



SUNDHEDS-  
OG ÆLDREMINISTERIET

# SENIORER ØNSKER AT BO MIDT I FÆLLESSKABET

DER ER GODE MULIGHEDER  
FOR AT ETABLERE FLERE  
SENIORBOFÆLLESSKABER

APRIL 2019



# Indhold

# 6

Forord	4
Gode muligheder for at etablere seniorbofællesskaber	6
Nye partnerskaber er vejen frem	10



# 4





Case: Alment boligbyggeri 12

Case: Andelsboliger 14

Case: Ejerboliger 16

Vil du vide mere – nyttige links 18



10

# Forord

Alle mennesker har behov for at være en del af et fællesskab. Det er i samværet med andre mennesker, at vi føler os set, bliver udfordret på nye ting og oplever, at der er brug for os. Men når børnene er flyttet hjemmefra og arbejdsliv er blevet til pension, kan der let opstå et tomrum. Et behov for et nyt fællesskab, der tager del i ens hverdag.

For en del seniorer er svaret at flytte i seniorbofællesskab. De vælger en ny bolig til og forlænger de år, hvor de kan bo i eget hjem uden, at det bliver en ensom affære. For mens nye teknologiske løsninger kan lette ældres hverdag, så er det i samværet med andre mennesker, at vi vedligeholder vores sociale færdigheder.

Beboere i seniorfællesskaber er som oftest mere aktive og selvhjulpne end deres jævnaldrende, som har en tilsvarende social baggrund, men bor i en almindelig bolig. Det kan have kæmpe betydning for den enkeltes livsglæde og være med til at forebygge de dårligdomme, som ensomhed fører med sig.

Jeg – og regeringen – ser gerne, at mange flere ældre får mulighed for at flytte i seniorbofællesskab eller bofællesskaber, der fremmer et generationsmøde. Derfor vil vi få udarbejdet en undersøgelse om seniorbofællesskabers potentiale, der kan understøtte aktørernes beslutningsgrundlag. Samtidig vil vi hjælpe borgerne på vej med en trin-for-trin-guide, der bl.a. gennemgår vigtige overvejelser om økonomi og fællesskab, hvis man vil etablere et seniorbofællesskab.

I 2030 vil vi være ca. 230.000 flere ældre over 75 år. Mange vil hverken have lyst til eller behov for at flytte på plejehjem, men de kan have brug for et fællesskab, der ikke er mere end et dørtrin væk. Der findes omkring 7.000 boliger i seniorbofællesskaber, mens ca. 8.400 ældre står på venteliste til en af boligerne. Aktørerne på området oplever en stor og stigende interesse for seniorbofællesskaber. Samtidig er mange mennesker for sene til at tage stilling til, hvordan de gerne vil bo som ældre. Det ærgrer mig, når vi samtidig ved, at ensomhed er et udbredt problem.



Der er behov for at udbrede kendskabet til etablering af seniorbofællesskaber inden for den gældende lovgivning. For mulighederne er der – både når det gælder ejer-, andels-, almene og private lejeboliger – viser et netop afsluttet tværministerielt arbejde, som regeringen igangsatte i 2018.

I denne pjece ser vi nærmere på mulighederne og giver gode råd videre fra tre ildsjæle, som har valgt at flytte i seniorbofællesskab. Jeg håber, at pjecen vil inspirere endnu flere kommuner, ældreråd, boligorganisationer, private investorer samt medborgere til at kaste sig ind i arbejdet med at etablere nye seniorbofællesskaber og bidrage til at styrke livskvaliteten blandt ældre borgere.

God læselyst

Thyra Frank  
Ældreminister



# Gode muligheder for at etablere seniorbofællesskaber

Regeringen ønsker at understøtte udbredelsen af seniorbofællesskaber, så flere ældre kan få opfyldt deres ønske om at have sin egen bolig og samtidig være en del af et fællesskab, hvor de bor. Derfor igangsatte regeringen i marts 2018 et tværministerielt arbejde mellem Sundheds- og Ældreministeriet, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet for at undersøge mulighederne for at etablere flere seniorbofællesskaber – både som ejer-, andels-, almene og private lejeboliger.

