

A close-up photograph of an elderly man and woman smiling warmly at the camera. The man is on the left, and the woman is on the right, leaning her head slightly towards him. They both have white hair and are wearing light-colored clothing.

PRÆSENTATION AF FREMTIDENS BOFORM

SENIOR BOLIGFÆLLESSKAB

BOLIGER FOR LIVET



UDARBEJDET FOR:



BROVEJ 18, 8800 VIBORG
WWW.BSJVIBORG.DK

MARTS 2020

INDHOLD

Idégrundlaget for Boliger for Livet	4
Boliger for livet – grundlaget	6
Markedsanalyse for Boliger for Livet	14
Artikel om den nye boform Boliger for Livet	20
Kort og godt om Boliger for Livet	26
Boliger for livet – også når behovet ændrer sig	28
Boliger for livet – fællesskab og tryghed	30
Tryghed	32
Service	33
Nye snitflader	34
Proces	35
Interesse møder	36
Hvad gør boligfællesskabet/afdelingen?	38
Aktiviteter fra andre steder	39
Værdier fra andre steder	40
Udlejning	41
Krav til processen	42
Tidsplan	43

IDÉGRUNDLAGET FOR BOLIGER FOR LIVET

FREMTIDENS SENIORER ØNSKER GODE BOLIGER, SOM
GIVER TRYGHED I BOLIGEN OG NÆRMILJØET I FORM
AF AKTIVITETER OG SOCIALE ARRANGEMENTER MED
NABOERNE. EN BOLIG SOM GØR DET MULIGT AT BLIVE
I EGEN BOLIG, OGSÅ VED FUNKTIONSNEDSÆTTELSE I
FREMTIDEN.

BOLIGSELSKABET SCT. JØRGEN HAR PÅ BAGGRUND
AF DETTE ØNSKE UDARBEJDET EN NY BOFORM

BOLIGER FOR LIVET

EN TRYK BOLIG TIL RESTEN AF LIVET

BOLIGER FOR LIVET – GRUNDLAGET

INDLEDNING

Boligselskabet Sct. Jørgen har i flere oplagte områder ønske om at opføre en ny type boliger, defineret som et senior boligfællesskab [Boliger for Livet](#). Det vil sige, at der arbejdes med boliger, der er fuldt tilgængelige og som lever op til kravene om fremtidens seniorbolig. Det er vigtigt at bebyggelsen i sin organisering og udtryk appellerer til seniorer blandt andet ved at tilbyde forskelligartede boliger og i en fysisk udformning forberedt til kommende plejebenhos hos beboerne. I og med boligerne er tænkt som et senior boligfællesskab, arbejdes der med selvstændige boliger, hvor man ikke behøver at flytte, hvis man bliver plejekrævende eller dement.

Denne nye type bolig er for de borgere, som ønsker at forlade deres nuværende bolig mhp. sikre en [Boliger for Livet](#) i et fællesskab, der er åbent for alle seniorer for at sikre en samfundsmæssig mangfoldighed i fællesskabet. Denne konkrete definerede målgruppe for byggeriet er tænkt som borgere, der er seniorer. Men selvom ønske eller behov ikke fordrer en decideret ældre-/plejebolig, er det dog stadig tanken, at målgruppen på den ene eller anden måde kan tilknyttes eventuelle aktiviteter i lokalsamfundet og området (fx fysiske genoptræningshold, dagaktiviteter m.v.), hvis behovet skulle opstå. Boligerne opføres i forskellige størrelser fra 80-115 m², og derudover får alle boliger adgang til fællesrum og aktiviteter i bebyggelsen.

Bebyggelsens fokus skal på den ene side være at skabe fællesskab omkring det at bo, da målgruppen typisk kommer fra fx. større lejebolig/ejebolig/parcelhus/landbrug og har behov for at skabe et nyt netværk i bebyggelsen. På den anden side skal boligerne fysisk og teknisk være forberedt til alderdommen uden, at de yngre ældre skræmmes væk. Boligerne forberedes derfor teknisk til et større plejebenhos hos beboerne.

Endelig tænkes boligerne ind i en samlet organisatorisk løsning, så vi på sigt, sammen med Viborg Kommune, kan sikre, at beboerne kan blive boende i eget/egnet hjem i forbindelse med et større personligt plejebenhos. Dette kunne fx ske igennem en driftsaftale med et nærliggende plejecenter eller måske en aftale med en privat udbyder, som i forvejen har en aftale med kommunen. Serviceydelserne kan omfatte alt fra levering af mad, vedligehold af have og rengøring til support på personlig pleje. Boligerne vil derfor også kunne lejes af borgere, hvor fx en ægtefælle har konstateret et begyndende plejebenhos, men endnu ikke er i målgruppen for en egentlig plejebolig.

Vi kalder dem [Boliger for Livet](#), da det netop er boliger, man som udgangspunkt kan blive boende i resten af livet.

Vores tanker og idéer bag [Boliger for Livet](#), fremtidens seniorboliger i Viborg Kommune, har været præsenteret for Viborg Kommunes forvaltning og Ældre- og Sundhedsudvalget, som fandt oplægget hensigtsmæssigt og ønskede det fremmet i en videre dialog mellem boligselskabet og kommunen.



EN NY TYPE AF SENIOR BOLIGFÆLLESSKAB

Et klart flertal af ældre over 70 år er tilfredse med deres nuværende bolig (Boligøkonomisk Videnscenter 2011), og rigtig mange ældre vil gerne blive længst muligt i eget hjem (Boligøkonomisk Videnscenter 2011). 22 % af de ældre giver dog udtryk for, at flere værelser står tomme, eller at en mindre bolig ønskes.

Når mange ikke ønsker at flytte, skyldes det ofte tanken om, at næste skridt er en plejebolig eller en meget lille ældrebolig, som ikke altid ligger optimalt placeret (Boligøkonomisk Videnscenter 2011). Det handler ifølge de ældre også om, at de ikke orker at flytte, eller at det økonomiske råderum måske er lille. Derudover er der mange følelser på spil. Vores hjem er vores base, og det kræver tilløb at flytte fra sin base gennem måske flere årtier.

De nuværende regler om plejeboliger kan også være en anden udfordring. Visitationen til en ældre-/plejebolig kræver, at borgerens funktions- og færdighedsniveau er varigt nedsat, og at genoptræningsmulighederne til at forblive i nuværende bolig er udtømte. Derfor anser mange midaldrende og ældre borgere en ældrebolig som allersidste skridt på vejen i alderdommen.

Vi ønsker med boligerne at etablere en boligform, som imødekommer de behov vore seniorborgere har og får i deres alderdom. Det almene senior boligfællesskab, Boligselskabet Sct. Jørgen ønsker at etablere, skal derfor både fysisk, socialt og servicemæssigt være forberedt til alderdommen. Vi vil med andre ord skabe [Boliger for Livet](#).

