

AFRAPPORTERING FRA DET TVÆRMINISTERIELLE ARBEJDE OM SENIORBOFÆLLESSKABER

APRIL 2019



Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	2
1.1 Det tværministerielle arbejde	2
1.2 Seniorbofællesskabers potentiale	2
2. De lovgivningsmæssige rammer for seniorbofællesskaber.....	4
2.1 Almene seniorbofællesskaber	4
2.1.1 Finansiering af almene boliger	5
2.2 Private udlejningsboliger	5
2.3 Seniorbofællesskaber som andelsboligforening	6
2.3.1 Finansiering af andelsboliger	6
2.4 Seniorbofællesskaber som ejerforening	7
2.4.1 Finansiering af ejerlejligheder	8
2.5 Kommunernes muligheder for at understøtte seniorbofællesskaber	9
3. Muligheder ved og forskelle mellem ejerformerne	11
3.1 Almene boliger	12
3.2 Private udlejningsboliger	12
3.3 Andelsboligforening.....	12
3.4 Ejerforening	13
4. Opsamling.....	14

1. Indledning

1.1 Det tværministerielle arbejde

Som led i udspillet "Værdighed i ældreplejen – en hjertesag" fra marts 2018 igangsatte regeringen et tværministerielt arbejde mellem Sundheds- og Ældreministeriet, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet for at undersøge mulighederne for at understøtte og udbrede etableringen af flere seniorbofællesskaber i Danmark – både som ejer-, andels-, private udlejnings- og almene boliger.¹

Arbejdet har bestået i at belyse de lovgivningsmæssige rammer for etablering af seniorbofællesskaber samt at afdække erfaringerne fra centrale aktører på området i forhold til, hvilke muligheder og barrierer der kan være for at etablere seniorbofællesskaber i Danmark. Som led i arbejdet har ministerierne bl.a. været i kontakt med Danske Seniorer, Danmarks Almene Boliger (BL), Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Roskilde Kommune, Allerød Kommune, Københavns Kommune, Odense Kommune, Foreningen Bofællesskab.dk, Realdania, OK-Fonden, FinansDanmark, PensionsSelskabet PKA, og en række borgere der har valgt at bo i seniorbofællesskab.

Arbejdet afsluttes med denne afrapportering, der har til formål at beskrive de lovgivningsmæssige rammer for seniorbofællesskaber, og at identificere centrale barrierer og muligheder for etablering af seniorbofællesskaber.

Arbejdet har vist, at der er stor interesse for seniorbofællesskaber blandt seniorer, og at der har været en spirende aktivitet på området i de senere år. Realdania har eksempelvis fået foretaget en undersøgelse af SFI, Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, der viser, at ca. 35 procent af de adspurgte ældre, der ønsker at flytte inden for de næste fem år, har et ønske om at bo i seniorbofællesskab, hvilket svarer til ca. 80.000 ældre². Danske Seniorer oplever ligeledes stor interesse blandt deres medlemmer³, og de inddragede kommuner, som har afholdt borgermøder om seniorbofællesskaber, har oplevet stort fremmøde og interesse for at bo i fællesskab med andre.

Samtidig viser de seneste tal, at der i 2016 fandtes omkring 7.000 boliger i seniorbofællesskaber i Danmark, mens det skønnes, at ca. 8.400 personer stod på venteliste til de eksisterende seniorbofællesskaber⁴. Tendensen ser ud til at være tiltagende, da 61 procent af seniorbofællesskaberne inden for de seneste to år havde oplevet, at deres venteliste var blevet længere⁵.

1.2 Seniorbofællesskabers potentiale

Et seniorbofællesskab kan defineres som et antal boliger med et tilhørende fællesareal, hvor beboerne er 50 år eller derover ved indflytning. Seniorbofællesskaber er en boligform, hvor den ældre får mulighed for at have sin egen bolig, men samtidig bor i og kan være en del af et fællesskab, som kan sikre den enkelte et netværk og en meningsfuld hverdag, fx i overgangen til seniortilværelsen. Der kan i den livsfase opstå

¹ Sundheds- og Ældreministeriet (2018): Værdighed i ældreplejen – en hjertesag.

² Realdania (2016): *Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?* af programchef Per Schulze og analysechef Henrik Mahncke & (SFI) 2016: *Afrapportering, projektet "Sammenhængen mellem boligformer og livskvalitet for ældre"* af Anu Siren og Maria Hedemark Poulsen.

³ Danske Seniorer (2018): SeniorBladet 2018-4.

⁴ Realdania (2016): *Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?* af programchef Per Schulze og analysechef Henrik Mahncke

⁵ Methods/Petersen (2016): *Seniorbofællesskaber* af Kenneth Thue Nielsen & Max Pedersen.

behov for at skabe nye relationer, fordi det sociale fællesskab, som man naturligt har været en del af gennem sit arbejde, kan forsvinde.

Det anslås, at omkring 33.000 ældre i Danmark føler sig ensomme⁶. Ensomheden forringer de ældres livskvalitet og har en række alvorlige, sundhedsmæssige konsekvenser som for eksempel forhøjet blodtryk, dårlig søvn, stress og hjertekarsygdomme. Endvidere ses der en sammenhæng mellem ensomhed og øget dødelighed⁷.

Undersøgelser viser bl.a., at ca. 91 procent af de ældre, der flytter i seniorbofællesskaber, oplever øget livskvalitet⁸. Det kan bl.a. hænge sammen med, at beboere i seniorbofællesskaber gennemsnitligt har et højere aktivitetsniveau og et større socialt netværk end ældre med tilsvarende sociodemografiske karakteristika, der bor i almindelige lejligheder⁹.

