

Lene Schmidt
Arne Holm
Torunn Kvinge
Siri Nørve

BOLIG+

Nye boligløsninger for eldre og folk flest



NIBR

Norsk institutt for by- og regionforskning

BOLIG+
Nye boligløsninger for eldre og
folk flest

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2013:25	Framtidige boligbehov
NIBR-rapport 2009:21	Ny heis i gamle hus – gode grep og sterke aktører
NIBR-notat 2011:110	Universell utforming relatert til sosial og økonomisk bærekraft
Samarbeidsrapport NIBR/ Byggforsk 2006	Samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming
NIBR-rapport 2005:17	Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser

Rapportene koster
fra kr 250,- til kr 350,-og kan bestilles
fra NIBR:
Gaustadalléen 21
0349 Oslo
Tlf. 22 95 88 00
Faks 22 60 77 74

E-post til
nibr@nibr.no

Publikasjonene
kan også skrives ut fra
www.nibr.no
Porto kommer i tillegg til de oppgitte
prisene

Lene Schmidt
Arne Holm
Torunn Kvinge
Siri Nørve

BOLIG+

Nye boligløsninger for eldre og folk flest

NIBR-rapport 2013:19

Tittel: **BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest**

Forfatter: Lene Schmidt, Arne Holm, Torunn Kvinge, Siri Nørve

NIBR-rapport: 2013:19

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-7071-990-7

Prosjektnummer: 3122
Prosjektnavn: Fremtidige boligløsninger for eldre
Oppdragsgiver: Husbanken

Prosjektleder: Lene Schmidt

Referat: Rapporten belyser fremtidige eldres boligbehov og boliginteresser og drøfter kommunenes planer og mulige virkemidler på boligområdet. Det er gjennomført en drøfting av de samfunnsøkonomiske konsekvensene av nye boligløsninger. Med nye boligløsninger menes boliger på det ordinære boligmarkedet med felleslokaler og evt. servicetilbud. Endelig beskrives erfaringene fra nye boligløsninger og hvilke nye boligløsninger som kan være aktuelle i fremtiden.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Desember 2013

Antall sider: 205

Pris: kr 250,-

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21,
0349 OSLO
Telefon: (+47) 22 95 88 00
Telefaks: (+47) 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no
<http://www.nibr.no>

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: X-ide
Org. nr. NO 970205284 MVA
© NIBR 2013

Forord

Rapporten presenterer funn fra prosjektet: "Fremtidige boligløsninger for eldre". Prosjektet er finansiert av Husbanken.

Målgruppen for rapporten er kommuner og offentlige myndigheter med ansvar for boligbyggingen. Andre målgrupper er tilbydere av boliger på det private boligmarkedet, dvs. utbyggere og eiendomsutviklere på den ene siden og boligkjøpere som etterspør boliger på den andre siden, blant annet organisasjoner som skal ivareta eldres interesser i samfunnet.

Forfattere av rapporten er Lene Schmidt, Arne Holm, Torunn Kvinge og Siri Nørve, NIBR. Arne Holm har skrevet kapittel 11 og del av kapittel 13 (Danmark) og Siri Nørve har skrevet kapittel 12 og del av kapittel 13 (Sverige). Torunn Kvinge har bidratt med kapittel 14. Øvrige kapitler er skrevet av Lene Schmidt, som også har vært prosjektleder. Alle foto der ikke annet er angitt er tatt av Lene Schmidt.

Vi vil takke deltakerne i vår ressursgruppe som har bidratt med verdifulle innspill til denne drøftingen av hvilke nye boligløsninger en kan se for seg i fremtiden.

Vi vil også takke alle våre informanter i de utvalgte boligprosjektene og andre som vi har hatt kontakt med i kommuner og andre organisasjoner for at de har villet dele av sine erfaringer med oss.

Oslo, desember 2013

Evelyn Dyb
Forskningssjef

Innhold

Forord	1
Figuroversikt	5
Sammendrag	7
Summary	17
1 Formål og bakgrunn	27
2 Problemstillinger	29
3 Metode og fremgangsmåte	31
3.1 Eldres boligpreferanser og fremtidige boligbehov	31
3.2 Erfaringer med nye boligløsninger	31
3.3 Tiltak i kommunene	34
3.4 Økonomiske konsekvenser	36
4 Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?	37
4.1 De eldre - hvem er de?	37
4.2 Hvorfor er det behov for nye boligløsninger?	38
4.3 Hva vet vi om eldre boligpreferanser?	39
4.4 Fremtidsscenarier	41
4.4.1 Arbeidsseminar – fremtidens boligløsninger	41
4.4.2 Andre fremtidsscenarier	46
5 Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger?	50
5.1 Hvilke typer nye boligløsninger?	50
5.2 Utbyggerstyrte samvirkemodeller	53
5.3 Brukerstyrte samvirkemodeller	57
5.4 Utbyggerstyrte servicemodeller	59
5.5 Brukerstyrte servicemodeller	61
5.6 Valg av case	61
5.7 Hva vet vi om eldre erfaringer med nye boligløsninger?	62
6 Løren Torg, Oslo	65

6.1	Beskrivelse av konseptet	65
6.2	Beliggenhet og bakgrunnsfakta	68
6.3	Intensjoner i prospektet for Løren Torg	69
6.4	Bebyggelsen.....	70
6.5	Bomiljøet	73
7	Døyén, Eidsvoll	86
7.1	Beskrivelse av konseptet	86
7.2	Beliggenhet og faktaopplysninger.....	88
7.3	Intensjoner – i prospektet for byggetrinn I.....	89
7.4	Bebyggelsen.....	90
7.5	Bomiljø	92
8	Skyttertunet, Kongsberg.....	99
8.1	Beskrivelse og bakgrunnsfakta	99
8.2	Bebyggelsen.....	99
8.3	Bomiljøet	101
9	Kornmoenga borettslag, Oppegård kommune	111
9.1	Beskrivelse av konseptet	111
9.2	Beliggenhet og bakgrunnsfakta	113
9.3	Intensjoner i prospektet	113
9.4	Bebyggelsen.....	114
9.5	Bomiljø	117
10	Fremtidige boligløsninger.....	121
10.1	Muligheter	121
10.2	Utfordringer.....	132
10.3	Oppsummering og konklusjon	135
11	Kommunene og boligpolitikken – boliger for yngre eldre	136
11.1	Innledning	136
11.2	Muligheter og utfordringer i kommunenes utbyggingspolitiske handlingsrom	137
11.3	Utbyggingspolitikk som et samarbeid mellom private og offentlige aktører	139
11.4	Å identifisere boligpreferanser blant eldre	140
11.5	Utbyggingsavtaler.....	141
11.6	Tomtepolitikk, men innenfor rammene av konkurranseregelverket	142
12	Hva skjer på eldrefeltet i norske kommuner?.....	144
12.1	Oslo kommune – seniormeldingen	144

12.2	Nye tanker om omsorgsboliger.....	144
12.3	Norsk form - bedre omsorgsboliger	145
12.4	Finner vi nytenkning i norske kommuner?	146
12.5	Fem norske kommuner	146
12.6	Generelle betraktninger og modeller på veien videre.....	152
13	Erfaringer fra Sverige og Danmark.....	157
13.1	Svensk boligpolitikken og boligtilbudet til eldre – utvikling og trender.....	157
13.1.1	Tilbudet til eldre	157
13.1.2	Boligmarkedet og boliger for eldre.....	159
13.1.3	De ulike boligformene.....	159
13.1.4	Utviklingsprogram for eldreboliger	165
13.1.5	Oppsummering – trender og virkemidler.....	166
13.2	Danmark.....	169
13.2.1	Bolig- og tomtepolitikk	169
13.2.2	Tilbudet til eldre	171
13.2.3	Tomtepolitikk i danske kommuner	172
13.2.4	Planlegging av bofellesskap – offentlig-privat samarbeid	175
13.2.5	Private organisasjoners betydning for å etablere bofellesskap for eldre.....	176
13.2.6	Kommunenes rolle i etablering av bofellesskap	176
14	Økonomiske konsekvenser.....	179
14.1	Innledning	179
14.2	Samfunnsøkonomisk analyse som metodisk grep....	180
14.3	Forenklet samfunnsøkonomisk analyse.....	182
14.3.1	Problemstilling.....	182
14.3.2	Aktuelle tiltak.....	186
14.3.3	Berørte grupper	186
14.3.4	Fordeler og ulemper	186
15	Oppsummering og konklusjon.....	190
	Litteratur	195
Vedlegg 1	Aktuelle nettsteder	202
Vedlegg 2	Intervjuguide, beboerintervju.....	203
Vedlegg 3	Intervjuguide, utbygger	204
Vedlegg 4	Intervjuguide, personal.....	205