I byggeriet af boligfællesskaberne vil vi lægge vægt på:

- en arkitektur, der giver individuelt råderum samtidig med oplevelsen af at være en del af et fællesskab
- gode adgangs- og tilkørselsforhold
- parkeringspladser tæt på boligen
- fleksible boliger, som indretningsmæssigt kan ændres med skillevægge/rumdelere
- boliger i forskellige størrelser fra 80 m² og op efter med individuel have/altan
- fuld tilgængelighed (også for kørestole), Niveaufri adgang, brede døre
- indbydende udearealer
- fællesarealer og hyggelokke
- elevator, hvis der er tale om etagebyggeri
- central placering ved indkøb, kulturfaciliteter, ældrepleje og genoptræning
- mulighed for service ved stigende plejebestanden
- mulighed for service til boligen og haven - måske endda indkøb
- madordning
- fællesskab med naboer

I modsætning til de mere traditionelle og velkendte senior boligfællesskaber vil vi sætte den enkelts frihed relativt højt. Det vil sige, at engagementet i fællesskabet er på den enkeltes præmisser og lyst og ikke på baggrund af et fast regelsæt.

DEN FYSISKE UDFORMNING AF BOLIGERNE OG TILGÆNGELIGHED

Boligerne bygges større end traditionelle ældrevenlige boliger. Mange af beboerne i målgruppen kommer fra parcelhuset og ønsker stadig forholdsvis store boliger. Boligerne skal kunne rumme enlige og par, og meningen er, at beboerne ikke behøver flytte, fordi de på sigt får brug for hjemme-hjælp, praktisk bistand eller personlig pleje. Derfor skal boligerne være forberedt med:

- niveaufri adgang i hele boligen
- brede døre, så der er forberedt til kørestol
- større badeværelser med plads til hjælpere
- skridhæmmende gulve
- fleksible rum med mulighed for skillevægge/rumdelere m.v.
- forberedt til lifte og plads til hospitalsseng(e)
- forberedt for personlige pleje
- forberedt for praktisk hjælp
- brug af velfærdsteknologi
- mulighed for nødkald og tryghedskald

Det er dog vigtigt, at boligerne ikke får institutionspræg. Nutidens og fremtidens seniorer ser ikke sig selv som institutionsbeboere, men som borgere i eget hjem, hvor de får mulighed for at sætte eget præg på boligen og indrette den efter egen smag. Derfor skal forberedelserne til mulig fremtidig pleje tænkes ind på en måde, der ikke reducerer følelsen af at bo i egen bolig. Og netop derfor bør fleksibiliteten tænkes ind fra starten af, så beboerne selv har mulighed for at ændre rumstørrelser, udvide haveanlæg og lignende efter eget ønske.

UDEAREALERNES UDFORMNING

Udearealerne skal indbyde til ophold, men samtidig imødekomme ønsket fra mange ældre om tilgængelighed og let adgang til boligen. Det betyder:

- let adgang til boligen og elevator, hvis byggeriet er i mere end ét plan
- affaldshåndtering og parkering tæt på boligen
- gode adgangforhold
- dørtelefoner m.v.
- områder, der indbyder til fælles ophold beboerne imellem



Også her gælder, at boligerne skal være for resten af livet, men samtidig fungere som beboernes egne hjem – det vil sige så personlige som deres tidligere parcelhuse eller lignende. Det betyder, at der skal være mulighed for at skabe "sit eget" eksempelvis med mulighed for både at anlægge for- og baghaver i tæt/lav byggeri eller flere altaner i etagebyggeri efter eget ønske. Det sidste, denne målgruppe efterspørger, er fastlagte standardløsninger, hvor alle haver og indgangspartier skal ligne hinanden.

SAMARBEJDE MED KOMMUNALE INSTITUTIONER

Da denne nye type af seniorboliger skal sikre, at beboerne kan blive boende, selvom der opstår et behov for hjælp, skal der samarbejdes på tværs af boligselskabet og kommunen:

Viborg Kommunes plejecentre placeret rundt omkring i kommunen kunne evt. danne base for indgåelse af en driftsaftale omkring hjemmehjælp samt personlig pleje, hvor det fysiske og ressourcemæssigt kunne give mening i forhold til de nyetablerede boliger. Alternativt kunne der som nævnt evt. være tale om en privat operatør i samarbejde med kommunen til varetagelse af nogle af behovene for beboerne.

HJEMMEPLEJEN

De senere år har udviklingen bevæget sig mod en tidlig indsats overfor ældre i eget hjem med det formål at yde hjælp til selvhjælp. Ved at hjælpe borgerne aktivt til at blive mere selvhjulpne og i stand til at klare sig længere i eget hjem, skulle de langsigtede plejebestanden gerne reduceres og forøge livskvaliteten. Udviklingen er ikke alene afstedkommet af evt. kommunale sparekrav. Nutiden og fremtidens ældre bliver også sundere med flere "sunde leveår", samtidig med at levealderen forlænges. Denne forbedrede sundhedstilstand sænker det generelle plejebestanden blandt de ældre – under forudsætning af, at vi som samfund fortsat udvikler nye behandlingsmetoder og iværksætter sundhedsfremmende tiltag.

Det øgede fokus fra kommunen på hjælp til selvhjælp til de ældre borgere er en yderst vigtig pointe at tænke ind i byggeriet. Hvordan skaber vi de perfekte boligprogrammer, der i maksimal grad udnytter potentialet for hjælp til selvhjælp? Et tæt samarbejde mellem kommunens udekørende hjemmehjælp, kommunens erfaringer på området og bygherre forud for opførelsen af byggeriet vil ikke alene være nytænkende, men også på forhånd kunne tænkes ind i den boligmæssige forhold både ude og inde, som kan gavne borgernes muligheder for selvhjælp i den 3. alder.

En ting er samarbejdet omkring at udnytte potentialet for øget selvhjælp. Når først behovet for pleje i hjemmet er til stede, skal boligerne på en forholdsvis nem måde kunne omstilles til, at plejepersonalet sammen med borgeren har optimale arbejdsvilkår. Udover de fysiske ændringer i boligen vil velfærdsteknologien her komme til at spille en stor rolle i fremtidens seniorbolig.



Det vil derfor være oplagt at tænke et samarbejde med Center for Velfærdsteknologi ind, i håb om at fremtidssikre boliger til den udvikling vi kan forvente at se på området.

Tendensen mod at flere ældre bliver boende i eget hjem og de forebyggende tidlige indsatser for at fremme selvhjælp giver normalt udfordringer på transporttid og udgifter i den kommunale hjemmepleje. Netop derfor placeres senior boligfællesskaber, og også i dette tilfælde [Boliger for Livet](#), tæt på eksisterende plejecentre. Naboskabet med kort fysisk afstand giver et godt udgangspunkt for et velfungerende samarbejde i dagligdagen.