På trods af at de ældre, der bor i seniorbofællesskaber, som gruppe er ældre, har dårligere helbred og oftere er uden partnere end ældre i eget hjem, har de generelt en opfattelse af høj livskvalitet. Deres selvopfattede livskvalitet er eksempelvis højere end hos ældre med en tilsvarende baggrund, der bor i almindelige lejligheder¹⁰. Endelig giver det plads til fx børnefamilier i en kommune, når ældre flytter i seniorbofællesskaber, idet de typisk vil flytte i en mindre bolig, end de hidtil har boet i.

Det tyder således på, at der kan være et potentiale i at etablere flere seniorbofællesskaber for både den enkelte og for samfundet. Det bemærkes dog, at der endnu ikke er gennemført deciderede studier af effekten på fx helbred af, at ældre bor i seniorbofællesskaber og det eventuelle afledte samfundsøkonomiske potentiale.

⁶ Center for Folkesundhed og Kvalitetsudvikling (2015): *Ensomhed i befolkningen, forekomst og metodiske overvejelser*.

⁷ Sundhedsstyrelsen (2016): *Styrket indsats mod ensomhed hos ældre mennesker med meget hjemmehjælp* & Socialstyrelsen (2014): *Review: Forebyggelse af ældres selvmord – evidensbaseret viden*.

⁸ Methods/Petersen (2016): "Livskvalitet i seniorbofællesskaber" af Kenneth Thue Nielsen og Max Petersen.

⁹ (SFI) 2016: *Afrapportering, projektet "Sammenhængen mellem boligformer og livskvalitet for ældre"* af Anu Siren og Maria Hedemark Poulsen.

¹⁰ Realdania (2016): *Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?* af programchef Per Schulze og analysechef Henrik Mahncke

2. De lovgivningsmæssige rammer for seniorbofællesskaber

Der kan overordnet skelnes mellem fire forskellige typer af seniorbofællesskaber ud fra deres ejerformer:

- Almene boliger
- Private udlejningsboliger
- Andelsboliger
- Ejerforeninger

De *almene* boliger er overordnet reguleret i almenboligloven og etableres af boligorganisationer med offentlig medfinansiering efter tilsagn fra kommunen.

Andelsboliger reguleres overordnet i andelsboligloven, og en andelsboligforening kan stiftes af en gruppe privatpersoner og finansieres af denne gruppe. En privat investor kan også finansiere og stå for opførelsen af en bygning, som herefter sælges til en andelsboligforening.

Ejerforeninger reguleres overordnet i ejerlejlighedsloven. En privat investor kan ligeledes vælge at sælge boligerne i en ejendom enkeltvis som *ejerlejligheder*, hvorigennem seniorbofællesskabet etableres som en ejerforening. En gruppe af borgere kan ligeledes gå sammen og som fælles ejerkreds finansiere seniorbofællesskabet.

Endelig kan seniorbofællesskaber etableres som *private udlejningsboliger* af en privat investor eller en gruppe af borgere. Udlejningsboliger reguleres overordnet i lejeloven.

I udgangspunktet kan alle fire typer af seniorbofællesskaber etableres i både eksisterende og nyopførte bygninger.

Nedenfor gennemgås de overordnede lovgivningsmæssige rammer for de forskellige typer af seniorbofællesskaber, og hvordan opførelse heraf finansieres.

2.1 Almene seniorbofællesskaber

Det er muligt at etablere seniorbofællesskaber som almene familieboliger. Det kan være i form af individuelle bofællesskaber, der som udgangspunkt skal bestå af mindst fem boliger og et fællesareal. Det kan ligeledes være i form af et kollektivt bofællesskab, hvor flere deles om én bolig, der som minimum skal bestå af to værelser samt et ekstra værelse, der kan benyttes af lejerne i bofællesskabet.

Bofællesskaberne kan etableres i forbindelse med opførelsen af boligerne. Bofællesskaberne kan ligeledes etableres senere ved, at boligorganisationen og kommunen bliver enige om at ommærke et antal almene boliger til almene bofællesskaber. Kommunen kan derudover også beslutte, at et antal almene familieboliger fremover skal udlejes som almene bofællesskaber uden at det kræver ommærkning.¹¹

Når der etableres et bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen – uanset hvordan bofællesskabet er blevet etableret – indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted¹². Det skal således aftales, hvilken målgruppe der skal udlejes til, og om kommunen skal have anvisningsret til ledige boliger eller værelser eller evt. en andel af dem. Der skal være et boligsocialt sigte i udlejningen, dvs. at der skal være en generel samfundsmæssig interesse i at etablere familieboliger som almene bofællesskaber.

¹¹ Almenboliglovens § 3, stk. 5 og 6.

¹² Almenboliglovens § 51 a.

Der er mulighed for, at de eksisterende lejere kan have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye lejere. Det er muligt at etablere almene bofællesskaber målrettet personer over en given alder, og som fx ikke længere har hjemmeboende børn. Det vil også være muligt for kommunen og boligorganisationen at aftale kriterier, der sikrer en tilstræbt aldersspredning i bofællesskabet. Den aftale, som kommunen og boligorganisationen indgår, kan til enhver tid ændres, hvis parterne er enige.

2.1.1 Finansiering af almene boliger

Det almene byggeri etableres af boligorganisationen med offentlig støtte, så udgifterne til opførelsen fordeles mellem stat, kommune og beboere.

Kommunen, hvor de almene boliger opføres, yder éngangsstøtte i form af grundkapital. Derudover gives der ydelsesstøtte til delvis betaling af ydelserne på boligorganisationens optagne lån. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem beboernes afdrag og de faktiske ydelser på lånet. Staten finansierer 75 pct. af ydelsesstøtten, mens Landsbyggefonden finansierer de resterende 25 pct.

