

# De danske seniorer bor i halvtomme parcelhuse



Ved Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

Danmarks parcelhuse er primært beboet af folk i den tredje alder. Det skyldes ikke kun demografisk udvikling og det danske motto om at blive længst muligt i egen bolig. Enfamiliehuset er nemlig en boligform, vi i høj grad slår rødder i, og som kan gøre det vanskeligt at forlade. Inden vi accepterer, at parcelhuset er Danmarks foretrukne ældrebolig, bør vi kende omfanget og konsekvenserne. Både fra et samfundsmæssigt som fra parcelhusejernes perspektiv kan det godt betale at overveje, om der skal alternativer i spil.

## Seniorerne overtager de danske parcelhuse

Vi ved det godt. Vi bliver ældre, og der bliver flere og flere af os. De store efterkrigstidsårgange er allerede eller ved at gå på pension. Det betyder, at aldersgruppen 65-69-årige er vokset med 30

% siden 2007, mens aldersgruppen 70-74-årige er vokset med 57 %. Samtidig lever vi længere, og en mand som er fyldt 67 år, kan i gennemsnit forvente at leve til han er 83 år, mens kvinder kan forvente at blive 81 år (Danmarks Statistik, 2017 og Ældresagen, 2017). Den nye generation af ældre er godt i gang med at ændre vores forståelse af, hvordan en god alderdom skal være. Gentænkning af velfærdsservice og ældrepleje er i fuld gang, lige som der arbejdes på ny teknologi, design og sundhedspolitikker, som skal øge livskvaliteten for den tredje alder. Også kulturelt har seniorerne sat sig på dagsordenen og har skabt helt nye forbrugstilbud med f.eks. rejser kun for seniorer, senioryoga, nye seniormedier (magasiner, tv-kanaler, blogs mv.). Sociologisk er de ældre baby boom'ere med til at skabe en ny forståelse for den tredje alder, og der tales nu om

“seniorstress”, “friværdis-generationen” og bedsteforældre, der hellere vil spille golf end passe deres børnebørn. Men hvad med boligerne? Hvor skal seniorerne bor, og har vi boliger, der efterkommer deres forventninger til det gode liv? Til trods for interessen for arkitekteregnede seniorbofællesskaber, almene ældrevenlige boliger og fancy seniorandelsforeninger, så kommer de fleste over 55 år til at bo, hvor de allerede gør: I et af landets mere end 1 mio. enfamiliehuse med egen have.

Enfamiliehuset, er, som benævnelsen siger, et hus på egen parcel, bygget til samfundets mindste sociale enhed; familien i bestemt form ental. Da parcelhusene blev rullet ud over de danske marker mellem 1968-1973, var det der også primært til efterkrigstidens børn, som nu var i færd med at bygge rede, og etablere sig som børnefamilier i den nye velfærdsstat. I dag er billedet et helt andet. Mens der i 1960 boede en familie i 60 % af alle boligenheder, er tallet i dag kun 20 %. Børnefamilierne er med andre ord kun en lille del af boligmarkedet, og særligt i parcelhuskvarterne – børnefamiliernes foretrukne bosted – er seniorerne ved at tage over.

## Fordelingen af halvtomme parcelhuse

I SBI's interaktive parcelhusatlas (se fodnote<sup>1</sup> bagerst i artiklen) kan man orientere sig i, hvordan den danske parcelhusmasse er skruet

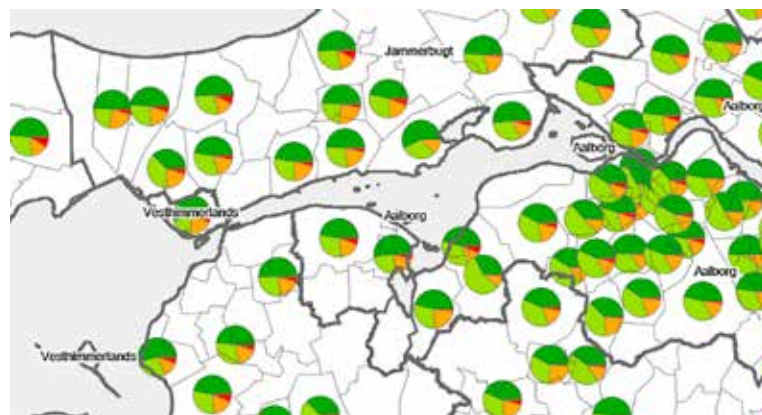
Fortsættes på næste side >>

sammen – hvornår husene er opført, hvor de ligger, hvem der bor i husene, hvilken aldersfordeling og hvilke familietyper der er, hvor meget husene er vurderet til, hvilket energimærke og energiforsyning de har og meget andet. Oplysningerne er opgjort på sogneniveau for alle kommuner i landet, hvilket viser de store variationer der er på tværs af de danske kommuner, men også indenfor de enkelte kommuner.