MULIGHED FOR SERVICE PÅ BEBOERNES PRÆMISSER

Boligselskabet ønsker at udvide servicetilbuddene for beboerne i de nye [Boliger for Livet](#). Normalt vedligeholder boligselskabet og afdelingen udearealer og boligens installationer. I de nye fremtidens seniorboliger ønsker vi at udvide servicen, så den i højere grad er på beboernes præmisser. Vi forestiller os at arbejde med følgende servicetilbud:

- Tilbud om vedligeholdelse af boligen, rengøring m.v.
- Vedligeholdelse af have, fliser m.v.
- Praktisk hjælp til vedligeholdelse
- Øvrig praktisk hjælp (fx. indkøb)

Dette kræver naturligvis et øget samarbejde med Viborg Kommune og leverandører. Vi ønsker i dette byggeri at gå nye veje for at sikre, at beboerne kan blive boende i eget hjem resten af livet og ikke se eksempelvis havehold som en barriere i hverdagen. Derfor ønsker vi at indgå i en dialog med Viborg Kommune om serviceydelserne og herefter med ministeriet for at få lov til at afprøve nye former for service som en integreret del af boligafdelingen, således at kommunen, boligselskabet og beboerne i fællesskab skaber rammerne for den service, der skal være i boligafdelingen.

En optimal service er en service, der dels tilfredsstillende beboernes behov og efterspørgsel, men samtidig gør det på den mest omkostningsminimerende måde. Med andre ord en bedre og omkostningsbevidst service. Første trin vil derfor være at afdække behovet for service blandt beboerne. Da beboersammensætningen i [Boliger for Livet](#) vil være forskellig – både yngre og ældre seniorer, aktive og mindre aktive, selvhjulpne og plejekrævende vil behovsdækningen skulle tage afsæt i den enkelte. Optimalt set kunne der etableres såkaldte "servicepakker", som beboerne kunne være med til at sammensætte og bestille efterhånden, som behovene melder sig i løbet af boprodukten og livet.

For ikke blot at sikre en bedre målrettet service, men også en omkostningsbevidst service, vil sammensætningen af driften, for at kunne tilfredsstille efterspørgslen efter service, være af essentiel karakter.

Boligselskabets erfaringer med at udnytte mandskabsressourcerne og de materielle ressourcer optimalt gennem flerdrift på tværs af boligområder, fleksibilitet, udbud på indkøb og bredt fagligt kompetencegrundlag er et vigtigt fokusområde, som også den nye bebyggelse vil kunne få gavn af gennem effektiviseret drift.

BOLIGSELSKABETS NYE ROLLE

Som nævnt ovenfor har boligselskabet i dag erfaring med driftsoptimering. I [Boliger for Livet](#) skal driften stadig optimeres og omkostningsminimeres, men driften vil i højere grad end i andre almene boligområder skulle tilpasse sig en beboersammensætning, hvis servicebehov varierer over tid, og som samtidig er målrettet den enkelte beboer. Det vil her være driftens opgave løbende at vurdere potentialet i henholdsvis at ind- og udlicitere serviceopgaverne i forhold til spidsbelastninger og lavsæson vurderet op mod udnyttelsesgraden i eget personel og materiale.

Samtidig vil introduktionen af "servicepakkerne" bryde med den traditionelle tankegang, hvor beboerne i alle boliger normalt betaler for driften og servicen gennem den månedlige husleje – dvs baseret på boligens størrelse og ikke ud fra forbrug. Boligselskabet vil derfor skulle skabe en model, hvor basisdrift er i huslejen, og indkøb og yderligere driftsserviceydelser (havehold, rengøring, indkøb mm.) bestilles af den enkelte beboer og efter udførelse faktureres direkte til pågældende beboer.

I effektiviseringsøjemed vil modellen skulle skabes så simpelt som muligt – gerne faste priser på fastdefinerede servicepakker, så boligselskabet ikke anvender unødigt mange administrationstimer på timefakturering af små serviceopgaver.

VARMEMESTERENS NYE FUNKTION

I og med at varmemesteren primært vil skulle varetage en række serviceydelser, som måske nok minder om dem de plejer at varetage i boligafdelingens daglige drift, så er der her tale om serviceydelser for den enkelte og inde i beboernes hjem.

Alt andet lige vil varmemesteren derfor bruge mere tid hos beboerne i [Boliger for Livet](#) og varetage de opgaver, der med tiden er blevet for uoverkommelige for beboerne selv.

Boligselskabets varmemestre er vant til beboerkontakt og uddannes løbende heri, hvorfor det vil være i naturlig forlængelse af deres nuværende arbejdsområder.

Samtidig vil det være oplagt at se nærmere på snitfladerne mellem varmemesterens funktion og hjemmeplejens funktion. Er der områder, hvor vi i højere grad kan skabe synergieffekt og udnytte eksempelvis, at varmemesteren er til stede i hjemmet på forhånd? Varmemesteren vil aldrig kunne blive en erstatning for hjemmeplejen, men lært af den sociale viceværtfunktion, som er indført i flere almene boligområder i dag, kunne varmemesteren på dagligdagsbasis støtte op omkring hjemmeplejens tiltag til øget selvhjælp. Og samtidig give feedback til hjemmeplejen.

Projekt [Boliger for Livet](#) vil kunne være bannerfører i nedrivning af skodderne mellem boligselskabet og den kommunale hjemmepleje samt genoptræningen – formodentligt til stor inspiration for andre steder i kommunen og i hele landet.



DET FRIE SENIOR BOLIG FÆLLESSKAB – HVOR ENGAGEMENTET KOMMER NEDENFRA

Rigtig mange ældre vil gerne bo et sted, hvor fællesskabet trives naboer imellem. Men når de forlader villavejen og sælger parcelhuset, kan fællesskabet også udadtil virke skræmmende. Skal jeg nu tvinges til fællesspisning eller kortspil to gange om ugen?

I vores [Boliger for Livet](#) er svaret NEJ. Når vi ønsker fællesskabet i boligerne, sker det på den ene side ved, at vi stiller rammer for fællesskab til rådighed i form af fælles opholdsarealer ude og inde, som kan inspirere til fællesskab. På den anden side ønsker vi, forud for indflytningen, at etablere en proces med de boligsøgende omkring dannelsen af et boligfællesskab, hvor vi ikke tvinger beboerne til fællesskab, men hvor de selv definerer rammerne for det fællesskab, de vil bo i.

Graden af fællesskab i bebyggelsen bliver derfor frivillig og op til beboerne, da vi tror på, at viljen og lysten til fællesskab skal komme nedefra, fordi beboerne har lyst til at være fælles om arrangementer. Dog viser erfaringerne fra andre boligfællesskaber, at de ældre efterspørger fællesskab, og den trykthed kendskabet til naboen kan give.



