

Baggrund og målsætning 7

Begrebsforklaring 8

Konklusioner - seniorboliger 9

Konklusioner - ældreboliger 10

Konklusioner - plejeboliger 11

Konklusioner - sund aldring 12

Del 2 - Seniorboliger

Definition 14

Demografi 15

Socioøkonomisk sammensætning- og boligtyper 16

Boligbehov 17

Fremtidens boligønsker 18

Områdekrav, fællesskab og økonomi 20

Placering 22

Del 3 - Ældreboliger

Definition 24

Ældreboliger 25

Ventetid 25

Tomgang 26

Attraktivitet af boliger med høj tomgang 27

Del 4 - Plejeboliger

Indledning 31

Demografisk udvikling 33

Aldersudvikling og geografi 34

Socioøkonomiens indflydelse på plejebehov 35

Aldersudvikling på plejeboligområdet 36

Syddjurs Kommunes plejeboliger 37

Ventetid 38

Fremskrivning af plejebehov 39

Fremtidige prognoser 42

Fremtidigt plejebehov 43

Placering 44

Erfaringer - andre kommuner 45

Plejeboliger og finansiering 46

Fordele - ulemper friplejehjem 47

Del 5 - Sund aldring og det byggede miljø

Sund aldring og økonomi 49

Inspirationskatalog 52

Borgernes ønsker 56

Bilag 60

Med afsæt i Budgetaftalen for 2022 gennemføres en analyse, der skal afdække, hvilke behov og ønsker fremtidens seniorer og ældre har til bosætning. Bolig- og behovsanalysen skal danne grundlag for en samlet og langsigtet strategisk plan for udvikling af boliger til seniorer og ældre i Syddjurs Kommune.



Bolig- og behovsanalyse

Datakilder og metode

Boligkonference
Kernen i visionen for Syddjurs Kommune er: "Vi gør det - sammen". Analysearbejdet blev igangsat ved boligkonferencen primo april 2022. På konferencen var Byrådet, Ældrerådet, Ungerådet Handicaprådet og borgerne med til at starte processen, hvor særlig fremtidens behov og ønsker for bosætning var centrale emner.
Svarene og tilkendegivelserne er blandt andet benyttet som baggrund for udformning af spørgerammen til senere telefoninterviews samt som underbyggende elementer i analysen.

Interviews
Som baggrund for denne analyse er der blevet gennemført 400 interviews med borgere på 50 år eller derover. Interviewene blev gennemført pr telefon i april 2022 af virksomheden Norstat. Her blev borgerne bedt om at forholde sig til en række spørgsmål omkring flyttemønstre, ønsker til fremtidig bolig og temaet fællesskab. Oplysninger omkring svar og demografi på dem som har svaret findes i bilag.

Conzoom
I beregning af efterspørgsel samt for at sikre at interviewene er repræsentation er benyttet værktøjet conzoom. Conzoom indeholder data på de ca. 20.000 husstande i Syddjurs Kommune. Conzoom giver adgang til oplysninger om blandt andet indkomst, formue, uddannelse, familiesammensætning, alder etc.

Data er ikke opgivet på den enkelte husstand men i felter på 100 x 100 meter. Kombineret med interviewdata er Conzoom blandt andet benyttet til at beregne fremtidig efterspørgsel og betalingsevne.

Danmarks Statistik
En række data og tabeller er hentet fra Danmarks Statistik. Her er hentet data vedr. befolkningsudvikling, historisk plejebolig behov, nuværende boligudbud for både Danmark som helhed, for sammenlignelige kommuner samt for Syddjurs Kommune.

Salgs- og lejedata
Til brug for analysen er benyttet data indsamlet fra Tinglysningen samt fra en række af de største boligudlejningsportaler. Ved brug af en scraper - et online program der dagligt indsamler data, er det muligt at danne et overblik over bolig- og lejemarkedet mht. priser, liggetider og udvikling i Syddjurs Kommune.

Kommunale analyser og data
En række analyser som Syddjurs Kommune tidligere har udarbejdet er benyttet som baggrundsmateriale. Dette er blandet en analyse af plejeboliger i kommunen, befolkningsfremskrivning og renoveringsanalyse.

Eksterne baggrundsanalyser
Se liste over ekstrene analyser i bilag.

Datakilder og metode

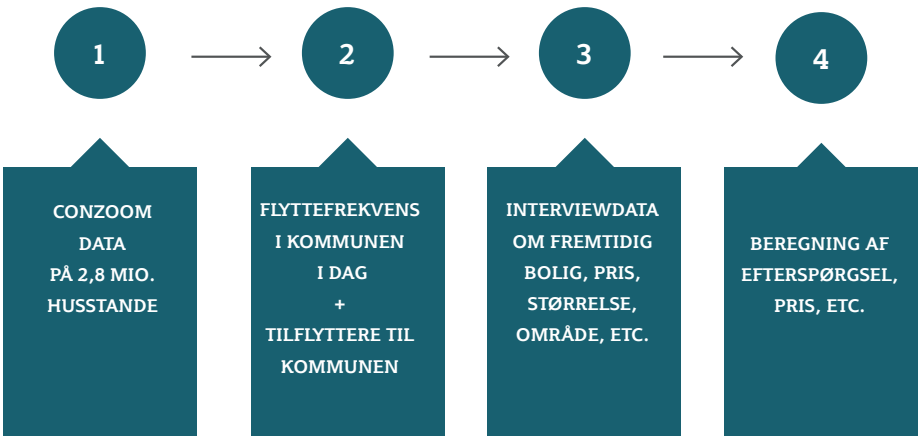
Beregningsmetode

Udregning af betalingsevne og villighed bygger på Datics egenudviklede model hvor en række datakilder kombineres. Til brug for beregning i Syddjurs Kommune er benyttet landsdækkende repræsentative interviews baseret på Conzoom-profiler om bosætninspræferencer, boligsøgning og betalingsvillighed. Conzoom-profilerne tager udgangspunkt i data på alle 2.800.000 husstande i Danmark. Dataen indholder oplysninger bl.a. boligform, børn, indkomst, familiestatus, holdninger og værdier, uddannelse, bil mm.

Denne data kombineres med oplysninger og vægtes med oplysninger fra Danmarks Statistik om flyttemønstre og antal husstande i området samt data om flytninger internt og ind til kommunen.

Interviewdata

Samtidig er der gennemført 400 interviews blandt borgere på 50 år eller derover i Syddjurs Kommune. Denne data er benyttet til at validere resultatet og sikre at eventuelle lokale forhold inddrages.



Diagrammet viser analysens fremgangsmåde

Baggrund og Målsætning

På møde i Sundheds- og ældreudvalget d. 9. marts 2022 blev kommissorium og tids – og procesplan for Bolig- og Behovsanalysen vedtaget.

Fremskrivningen af den demografiske udvikling viser at antallet af ældre borgere i Syddjurs Kommune er markant stigende. Fremskrivningen viser, at antallet af borgere over 80 år forventes at stige fra 2.452 indbyggere til 3.998 indbyggere fra 2021 til 2030 svarende til en stigning på over 60 %.

Med blandt andet dette faktum som baggrund er det politisk besluttet at udarbejde en analyse af boligbehovet. Analysen er opdelt i tre områder; Seniorboliger, ældreboliger og plejeboliger.

Seniorboliger

Et af analysens hovedformål er at afdække, hvordan fremtidens seniorer ønsker at bosætte sig i Syddjurs Kommune. Resultatet skal være medvirkende til at sikre en tilstrækkelig kapacitet i fremtiden, der matcher seniorernes behov og ønsker. Analysens resultater og konklusioner kan danne grundlag for en samlet og langsigtet strategisk plan for udvikling af boliger til seniorer og ældre i Syddjurs Kommune.

Ældreboliger

Syddjurs Kommune råder, i samarbejde med Boligforeningen Djursbo, over en række geografisk spredte ældreboligbebyggelser, hvoraf en andel er svære at leje ud. Kommunen har visitationsret til disse og et andet formål med analysen er at belyse, hvor stor kapaciteten skal være fremadrettet, samt sammenholde nuværende kapacitet med behov og efterspørgsel.

Plejeboliger

Den nuværende plan for udbygning af plejeboliger bygger på tidligere vedtaget princippprogram med fastlæggelse af en dækningsgrad på lidt under 14 % i forhold til andelen af + 80-årige. Det betyder, at der er plejeboliger til knap 14% af kommunens borgere på 80 år eller derover.Allerede nu kan dette mål ikke fastholdes. Borgere der visiteret til en plejebolig har to muligheder: En ordinær venteliste, hvor borgere med et specifikt ønske til plejeboligen fx placering og størrelse eller en garantiventeliste, hvor Syddjurs Kommune er forpligtet til at tilbyde borgeren en ledig plejebolig indenfor to måneder. Analysens ene hovedformål er at vurdere den fremtidige efterspørgsel på plejeboliger og komme med anbefalinger til antal og placering til den fremtidig udbygning.

Bæredygtig byudvikling

Boliger og bygninger har en levetid på mange årtier, mens livsstil, tendenser, udvikling af teknologi over kortere tid ændrer sig. Det er derfor i analysens konklusioner indtænkt muligheden for fleksibilitet i forhold til boligerne i forbindelse med funktion og placering. Ældre- og plejeboliger er anbefalet placeret så de eventuelt senere kan benyttes af andre målgrupper eller til andre formål hvis behovet ændrer sig.

Seniorbolig, ældrebolig og plejebolig

Boliger til 50+

Oplevelsen af ensomhed er et stigende problem for alle aldersgrupper i Danmark. For personer over 50 år, der i højere grad forlader arbejdsmarkedet, børnene flytter hjemme fra og ægtefæller og andre sociale relationer forsvinder, kan oplevelsen og påvirkningerne af ensomhed være endnu kraftigere. Det er en direkte korrelation mellem ensomhed, sundhed og trivsel og derfor er der igangsat en række tiltag for at modvirke ensomhed. Boligen og det omkringlæggende miljø kan være et centralt redskab til at nedbringe den oplevede ensomhed og derved forebygge sygdom og mistrivsel. Denne analyse belyser de stadier, med hensyn til bolig man som senior vokser ind i, samt elementer af fællesskab i det byggede miljø, der kan øge livsglæden og sundhed.

Seniorboligen

Dette er boliger som borgere fra alderen 50 år og opefter ønsker og efterspørger til fasen efter børnene er fraflyttet. Seniorboligen kan være et parcelhus hvor man eventuelt fortsat ønsker at bo, et rækkehus, en lejlighed, sommerhus eller måske et bofællesskab. I begrebet alene er der ikke taget stilling til ejerskab. Dette kan både være en ejer-, andels- eller en lejebolig. Boligen kan være en almen bolig målrettet mod dette alderssegment, eller en privat udviklet bolig den enkelte borger synes passer til sine behov.

Kommunale ældreboliger

Borgere visiteres til en ældrebolig ud fra en faglig vurdering. Syddjurs Kommune har pligt til i nødvendigt omfang at stille boliger til rådighed, der kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har særligt behov for sådanne boliger. For at sikre et udbud har Syddjurs Kommune fået opført en række ældreboliger som kommunen har anvisningsret til. Med anvisningsretten følger også en forpligtigelse til at betale den manglende husleje hvis boligerne ikke udlejes. Da boligerne er underlagt Lov om boliger for ældre og personer med handikap, er der en række regler om blandt andet størrelse, indretning, finansiering og kommunalt støtte.

Plejeboligen

De fleste foretrækker at bo i eget hjem så længe som muligt. Men hvis helbredet bliver svækket, kan det være nødvendigt at flytte i en plejebolig.

Borgere visiteres til en plejebolig ud fra en faglig vurdering.
Borgere der visiteres til en plejebolig har to muligheder: En ordinær venteliste, hvor borgere med et specifikt ønske til plejeboligen fx placering og størrelse eller en garantiventeliste, hvor Syddjurs Kommune er forpligtet til at tilbyde borgeren en ledig plejebolig indenfor to måneder. I Syddjurs Kommune er den nuværende ventetid på 7 dage. Hvis man ikke ønsker den anviste bolig fordi man eksempelvis vil have en plejebolig i en anden by eller anden kommune, overgår man til den generelle venteliste. Man får derefter plads på det ønskede sted når der er ledigt og ikke er borgere med akutte behov. Ventelisten for Syddjurs Kommune har igennem de sidste fire år ligget stabilt med gennemsnitlig 27 dage på venteliste.

Placeringen af ældre- og plejeboliger bør placeres, så de eventuelt senere kan benyttes af andre målgrupper eller til andre formål, hvis behovet ændrer sig.

Opgørelsen i denne rapport vurderer det samlede fremtidige behov for plejeboliger i Syddjurs Kommune. Det vil sige både behovet for de borgere i Syddjurs Kommune samt borgere fra andre kommuner som ønsker at blive optaget på den generelle venteliste.

Konklusion – seniorboliger

Anbefalinger

Antal og typer
Ud fra borgernes ønsker til fremtidige boliger, anbefales det at der årligt planlægges for 50 til 75 tætlav byggeri rettet mod seniorer samt 50 til 75 enheder i etagebyggeri. Dette kan være i form af bofællesskaber eller som mere traditionelt byggeri med fællesskabselementer som fælleshuse og mødesteder. Da ca. 40% af seniorsegmentet ønsker at forblive i villaen, anbefales det at disse borgere medtænkes i planlægningen for nye boliger. At nye byggerier åbner sig op og inddrager sine omgivelser samt skaber mulighed for fællesskab og sund aldring for alle.

Seniorboliger er ikke en isoleret del af boligmarkedet. Udvikling i andre segmenter vil have direkte indflydelse på seniorernes bosætning. De boliger der bygges til seniorer på det frie marked vil eksempelvis også være attraktive for blandt andet unge børnefamilier. Hvis der ikke bygges tilpas mange boliger, så begge segmenter serviceres, vil de boliger, der var tiltænkt seniorer blive beboede af unge familier. Derfor er mængden af ekstra kapacitet i denne analyse et minimumsantal.

Betalingsevne og vilje
En væsentlig del af seniorerne har både betalingsevne og viljen samt en rationel tilgang til boliger priser. Der er overensstemmelse mellem hvad de vil betale og hvad et nyt og attraktivt byggeri koster – både eje og leje. Dette er et uforløst potentiale, som bør benyttes til at aktivere private udviklere og sikre, at det både er private og almene, der bygger.

Beliggenhed
Seniorerne vil i overvejende grad helst blive boende i deres nuværende lokalsamfund - også hvor der er få servicemuligheder og væsentlige afstande til nærmeste større indkøbsmuligheder.
For at sikre robuste blandede byer, er det vigtigt at denne type, på linje med andre boligformer, både bygges af private udviklere og af almene boligselskaber. For at sikre en langsigtet sund udvikling er det derfor nødvendigt at skabte tryghed for den private udvikler og sikre, at de første projekter bliver succeser. De første projekter bør derfor skabes i de største byer i kommunen. Da Ebeltoft har den største koncentration af ældre, vil det være mest givtigt at starte her.

Bæredygtig byudvikling
Borgernes interesse og betalingsvillighed i forbindelse med nye boliger, giver Syddjurs Kommune mulighed for at stille krav til projektudvikling. Syddjurs Kommune bør udnytte den høje efterspørgsel og lave udbud til at sikre størst mulig gevinst for kommunens borgere. Det anbefales derfor, at der planlægges en strategisk tilgang til dialogen med potentielle ejendomsudviklere og investorer for at sikre, at kommunens potentielle vækst og bæredygtighed understøttes bedst muligt.

Konklusion – ældreboliger

Anbefalinger

Søgningen mod ældreboliger har i en periode været nedadgående og der er i dag overkapacitet i en række byer. Dette har resulteret i tomme lejeboliger hvor Syddjurs Kommune har haft udgifter til tomgangsleje.

For at sikre et fleksibilitet tilbud af ældreboliger, må et vis niveau af tomgang forventes. Tre placeringer har dog en bemærkelsesværdig høj tomgang; Vinkelvej i Nimtofte, Pyramideboligerne i Ryomgård og Søhusparken 12-20 i Ebeltoft.

Vinkelvej i Nimtofte
I forhold til beliggenheden, passer boligerne til seniorernes krav til område. Afhængigt at de konkrete boligers stand, kan det antages at tomgang falder i takt med at flere i området bliver ældre og flere derved får behov for denne type bolig. Det anbefales at standen på de konkrete boliger undersøges og eventuelt tilpasses borgernes ønsker til kvalitet og indhold.

For Søhusparken 12-20 i Ebeltoft og Pyramideboligerne i Ryomgård anbefales det enten at udvikle de pågældende boliger til at indeholde et struktureret fællesskab for derved at øge attraktiveteten eller afvikle boligerne som ældreboliger.

Konklusion - plejeboliger

Anbefalinger

Model
I forbindelse med fremtidige fremskrivninger af plejeboligbehov, anbefales det, at den nuværende metode revideres. Det nuværende plejeboligtilbud har korte ventetider og forholdsvis få personer på den generelle venteliste. Øget kapacitet på nuværende tidspunkt vil ikke, ud fra ventetid og -liste, forbedre serviceniveauet væsentligt. En gennemgang af de socioøkonomiske forhold for borgerne i Syddjurs Kommune viser et bedre udgangspunkt for højere sundhed, hvilket kan være årsag til det lavere plejebehov end landet som helhed. I forbindelse med et øget fokus på sund aldring må det relative plejeboligbehov samtidig forventes at falde, hvilket kun vil øge fejlen ved den nuværende model. Det anbefales derfor at fremtidige prognoser benytter en dækningsgrad på 12%. Da sund aldring kan have en væsentlig effekt og sænke behovet yderligere, anbefales det ligeledes at niveauet vurderes med få års mellemrum på baggrund af venteliste og ventetid.

Antal
Antallet af plejeboliger vurderes som passende på nuværende tidspunkt. I relation til den fremtidige stigning blandt 80+ i kommunen, forventes behovet dog at stige væsentligt over de næste 10 til 12 år. Baseret på befolkningsprognosen anbefales det at øge kapaciteten med 200 ekstra boliger fordelt over de næste 12 år. Med baggrund i rapporten 'Plejeboligen til fremtidens ældre' (2016) fra Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning anbefales det, at nye plejeboliger samles i byggerier med 60-80 boliger ud fra et driftsøkonomisk rationelle. Det anbefales derfor at udbygningen sker med tre enheder af 60 til 80 boliger. For at sikre tilstrækkelig kapacitet anbefales det desuden at tidligere nedlagte plejeboliger på Rosengården i Hornslet reetableres.

Placering
Ud fra et bæredygtigt synspunkt hvor det byggede over tid skal have mulighed for at ændre funktion, vil det være relevant at ligge nye centre centralt eller tæt op af de allerede større byer i kommunen. Ud fra en geografisk betragtning samt fordelingen af borgere i kommunen bør en enhed placeres i Ebeltoft, en i Hornslet og en i en af følgende byer: Rønde, Ryomgård, Kolind, Mørke eller Ugelbølle.
Baseret på antallet af borgere med et potentielt fremtidigt plejeboligbehov, bør den første plejeenhed med 60 til 80 boliger placeres i Ebeltoft. Dernæst i Hornslet og sidst i en af de fem centrale byer.

Friplejehjem
Grundet det fremtidig stærkt stigende plejeboligbehov bør fordele og ulemper ved etablering af et friplejehjem undersøges nærmere.

Opsummering – Sund aldring

Fællesskab og sund aldring
Oplevelsen af ensomhed er et stigende problem for alle aldersgrupper i Danmark. For personer over 50 år, der i højere grad forlader arbejdsmarkedet, børnene flytter hjemme fra og ægtefæller og andre sociale relationer forsvinder, kan oplevelsen og påvirkningerne af ensomhed være endnu kraftigere. Flere analyser underbygger påstanden om, at følelsen af fællesskab og et tilhørsforhold, giver øget sundhed og livskvalitet. Etablering af nye boliger til seniorer giver mulighed for at tænke øget fællesskab ind i det byggede miljø.

Økonomisk
Udover den individuelle oplevelse af øget livskvalitet, er der også et samfundsøkonomisk perspektiv på fællesskab. Bofællesskaber har en række økonomiske gevinster for en kommune. Naboere, der hjælper hinanden, giver et mindre pres på hjemmehjælp; ældre der bor tættere minimere transportstid for hjemmeplejen, sundhed blandt borgere giver færre udgifter til læger og omsorgspersonale.

Holdning blandt borgerne
Fællesskab, aktiviteter og det at være noget for andre er med til at skabe livskvalitet. Borgerne ser fællesskab i en eller anden form som af stor betydning i forhold til deres bolig. At næsten 2/3 af borgerne ikke ønsker at flytte, kan tolkes som et tegn på, at de værdsætter deres omgivelser, naboere og lokalmiljø højere end at få en bolig, som er mere passende og lettere at vedligeholde. De oplever, at de allerede er en del af et fællesskab og har ikke behov for noget nyt. Respondenterne i undersøgelsen ønskede primært det uforpligtende fællesskab, hvor man nemt og enkelt kan deltage eller holde sig væk.

Etablering af flere bofællesskaber
Respondenternes svar i interviewundersøgelsen viser, at flere ønsker at bo i bofællesskaber. En efterspørgsel der langt overstiger det nuværende udbud. Syddjurs Kommune bør derfor opstarte dialog med private og almene aktører omkring etablering af flere bofællesskaber beliggende i de større byer i kommunen.

Forventet indflydelse på plejeboligbehovet
I takt med at befolkningen er blevet sundere over de sidste ti år, er gennemsnitsalderen steget med to år, og borgere i plejebolig er faldet fra 43.000 til 42.000. Mange kommuner arbejder med sund aldring og de fleste nævner fordelene ved at udskyde plejeboligbehovet eller måske mindske behovet. Da det ikke er muligt at sætte konkrete tal på sund aldring, kan der ikke udarbejdes konkrete tal på en potentiel effekt. Derfor er sund aldring ikke inddraget i prognoser.

Del 2
Seniorboliger

Seniorboliger

Definition

Seniorboliger er i denne rapport benyttet som en betegnelse for boliger til enlige og par over 50 år. Seniorboligen kan være et parcelhus hvor man eventuelt fortsat ønsker at bo, et rækkehus, en lejlighed, sommerhus eller måske et bofællesskab. I begrebet alene er ikke taget stilling til ejerskab. Dette kan både være en ejer-, andels- eller en lejebolig. Boligen kan være en almen bolig målrettet mod dette alderssegment eller en privat udviklet bolig den enkelte borger synes passer til sine behov.

En seniorbolig er en bolig, der er egnet til beboelse af ældre personer. Det betyder, at boligen er indrettet og bygget, så den lever op til kravene omkring en god tilgængelighed i forhold til hverdagens aktiviteter.