Figuroversikt

Figur 5.1	Figur som viser ulike kategorier og plassering av de valgte case	61
Figur 6.1	Bebyggelsesplan Bebyggelsen er organisert som kvartalsbebyggelse rundt et felles gårdsrom. Det felles serviceområdet ligger i bygg E. Felles takterrasse på bygg B.....	71
Figur 6.2	Plan av serviceområdet med resepsjon, lounge, selskapslokale med kjøkken, trimrom og gjestehybel.....	72
Figur 6.3	Typisk leilighetsplan, treroms bolig på 75 kvm. Illustrasjon fra prospektet.....	72
Figur 6.4	Det er kaffe og vafler hver torsdag i felleslokalene eller i gårdsrommet.....	75
Figur 6.5	Lobby med resepsjon og oppholdsrom er knutepunktet i huset. Foto: Selvaag Bolig.....	77
Figur 7.1	Plan bygg A, 1. etasje som viser felles oppholdsrom, kjøkken og gjestehybel, kontor og to leiligheter.	90
Figur 7.2	Plan bygg A, etasjeplan som viser fire leiligheter.	91
Figur 7.3	Plan, bygg A som viser felles Spa og trenings-senter.....	91
Figur 7.4	Første byggetrinn med felleslokaler og boliger ligger i en eldre verneverdig bygning fra 1924.	92
Figur 7.5	Trening i Spa og treningssenteret. Flere har begynt å trene her, selv om de ikke har gjort det tidligere.	94
Figur 8.1	Bebyggelsen er organisert som en klyngebebyggelse rundt et felles tun. Felleshuset "Blinken" ligger ved innkjørselen til tunet.....	100
Figur 8.2	Typisk boligplan, 1 etasje	100
Figur 8.3	Plan av felleshuset "Blinken"	101

Figur 8.4 ”Det er veldig dugnadsånd her” Her høstdugnad for å ta inn hagemøblene på loftet i ”Blinken”. Foto: Beboerne.....	105
Figur 9.1 Situasjonsplan som viser DES prosjektet i hus 1 og bebyggelsen organisert rundt et felles tun.....	115
Figur 9.2 Typisk leilighetsplan, treroms bolig på 94 kvm BRA	116
Figur 9.3 Felles oppholdsrom i underetasjen.....	116
Figur 12.1 .. Bolig og tjentestetrapp	152
Figur 13.1 .. Kollektivhus i Sverige.....	164

Sammendrag

Lene Schmidt, Arne Holm, Torunn Kvinge og Siri Nørve

BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest

NIBR rapport 2013:19

Formålet med prosjektet er å få frem kunnskap om hva som er gode boligløsninger for eldre, og hva som planlegges som boligpolitiske tiltak og tilpasninger for målgruppen eldre i kommunene. Vi skal i tillegg i begrenset omfang drøfte økonomiske konsekvenser og metodemessige utfordringer ved slike analyser.

Bakgrunnen for prosjektet er at andelen eldre vil øke betraktelig i årene som kommer. Det er derfor både i Norge og internasjonalt økende oppmerksomhet på behovet for flere boliger som er egnet for eldre, og hvordan en kan legge best mulig til rette for at eldre kan bli boende hjemme så lenge som mulig.

Vi har formulert følgende hovedproblemstillinger for prosjektet:

1. Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?
2. Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger som finnes på markedet?
3. Hvilke løsninger kan en se for seg i fremtiden?
4. Hvilke tiltak planlegger kommunene med hensyn til tilrettelegging for nye boligbehov og samordning av kommunens tilbud til eldre?
5. Hva er de økonomiske konsekvensene av ulike løsninger?

Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?

For å kartlegge fremtidige boligbehov og boliginteresser har vi gjennomført litteraturstudier og to arbeidsseminar med en

ressursgruppe bestående av representanter for byggebransjen, kommuner, eldres organisasjoner, Husbanken, Norsk Form, arkitekter og beboere med erfaring fra nye boligløsninger.

Eldre ønsker å bli boende hjemme så lenge som mulig. Det kan bety at en må vurdere tilpasning i egen bolig eller evt. flytte til en ny og mer eldreegnet bolig. Vi har i dette prosjektet avgrenset oss til å studere behovet for nye boligløsninger. Dersom en skal flytte ønsker en helst en ny bolig i vante omgivelser. Yngre eldre er mer motiverte for å flytte til en ny bolig. Nye generasjoner eldre vil trolig stille større krav til boliger og bomiljø sammenlignet med dagens eldre.

Vi har i dette prosjektet fokus på nye boligløsninger på det ordinære boligmarkedet. Husbanken har tidligere etterlyst et bredere boligtilbud på boligmarkedet. Vi vil her ha et særlig fokus på boliger med tilgang til fellesarealer og evt. service. Dette er ikke nødvendigvis boligløsninger som passer for alle, men studier har vist at det er større etterspørsel blant eldre etter slike boligløsninger enn det som finnes på markedet. Det er også begrunnet med at forskning fra blant annet Danmark tyder på at slike boligløsninger kan ha noe for seg, og at vi har lite kunnskap om erfaringene med nye boligløsninger som er bygget i Norge i senere år.

Det avtegner seg to hovedtyper av fremtidige boligløsninger i de ulike scenariene og i drøftingene på våre arbeidsseminar:

- Boliger med felleslokaler og ansatt personal med mulighet for å kjøpe tjenester (servicemodell)
- Boliger med felleslokaler, der beboerne samhandler om felles aktiviteter (samvirkemodell)

Det kan se ut som tendensen går mer i retning av servicemodeller, siden flere ønsker større frihet og muligheter for å reise bort, og mange har god økonomi. Det vil likevel også være behov for samvirkemodeller, som kan være et rimeligere alternativ. Boligene bør ligge sentralt med god tilgang til butikker, offentlige og private service- og tjenestetilbud. Det er behov både for prosjekter forbeholdt eldre, og prosjekter for folk flest. En bør sikre at prosjektene er bærekraftige, dvs. unngå at alle beboerne blir skjøpelige til samme tid, og at en derfor kan få problemer med å rekruttere yngre beboere.

Vår ressursgruppe drøftet behovet for et *handlingsprogram* der temaet boliger for yngre eldre settes på den politiske dagsorden på samme måte som en tidligere har hatt et handlingsprogram for universell utforming, og slik en i Sverige har gjennomført programmet: "Bo bra på äldre dar". Formålet er økt bevisstgjøring generelt i samfunnsdebatten om tiltak for å møte eldres behov for nye boliger eller tilpasninger i egen bolig. Et viktig formål er å utvikle en politikk på området som involverer alle aktører med ansvar for boligbyggingen, både sentrale myndigheter, kommuner, utbyggere og interesseorganisasjoner som jobber på vegne av de boligsøkende generelt og eldre spesielt. Det er blant annet behov for å koble helsemyndigheter med ansvar for omsorgstjenester med ansvarlige for boligbygging sentralt og lokalt i kommunene. Det kan være viktig også i forlengelse av samhandlingsreformen som gjør at kommunene får ansvar for flere mennesker med behov for pleie og omsorg, og der blant annet boligenes lokalisering kan få stor betydning for hvordan en kan møte disse behovene. Et viktig formål med et slikt program er også å stimulere folk til å vurdere tiltak i tide, enten å flytte til en mer eldreegnet bolig eller å gjennomføre tilpasninger i egen bolig. Et annet formål er å stimulere private utbyggere til å få frem et bredere boligtilbud. Forslaget om bygging av trygghetsboliger, slik skissert i St.meld.29 (2012-2013), bør utredes som et boligtilbud på det ordinære boligmarkedet. Handlingsprogrammet bør følges opp av for eksempel Husbanken også etter at det er avsluttet. I Sverige hadde man ingen oppfølging av programmet etter at det ble avsluttet, og det ses som uheldig.

Vår ressursgruppe drøftet også hvorvidt det kan være behov for en *boligforbrukerorganisasjon* i tråd med den danske "Boligtrivsel i Centrum". En slik organisasjon bør ha et bredt arbeidsfelt for å ivareta de boligsøkendes interesser på boligmarkedet generelt, og blant annet bidra til at det utvikles eldrevennlige boliger og boligområder. Et annet formål med en slik organisasjon vil blant annet være å koble boligkjøperne med boligtilbyderne for å utvikle nye boligløsninger, noe en har gode erfaringer med fra Danmark. Dette bør utredes, for eksempel i forbindelse med en handlingsplan.

