BØRSEN.
EJENDOMME
Onsdag 4. september 2019

HVEM, HVAD, HVORFOR

"Vi gjorde også meget ud af at videreformidle de kreative tanker"

Peter Buch, projektudlejningsdirektør i Housing Denmark

Side 2

PORTRÆT

3XN-arkitekt har slået hul igennem til nye højhuse i London

Bagsiden

Seniorer ligger i kø for at erobre fællesboliger

Interessen for seniorbofællesskaber er eksploderet, og byggeriet kan ikke følge med, viser ny rapport. Den bold har ejendomsudvikleren Propreco samlet op og er til marts klar med de første 82 boliger. "Hver eneste gang, vi holder borgermøder om det her i den ene eller anden kommune, så er det helt vildt, hvad der kommer af interesserede mennesker," David Ernst-Sunne, direktør i Propreco. Side 4-6

Foto: Thomas Nielsen

NEWSEC ADVISORY A/S
Tlf.: 33 14 50 70 | newsec.dk
advisory@newsec.dk

NEWSEC

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE
JENS KOFODS GADE 1, 1268 KØBENHAVN K | T. 7023 6330 | LINOR.DK

Ny analyse: Voldsomt behov for bofælles-skaber til seniorer

Der bygges slet ikke tilstrækkeligt mange seniorbofællesskaber i forhold til efterspørgslen – og da slet ikke i fremtiden. Nogle udviklere har dog set hullet i markedet – heriblandt Propreco, som nu udelukkende vil satse her

Af Knud Teddy Rasmussen

Her ved studiestart er der meget naturligt blevet talt en del om studieboliger – og måske især mangel på samme.

Men også et andet sted begynder advarselslamperne for alvor at blinke, fremgår det af en markedsanalyse, som ejendomsmæglervirksomheden EDC Erhverv Poul Erik Bech netop har skruet sammen på baggrund af diverse statistikker og egne erfaringer.

Analysen ser på markedet for såkaldte seniorbofællesskaber, som i høj grad er en mangelvare. Og dét i den grad, at man har set eksempler på, at ældre i bedste festivalstil har overnattet i kø for at sikre sig en bolig i et nyt fællesskab.

Dermed tæller de med i de 80.000, som allerede for et par år siden var interesserede i denne boligform – hvor der ifølge analysen kun er registreret 7-8000 boliger.

Lægger man hertil, at andelen af ældre kun bliver større i de kommende år, så har man en del af forklaringen på, hvorfor nogle investorer og udviklere nu rører på sig.

En af dem er ejendomsudvikleren Propreco, som fremover – helt og holdent – vil koncentrere sig om seniorbofællesskaber.

"Under navnet Fællesheden er vi i marts klar med de første to projekter med 82 boliger i Albertslund. Og vi har en ambition om at ramme 15-20.000," siger Propecos direktør David Ernst-Sunne, der selv har oplevet den store interesse, der nævnes i EDC-analysen.

"Hver eneste gang, vi holder borgermøder om det her i den ene eller anden kommune, så er det helt vildt, hvad der kommer af interesserede mennesker. Det er fuldstændig sindssygt. Jeg har prøvet meget i min karriere. Men der er intet, der måler sig med det her," siger han.

144

boliger i seniorfællesskaber på vej i Albertslund – 450 interesserede har skrevet sig på en venteliste

Endnu før han har det første projekt klar, er han derfor så småt også begyndt at sondere terrænet uden for Storkøbenhavn, hvor tendensen lige nu er mest fremtrædende.

"Vi har kig på Ballerup og Hvidovre – men også Odense, hvor der er indgået aftaler om grunde. Og vi ser muligheder i de 20 største byer, hvis vi kan finde gode beliggenheder," siger David Ernst-Sunne, som i Albertslund har en venteliste på 450 personer til det, der bliver til 144 lejeboliger.

"Vi bygger, så man kan til- eller fravælge fællesskabet, som man vil. Og for at symbolisere det, så er husene i videst mulig udstrækning bygget sådan, at de på den ene side har nogle store træterrasser og fællesområder, hvor man kan være sammen. På den anden side af huset har du en privat terrasse eller altan. Det symboliserer meget godt, at fællesskabet er mulighed og ikke et must – sådan som det var i de gamle hippiekulturer.

Langt fra de gamle kollektiver

Og er der meget langt fra de gammeldags kollektiver til de seniorboligfællesskaber, som opføres i dag, så er der også sket et skred på andre fronter, konstaterer Bjørn Gervø, der er projektchef i EDC Projekt Erhverv Poul Erik Bech.