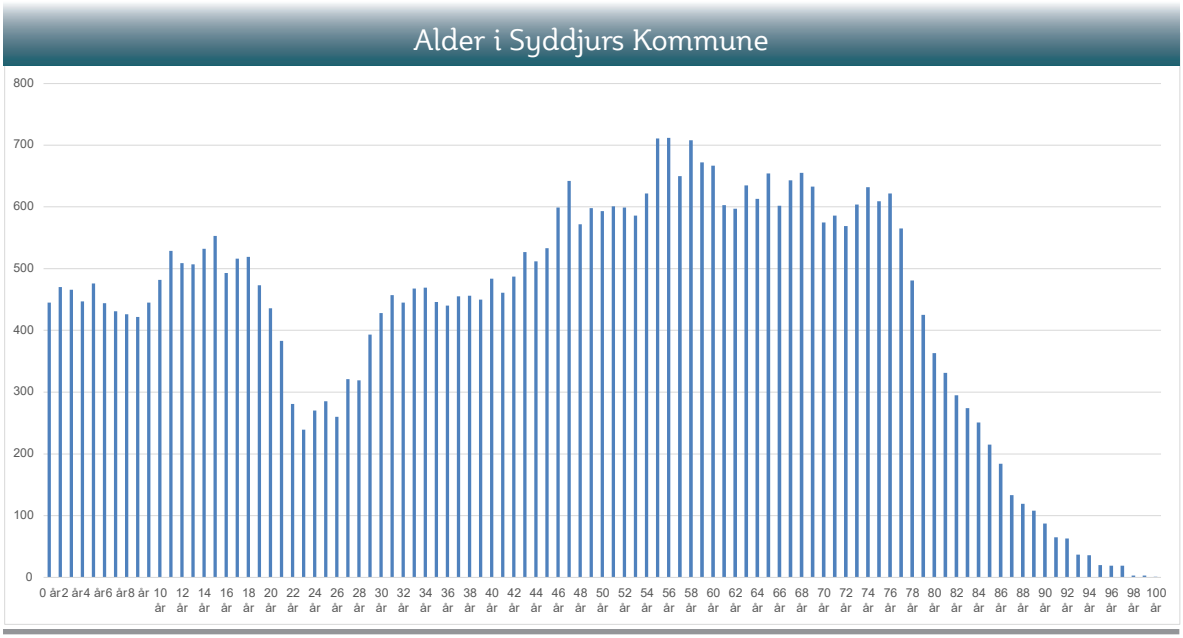
Det kan for eksempel være, at der er elevator i bygningen, at der er en god rummelighed på badeværelset, eller at der er lave dørtrin i boligen, hvilket gør det nemmere at komme igennem de forskellige rum. En seniorbolig er dermed en privat ejerbolig eller lejebolig, som er tilpasset de behov man har til boligen som senior.

Da disse boliger ofte er til gængelig for alle aldersgrupper og ikke øremærket seniorer (pånær almene seniorboliger og visse bofællesskaber), vil det være svært at isolere denne gruppes kommende boliger fra resten af boligmarkedet. Det betyder at selvom et byggeri tiltænkes seniorer, eksempelvis ved opførelse af mindre boliger, vil andre målgrupper muligvis også finde dem relevante og være i konkurrence med seniorerne om at købe eller leje dem. I flere tilfælde er seniorer blevet "overhalet" i deres køb eller leje af en bolig da deres eksisterende bolig først skal sælges og unge målgrupper i lejeboliger har haft mulighed for at handle hurtigere.

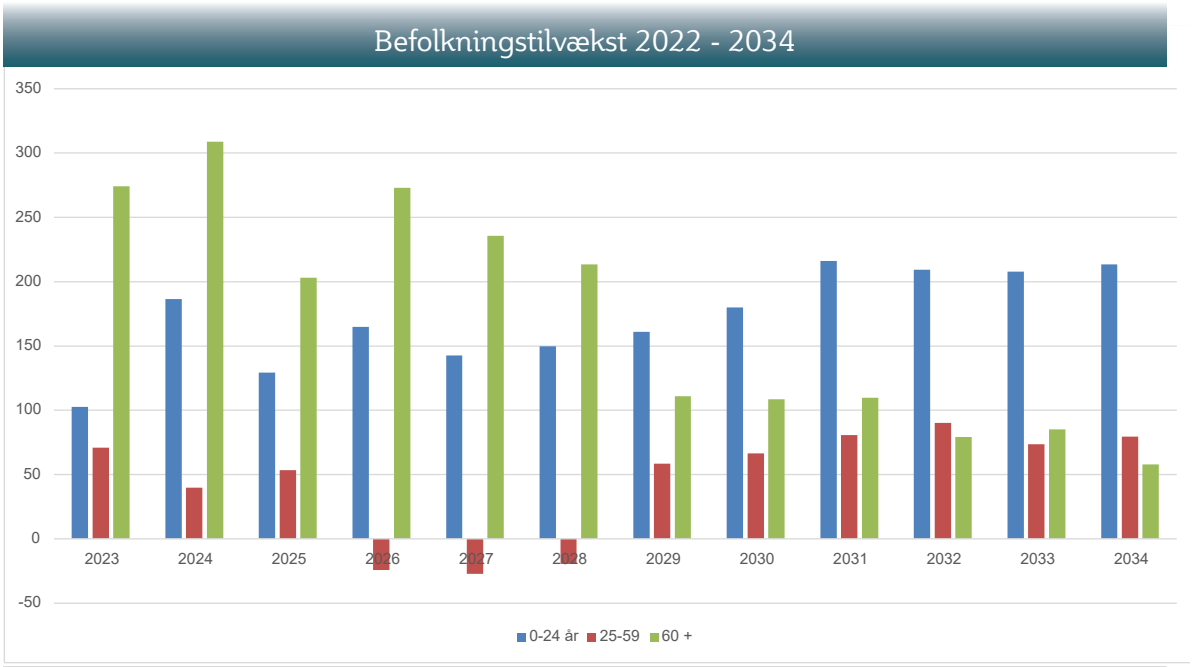
Samtidig er seniorerne en del af en flyttekæde hvor de efterlader en bolig hvis de flytter til noget nyt. For at kunne flytte til en ny bolig der passer bedre til deres nuværende og fremtidige behov, er det derfor vigtigt at der også er aftager til den fraflyttende bolig. Boligen kan være placeret i områder, hvor det er svære at sælge, og ønsket om en ny bolig er derfor mindre realiserbar.

Demografi

Andelen af borgere over 60 år i Syddjurs Kommunen udgør i dag 1/3 af det samlet antal, og der kommer væsentlig flere til i de kommende år. Nedenstående graf viser antallet af borgere i de forskellige aldersgrupper. I dag er der 14.500 borgere i kommunen over 60 år og i forhold til nyeste befolkningsfremskrivning fra april 2022, forventes der at komme gennemsnitlig 180 flere i denne aldersgruppe pr. år over de næste 10 år.



Kilde: Danmarks Statistik, RESP01 og RESI01

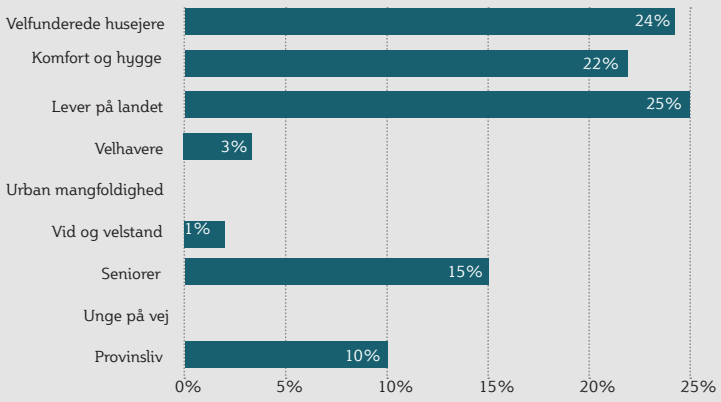


Kilde: Danmarks Statistik, RESP01 og RESI01

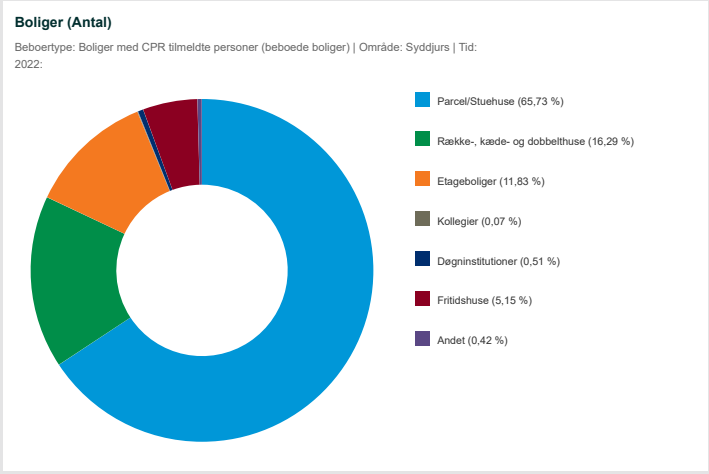
Socioøkonomisk sammensætning - og boligtyper i Syddjurs Kommune

Valget af boligtype og ejerform er tæt knyttet til en række socioøkonomiske parameter som alder, indkomst, formue, uddannelse og familiesammensætning.

Ved at inddele borgerne i forskellige målgrupper baseret på de tidligere nævnte parametre, er det nemmere at få et overblik over fremtidige boligbehov. Denne analyse tager udgangspunkt i segmentværktøjet Conzoom der gør det muligt at inddele husstande i 9 hovedgrupper og 36 undergrupper.



Fordeling af conzoomgrupper for alle husstande i Syddjurs Kommune



I forhold til de konkrete boligtyper i Syddjurs Kommune, fordeler boligtyperne sig som vist i grafen.

Fordeling af typologier i forhold til målgrupper:

A-segmentet bor i overvejende grad i villaer,

B-segmentet i villa og rækkehuse,

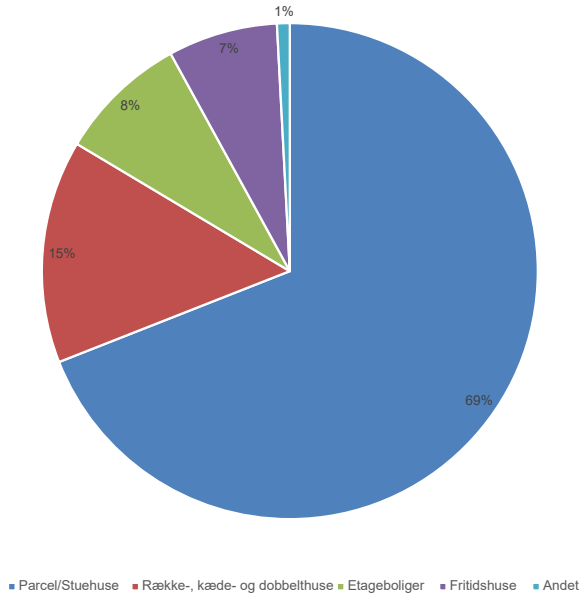
C-segmentet i stuehuse og villa (i landområder),

G-segmentet i forskellige former og I-segmentet primært i lejligheder.

Boligbehov

Over to ud af tre borgere over 50 år bor i villa i dag.

Borgere over 50 år i Syddjurs Kommune bor i dag i følgende boliger:



Boligbehovet ændrer sig for de fleste med alderen.

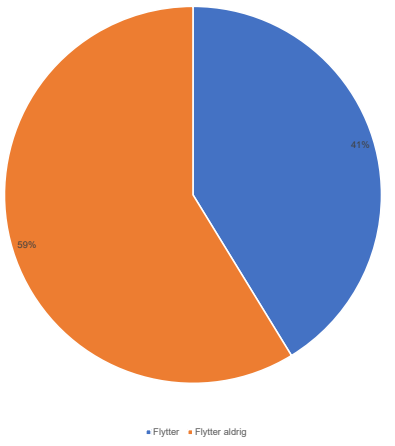
Unge bor ofte til leje i mindre lejligheder centralt i byerne. I takt med at indkomsten bliver større og en bliver til to og måske tre personer, søger den nye familie ud mod større boliger - typisk villaer.

I midt 40erne har næste 80% hjemmeboende børn, men fra 55 år er det nu kun halvdelen der har børn i hjemmet. Behovet for en stor bolig bliver mindre, og en del ønsker at flytte til nye boligtyper og mindre boliger.

Den klassiske opfattelse af flyttemønstre og flyttekæder er, at jo ældre beboerne i husstanden bliver, jo større vil motivationen være til at flytte i mindre og seniorvenlige boliger. Her kan ensomheden i den store tomme villa blive afløst af nærvær og fællesskab i enten et rækkehus, lejlighed eller et bofællesskab. Borgernes ønsker er dog en del mere kompleks og gør, at der er behov for flere forskellige løsninger på fremtidens senior bosætning.

Fremtidige boligønsker

Et væsentligt element i forbindelse med at flytte seniorer ud af villaen og over i mere optimale boliger for en alderdom er dog at 59% ikke ønsker at flytte fra deres nuværende bolig.



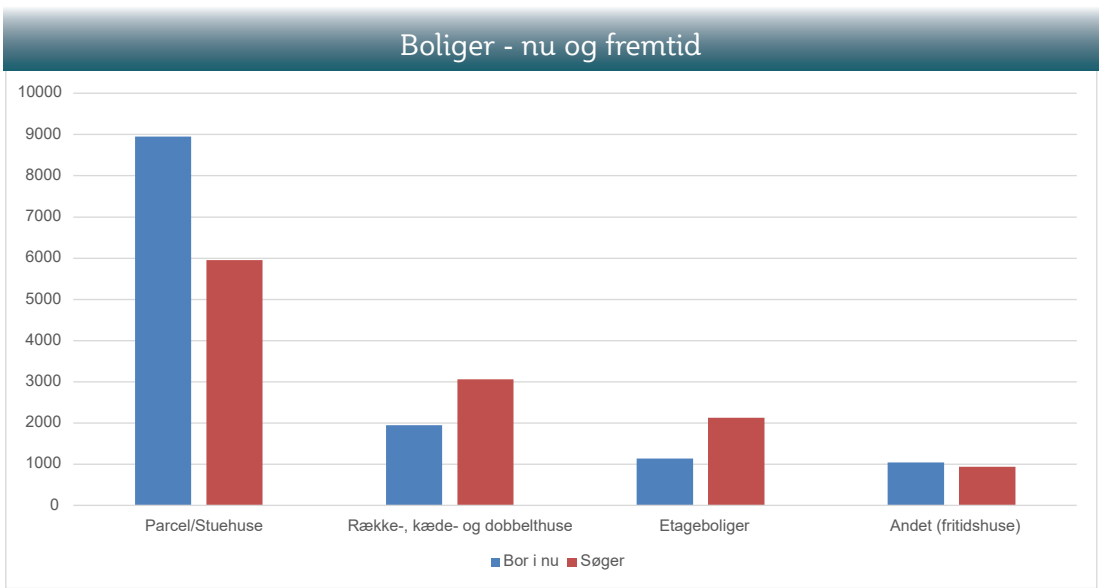
Når summen af personer der ikke ønsker at flytte fra deres nuværende bolig kombineres med flytteønsker blandt de personer der ønsker at flytte får man følgende boligønsker:

I forbindelse med denne analyse, er der blevet gennemført 400 interviews med personer over 50 år i Syddjurs Kommune.
Et væsentligt element i forbindelse med at flytte seniorer ud af villaen og over i mere optimale boliger for en alderdom er dog at 59% ikke ønsker at flytte fra deres nuværende bolig.

Grafen nederst på siden viser at 15% i dag bor i rækkehuse men at 22% ønsker denne boligform som deres fremtidig bolig. Endnu mere markant er det øget ønske mod lejligheder. I dag bor 8% i lejlighed, men over det dobbelte antal ønsker denne boligform fremadrettet.

Taget i betragtning at både rækkehuse og lejligheder typisk er boliger der er mindre i størrelse, mere overskuelige og kræver mindre vedligeholdelse, er det måske ikke overraskende at dette segment søger mod disse to boligformer.

Det er dog bemærkelsesværdigt at 45% af borgerne i denne aldersgruppe ønsker at forblive i en villa. Den bagvedliggende årsag er ikke entydigt afdækket. En årsag kan være, at der på nuværende tidspunkt er mangel på andre relevante boliger, men borgerens glæde og tryghed ved nuværende bolig og nærmiljø kan være en lige så vigtig grund.



Kilde: Interviews

Et mere differentieret boligudbud til seniorer i Syddjurs Kommune vil give flere seniorer mulighed for at bo i en bolig, der passer til deres livssituation og måske i højere grad inspirere beboere i villaer til at se nye muligheder og søge nye fællesskaber.

Seniorernes boligønsker og flyttekæder

Som tidligere nævnt er seniorernes boligønsker og flyttekæder ikke en isoleret bevægelse. For at sikre at seniorer opnår den bolig, de ønsker, kræver det, at nogen bygger det efterspurgte og at andre befolkningsgrupper ikke køber eller lejer det - samt at den nuværende bolig, hvilket for en stor dels vedkommende er en villa, kan sælges.

For at kunne belyse behovet for nye boliger, er det nødvendigt at konvertere antallet af personer i boliger til konkrete husstande. For personer i aldersgruppen 50-59 år bor der i gennemsnit 1,6 pr. husstand i Syddjurs Kommune. I aldersgruppen 90 år og derover er gennemsnittet 1,1 pr. husstand.

Med udgangspunkt i de konkrete tal på personer pr. husstand i de konkrete aldersgrupper, er det nu muligt at beregne antallet af boliger, seniorer bor i idag, samt antallet af boliger de i fremtiden ønsker at bo i.

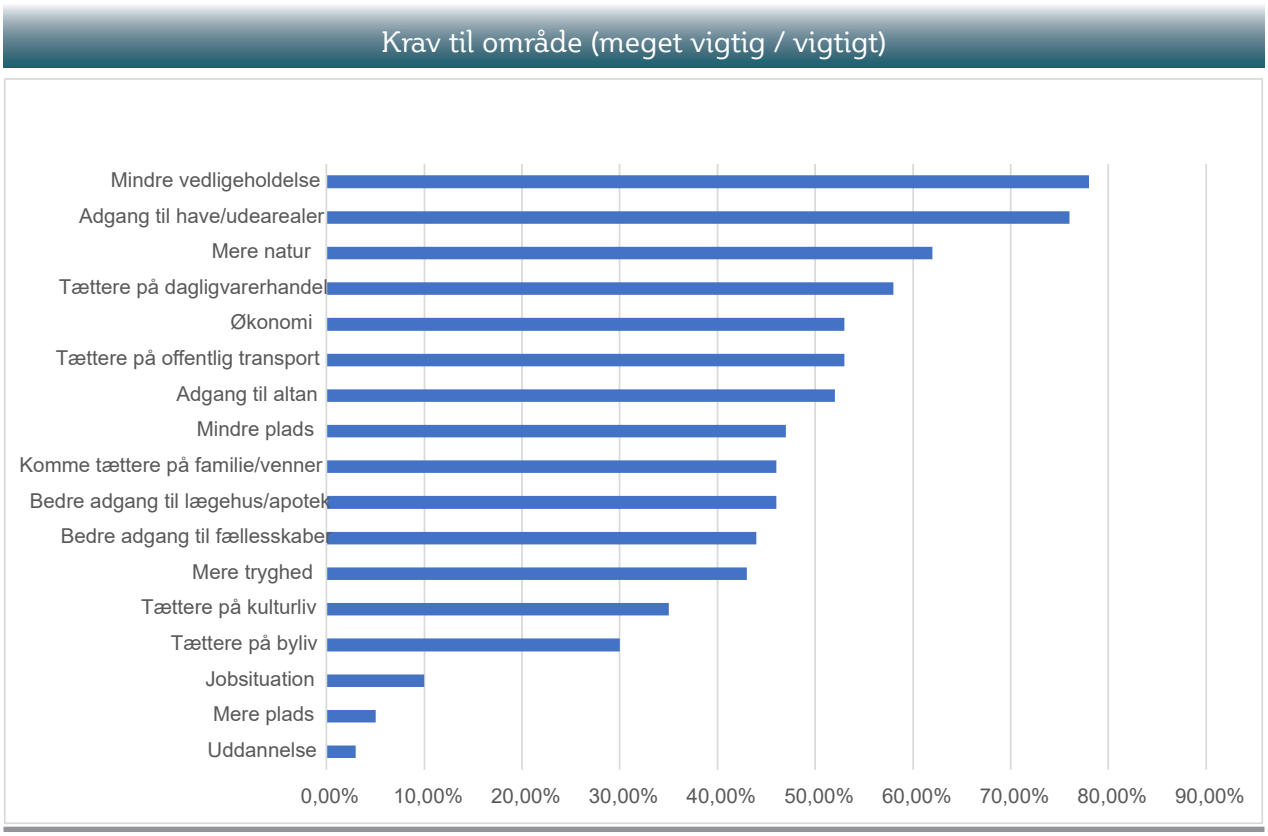
For at kunne indfri seniorernes boligønsker er der som et minimum behov for 1.000 til 1.500 ekstra rækkehuse og et tilsvarende antal lejligheder. Ca. 1.000 boligejere ved at de skal flytte, men har ikke besluttet sig for boligtypen.

Da seniorerne har en gennemsnitlig flyttefrekvens på 9,5 år, skal denne mængde fordeles over en periode på 19 år. Det betyder at der hvert år er et behov for 50 til 75 nye rækkehuse og et tilsvarende antal lejligheder.

I forbindelse med flytning efterlader seniorerne et overskud af villaer på ca. 3.000 enheder. Da dette tilsvarende er over 19 år, er det 150 villaer solgt om året. Set i lyset af den nuværende befolkningstilvækst til kommunen og et nuværende salg på 800 villaer om året, vurderes det til at være realistisk at seniorerne kan få solgt deres villa i et rimeligt tempo.

Områdekrav

Målgruppen har en række krav til området i forbindelse med ønsket om ny bolig. "Mindre vedligeholdelse", "Adgang til have" og "Mere natur" er de tre vigtigste krav. At "Nærhed til dagligvarehandel" er helt nede på 4. pladsen, kan eventuelt skyldes den høje bilfrekvens blandt målgruppen, hvilket gør at man ikke ser afstand til butikker og oplevelser som en hindring.