Det er et generelt behov for mer kunnskap og synliggjøring av ulike boligløsninger, for eksempel på Husbankens nettsider og nettsidene til organisasjoner på eldreområdet. Utbyggerne bør

markedsføre nye boligløsninger som en fremtidsbolig for eldre så vel som for folk flest.

Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger?

For å få frem kunnskap om beboeres erfaringer med nye boligløsninger har vi gjennomført casestudier av fire ulike typer boligprosjekter. Prosjektene representerer både såkalte servicemodeller og samvirkemodeller. De fleste prosjekter er utbyggerstyrte, men ett prosjekt er blitt til i regi av beboerne. Tre av prosjektene er forbeholdt eldre, ett er for folk flest, men der det bor en del eldre.

Casestudiene viser at beboerne er fornøyde. Det er en metode-messig utfordring at en vanligvis sier seg fornøyd, inntil en evt. flytter fordi en har funnet noe bedre. Våre informanter sier imidlertid at de ikke har noen flytteplaner, og at de anser deres boform for å være gode eksempler på fremtidens boligløsninger. De viktigste kvalitetene er friheten, alle valgmulighetene med hensyn til om en ønsker å delta i fellesaktiviteter eller ikke og økt trygghet. Det betyr at boformen tilbyr stor fleksibilitet. Studien viser at beboerne har omfattende samhandling til felles hjelp og støtte, både i form av praktisk og emosjonell støtte. Trygghet og sosial kontakt bidrar til økt livskvalitet og bekrefter funn fra danske seniorbofellesskap. Boformen bidrar også til at beboerne er mer fysisk og sosialt aktive, og deres subjektive opplevelse er at det gir bedre helse. Det er allmenn aksept for at fysisk aktivitet bidrar til bedre folkehelse. Det kan se ut som kort vei til trimrom eller at beboerne organiserer trim i egen regi bidrar til at flere har begynt å trene mer enn de gjorde tidligere.

Hvilke boligløsninger kan en se for seg – muligheter og utfordringer?

Resultatene fra casestudiene og annen forskning, fra våre arbeidsseminar og til tilsvarende fremtidsscenarier i Sverige og Danmark tyder på at det er behov for et større mangfold av boligløsninger med tilgang til felleslokaler og evt. service. Det er slike boligløsninger som drøftes i St.meld.nr 29 (2012-2013) omtalt som trygghetsboliger. Dette er boligløsninger som er særlig egnet for eldre, men det finnes også mange andre grupper i befolkningen som vil etterspørre slike boligløsninger. Det er behov for både service- og samvirkemodeller.

Mulighetene med slike nye boligløsninger er at de kan bidra til et bomiljø med utvidet nabokontakt for de som ønsker det. Boligløsninger med felleslokaler og evt. service gir flere muligheter for felles aktiviteter og flere uformelle møter. Møter på ulike arenaer gir muligheter for deltakelse, bli kjent, bygge tillit og etablere stabile sosiale relasjoner og finne de man er på bølgelengde med, dvs. at man har noen felles verdier og normer. Dette gir grunnlag for utvikling av samhandlingsressurser eller sosial kapital. Samvirkemodellen med relativt få boliger er i større grad avhengig av en beboergruppe med felles verdier og normer sammenlignet med større boligprosjekter med mer enn 100 boliger. Det er en sammenheng mellom sosial aktivitet og helse, men det er vanskelig å fastslå årsakssammenheng. Har man god helse fordi man er sosialt aktiv, eller er det de med god helse som er sosialt aktive, og som er selektert inn i slike nye boformer? I et lite boligprosjekter basert på samvirke kan det se ut som det er mennesker som er sosialt aktive som er selektert inn, mens det er mer usikkert i andre og større boligprosjekter. Boformer med felleslokaler og aktiviteter gir uansett flere muligheter for sosial kontakt også i en situasjon med dårlig helse. De som er par mener at boformen gir den gjenlevende større trygghet når den andre faller bort.

Utfordringene med slike boligløsninger er at de er lite kjent i markedet, og at det trolig finnes en del motforestillinger knyttet til slike boformer, slik det ble påpekt av våre informanter. Det kan blant annet dreie seg om at en er redd for å bli invadert av naboen. Beboere i danske seniorbofellesskap var på forhånd redde for å oppleve mindre privatliv med en slik boform. Vi har derfor spurt eksplisitt om hvordan beboerne opplever dette. Beboernes legger stor vekt på at de opplever både frihet og flere valgmuligheter med den valgte boformen. Man har friheten til å kunne reise bort og være trygg på at noen passer på huset. En har flere valgmuligheter med hensyn til om en vil delta i felles aktiviteter eller ikke. Man respekterer privatlivet og trækker ikke ned dørstokken til hverandre. Det er i samsvar med erfaringene fra danske seniorbofellesskap. Våre beboere sier de vanligvis bare møtes i felleslokalene, og ikke privat. De opplever at det kan bli diskusjoner om ting, men at en greier å finne frem til omforente løsninger. En annen motforestilling er at boliger med felleslokaler koster ekstra. Det trenger ikke nødvendigvis være slik siden en har

tilgang til gjestehybel, trimrom og selskapslokaler og dermed kan nøye seg med en mindre bolig enn ellers. Flertallet av de danske seniorbofelleskap er ordinære leieboliger, slik at dette ikke nødvendigvis er noen eksklusiv boform. For å synliggjøre muligheter og utfordringer ved slike boformer er det behov for mer kunnskap og informasjon om nye boligløsninger.

Tiltak i kommunene

Hvilket handlingsrom eksisterer så kommunalt, for å påvirke tilbudet av boliger for yngre eldre og hva gjør kommunene faktisk for denne gruppen? Vi finner her at på tross av begrensede kommunale virkemidler som eksplisitt sikrer initiering og realisering av boliger for funksjonsfriske yngre eldre innenfor både tomtepolitikken og sin reguleringsmyndighet, eksisterer det flere muligheter til at kommunene kan ta en rolle i dette.

Et virkemiddel er å sørge for eldrevennlige områdeplaner. Dette kan handle om å legge til rette for og bygge velferdstiltak for eldre som eldresentre, opplyste veier, benker etc. eller å legge til rette for lett tilgjengelige atkomstveier og liknende. Dette innebærer å gi hele boområdet en universell utforming.

Kommunene kan også selge tomter eller eiendommer på eldrevennlige vilkår. Dette kan blant annet gjøres ved å legge klare føringer på boligens utforming og kvaliteter for øvrig. Gjennom kommunenes reguleringsmyndighet kan det også stilles krav om livsløpsstandard og andre forhold som legger til rette for eldre som kjøpegruppe.

For det tredje kan også kommune legge vekt på eldre og deres behov i utarbeidelsen av boligplaner og boligprogrammer. Dette ville kunne gi legitimitet til kommunale ønsker og krav som rettes mot privat initierte prosjekter.

Vi har vært i kontakt med fem kommuner for å få indikasjoner på om norske kommuner arbeider med problemstillinger knyttet til boliger for yngre eldre i det alminnelige boligmarkedet. Kommunene planla for omdanning av den kommunale boligmassen ut fra de krav som de nye brukergruppene stiller (utviklingshemmede, rus, psykiatri). Tromsø kommune hadde gjennomført et eget utviklingsprosjekt knyttet til de framtidige omsorgsutfordringene i kommunen og definert en bolig- og tjenestetrapp. Porsgrunn kommune arbeidet med et konsept som

kan gi nye boligløsninger. Ingen av de kommuner vi har vært i kontakt med hadde noen tanker om ”trygghetsboliger”. Hovedsynspunktet var at yngre eldre selv måtte skaffe seg egnede boliger i markedet og at egnede boliger i de siste årene var blitt bygd i byenes sentrale områder.

Boligpolitikk for eldre i Sverige og Danmark

Vi har gjennomgått deler av den svenske boligpolitikken med hensyn til boliger og boforhold for yngre eldre. Vi finner en generell interesse for boliger for eldre og store utredninger og utviklingsprogrammer rettet mot å utvikle boliger og bomiljøer for eldre. Sverige har en lang tradisjon for boliger med felles lokaler og tjenester (servicehus og kollektivhus) og har de siste årene utviklet et spesielt konsept for eldre over 70 år, trygghetsboliger. Dette er boliger i det alminnelige markedet og det er lagt inn investeringstilskudd som incentiv.