Kortet indeholder en opdeling på følgende familietyper i parcelhusene:

- Ældre (husstande hvor yngste person i husstanden er over 80 år)
- Yngre (ældste person under 45 år) uden børn under 18 år
- Børnefamilier med børn under 18 år
- Empty-nesters (alle i alderen 45-79 år, uden hjemmeboende børn under 18 år)

Figur 1.



Spørger man til fordelingen af familietyper i de danske enfamiliehusene, er andelen af børnefamilie drastisk faldende, mens andelen af emptynester, forstået som familier, hvor børnene er flyttet fra reden, stærkt stigende. I flere sogne i Vesthimmerland, Aalborg og Jammerbugt Kommune er den mere end 40 procent.

Generelt er "emptynesters" den største kategori i mange sogne, ofte omkring halvdelen eller mere - hvilket hænger sammen med, at familietyperne "børnefamilier" og "yngre uden børn" fylder tilsvarende mindre. Som det ses af kortudsnittet herunder fra Jammerbugt og Aalborg kommuner er der en tendens til, at emptynesters fylder mere i udkantskommunerne, mens børnefamilierne fylder mere i de større byer (som vist i figur 1 fra Aalborg).

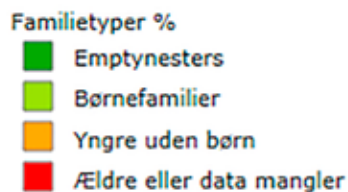
Det samme gælder for andelen af enlige i parcelhusene, som har en regional slagside; i udkantsområderne er der generelt en langt større andel af enlige (se figur 2), sammenlignet med de større byer. I kortudsnittet herunder ses det fx, at i mange sogne i Jammerbugt og Vesthimmerlands kommuner udgør enlige mellem 36 og 52% af husstandene i parcelhusene (rød farve), mens det i Aalborg kommune ofte er mel-

lem 0 og 19% (gul farve).

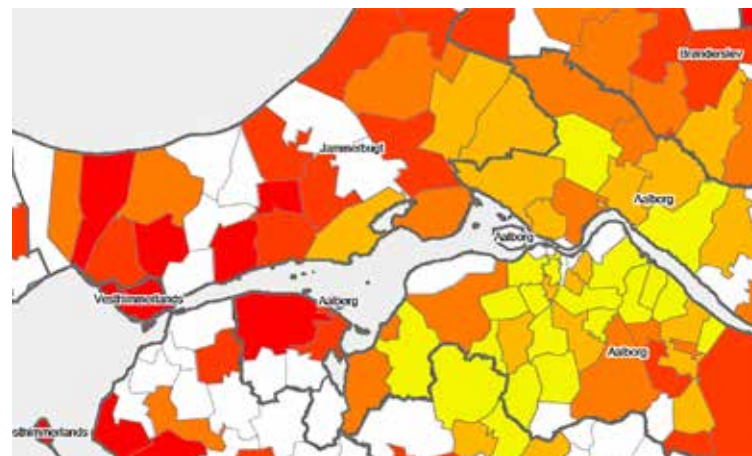
En stor del af de enlige husstande, ofte omkring 25%, udgøres desuden af ældre over 80 år. For denne gruppe er et parcelhus ikke nødvendigvis den mest optimale boligtype, set i forhold til pasningsopgaver, lokalisering i forhold til hjemmehjælp, nærhed til services etc. Som det ses i figur 3 synes der ikke at være nogen markant forskel på land og by, når det gælder andelen af ældre over 80 år. Tværtimod er der i mange sogne med flere unge parcelhusejere uden for de større byer, formentlig fordi boligpriserne er lavere, og dermed mere tilgængelige for de yngre generationer.

