



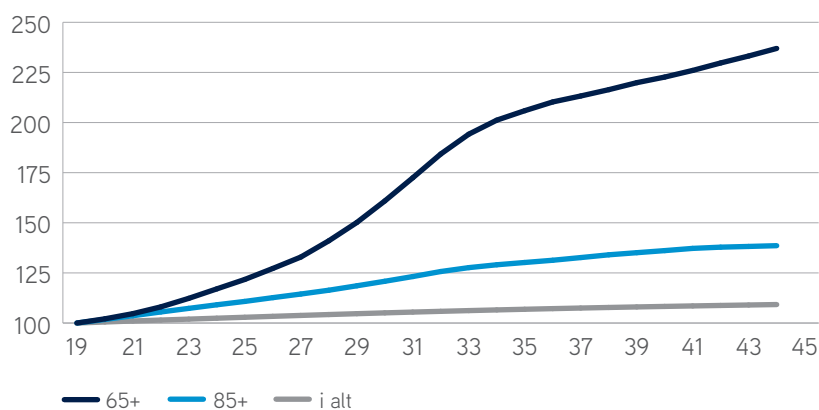
SENIOR *living*

Af Joseph Alberti, Associate,
Colliers International Danmark

Antallet af ældre vil vokse betydeligt i de kommende år. Det har skabt en investorinteresse for boliger, der matcher denne befolkningsgruppes behov. Vi ser i denne artikel nærmere på, hvad begrebet "senior living" dækker over, og dykker ned i fænomenet friplejeboliger.

Begrebet "senior living" omfatter boliger til ældre med vidt forskellige boligbehov og -præferencer. For socialt anlagte personer kunne det være seniorbofællesskaber, en boligform der kombinerer muligheden for privatliv og fællesskab, typisk rettet mod de 50-70-årige. Ældreboliger er til borgere, der ikke kan klare sig selv i eget hjem. Den type boliger skal indrettes hensigtsmæssigt med brede døre, ingen dørtrin og rummelige badeværelser, hvor der er plads til kørestol og hjælpepersoner mv., og boligen skal være i plan med jorden eller have elevator. Plejeboliger er ældreboliger, hvor der er tilknyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende perso-

FIGUR 1:
**BEFOLKNINGSPROGNOSE
(INDEKS 100 = 2019)**



Kilde: Danmarks Statistik

nale, der skal dække beboernes behov. Forskellen mellem en ældrebolig og en plejebolig er dermed ikke selve boligens beskaffenhed, men de tilknyttede servicefunktioner.

Stor efterspørgsel efter ældreboliger

Antallet af ældre kommer til at vokse betydeligt i de kommende årtier i Danmark

i lighed med mange andre industrialiserede lande. Årsagen hertil er dels, at den gennemsnitlige levealder er stigende, dels at den store efterkrigsgeneration født mellem 1945 og 1965 efterhånden

Hvad er en friplejebolig?

Begrebet friplejebolig blev dannet i forbindelse med bekendtgørelsen af loven om friplejeboliger i 2015. En friplejebolig er en plejebolig, der ikke er drevet kommunalt. Loven om friplejeboliger fastslår, at fysiske og juridiske personer kan certificeres som friplejeboligleverandører. Det vil sige virksomheder, fonde, selvejende institutioner med videre kan blive certificeret til at levere service og udleje friplejeboliger. Friplejeboligerne skal ikke drives i en bestemt selskabsform, men bliver typiske drevet efter følgende model:

- 1 Bygherren opfører et friplejehjem og indgår en lang (minimum 15 års uopsigelighed) erhvervslejekontrakt med operatøren. Dermed kan bygherren opføre et attraktivt og effektivt friplejehjem.
- 2 Operatøren udlejer de enkelte friplejeboliger og udbyder bolig- og tilkøbsydelser ud over den almindelige husleje. Disse ydelser omfatter typisk mad, tøjvask, vinduespudsning, levering af rengørings- og toiletartikler m.v. Hvilke

ydelser der tilbydes samt prisen på ydelserne bliver fastsat af de enkelte operatører og varierer derfor fra sted til sted. Operatøren bærer den fulde belægningsrisiko.

- 3 Beboerne betaler husleje for friplejeboligen til operatøren. Huslejen er reguleret efter almenboligloven og er dermed ikke højere end et tilsvarende kommunalt plejehjem.
- 4 Kommunen betaler en døgntakst per beboer til operatøren. Døgntaksten varierer fra kommune til kommune, og svarer til de gennemsnitlige, langsigtede omkostninger for et tilsvarende, kommunalt plejehjem.
- 5 Staten betaler boligydelse til beboeren, såfremt beboeren opfylder indtægts- og formuebetingelserne. Bolighederne er bygget med eget bad og køkken, således at de opfylder betingelserne for boligydelse.

Friplejeboligmodel





For bygherren vil der typisk være en afkastpræmie på anslået ca. 25 basispoint ved at bygge friplejeboliger frem for almindelige boliger til videresalg.