MARKEDSANALYSE FOR BOLIGER FOR LIVET

BOLIGSELSKABET SCT. JØRGEN HAR I 2016
GENNEMFØRT EN MARKEDSANALYSE, DER BLANDT
ANDET UNDERSØGTE DE MERE SPECIFIKKE
EFTERSPØRGELSESFORHOLD TIL SENIORBOLIGER OG
BOLIGFÆLLESSKABER BLANDT BYENS BORGERE

UNDERSØGELSEN VISTE, AT DER ABSOLUT ER ET
GRUNDLAG FOR ETABLERING AF

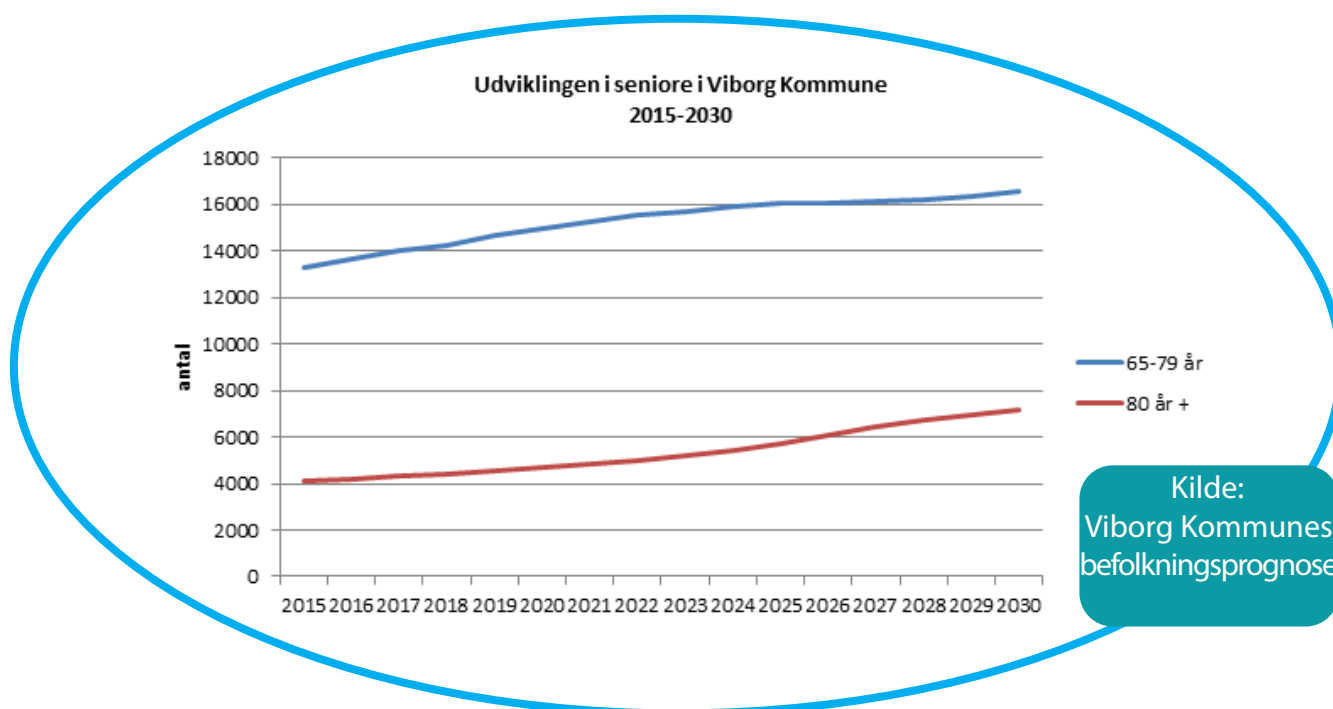
BOLIGER FOR LIVET

FREMTIDENS SENIORBOLIGER I VIBORG KOMMUNE
I VIBORG BYMIDTE (BANEBYEN) OG I MINDRE
LOKALSAMFUND, HERUNDER BJERRINGBRO

MÅLGRUPPEN FOR BYGGERIET

Målgruppen for **Boliger for Livet** er som udgangspunkt seniorer. Med andre ord seniorer i den aktive alderdom og frem mod den måske mere plejkrævende sidste livsfase.

For Viborg Kommune vil netop disse aldersgrupper stige markant i fremtiden. De kommende 15 år forventes antallet af 65-79 årige at stige med 24 % svarende til ca. 3.200 personer, og alene de seneste 10 år er aldersgruppen steget med 35 % svarende til ca. 3.500 personer.



Tilsvarende vil befolkningsgruppen 80+ stige til 7.143 borgere i 2030, altså en stigning på 73 % i perioden.

Målgruppen består af både enlige og par, men udviklingen viser en klar tendens imod et øget antal af enlige.

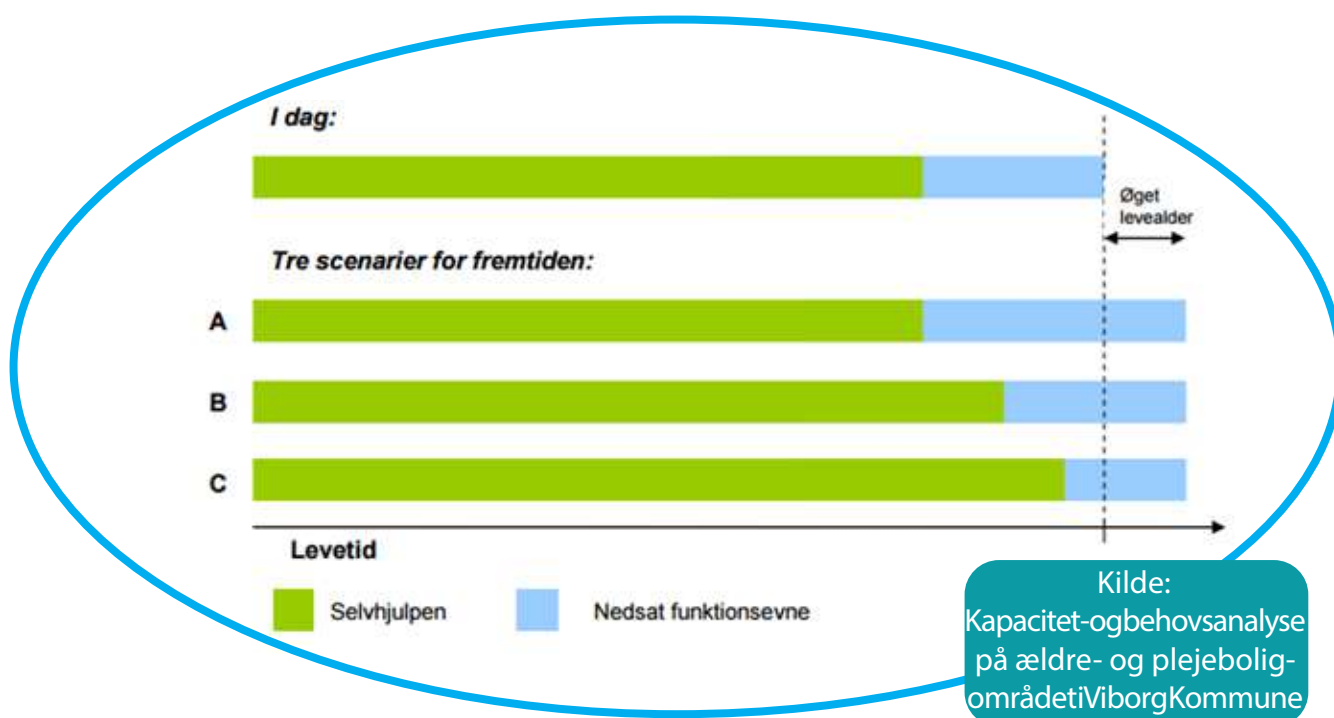
Alene fra 1986 til 2015 er antallet af enlige mænd i alderen 64+ steget med 71 % og 41 % for enlige kvinder i alderen 64+ (kilde: Viborg Kommunes befolkningsprognose). Netop et bofællesskab vil kunne afbøde for mulig ensomhed i de senere livsfaser hos de enlige.