Finansieringen udgør for nybyggeri med tilsagn efter 1. juli 2012:

- En andel af anskaffessummen finansieres med kommunal grundkapital. Grundkapitalen til almene familieboliger i 2019 og 2020 er fastsat til henholdsvis 8, 10 eller 12 pct. afhængigt af den gennemsnitlige boligstørrelse.
- 2 pct. finansieres ved beboerindskud, og
- 86, 88 eller 90 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte. Optagne lån kan maksimalt afdrages over 40 år. Staten garanterer 100 pct. for lånet, og kommunalbestyrelsen stiller en garanti over for staten for lån til finansiering og anskaffessum af almene boliger. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

2.2 Private udlejningsboliger

Seniorbofællesskaber kan etableres i private udlejningsboliger. Det kan eksempelvis være etableret af private aktører, der opfører en ny ejendom og udlejer til seniorer. Dette ses eksempelvis i Realdanias partnerskaber med forskellige pensionsselskaber om at opføre udlejningsboliger til seniorer forskellige steder i landet. De private udlejningsboliger kan ligeledes etableres i eksisterende bygninger. Det ses eksempelvis, at en gruppe borgere har købt et nedlagt ældrecenter til formålet.

Det vil være op til udlejeren at sætte rammerne for bofællesskabet samt opstille kriterier for, hvilken slags bofællesskab, der ønskes, og hvilke beboere, der kan bo i bofællesskabet. Udlejeren vil også kunne sætte rammerne i samspil med beboerne.

Udlejningsregler for privat udlejning findes i lejeloven, og loven regulerer forholdet mellem udlejer og lejer. Der findes ikke særlige regler for udlejning af bofællesskaber eller særlige regler om opsigelse af lejere i bofællesskaber.

De allerfleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning. Det vil sige, at lejeren som udgangspunkt kan blive boende, hvis lejeren ønsker det. Der findes dog regler i lejelovgivningen, som giver udlejeren mulighed for at opsiges eller ophæve lejeaftalen.

2.3 Seniorbofællesskaber som andelsboligforening

Det er ligeledes muligt at etablere et seniorbofællesskab som en andelsboligforening. Det er både muligt ved, at byggeriet opføres fra ny, og ved at en gruppe af ældre køber en eksisterende ejendom, som de vil anvende til seniorbofællesskaber. En eksisterende andelsboligforening kan ligeledes beslutte fremadrettet kun at være for seniorer, såfremt der kan opnås det fornødne flertal i henhold til vedtægterne.

En andelsboligforening stiftes på en generalforsamling blandt de personer, der ønsker at stifte foreningen. Det er et krav, at foreningen fastsætter sine egne vedtægter. Der kan ved stiftelsen fastsættes bestemmelser i vedtægterne om, at foreningen stiftes som en seniorandelsboligforening. Det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen, og de enkelte medlemmer har en brugsret, men ikke en ejendomsret til en lejlighed i ejendommen.

En andelsboligforening kan alene etableres i en bygning med flere end to beboelseslejligheder. En eksisterende bygning med én eller to beboelseslejligheder vil således skulle ombygges, så den indeholder tre eller flere beboelseslejligheder for at der kan etableres en andelsboligforening i bygningen. Det kræver tilladelse fra kommunen dels i relation til ændret anvendelse fra enfamiliehus til flerfamiliehus og dels i forhold til de påtænkte byggetekniske ændringer af ejendommen.

2.3.1 Finansiering af andelsboliger

Finansiering af ejendommen

Andelsboligforeningen, som ejer ejendommen, kan optage realkreditlån mod sikkerhed i foreningens ejendom. Finansiering af andelsforeningens ejendom følger de almindelige regler for finansiering af fast ejendom. Foreningen kan derfor optage et realkreditlån på op til 80 pct. af ejendommens værdi mod pant i ejendommen. For at sikre at andelsboligforeninger stiftes på et sundt økonomisk fundament, kan op til 40 pct. af en forenings lån med pant i fast ejendom finansieres med afdragsfrihed. Skal der ydes lån med variabel rente eller afdragsfrihed, skal andelsboligforeningen i overensstemmelse med reglerne kunne godkendes til et 30-årigt lån med fast rente og afdrag. Andelsboligforeningen skal kunne lægge en passende udbetaling. I mange tilfælde vil en udbetaling på 5 pct. af købesummen kunne betragtes som passende, men kravet kan også være større. Det resterende beløb af købesummen finansieres ofte ved indskud fra de kommende andelshavere eller med et boliglån.

Der kan være visse økonomiske udfordringer forbundet med, at private borgere går sammen om et byggeprojekt for at opføre et nyt seniorbofællesskab. Opførelsen kræver finansiering af grundkøbet og derefter finansiering af selve byggeriet. Når byggeriet er færdigt, kan der opnås realkreditfinansiering. For at imødekomme dette kan andelsboliger opføres af professionelle investorer, der efter opførelsen overdrager byggeriet til andelshaverne. Kommuner kan ligeledes efter almenboliglovens kapitel 11 b om udstøttede private andelsboliger stille lånegaranti ved etablering af andelsboliger. Garantien kan stilles til andelsboligforeninger eller aktører, der påtager sig etableringen og efterfølgende overdrager til en andelsboligforening.

Køb af andelsbevis

Ønsker man at købe en andel i et seniorbofællesskab, kan andelsbeviset finansieres med et boliglån i et pengeinstitut. Det er ikke muligt at finansiere købet af et andelsbevis med et realkreditlån. Andelshaveren skal kunne lægge en passende udbetaling. I mange tilfælde vil en udbetaling på 5 pct. af købesummen

kunne betragtes som passende, men kravet kan også være større. Et pengeinstitut skal foretage en kreditværdighedsvurdering af andelshaveren, inden et boliglån bevilges. Formålet er at sikre, at kunden har råd til at påtage sig et lån og dermed kan opfylde sine forpligtelser i kreditaftalen. I denne vurdering indgår bl.a. låntagerens rådighedsbeløb og samlede gældssætning. Det gælder for alle kunder, men er i det følgende eksemplificeret ved ældre, der ønsker et boliglån.