Det tværministerielle arbejde har belyst de lovgivningsmæssige rammer for etablering af seniorbofællesskaber og identificeret centrale barrierer for udbredelsen. En række vigtige aktører har bidraget med deres erfaringer og overvejelser omkring etablering af seniorbofællesskaber.

Arbejdet viser, at der er gode muligheder for at etablere seniorbofællesskaber inden for den nuværende lovgivning, men at der særligt er to forhold, der er centrale for, at flere seniorer kan få opfyldt deres ønske om at bo i et fællesskab. For det første er mange seniorer for sene til at træffe beslutningen om, at de gerne vil flytte i seniorbofællesskab. For det andet spiller de professionelle aktører en vigtig rolle for udbredelsen af seniorbofællesskaber, bl.a. fordi det stiller krav til en gruppe af ældres ressourcer og økonomi at stå for etableringen selv.



Undersøgelser indikerer, at der både kan være et menneskeligt og et samfundsøkonomisk potentiale forbundet med at etablere seniorbofællesskaber. 91 procent af de ældre, der flytter i seniorbofællesskab, oplever øget livskvalitet. Samtidig er borgere i seniorbofællesskaber typisk mere aktive og har et større socialt netværk end deres jævnaldrende med en tilsvarende social baggrund. Ensomhed har en række alvorlige sundhedsmæssige konsekvenser, som seniorbofællesskaber forventes at kunne være med til at forebygge.

Der mangler imidlertid et samlet billede af potentialet ved at etablere seniorbofællesskaber. Regeringen vil derfor få udarbejdet en undersøgelse, der samler og udbygger den eksisterende viden om potentialet ved at etablere seniorbofællesskaber. Regeringen vil samtidig gøre aktørerne opmærksomme på, hvorfor seniorbofællesskaber kan være interessante for dem.

35 procent af de adspurgte ældre, der ønsker at flytte fra deres nuværende bolig, ønsker at bo i et seniorbofællesskab. Den store interesse fra de ældres side viser sig bl.a. ved, at der skønnes i 2016 at stå ca. 8.400 personer på venteliste til de nuværende ca. 7.000 boliger.

Langt fra alle ældre har ressourcerne til selv at være med til at stable et seniorbofællesskab på benene. Derfor spiller kommuner, boligorganisationer, private investorer og udviklere en vigtig rolle for at imødekomme efterspørgslen på boliger i seniorbofællesskaber. En efterspørgsel som kan tage til i årene, der kommer, hvor vi bliver markant flere ældre borgere.

Den enkelte borger har også selv et ansvar for, at forbedre muligheden for at kunne realisere sine boligdrømme som ældre. Det er nødvendigt, at vi hver især allerede midt i livet begynder at tænke over, hvilke ønsker vi har til vores alderdom, og hvordan vi vil bo. Mange seniorbofællesskaber ønsker typisk "yngre" indflyttere for at opnå en aldersspredning, da beboerne ofte bliver boende til det sidste. Vil man selv være med til at etablere et nyt seniorbofællesskab, kan det tage flere år, før man kan flytte ind, fordi det bl.a. tager lang tid at sætte sig ind i reglerne på området og finde en byggegrund eller en bygning, der er egnet til formålet.





For at afkorte vejen fra ide til handling vil regeringen få lavet en trin-for-trin guide til borgere, som selv ønsker at etablere et seniorbofællesskab. Den kan for eksempel beskrive, hvordan man stifter en forening, vælger boligform og indretter de fysiske rammer, så de understøtter fællesskabet.

# Nye partnerskaber er vejen frem

Hvis flere seniorer skal have mulighed for at tage del i hinandens hverdag og holde sig aktive sammen med deres naboer, nytter det ikke at overlade opgaven til seniorerne alene. Det er både tidskrævende og et stort projekt at bygge et seniorfællesskab op fra bunden. Det er forståeligt nok ikke alle seniorer, der har kræfterne til at give sig i kast med det.