I Danmark derimot fører kommunene en mer aktiv tomtepolitikk enn i Norge, mye med utgangspunkt i at danske kommuner sitter med en større tomtekapital enn norske. Dette gir de en mulighet blant annet til å selge tomter på spesielle vilkår.

I Danmark har en imidlertid bygget opp en rekke såkalte bofellesskap for eldre. Disse er private, men danske kommuner har i mange tilfeller bidratt til å bringe interesserte sammen, drevet informasjonsarbeid, i noen tilfeller til og med tilbudt tomt, bistå i forhandlinger etc. På denne måten har flere kommuner, deriblant Roskilde, bidratt aktivt til at boligtilbud har blitt realisert for yngre eldre.

Økonomiske konsekvenser

I denne rapporten har vi foretatt en forenklet analyse av mulige samfunnsøkonomiske konsekvenser knyttet til nye boligløsninger for eldre. Vi har diskutert eventuelle forskjeller i nytte og kostnader forbundet med valg mellom ulike boligformer for så vel hushold som kommune og stat. Verdsetting av effekter i kroner vil først kunne gjennomføres når de ulike elementene som inngår på nytte- og kostnadssiden er nærmere klarlagt.

Valg mellom BOLIG+ og andre private boligløsninger vil kunne være forbundet med ulike økonomiske konsekvenser for de unge eldre, blant annet vil det ha betydning hvor de bor når valget tas.

Dersom boutgiftene og levekostnadene for BOLIG+ er høyere per kvadratmeter enn en annen type lettstelt og godt tilrettelagt bolig (men uten fellesskapsløsninger), motsvares dette muligens av høyere opplevd nytte knyttet til fellesskapsløsninger. Høyere opplevd nytte for unge eldre kan henge sammen med opplevelse av mer trygghet, mindre ensomhet, bedre helse og at en forventer å leve lenger. Er forskjellen i nytte mellom BOLIG+ og andre private løsninger større enn forskjellen i kostnader, gir dette isolert sett en samfunnsøkonomisk gevinst.

Valgene kan imidlertid tenkes også å ha økonomiske konsekvenser for stat og kommune. Dersom det påvises helsegevinster ved fellesskapsløsninger som er betydelig høyere enn alternativene, kan det være aktuelt for stat og kommune å vurdere investeringstilskudd og/ eller særlige bostøtteordninger i forbindelse med fellesskapsløsninger for unge eldre, særlig for dem som ikke har råd til å nyttiggjøre seg disse nye boligløsningene.

Nytte-kostnadsanalysen innebærer dermed blant annet for det første å vurdere hvorvidt og i hvor stor grad boliger med felleslokaler og eventuelle servicetilbud gir en helseeffekt. Dersom en kan fastslå at fellesskapsløsninger gir bedre fysisk og psykisk helse enn andre private boligformer, bør det for det andre drøftes hvor vidt dette gir innsparinger på offentlige helse og omsorgsbudsjetter. Er det tilfellet at bedre helse og høyere opplevd velvære medfører at folk lever lenger, vil etterspørselen etter offentlige helse og omsorgstjenester kanskje ikke reduseres, men kun forskyves fram i tid. Både hvor vidt fellesskapsløsninger faktisk gir bedre helse og høyere livskvalitet og om dette totalt sett gir lavere etterspørsel etter helse- og omsorgstjenester over livsløpet er dermed empiriske spørsmål som det først vil være mulig å undersøke på norske data når det foreligger flere erfaringer med slike boligløsninger her i landet.

Et annet moment, som bør inngå i en nytte-kostnadsanalyse, er at samlokalisering av eldre medfører spart reisetid/ gangtid der kommunen skal yte helse og omsorgstjenester i hjemmet.

I forbindelse med en nytte-kostnadsanalyse, der mulige innsparinger i utgifter til helse og omsorg vil være et argument, vil det være interessant å tallfeste kommunenes utgifter (i dag og i fremtiden) når det gjelder tjenester til de mest pleietrengende eldre. Innenfor lovens rammer av hva innbyggere har krav på kan

kommunene organisere tjenestene på ulike måter og det finnes i dag store kommunale variasjoner i innretning og profil på pleie- og omsorgstjenestene. Samtidig viser forskning at det er potensial for mer effektiv organisering. Det er dermed usikkert hvor kostbart for eksempel pleie og omsorg til svært pleietrengende vil være noen år fram i tid. Det er dessuten viktig å være oppmerksom på at tiltak som isolert sett lønner seg for kommunene ikke nødvendigvis er samfunnsøkonomisk lønnsomme. Enkelte kostnader som kommunene sparer, må for eksempel dekkes av staten eller private.

Det foreligger dessuten muligens en rekke indirekte effekter, som også bør beregnes for å få et mest mulig fullstendig bilde av de samfunnsøkonomiske virkningene knyttet til ulike boligløsninger for yngre eldre. Eksempler er for det første høyere eller lavere effektivitet som følge av lavere eller høyere skatter og avgifter. For det andre vil kanskje unge eldre velge å stå lenger i arbeid med en bosituasjon som oppleves som god. For det tredje kan familier og pårørende bli avlastet og dermed få høyere jobbeffektivitet. Til sist bør det også tas høyde for miljøeffekter knyttet til redusert arealbruk dersom unge eldre overlater store eneboliger til barnefamilier fordi de selv får tilgang på mer hensiktsmessige boliger.

Forskningsbehov

Det er behov for en bredere kartlegging og systematisering av ulike boligløsninger for eldre og mer kunnskap om erfaringene med ulike løsninger. Det er også behov for et bredere datagrunnlag som inkluderer spørreskjemaundersøkelser. Slike data kan gi muligheter for studier av effekter av nye boformer ved sammenligninger med data fra andre undersøkelser av livskvalitet og levekår i Norge. Vi har lite kunnskap om ulike innvandrergupper og deres boligpreferanser når de blir eldre, for eksempel om det er behov for flere generasjonsboliger.

Som vi har drøftet ovenfor er det store utfordringer knyttet til forskning omkring sosial kontakt og helse og hva boformen evt. kan ha å si. Beboerne opplever økt trygghet med slike nye boligløsninger, og det er behov for mer kunnskap om hva det kan ha å si for behovet for offentlig hjemmehjelp/hjemmesykepleie. Det er derfor behov for større og mer omfattende analyser av de samfunnsøkonomiske effektene av dette. Det er også behov for større og mer omfattende analyser av samfunnsøkonomiske

konsekvenser av nye boligløsninger sammenlignet med andre valgmuligheter som for eksempel tilpasning i egen bolig, universell utforming av boliger og andre botilbud som omsorgsboliger og lignende. Vi har ikke i dette prosjektet drøftet mulighetene innen såkalt smarthusteknologi, men det kan være viktig og interessant å analysere nærmere grenseflatene mellom tekniske svar på boliger og omsorgsbehov og behov for sosial kontakt.

Summary

Lene Schmidt, Arne Holm, Torunn Kvinge and Siri Nørve

BOLIG+ New housing solutions for the elderly and mainstream market

NIBR Report 2013:19

The *purpose* of this project is to generate knowledge of what good housing schemes for elderly residents comprise, what housing policy instruments are applied, and what is being done to adapt housing to the needs of older residents in Norwegian municipalities. We also discuss to a limited extent the financial implications and methodological challenges of analyses of this nature.

The *background* to the project lies in the sharp increase in the number of senior citizens in the near future. There is growing awareness in Norway and internationally of the need to provide housing that caters more to elderly residents, and to determine what can be done to help the elderly live in their own homes as long as possible.

We have formulated the following research questions for the project.

1. What are the concerns and needs of the elderly with regard to housing as they anticipate old age?
2. What lessons can be learned from new housing solutions on the market?
3. What sort of designs is it possible to envisage for the future?
4. What steps are local authorities contemplating with regard to facilitating different housing needs and ensure synchronized services for the elderly?
5. What is the economic impact of the different housing schemes?

NIBR rapport 2013:19

What are the concerns and needs of the elderly with regard to housing as they anticipate old age?

In order to assess what the elderly will need in terms of housing and their concerns in this regard, we studied the literature and held two workshops with a resource group comprising representatives of the construction industry, local authorities, The Housing Bank (Husbanken), Norsk Form, senior citizen organizations, architects and residents of new housing solutions.

The elderly expressed a desire to live at home as long as possible. And if they do have to move, they would prefer to move to a new home in familiar surroundings. Younger seniors are more likely to demand higher standards in the home and environment compared with their older contemporaries.

The project focused on new housing solutions for sale on the mainstream housing market with communal areas and, in some cases, services. These designs will not necessarily suit everyone, but according to research, demand for these housing schemes among senior citizens is currently outstripping supply.