I dag har Viborg Kommune (tal fra 2014) 643 plejeboliger og 684 ældreboliger. I rapporten "Kapasitets- og behovsanalyse på ældre- og plejeboligområdet, august 2014" fremskrives et behov for yderligere 360 ældreboliger i 2029 og 332 plejeboliger.

Samtidig arbejdes med følgende 3 scenarier ud fra kendskabet til, at den gennemsnitlige levealder er stigende:

- Tidspunktet for nedsat funktionsevne er det samme som i dag – og perioden med funktionsnedsættelse forlænges i princippet med den øgede levealder.

- Perioden med funktionsnedsættelse er den samme – tidspunktet for nedsat funktionsniveau forskydes med, hvad svarer til den øgede levealder.
- Perioden med funktionsnedsættelse forkortes, og man lever således længere og med færre år med nedsat funktionssevne.



Scenarie 3 er at foretrække for kommunen: Hvor byens ældre i højere grad er selvhjulpne i længere tid, inden den plejkrævende fase sætter ind. Målgruppen for boligfællesskabet [Boliger for Livet](#) er i høj grad de selvhjulpne – og tanken er netop at forlænge denne periode så meget som muligt ved at indrette boligerne hertil, placere dem ved eksisterende plejecentre, samarbejde med plejepersonalet og tilpasse driftens serviceydelser hertil som før nævnt.

Ikke alene skal bebyggelsen støtte op om at forlænge den selvhjulpne fase, som før nævnt er det også tanken, at boligfællesskabet kan huse de beboere, der er kommet i den plejkrævende fase ved at nytænke snitflader mellem boligselskabets drift og plejepersonalet.

LOVGIVNINGSMÆSSIGE UDFORDRINGER

Der er i forvejen meget regulerede krav til almene boligselskabers virksomhed. I henhold til Almen boligloven er en almen boligorganisations kerneaktivitet at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Boligorganisationen kan herudover udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed. Hvorvidt denne tilknyttede virksomhed indbefatter den nye række af serviceydelser, som boligselskabets drift vil tilbyde beboerne i projekt [Boliger for Livet](#), vil juridisk skulle undersøges nærmere.

Umiddelbart vil den sikreste løsning, hvor boligselskabets beboere ikke berøres af de mulige risici ved

at begynde at operere i nye hjemmeserviceydelser, være at oprette en særskilt virksomhed under boligselskabet, der varetager de nævnte servicepakker i en selvstændig økonomisk enhed.

Samtidig vil serviceydelserne skulle udføres således, at de tager højde for beboernes mulighed for at få servicefradrag via håndværkerordningen. Umiddelbart betyder det, at beboerne:

1. selv skal betale for serviceydelser
2. have ret til at vedligeholde boligen og udeområdet
3. bo i boligen, mens arbejdet udføres.
4. opleve, at servicefradraget kan dække rengøring og havehold, som de normalt selv ville skulle udføre.



ARTIKEL OM DEN NYE BOFORM

BOLIGER FOR LIVET

BOLIGSELSKABET SCT. JØRGENS FORMAND
JOHANNES STENSGAARD OG
BYRÅDSMEDLEM ÅSE KUBEL HØEG ER I 2016
BLEVET INTERVIEWET TIL ET LOKALT DAGBLAD
OM DEN NYE BOFORM

BOLIGER FOR LIVET

OG TANKER BAG HELE IDÉGRUNDLAGET FOR SENIOR
BOLIGFÆLLESKABER

INTERVIEW OM DEN NYE BOLIGTYPE:

EN BOLIG FOR LIVET I ET GODT NABOSKAB

Af Anne Bente Volf

Fotograf Erlin Jørgensen

En [bolig for livet](#). I et godt naboskab. Det er tanken bag en ny type seniorboliger, som boligselskabet lancerer i Banebyen i Viborg. Et nybyggeri hvor der er tænkt de ændringer ind i boligen, som man som menneske kan få et fysisk behov for med tiden. I et overskueligt boligfællesskab med seniorer.

Et boligområde, hvor man tager udgangspunkt i den enkelte borger og dennes behov.

- Det, vi ønsker at kunne tilbyde vores beboere, er en bolig, der til fulde skaber tryghed for den enkelte, lyder det fra formand for Boligselskabet Sct. Jørgen, Johannes Stensgaard, tidligere borgmester i Viborg.

- Ikke kun her og nu, men også på længere sigt. Et sted hvor man kan blive resten af sit liv. Et sted med nærvær og fællesskab - uden at det bliver til et kollektiv, forklarer han.

- Vi ønsker alle sammen et trygt sted at bo. Et sted hvor rammerne er i orden. Hvor vi kender og er trygge ved menneskene omkring os, og et sted hvor man selv er med til at sætte sit præg på, hvordan hverdagen skal fungere, siger bestyrelsesmedlem og byrådsmedlem i Viborg, Åse Kubel Høeg.

[Boliger for Livet](#) - et senior boligfællesskab, lyder det i lanceringen af projektet.

- Det hele er stadig nyt, men det er med stor glæde, at vi nu kan vise vores tanker og tegninger om projektet frem. Vi har naturligvis henvendt os til potentielle lejere og hørt, hvad der ville kunne gøre Banebyen til et særligt sted at bo, og vi kan tydeligt mærke, at der efterlyses en eller anden form for fællesskab i og omkring hjemmet.

- Direkte adspurgt svarer over halvdelen af dem, der står på vores ventelister, at de nu eller på et senere tidspunkt kunne tænke sig at flytte til et senior boligfællesskab.

Samtidig ved vi, at langt de fleste ønsker sig en seniorbolig, hvor de kan blive boende resten af livet, fortæller Johannes.

- En bolig, hvor der er taget højde for, at man på sigt kan blive udfordret rent fysisk. Det betyder, at der i det nybyggeri, der er på vej i Banebyen, f.eks. er taget højde for, at man nemt - og uden beregning for beboeren - kan skifte køkkenet til hæve/sænke moduler.



TRAPPER INGEN HINDRING

De nye boliger vil blive anlagt omkring et fællesareal, hvor de enkelte indgangspartier ligger med front ud mod samme område – her møder man helt naturligt hinanden. Det ugenerede privatliv kan så udfolde sig ud mod små private haver på den modsatte side af husene, forklarer Åse.