For at få mere fart på etableringen af nye seniorbofællesskaber er det nødvendigt, at de centrale aktører inden for privat og offentligt byggeri i endnu højere grad bliver bevidste om, at seniorbofællesskaber ikke alene løfter seniorernes livskvalitet, men også kan være en god forretning. Både for kommunerne, pensionselskaberne, almene boligorganisationer og private ejendomsudviklere.

Kommunerne spiller en vigtig rolle, fordi de kan gøde jorden for nye seniorbofællesskaber ved at tænke dem ind i lokalplanerne, og når der udbydes grunde. I lokalplanerne kan kommunerne målrette boligstørrelser, grundstørrelser og udformningen af fællesarealer, så det opfylder behovene i for eksempel seniorbofællesskaber. Det er en vigtig trædesten på vejen, hvis seniorbofællesskaberne opføres fra ny, og det er uanset om de etableres som leje-, andels- eller ejerboliger.

Det er oplagt, at de centrale aktører på boligområdet indgår i samarbejder om at etablere et eller flere seniorbofællesskaber. Det vil typisk kræve mindre af de kommende beboere, end hvis de selv er ansvarlige for processen. I stedet kan de som kommende brugere komme med input til de professionelle aktørers tilrettelæggelse igennem dele af eller hele processen.

Realdania har eksempelvis indgået samarbejder med almene og private aktører på boligmarkedet samt kommuner, som i de kommende år vil resultere i nye seniorbofællesskaber. Samtidig er seniorbofællesskaber



f.eks. kommet ind i pensionselskabet PKAs investeringsstrategi. Det er vigtigt at skabe opmærksomhed omkring den spirende interesse blandt centrale aktører, så flere får øjnene op for byggeri, der understøtter beboernes livskvalitet.

# I Færgelejet er beboerne omgivet af engagement

**Det tog otte år. Fra ideen opstod blandt tre ægtepar til de kunne flytte ind i seniorbofællesskabet Færgelejet i Nyborg. Men det har været al arbejdet og ventetiden værd, fortæller Keld Clement.**

I sommeren 2018 flyttede Keld Clement og hans hustru Signe ind i deres nybyggede lejelejlighed i seniorbofællesskabet Færgelejet i Nyborg. De sagde farvel til hus og have, og blev en del af et fællesskab med 67 seniorer. For Keld Clement og hans hustru var det en drøm, der blev til virkelighed. Ikke med et trylleslag, men efter otte års vedholdende indsats for at få bygget et alment seniorbofællesskab i Nyborg.

”En af de ting, der tog lang tid, var at overbevise kommunen om, at de skulle være med til at lave byggeriet i almennyttigt regi. For mange ældre er vores hus vores pensionsopsparing, og hvis vi vil have glæde af de penge, skal vi skifte det ud med en lejebolig,” siger Keld Clement.

Ideen til seniorbofællesskabet opstod blandt tre ægtepar, der allerede i 2010 begyndte at drøfte, hvordan de gerne ville blive gamle. Der kom for alvor fart på planerne, da de i 2014 dannede en forening, så de var flere end tre ægtepar til at tale deres sag.

”Det gjorde det lettere at blive hørt blandt politikerne, når vi var flere. Da først politikerne var med på ideen i 2015, fik vi et rigtig godt samarbejde med kommunen om bl.a. udbudsprocessen i forhold til boligerne,” siger Keld Clement.

Fordi det er alment boligbyggeri har kommunen betalt et indskud på 10 procent af byggesummen, hvilket er 8 millioner kroner.

Keld Clement mener, at de penge hurtigt er tjent hjem igen. F.eks. er ni lejligheder lejet ud til seniorer, der har solgt deres hus til borgere fra andre kommuner, som nu betaler skat i Nyborg. Og så er Keld Clement ikke i tvivl

om, at beboerne i seniorbofællesskabet kan klare sig i længere tid uden hjemmehjælp fra kommunen. Fordi de holder sig aktive og er en del af et fællesskab, der tager vare på hinanden.