WIN-WIN-WIN-WIN: Bygherre-operatør- kommune-beboer



Friplejeboligmodellen kan være fordelagtig for alle involverede parter:

For bygherren vil der typisk være en afkastpræmie på anslået ca. 25 basispoint ved at bygge friplejeboliger frem for almindelige boliger til videresalg. Samtidig er operatøren sikret en stabil drift grundet en lang lejekontrakt. Selv hvis operatøren går konkurs, er ejeren sikret, da kommunen træder ind som midlertidig operatør.

er nået eller inden længe vil nå pensjonsalderen. Grafen på side 12 viser, at befolkningen som helhed forventes at vokse med ca. 9%, 65+ årige med ca. 39% og 85+ årige med 140% frem til år 2045. Der er flere forskellige bud på, hvordan boligerne til denne befolkningsgruppe kan se ud. Vi har i denne artikel fokuseret på plejeboliger frem for ældre-

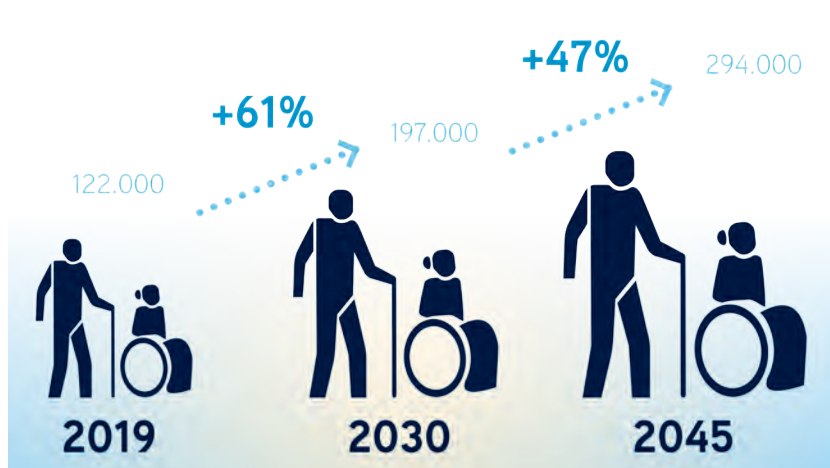
boliger eller seniorbofælleskaber, da den højeste befolkningstilvækst forventes at finde sted i den ældste aldersgruppe. Nybyggeriet af ældreboliger forventes ligeledes at stige i de kommende år, uanset boligtype. Kommunernes Landsforening og Ældre Sagen anslår, at der er brug for 20.000-23.000 flere plejeboliger frem mod 2030.

Da det står en beboer frit selv at vælge plejehjem uanset geografisk område, er operatøren sikret et større kundegrundlag, da beboere fra hele landet kan søge netop deres plejehjem. Dette betinger dog selvsagt, at man tilbyder de mest attraktive boliger.

For kommunen betyder ordningen, at det ikke er nødvendigt at betale for at opføre et plejehjem, hvormed kommunernes anlægsbudgetter ikke belastes. Derudover betaler kommunen udelukkende for de beboere, som bor på friplejehjemmet, og den påtager sig derfor ikke nogen belægningsrisiko. Endelig bliver det nemmere for kommunen at tilbyde den enkelte borger en plejebolig, hvortil den er forpligtet senest to måneder efter, at borgeren er blevet visiteret til en sådan.

Alt andet lige vil flere plejehjem øge konkurrencen, og da det ligger fast, hvilken husleje man kan opkræve, kan der udelukkende blive konkurreret på kvalitet, beliggenhed og ydelser.

VÆKST I ANTALLET AF 85+ ÅRIGE



Kilde: Danmarks Statistik

CASE: LÆRKEVEJ

Attendo og Scandinavian Property Development (SPD)

Begge virksomheder fik øjnene op for mulighederne ved friplejehjem i Danmark i forbindelse med opdateringen af loven om friplejeboliger i 2015.

Attendo har stor erfaring med drift af plejehjem i hele Norden. Attendo er aktiv i ca. 100 kommuner med i alt ca. 24.000 medarbejdere. SPD har udviklet i alt 7 plejehjem, hvoraf 6 er beliggende i Sverige, og stræber efter at udvikle senior- og plejeboliger af høj kvalitet med en grøn og bæredygtig profil.

Lærkevej Plejecenter er Attendo og SPDs første fælles friplejehjem i Danmark, dvs. SPD har bygget og Attendo er operatør. Det åbner 1. juni i år med et nyt koncept, hvor senior- og plejeboliger går hånd i hånd. Der vil være tale om 70 servicerede seniorboliger og 72 plejeboliger. Om konceptet fortæller Lasse Ernst, Business Development Manager i Danmark hos Attendo: "Det vil gøre en forskel for kommunerne og beboerne".

Der er nogle helt særlige udfordringer ved friplejeboliger, fortæller Lasse:

"Hovedudfordringen ved friplejeboliger er, at der kan være en grundlæggende ideologisk modstand blandt politikere og embedsfolk mod privatisering af den offentlige sektor. Derudover er der en økonomisk udfordring i, at den kommunale døgntakst ikke altid er transparent".

Niclas Thorsbrenner, partner hos SPD tilføjer: "Det ligger der to elementer i, for det første er der et spørgsmål om taksterne er tilgængelige, og derudover bruger kommunerne ikke altid den samme metode til at beregne taksterne".

Attendo og SPD er dog ikke bange for at tage udfordringen op: "Vi forventer som minimum at påbegynde 2-3 plejehjem om året de næste 5 år, og har i første omgang geografisk fokus på Storkøbenhavn og Nordsjælland", siger Lasse



Illustrationer: Bjørk & Maigård

Derudover bliver private plejeboliger langsomt mere udbredt i markedet: "Kombinationen af, at kommunerne har fået øjnene op for mulighederne ved friplejeboligloven, er begyndt at anerkende det voksende demografiske behov, samt at de er blevet pålagt et anlægsloft, gør, at der er langt større interesse nu, i forhold til 2015", tilføjer Niclas.

OM LÆRKEVEJ PLEJECENTER

Lærkevej Plejecenter ligger centralt i Frederikssund og har blandt andet træningsfaciliteter, et lille orangeri, spa-lokale, altaner og to store fælles tagterrasser