Kilde: Interview

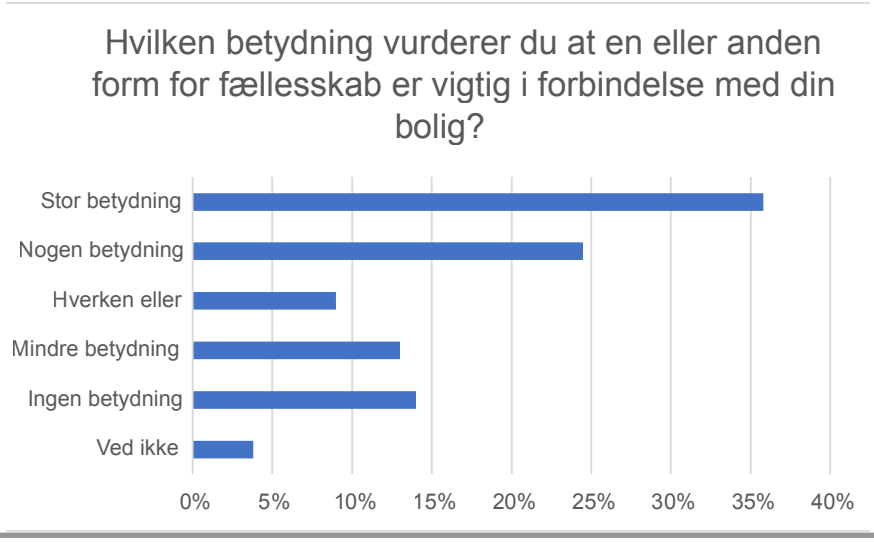
Fællesskab

I et senere afsnit omkring fællesskab og sund aldring, er det at indgå i et fællesskab vigtigt. Der er ingen væsentlig forskel mellem dem som ønsker at blive boende i deres nuværende bolig og dem som ønsker at flytte i forhold til deres holdning til fællesskab – begge grupper mener at det er vigtigt.

I forbindelse med etablering af nye seniorboliger og bofællesskaber hvor fælleshuse og fælles aktiviteter er centrale, vil det være relevant, at indtænke de seniorer, som ønsker at forblive i deres nuværende boliger.

På boligkonferencen bidrog deltagerne med ønsker og ideer til livet i og omkring boligen - samt uden for boligen. Blandt deltagerne var der et stort ønske om en aktiv fritid, og der var flere ideer til fritidsaktiviteter af aktiv og kreativ karakter, som både var tilknyttet boligen men også lokalt i området. Der var et stort engagement og ønske om frivillighed - herunder brug af frivillige ressourcer.

Det vil være fordelagtigt at nybyggeri ikke lukker sig om sig selv, men åbner op og inviterer ind til de aktiviteter som etableres. Derved undgås det, at nogle grupper ekskluderes, og flere får mulighed for nye fællesskaber. Dette sikrer at sund aldring ikke kun er for borgere i nye boliger.



Kilde: Interview

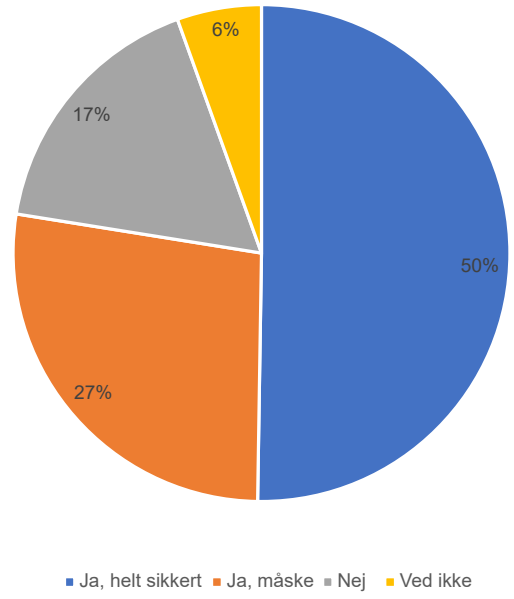
Økonomi

Respondenterne i interviewundersøgelsen har haft et meget fornuftigt billede af leje og salgspriser og krav til størrelse har passet med betalingsvilligheden. En privat udvikler vil forvente en pris på kr. 24.000,- pr. kvm. ved salg eller minimum kr. 1.200,- pr. kvm. Ca 30% af seniorerne er på nuværende tidspunkt indstillet på at betale de nødvendige priser /husleje som nybyg vil forventes at koste. Den øget betalingsvillighed i forhold til nuværende bolig skal ses i lyset af, at målgruppen i højere grad søger mindre boliger.

For at sikre en optimal udnyttelse af private udviklere og almene boligforeninger med det mål at sikre boliger til alle, vil det anbefales at der planlægges for de dyreste boliger først. Et begrænset udbud sikrer attraktive priser for udviklere. Når markedet er mættet af dyrere boliger og de mest formuende borgere er betjent, kan der bygges billigere almene boliger.

Placering

Boliger i lokalområdet

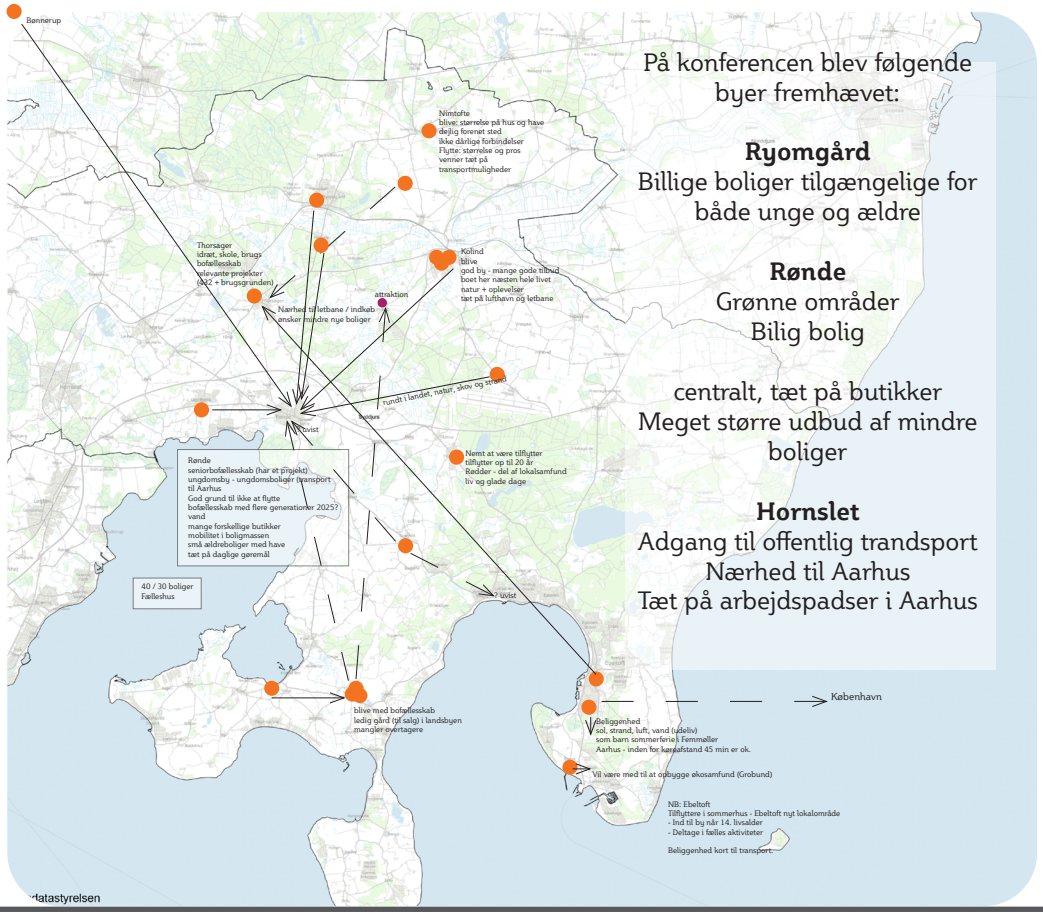


Respondenterne i interviewundersøgelsen giver ikke et entydigt svar på, hvor nye byggerier skal placeres. På boligkonferencen var der primært en søgning mod kommunens største byer jf. kortlægning
nederst på denne side, men de 400 interviews giver ikke et lige så klart svar.

"Hvis du blev tilbudt en bolig der ellers lever op til dine krav og forventninger, vil du så blive boende i det lokalområde hvor du bor i dag?" var et af spørgsmålene.

77% ønsker i overvejende grad at blive boende i lokalområdet hvis boligen var til det. En anbefaling kunne derfor være at nye seniorboliger skal etableres spredt i de enkelte lokalsamfund.

Udvikling af seniorboliger, hvor fællesskab er det bærende, kræver dog en størrelse på minimum 50 enheder for at det bliver rentabelt. Det vil derfor anbefales at projekterne placeres i kommunens største byer for at sikre projekterne de største muligheder for succes. Da Ebeltoft har den største koncentration af ældre borgere, vil det være naturligt at de første projekter med og uden fællesaktiviteter placeres her og lade markedet opdage efterspørgslen.



Del 3
Ældreboliger

Ældreboliger

Definition

Kommunale ældreboliger

Ældreboliger er boliger, der er indrettet med særlige hensyn til ældre, ofte gangbesværede beboere. De opføres ofte på initiativ af kommunen og undertiden med kommunen som bygherre og ejer. Kommunen har også anvisningsret til boliger ejet af boligselskaber. Boligerne er beregnet til ældre, der er for raske til at bo på plejehjem, men som er noget plejekrævende og hvor det oprindelge hjem ikke var så velegnet.

Der er en række kriterier, som skal være opfyldt for at blive visiteret til en ældrebolig. Borgeren skal have varig nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne, og flytning til en ældrebolig vil gøre borgeren bedre i stand til at klare sig selv samt øge trygheden gennem et tættere nærmiljø.

For at sikre et udbud har Syddjurs Kommune fået opført en række ældreboliger som kommunen har anvisningsret til. Med anvisningsretten følger også en forpligtigelse til at betale den manglende husleje hvis boligerne ikke udlejes.

Ældreboliger

En kommune skal sikre at der i nødvendigt omfang findes boliger, der kan udlejes til ældre og personer med handicap som har særligt behov for sådanne boliger (Lov om boliger for ældre og personer med handicap §1).

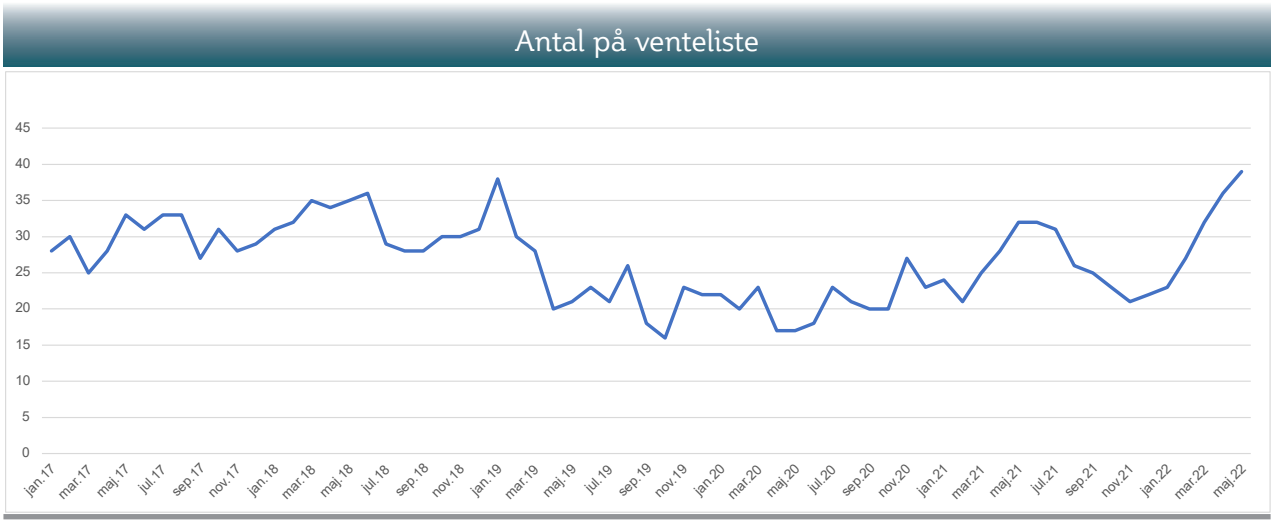
Der er ikke tilknyttet personale hele døgnet til ældreboliger. For at øge trygheden skal man fra hver ældrebolig kunne tilkalde hurtig hjælp på alle tidspunkter i døgnet, f.eks. ved sygdom, fald eller andre uheld. Bliver man visiteret til en ældrebolig, kan man samtidig blive visiteret til hjemmehjælp, hvis man har behov for praktisk hjælp, hjælp til personlig pleje og madservice.

Syddjurs Kommune råder i dag over 347 ældreboliger fordelt på 13 forskellige byer i kommunen. 168 af disse boliger ejes af boligforeninger og 179 af Syddjurs Kommune.

Kommunen har 100 % anvisning til ældreboligerne opført af boligorganisationer, og hæfter dermed for tomgangsleje samt forbrug i tomgangsperioder. Det er derfor i kommunens interesse at boligerne er attraktive og at de bliver udlejet, for derved at undgå at skulle betale når de står tomme (tomgangsleje). Kommunale ældreboliger der står ledige kan, med accept fra Syddjurs Kommune, udlejes via boligforeninger.

Ventetid

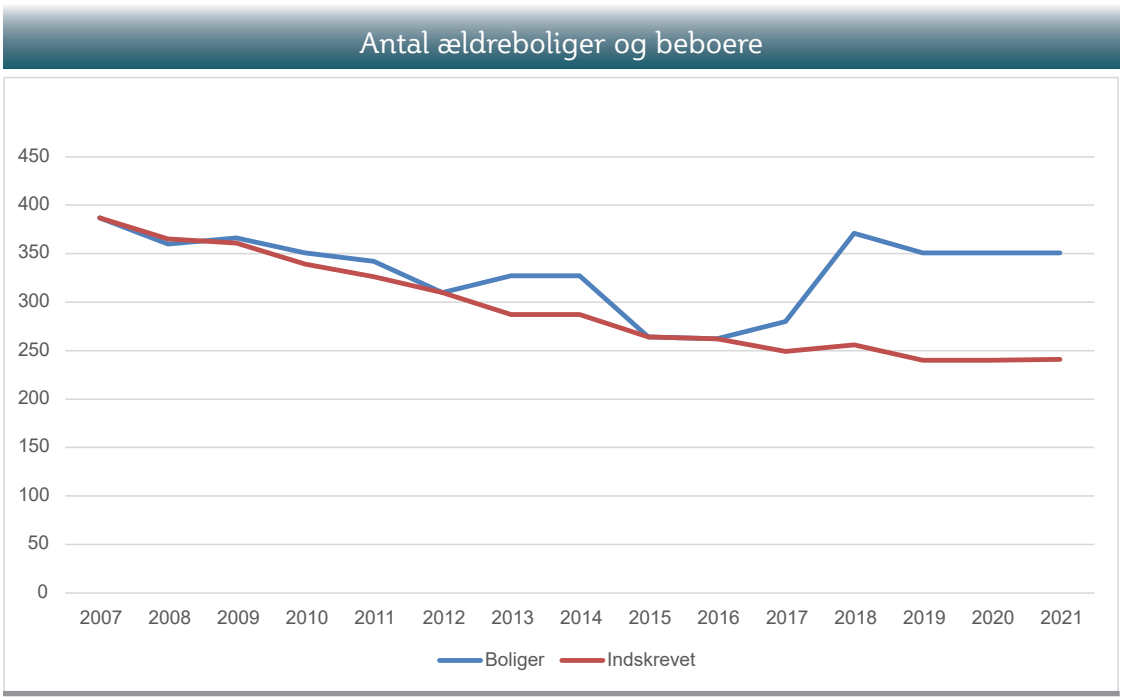
Der har de sidste 5 år været i mellem 16 og 38 personer på venteliste til en ældrebolig. Antallet må vurderes til at være stabilt med en svagt stigende tendens siden september 2019.



Kilde: Syddjurs Kommune

Tomgang

På trods af en voksende antal ældre i Syddjurs Kommune, er boligerne præget af høj tomgang. Af de 347 boliger, var kun 241 borgere indskrevet i boligerne i 2021. Som man kan se på nedenstående graf er der i 2017/2018 blevet tilført ekstra boliger og herefter har der været en stor forskel mellem udbud og indskrevne i boliger.



Kilde: Danmarks Statistik, RESP01 og RESI01

Typer tomgang

Der er to typer tomgang. Kortvarigt i forbindelse med genudlejning og Langvarigt på grund af udbuddet.

Kortvarig tomgang

For at opretholde et tilfredsstillende serviceniveau, hvor det skal være muligt at få en bolig i lokalområdet inden for en rimelig tid, må man acceptere en vis gennemsnitlig tomgang. Efter udflytning vil boligen stå tom i forbindelse med istandsættelse og hvor man afventer en ny lejer. Det præcise tal for et acceptabelt niveau for tomgang kan ikke defineres, da det afhænger af de enkelte afdelingers størrelse og hvilket ventetid man politisk finder rimelig. Ved større klynger af boliger vil man kunne levere et tilfredsstillende serviceniveau og udbud med en mindre gennemsnitlig tomgang, og med få boliger et sted vil man skulle acceptere en højere gennemsnitlig tomgang.

Langvarig tomgang på grund af udbuddet.

Hvis de udbudte boliger ikke lever op til den kvalitet der efterspørges, vil man opleve længerevarende udfordringer med udlejningen. Dette kan skyldes forhold som boligernes stand, indretning, beliggenhed eller sammensætningen af beboere det pågældende sted.

Grundet et væsentlig større udbud end indskrevne i boligerne samt en stabil venteliste, kan det derfor konkluderes, at de tomme boliger ikke nødvendigvis lever op til de ønsker og krav, som målgruppen har. De ældre ønsker i højere grad at blive skrevet på venteliste til mere attraktive boliger end at flytte ind i de boliger, der står tomme.

Tomgang i ældreboliger i Syddjurs Kommune

Baseret på kontooplysninger for betaling af tomgangsleje af ældreboliger i 2021, er der udarbejdet et overblik over udgifterne på de enkelte enheder.

Samlet har Syddjurs Kommune betalt tomgangsleje for kr. 2.055.730,- på ældreboliger i 2021. Dette dækker over en række forskellige udgifter forbundet med tomgangen som husleje, el, vand, varme, medieafgift, flytteopgørelser etc. 42% af udgifterne er til Djursbos ældreboliger (kr. 871.145,-) og 58% er Syddjurs Kommunes egne boliger (kr. 1.184.585,-)

Tomgangslejen skal dog ses i forhold til at der samlet er 347 boliger og en samlet estimeret årlig leje (hvis alt er udlejet til en estimeret pris på 7.000,- inkl. el og varme) på ca kr. 25 mio.

Tomgangsudgifter

Nr	Navn	Placering	Ejer	Bydel	Antal boliger	Tomgangsudgifter	Pr. bolig
1	Ældrebolig Vinkelvej	Vinkelvej	Djursbo	Nimtofte	12	258.193,00 kr.	21.516,08 kr.
2	Ældrebolig Vestergade	Vestergade	Djursbo	Ryomgård	24	52.139,00 kr.	2.172,46 kr.
3	Ældrebolig Tingvej	Tingvej	Djursbo	Hornslet	11	- kr.	- kr.
4	Ældrebolig Søhusparken 12-20	Søhusparken	Djursbo	Ebeltoft	40	410.082,00 kr.	10.252,05 kr.
5	Ældrebolig Storegade	Storegade	Djursbo	Pindstrup	4	- kr.	- kr.
6	Ældrebolig Skolevej	Skolevej	Djursbo	Mørke	9	75.936,00 kr.	8.437,33 kr.
7	Ældrebolig Skolevangen	Skolevangen	Djursbo	Hornslet	4	- kr.	- kr.
8	Ældrebolig Rosenvang	Rosenvang	Djursbo	Hornslet	6	- kr.	- kr.
9	Ældrebolig Præstevænget	Præstevænget	Djursbo	Mørke	10	39.062,00 kr.	3.906,20 kr.
10	Ældrebolig Nørregade	Nørregade	Djursbo	Ryomgård	8	21.890,00 kr.	2.736,25 kr.
11	Ældrebolig Ndr. Ringvej 11	Nordre Ringvej	Djursbo	Ryomgård	9	11.359,00 kr.	1.262,11 kr.
12	Ældrebolig Kløvervangen	Kløvervangen	Djursbo	Lime	6	24.374,00 kr.	4.062,33 kr.
13	Ældrebolig Egevej	Egevej	Djursbo	Hornslet	11	- kr.	- kr.
14	Ældrebolig Bugtrupvej	Bugtrupvej	Djursbo	Kolind	11	- kr.	- kr.
15	Ældrebolig Solvangsvej	Solvangsvej	Randers Bolig	Mørke	3	- kr.	- kr.
16	Ældrebolig Århusvej	Århusvej	Syddjurs Kommune	Tirstrup	7	38.612,00 kr.	5.516,00 kr.
17	Ældrebolig Skibsbrovej	Skibsbrovej	Syddjurs Kommune	Kongsgaard	2	- kr.	- kr.
18	Ældrebolig Rodskovvej	Rodskovvej	Syddjurs Kommune	Hornslet	21	- kr.	- kr.
19	Ældrebolig Nørreport	Nørreport	Syddjurs Kommune	Ebeltoft	23	113.860,00 kr.	4.950,43 kr.
20	Pyramideboligerne	Nordre Ringvej	Syddjurs Kommune	Ryomgård	16	947.216,00 kr.	59.201,00 kr.
21	Ældrebolig Lyngevej	Lyngevej	Syddjurs Kommune	Knebel	36	75.157,00 kr.	1.977,82 kr.
22	Ældrebolig Lykkesholmvej	Lykkesholmvej	Syddjurs Kommune	Balle	2	- kr.	- kr.
23	Ældrebolig Kastanievej	Kastanievej	Syddjurs Kommune	Hornslet	6	- kr.	- kr.
24	Ældrebolig Hovedgaden 69 & 71	Hovedgaden	Syddjurs Kommune	Rønde	25	9.740,00 kr.	389,60 kr.
25	Ældrebolig Bassegården	Bassegården	Syddjurs Kommune	Hornslet	9	- kr.	- kr.
26	Ældrebolig Bakkevej	Bakkevej	Syddjurs Kommune	Ebeltoft	32	- kr.	- kr.

Kilde: Syddjurs Kommune

Tomgangsudgifter

De samlede udgifter for afdelingen i forbindelse med tomgangsleje i 2021. 13 afdelinger havde ingen udgifter og 9 havde årlige udgifter på under kr. 100.000,-.

Pr. bolig

De samlede udgifter skal ses i forhold til hvor mange boliger beløbet dækker over. Beløbet er tomgangsudgifter divideret med antallet af boliger. I forbindelse med udflytning og genudlejning må der være en forventet tomgangsudgift pr. bolig. I mindre befolket områder må der desunde forvente en højere tomgang, da antallet af lejere er mindre og det derved ikke er muligt at udnytte ressourcerne lige så optimalt som i tætbefolket områder. En tomgang på over kr. 6.000,- pr. lejlighed (ca. 8%) må umiddelbart vurderes som bemærkelsesværdig.