Rådighedsbeløbet er det månedlige beløb, låntageren har tilbage, når alle de faste udgifter er betalt, og rådighedsbeløbet skal derfor dække den ældres variable udgifter til mad, tøj, rejser, gaver mv. Som andelshaver er en af de faste udgifter boligafgiften, som dækker renteudgifter og afdrag på foreningens lån samt udgifter til drift af foreningen. I en nystiftet andelsforening vil boligafgiften typisk være høj, da ejendommen ofte er højt belånt og derfor vil have høje renteudgifter og afdrag. En høj månedlig boligafgift samt betalinger til et boliglån vil derfor typisk medføre, at rådighedsbeløbet bliver lavt for ældre, der ikke har så høj en indtægt. Det kan i den sammenhæng bemærkes, at den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen siden 2000 i gennemsnit er steget mere end andre aldersgrupper, og i 2016 svarede den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen til godt 89 pct. af den gennemsnitlige disponible indkomst for personer i alderen 25-59 år¹³.

I en kreditværdighedsvurdering indgår derudover som nævnt kundens samlede *gældssætning*. Det bemærkes, at bestemmelsen om høj gælds faktor (låntagerens samlede gæld i forhold til årsindkomsten før skat), der begrænser hvilke lånetyper man som kunde kan få ved høj gælds faktor, alene retter sig mod realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette indebærer, at andelsboliglån til den enkelte andelsbolighaver ikke er omfattet. Bestemmelsen finder ligeledes kun anvendelse på lån, der ydes til fysiske personer. Det indebærer, at lån til andelsboligforeninger ligeledes ikke er omfattet af bestemmelsen. Baggrunden herfor er, at man ikke kan opgøre en andelsboligforenings "indtægter" og dermed heller ikke beregne en gælds faktor på samme måde, som man beregner fysiske personers gælds faktor.

Det er på baggrund af en samlet vurdering af kundens kreditværdighed op til instituttet at vurdere, om kunden kan opfylde sine forpligtelser, og dermed har råd til at optage lånet, samt beslutte om de ønsker at påtage sig den risiko, som lånet er forbundet med. Ældre med et lavt rådighedsbeløb og en høj samlet gældssætning, uden en stor positiv formue, vil i udgangspunktet have svært ved at blive kreditgodkendt til et boliglån. For at den ældre kan kreditgodkendes, vil pengeinstituttet typisk stille krav om en stor udbetaling for at sikre, at kunden har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb at leve for, og at værdien af andelsboligbeviset kan inddække gælden ved et senere salg. Det vil derfor primært være formuende ældre, der eksempelvis har solgt en tidligere bolig, der vil kunne erhverve en andel i en nystiftet seniorandelsboligforening. Det bemærkes i den sammenhæng, at den gennemsnitlige nettoformue stiger med alderen frem mod folkepensionsalderen, og familier, hvor den ældste er i 65-årsalderen, har den gennemsnitlige største nettoformue ift. øvrige aldersgrupper.

2.4 Seniorbofællesskaber som ejerforening

Det er muligt at etablere seniorbofællesskaber som en ejerforening, hvor de enkelte ejerlejligheder ejes af de enkelte beboere i seniorbofællesskabet.

Etablering som ejerforening kan eksempelvis ske i en eksisterende ejendom, hvor den oprindelige ejer i forbindelse med opdeling af denne i ejerlejligheder, og inden salget af den første ejerlejlighed, får indskrevet i en særvedtægt, at der kun må bo seniorer i de enkelte ejerlejligheder. Tilsvarende kan

¹³ Det danske pensionssystem nu og i fremtiden, 2017.

investorer ved opførelse af nye ejerlejlighedsejendomme få indskrevet i vedtægten, at der kun må bo seniorer i ejendommen. Ved allerede etablerede ejerforeninger kan sådanne vilkår kun indsættes i vedtægten, hvis der er enstemmighed blandt samtlige ejere i foreningen.

Det følger i øvrigt af ejerlejlighedsloven, at etablering af ejerforeninger som udgangspunkt kun kan ske i etageejendomme. Der kan således som udgangspunkt ikke etableres ejerforeninger i fx nedlagte landbrugsejendomme eller villaer i ét plan.

I et seniorbofællesskab, der etableres som en ejerforening, har den enkelte ejer den fulde ejendomsret til sin egen ejerlejlighed. Ejendommen ejes altså ikke af foreningen ligesom i en andelsboligforening. Grunden og fælles bestanddele som fx trappeopgange, eventuelle fælleslokaler mv., er ejet i fællesskab af ejerne af lejlighederne. Fællesarealerne tilhører ejerne, der i sameje ejer en andel efter de tinglyste fordelingstal.

En ejerforening eksisterer i kraft af ejerlejlighedsloven og oprettes, når den første ejerlejlighed i foreningen sælges. Samtlige ejere af lejligheder i ejendommen er obligatorisk medlem af ejerforeningen. Ejerforeningen fungerer primært som fællesskabets forvaltningsorgan og har karakter af et administrationsfællesskab, idet foreningen på vegne af ejerne administrerer de fælles anliggender.

Ejerforeningen betaler ejendommens fællesomkostninger. De omfatter bl.a. udgifter til brand- og grundejerforsikring, udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesejendom og tilbehør samt bidrag til evt. grundfond. Fællesomkostningerne dækkes ved lejlighedsejernes betaling af fællesbidrag. Som medlem af ejerforeningen har man pligt til at betale fællesbidrag.