Et yderligere forhold ved at bo i et halvtomt parcelhus som enlig eller emptynester er, at man skal varme huset op, og det kan være dyrt, især hvis man bor i et ældre hus med dårligt energi-

### Fordeling af familietyper

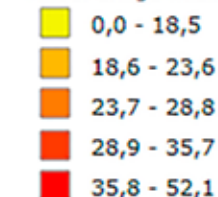


Figur 2.



### Enlige husstande %

#### Andel enlige husstande %



Som det fremgår af kortudsnit fra Aalborg, Jammerbugt og Vesthimmerland udgør andelen af enlige beboere fra 36 procent op til 52 procent. Fordelingen har en regional slagside med flere enlige i yderområderne, færre i de større byområder.

mærke, der ikke er forsynet med billig fjernvarme. Som det fremgår i figur 4, er der mange sogne, særligt udenfor byerne, der har et dårligt energimærke (F eller G), samtidig med at relativt få har fjernvarme, men må klare sig

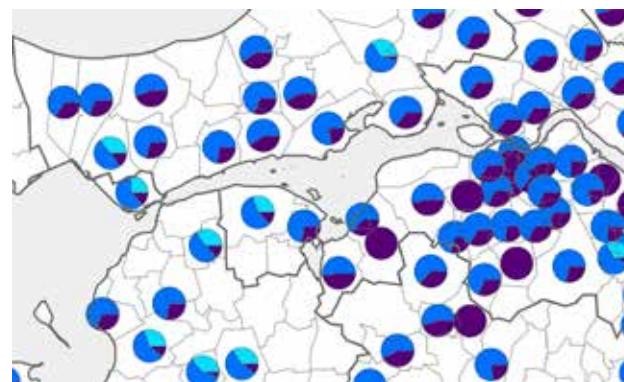
med oliesyr, gasfyr eller andet – sammenlignet med parcelhusene i Aalborg, hvor færre boliger har et dårligt energimærke, og størsteparten af boligerne er tilsluttet fjernvarmenettet.

### Længst mulig tid i parcelhuset – set fra beboernes synsvinkel

Når de ældre parcellister ikke automatisk flytter fra enfamiliehuset, når børnene er fløjet fra

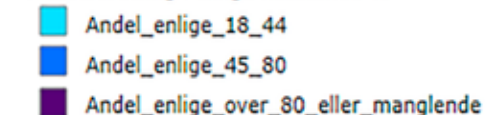
Fortsættes på næste side >>

Figur 3.



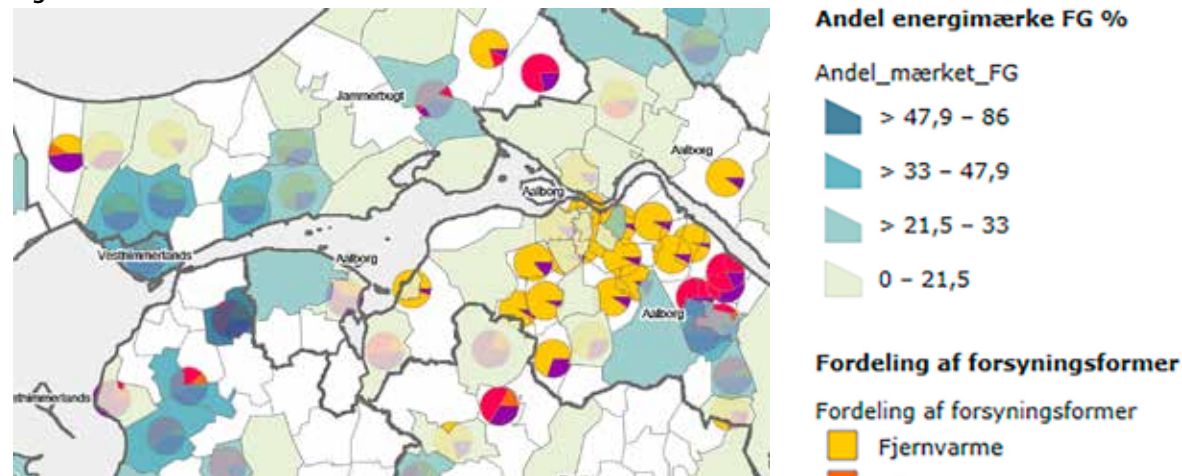
### Aldersfordeling i enlige husstande

#### Aldersfordeling i enlige husstande %



Andelen af enlige over 80 år er stigende, når det kommer til enfamiliehusenes beboerprofil. Flere steder ligger andelen på 25 procent eller mere.