Baseret på de to parametre; den totale udgift og gennemsnitlig udgift pr. bolig er der tre afdelinger, der bør have opmærksomhed:

Afdeling	Antal boliger	Tomgangsudgift	Pr. bolig
Vinkelvej, Nimtofte	12	258.193,00	21.516,00
Søhusparken, Ebeltoft	40	410.082,00	10.252,00
Pyramidboligerne, Ryomgård	16	947.216,00	59.210,00

Udvikling på lands- og regionsplan

Fra 2014 til 2022 har der på landsplan været et fald i personer indskrevet til ældreboliger. Hvor der i den pågældende periode er blevet væsentlig flere seniorer, er antallet i ældreboliger faldet med 6,4% - fra 31.623 i 2014 til 29.598 personer i 2022. Det samme gør sig gældende i region Midtjylland. Selv regionens mest voksende kommuner, Silkeborg og Horsens har oplevet fald på henholdsvis 15% for Silkeborg og 22% for Horsens for antallet af borgere i ældreboliger. Den samme udvikling, med et faldende antal borgere i ældreboliger, kan ses i Syddjurs Kommune. Som illustrerede i tidligere graf (Boliger og borgere i ældreboliger), er antallet faldet fra 287 i 2014 til 241 i 2022. En væsentlig del af den nuværende tomgang bør derfor tilskrives overkapacitet.

Fremtidig udvikling

Som belyst i tidligere afsnit, bliver der i de kommende år flere borgere over 60 år i Syddjurs Kommune og derved et større behov for boliger til denne gruppe. Det er i en vis udstrækning hensigtsmæssigt, i forhold til optimering af hjemmepleje og muligheder for fællesskab, at have seniorer placeres i større grupper af ældreboliger. I forbindelse med interview til denne analyse har borgerne givet udtryk for en høj tilfredshed med graden af fællesskab ved deres nuværende bolig. Man kan formode at seniorerne i højere grad vil foretrække deres nuværende bolig frem for en ældrebolig der ikke ligger attraktivt eller kan tilbyde noget ekstra. Som belyst i afsnittet om seniorboliger og i afsnittet om sund aldring, kan dette ekstra med fordel være et struktureret fællesskab.

Attraktivitet af boliger med høj tomgang

Denne analyse forholder sig ikke til stand eller potentialet for alternative udnyttelse af de eksisterende boliger. Baseret på data indsamlet til denne analyse, vil denne analyse primært vurderes om de boliger der lider under tomgang, passer til den fremtidige efterspørgsel i henhold til deres placering.

Vinkelvej, Nimtofte

Geografiske forhold:

- 240 meter til nærmeste dagligvarehandel (Dagli Brugsen)
- Tæt på natur
- Få minutters gang til Nimtofte bymidte

Kommentarer: I forhold til beliggenheden, passer boligerne til seniorernes krav til område. Afhængigt at de konkrete boligers stand, kan det antages at tomgang falder i takt med at flere i området bliver ældre og flere derved får behov for denne type bolig.

Søhusparken, Ebeltoft

Geografiske forhold:

- 2,020 meter til dagligvarehandel (Kvickly Dagligvarer)
- Tæt på natur
- 30 minutters gang til Ebeltoft bymidte

Kommentarer: Boligerne ligger placeret langt fra byliv og dagligvarehandel. Da Ebeltoft samlet råder over 95 ældreboliger, bør man overveje om boligerne i Søhusparken enten kan gøres mere attraktive ved etablering af et struktureret fællesskab eller benyttes til andre formål.

Pyramideboligerne, Ryomgård

Geografiske forhold:

- 800 meter til dagligvarehandel (Netto)
- 600 meter til offentlig transport
- 1.000 meter til lægehus og centrale del af Ryomgård

Kommentarer: Af de 25 boliger der er på området, er de kommunale ældreboliger væsentligt mere udsat for tomgangsudgifter (kr.947.000,-) end de boliger Djursbo har. (kr. 11.000,-) Det bør undersøges om standen af boligerne er forskellige eller om der erforhold man kan kopiere i forhold til Djursbo langt bedre udlejning. Ryomgård har samlet 57 ældreboliger, et niveau på højde med Hornslet. Det antages at udbuddet af boliger er for højt og at de mindre attraktive boliger på Ndr. Ringvej fortsat vil blive sidst udlejet. Det bør enten skabes et struktureret fællesskab for at øge attraktiviteen. For at opnå en kritisk masse for et fællesskab bør dette indeholde alle 25 boliger på tværs af de ejerforhold (Djursbo/ Syddjurs Kommune). Alternativt bør boligerne nedlægges som ældreboliger og anvendes til andre formål.

Del 4
Plejeboliger

Fremtidig behov for plejeboliger

Indledning

Tredje del af den samlede analyse skitserer det fremtidige behov for plejeboliger i Syddjurs Kommune. Analysen tager udgangspunkt i seneste befolkningsfremskrivning fra april 2022 og sammenholder dette med kommunens nuværende antal plejeboliger.

Formålet er at skabe et databaseret og kvalitativt grundlag for beslutning om fremtidig etablering af nye plejeboliger i Syddjurs Kommune.

Analysen vil fokusere på den demografiske udvikling, en række scenarier for fremtiden samt komme med anbefalinger til antal og placering af kommende ekstra kapacitet.

Anbefalinger til dækningsgrad

I forbindelse med budgetprocessen for 2017 blev en dækningsgrad for plejeboliger i kommunen fastlagt til lige under 14 %. Denne er siden blevet benyttet til beregning af det fremtidige plejebolig behov.
Analysen vil byde på en anden metode til beregning af dægningsgraden, og på baggrund heraf komme med anbefalinger til fastsættelse af dækningsgraden
Analysen vil i den forbindelse belyse sammenlignelige kommuners metoder til fremskrivning.
Samlet set skal denne gennemgang af de forskellige metoder og erfaringer munde ud i en anbefaling for fastsættelse af dækningsgraden på plejeboliger i Syddjurs Kommune

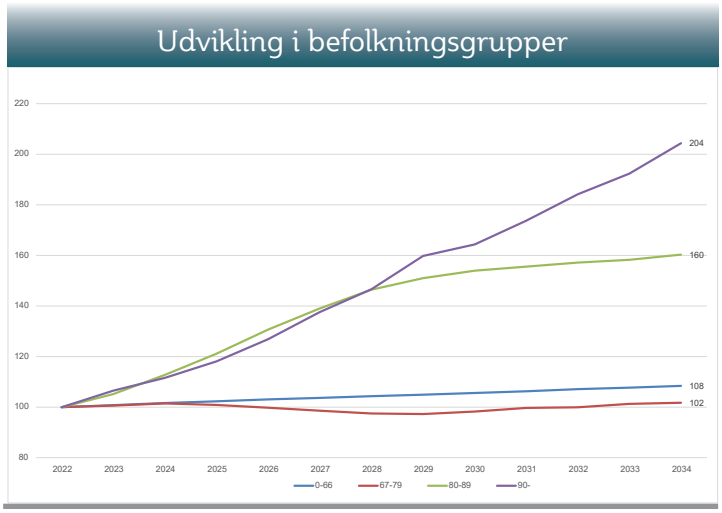
Tidshorisonten for det meste af analysen er år 2034, hvorved at konklusioner potentielt kan indgå i et langsigtet strategisk arbejde.

Syddjurs Kommunes fire geografiske områder (Øst, Vest, Nord og Syd) og dertilhørende plejehjem.



Demografisk udvikling

Som et resultat af øget levetid og høje fødselsrater i midten af forrige århundrede, vil der i de kommende år blive flere personer i den plejekrævende alder.
Baseret på den interne demografiske udvikling i kommunen, raten af tilflyttere og fraflyttere vil Syddjurs Kommune som helhed vækste frem mod 2034. Fra 43.596 i 2022 til 48.263 personer i 2034
- en fremgang på 10,7%.
Denne udvikling er dog ikke ligeligt fordelt over alle aldersgrupper. Som nedenstående graf illustrerer, stiger antallet af borgere over 80 år væsentligt (År 2022 = index 100).



Kilde: Syddjurs Kommunes befolkningsprognose, 2022

I aldersgruppen 0 til 66 år forventes en stigning i antallet med 8% fra 2022 til 2034, hvorimod de 67 til 79 år kun bliver 2% flere. De største vækstrater er at finde blandt aldersgrupper over 80 år. Antallet af 80 til 89-årige stiger med hele 60% og personer på 90 år og derover forventes i samme periode at vokse med over 104%.

Med denne udvikling blandt borgere over 80 år ligger Syddjurs Kommune sig over gennemsnittet for Danmark som helhed. Danmarks Statistik forventer at landsgennemsnittet af borgere 80 til 89 år vokser med 55% (Syddjurs Kommune: 60%) og 71% for personer over 90 år. (Syddjurs Kommune: 104%)

I absolutte tal viser fremskrivningerne at Syddjurs Kommune går fra 2.605 borgere over 80 år, til 4.330 borgere over 80 år i 2034. En samlet stigning på 1.725 borger. Af dem er 1.361 i alderen 80-89 år og 364 borgere 90 år eller der over.

Aldersudvikling og geografi i kommunen

Det er relevant at belyse udviklingen i aldersgruppen for de 80 til 89 årige, da der i perioden fra 2022 til 2034, forventes at blive 60% flere 80 til 89-årige i Syddjurs Kommune.
Antallet af personer på 90 år og derover forventes i samme periode at vokse med hele 104%.
Befolkningsprognosen er opdelt i 10 områder for Syddjurs Kommune og her ses den specifikke udvikling af 80+ borgere for hvert område. Fordelingen i de enkelte områder er opgjort i tabellen ved siden af.

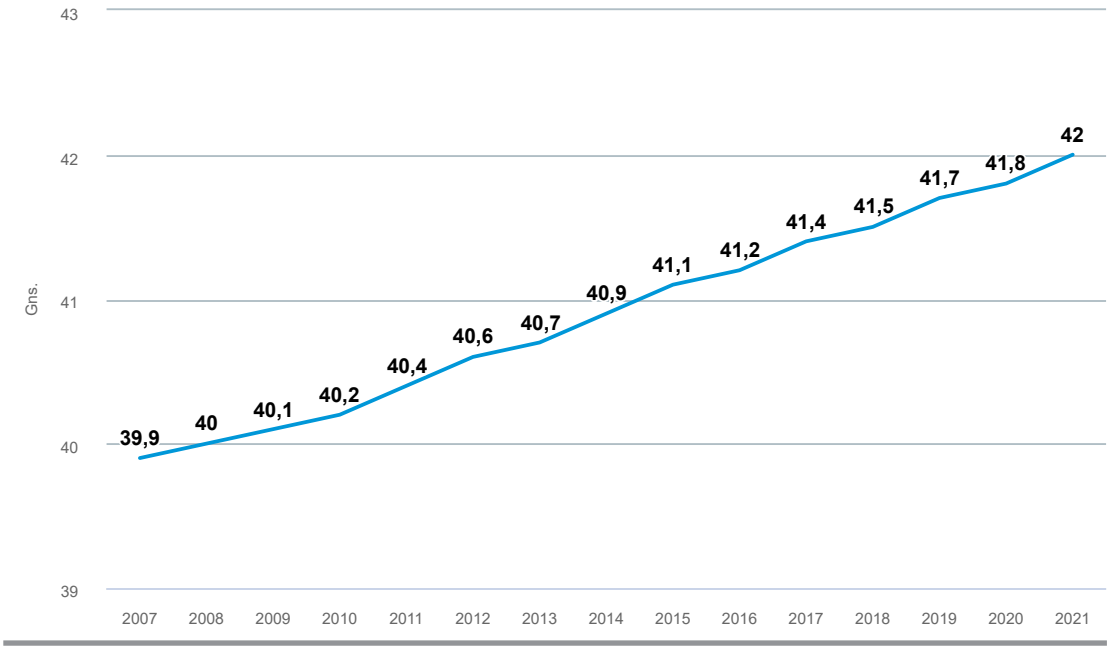
Befolkningsprognosen

	Antal borger (80+)		Tilvækst	
Område	**2022**	**2034**	**Antal**	**Procent**
Hornslet	381	614	233	61%
Mørke	90	150	60	67%
Ådalen	65	165	100	154%
Kolind	211	358	147	69%
Ryomgård	152	287	135	89%
Rønde	438	644	206	47%
Thorsager	63	150	87	138%
Mols	266	398	132	50%
Ebeltoft	844	1347	503	60%
Rosmus	95	217	122	128%

Kilde: Syddjurs Kommunes befolkningsprognose, 2022

Over de sidste 10 år (2011-2021) er den gennemsnitlige alder i landet steget fra 40,4 år til 42 år. Vi bliver samlet set ældre, hvilket generelt tilskrives to faktorer; en større gruppe ældre, der trækker gennemsnittet op i sig selv samt et generelt øget sundhedsniveau i befolkningen.

Gennemsnitsalder kommune: hele landet



Kilde: Danmarks Statistik, 2022

Socioøkonomiens indflydelse på plejebehovet

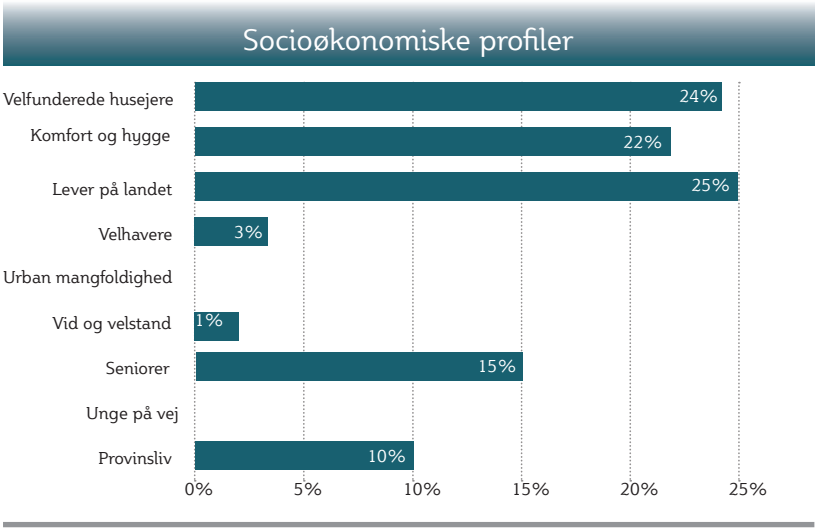
Sundhed og fremtidens plejeboligbehov

Antallet af ældre over 80 år har naturligvis stor indflydelse på det kommende behov for plejeboliger. Der er dog en række elementer i de ældres liv, der påvirker borgernes sundhed og derved det fremtidige plejeboligbehov.

Som beskrevet i analysen "Social ulighed i sundhed og sygdom" udgivet i 2020 af Sundhedsstyrelsen, er der en direkte sammenhæng mellem uddannelse/formue og graden af sundhed. Jo lavere indkomst og uddannelse, jo større risiko for sygdom.

Jo højere uddannelse og indkomst blandt borgerne i en kommune, jo større sandsynlighed for længere levetid og generel sundhed. Hvis en kommune tiltrækker personer med lavere indkomst eller uddannelse, kan det derfor antages at det gennemsnitlige sundhedsniveau falder.

Den socioøkonomiske profil af borgerne i Syddjurs Kommune har derfor betydning for den fremtidige sundhed og derfor også behovet for plejeboliger.
Baseret på samkøring af en række datakilder (læs mere under afsnittet metode) fordeler de ca. 20.000 husstande i kommunen sig over følgende 9 socioøkonomiske profiler.

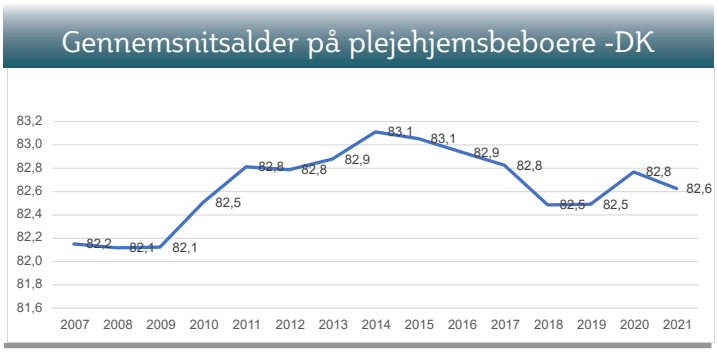


Kilde: Geomatic, Conzoom, 2021

'Velfunderede husejere' har gennemsnitlig et højere indkomst- og uddannelsesniveau.
Segmenterne 'Komfort og hygge' samt 'Livet på landet', har en indkomst- og uddannelsesprofil på niveau med landsgennemsnittet.
Provinsliv har gennemsnitlig lavere indkomst og uddannelsesniveau.
(I bilagene findes en dybere beskrivelse af de fire største segmenter i kommunen.)

Samlet set har Syddjurs Kommune flere veluddannede, højere gennemsnitlig indkomst og højere husstandsformue end landsgennemsnittet. I forhold til Sundhedsstyrelsens konklusion om sammenhæng mellem sundhed og indkomst/uddannelse, må man derfor forvente en højere grad af sundhed i Syddjurs Kommune sammenlignet med resten af landet.
Datics data vedr. flyttemønstre for perioden 2020 til 2022 viser at de fraflyttende er med ca. 40% 'Livet på Landet' og 30% en kombination af 'Velfunderede husejere' og 'Komfort og hygge'. Tilflyttere er 20% 'Urban mangfoldighed', 20% en kombination af 'Velfunderede husejere' og 'Komfort og hygge' og 15% 'Livet på landet'.
Den nuværende profil af borgernes samlede indkomst og uddannelsesniveau, stemmer overens med niveauet på kommunens nettotilflyttere.
Ved at sammenholde de nuværende borgeres gennemsnitlige profil med de nettotilflyttende er der derfor ikke noget belæg for, at forvente et ændret sundhedsniveau baseret på til- eller fraflytning til kommunen.
Det forventede sundhedsniveau baseret på indkomst og uddannelse må forventes at blive på samme niveau.

Aldersudvikling på plejeboligområdet

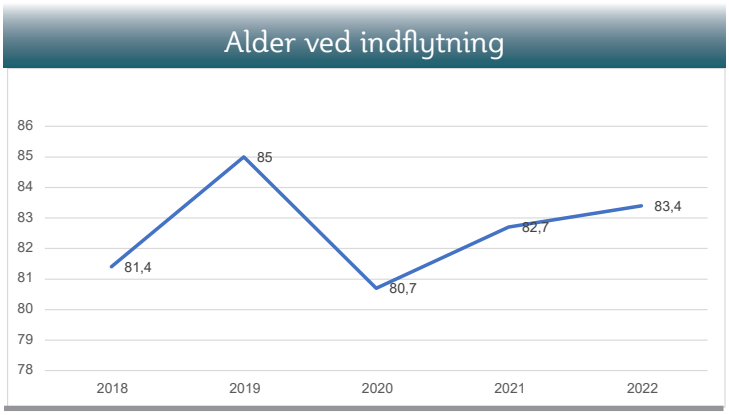


Kilde: Danmarks Statistik, 2022

Udvikling i gennemsnitsalder for beboere

På trods af øget sundhed og stigende levealder generelt i befolkningen, har gennemsnitsalderen for beboere i plejebolig på landsplan igennem de sidste 14 år ikke udviklet sig væsentligt.

Som grafen ved siden af viser, var gennemsnitsalderen på borgere i en plejebolig 82,2 år i 2007 og 82,6 år i 2021. En minimal udvikling set i forhold til den generelt stigende gennemsnitsalder.



Kilde: Syddjurs Kommune, plejeboliganalyse 2022

Seneste opgørelse i forhold til alder for Syddjurs Kommune vedrører gennemsnitsalderen for indflytning i plejebolig. Hvor den gennemsnitlige alder i 2018 var 81,4 år, er den steget til 83,4 år i 2022. Det skal dog bemærkes at tallene for de enkelte plejehjem indeholder store udsving.

Det store spring i gennemsnitsalder i 2019 skyldes bl.a. flytning af plejehjemsbeboere fra en lokation til en anden. Samlet set kan der dog spores en mindre stigning i gennemsnitsalderen.

På trods af store udsving og mulighed for fejlkilder i forbindelse med opgørelse omkring alder ved indflytning, må det vurderes at der er en stigning i alderen blandt indflyttere til plejehjem i Syddjurs Kommune.

Syddjurs Kommunes plejeboliger

i alt
305

Plejehjem	Antal boliger
Frejasvænge* (Kolind)	40
Søhusparken (Ebeltoft)	110
Lyngparken (Knebel)	21
Lillerupparken (Rønde)	83
Rosengården (Hornslet)	51

*Demensplejehjem

Tilpasning af plejeboligudbud

I de seneste år har en række tiltag sikret en tilpasning af plejeboliger. I april 2019 blev 28 nye demensegnede boliger på Frejasvænge i Kolind klar til brug og med de eksisterende 12 boliger er det samlede antal 40 demensplejeboliger.

I forbindelse med ibrugtagningen af de nye demensplejeboliger i Kolind flyttede beboerne fra Rosengårdens demensafsnit i Hornslets til de nye demensplejeboliger på Frejasvænge i Kolind. Herefter blev de 13 boliger på Rosengården nedlagt som demensplejeboliger. I juli 2019 blev 41 nye boliger i Lillerupparken i Rønde taget i brug. I forbindelse hermed blev de tilbageværende borgere fra plejeboligerne på Ringparken i Ryomgård flyttet til Rønde, og de 20 boliger i Ringparken blev nedlagt og planlægges nedrevet. Boliger i Søhusparken har været nedlukket primo 20220 for at tilpasse en lavere efterspørgsel på plejeboliger i Ebeltoft. I takt med en voksende venteliste blev pladserne genåbnet i april 2022.

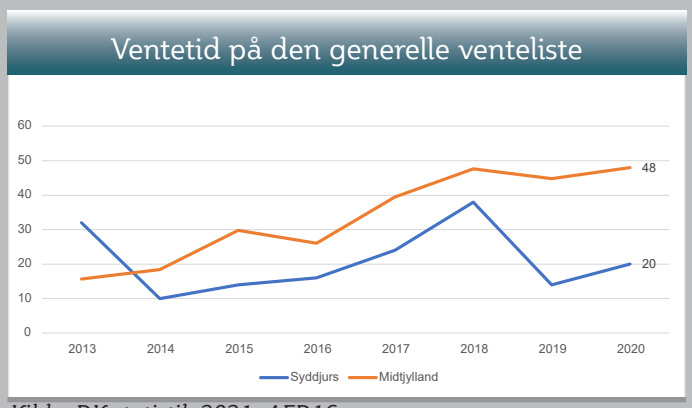
Sådan fungerer ventelisten i Syddjurs Kommune

Syddjurs Kommune har i dag 305 plejeboliger fordelt på kommunens fem plejehjem.

Plejeboligerne tildeles til borgere der via visitation er blevet godkendt til en plejebolig. Plejeboligerne tildeles efter faglig vurdering i et visitationsudvalg efter 1. Størst behov og 2. Placering på venteliste.
Borgere der visiteres til en plejebolig har to muligheder: En ordinær venteliste, hvor borgere med et specifikt ønske til plejeboligen fx placering og størrelse eller en garantiventeliste, hvor Syddjurs Kommune er forpligtet til at tilbyde borgeren en ledig plejebolig indenfor to måneder.
Ordningen sikrer, at akutte plejekrævende hurtigt kan få en bolig, og skaber samtidig fleksibilitet og mulighed for at komme tættere på familie, venner og netværk for de personer, som kan vente lidt længere.