From the various scenarios and workshop discussions, a picture emerged of two main approaches to housing.

1. Homes with communal facilities/areas and hired personnel, where services are available at a cost to residents on demand (service model)
2. Housing with communal facilities, where residents can socialize and pursue various activities (cooperative model)

The trend today appears to favour homes based on the service model. More people wanted the option of greater freedom and opportunity to travel. Many are also relatively well off. There will still be a need for housing based on the communal model, which could also be a more affordable alternative. Units should be centrally located with easily accessed shops, public and private services and related provisions. There is a need for projects reserved for the elderly, and projects aimed at the mainstream market. The projects need to be sustainable, i.e. one will need to ensure that the onset of frailty does not happen at the same time: attracting younger residents could otherwise prove difficult.

Our resource group discussed the need for an *action plan* which puts housing for younger seniors on the political agenda in the same way as the action plan did for universal design. Sweden has already completed a programme, “Living Well in Old Age” (“Bo bra på äldre dar”). The purpose was to raise public awareness in discussions of what can be done to deliver housing that meets the needs of the elderly, while providing for the possibility of converting, retrofitting or adapting their current residence. A key objective here is to ensure that all parties with responsibilities in the construction of housing, that is, government, local authorities, developers and organizations working on behalf of home seekers in general and the elderly in particular, are included and given a voice in policy making. One of several needs is to ensure communication between healthcare authorities and housing authorities in cities and rural municipalities. Another important objective of the proposed programme is to encourage people to think and plan ahead before it’s too late, and either consider moving to accommodation more suited to an elderly resident, or take action to adapt their current living quarters. The action plan would also encourage private developers to build housing for a wider market. The proposal in the white paper on care in the home and elderly care (St.meld.29 (2012-2013)), i.e. to build “secure housing” (trygghetsboliger), should be investigated as a form of housing for the mainstream market.

The outcomes of the action plan should be monitored by the State Housing Bank, for example, even after its effective lifetime. There was no post-plan monitoring in Sweden, which was seen as a mistake.

Our resource group also discussed whether there might not be a need for a housing consumer organization along the lines of the Danish “Boligtrivsel i Centrum” (“Contented Residents”). It should cover a wide range of issues to stand up for the interests of home seekers on the housing market in general, while promoting, among other things, housing and residential areas suitable for the elderly. It should put home buyers in touch with providers, so they can get together and work out new housing solutions. One could investigate the idea in connection with an action plan, for example.

There is a need to learn more and raise the profile of the various housing solutions. This could be achieved through the Housing

Bank's website and the websites of organizations for the elderly. Developers should flag new housing solutions as the homes of the future for the elderly, but also for the mainstream buyer.

What lessons can we take from the new housing solutions?

To learn more about the experiences of residents of new housing schemes, we conducted case studies of four different types of housing project. The projects include examples of the so-called service model and cooperative model. Most projects are controlled by the developer, but in one case it was the residents themselves who headed the project. Three of the projects were built for elderly residents; one was not designed for people of a specific age, but some of the residents were seniors.

Our case studies found that residents are satisfied. There is a methodological challenge in that residents will generally say they are happy until they have found a better place to live. Our informants had no plans to move, they told us, and consider their homes to be good examples of what housing could look like in the future. The main attractions are freedom and option to join in communal activities or not. The study also found that residents interact a great deal, and offer help and support with practical chores and emotional issues. The sense of security and contact with others improves quality of life and confirms findings from studies of senior housing projects in Denmark. This type of housing also encourages residents to be more active physically and socially, and they also feel subjectively that it improves their health. That physical activity is good for one's health is generally accepted nowadays. Having an "eldergym" within easy walking distance, or having the residents organize fitness groups, has encouraged several residents to do more exercise than before.

What sort of designs is it possible to envisage for the future? Opportunities and challenges

The results of the case studies, other research, our workshop and similar scenarios in Sweden and Denmark, indicate a need for greater diversity in housing schemes and design, and with access to communal areas and services where possible. This is the type of housing the white paper on care in the home and elderly care (St.meld.nr 29 (2012-2013)) discusses as "secure housing" (trygghetsboliger), special housing for the elderly, but many other

groups are likely to demand specially designed housing. There is a need for housing based on both the service and the interaction model.

The *potential benefit* of these new housing solutions is to enable living arrangements where residents can have contact with neighbours, for those who want to. Housing solutions with communal areas and services allow for more communal activity and relaxed social interaction. Socializing in various venues offers an opportunity to join in, get to know each other, build trusting and stable social relationships, and find others on the same “wavelength”, i.e. people who share the same values and outlook. It develops people’s social interaction resources or social capital. The interaction model with relatively few units depends to a greater extent on residents sharing similar values and outlooks, compared to larger residential projects with more than a hundred units. There is a correlation between social activity and health, but it is difficult to determine cause and effect. Are residents healthy because they are socially active, or are healthy residents more socially active anyway, and selected into these new living arrangements? In small housing projects based on social interaction, it seems likely that socially active individuals are indeed selected in; whether the same thing occurs in other and larger residential projects is uncertain. Housing with communal facilities and activities gives residents more opportunities for social contact, including residents in poor health. People in this situation also believe that this residential arrangement provides greater security for those who will remain after the death of a loved one.

The *challenges* facing these housing arrangements are that they are not well known in the market, there are probably a few myths in circulation and some people have objections to them. There is a strong tradition of independence in Norwegian culture. People want to decide for themselves and feel strongly about defending private life as such. We therefore asked specifically what the residents felt about this. They emphasize the sense of freedom and wider options that come with the way of living they have chosen. You can go away whenever you want, and rest assured that someone will be looking after the house. You can choose whether join others in communal activities or not. People respect your privacy and don’t impose themselves on you. Most residents only get together in the communal areas. There may be differences of

opinion on different matters, but nothing they cannot reach agreement on eventually. Another objection is that homes with shared facilities cost extra. That need not necessarily be the case. There is access to guest rooms, there are the gym and function rooms, so residents don't need as much space as they would normally. The majority of the Danish senior communities are made up of ordinary rental units, so this is not necessarily an exclusive form of living. To highlight the opportunities and challenges attendant on these living arrangements, there is a need for more knowledge and information about new housing solutions.

Action in the municipalities

What options do local authorities have to influence the supply of housing for younger elderly, and what exactly are municipalities doing for this group? Although there are not many instruments pertaining to land use policy or local councils' regulatory authority that explicitly ensure the initiation and realization of housing for able-bodied younger elderly, there are several ways in which local authorities can play a role.

One option is to ensure elderly friendly area plans. This could involve facilitating and providing welfare services for the elderly such as senior centres, lighted pathways, benches etc., easily negotiated access roads and the like. In this case, the whole residential area would need to have a universal design.

Local authorities can also sell land or property on elderly friendly terms. They can do this by, among other things, laying down clear guidance on the design of residential units, and features in general. They can use their regulatory powers to impose statutory life-span standards and other amenities for the elderly as a consumer group.

Third, local authorities can give greater emphasis to the elderly and their needs in the drafting of housing plans and housing programmes. This would underpin the legitimacy of requests made and stipulations imposed by the local council in respect of privately initiated projects.

We contacted five local authorities to see whether Norwegian municipalities are addressing problems related to housing for older seniors in the general housing market. Local authorities were planning to have municipal housing stock converted to meet the standards required by new user groups (disability, substance abuse,

mental health). Tromsø city council undertook a development project to address the challenges thrown up by projections of care needs in the city, and defined a housing and service ladder. The council is working on a concept that should eventually produce new housing solutions. None of the local authorities we were in contact with had any thoughts about “secure housing”. The prevailing idea was that younger seniors should get hold of suitable housing on the market themselves, and homes had been built in recent years the central areas of the towns.

Housing policy for the elderly in Sweden and Denmark

We reviewed elements of Sweden’s housing policy with regard to housing and living arrangements for older seniors. We found a general interest in homes for the elderly, with comprehensive studies and development programmes aimed at developing housing and residential environments for the elderly. Sweden has a long tradition of housing with communal amenities and services (service flats) and has been developing a special concept for seniors over 70 known as secure housing. These homes are bought and sold on the general market and the authorities have made investment grants available as an incentive.

In Denmark, however, the authorities have a more pro-active approach to land use and building land than Norwegian authorities, partly because Danish local authorities have invested more in land than their Norwegian counterparts. This gives them an opportunity, among other things, to sell building sites on special terms.