- Husene er tegnet således, at de er i halvandet plan. Det betyder, at der er en stueetage og en trappe op til en umiddelbart mindre 1. sal. Det er så tænkt, at den resterende tagplads på huset skal udnyttes som individuel tagterrasse. Naturligvis er der også tænkt over, at det at have en trappe i sit hjem på sigt kan give udfordringer, og her er der i budgettet lagt ind i huslejen en mulighed for at få installeret en trappestol.

- Der er jo ingen tvivl om, at motion og dermed trapper er et sundt redskab at have i sit hjem, det er daglig styrketræning, fortæller Åse med sin baggrund som sygeplejerske.

- Det er klart, at det vil kunne give nogle udfordringer – enten i en periode eller på sigt i ens liv, men med en stollift er det ingen hindring, forklarer hun.

Prisen på disse boliger er naturligvis afhængig af, hvor mange kvadratmeter man ønsker sig. Husene måler fra 80-110 m².

Der skal i senior boligfællesskabet Banebyen bygges et sted mellem 20 og 30 enheder. Tanken er, at der på den samme side af samme område senere skal planlægges at bygge det samme antal huse, som henvender sig til børnefamilier. Med denne første etape henvender sig udelukkende till borgere på 50+.

TILKØB AF SERVICE

- Vi ynder at kalde det her for en "all inclusive+ pakke", lyder det fra Johannes.

- Det betyder, at der som altid i en almen bolig er indeholdt alle de sædvanlige bolig-udgifter så som forsikring, skatter, vedligeholdelse, vicevært, udgifter i forbindelse med fællesarealer og fællesrum. Men oveni kommer så, at der er betalt for muligheden for individuelt at kunne tilpasse boligen til senere fysiske handikaps, forklarer Johannes.



” Vi bliver ældre og ældre,
men vi søger også mere og
mere tryghed, og det får vi
ved at bo tættere sammen,
men stadig være i hvert
vores individuelle hjem...





- Alt det skal man betale mellem 5.500 kr. og 7.000 kr. om måneden for.
- Og hvis en borger gerne vil have rengøringshjælp eller en hjælpende hånd til haven, til indkøb eller til ekstra hjælp til privat pleje, er det muligt at købe sig til dette igennem boligselskabet, tilhøjer Åse.
- Boligselskabet har ikke umiddelbart noget med disse områder at gøre, men har en privat udbyder, som man kan købe tjenesterne fra og på den måde betale udgifterne over huslejen.

Dette gør, at det er de samme hjælpere, der kommer til en selv, som kommer hos naboerne, hvilket kun giver yderligere tryghed.

- Vi bliver ældre og ældre, men vi søger også mere og mere tryghed, og det får vi ved at bo tættere sammen, men stadig være i hvert vores individuelle hjem. Fællesskabet ligger lige udenfor døren.

Hver bolig har sin egen have og parkeringspladser tæt på samt naturligvis fuldt ud tilgængelighed for kørestolsbrugere.

INTERESSEREDE INDKALDES TIL MØDE

Ideen med at danne et senior boligfællesskab er at skabe et netværk og en naborelation. Her kan fællesarealer og et fælleshus komme i spil. Der kan opbygges nye traditioner og relationer. Der kan arrangeres fællesspisninger og andre fællesaktiviteter.

- At bo sammen – og alligevel hver for sig, men ikke på hver sin side ad vejen, gør, at man kommer hinanden nærmere. Det skaber tryghed og fællesskab.
- Vores mål med det her er at skabe en bolig, som man kan blive i. En bolig som er ens egen, men med den tryghed og det nærvær, et godt naboskab giver. En bolig, hvor hjælpen er tæt på, og som man kan blive i, selvom man rammes af forskellige handikaps, lyder konklusionen fra Åse og Johannes.

KORT OG GODT OM BOLIGER FOR LIVET

DET HANDLER OM AT FØLE SIG TRYK FOR AT FÅ ET
GODT BOLIGLIV. DETTE ER DER SAT FOKUS PÅ I

BOLIGER FOR LIVET

SOM KOMMENDE BEBOER ER DET VIGTIGT AT FORSTÅ
TANKEGANGEN OG PROCESSEN BAG DEN
NYE BOFORM

BOLIGER FOR LIVET

– OGSÅ NÅR BEHOVET ÆNDRER SIG

- BEBYGGELSE PÅ MIN 10 TIL MAX 20 BOLIGER I BOLIGFÆLLESSKABET
- BOLIGERNE OPFØRES I 1, 1½ OG 2 PLAN
- 80-115 M²
- BYNÆRT MEN OGSÅ I MINDRE LOKALSAMFUND
- BYGGET SOM BOLIGFÆLLESSKAB
- FOKUS PÅ INDIVIDUELLE BOLIGER I HØJ KVALITET MED HØJ GRAD AF TILVALG
- FÆLLESSKABET LIGE UDENFOR DØREN
- BOLIGER SOM ER FORBEREDT TIL ALDERDOMMEN, MEN UDEN AT DET SES
- STOR TILGÆNGELIGHED



BOLIGER FOR LIVET

– OGSÅ NÅR BEHOVET ÆNDRER SIG

- NIVEAUFRI ADGANG TIL BOLIGEN
- BREDE DØRE SÅ DER ER FORBEREDT TIL KØRESTOL
- STØRRE BADEVÆRELSE MED PLADS TIL HJÆLPERE
- SKRIDHÆMMENDE GULVE
- FLEKSIBLE RUM MED MULIGHED FOR SKILLEVÆGGE, RUM-DELERE M.V.
- FORBEREDT TIL LIFTE OG PLADS TIL HOSPITALSSENG(E)
- FORBEREDT TIL PERSONLIGE PLEJE
- FORBEREDT TIL PRAKTISK HJÆLP
- BRUG AF VELFÆRDSTEKNOLOGI
- MULIGHED FOR NØDKALD OG TRYGHEDSKALD



BOLIGER FOR LIVET

– FÆLLESSKAB OG TRYGHED

“

FÆLLESSKABET
DRIVES AF LYST OG
RELATIONER OG IKKE
PÅ BAGGRUND AF ET
FAST REGELSÆT

”

Handler om at skabe
et fællesskab der
opleves som en
velsignelse og ikke en
forbandelse....