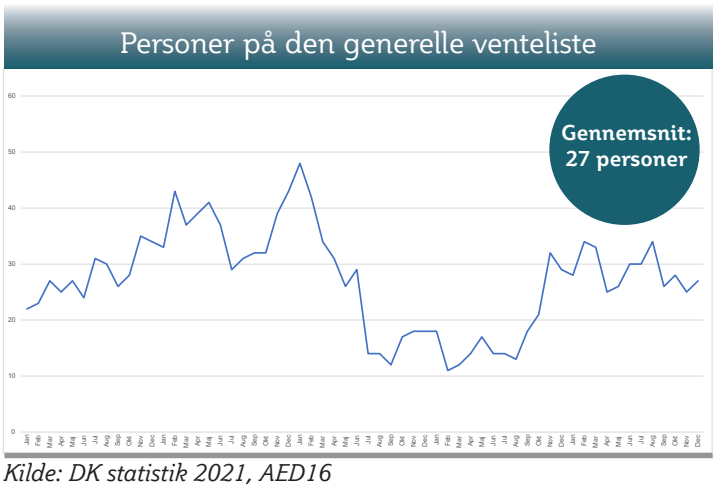


Kilde: Syddjurs Kommune, plejeboliganalyse 2022



Kilde: DK statistik 2021, AED16

Bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger § 6. Hvis en ældre afslår et tilbud efter § 5, stk.1, slettes den ældre ikke på den generelle venteliste, men beregningen af to-måneders fristen annulleres, og en ny frist løber fra det tidspunkt, hvor afslaget er modtaget af kommunalbestyrelsen.



Kilde: DK statistik 2021, AED16

Ventetid på garantiventelisten

Ventetiden for visiterede personer på garantiventelisten i Syddjurs Kommune er pt. på 7 dage. Dette giver en forholdsvis stor margin op til den lovbestemte maksimale to måneders ventetid. Borgere på ventelisten, selv hvis de takker nej til en plejebolig, hvilket kan gøre billedet af det faktiske behov uklart. Nogle ønsker at blive skrevet op "i god tid" mens andre har ønsker til et bestemt plejecenter og bestemte boliger. Takker ansøger nej til en ønsket bolig, kan de ikke længere stå på ventelisten, men deres ansøgning kan hurtigt genoptages, hvis behovet for en plejebolig skulle opstå.
Grafen ved siden af illustrerer, at der i perioden 2020 til 2021 maksimalt har været 5 personer på venteliste samtidig.

Det skal bemærkes at en vis margin op til det lovbestemte er en nødvendighed for at kunne servicere de borgere med et plejebehov på den generelle venteliste. Hvis der ikke er tilstrækkelig luft mellem det lovbestemte og den aktuelle ventetid, vil fleksibiliteten, for at indfri borgerens egne ønsker, svækkes.

Med en ventetid på 7 dage samt maksimalt 5 personer på venteliste konkluderes det, at serviceniveauet på Syddjurs Kommunes garantiventeliste er højt og kan indfri efterspørgslen hurtigt.

Ventetid for den generelle venteliste

I perioden 2013 til 2020 har gennemsnitsventetiden for en plejebolig i Syddjurs Kommune været på 21 dage. I 2020 var ventetiden kun 20 dage. Det kraftige fald i kurven for Syddjurs Kommune fra 2018-2019 illustrerer ibrugtagningen af nye plejeboliger i henholdsvis Rønde og Kolind. Til sammenligning, er gennemsnittet for kommunerne i Midtjylland 34 dage, men kontinuerligt stigende gennem årene. Pt. er ventetiden for Region Midtjylland på 48 dage – over dobbelt så lang tid som Syddjurs Kommune.

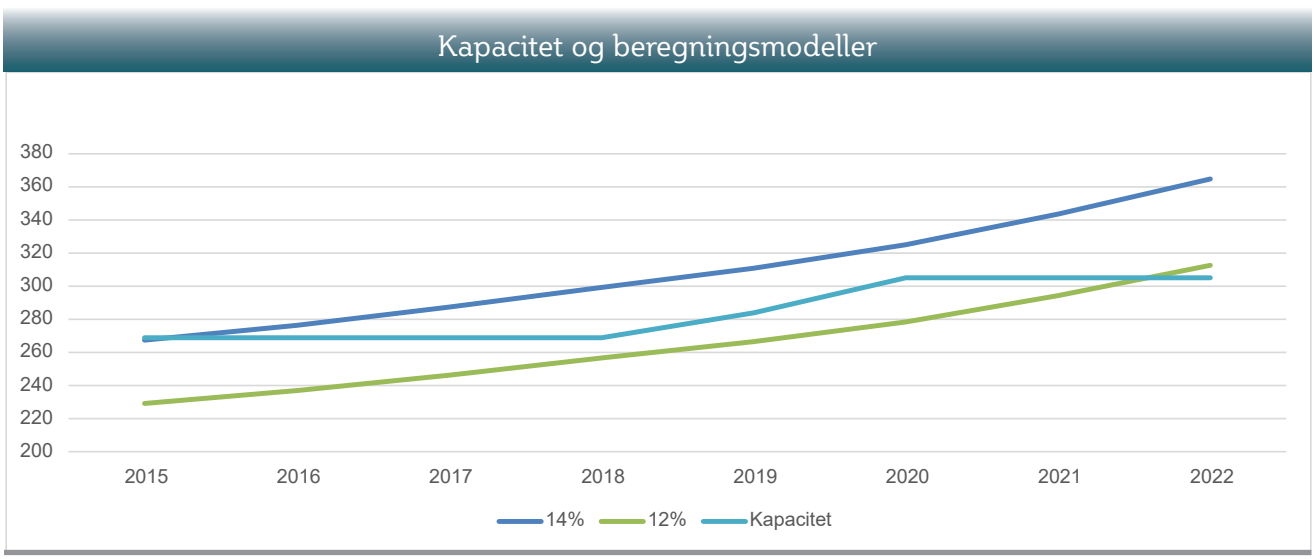
Antallet af personer på den generelle venteliste til en plejebolig var ved udgangen af 2021 på 27 personer. Data omkring ventetid kombineret med ca 30 personer på venteliste, viser at Syddjurs Kommune er hurtige til at eksekvere og sikre, at alle får den bolig, de ønsker.
Ligeledes ses det, at der som tidligere nævnt blev etableret nye ældreboliger i 2019, hvilket indikerer den markante stigning efterfulgt af et tydeligt fald.

Fremskrivning af plejeboligbehovet

For at sikre en korrekt fremskrivning af behovet for plejeboliger, er det vigtigt at benytte den metode der passer bedst til de lokale forhold. Hvis man vurderer den fremtidige efterspørgslen for højt, ender man spildte ressourcer og overskudskapacitet. Hvis efterspørgslen derimod vurderes for lav i forholdet til den reelle fremtid, vil resultatet være lange ventelister og et lavere serviceniveau end i dag.
I det følgende er der testet tre modeller til fremskrivning. Disse er samtidig testet op imod det nuværende behov hvor Syddjurs Kommune leverer et højt serviceniveau.

Syddjurs Modellen

Syddjurs Kommune har politisk vedtaget et mål om at have en plejeboligkapacitet svarende til en 14% dækning af personer over 80 år. Syddjurs Kommune havde pr. 1.januar 2022, 2.605 borgere på 80 år eller derover. Ved en dækningsgrad på 14% vil det give et beregnet behov på 365 plejeboliger i 2022 – en kapacitet på 60 flere plejeboliger end i dag.
Den nuværende dækning der, baseret på venteliste og ventetider, leverer et højere serviceniveau end resten af regionen, har en dækningsgrad på 11,7% (305 plejeboliger fordelt på 2.605 borgere på 80 år eller derover).
Nedenstående graf sammenholder den historiske kapacitet med en dækningsgrad på henholdsvis 14% (det nuværende niveau) og på 12%. Grafen viser, at det historiske udbud, hvor det har været muligt at levere lave ventetider samt have få på venteliste, ligger væsentlig tættere på 12% end på det nuværende ønske på 14%.



Fremskrivning af plejeboligbehovet

KL Modellen

Forudsætning:

Forudsætningerne for beregningerne bygger på, hvor stor en del af befolkningen der, på tværs af Danmark og i forskellige aldersgrupper, er bosiddende i en plejebolig i dag.

Kilde: DST, Tabel RESI01, 2021

Alder	Procentvis i plejebolig
Under 60 år	0,02%
60 - 64 år	0,32%
65 - 66 år	0,53%
67 - 74 år	0,99%
75 - 79 år	2,43%
80 - 84 år	5,39%
85 - 89 år	11,73%

Kommunernes Landsforening har udviklet et værktøj, som kommunerne kan benytte til at fremskrive kommunens behov for plejeboliger ud fra dækningsgrader og udviklingen i kommunens befolkning.
De bagvedliggende beregninger i KLs fremskrivningsmodel er åbne, og er tiltænkt at hver kommune frit kan tilpasse beregningerne, så de giver bedst mening lokalt. En analyse af beregningsmetoder blandt Østjyske kommuner viser dog, at hvor modellen benyttes, er de grundlæggende forudsætninger for analysen bibeholdt.

Grundprincipper i modellen

Modellen er bygget op over en mekanisk fremskrivning af plejeboligbehovet ud fra andelen af personer i de enkelte aldersgrupper. Dette indebærer, at hvis antallet af personer i aldersgrupperne stiger eller falder, vil behovet for plejeboliger ændres tilsvarende.

I virkelighedens verden er der imidlertid ikke denne automatik. De ældres plejeboligbehov afhænger af funktionsevnen, og den gennemsnitlige funktionsevne for en given aldersgruppe er ikke uændret over tid eller fra sted til sted.

Et nøgleparameter i fremskrivningen af behovet for plejeboliger vil derfor være forventningerne til, hvordan funktionsevnen udvikler sig.
KL's fremskrivningsmodel giver ingen færdige svar på, hvordan udviklingen vil forløbe i kommunerne. Modellen giver i stedet mulighed for at belyse, hvordan forskellige scenarier vil påvirke forholdet mellem udbuddet af- og behovet for plejeboliger.

Forudsætningerne for beregningerne bygger på, hvor stor en del af befolkningen der, på tværs af Danmark og i forskellige aldersgrupper, er bosiddende i en plejebolig i dag.

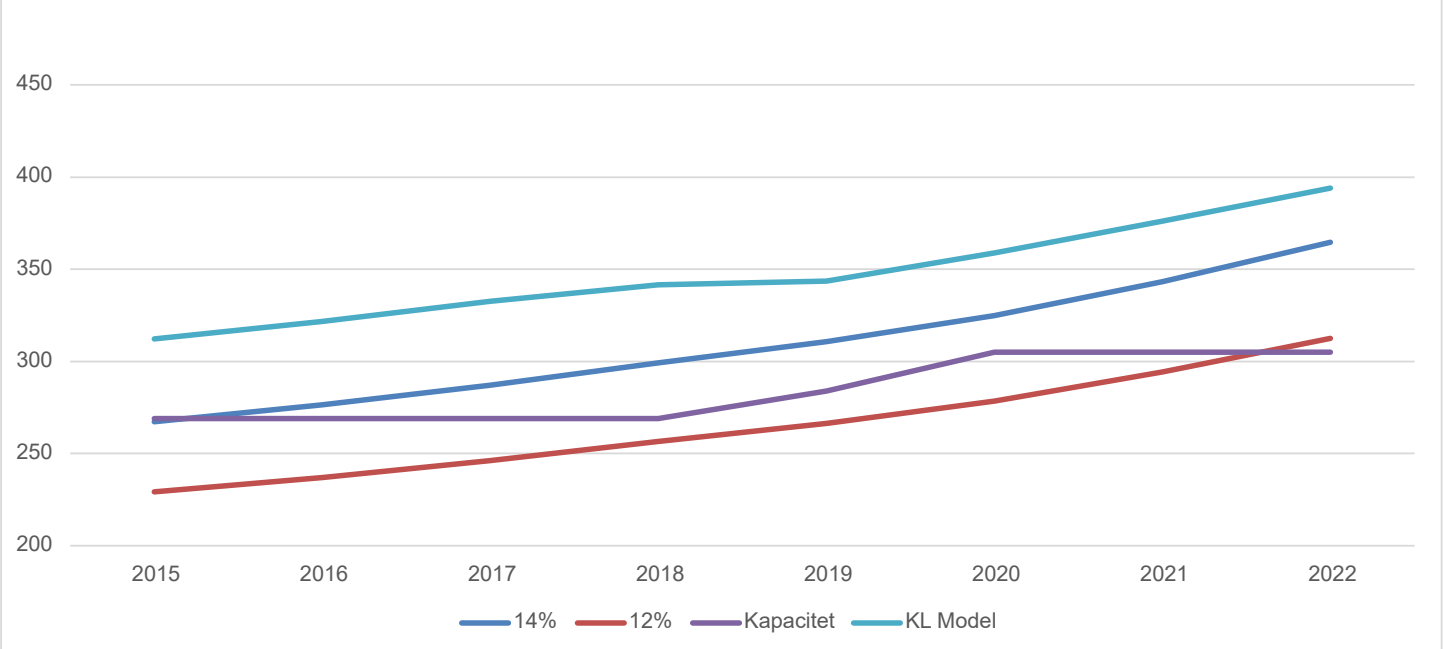
Modellen forholder sig derved til, at personer i forskellige aldersgrupper gennemsnitligt har forskellige plejebehov. Udfordringen ved modellen er dog, at der er store forskelle mellem kommuner på de konkrete behov i hver af de enkelte aldersgrupper. I forhold til Syddjurs Kommune er resultatet, i forhold til tal fra 2021, ret præcist med en afvigelse på omkring 5%.

Modellen tager eksempelvis udgangspunkt i at 25,48% af alle 90-årige og derover har behov for en plejebolig. 25,23% af denne målgruppe i 2021 var bosiddende i en plejebolig i Syddjurs. En afvigelse på under 1% i forhold til KLs model.

På trods af umiddelbart at benytte faktorer der ligger tæt op af Syddjurs Kommunes egne tal, forholder modellen sig ikke til lave ventelister og ventetider i kommunen. Nedenstående graf, der benytter KLs model viser (med den lyse blå linje), at modellen beregner et plejeboligbehov, der ligger væsentligt højere end hvad Syddjurs Kommune har kunnet tilbyde. Modellen viser et behov, der er ca. 100 boliger højere end hvad Syddjurs Kommune har og har haft af boliger.

Hvis tidligere fremskrivninger havde fulgt vurderingen fra KL modellen, vil det være omkring 100 flere pladser i dag hvilket vil have bidraget til en væsentlig overkapacitet. KL modellen forholder sig ikke til den konkrete beboersammensætning i Syddjurs Kommune med en anden sundhedsprofil end gennemsnittet og overvurderer derfor behovet for plejeboliger. Det vurderes derfor at KL modellen leverer et resultat der er væsentligt højere end både det nuværende og fremtidigt behov, og modellen bør ikke benyttes.

Prognose med KL model



Fremtidige prognoser

Analysen viser, at udbuddet af 305 plejeboliger er tilstrækkeligt til både at levere fleksibilitet og korte ventetider på nuværende tidspunkt. Dette giver en dækning på 11,7 %. Flere pladser havde været at betragte som overkapacitet og ville kun have bidraget med minimal værdi i forhold til ventelister og ventetid, dog anbefales det, på baggrund af historisk data, at man holder sig til en dækningsgrad ca. 12%

KL's model viser et behov på næsten 100 flere pladser end analysens anbefalede fremtidige dækning og den nuværende politiske fastsatte dækningsgrad på knap 14% 60 flere pladser allerede i år 2022 . Begge prognoser må anses for at vurdere efterspørgslen for højt i forhold til den nuværende situation. Samtidig ønsker Syddjurs Kommune et øget fokus på sund aldring, hvilket bør sænke den gennemsnitlige efterspørgsel.

Som tidligere nævnt er der større sandsynlighed for længere levetid og generel sundhed jo højere uddannelse og indkomst borgerne har. Syddjurs Kommunes socioøkonomiske profil har gennemsnitlig et højere indkomst- og uddannelsesniveau. Et øget fokus på sund aldring kan samtidig være medvirkende til en endnu lavere fremtidig efterspørgsel. I afsnittet 'sund aldring' belyses temaet ud fra det byggede miljø i forhold til fællesskaber og livskvalitet.
Med udgangspunkt i ventelister, ventetid og kommunens socioøkonomiske profil og den tilhørende forventning om sundere aldring anbefales det derfor at ændre beregningsgraden til en dækning på 12 %.

Fremtidigt plejeboligbehov

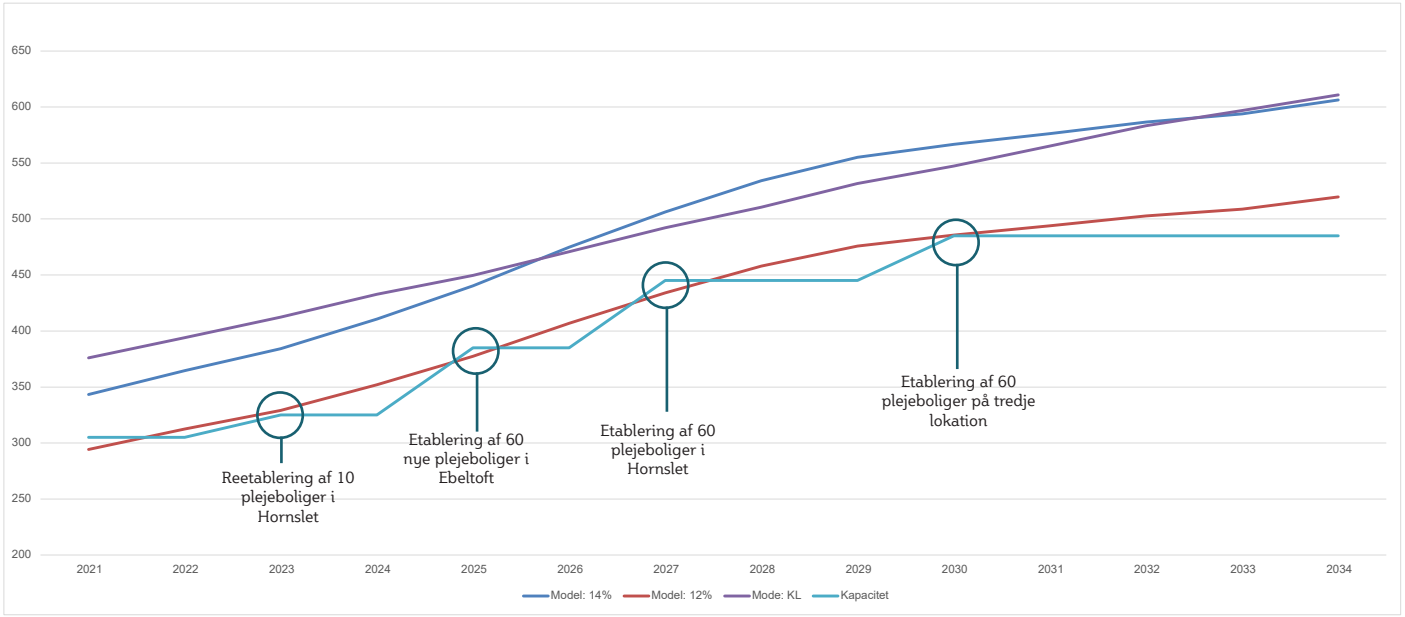
Baseret på en dækningsgrad på 12 % vil der frem mod 2034 være et øget behov på ca. 200 ekstra plejeboliger. En del af det ekstra behov på de 200 ekstra plejehjemsboliger kan blandt andet imødekommes ved genetablering af tidligere nedlagte plejeboliger på Rosengården.

Med baggrund i rapporten Plejeboligen til fremtidens ældre (2016) fra Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning anbefales det, at nye plejeboliger samles i byggerier med 60-80 boliger ud fra et driftsøkonomisk rationale. Dette betyder et behov for 3 nye plejehjem inden 2034.

I grafen på næste side er illustreret tilførsel af ny kapacitet.

For at sikre mindst mulig overkapacitet og samtidig sikre at Syddjurs Kommune kan levere samme høje serviceniveau som i dag bør der tilføres ny kapacitet i år 2025, 2027 og 2030.
Denne tilførte kapacitet er illustreret i grafen på næste side.

Fremtidigt plejebehov



Som man kan aflæse på grafen, vil der være et antal år med overkapacitet. Den mest markante underkapacitet vil være i årene indtil åbningen af det første nye plejehjem (år 2024 og 2025). Med den nuværende kapacitet på 305 plejeboliger vil dette have væsentlig negativ indflydelse på udbudsniveauet og skabe længere ventelister og øget ventetid. For at minimere dette, bør der kigges på bedre udnyttelse af nuværende ressourcer, og det anbefales at reetablere tidligere nedlagte plejeboliger i Hornslet.

Beliggenhed

Denne analyse anbefaler desuden at plejeboliger placeres med forskellig type beliggenhed, men fremhæver dog at mange foretrækker en central placering med let tilgængelighed til indkøb, service- funktioner og offentlig transport. Ud fra et bæredygtigt synspunkt, hvor det byggede over tid skal have mulighed for at ændre funktion, vil det være relevant at ligge nye plejeboliger centralt eller tæt op af de allerede større byer i kommunen.

I forhold til den fremtidige udvikling vil den største efterspørgsel i absolutte tal forventes at være i Ebeltoft og dernæst i Hornslet.