Nevertheless, Denmark has seen the emergence of numerous projects for the elderly known as shared housing. These schemes are privately owned and run, but local councils have often helped bring the interested parties together, run information campaigns, and sometimes even offered land, assistance in negotiations, etc. In this way, several local councils, including Roskilde, have made an active contribution to the realization of housing for the younger elderly.

Economic impact

In this report, we have discussed the possible additional benefits and costs for households, local authorities and the government,

associated with BOLIG+, compared to other types of private housing arrangement.

The effect of choice between BOLIG+ and other private housing arrangements on the younger elderly will probably vary financially speaking, dependent, among other things, on one's current accommodation. Furthermore, the likely higher housing and living costs per square meter of the new housing schemes may correspond to a relative increase in experienced utility. Enhanced utility could be due, for instance, to a sense of greater security, less perceived loneliness, better health and longer life expectancy. In a situation where the differences in utility improvements between BOLIG+ and other private housing schemes are higher than the differences in costs, the socioeconomic effects – before considering other relevant factors – are positive.

Whatever the choice of household, it could have economic implications for the government and local authorities. If communal solutions prove to benefit health significantly more than other housing options, it may be advisable for the government and local councils to evaluate investment grants and/or special housing support schemes in connection with the establishment of new housing solutions for the younger elderly, particularly for those who cannot afford to move from their current accommodation.

A cost-benefit analysis involves first of all finding out whether housing with communal facilities and, possibly, services, can be said to improve residents' health, and if so, by how much. If it can be ascertained that communal solutions are better in terms of physical and mental health, it should be discussed whether the benefit translates into savings on healthcare. If better health and a greater sense of well-being extend people's lives, it may simply shift the balance in the demand for health and care services further down the line. That is, even though a longer life mostly constitutes a benefit for the individual, we do not know whether living longer will affect the dimension of health and care services in old age. Nevertheless, it is an empirical question whether shared living arrangements actually lead to better health and higher quality of life, and whether they lower overall demand for health services over a lifetime, which can only be examined when there are more housing projects of this type in Norway, and we have more data

on how they work in practice. Another issue to include in the analysis is that the more elderly people are co-located in certain houses, the lower it costs the municipality to provide specific services, when needed.

In connection with a cost-benefit analysis, where potential health budget savings will be a factor, it would be interesting to quantify local councils' spending (current and future) on care for the most needy elderly. Within the statutory constraints on citizens' entitlements, local authorities can organize services in different ways and there is wide variation in the constitution and mix of nursing and care services. At the same time, research has revealed a potential to streamline service delivery. It is therefore uncertain how much it will cost to care for the most needy elderly in the foreseeable future. It is also important to note that measures which in isolation cut costs may not necessarily be economically viable in the wider context. Furthermore, it could be the case that money saved by the municipality may have to be made up by the government or private parties.

There are several possible indirect effects as well; they need to be estimated to give the fullest picture of the socio-economic impact of the different housing solutions for older seniors. Examples are, first, higher or lower efficiency due to lower or higher taxes and charges. Second, young seniors may choose to work longer if they feel their living conditions are good. Third, families and dependents can be relieved of the burden of caring for elderly relatives; that would increase work efficiency. Finally, we should not forget the environmental effects of using less land for building purposes if young seniors leave large detached houses to young families with children when they obtain more appropriate housing for themselves.

Research needs

There is a need for further studies of what it is like to live in the new housing schemes in Norway. This investigation should also include questionnaires. The data obtained from these studies should allow us to study the effect of the new forms of housing and compare them with data produced by quality of life and living standard studies in Norway. We know little of the various immigrant groups and their housing preferences as they advance in

years, and whether there is a need for additional multi-generation housing.

As we discuss in Chapter 14, studies of social relations, health, and possible impact of living arrangements face considerable challenges. There is therefore a need for more comprehensive analyses of their socio-economic impact. There is also a need for wider, and more comprehensive analyses of the economic impact of new housing solutions compared to other options such as converting and adapting existing homes, housing with universal design, and other alternatives such as secure housing and the like. We have not discussed in this project the possibilities provided by so-called smart home technology, but it could be important and would be interesting to take a closer look at the interface between technical solutions for housing and residential environments and other opportunities for social interaction among neighbours and for help from hired personnel.

1 Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er, slik det fremgår av oppdragsgivers beskrivelse, at ”Oppdraget skal gi kunnskap om hva som er gode boligløsninger for eldre, hva som planlegges som boligpolitiske tiltak og tilpasninger for målgruppen eldre og hvilke kostnads-effekter ulike løsninger vil gi. Oppdraget skal gi mer kunnskap om bruk av ulike tilnærminger som vil sikre at eldre kan bli boende i egen bolig på en trygg og god måte og at det er et godt samspill mellom tilnærmingene som benyttes (tilpasninger i eksisterende bolig, flytting til senior-/serviceboliger med eller uten bofellesskap). Som integrert del skal oppdraget åpne for ny forståelse omkring viktige skillelinjer og variasjoner som gjør seg gjeldende eldre i mellom hva angår behov, muligheter og interesser for boligløsninger framover”.

Vi har avgrenset prosjektet til å dreie seg om behovet for nye boligløsninger på det ordinære boligmarkedet, ikke tilpasning av eksisterende bolig. Vi vil ha et særlig fokus på nye boliger med tilgang til felleslokaler og evt. servicetilbud. Det er begrunnet med at det er en større etterspørsel etter slike boliger blant eldre enn det som finnes på boligmarkedet. Det er også begrunnet med at forskning fra blant annet Danmark tyder på at slike boligløsninger kan ha noe for seg. Det er bygget en del slike nye boligløsninger i Norge i senere år, og vi har derfor ønsket å få frem kunnskap om hvilke erfaringene en har gjort med disse. Det innebærer også at vi har et fokus på yngre eldres behov, siden det er planlegging av boliger for disse som er tema, og fordi det tar tid å få frem nye boligløsninger.

Bakgrunnen for prosjektet er at andelen eldre vil øke betraktelig i årene som kommer. Utviklingen kan med fordel ses i et faseperspektiv, hvor en første fase vil være når etterkrigstidens barn etter hvert kommer i aldersgruppen ”yngre eldre”, mellom 65 og 75 år, og neste fase vil komme om 10 til 20 år, når disse

kommer i aldersgruppen 75 til 85 år, og 85+. Det innebærer at det er behov for å se på eldres boligbehov i ulike tidsperspektiv. Gruppen yngre eldre inkluderer i mange sammenhenger gruppen 50+ eller 55+. Mange boliger, som for eksempel boliger bygget i regi av De eldres boligspareklubb, er forbeholdt eldre over 50 år og uten hjemmeboende barn¹.

¹ Se www.des-norge.no

2 Problemstillinger

Vi har formulert følgende hovedproblemstillinger for prosjektet:

1. Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?
2. Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger som finnes på markedet
3. Hvilke løsninger kan en se for seg i fremtiden?
4. Hvilke tiltak planlegger kommunene med hensyn til tilrettelegging for nye boligbehov og samordning av kommunens tilbud til eldre?
5. Hva er de økonomiske konsekvensene av ulike løsninger?

1. Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?

Spørsmålene her dreier seg om eldres egne preferanser med hensyn til boliger og evt. service. Det dreier seg også om de eldre som gruppe, hvem de er og hva vi vet om deres bolig- og livssituasjon.

2. Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger som finnes på markedet

Spørsmålene her dreier seg om hva som karakteriserer bomiljøet og de sosiale nettverkene vi finner i disse nye boligløsningene? Hva slags møtesteder finnes og hvilke typer felles aktiviteter finner vi? Hva betyr de felles møtestedene og aktivitetene for beboerne, praktisk og sosialt? I hvilken grad kan naboer bidra til hjelp til selvhjelp og mestring i hverdagen? Hva betyr det for livskvalitet og dermed bedre helse? Som påpekt i Norges forskningsråd (2005) vet vi lite om hvilke kvaliteter og trekk som gjør at noen sosiale nettverk er bedre enn andre til å stimulere til bedre helse og helsefremmende atferd. Vi vil derfor ha et særlig fokus på

samhandlingen mellom beboerne og hva det kan ha å si for deres opplevelse av livskvalitet.

3. Hvilke løsninger kan en se for seg i fremtiden?

Her vil vi drøfte ulike boligløsninger på bakgrunn av innspill fra deltakerne i vår ressursgruppe og andre fremtidsscenarier, erfaringer fra casestudiene og relevant forskning.

4. Hvilke tiltak planlegger kommunene med hensyn til tilrettelegging for nye boligbehov og samordning av kommunens tilbud til eldre?