Ejerforeningen kan vælge at oprette en grundfond, som fungerer som en slags opsparing, og som kan anvendes til større (og evt. uforudsete) udgifter, som fx reparation af taget. På denne måde fordeles udgifterne over en årrække og vil ikke være så byrdefuld for den enkelte lejlighedsejer. Grundfonden kan derudover sikre, at foreningen har en vis økonomisk ballast, og kan anvendes som sikkerhed over for foreningens kreditorer.

2.4.1 Finansiering af ejerlejligheder

Køb af en ejerlejlighed kan finansieres med et *realkreditlån* på op til 80 pct. af købesummen mod pant i lejligheden. Kunden skal kunne lægge en passende udbetaling, som i en del tilfælde kan være 5 pct. af købesummen. Kravet til udbetalingen kan dog også være større. Det afhænger fx af ejendommens værdi, beliggenhed og af kundens økonomi.

Det resterende beløb kan finansieres med et *boliglån*. Instituttet skal foretage en kreditvurdering af køberen, inden et realkreditlån og boliglån bevilges. I denne vurdering indgår bl.a. låntagerens rådighedsbeløb og gældssætning. Det gælder for alle kunder, men er i det følgende eksemplificeret ved ældre, der ønsker et boliglån.

En boligkreditgiver må som udgangspunkt ikke indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren herved får en høj gælds faktor (låntagerens samlede gæld i forhold til årsindkomsten før skat). Finanstilsynet anser som udgangspunkt en gælds faktor på mere end fire som en høj gælds faktor. Det vil sige, at forbrugers samlede gæld er større end fire gange årsindkomsten før skat. Årsindkomsten før skat omfatter ikke eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensionsbidrag. Formålet er at sikre, at kunden har råd til at påtage sig et lån og dermed kan opfylde sine forpligtelser i kreditaftalen.

Ældre med et lavt rådighedsbeløb og en høj samlet gældssætning, uden en stor positiv formue, vil på den baggrund have sværere ved at blive kreditgodkendt til et boliglån til køb af en ejerlejlighed. Det vil derfor primært være formuende ældre, der kan erhverve sig en ejerlejlighed. Det kan i den forbindelse bemærkes, at ældres disponible indkomster siden 2000 i gennemsnit er steget mere end andre aldersgrupper. Desuden stiger den gennemsnitlige nettoformue med alderen frem mod folkepensionsalderen, og familier, hvor den ældste er i 65-årsalderen, har den gennemsnitlige største nettoformue ift. øvrige aldersgrupper.

Ældre, der er boligejere, og som har en stor friværdi i ejerboligen, vil som udgangspunkt have mulighed for at optage et nedsparingslån, dvs. et lån uden afdrag, og ofte med variabel rente. Dermed kan den ældre forbruge af den friværdi, som er sparet op i ejerboligen. Ved optagelse af et nedsparingslån vil der normalt ligge en aftale om, at ejendommen skal sælges, når provenuet af lånet er brugt. Lånegrænsen ved nedsparingslån ligger typisk på maksimalt 60 pct., mens den sædvanlige lånegrænse til boliger er 80 pct. Det er for at sikre, at provenuet fra salget af ejerboligen med meget stor sandsynlighed kan indfri gælden i ejerboligen.

2.5 Kommunernes muligheder for at understøtte seniorbofællesskaber

Arbejdet har vist, at flere kommuner arbejder med ideen om seniorbofællesskaber. Kommuner har mulighed for at understøtte udbredelsen af seniorbofællesskaber, også selvom kommunerne ikke står for selve byggeriet af nye seniorbofællesskaber.

Kommuner spiller en vigtig rolle, fordi en kommune uanset ejerformen på et kommende seniorbofællesskab vil blive inddraget på et tidspunkt i etableringsprocessen. Det skyldes særligt kommunernes myndighedsopgave i forhold til lokalplanlægning. Lokalplanlægning er i spil uanset, om det er den lokale boligorganisation, der ønsker at opføre almene boliger, en gruppe borgere der ønsker at etablere et nyt seniorbofællesskab som andelsboliger eller eksempelvis et pensionselskab, der ønsker at opføre udlejningsboliger. Det kan også kræve godkendelse fra kommunen, hvis eksisterende bygninger skal bruges til nye formål. Det er eksempelvis tilfældet, hvis en gruppe af ældre ønsker at ombygge og anvende et enfamiliehus til flerfamiliehus med henblik på at etablere et seniorbofællesskab som andelsboligforening.

En kommune kan understøtte etableringen af seniorbofællesskaber i kommunen gennem lokalplanlægning og udbud af grunde. Kommunerne kan ikke direkte øremærke områder til seniorbofællesskaber, men det er muligt at målrette kravene til boligstørrelser, grundstørrelser og udformningen af fællesarealer i en lokalplan, så det passer til seniorbofællesskaber.

Det kan ikke specificeres i en lokalplan, at boligerne skal anvendes til et seniorbofællesskab. Men i det omfang det er planlægningsmæssigt relevant, kan det fremgå af en lokalplan, at boliger eller bygninger forudsættes anvendt til fx almene familieboliger.

Hvis en grundejer – fx en brugerkreds til et seniorbofællesskab – ønsker at reservere boligerne til en brugerkreds med en specifik alderssammensætning, fx ældre over 55 år, kan det ske gennem en privat servitut på ejendommen eller gennem foreningens vedtægter.

En kommune kan derudover facilitere mødet mellem borgere, der ønsker at bo i seniorbofællesskab ved at afholde borgermøder. Det kan give kommunen et generelt indblik i borgernes boligønsker, som kan viderebringes i et eventuelt samarbejde med fx den lokale boligorganisation eller private investorer.