"Selvom det hedder seniorbofællesskaber, er der ikke tale om et plejehjem, hvor man spiller bridge og strikker sammen. Derimod er der tale om et fællesskab, og det appellerer også til målgrupper, der slet ikke betegner sig selv som seniorer. Folk på f.eks. 55 år gider ikke længere at have eget hus, men vil gerne indgå i et fællesskab, fordi de bliver mere og mere aktive," siger han og leverer et eksempel på, hvor stor interessen er nogle steder.

"Folk har bogstavelig talt ligget i kø for at få en bolig af den type – hvor de kan få del i f.eks. fælles overdækket terrasse på taget, vinkælder, motionsrum etc. De fokuserer ikke så meget på prisen mere, men i højere grad hvilke fælles faciliteter, der er," siger han.

Han er helt overbevist om, at fællesskabsprojekter til ældre vil blive stadigt mere populære. Og det er han på baggrund af de forespørgsler, der løbende tikker ind fra EDC-butikker rundt om i landet.

Det er i første række lejeboliger, der efterspørges. På andenpladsen kommer andelsboliger, mens der er mindst efterspørgsel efter ejerboliger.

Ifølge Bjørn Gervø er det vigtigste, at et bofællesskab til seniorer er tilpasset det sted og de mennesker, der skal bo der. Og så kan det ellers indrettes på landet, i en forstad eller i en etageejendom i en by.

"Laver man et seniorfællesskab i et lokalområde, er det vigtigt, at man får bygget det rigtige projekt med de rigtige fællesfaciliteter, som man ønsker i lokalområdet. Og de indregnes så i lejen. Derfor får man som investor et bedre afkast – end hvis der ikke var de her fællesfaciliteter."

Og et bofællesskab kan – som antydet – indrettes, så det appellerer til den modne del af befolkningen, som måske vil undgå ensomheden, der er et stort problem for mange.

Færre offentlige udgifter

Noget helt andet er så, som analyser fra Realdania viser, at ældre i seniorfællesskaber har op til syv gange lavere træk på offentlige udgifter til praktisk hjælp – hvilket tolkes derhen, at man ganske enkelt hjælper hinanden ude i fællesskaberne.

Men der er også dem, der bare ønsker at skifte gear på boligfronten. F.eks. folk, der ikke længere orker at vedligeholde et parcelhus med have.

"Man er blevet mere bevidst om, hvad det er, man gerne vil – i stedet for, hvad man skal. Så mange siger: Hvorfor skal jeg bruge min alderdom på at vedligeholde noget, som jeg egentlig ikke gider? Når jeg hellere vil være sammen med andre, rejse noget, gå flere ture – eller gøre nogle andre ting og nyde tilværelsen," siger projektchefen.

Hvilken interesse ser du blandt investorerne?

"De langsigtede investorer ser det som det nye guldæg. Og man kan jo også se, at en meget stor udvikler som NREP netop har sat sig for at ville udvikle et helt nyt koncept til seniorfællesskaber – fordi der vil komme en kraftig efterspørgsel efter dem. Men

FAKTA
Ældre og bofællesskaber

- 80.000 ældre erklærede sig for et par år siden interesserede i at seniorbofællesskaber.
- I øjeblikket er der kun registreret 7-8000 boliger af denne type, selv om der meldes om stigende interesse – også fra mennesker ned til ca. 55-års alderen.
- For et par år siden var en mio. danskere over 65 år. I 2040 vil tallet være halvanden mio.

David Ernst-Sunne er direktør for Propeco, der udvikler seniorbofællesskaber. Foto: Thomas Nielsen

David Ernst-Sunne har prøvet meget i sit liv, men intet måler sig med den interesse, der er for seniorbofællesskaber. Foto: Thomas Nielsen

Propeco arbejder med en model, der beskytter lejerne mod, at en ejer f. eks. vil modernisere ejendommen og sætte huslejen op. Foto: Thomas Nielsen

også fordi man kan se, at markedet for ungdomsboliger på et tidspunkt bliver mættet – eller i hvert fald relativt mættet. Der er meget lang tid til, at markedet for seniorfællesskaber bliver mættet, fordi det er så underudbudt lige nu.

Hvad er din opgave i alt det her?

"At finde egnede muligheder til udlejningsejendomme og boligprojekter – herunder også seniorfællesskaber ude i lokalområdet. De skal så bearbejdes, bygges og indrettes til den efterspørgsel, der er i lokalområdet. Så jeg skal finde området. Jeg skal finde potentialet. Jeg skal bearbejde projektet, så der kommer de rigtige boliger og fællesskaber ud af det.