	Antal borgere (+80)		Tilvækst	
Område	2022	2034	Antal	Procent
Hornslet	381	614	233	61%
Mørke	90	150	60	67%
Ådalen	65	165	100	154%
Kolind	211	358	147	69%
Ryomgård	152	287	135	89%
Rønde	438	644	206	47%
Thorsager	63	150	87	138%
Mols	266	398	132	50%
Ebeltoft	844	1347	503	60%
Rosmos	95	217	122	128%

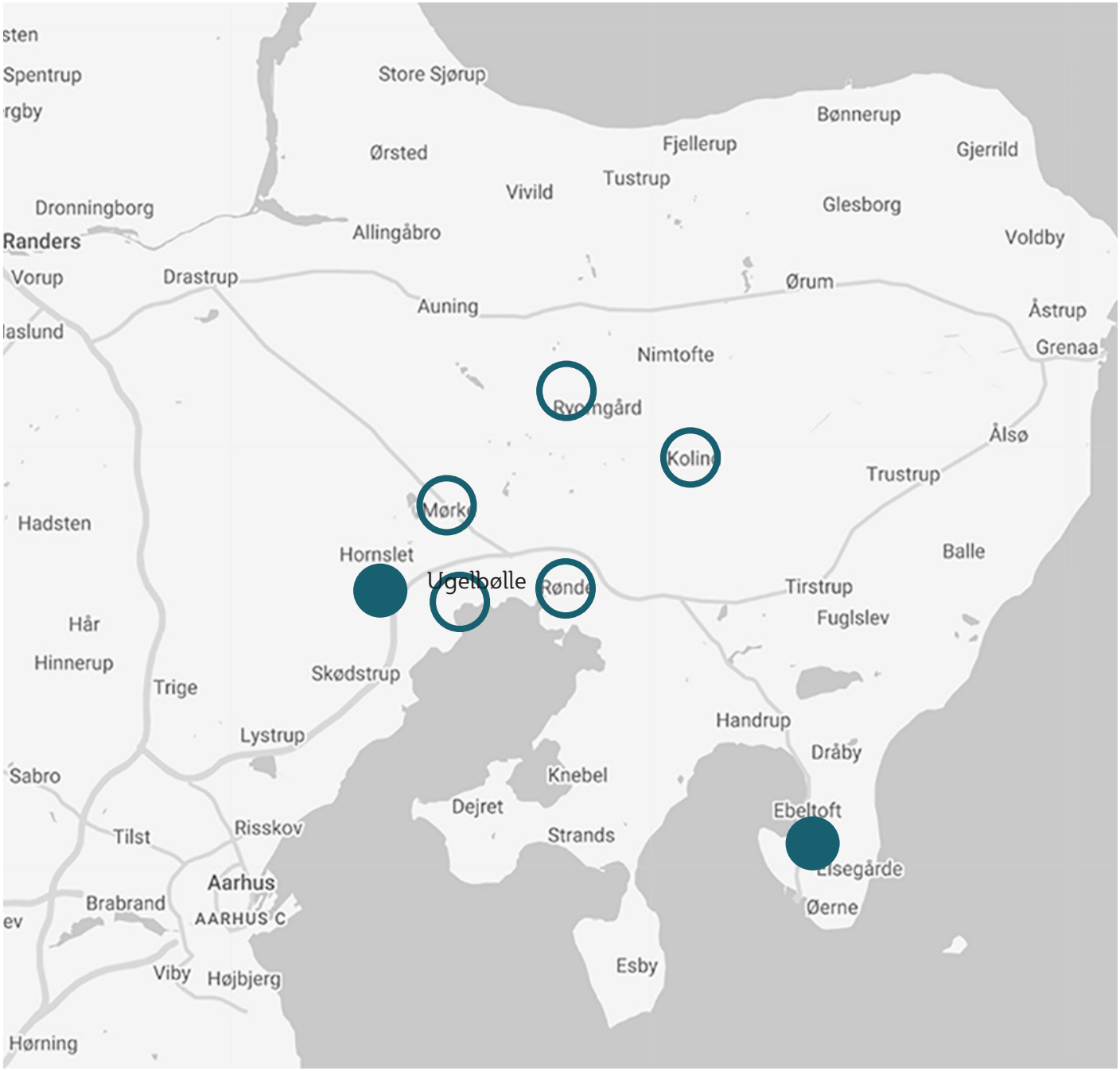
Det er analysens anbefaling at reetablere plejeboligerne på Rosengården i Hornslet samt at første plejehjem bygges i Ebeltoft og dernæst i Hornslet. Det tredje byggeri bør placeres i en af de følgende byer: Rønde, Ryomgård, Kolind, Mørke eller Ugelbølle.

Analysen taget i betragtning, anbefales det at der frem mod 2034 bygges 200 nye plejeboliger fordelt på 3 enheder af 60 til 80 boliger.

Ud fra en geografisk betragtning samt fordelingen af borgere i kommunen bør en enhed placeres i Ebeltoft, en i Hornslet og en i en af følgende byer: Rønde, Ryomgård, Kolind, Mørke eller Ugelbølle.

Med udgangspunkt i ventelister,ventetid og den socioøkonomiske profil anbefales det derfor at fastsætte dækningsgraden for borgere over 80 år til:

12%



En enhed (60-80 plejeboliger) i én af byerne

En enhed i Ebeltoft (60-80 plejeboliger)
Renovering af Rosengården i Hornslet
En enhed i Hornslet (50-80 plejeboliger)

Erfaringer fra andre kommuner

Opsummering

En gennemgang af en række nabokommuner og sammenlignelige kommuner i Region Midtjylland viser stor forskellighed i forhold til prognose af det kommende plejeboligbehov.

De enkelte kommuners tilgang kan overordnet opdeles to hovedgrupper; Proaktiv og reaktiv.

En gruppe kommuner (heriblandt Syddjurs Kommune) har en proaktiv tilgang til plejeboligbehovet. Her benyttes prognoser og fremtidige vurderinger til at igangsætte tiltag i tilstrækkelig tid til at undgå fremtidige underkapacitet. En større forøgelse af kapaciteten kræver et længere tidsperspektiv og derfor er det essentielt at være på forkant og have igangsat byggerier inden behovet opstår.

En række andre kommuner har i overvejende grad et bagudskuende blik på plejeboliger. Her sammenlignes antallet, belægningen og ventetid med andre kommuner og først ved længere ventelister og længere ventetid igangsættes tiltag til at efterkomme efterspørgslen.

Se endvidere bilag 4.

Finansiering af nye plejeboliger og friplejehjem

Forskellige former for plejeboliger

Friplejeboliger

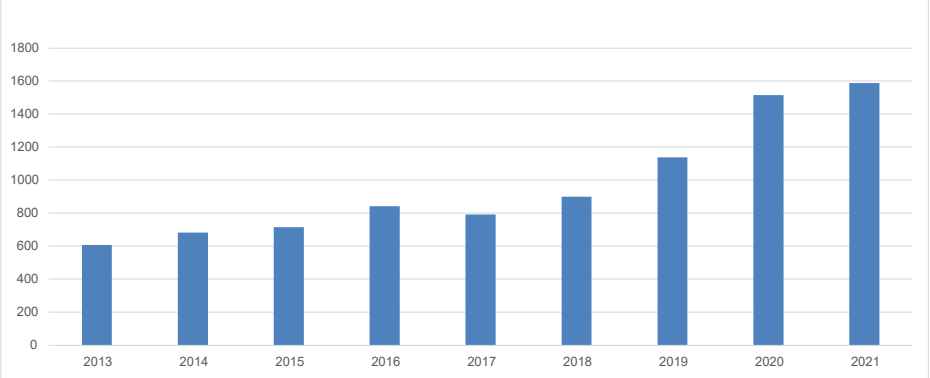
Friplejeboliger er et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning. De private udlejningsboliger består af plejeboliger og servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje.
En borger, som opfylder visitationskravene til en plejebolig i sin bopælskommune, kan vælge at benytte sig af en friplejebolig, der er ejet og drevet af en privat leverandør – dette gælder, selvom friplejeboligen ligger i en anden kommune.

Bag om friplejeboliger

Det er muligt for både fysiske og juridiske personer at drive friplejeboliger. Der er ingen krav om, at friplejeboligerne skal drives i en bestemt virksomhedsform. Derfor kan både virksomheder, fonde og enkeltpersoner søge om at blive certificeret som friplejeleverandør.
Det er kun friplejeboligleverandører, som er certificeret af Sundhedsstyrelsen, der kan eje og drive friplejeboliger. På denne måde sikres det, at friplejeleverandørerne har de rette forudsætninger for at levere den nødvendige hjælp til beboerne.

Lov om friplejeboliger giver private aktører adgang til at etablere og drive plejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud. Friplejeboligsektoren er imidlertid underlagt et komplekst regelsæt, der ikke altid er i tråd med virkelighedens behov.

Udviklingen i antallet af friplejeboliger fra 2012-2021



Grundet de større anlægsomkostninger i forbindelse med behovet for et voksende antal plejeboliger, har en række kommuner allerede nu indgået aftale om etablering af friplejehjem.
I de seneste 3 år har flere større ejendomsinvestorer fået fokus på muligheden for at etablere friplejehjem. Antallet af friplejehjemspladser er steget fra 608 enheder i 2013 til 1.589 enheder i 2021. Samtidig bygges netop nu et større antal friplejehjem rundt om landet.

PensionDanmark og Diakoniss-estiftelsen

PensionDanmark og Diakoniss-estiftelsen etablerede i 2020 et samarbejde om at opføre og drive en række friplejehjem. Parterne ønsker at samarbejde med interesserede kommuner om at etablere friplejehjem, hvor PensionDanmark byder ind med kompetence på at udvikle og bygge og Diakonissestiftelsen med kvalitet i plejen.

PFA og OK-Fonden

ATP Ejendomme solgte i marts 2021 sit Friplejehjem til PFA og OK-Fonden. De to aktører har planlagt 10 lignende projekter hvoraf det første de selv bygger er 145 senior- og plejeboliger centralt i Slagelse.

NREP

NREP er en af de største ejendomsudviklere og forvalter i Danmark. NREP er som andre større udviklere på ejendomsmarkedet i gang med at udvikle friplejehjem. NREP har foreløbigt seks friplejehjem i sin portefølje. De to er i drift (Holte og Odense). Tre er under opførelse og forventes klar til indflytning i 2023 (Greve, Sorø og Helsinge). Projektering og lokalplanproces er påbegyndt for det sidste friplejehjem med integreret daginstitution (Kolding).

Sampension

Med købet af Grønttorvets Friplejehjem i Valby, har Sampension fået fokus på udvikling af plejehjem. Som med PensionDanmark og PFA har Sampension fundet partneren Scandinavian Property Development til udvikling af senior- og plejeboliger rundt om i Danmark

Fordele og ulemper ved friplejehjem

Kommunen har få eller ingen udgifter til etablering af friplejeboliger.

Det er friplejeleverandøren, der har finansieringsansvaret for etablering og drift af et friplejehjem. Kommunen skal dermed ikke finansiere grundkapitalsindskud i forbindelse med etableringen, som det vil være tilfældet med et traditionelt kommunalt plejecenter. Tilsvarende skal kommunen ikke betale for evt. tomgangsleje på et friplejehjem.
Hvis kommunen indgår en aftale om anvisningsret med friplejeleverandøren, vil der være krav om deponering, og kommunen vil være forpligtet til at betale evt. tomgangsleje tilsvarende som på kommunale plejecentre. De fleste større leverandører har ikke nogen præference i forhold til dette. Nogle leverandører fortrækker direkte aftaler uden anvisningsret og tilhørende betaling fra kommunen ved tomgang.

Driftsomkostninger

Med ændringen af lov om friplejeboliger i 2015 blev afregningsmodellen ændret, så taksterne til friplejehjemmene svarer til kommunens omkostningsniveau. I den forbindelse er der to muligheder; Kommunen og friplejeboligleverandøren kan aftale en takst, eller friplejeboligleverandøren kan vælge at få fastsat taksterne på baggrund af de gennemsnitlige langsigtede direkte og indirekte omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale plejeboliger. Her er det dog vigtigt at være opmærksom på at et friplejehjem har mulighed for at afvise borgere. Hvis et friplejehjem kun tager de "nemme" plejekrævende borgere med lavere udgifter forbundet og afviser de borgere, som er dyrere, vil den gennemsnitlige kommunale omkostning pr. plejehjemsplads stige og derved udløse en højere betaling til friplejehjemmet.

Del 5
Sund aldring og det byggede miljø

Sund aldring og det byggede miljø

Sund aldrings indflydelse på behovet for plejeboliger

Sund aldring er en del af flere kommuners seniorboligstrategi. De fleste vurderer at sund aldring ikke alene udskyder behovet for plejebolig for den enkelte, men samtidig også minimere det samlede behov. Der er ingen absolutte tal for den forventede effekt som en indsats kan have og anbefalingerne er derfor løbende at følge behovet og tilpasse i takt med udviklingen. Det er svært at isolere en konkret effekt af fokus på sundhed og velvære blandt ældre og derfor umuligt at benytte et tal i en fremskrivning. I perioden 2007 til 2021 er middellevetiden steget med 2,7 år for kvinder og 3,3 år for mænd hvilket tilskrives øget sundhed. I samme periode er antallet af personer i plejeboliger stagneret med ca. 43.000 i 2007 og 42.000 i 2021. Der er med andre ord ikke en direkte sammenhæng mellem øget sundhed og et mindre plejeboligbehov. Anbefalingerne i forhold til etablering af nye plejeboliger i denne rapport har derfor ikke indregnet eventuel øget sundhed blandt ældre selvom der må forventes en effekt.

Sammenhæng mellem boligform og livskvalitet for ældre

På trods af den manglende konkrete effekt på plejeboligbehovet er der ebåde flere menneskelige og økonomiske fordele ved at fokusere på sund aldring. I forhold til det byggede miljø er elementet fællesskab blevet grundigt belyst over de seneste år – og specielt bofællesskaber.

Realdania har i samarbejde med Det Nationale Forskningscenter for Velfærd (VIVE) undersøgt sammenhængen mellem hvor ældre bor og deres vurderede livskvalitet. Undersøgelsen bygger på data fra Ældredatabasen med indhold fra 10.062 respondenter indsamlet i perioden 1997-2002-2007- 2012-2017. Rapporten konstaterer at ældre som bor i seniorbofællesskaber som gruppe er ældre, har dårligere helbred og oftere er alene uden partner end ældre i eget hjem.

På trods af disse faktorer, som alt andet lige forringer livskvaliteten, er der en generelt høj selvoplevet livskvalitet hos de ældre i seniorbofællesskaber sammenlignet med ældre i lejeboliger. Derfor konkluderer rapporten at seniorbofællesskaber alt andet lige forbedre de ældres oplevede livskvalitet.

Sammenhæng mellem boligform og kommunale udgifter til ældre

Rambøll Management har i rapporten "Analyse af sammenhæng mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre" vurderet det økonomiske perspektiv ved, at ældre bor i bofællesskaber.
Delkonklusionerne i rapporten er, at seniorbofællesskaber kan reducere kommuneudgifter via; produktivitetsstigning i form af besparelse på transporttid for omsorgspersonale, ved at de ældre bor geografisk nær hinanden. Reduktion i visitering til hjemmehjælp ved, at naboerne hjælper hinanden med mindre praktiske gøremål, der ellers krævede hjemmehjælp samt mere effektiv indretning af ældreboliger, der gør ældre mere selvforsørgende.
Med forbehold for forskelle mellem de ældre konkluderer Rambøll i deres rapport, at hypotesen, om at ældre i seniorbofællesskaber alt andet lige modtager mindre praktisk hjælp fra case-kommunerne, bekræftes.

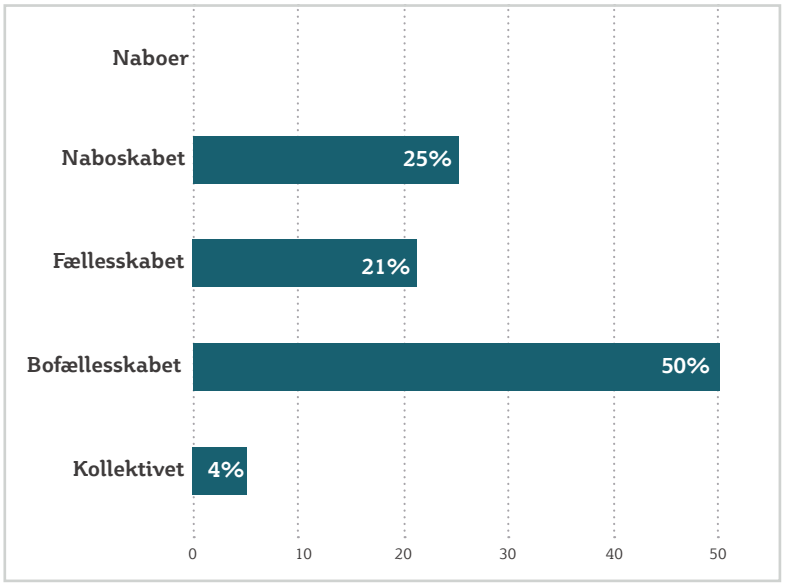
Søgningen mod seniorbofællesskaber er større end udbuddet

Søgningen mod seniorbofællesskaber er større end udbuddet
VIVEs rapport viser at knap 8 pct. af de ældre angiver et ønske om at bo i bofællesskab. Umiddelbart en forholdsvis lav procentdel, men på landsplan er det dog 80.000 ældre, som ønsker at bo i seniorbofællesskab. Dette tal er i de følgende år stigende til op mod 120.000 ældre frem mod 2044. Baseret på samme regnemetode for Syddjurs Kommune, vil det være ca. 900 ældre, der ønsker at bo i et bofællesskab. I 2019 var det aktuelle udbud på 5.562 boliger i seniorbofællesskaber på landsplan.

Syddjurs Kommune og interessen for bofællesskaber

Et bofællesskab kan defineres bredt; fra det at have naboer og dele adgangsvej, til fællesøkonomi og fællesspisning syv dage om ugen.

På boligkonferencen omkring seniorboliger blev deltagerne spurgt til graden af det ønskede fællesskab. Fra naboer til kollektivet.



Naboer

Her deler man adgangsveje, men har nødvendigvis ingen videre dialog.

Naboskabet

Her kender og hilser alle på hinanden. Hvis man har brug for en kop mælk, kan man altid låne hos naboen. Når naboen har brug for en hjælpende hånd banker man på hos hinanden uden at det bliver forpligtende.

Fællesskabet

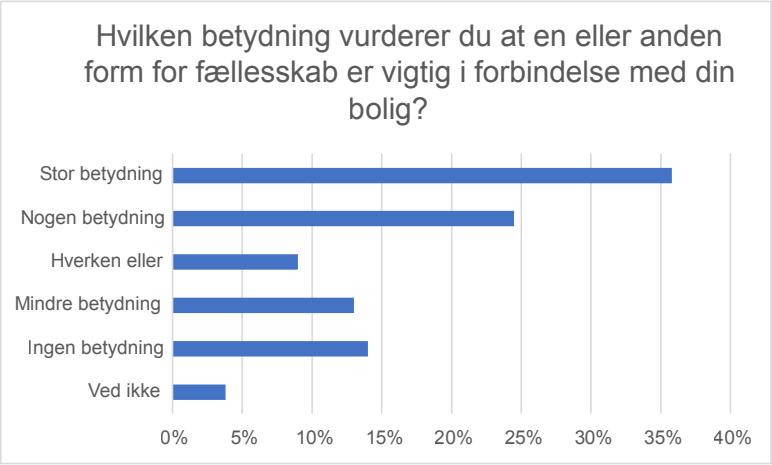
Man er tryg ved hinanden og deler eventuelt fælles værktøj til haven og boligen eller fælles lokaler hvor der med mellemrum blandet andet er sociale arrangementer med naboerne i området.

Boligfællesskabet

Her bor man lidt tættere og dette giver en øget tryghed og sikkerhed. Her er mulighed for fællesspisning og fællesaktiviteter som man kan til- og fravælge. Man er samtidig fælles om værksted, gæsteværelse og den fælles anlagte have.

Kollektivet

Her er der et tæt fællesskab og man hjælper hinanden. Der er fællesspisning 4 til 5 gange om ugen og opgaver og omkostninger om madlavning og andre huslige aktiviteter deles mellem beboerne.



Naboskabet fik 25%, Fællesskabet fik 21%, Bofællesskabet 50% og Kollektivet 4%. Der var med andre ord et stort ønske omkring det at bo tæt, dele ressourcer og have fælles aktiviteter i forbindelse med boligen.

I forbindelse med interviews af et repræsentativt udsnit på 400 borgere fra Syddjurs Kommune på 50 år eller derover, kunne interessen for bofællesskaber igen bekræftes. Over 60% af respondenterne svarede at fællesskab i forbindelse med boligen havde stor eller nogen betydning.

Der er en sammenhæng mellem boligform og kommunale udgifter til ældre

Efterspørgslen på seniorbofællesskaber er større end udbuddet

Det er bemærkelsesværdigt at der ikke var nogen væsentlig forskel i deres ønske til fællesskab mellem de borgere som ønsker at flytte til en ny bolig og dem som ikke ønsker at flytte. Det kan tolkes som at de ikke-flytbare allerede nu finder at de indgår i et stærkt fællesskab og deres fællesskabsbehov er dækket.

For at kunne dække de fremtidige seniorers ønsker til fællesskab i boligen, bør dette indtænkes i planlægningen af nye boligområder. Som belyst er der økonomiske og menneskelige fordele ved etabling af flere bofællesskaber til seniorer i Syddjurs Kommune. Kommunen bør derfor være proaktiv i etableringen af disse boligtyper og sikre at mulighederne markedsføres til relevante udviklere og investorer.

I relation til de borgere som ikke ønsker at flytte, bør det samtidig overvejes hvordan nuværende og fremtidige fællesskab bedst understøttes. Disse borgere er i højere grad fordelt på større områder, boende i parcelhuse og hvor transport til fællesaktiviteter over tid kan blive en udfordring.

Inspirationskatalog

Bofællesskaber og aktører

Der har igennem de seneste 5 år været et øget fokus på forskellige former for bofællesskaber blandt private udviklere. Denne kommercielle interesse bygger i stor udstrækning på erfaringer fra den almene sektor samt en mindre antal forskelligartede bofællesskaber har erfaret igennem de sidste 50 år. I forhold til befolkningsudviklingen med et stigende antal seniorer samt et fokus på omkostninger (menneskelige og økonomiske) ved ensomhed i denne målgruppe, har det private primært fokuseret på bofællesskaber til dette segment. Samtidig findes de mest formuende og husstande med den største betalingsvillighed i den ældre aldersgruppe.

En række bofællesskaber udvikles som byggefællesskaber. Her går en gruppe borgere sammen på eget initiativ, køber en grund og udvikler et projekt der passer konkret til deres behov og beliggenheden. Fællesbyg Køge Kyst af Tegnestuen Vandkunsten og Byggefælleskabet Odense midt i Odense by er eksempler på dette.

Nedenfor findes et blandt udsnit af forskellige boligformer og koncepter udviklet af primært de større aktører i ejendomsmarkedet. En del af disse vil være relevant for Syddjurs Kommune i forbindelse med det videre arbejde og planlægning.

Inspirationskatalog

Bofællesskaber og aktører



Ejendomsudvikler: Tetris
Koncept: Agorahaverne
Antal pr. bebyggelse: ca. 70 boliger

Beskrivelse:
Agrohaverne bygger til seniorer over 50, de har et fokus på at bygge med naturen og fællesskabet i front. De har blandt andet en facilitator ansat for at sikre fællesskab i deres huse. Det de sælger er en historie hvor huset og haven fylder så lidt som muligt, sådan så der er tid til det der betyder noget for de ældre. De går meget op i at man er omkring naturen og naturskønne omgivelser. Udover det så sælger de sig selv på at beboerne får en skøn have de kan nyde – men ikke selv skal bruge tid på at pleje, det gør Agrohaverne for dem. Dog er der mulighed for at dyrke grøntsager hvis de ældre har denne hobby. Da fokus ligger meget på naturen og naturskønne omgivelser, bygger de derfor også bæredygtigt.