Spørsmålene her dreier seg om hvorvidt kommunene i sitt boligstrategiske arbeid og i planleggingen for øvrig har fokus på yngre eldres boligbehov. Kan vi finne eksempler på nytenkning og har det blitt tatt noen boligpolitiske initiativ? Har kommunene for eksempel vurdert forslaget i St.meld.nr 29 (2012-2013) om bygging av trygghetsboliger som en mulighet?

Ved innhenting av erfaringer fra våre skandinaviske naboland Sverige og Danmark har vi lagt vekt på: Hvilke erfaringer har våre naboland Sverige og Danmark gjort seg når det kommer til kommunal tilrettelegging av boliger for yngre, funksjonsfriske eldre på vei inn i alderdommen? Hvilke handlingsmuligheter har de og hvordan benytter svenske og danske kommuner seg av sitt handlingsrom? Hvilke politikkinitiativ og virkemidler kan vi identifisere?

5. Hva er de økonomiske konsekvensene av ulike løsninger?

I utgangspunktet ønsket vi ved hjelp av eksempler å sammenlikne kostnader knyttet til ulike boformer for eldre, både for det enkelte hushold, for staten i form av for eksempel bostøtte og for det offentlige (stat og kommune) i form av eventuelle innsparing på helse og omsorgsbudsjettene. Ulike fellesskapsløsninger er et relativt nytt fenomen i Norge og det har dermed ikke vært mulig å samle inn relevant tallmateriale for å gjennomføre slike sammenlikninger. I stedet gjennomfører vi en forenklet analyse av mulige samfunnsøkonomiske konsekvenser når det gjelder nye boligløsninger for eldre.

3 Metode og fremgangsmåte

Arbeidet med prosjektet faller i fem arbeidspakker. 1) eldres boligpreferanser, 2) erfaringer med nye boligløsninger, 3) drøfting av nye boligløsninger, 3) tiltak i kommunene, 4) økonomiske konsekvenser.

3.1 Eldres boligpreferanser og fremtidige boligbehov

Dette delprosjektet dreier seg om kunnskapsinnhenting vedrørende boligpreferanser og fremtidige boligbehov. Det er gjennomført litteraturstudier av relevant forskning av eldres boligpreferanser hovedsakelig i Norge. For om mulig å kunne si noe om fremtidige boligbehov har vi avholdt to arbeidsseminar med en ressursgruppe bestående av representanter for utbyggere, kommuner, Husbanken, Norsk Form, eldres organisasjoner og beboere og arkitekter med erfaringer med nye boligløsninger. Deltakerne har bred erfaring med eldres boligønsker og boligbehov. Denne kunnskapen danner utgangspunkt for en drøfting av fremtidige eldres boligbehov. Vi har supplert arbeidet med søk etter eksempler på tilsvarende fremtidsscenarier fra våre skandinaviske naboland Danmark og Sverige.

3.2 Erfaringer med nye boligløsninger

Analytisk tilnærming

For studier av erfaringer med nye boligløsninger har vi anvendt casestudier av utvalgte eksempler. Casestudier gir gode muligheter for å studere det nære samspillet mellom mennesker og mellom mennesker og omgivelser.

Der en kan finne samme typer erfaringer med boformen på tvers av case kan en se datamaterialet som mer robust, slik at det kan gi grunnlag for analytisk generalisering (Yin 1994).

Bomiljø

Fokus i prosjektet er eldres boliger og bomiljøet. Det finnes en lang tradisjon for studier av boliger og bomiljø. På 1970-tallet ble det gjennomført en rekke studier med fokus på bomiljø. Ingrid Gehl (1971) studerte bomiljø ut fra menneskers psykologiske behov, mens Dalgård (her gjengitt fra Guttu 2003) introduserte begrepet sosialt nettverk for å studere sosiale relasjoner mellom mennesker. Den norske sosiologen Dagfinn Ås (1977) definerte bomiljø om et resultat av tre samvirkende innsatsfaktorer: omgivelsene, menneskene og den sosiale organiseringen. Vi vil i vår beskrivelse av bomiljøet ta utgangspunkt i disse tre dimensjonene.

Sosial kapital

For studier av menneskers samhandling eller sosiale nettverk kan begrepet sosial kapital være et inntak. Bruken av begrepet kapital synliggjør de verdiene som kan ligge i sosial samhandling. Det påpekes i et notat fra Norges forskningsråd (2005) at sosial kapital er en sammensatt og flersidig størrelse, som kobler sammen fenomener som er belyst tidligere for eksempel i studier av sivilsamfunn, frivillighet og dugnadsånd eller i studier av bolig- og nærmiljø. Begrepet sosial kapital har likevel fått frem aspekter som mer systematisk drøfter hvordan gjensidig tillit letter samarbeid. I vårt prosjekt er vi nettopp på leting etter boligløsninger som kan gi grunnlag for mer samarbeid og hjelp til selvhjelp mellom grupper av beboere. Spørsmålet er om nye boformer kan bidra til bygging av sosial kapital og evt. hvordan. Det kan også være omvendt, at mennesker med mye sosial kapital søker slike nye boligløsninger.

Det finnes flere tilnærminger og ulike definisjoner av begrepet sosial kapital. Putnam definerer sosial kapital som:

Trekk ved sosial organisering som tillit, normer og nettverk som kan forbedre samfunnets effektivitet ved å lette samordnet handling (Putnam 1993, her gjengitt i norsk oversettelse fra Norges forskningsråd 2005).

Putnam studerte samhandling i form av deltakelse og sivil engasjement på makronivå, og hvordan sosial kapital kan gi grunnlag for samhold på samfunnsnivå. Sosial kapital kan studeres på ulike nivå fra makronivå, dvs. nasjonalt nivå, til individuelt mikronivå. Vi operer i vårt prosjekt på mikro- og lokalsamfunnsnivå.

Grunnlaget for utvikling av samhandlingsressurser bygger på:

- Tillit
- Felles verdier og normer (og evner til å sanksjonere brudd på disse)
- Stabile sosiale forbindelser eller nettverk preget av gjensidighet
- Engasjement for og deltakelse i aktiviteter til fellesskapets beste

Sosiale relasjoner og samhandling mellom mennesker er under stadig endring, og sosial kapital er dermed noe som stadig må fornyes og utvikles gjennom felles innsats, og som omvendt kan forvitre eller forringes.

Det påpekes i et notat fra Forskningsrådet (Norges forskningsråd 2005) at både sykdomsrisiko og dødelighet har sterk statistisk sammenheng med personens sosiale og økonomiske bakgrunn eller status. Det vises også til at personer med sterke sosiale nettverk kan ha rater for dødelighet som er halvparten av ratene for personer med svakere nettverk. Det er en vet mindre om er hvilke mekanismer som ligger bak de forholdsvis robuste sammenhengene mellom sosial kapital og helse. Det er imidlertid vanskelig å si hva som er årsak og virkning.

Fremgangsmåte

I casestudiene har vi intervjuet beboere, utbyggere og representanter for de ansatte der det er aktuelt. Intervju er gjennomført som individuelle dybdeintervju basert på intervjuguide, se vedlegg. Intervju er tatt opp på bånd samtidig som intervjuer har notert fra samtalen. Utkast til tekst der informanter er sitert er sendt informantene for evt. kommentarer og sitatsjekk.

For å få kontakt med beboere har vi kontaktet styreleder eller representant for utbygger. I noen tilfeller har vi også fått kontakt med beboere ved å spørre informantene direkte om andre mulige informanter (snøballmetoden). I de prosjektene der det bor både yngre og eldre har vi bare intervjuet representanter for de eldre. Noen av våre informanter er pensjonister, mens andre fortsatt er i jobb. Vi har intervjuet både par og enslige.

Det er gjennomført 20 intervju med i alt 25 informanter. Det skyldes at begge ektefeller i noen tilfeller har deltatt i intervjuet. Vi har intervjuet representanter for styret i alle case fordi de har en særlig kunnskap om bomiljøet. Vi har i tillegg hatt uformelle samtaler med andre beboere i noen av våre case (Løren Torg og Skyttertunet), men uten at de er sitert. Det har likevel gitt et bredere datagrunnlag. Vi har intervjuet representanter for utbyggerne eller leverandør av tjenester der det er relevant (Løren Torg og Doyén). I tillegg til intervju har vi gjennomført dokumentanalyser av tegninger og beskrivelser i prospektet og aktuelle nettsider.