Hvem hyrer dig?

"Det gør jeg selv. Vi ser, at der er et marked. Så når jeg ser en mulighed, tager jeg kontakt til de kunder, der har vist interesse. Og så arbejder vi videre med dem. Jeg får også nogle forespørgsler fra udviklere og investorer, der spørger, om vi ikke kan finde noget til dem. Og det er så det, jeg gør.

Hvor i landet ser I den største efterspørgsel?

"Vi har oplevet størst efterspørgsel på Sjælland – og typisk i Nordsjælland og Storkøbenhavn."

Tror du, vi kommer til at se mere af det i resten af landet?

"Ja, absolut. Der er jo et stigende antal ældre over hele landet."

"Vi har kig på Ballerup og Hvidovre – men også Odense, hvor der er indgået aftaler om grunde. Og vi ser muligheder i de 20 største byer."

David Ernst-Sunne, adm. direktør i Propreco

Afprøver en alternativ model

Af Knud Teddy Rasmussen

Ejendomsudvikleren Peopreco har besluttet sig for, at man fremover udelukkende vil bygge seniorbofællesskaber.

Der er allerede en lang venteliste til de første lejeboliger, som under navnet "Fællesheden" opføres i Albertslund og ventes at stå klar i marts 2021.

Og de skal administreres efter en model, der søger at kombinere det bedste fra privat-, leje- og andelsboliger, forklarer adm. direktør David Ernst-Sunne.

"Vi stifter en selvejende institution, som lejerne i princippet ejer. Og den lejer alle vores boliger i ét hug. Så hvis et projekt er på 44 boliger, så lejes de af en selvejende institution, som lejerne bestemmer over," siger han og forklarer, at målet er at skabe et sammenhold, der bl.a. kan bidrage til at bekæmpe ensomhed blandt beboerne.

"Vi vil gerne fællesskabet. Så vi får skabt det, man i det almene kalder et beboerdemokrati – men vi gør det i en kapitalistisk forståelse," siger direktøren.

I hans optik frygter en del udlejere, at seniorer er besværlige, fordi de typisk har rigtig god tid til at klage over, at vandhanen drypper – hvis man kan sige det sådan.

"Det prøver vi at vende rundt ved at give dem noget medbestemmelse. Og hvis der er noget, de selv ønsker at lave – jamen, så lad dem få noget rabat på huslejen, hvis det er, hvad de ønsker," siger han og nævner opgaver som snerydning og trappevask.

"Det er dog klart, at vi holder en form for opsyn med det, da vi jo ejer ejendommen," tilføjer David Ernst-Sunne og nævner en anden detalje ved den model for udlejning, der er valgt til projekterne i Albertslund.

Vil beskytte beboerne

"Vi ser jo, at nogle investorer køber en ejendom – moderniserer den – og sætter lejen op. Der kan du ikke gøre på samme måde, hvis du har lavet de her selvejende institutioner – fordi det så ikke er individuelle lejemål. På den måde sikrer vi så at sige beboerne mod, at der går spekulation i det. Den måde, de bor på – og det de skaber – det bliver ved med at være det samme, selv om ejerskabet skulle skifte.

Som planerne ser ud lige nu, skal de kommende lejeboliger ikke sælges.

Men selv om det skulle ske, er den valgte konstruktion også med til at beskytte beboerne i den situation, påpeger David Ernst-Sunne.

"Når en udlejningsejendom skifter ejer, så oplever man nogle gange, at den nye ejer på et tidspunkt gerne vil have et bedre afkast og begynder at skære – måske ikke i vedligeholdelsen, men i nogle af driftsomkostningerne. Og så går nogle af de ting, der betyder noget for beboerne – som f.eks. trappevask – ned i kadence. Ved at lave denne struktur, kan beboerne vælge selv at udføre nogle ting. Og ønsker de ikke det, så får vi folk til det – men på vegne af en samlet beboermasse. Og vi har ikke set, at man gør den slags andre steder," siger han.

I Albertslund har det været en forudsætning, at lejeboligerne skulle være for alle. Men andre, kommende bofællesskaber fra Propreco bliver ikke nødvendigvis skruet sammen efter den formel, selvom det ifølge Ernst-Sunne kan være en udfordring for folkepensionister at låne penge til ejerboliger – hvad enten det så er andels- eller ejerboliger.