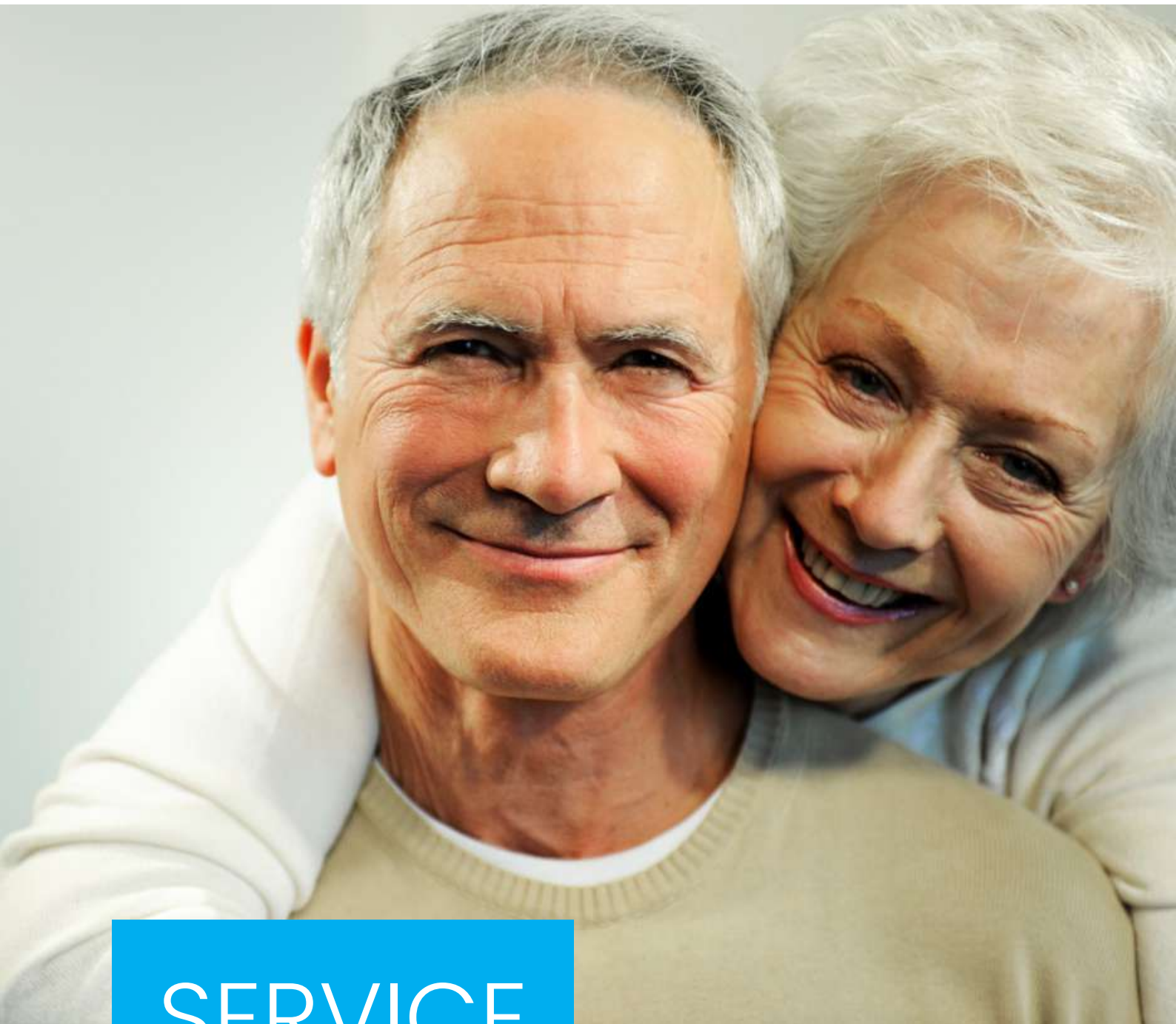
TRYGHED

EN VÆSENTLIG FAKTOR, NÅR SENIOR BOLIGFÆLLES-
SKABET VÆLGES SOM BOFORM, ER TRYGHED

TRYGHED ER VÆSENTLIGT PÅ MANGE OMRÅDER:

- TRYGHED VED AT VIDE, AT MAN HAR RÅD TIL BOLIGEN
- TRYGHED VED, AT MAN FYSISK KAN MAGTE BOLIGEN OG HAVEN
- TRYGHED VED AT BO MED LIGESINDEDE I ET GODT NABOSKAB





SERVICE

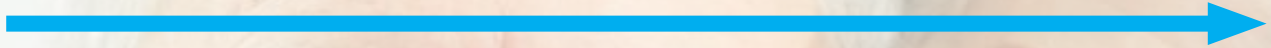
- TILBUD OM VEDLIGEHOLDELSE AF BOLIGEN, RENGØRING M.V.
- VEDLIGEHOLDELSE AF PRIVATE UDEAREALER (HAVE, FLISER M.V.)
- PRAKTISK HJÆLP TIL VEDLIGEHOLDELSE
- ØVRIG PRAKTISK HJÆLP (FX. INDKØB)
- SERVICEPAKKER

NYE SNITFLADER

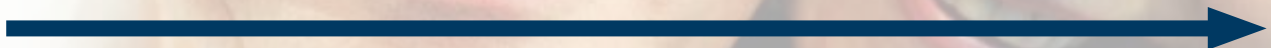


PROCES

Byggeproces



Fællesskabsproces





INTERESSEMØDE

1. MØDE

- Præsentation af idéoplæg til bebyggelse og boligernes indretning
- Hvad er en bolig for livet?
- Status på projektet og boligernes udformning
- Hvad vil jeg/vi med fællesskabet?
- Traditioner i boligfællesskabet
- Boligens og fællesarealers indretning - 1. drøftelse med arkitekt

2. MØDE

- Boligfællesskabsforening - formål og vedtægter
- Det indre liv - temagrupper
- Rammer for fællesskabet, husregler, hvad er forpligtelse, og hvad er frivilligt?
- Fælleslokaler og evt. gæsteværelse - brug af udstyr og møblering
- Modtagelse og inddragelse af nye medlemmer
- Profil af din nabo
- Dine forventninger til hverdagen - hvad tror du vil give problemer?

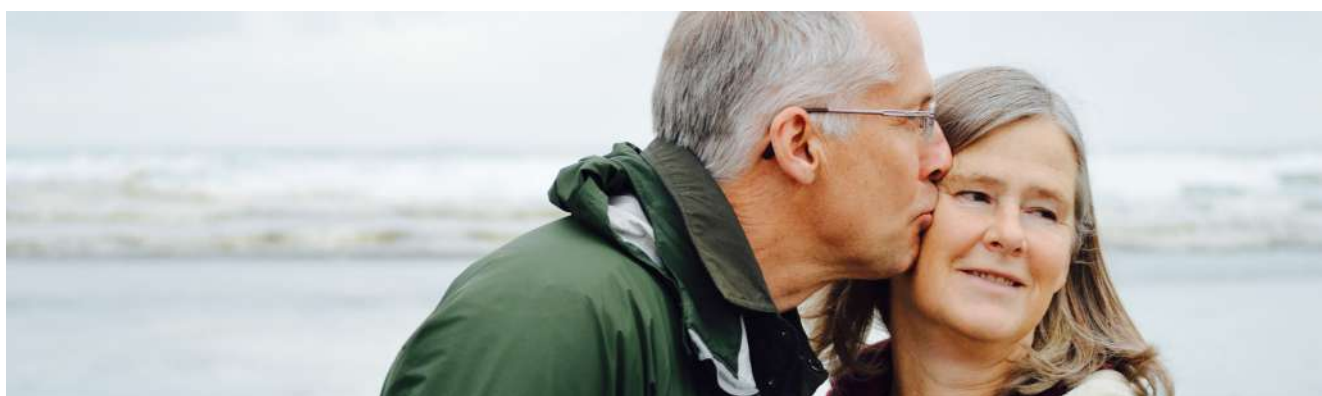
3. MØDE

- Regler for individuel boligstøtte
- Boligens og fællesarealers indretning - 2. drøftelse med arkitekt
- Opsamling fra interessemødet
- Hvem vil være med til at fortsætte?
- Interesseliste oprettes



HVAD GØR BOLIGFÆLLESSKABET/ AFDELINGEN?