Private investorer som pensionselskaber og ejendomsselskaber kan i tråd hermed med fordel involvere kommunerne i deres udvikling af seniorbofællesskaber, hvorved nye boligformer som seniorbofællesskaber tænkes sammen med byplanlægningen og kommunens andre services.

3. Muligheder ved og forskelle mellem ejerformerne

Seniorbofællesskaber kan – som beskrevet i kapitel 2 – etableres som både almene, andels- og ejerboliger eller private udlejningsboliger. Ideen til at starte et seniorbofællesskab kan, afhængigt af ejerformen, komme fra kommunalbestyrelsen, lokale boligorganisationer, en privat bygherre eller fra en gruppe af ildsjæle, som ønsker at oprette et bofællesskab til deres seniortilværelse.

De forskellige ejerformer henvender sig til forskellige grupper af ældre. I dette kapitel beskrives fordele og ulemper ved de forskellige ejerformer med udgangspunkt i drøftelserne med de involverede aktører. Indledningsvist fremhæves to tværgående pointer om ældres muligheder for at bo i seniorbofællesskaber, som er blevet fremhævet af aktørerne.

For det første fremhæver aktørerne, at det er væsentligt, at den ældre tager stilling til sit liv som senior i tide¹⁴, uanset hvilken form for seniorbofællesskab der passer en bedst. Det handler dels om tid til at forberede sig mentalt på, hvordan man vil leve og skabe mening i sin kommende tilværelse som pensionist. Dels tager det tid at etablere et nyt seniorbofællesskab, ligesom der ofte vil være ventetid til en ledig bolig i et eksisterende seniorbofællesskab. Nyetablerede seniorbofællesskaber er ofte længe undervejs, fordi der fx både skal findes en grund, søges om byggetilladelse, og derudover skal bygningen tegnes.

Byggeprocessen tager generelt, som ved andre byggerier, tid. Hvis seniorbofællesskabet kan etableres i en eksisterende ejendom, bliver tidshorizonten kortere, men det kræver fortsat etablering fra bunden. Det kræver med andre ord tid og ressourcer, hvis man som borger vil engagere sig i at etablere et nyt seniorbofællesskab. Samtidig lyder det fra aktørerne, at den yngre del af målgruppen har en fordel i forhold til at komme ind i et eksisterende seniorbofællesskab. Det skyldes, at beboerne i eksisterende seniorbofællesskaber har et ønske om at sikre aldersspredning i seniorbofællesskabet, da langt de fleste bliver boende i mange år. Det betyder, at yngre tilflyttere ofte foretrækkes.

For det andet fremhæver aktørerne, at den enkeltes økonomi spiller en rolle for de muligheder den enkelte har for selv at etablere seniorbofællesskaber, og at ejerformerne henvender sig til forskellige grupper af ældre. Formuende ældre har de bedste muligheder for at kunne erhverve sig en andels- eller ejerbolig. Andelsboligen er en måde, hvorpå ældre der tidligere har været husejere kan omlægge deres økonomi, så færre midler er bundet i en bolig. Aktørerne i arbejdet med seniorbofællesskaber peger dog på, at lejeformen – enten i almene boliger eller private udlejningsboliger – er en særligt efterspurgt form for seniorbofællesskab, fordi den er økonomisk tilgængelig for en bred gruppe af ældre. Derudover er den ældres økonomi i dette tilfælde mindre bundet end ved køb af en bolig.

Det skal i den forbindelse dog bemærkes, at den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen siden 2000 i gennemsnit er steget mere end andre aldersgruppers. Det skal blandt andet ses i lyset af, at de seneste årtiers øgede udbredelse af arbejdsmarkedspensioner gradvist slår igennem på de ældres indkomster, og at stadig flere arbejder efter folkepensionsalderen og dermed opretholder en erhvervsindkomst. I 2016 svarede den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen til godt 89 pct. af den gennemsnitlige disponible indkomst for personer i alderen 25-59 år. I 2000 var det tilsvarende forhold 79 pct. Desuden stiger den gennemsnitlige nettoformue med alderen frem mod folkepensionsalderen, og familier, hvor den ældste er i 65-årsalderen, har den gennemsnitlige største nettoformue ift. øvrige aldersgrupper¹⁵.

¹⁴ Pointen om, at det er en fordel for seniorer at tage stilling til deres seniorliv i god tid, fremhæves også i PwC's 'Analyse af overgangen fra arbejdsliv til pensionistliv', som er lavet for Sundhedsstyrelsen og offentliggjort den 8. februar 2019.

¹⁵ Det danske pensionssystem nu og i fremtiden, 2017.

3.1 Almene boliger

Almene seniorbofællesskaber er en mulig boform for en bred gruppe af ældre, da huslejen typisk er lavere end i fx private udlejningsboliger, og fordi den enkelte borger ikke nødvendigvis behøver at involvere sig i etableringen af seniorbofællesskabet før op til indflytning.

De almene seniorbofællesskaber etableres af boligorganisationen med inddragelse af den lokale kommune. Ideen kan komme på initiativ fra boligorganisationen selv, kommunen eller fra en gruppe af borgere. Der tages i forbindelse med udlejningen hensyn til, at seniorbofællesskabet holdes åbent, så der er en bred adgang til at blive en del af seniorbofællesskabet. Det kan være med til at give bofællesskabet en større mangfoldighed og gøre seniorbofællesskaber tilgængelige for en bredere gruppe af ældre. For de selvgroede grupper, dvs. en gruppe af borgere der har taget initiativ til at etablere seniorbofællesskabet, kan det dog virke som en udfordring, fordi mange gerne vil have indflydelse på, hvem der skal flytte ind i bofællesskabet. Det er dog efter almenboligloven muligt, at de eksisterende lejere kan have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye lejere, hvis kommunen og boligorganisationen træffer beslutning herom ved bofællesskabets etablering. Der er endvidere i almenboligloven vide muligheder for at fastsætte kriterier for udlejningen som fx alderskriterier og hensyntagen til alderssammensætningen i seniorbofællesskabet.