Figur 4.



På kortudsnittet fra Jammerbugt og Aalborg kommuner ses andel af parcelhuse med de dårligste kategorier F og G sammen med fordelingen af forsyningsformer. Som det ses er der en tendens til at parcelhusene med de dårlige energimærker ligger uden for de større byer, og at fjernvarmforsyningen også fylder mindre her. Da fjernvarme normalt er den billigste form for varme betyder det, at parcelhusene udenfor de større byer, hvor mange ældre bor, både har energimæssigt dårligere boliger, og har en dyrere energiforsyning. Det betyder, at energiregningen typisk fylder meget for disse husstande – til gengæld er husene billigere end i byerne.

reden, så er forklaringerne flere. En helt åbenlys forklaring er, som også andre påpeger, manglen på gode alternative ældrevenlige boliger. Derfor ser vi også en interesse for seniorbofællesskaber, omlægning af almene boliger til ældreboliger og opførelsen af klynge- og mindre rækkehuse i by- og landsbyområder.

En anden forklaring er, vi i Danmark har vi et motto om at blive længst muligt i egen bolig. Det er et motto, som beror på en smuk tanke om, at vi som borgere skal have mulighed for at klare os så længe som overhovedet muligt før velfærdssystemet tager over, og vi enten bæres ud af vores bolig på langs eller flytter i plejebolig. Tanken om at blive

længst mulig tid i egen bolig er tæt knyttet til det privatejet enfamilieliv, som efter 2. verdenskrig blev normen – godt understøttet af statslån, økonomisk opsving, og ikke mindst ideen om, at danskerne skulle have mulighed for at være 'herre i eget hus'.

Forskning viser da også, at hus med have besidder en lang række af de egenskaber, der skal til for at slå rødder: Muligheden for selv at præge sin bolig både inde og ude (og her er danskerne rigtig gode til at gøre-det-selv, bygge om, bygge til og bygge ud), et velafgrænset privatliv (hækken!), hvor man kan være i fred fra chefen og omverdenen, tryghed (også økonomisk!), adgang til lys, luft, genkendelighed og godt

naboskab. En undersøgelse for nogle år tilbage viste at danskerne var mere bundet til deres mursten end deres ægtefælle, forstået at vi blev længere i vores hus end i vores ægteskab. Hus med have er for de fleste mennesker en lille oase midt i verden, hvor de kan være sig selv. Det skabe tilknytning, og gør det svært at overveje alternativer.

Mange af de seniorer, som sidder alene eller som par i de danske parcelhuse har med stor sandsynlighed boet i huset i mere end to årtier. Her har de fået børn, set dem vokse op, blive store og flyttet hjemmefra. Her har de plejet og ordnet haven sæson efter sæson, skiftet tagrenderne, grillset bøffen og været igennem,

livets store og små begivenheder. For dem er huset en beholder af minder. Sammen med de økonomiske fordele som en friværdi giver, de lokale netværk gennem flere år og ja, kvaliteterne ved at være herre i eget hus, er det vanskeligt for mange at se sig selv i en anden bolig. Med andre ord: Der skal en stor forvandling til at overbevise sig selv om at rive minderne op med roede, sortere i ejendelene og sige farvel til et hjem, man har boet i så mange år.

For de fleste sker forvandlingen tvungen og i ofte i forbindelse med en tragisk begivenhed, f.eks. ved dødsfald. For de færreste kommer den af sig selv. Det er dem vi nu finder på ventelisterne til de omtalte bofællesskaber, seniorvenlige almene boliger og bokoncepter. De har frivilligt og aktivt taget beslutningen om en anden type bolig, og har brugt tid og ressourcer på at omstille sig til en anden alderdom. Men det er stadig kun et mindre, ressourcestærkt fåtal. For de fleste sker forvandlingen slet ikke. For dem er huset med have deres permanente hjem til det sidste. Det til trods for de mange undersøgelser som påpeger ulemperne ved at blive boende: Ensomhed, fysisk og mental isolation, stress over den praktiske og økonomiske byrde og heraf ringere livskvalitet.