- HVOR OFTE SKAL VI SPISE SAMMEN OG HAVE KAFFE-SAMMENKOMSTER?
- HVILKE FÆLLESAKTIVITETER ØNSKER VI AT DYRKE?
- HVILKE TRADITIONER ØNSKER VI AT SKABE?
- HVORDAN SKAL VI ORGANISERE OS MED BESTYRELSE, UDVALG OG LIGNENDE?
- HVORDAN SKAL VORES HUSORDEN SE UD?
- HVORDAN SKAL VORES VEDTÆGTER SE UD?
- HVOR MEGET PRAKTISK ARBEJDE SKAL VI SELV UDFØRE?
- HVOR MEGET HJÆLP KAN VI FORVENTE AF HINANDEN I HVERDAGEN?
- HVOR GÅR GRÆNSEN FOR HJÆLP?
- HAR VI SAMME FORVENTNINGER TIL NABOSKABET?
- VEJLEDNINGER – EKSEMPEL AFFALDSHÅNDTERING



AKTIVITETER FRA ANDRE STEDER

- DANSE SAMMEN ÉN GANG OM MÅNEDEN
- GÅTURE I GRUPPER - MOTION
- FÆLLESHUSET SKAL VÆRE ET CENTRALT STED - GERNE MED FÆLLES BOGBESTAND OG MED INDRETNING AF COMPUTER-VÆRKSTED OG HOBBYVÆRKSTED
- FÆLLESSPISNING ÉN GANG OM MÅNEDEN
- FÆLLESSPISNING ÉN ELLER FLERE GANGE UGENTLIGT
- DAGLIGDAG I FÆLLESHUSET
- TAGE SIN FROKOST OVER I FÆLLESHUSET
- AVISER, UGEBLADE
- TV/SPIL (BRIDGE, BILLARD)
- SY OG STRIKKE



VÆRDIER FRA ANDRE STEDER

- OMSORG FOR HINANDEN OG VORES OMGIVELSER
- RAMMER MOD ENSOMHED
- TRYGHED
- GENSIDIG HJÆLPSOMHED
- FÆLLESSKAB – NETVÆRK
- AT KOMME HINANDEN VED
- TOLERANCE
- NYE UDVIKLINGSMULIGHEDER
- KULTURELT FÆLLESSKAB
- NOGEN AT GRINE SAMMEN MED
- AT BO GODT OG SMUKT
- PRIVATLIVETS FRED
- GENSIDIG RESPEKT – OGSÅ VED ET NEJ
- AT ALLE YDER EFTER EVNE
- GODE DAGLIGE VANER



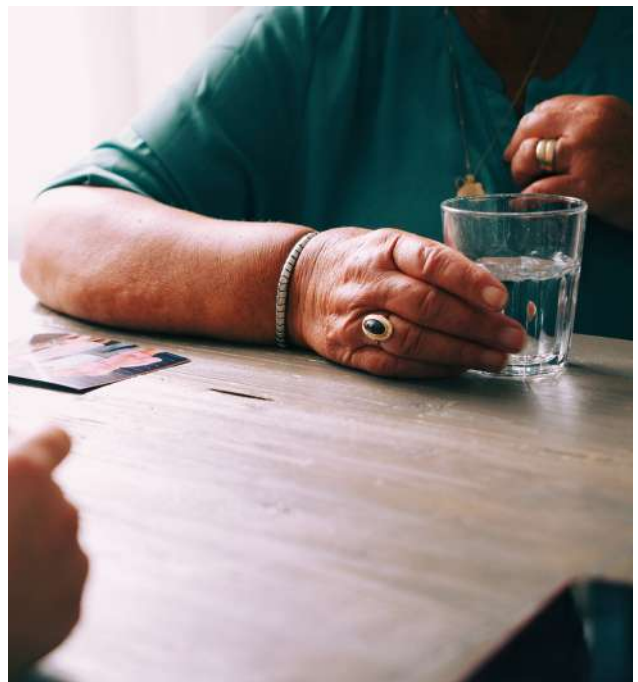


UDLEJNING

- INTERESSELISTE
- INTERESSEMØDER GIVER VENTELISTER
- UDLEJNING EFTER GÆLDENDE REGLER FOR ALMENE BOLIGER
- LEJEKONTRAKTER (OP TIL 1 ÅR FØR)
- TILVALG
- PARLØB MED BYGGEPROCESSEN
- FLEKSIBEL UDLEJNING

KRAV TIL PROCESSEN

- BEBOERSTYRET OG BEBOERNE VIL VÆRE DET BÆRENDE ELEMENT
- FORVENTNINGERNE HOS BEBOERNE BØR VÆRE AFKLARET OG SNAKKET GODT IGENNEM FØR INDFLYTNING
- HØJ GRAD AF TILVALG I BOLIGERNE (HVIDEVARER, SKABE, SERVICE FRA DRIFTEN, SKILLEVÆGGE, KØKKEN, BAD OG EVT. ALTANER)
- BEBOERNE BØR HAVE INDFLYDELSE PÅ UDFORMNINGEN AF BOLIGER, TILVALG OG VISSE DELE AF BYGGERIET
- DANNELSE AF BOLIGFÆLLESSKABET BØR VÆRE EN STYRET PROCES (PROCESKONSULENT SOM ER KOORDINERET MED BYGGERIET AF BOLIGERNE)
- DER BØR I BYGGESAGEN RESERVERES MIDLER, SÅ BEBOERNE SELV ER MED TIL AT UDFORME DETALJER I BYGGERIET (FX INDRETNING AF FÆLLESHUS OG UDEAREALER – GERNE I SAMARBEJDE MED ARKITEKT)
- DER BØR VÆRE GOD KOORDINERING MELLEM BYGGESAGEN OG SENIORBOLIGFÆLLESSKABSFORENINGEN, SÅ DE KOMMENDE BEBOERE KAN FØLGE MED I BYGGESAGEN ALLEREDE FRA TIDLIGT I PROCESSEN



TIDSPLAN

ESTIMERET TIDSPLAN FOR ETABLERING AF SENIORBOLIGER

- LOKALPLAN EFTERÅRET ÅR 1
- INTERESSEMØDE PRIMO ÅR 2
- PROJEKTERINGSOPSTART PRIMO
ÅR 2
- BYGGESTART ULTIMO ÅR 2
- PROCES MED KOMMENDE BEBO-
ERE I HELE ÅR 2 FREM TIL IND-
FLYTNING
- INDFLYTNING ULTIMO ÅR 4