I dag står mere end 300 husstande på venteliste til Færgeløjet. Det kan Keld Clement godt forstå, for han mener, at det er den optimale måde at bo på som senior.

”Der er så meget glæde og engagement omkring en i hverdagen. Alle har tilsluttet sig et værdigrundlag med fokus på fællesskab, og det betyder, at der bliver sat en masse aktiviteter i værk,” fortæller han.



### Råd fra Keld Clement

#### Tre råd til kommuner, der gerne vil have seniorbofællesskaber:

- ”Vis imødekommenhed overfor at seniorbofællesskaber bygges som almene lejligheder.”
- ”Hav større opmærksomhed på de fordele seniorbofællesskaber medfører for kommunen. Yngre borgere flytter til kommunen, når seniorerne sælger deres hus, og seniorer klarer sig i længere tid uden hjemmehjælp.”
- ”Tag initiativ til etablering af seniorbofællesskaber, så de hurtigere bliver en realitet.”

#### Tre råd til borgere, der gerne vil etablere et seniorbofællesskab:

- ”Lav en forening, så du lettere bliver hørt blandt politikerne.”
- ”Allier dig med en boligorganisation for at få indblik i procedurerne ved alment boligbyggeri.”
- ”Vær vedholdende og støt hinanden, når I er ved at miste tålmodigheden.”

Færgeløjet er et alment seniorbofællesskab i Nyborg, der stod færdigt i sommeren 2018. Der er 39 lejligheder og 67 beboere med en gennemsnitsalder på ca. 70 år. Man skal være fyldt 50 år for at flytte ind og må ikke have hjemmeboende børn.

# ”Jeg bliver aldrig ensom i et seniorbofællesskab”

**Pia Christoffersen og hendes mand har altid vidst, at de ville flytte i bofællesskab, når de blev ældre. De vidste bare ikke, at de allerede var for gamle til at få en bolig i de eksisterende seniorbofællesskaber.**

De havde ikke brug for lang betænkningstid. Kun en uge efter at Pia Christoffersen og hendes mand havde været til Ballerup Kommunes arrangement om det kommende seniorbofællesskab Lystoftegård, lagde de 25.000 kr. i depositum.

”Det var stedet og det, at vi kunne få en bolig, der var afgørende. Vi har altid vidst, at det var den vej, vi skulle. Men vi havde opdaget, at vi var for sent på den. Min mand er 75 år, og jeg er over 60 år. Så kommer man ikke ind i de eksisterende seniorbofællesskaber,” siger Pia Christoffersen.

Egentlig kan hun godt forstå det. De kommende beboere i Lystoftegård har selv en ambition om, at gennemsnitsalderen ikke må være for høj, så seniorerne har tilstrækkelig med kræfter at kanalisere ind i fællesskabet. Målet er, at mindst hver tredje beboer er under 70 år, og at der er en ligelig kønsfordeling.

”Vi vil gerne have nogle flere mænd til at flytte ind, men de kan ikke se sig selv i et seniorbofællesskab, med mindre de har en kone eller nogle børn, der fortæller dem, at det er en god ide,” siger Pia Christoffersen.

Hendes forældre boede i seniorbofællesskab, da de blev ældre, og Pia Christoffersen synes, at fordelene er mange.

”Det lettede en enorm byrde fra mine skuldre, at jeg vidste, at mine forældre var omgivet af nogen, der ville dem. Du fritager dine børn for skyldfølelse. Jeg bliver aldrig ensom i et seniorbofællesskab,” siger Pia Christoffersen.

Hun glæder sig til, at hun sammen med sin mand kan flytte ind i deres nye bolig i efteråret 2019. Her vil de være omgivet af mennesker, som de allerede indgår i et fællesskab med.