#### Set fra et samfundsmæssigt perspektiv

Når så mange seniorer bor i en boligform, der i princippet ikke er bygget til deres behov, afstedkommer det en række problemstillinger, som ikke bare kan have



personlige konsekvenser for den enkelte. Også fra et samfundsmæssigt perspektiv har fænomenet nogle åbenlyse udfordringer:

#### 1. Skattegrundlaget

Skattegrundlaget falder pr. bolig, når der bor færre i dem, og dem der bor, måske er uden for arbejdsmarkedet og endda på pension. Det kan vise sig at blive et problem for nogle kommuner, som derfor vil opleve en generel faldende skatteindtægt alene pga. antallet af enfamilieliv i kommunen.

#### 2. Bæredygtighed og energiforbrug

Derudover er der også et spørgsmål om bæredygtighed, der bør stilles: Mange bor i ældre parcelhuse med et dårligt energimærke og et højt varmeforbrug, hvilket er uheldigt både af økonomiske og miljømæssige årsager. Der er brug for at gøre vo-

res ældre parcelhuse mere energimæssigt bæredygtige – selvom det kan være en god investering, er det ikke sikkert, at ejerne har råd eller overskud til at gennemføre et omfattende renoveringsprojekt. Der er derfor brug for at tænke over, hvordan man kan hjælpe særligt de ældre parcelhusejere i gang med dette.

#### 3. Velfærdsproblematikken

De mange ældre skal passes, og her er parcelhuset og dets beliggenhed uden nærhed til service ikke altid optimal. For kommunen og hjemmehjælpen er det også et problem, hvis de ældre bor for spredt.

Der er desuden en risiko for at de ældre bliver isolerede i deres parcelhus, da der kan være langt til naboen, og det kan være

Fortsættes på næste side >>

svært at flytte, hvis ens hus ikke kan omsættes på markedet. Der er ofte ikke almene lejligheder i lokalområdet, og det kræver for mange at man flytter "til byen", og dermed fra sit lokale netværk i parcelhuskvarteret – hvilket af mange formentlig opfattes som en uoverstigelig barriere.

Omvendt kan man tænke over, hvad der skal til for at gøre parcelhuset anvendeligt til at kunne blive længst muligt i eget hjem? I landets almene boliger har man i mange år gennemført renoveringer i regi af Landsbyggefonden, der bl.a. har haft til formål at fremtidssikre boligerne, bl.a. ved at gøre dem ældre-egnede. Selvom parcelhusene fungerer på markedets vilkår kunne man ønske en større opmærksomhed på, hvordan vi bedst muligt kan gøre vores nuværende parcelhuse egnede til alderdommen

### **Der efterlyses mere viden og en aktiv politik på området**

Når vi sætter fokus på netop en-familiehusene som specifik boligform og seniorerne, så er det derfor i et dobbelt perspektiv: Det er nemlig ikke kun en individuel problemstilling, at så mange ældre bor i en boligform, der i princippet ikke længere svarer til deres boligbehov. Pga. omfanget er det i høj grad også en samfundsmæssig udfordring. Kommunerne har brug for at formu-

lere boligpolitikker, der synliggør udfordringer med at tilpasse den fremtidige boligforsyning til de ældre, og komme med et bud på, hvilken rolle parcelhusene skal have, og i hvilken form.

På det individuelle niveau mangler vi mere nuanceret viden om, hvorfor nogen vælger at flytte, andre ikke, og hvorfor de fleste aldrig når til at gøre overvejsen. Vi bør med andre ord få kortlagt, hvad det er for 'forvandlingsfortællinger' seniorer skal igennem for at kunne gøre noget ved deres boligsituation, dvs. motivationsfaktorer – både push og pull.

Vi mangler at se på seniorer i parcelhuse, både i forhold til flyttemønstre i de enkelte kommuner og mulige stedspecifikke løsninger: omstilling af parcelhushuse (ældre), boligfællesskaber, almene eller private ældreboliger, eller helt nye initiativer i parcelhuskvarterne? Med andre ord; vi skal (gen)overveje, hvad det betyder – socialt, økonomisk og miljømæssigt - at blive længst muligt i eget hus med have.

---

Kortet kan tilgås på adressen: <http://ilk.dk/ofw6oc>. Kortet er udviklet af SBI, med støtte fra Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet. Informi GIS A/S har bistået med udformningen af de interaktive GIS-kort. Der foreligger en vejledning i brug af kortet, og en baggrundrapport, der beskriver hvad de forskellige kategorier på kortet dækker over. Tallene i kortet er fra 2013.