For en gruppe af borgere, der har ønsket om at gå foran med at etablere et seniorbofællesskab, er det imidlertid et vilkår, at boligorganisationen og kommunen i sidste ende beslutter, om ideen skal drives videre som almene boliger. Såfremt den lokale boligorganisation og kommunen beslutter at etablere et seniorbofællesskab – på eget eller en gruppe af borgeres initiativ – kræver det omvendt mindre af kommende beboere inden indflytning, fordi boligorganisationen er tovholder på etableringen.

3.2 Private udlejningsboliger

De private udlejningsboliger gør det nemmere for de borgere, der ikke selv har kræfterne eller lysten til at etablere et seniorbofællesskab fra bunden. I mange tilfælde vælger private investorer selv at stå for etableringen, så de kommende beboere først skal engagere sig, når de fysiske rammer for seniorbofællesskabet er på plads. Med denne form behøver den enkelte borger derfor ikke nødvendigvis at involvere sig før op til indflytning. Muligheden for at etablere private udlejningsboliger i eksisterende ejendomme gør endvidere tidshorizonten for etableringen kortere.

Blandt ulemperne er, at huslejen kan blive høj, hvis seniorbofællesskabet etableres i et nyopført byggeri. Den sene involvering af borgerne betyder endvidere, at det sociale fællesskab skal etableres, efter de fysiske rammer for seniorbofællesskabet er etableret. Det stiller anderledes krav til udlejeren i forhold til at sikre faciliteter, der understøtter fællesskabet. Udlejeren kan derfor med fordel facilitere opstarten af fællesskabet gennem sociale aktiviteter før indflytning.

3.3 Andelsboligforening

Andelsforeningen kan som ejerform særligt understøtte fællesskab, som er kernen i et seniorbofællesskab. Det binder i, at seniorbofællesskabet ejes i fællesskab af beboerne, og at en andelsforening altid i forbindelse med stiftelsen vil skulle vedtage de vedtægter, der skal være gældende for foreningen.

Ejerformen egner sig både til at etablere seniorbofællesskaber i eksisterende og nyopførte ejendomme. Det kan umiddelbart gøre tidshorizonten kortere for, hvor hurtigt det er muligt at flytte i seniorbofællesskab, når seniorbofællesskaber kan etableres uden at skulle opføres fra ny. Det kræver dog, at en gruppe af borgere går foran med finde en eksisterende bygning at etablere det i.

En nyopførsel stiller alt andet lige større krav til borgernes ressourcer til at engagere sig, idet der i en byggeproces ofte er mange aspekter ved byggeriet at forholde sig til. Det giver til gengæld vide muligheder for at præge, hvordan seniorbofællesskabet indrettes, og hvem der kommer til at bo i seniorbofællesskabet. En gruppe af borgere, der ønsker at opføre et nyt seniorbofællesskab, vil kunne alliere sig med en udvikler (developer), som kan stå for udviklingen og gennemførelsen af byggeprojektet. Endelig kan initiativet til et seniorbofællesskab som andelsboligforening være taget af private investorer, som varetager etableringen selv og efterfølgende sælger ejendommen videre til kommende beboere.

3.4 Ejerforening

En ejerforening har i udgangspunktet karakter af et administrationsfællesskab, idet foreningen på vegne af de enkelte ejerlejlighedsejere administrerer ejendommens fælles anliggender, dvs. fællesarealerne. Man kan principielt langt hen ad vejen opnå samme grad af fællesskab i en ejerforening som i en andelsboligforening, hvis ejerne ønsker dette. I forhold til andelsboligforeninger er ejerforeninger dog generelt kendetegnet ved mindre grad af fællesskab, da den enkelte ejer har ejendomsretten til sin egen bolig, og det fælles ejerskab er begrænset til grunden, fælles bestanddele og tilbehør. Der vil oftest heller ikke være de samme muligheder for at have indflydelse på beboersammensætningen, fordi salget af boliger foregår på markedsvilkår. Samtidigt er ejerboligen den ejerform, som stiller størst krav til den ældres formue. Formen understøtter i høj grad muligheden for at 'have sit eget' og kunne vælge fællesskabet til.

Både andelsboliger og ejerlejligheder, der er forbeholdt seniorer, kan på den ene side forventes at have en mindre omsættelighed end andelsboliger og ejerlejligheder, hvor der ikke er fastsat begrænsninger på køberkredsen. På den anden side kan efterspørgslen øges, idet man som beboer i et seniorbofællesskab fx ved, at der ikke flytter børnefamilier til ejendommen. Der vil dog i byområder, alt andet lige, være en større køberkreds end i landområder, der er mindre tæt befolket. Det kan tale for, at seniorbofællesskaber etableret som andelsbolig eller ejerlejlighed vil have et bedre grundlag i og omkring de større byer, hvor køberkredsen er større. De seneste års prisstigninger i og omkring de større byer, har dog gjort det relativt dyrere at flytte fra land til by.

4. Opsamling

Det tværministerielle arbejde har vist, at der inden for den gældende lovgivning er gode muligheder for at etablere seniorbofællesskaber som både ejer-, andels- og almene samt private udlejningsboliger. De forskellige ejerformer henvender sig til forskellige grupper af ældre, da de kræver forskelligt omfang af engagement fra borgerne inden indflytning, ligesom de stiller forskellige krav til den ældres økonomi.