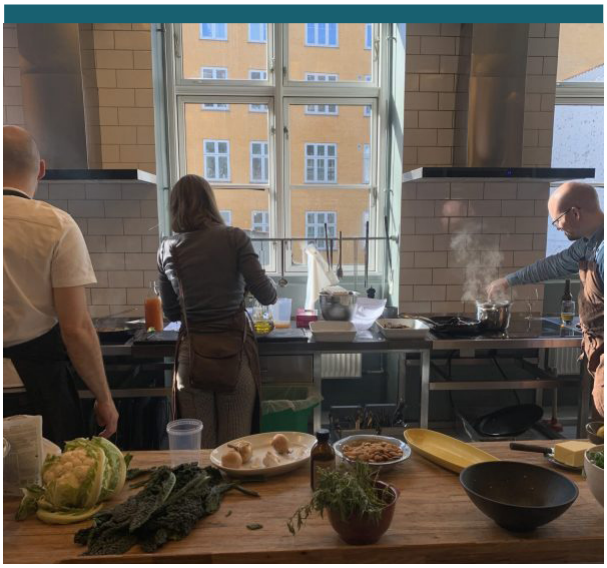


Ejendomsudvikler: CASA A/S
Koncept: Plushusene
Antal pr. bebyggelse: ca. 100 boliger

Beskrivelse:
Modsat Agro haverne er disse boliger tiltænkt alle, men de skriver selv at den hovedsageligt henvender sig til børnefamilier og senior(55+). De fokuserer hovedsageligt på den sociale bæredygtighed i form af tætte relationer, fællesskab og en bred beboersammensætning. Men har også et fokus på økonomisk bæredygtighed i form af dele-økonomi. De har ligesom agrohusene en facilitator ansat som skal sætte gang i fællesskabet – men her har de en facilitator pr bofællesskab, hvor Agro husene havde en til alle bofællesskaberne. Bofællesskabets fælles kommunikationskanal er den skræddersyede Plushusene app. I app´en oprettes begivenheder og aktiviteter, som beboerne kan tilmelde sig. Her bookes deleværktøj og tilkøbes services. Her deles opslag og skrives beskeder .

Inspirationskatalog

Bofællesskaber og aktører



Ejendomsudvikler: EcoVillage
Koncept: EcoVillage
Antal pr. bebyggelse 40 til 80 boliger

Beskrivelse:

Både unge, familie og seniorer er velkomne til at bo i disse boliger. Til forskel fra de fleste andre koncepter, er dette tiltænkt som ejerlejligheder og andelslejligheder. Fokus er på miljømæssig fællesskab og økonomi – der er derfor fællesspisning mandag-torsdag hvor det går på skift hvem der står for maden. Argumentet er at det er mere miljøvenligt, billigere og godt for fællesskabet. Der sat et økonomisk loft for hvad maden må koste. Det er et økologisk fællesskab så alt er økologisk. Man skal være en del af madordningen, men beboerne er ikke tvunget til at deltage. De går efter de målgrupper der er optaget af at deles mere om ressourcerne, at forbruge mindre, ændre prioriterer i livet til fordel for mere tid til venner og familie og bruge færre penge på at bo.



Ejendomsudvikler: Fabulas
Koncept: Fabulas Bofællesskab
Antal pr. bebyggelse: 50 boliger

Beskrivelse:
Lige som eco-villages er dette tiltænkt som andelsboliger. Dette er dog noget mere autonomt ind de andre, der er ingen facilitator ansat og efter 3 år for andelssamfundet alt ansvaret for videre drift og vedligeholdelse. Det er meget mere frit i hvad det kan blive til og er meget afhængigt af hvem der bor der. Udover det så vil de også gerne lave senior bofællesskaber. De har endnu ikke færdigbygget noget men har en del projekter.

Inspirationskatalog

Bofællesskaber og aktører



Ejendomsudvikler: Brabrand Boligforening og RUM/ERIK arkitekter A/S
Koncept: Generationernes hus
Antal pr. bebyggelse. 300 boliger

Beskrivelse:
Ideen er at samle generationerne på tværs. Der er 2 boformer. Bofællesskabet og naboskabet.
I bofællesskabet tilbydes beboere, foruden deres private bolig, et fællesområde til deling med de øvrige beboere i bofællesskabet. Fællesområdet består af et opholdsrum samt et stort køkken. Det er i dette område, at fællesskabet folder sig ud og fællesspisning, spilaftner og børnepasning er lige indenfor rækkevidde.
I naboskabet er arealet til fællesrum beskåret til fordel for større boliger, og det sociale liv, med husets øvrige beboere, kan i stedet blomstre i de mange fællesarealer, som huset i øvrigt byder på, og som er åbne for alle beboere.
Huset har en daglig leder og består og af plejehjem, daginstitution samt handicap tilbud.

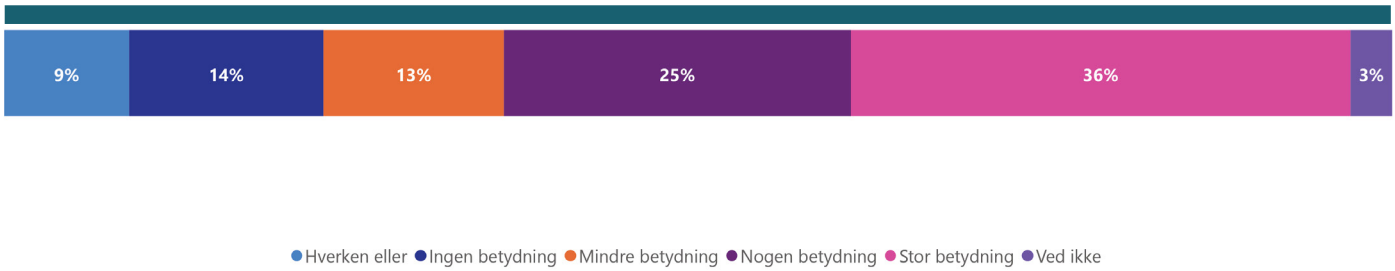
Borgernes ønsker

På bolig konferencen i begyndelsen af april 2022 tegnede der sig et billede af borgernes ønsker til forskellige former for fællesskab. Det har dog været vigtigt at få verificeret og kvantificeret holdningerne, for at sikre at disse er repræsentative og kan benyttes i den videre planlægning.

I forbindelse med interviews af 400 borgere over 50 år i Syddjurs Kommune, var der indlagt en række spørgsmål omkring holdningen til fællesskab.

I forhold til fællesskab og bolig har borgernes svaret på spørgsmålet:

"Hvilken betydning vurderer du at en eller anden form for fællesskab er vigtig i forbindelse med din bolig?"



Fællesskab i seniorbofællesskaber

Tre fællesskabstyper

Simplificeret er finder 2/3 det vigtigt med en eller anden form for fællesskab og 1/3 finder det af mindre betydning. I forhold til alder eller den geografiske placering er der ikke nogen signifikant forskel i forhold til denne holdning. Yngre seniorer finder det lige så vigtigt som ældre seniorer. Det er bemærkelsesværdigt at det er lige vigtigt for dem som ønsker at flytte som dem som aldrig vil flytte. Det kan tolkes som at dem der ønsker at blive boende allerede er godt tilfreds med det nuværende fællesskab (2/3 del) eller ikke har et mindre behov for fællesskab (1/3-del).

Realdania har i rapporten " Fællesskab i seniorbofællesskaber" fra 2017 belyst tre fællesskabstyper i bofællesskaber. Fællesskabstyperne giver en forståelse af de sociale relationer i det enkelte seniorbofællesskab. Fællesskabstyperne bygger på indsigter indsamlet på tværs af en række konkrete seniorbofællesskaber og skal derfor ikke betragtes som direkte beskrivelser af de enkelte bofællesskaber, men i stedet som overordnede typer af fællesskaber.
De tre fællesskabstyper overlapper hinanden, og fællesskabet i det enkelte seniorbofællesskab kan være mere eller mindre af de forskellige typer, afhængigt af den konkrete situation og sammensætningen af beboere. Fælles for fællesskabstyperne gælder det, at beboerne samles og deltager i aktiviteter og møder i fællesarealerne.

Det Lystbetonede Fællesskab - fællesskabet i spontane situationer	Det Aktivitetsprægede Fællesskab - styrkes igennem de daglige aktiviteter	Det Forpligtende Fællesskab -forpligtelser en måde at bidrage til noget større

Det Lystbetonede Fællesskab - fællesskabet i spontane situationer

På en skala fra 1- ikke interessant til 5- meget interessant var dette borgernes vurdering:





Det Lystbetonede Fællesskab - fællesskabet i spontane situationer

Det Lystbetonede Fællesskab er i høj grad præget af de spontane situationer og aktiviteter, som opstår mellem beboerne. Der er aftalt fællesspisninger og fællesmøder, men der er ikke mødepligt til fællesaktiviteterne. I stedet kontakter beboerne hinanden, hvis de har forslag til koncerter, teaterture og andre aktiviteter, som de har lyst til at invitere de andre med til.

Da beboerne har mange interesser og relationer uden for seniorbofællesskabet, er de interne forpligtelser og opgaver begrænset. Derfor vælger beboerne frivilligt, om de ønsker at deltage i aktiviteter som rengøring af fællesrum, madlavning og udflugter.

Naborelationen er vigtig for beboerne, men beboerne værner også om deres privatliv og private relationer. Bofællesskabet har derfor fælleshus, men hver bolig har en privat terrasse, som er afskærmet med hegn.

Det Aktivitetsprægede Fællesskab - styrkes igennem de daglige aktiviteter

I Det Aktivitetsprægede Fællesskab er de faste daglige fællesaktiviteter det bærende element. Her deltager beboerne i aktiviteter som fx kortspil, maleværksted, gåture og billard, hvor der også er plads til at få en snak og drikke en kop kaffe sammen. Selvom alle har mulighed for at deltage i aktiviteterne, opstår der hurtigt faste grupper omkring de forskellige aktiviteter.

Naborelationen i bofællesskabet opretholdes ved, at beboerne i deres dagligdag bruger tid sammen gennem uformelt og socialt samvær. Typisk vil der være faste fællesspisninger, aktiviteter, obligatoriske madhold og fællesudflugter. Dagligdagen i bofællesskabet er struktureret, så beboerne er forpligtigede til at komme hinanden ved socialt og indgå aktivt i at opretholde naborelationen.

Alle boligerne vender typisk ind imod fælleshuset, og har samtidig private udearealer, som vender væk fra bofællesskabets midte. På den måde kan beboerne både følge med i livets gang i bofællesskabet, men har samtidig mulighed for privatliv.

Det Aktivitetsprægede Fællesskab - styrkes igennem de daglige aktiviteter

På en skala fra 1- ikke interessant til 5- meget interessant var dette borgernes vurdering:





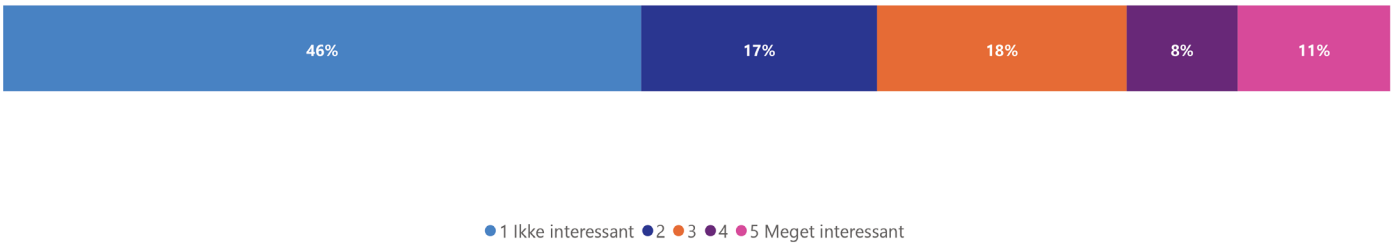
Det Forpligtende Fællesskab -forpligtelser en måde at bidrage til noget større

I Det Forpligtende Fællesskab er beboerne opmærksomme på det ansvar og de opgaver, som er en stor del af fællesskabet. Beboerne deltager i udvalg og arbejdsgrupper, og har faste aftaler omkring madhold og havearbejde på fællesarealerne. Regler og formålsparagraffer er med til at styrke fællesskabet, da man ved at deltage vedkender sig og udøver de fælles værdier.
Det forventes, at man ønsker at deltage i fællesaktiviteter og arbejdsdage, da dette er en stor del af bofællesskabets identitet. Beboerne har stor opmærksomhed på hvordan de kan hjælpe og støtte hinanden i svære situationer, fx ved at oprette vågetjeneste og naboværn.

Åbenheden i ejendommenes udformning betyder, at beboerne let kan se og vinke til hinanden, når de bevæger sig rundt i området omkring seniorbofællesskabet.

Det Forpligtende Fællesskab -forpligtelser en måde at bidrage til noget større

På en skala fra 1- ikke interessant til 5- meget interessant var dette borgernes vurdering:



Bilag

Bilag 1 - Beskrivelse af hovedgrupperne i den sociokøonomiske sammensætning

A - Velfunderede husejere



De Velfunderede husejere er altovervejende rimeligt veluddannede par fra sidst 40'erne til midt 60'erne, der enten har en pæn indkomst og tilsvarende formue eller en meget høj indkomst og endnu ingen formue.
De Velfunderede husejere har to til tre børn, der ikke nødvendigvis er hjemmeboende længere. De er oftest placeret i den øvre middelklasse og op.

De Velfunderede husejere bor stort og godt i ejer- boliger, der handles på prisniveauer, der flugter med landsgennemsnittet. Deres huse er nyere, fra 60'erne og frem, men kun få af husene er blandt de allernyeste.

Der holder mindst én bil i garagen eller indkørslen. Og endnu en udenfor, hvis der ikke er plads nok. Den ene af bilerne kan meget vel være en firmabil.

B - Komfort og hyggge



Segmentet befinder sig typisk i middel- og arbejder- klassen: Uddannelsesniveauet er ikke så højt og gruppen rummer mange lønmodtagere på grundniveau. Der er også en del, der har forladt arbejdsmarkedet og nu modtager efterløn eller pension. Dermed ligger husstandsindkomsten ofte lige under gennemsnitsindkomsten for befolkningen som helhed. Det giver måske ikke økonomi til den største komfort, men masser af tid til hygge og samvær.

Komfort og hygge boligerne er på 80 til 115 m2. Rigtig mange er række- eller kædehuse fra midten af 80'erne og de handles ofte til en lavere pris end for det gennemsnitlige Danmark. Ofte ligger boligerne i mindre provins- eller landsbyer i god afstand fra de største metropoler. Mange er ejerboliger, og de bruger masser af tid og en forholdsmæssig stor del af deres penge på at holde hjemmet ved lige.

C - Livet på landet



Selvom mange målgrupper flytter mod større byer, er der også familier som segmentet Livet på landet, der flytter på landet for at få lys og luft.
De fleste steder i landet er det muligt at få mere bolig for færre penge. Det koster til gengæld mere i form af færre lokale jobmuligheder eller udgifter og tidsforbrug til at pendle mellem arbejdet og landlivet. De, som finder job i lokalområdet, er ofte inden for produktion eller landbrug, hvis ikke man vælger at blive selvstændig.
Livet på landet leves i høj grad i familien. De fleste bor i ejerbolig, mens få bor til leje. Der er store økonomiske forskelle i Livet på landet. Ikke alene blandt landmændene, men i det hele taget.

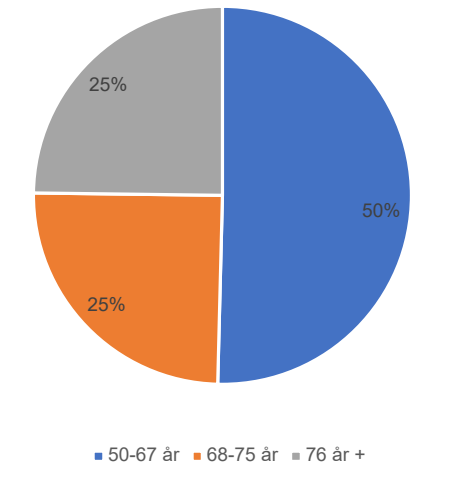
De er engagerede og involverer sig ofte i lokalsamfundet, forsamlingshuset eller den lokale gymnastikforening.

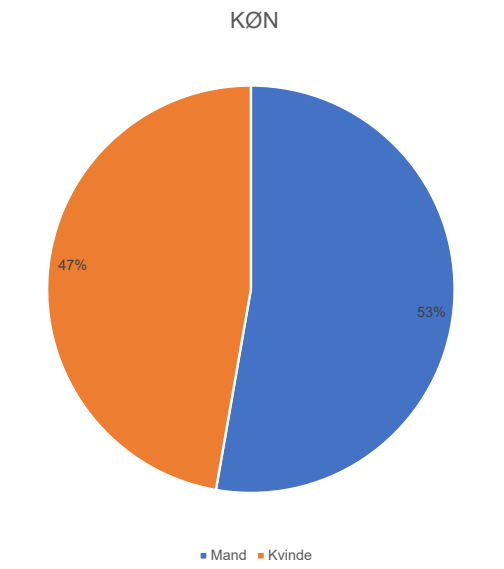
G - Seniorer

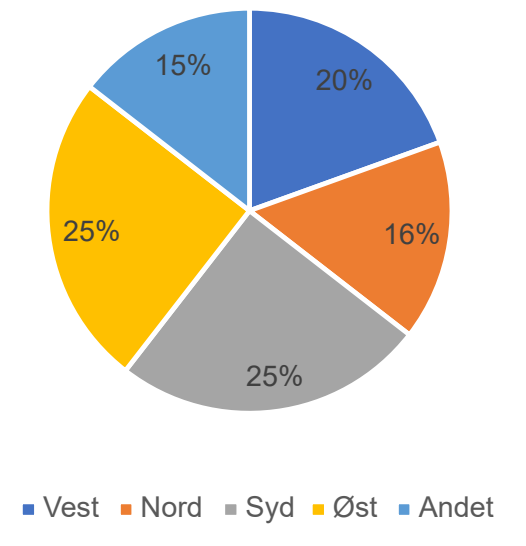


Seniorerne er, på nær få, alle godt over 60 år. De fleste er enlige og der er stort set ingen, der har hjemmeboende børn. Uddannelsesniveauet afspejler normen fra den tid, de voksede op i, idet en stor del har klaret sig med grundskolen eller en erhvervsfaglig uddannelse. De har i stedet arbejdet sig op igennem et langt arbejdsliv og opnået gode stillinger. Der er mange i gruppen, der nu er pensionerede eller er gået på efterløn. Derfor er indkomsten naturligvis lavere end gennemsnittet for de fleste i denne gruppe. Blandt de, der endnu arbejder, er indkomsten dog ganske pæn. Boligen og de yngre års anden gæld er betalt ud og gennemsnitsformuen for Seniorerne er derfor højere end landsgennemsnittets. Der er også en del, der har sommerhus.

Der bor Seniorer overalt i landet. De bor både i enfamilie-, række-/kædehuse og lejligheder. Under halvdelen bor i ejerboliger, mens resten fortrinsvis bor til leje. De fleste har alle møblerne på 60 til 100 m2.







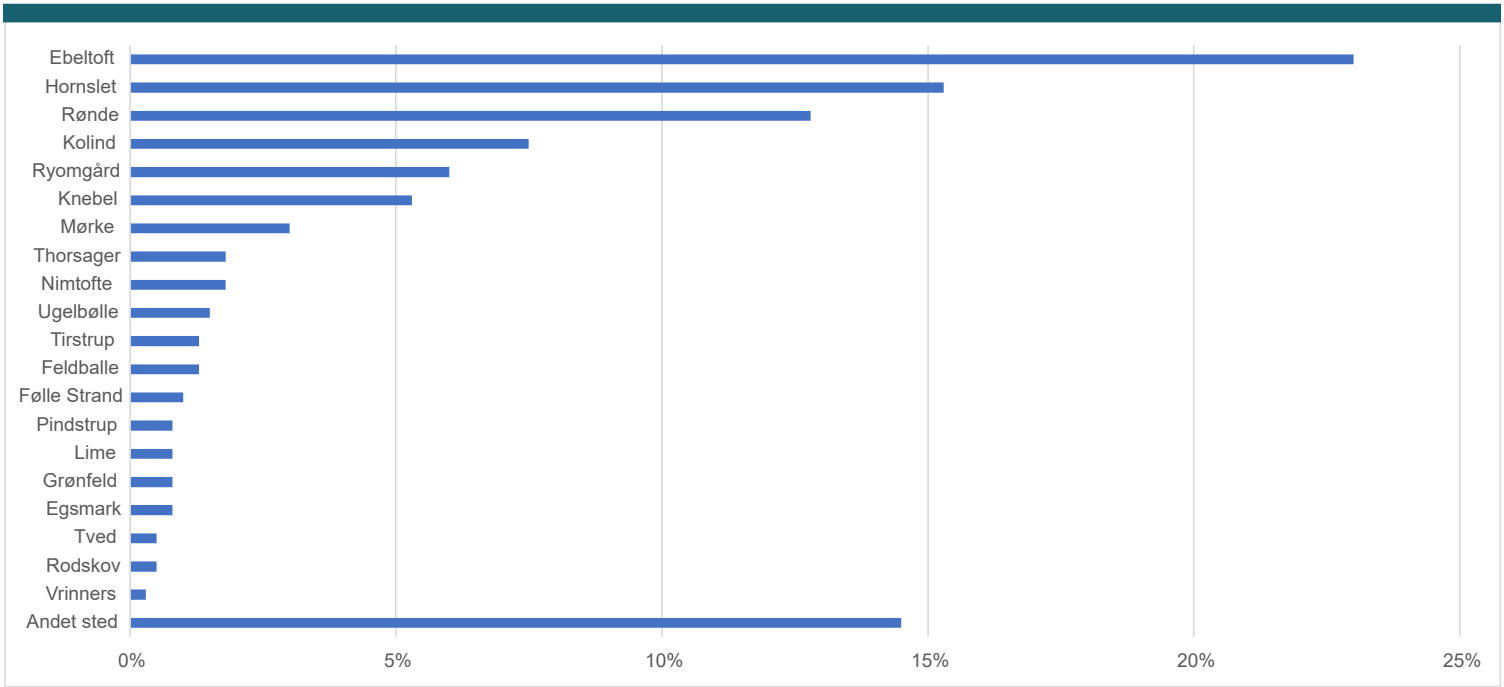
Interviews

I forbindelse med denne analyse er der blevet gennemført 400 interviews med borgere i Syddjurs Kommune. Målgruppen har været personer på 50 år og derover.