”Vi holder fællesmøder en gang om måneden. Det er vigtigt, for der er mange drømme, der skal tilpasses og fælles regler, vi skal være enige om,” siger Pia Christoffersen.

I Lystoftegård har de bl.a. besluttet, at beboerne skal trække et nummer, så de sidder ved siden af forskellige naboer, når der er arrangementer i fælleshuset.

### Råd fra Pia Christoffersen



#### Tre råd til kommuner, der gerne vil have seniorbofællesskaber:

- ”Find en grund i kommunen og tag initiativ til, at der kan blive bygget seniorboliger på den.”
- ”Hold et informationsmøde for interesserede borgere, så de inddrages i processen fra et tidligt tidspunkt.”
- ”Oplys kommunens borgere om, at de skal tage stilling til, hvordan de gerne vil bo som seniorer allerede når de er omkring de 50 år.”

#### 3 råd til borgere, der gerne vil flytte i seniorbofællesskab:

- ”Skriv dig op allerede, når du er i fyrrerne eller halvtredserne, for den dag du overvejer at flytte, er det for sent.”
- ”Søg gerne hjælp for at få fællesskabet til at fungere – f.eks. hos en psykolog, der kan lære jer at samarbejde.”
- ”Besøg andre seniorbofællesskaber og lad jer inspirere af deres erfaringer.”

Lystoftegård er et kommende seniorbofællesskab i Skovlunde i Ballerup Kommune. Det omfatter 20 nybyggede klyngehuse, som beboerne kan flytte ind i til efteråret 2019.

# ”Fællesspisning er vores kronjuvel, for her er alle med”

**Til maj 2019 kan seniorbofællesskabet Højen fejre 10 års jubilæum. Men for Torben Ankjærgaard og Rie Linde begynder historien allerede i 2004, hvor de inviterede 24 venner og bekendte til kaffe og lagkage.**

Det var kaffeslabberas med en dagsorden. Midt i 50'erne og med børn, der var flyttet hjemmefra, ønskede ægteparret Torben Ankjærgaard og Rie Linde, at kaste sig over et nyt projekt med fremtid i.

”Vi havde ikke kollektiverfaring, men vi havde begge gamle mødre, der sad ensomme i deres store huse. Vi ville noget andet med vores seniorliv. Derfor skrev vi rundt til venner og bekendte i lokalområdet, om de ville være med til at etablere et seniorbofællesskab,” fortæller Torben Ankjærgaard.

Fem af de par, der havde takket ja til indbydelsen, har holdt ved gennem hele processen. De bor i dag i et af de 26 huse, der sammen med det store fælleshus, udgør seniorbofællesskabet Højen i udkanten af Roskilde.

”En del enlige kvinder faldt desværre fra undervejs, fordi det blev for dyrt for dem. Men vi valgte at lave seniorbofællesskabet som ejerboliger, fordi der er en frihed i at eje sit eget hus. Du bestemmer selv og har mulighed for at tage lån i det,” siger Torben Ankjærgaard.

Udfordringen ved ejerboliger er imidlertid, at beboerne ikke har nogen indflydelse på, hvem der flytter ind i seniorbofællesskabet. ”Der var faktisk et ældre ægtepar, der flyttede herud, som ikke vidste, at det var et seniorbofællesskab. Det er endt lykkeligt. Men nu har vi lavet informationspjecer, som vi prøver at få ejendomsmæglerne til at dele ud, så folk ved, hvad de flytter ind til,” siger Torben Ankjærgaard.



Selvom indbyggerne i Højen ejer deres egen bolig, så er de en del af et aktivt fællesskab, hvor alle bidrager. Med 22 udvalg der tager sig af alt fra udearealer til motionsrum og værksted. Cykelklub og taxaordning, hvor man altid kan få et lift. Strukturen er flad, og det betyder, at det ikke bare er bestyrelsen, men alle beboere, der er med til at træffe de vigtige beslutninger.