På trods af mulighederne for at etablere seniorbofællesskaber skønnes det, at der i 2016 stod ca. 8.400 personer på venteliste til de ca. 7.000 boliger i seniorbofællesskaber¹⁶, og at ventelisterne inden for de seneste år var blevet længere¹⁷. De mange aktører, der har været inddraget i arbejdet, beretter tilsvarende, at de oplever flere henvendelser fra interesserede borgere og kommuner end tidligere. En mulighed for at understøtte og udbrede seniorbofællesskaber er derfor at udbrede kendskabet til de muligheder, der er for at etablere seniorbofællesskaber.

De inddragede aktører har gjort opmærksom på særligt to forhold, der har betydning for ældres muligheder for at bo i seniorbofællesskaber. For det første fremhæver aktørerne, at seniorbofællesskaber er en boligform, som kræver, at den ældre tager stilling til sit liv som senior i tide. Netop fordi en etableringsproces tager tid og ressourcer at engagere sig i som borger, og fordi det kan være svært at komme ind i et eksisterende seniorbofællesskab i en høj alder.

For det andet er den enkelte ældres økonomi et forhold, som aktørerne nævner, der har betydning for den enkeltes muligheder. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen siden 2000 i gennemsnit er steget mere end andre aldersgrupper. I 2016 svarede den disponible indkomst for ældre over folkepensionsalderen til godt 89 pct. af den gennemsnitlige disponible indkomst for personer i alderen 25-59 år. I 2000 var det tilsvarende forhold 79 pct. Desuden stiger den gennemsnitlige nettoformue med alderen frem mod folkepensionsalderen, og familier, hvor den ældste er i 65-årsalderen, har den gennemsnitligt største nettoformue ift. øvrige aldersgrupper. Det kan dog være vanskeligt for den del af målgruppen, som ikke har en formue fra eksempelvis et hussalg, at låne penge til nybyggerier eller køb af andels- og ejerboliger i et seniorbofællesskab. For dem er lejeboliger i seniorbofællesskaber, som etableres af almene boligorganisationer eller af private investorer som fx pensionselskaber, mest tilgængelige.

Mange seniorbofællesskaber startes på initiativ fra selvgroede grupper, hvor en gruppe af borgere følger projektet fra idé til indflytning. Det bidrager til ejerskab og fællesskab omkring seniorbofællesskabet allerede inden indflytning. Men det er også en krævende proces, fordi man er afhængig af, at lokale aktører som fx private investorer, kommunen eller den almene boligorganisation vil indgå i etableringen af et seniorbofællesskab.

I de seneste år er private aktører begyndt at etablere seniorbofællesskaber, hvor man som borger typisk først inddrages senere i processen, fx når seniorbofællesskabet står klar til indflytning. Her er det sociale fællesskab ikke givet på forhånd, som hos en selvgroet gruppe, men det skal igangsættes og opbygges, når beboerne til det kommende seniorbofællesskab er fundet. Det skaber andre forhold om opbygningen af det sociale aspekt ved at bo i seniorbofællesskab, men det mindsker kravene til borgeren, når fx selve byggeprojektet og forudgående lokalplansprocesser med kommunen mv. varetages af professionelle.

¹⁶ Realdania (2016): *Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?* af programchef Per Schulze og analysechef Henrik Mahncke

¹⁷ Methods/Petersen (2016): *”Udbud og efterspørgsel på seniorbofællesskaber i Danmark”*, af Kenneth Thue Nielsen og Max Petersen

Professionelle aktører på området, som fx pensionsselskaber og almene boligorganisationer, kan gøre boformen tilgængelig for en bredere gruppe af ældre ved at tage initiativ til seniorbofællesskaber.

Etableringen af seniorbofællesskaber kan med fordel tænkes sammen med kommunernes byplanlægning, hvis kommunen ønsker at understøtte seniorbofællesskaber. For eksempel kan der lokalt indgås samarbejde mellem aktører, der ønsker at etablere seniorbofællesskaber i kommunen, for at sikre videndeling om de lokale behov og muligheder. Kommunerne kan mere konkret understøtte udbredelsen af seniorbofællesskaber ved at indtænke boligformen i lokalplaner og ved udbud af grunde.

Regeringen har i forlængelse af det tværministerielle arbejde om seniorbofællesskaber offentliggjort en pjece, der har til formål at inspirere endnu flere kommuner, ældreråd, boligorganisationer og private investorer og bygherrer til at etablere nye seniorbofællesskaber.

Arbejdet har vist, at det er vigtigt, at den enkelte tager stilling til sit liv som senior i tide, fordi det kan være en krævende proces for de borgere, der vælger at engagere sig i at etablere et seniorbofællesskab. Derfor igangsætter regeringen, at der udvikles en trin for trin-guide, der kan vejlede borgere igennem etableringsprocessen. Guiden kan både have fokus på etableringen af de fysiske rammer og det sociale fællesskab i et seniorbofællesskab. Samtidig skal den indeholde konkrete råd til de vigtige milepæle i etableringsprocessen, fx hvordan man stifter en forening, som af flere aktører er blevet fremhævet som et vigtigt skridt. Formålet med guiden er at understøtte, at der bliver kortere fra idé til seniorbofællesskab.

Arbejdet har desuden vist, at professionelle aktører på området har en vigtig rolle i udbredelsen af seniorbofællesskaber, bl.a. fordi det stiller krav til en gruppe af ældres ressourcer og økonomi at stå for etableringen selv. Derfor vil regeringen igangsætte en undersøgelse, der samler og udbygger den eksisterende viden om seniorbofællesskabers potentiale. Undersøgelsen skal bidrage til at understøtte centrale aktørers beslutningsgrundlag.