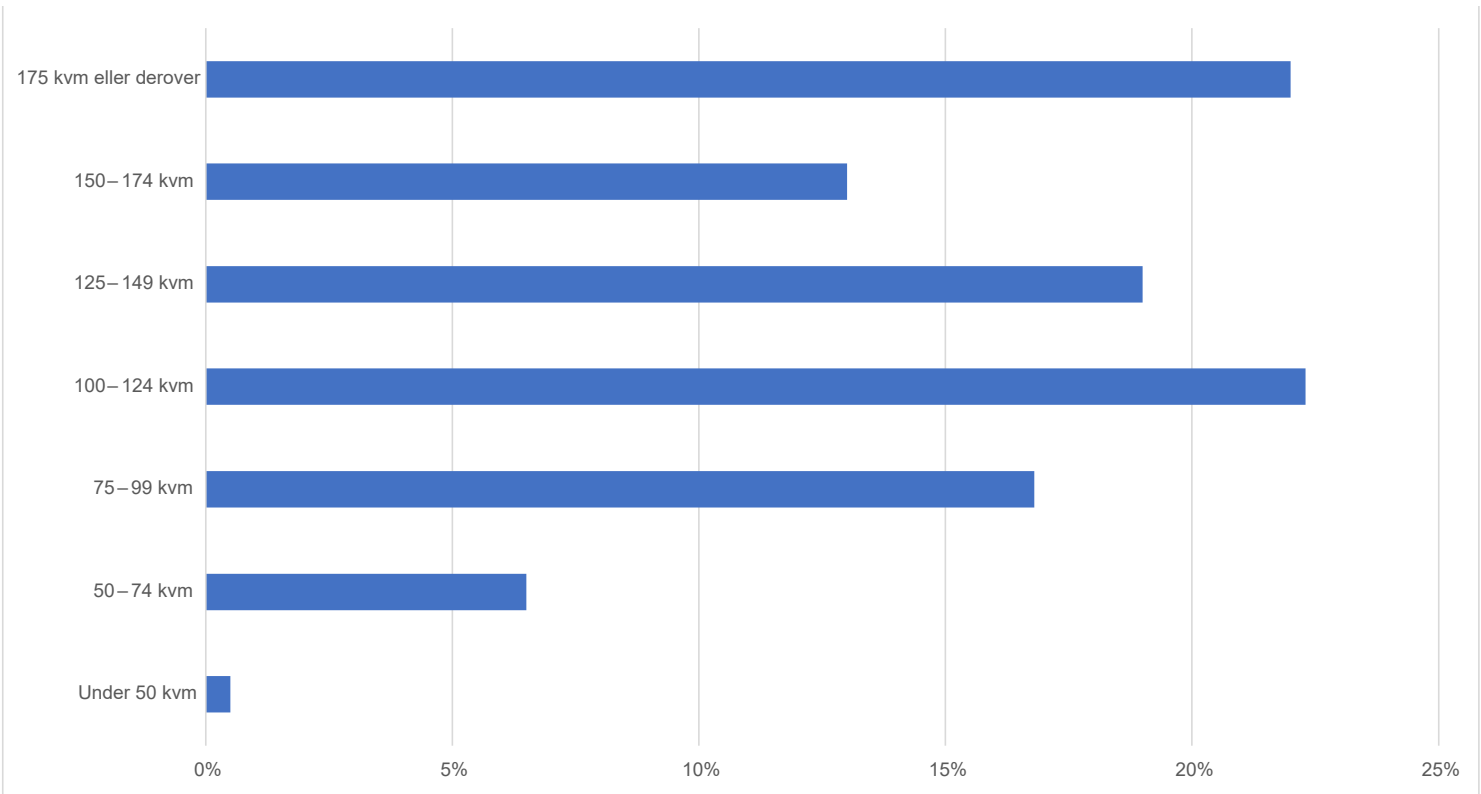
Interviewene er blevet gennemført pr. telefon af analysevirksomheden Norstat i perioden 27. april til 12. maj. Interviewene har været af en varighed af ca. 5 minutter og har indeholdt ca. 14 spørgsmål omkring nuværende og fremtidig bosætning.

Interviewene har dannet grundlag for beregning af den fremtidige efterspørgsel af boliger til seniorer samt til vurdering af holdninger vedr. fællesskab, andre bolig - og områder samt relevante emner.

For at sikre en repræsentativt udsnit af det ønskede segment, er deltagerne blevet udvalg på område, køn, boligform og socioøkonomisk profil (conzoom).



Bopæl



Nuværende bolig

Rebild Kommune

Rebild Kommune benytter en variation af KL's prognoseværktøj. Rebild Kommune udregner behovet på baggrund af en opdeling af borgerne to grupper. 60 til 80-årige med en belægning på 1% og borgere ældre end 80 år med 13%.

Aarhus Kommune

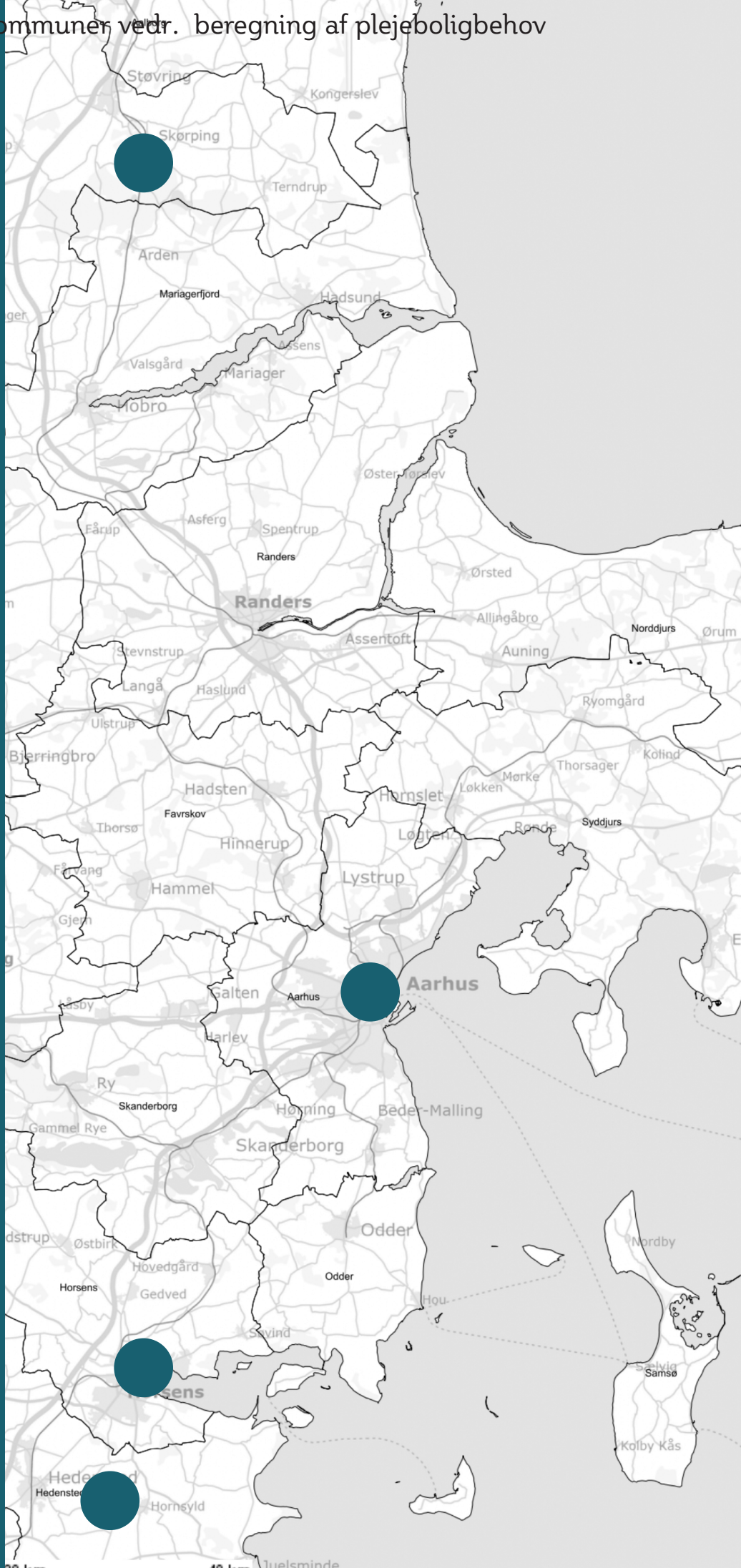
Aarhus Kommune har fået udarbejdet en model af KL's konsulentvirksomhed (KLK). Metoden bygger på to amerikanske studier der er publiceret i "Lancet" og "US Studie". Modellen inddrager lokale forhold – herunder lokalbefolkningens demografiske, sociale og sundhedsmæssige forhold. Der er samtidig et fokus på potentielle sygdomsforekomster og sundhedsbegrebet har både fokus på fysisk så vel som psykisk sundhed.

Horsens Kommune

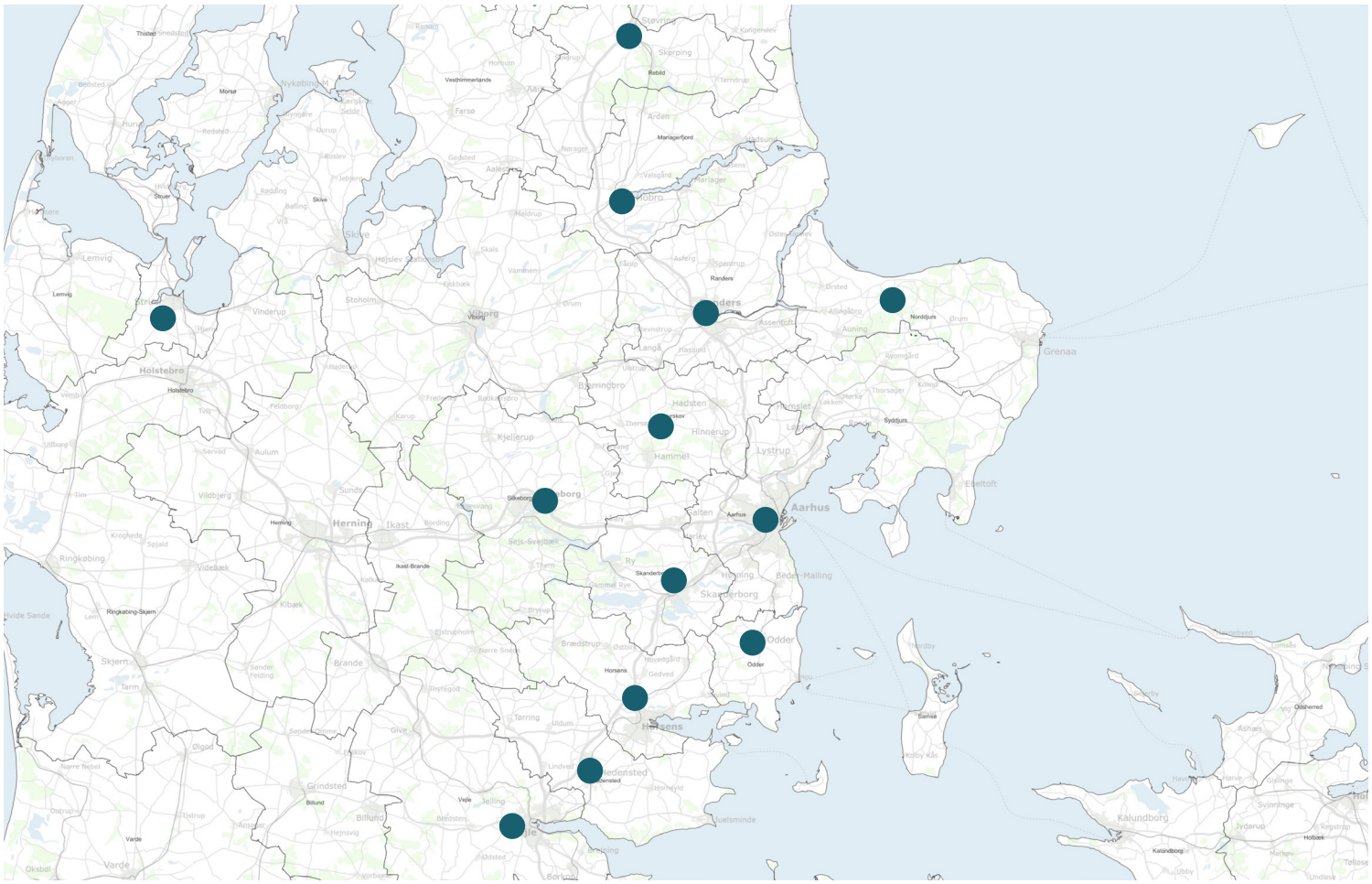
Horsens Kommunes plejeboligstrategi bygger som med Syddjurs Kommune på en kapacitet baseret på antallet af borgere 80 år og derover. Som Syddjurs Kommune har Horsens et ønske om en plejeboligkapacitet på 14.

Hedensted Kommune

I Hedensted Kommune er fokus på sammenligning med andre kommuner. Hvor mange plejeboliger pr. 1.000 borgere har kommunen i forhold til andre kommuner i Region Midtjylland? I forhold til en fremtidig udvikling hvor der med stor sandsynlighed bliver væsentlig flere ældre med et plejeboligbehov, vil der være risiko for at kommunen ikke har til strækkelig tid til at reagere og tilføre ekstra kapacitet når ventelisterne stiger og ventetiden bliver uforholdsmæssig lang.



Erfaringer fra andre kommuner



Bilag 4 - Gennemgang af 13 kommuners indsatser ift. boliger til ældre

Hedensted Kommune

Strategisk har Hedensted kommune endnu ikke haft det store fokus på hverken senior eller plejeboliger. Dog blev der i 2017 lavet en boliganalyse for ældre, som skulle afdække det fremtidige behov for boliger til ældre i Hedensted kommune. I forhold til plejeboliger konkludere analysen at der er fint antal – dog mangler der plads til demensramte borgere. Udover det behandler analysen senior boliger og kan ud fra fokusgruppeinterviews bekræfte, at der efterspørges boliger med muligheder for at skabe et frivilligt fællesskab mellem husene, og boliger der har en vis størrelse. Når det bliver mere konkret, så er forventningerne til boligerne, at de:

Er mellem 80-120 m2 - Gerne blandet byggeri (etage, rækkehuse)
Terrasse, men ingen eller meget lidt have
Fælleshus, gerne med små lejligheder til pårørende
Gerne blandet ejerform (ejer, leje, andel)
Gerne blandet beboertype (unge, familier, ældre)
Energivenlige
Klar til hjælp udefra, ingen dørtrin m.m

Der er,ved lokalt initiativ, ved at blive bygget et senior bofællesskab på Vejlevej.

Favrskov Kommune

Der har ikke været muligt at finde særligt meget om Favrskov's strategi i forhold til de ældre, dette er hverken for plejehjem, ældre- eller Seniorboliger. Det der har været muligt at finde er, at Ældrerådet i årene mellem 2018 til 2021 har haft stor fokus på Seniorbofællesskaber for at komme blandt andet ensomhed til livs. Ydermere er der planer om at bygge et senior bofællesskab i Hinnerup.

Horsens Kommune

I dokumentet plejeboligstrategi, beskrives det at der for de ældre er tendenser til at blive længst mulig i egen bolig. Kommunen ønsker en dækningsgrad på ca 14% af ældre over 80, dette er dog under forventning af sund aldring.

Mariagerfjord Kommune

Ifølge Kommuneplanen 2013-2025 så har Mariagerfjord samme udfordringer som mange andre lignede kommuner, de ser frem til at få færre unge og børnefamilier, mens ældrebyrden stiger. De skriver ikke meget om deres fokus på ældre udover at de ved at de ældre ønsker "små haver", "det lokale", "service faciliteter", "bus og fortorv", "trygge offentlige rum" og "velholdte parker".

Bilag 4 - Gennemgang af 13 kommuners indsatser ift. boliger til ældre

Odder Kommune

Der er ikke yderligere nogle strategiske dokumenter som eksplicit omhandler senior eller plejeboliger.
Odder Kommune har gjort tiltag med seniorbofællesskabet Kløverbakken

Randers Kommune

Det har ikke været muligt at finde nogle planer og strategier for pleje og senior boliger for Randers kommune.

Struer Kommune

Ud fra Planstrategien 2019, kan der læses at kommunen forventer at stå i den situation hvor de har en større demografisk forskydning, hvor de bliver flere over 65+ og færre unge. Men derudover er der ikke et større fokus på senior og plejeboliger.

Rebild Kommune

I prognose for plejeboliger kan det ses at forvaltningen mener at der er en overkapacitet af plejeboligere frem til 2030, selv givet den demografiske forandring, med flere ældre. Dette er fordi de ældre er sunde og raske i længere tid.

I kommunens moderniseringsplan, kan man se et forslag hvis fokus er at modernisere ældre boliger, sådan så den form for plejeboliger der bliver passer med den type af plejeboliger der efterspørges. Blandt andet skrives der at der er opstået en efterspørgsel på seniorfælleskaber.

Bilag 4 - Gennemgang af 13 kommuners indsatser ift. boliger til ældre

Norddjurs Kommune

Der er udarbejdet en analyse i 2013 for at kunne implementere den almene boligpolitik som har løbet fra 2013-2022. Der blev det påvist at befolkningstallet i kommunen ville falde, dette betyder dog ikke at den anslåede efterspørgsel på boliger også ville falde. Der er forventet et større antal ældre i pensions alderen (65+) samtidigt forventes det at flere vil flytte fra landet og ind til de større byer (Auning og Grenå).

I Ældreboligh andlingsplanen fra december 2020 forventes en stigning på 13% af de 65+ årige i kommunen. I denne kan man se en sammenligning af antal plejeboliger med øvrige kommuner. Her oplyses det, at Norddjurs Kommune tilbyder flere plejeboliger pr. 65+ årige end både gennemsnittet for kommuner i Region Midt og gennemsnittet af alle landets kommuner, men når sammenligning laves med kommuner der har samme profil inden for ældreområdet så tilbyder kommunen færre boliger end gennemsnittet. Konklusionen fra denne plan er at kommunen kan udvide antallet af plejeboliger uden at løbe en risiko for at de ikke kan lejes ud. Udover det vurderes det, at det faktisk er en nødvendighed for at kommunen kan leverer en plejeboliggaranti.

Skanderborg Kommune

Prognosen for plejeboligkapaciteten frem mod 2031 er opdateret med udgangspunkt i den nye befolkningsprognose, byrådsbeslutninger vedrørende nuværende plejeboligkapacitet og opdateret model for dækningsgrad. Det fremgår af prognosen 2021-2031 for plejeboligkapacitet, at der er et øget kapacitetsbehov. Kommunen benytter sig blandt andet af friplejeaktører, hvilket er planen med det nye plejecenter i Låsby.

Af inspirationsoplægget om senior boliger den 30 juni 2020, fremgår det at der er stor interesse for senior boliger og halvdelen er udlejet på daværende tidspunkt. Interessen er dog størst for aleneboende.

I ældreboligplanen fremgår det at kommunen er opmærksom på at der er boliger i landdistrikter, som ikke efterspørges og derved kommer til at stå tomme. Det anbefales derfor til kommunen at de bør sælges eller aftalen opsiges.

Vejle Kommune

I bolig politikken for 2019-2023, beskrives det, hvordan der er fokus på, at de ældre (65+) vil noget andet end de unge. De ældre vil bo mindre i mere vedligeholdes frie huse/lejligheder og tættere på byen hvor man kommer hinanden ved, en del vil gerne bo til leje, En gruppe her ønsker også bofællesskaber. Samtidigt beskrives det, at de demografiske forandringer medfører flere ældre. Kommunen ønsker derfor at understøtte sådanne pilotprojekter på seniorbofælleskaber og generationshuse.

For at kunne lave bosætningsstrategien 2022-30 har kommunen blandt andet få lavet en bosætningsanalyse.

Vejle kommune ønsker at have et fokus på det gode senior liv.

Der er ikke yderligere blevet fokuseret på plejeboliger.

Bilag 4 - Gennemgang af 13 kommuners indsatser ift. boliger til ældre

Aarhus Kommune

Ifølge kommunens boligpolitik som strækker sig fra 2019 til 2029 understøtter kommunen flere seniorboliger. Dette gøres blandt andet ved at øremærke en del af kvoten til støttet familiebyggeri til senior boliger såvel som at gennemføre dialog med private investorer om muligheden for seniorbofællesskaber i forbindelse med lokalplaner og grundsalg.

Når der bygges nye plejeboliger i Aarhus så tages der udgangspunkt i Boligpolitik 2019. Her er beliggenhed tæt ved lokalcenterfaciliteter eller tilsvarende fællesskabsunderstøttende rammer højt prioriteret ved nyt byggeri. Andre grundlæggende principper i Boligpolitikken er nærhedsprincippet, som betyder, at der lægges vægt på en geografisk spredning og udbygning de steder, hvor der forventes at være størst vækst i antallet af ældre.

Der bliver i Boligpolitikken også lagt vægt på et varieret udbud af boliger. Det drejer sig om at sikre, at der både skal være boliger, som er egnet til enlige og ægtefælleboliger (dette rammer alle former for ældre boliger).

Silkeborg Kommune

Seniorboliger
I forhold til seniorboliger kan der læses i "planstrategi 2040 for Silkeborg Kommune" at de ønsker at give plads til de ældre som efterspørger det de kalder for "Oldekoller". Planen er at få flyttet de ældre ud af parcelhusene ind i noget der for dem er mere attraktivt og så rykke familier ind i parcelhusene.

Plejeboliger
Fra Bygnings- og Boliganalyse 2021 står at kommunen vil se en stigning i ældre og derfor har et behov for at øge kapaciteten på plejebolig området, der er dog et stort spænd i behovet alt efter om der beregnes med sund aldring eller ej.

Det fremgår også af boliganalysen at der allerede er budgeteret til at bygge nye plejecentre i 2023, håbet er at samarbejde med private aktører.

Kommunen har siden 2016 arbejdet med profilplejecentre. Disse er opdelt i: Mentalt friske, lettere demens, svær demens, sindslidende og aktive misbrugere. Siden har det vist sig, at denne opdeling kan skabe udfordringer i praksis.

De fleste plejecentre i kommunen er indrettet som et leve-bomiljø. Det er dog oplevelsen, at leve-bomiljøet skaber udfordringer i dagligdagen, fordi borgernes sanser bliver overstimuleret af blandt andet støj fra køkkenmaskiner og andet fællesskabende.

Bilag 5 - Baggrundsrapporter

"Social ulighed i sundhed og sygdom – udviklingen i Danmark i perioden 2010-2017" der er udarbejdet af Statens Institut for Folkesundhed, SDU, for Sundhedsstyrelsen

---

Analyse af sammenhæng mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre", Rambøll Management

---

Realdania har i samarbejde med Det Nationale Forskningscenter for Velfærd (VIVE) undersøgt sammenhængen mellem hvor ældre bor og deres vurderede livskvalitet.

'Plejeboligen til fremtidens ældre' (2016) fra Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning

---

DATIC ApS
Mariane Thomsens Gade 4B, 3.
8000 Aarhus C

Tuborg Boulevard 12, 3.
2900 Hellerup

mail: info@datic.dk
www.datic.dk

DATIC