”Og så spiser vi sammen tre gange om ugen. Fællesspisning er vores kronjuvel, for her er alle med. Og her taler alle med hinanden. Min kone og jeg sidder sjældent ved samme bord, for vi kan jo tale sammen derhjemme,” siger Torben Ankjærsgaard.

### Råd fra Torben Ankjærsgaard



#### Tre råd til kommuner, der gerne vil have seniorbofællesskaber:

- ”Vær behjælpelig med at finde et stykke jord, der ligger rimelig tæt på offentlig transport og indkøbsmuligheder.”
- ”Stil økonomisk rådgivning til rådighed for borgere, der ønsker at etablere et seniorbofællesskab.”
- ”Vær opmærksom på, at det ikke er alle seniorer, der har råd til at købe en ejerbolig i et seniorbofællesskab.”

#### 3 råd til borgere, der gerne vil flytte i seniorbofællesskab:

- ”Indfør en flad struktur, så alle føler ejerskab til og har medindflydelse på de beslutninger, der træffes.”
- ”Lav en regel om, at større beslutninger først træffes på mødet efter det møde, hvor de er præsenteret. Så kan alle nå at tænke sig om og komme med ændringsforslag.”
- ”Lav en informationspjece om jeres fællesskab, så nye tilflyttere ved, hvad de bliver en del af.”

Højen er et seniorbofællesskab med 26 ejerboliger, som ligger i Himmelev i udkanten af Roskilde. Ægtepar betaler 1300 kr. i kontingent til fællesskabet om måneden, og enlige betaler 1050 kr. Seniorbofællesskabet har eksisteret siden maj 2009.

## Vil du vide mere – nyttige links

Bolius - Boligejernes Videntcenter sætter fokus på det gode boligliv i den tredje alder. På hjemmesiden kan man finde gode råd om alt fra boformer og økonomi til at opbygge et fællesskab.

[www.bolius.dk/tredjealder/](http://www.bolius.dk/tredjealder/)

På Realdanias hjemmeside finder man desuden en række undersøgelser om seniorbofællesskaber og eksempler på seniorbofællesskabsprojekter rundt om i landet.

[www.realdania.dk/tema/seniorbofaellesskaber](http://www.realdania.dk/tema/seniorbofaellesskaber)

Foreningen Bofællesskab.dk deler viden om det at opstarte og bo i bofællesskaber. Foreningen er netop nu bl.a. ved at udvikle en startpakke til seniorbofællesskaber.

<https://bofaellesskab.dk>

Hos Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation er det muligt at få rådgivning i forhold til at stifte en andelsboligforening – også når det sker med henblik på at etablere et seniorbofællesskab.

[www.abf-rep.dk/](http://www.abf-rep.dk/)

Tilsvarende er det hos Danmarks Almene Boliger (BL) muligt at søge rådgivning om almene seniorbofællesskaber og sociale renoveringer af eksisterende almene boliger. Det vil desuden være relevant at kontakte den lokale almene boligorganisation.

[www.bl.dk/](http://www.bl.dk/)

Den almene boligorganisation fsb, Realdania og den strategiske design-virksomhed FUTU har for nyligt offentliggjort en værktøjskasse, som de i fællesskab har udviklet til bygherrer og andre initiativtagere til seniorbofællesskaber. I den kan almene boligorganisationer, pensionselskaber, kommuner og fonde hente inspiration til at udvikle og planlægge seniorbofællesskaber gennem brugerinvolvering.

<https://realdania.dk/projekter/seniorbofaellesskabet-sundbo>

SENIORER ØNSKER AT BO  
MIDT I FÆLLESSKABET

Såfremt spørgsmål  
kan henvendelse rettes til:

Sundheds- og Ældreministeriet  
Holbergsgade 6  
1057 København K  
Tlf. 72 26 90 00

ISBN: 978-87-7601-405-6 (web)

Design  
BGRAPHIC

Fotos  
Colourbox

Publikationen kan hentes på  
[www.sum.dk](http://www.sum.dk)

sum.dk