Vi har i presentasjon av valgte case lagt vekt på å gi ”tykke beskrivelser” av data ved å gi en empirisk presentasjon. Det er begrunnet med at dette er boligløsninger og erfaringer som i liten grad har vært presentert tidligere. Det er lagt vekt på bruk av informantutsagn som kan si noe om betydningen av den valgte boformen. Noen informanter har lettere for å si noe om dette enn andre, og deres utsagn kan dermed fylle mer i beskrivelsen enn andres. Når det gjelder valg av case vil vi vise til kap5.

3.3 Tiltak i kommunene

Prosjektet har en del som går på hva norske kommuner tenker eller planlegger med hensyn til boligbygging for yngre eldre og en del om omhandler hva som skjer i relasjon til målgruppen i Sverige og Danmark.

Å finne fram til interessante prosjekt/kommuner i Norge, var en mindre oppgave i dette prosjektet og det ble derfor ikke lagt opp til noen eksplorerende kommunesurvey. Vi har via andre kilder søkt å finne fram til interessante kommuner. Vi har i denne studien brukt søk på nettsider og vi tok kontakt med NBBL og med Kommunale Boligadministrasjoners landsråd og det nettverket som her finnes.

Dette førte til noen tips om hvem vi burde kontakte. Videre brukte vi snøballmetoden: ut fra tips og samtaler gikk vi videre og nøste opp interessante tråder. Slik fant vi fram til de fem kommuner der vi redegjør for dagens situasjon med hensyn til boliger for yngre eldre

I kommunene tok vi først kontakt med informanter som arbeidet med kommunal boligplanlegging, bolig og eiendomssjefer. Deretter tok vi kontakt med boligbyggelaget i kommunen (med ett unntak). Problemstillingene har også vært tematisert på gruppeintervju med sentrale aktører innenfor bolig og plan i to større bykommuner, i forbindelse med et tilliggende prosjekt.

Sverige

Vi har gjennomgått boligsituasjonen i Sverige med hensyn til boliger for eldre. Her fikk vi en grei oppstart gjennom de lenker som ble sendt oss av Kerstin Kärnekull. Videre har vi gjort en rekke nettsøk etter offentlige dokumenter knyttet til boligpolitikken, eldrepolitikken og pågående utviklingsarbeid. Vi har igjen hatt ytterligere hjelp fra de svenske forskere², for å finne flere kilder og de har også bidratt til oppklaringer.

Danmark

I studien av danske kommuners boligpolitikk rettet mot eldre har vi valgt ut to ulike kommuner, en større bykommune på Sjælland, Roskilde, og en landkommune som strekker seg over øyene Falster og deler av Lolland, Guldborgsund kommune. Her er det gjennomført intervjuer med informanter innenfor plan og eldreomsorg. I tillegg er det gjort dokumentstudier av de aktuelle kommunene,, basert på tips og referanser fra informantene. Dokumentene har vært tilgjengelige på kommunenes internett-sider. Også en informant i Ældresagen har vært intervjuet på telefon.³

For å skaffe en oversikt over hovedlinjene i dansk boligpolitikk har det vært gjennomført et telefonintervju med en seniorforsker med dette som spesialtema. Dokumenter er gjennomgått i etterkant av dette, basert på vedkommendes anbefalinger. ⁴Utover dette har vi

² Dick Urban Vestro og Kerstin Kärnekull

³ Margrethe Kähler, seniorrådgiver, Ældresagen

⁴ Max Pedersen, forsker Statens Byggeforskningsinstitut

også vært i kontakt med, og høstet erfaringer fra to forskere på feltet på Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet ⁵

3.4 Økonomiske konsekvenser

Metode og fremgangsmåte er beskrevet i kap.14.

⁵ Hans Thor Andersen og Jonas B. Andersson, forskere, Statens Byggeforskningsinstitut.

4 Hvilke boliginteresser og boligbehov har eldre med tanke på egen alderdom?

4.1 De eldre - hvem er de?

Husbanken skiller i sin anbudsinnbydelse mellom yngre eldre, gruppen 65år -75år og eldre eldre, som er gruppen 75 og eldre. Tema for dette prosjektet er yngre eldres ønsker og behov med tanke på egen alderdom. Det finnes imidlertid ingen klare grenser for hvem som kan sies å være de yngre eldre.

Ved planlegging av boliger for eldre kan en finne ulike skiller med hensyn til hvem en sikter til. Aldersgrensene kan variere, men felles for alle er at en retter seg mot gruppen godt voksne uten hjemmeboende barn. Noen setter grensene for hva som er en seniorbolig ved 50+, se for eksempel konseptet Doyén (udat.) og konseptet "Seniorhuse" utviklet av Ældresagen i Danmark (2011). Tidligere kartlegginger av eldres boligpreferanser inkluderte seks kohorter i aldersgruppen 53år til 78 år (Brevik og Schmidt 2005).

Vi vil i vår studie ta utgangspunkt i yngre eldre, dvs gruppen 50+ uten hjemmeboende barn.

Hva vet vi om de eldres livssituasjon?

Dagens eldre er mer aktive og har bedre helse enn tidligere generasjoner av eldre (Daatland 2008). Mange har også god økonomi og sitter ofte med egen bolig som er nedbetalt. På den andre siden finnes grupper av eldre som har begrensede ressurser, for eksempel grupper av eldre innvandrere til Norge.

Det er en allmenn enighet om at dagens eldre vil stille større krav til boliger og omsorgstjenester sammenlignet med tidligere tider

eldre. Dagens eldre er ikke ”tyste, timide och tacksamma” (Kærnekull 2011). Synet på alderdom og de eldre er under endring. Petersen (2013) snakker om et dynamisk alderdomsbilde. Dette vil vi komme tilbake til i en drøfting av hvem de eldre er og hvilken betydning det har for deres fremtidige boligønsker og boligbehov.

4.2 Hvorfor er det behov for nye boligløsninger?

Bakgrunnen for at en i Norge og internasjonalt er på leting etter nye boligløsninger er den økende andel eldre og de muligheter og utfordringene det representerer, se blant annet St.meld.nr 25: ”Mestring, muligheter og mening” om fremtidens omsorgsutfordringer og Meld.St.29: ”Morgendagens omsorg”. Det er et generelt ønske om at eldre skal kunne bli boende hjemme så lenge som mulig, i tråd med Eldres ønsker for egen alderdom. En rekke forhold ved boliger og omgivelser har betydning for om eldre kan bli boende i egen bolig og være selvhjulpne så lenge som mulig.

Et større EU prosjekt drøfter en rekke tiltak som kan bidra til at eldre kan bli boende lengst mulig i egen bolig, blant annet boligens og bomiljøets beliggenhet (tilgang til kollektiv transport, butikker osv.) og tilgjengelighet, se www.enableage.arb.lu.se.

Husbanken har tidligere etterlyst et større mangfold av nye boligløsninger beskrevet som BOLIG+, se Schmidt (2002 og 2003). Konseptet dreier seg om at boligområdene bør inneholde et større mangfold av ulike typer boliger og eieformer og mer fleksible boligløsninger. Tanken er at en i tillegg til den ordinære boligen har ”nogo attåt” i form av tilgang til felleslokaler i bomiljøet eller i nabolaget, muligheter for service i form av utvidete vaktmestertjenester, og nærhet til offentlige og private tjenestetilbud. En studie tyder på at det er større behov for nye boligløsninger i form av boliger med felleslokaler og evt. servicetilbud enn det som finnes på det ordinære boligmarkedet (Brevik og Schmidt 2005). Dette prosjektet kan ses som en videreutvikling av sentrale temaer i konseptet BOLIG+.

4.3 Hva vet vi om eldres boligpreferanser?

Vi skal her kort oppsummere forskning vedrørende eldres boligpreferanser. Husbanken har tidligere finansiert prosjektet: ”Fremtidige eldres boligpreferanser”, som har resultert i tre rapporter som til sammen gir et godt bilde av eldres boligønsker og behov. Undersøkelsen var basert på et representativt utvalg eldre i alderen 53- 78 år. Eldre foretrekker gjerne samme boligtype som finnes fra før, dvs. de som bor i eneboligstrøk foretrekker det, mens de som bor i blokk i by foretrekker å flytte til leilighet. De yngre eldre (53 – 58) år er mer motiverte for å flytte til en ny bolig enn de eldre. Dersom en skal flytte ønsker en gjerne en tilrettelagt bolig i vante omgivelser, nær familie og venner og tilgang til butikker, servicetilbud osv. Vi har med andre ord en del kunnskap om yngre eldre versus eldre eldres ønsker og behov og ulike behov avhengig av utdanning/inntekt og geografisk beliggenhet (Brevik og Schmidt 2005, Ytrehus og Fyhn 2006 a og b). Studiene sier lite om forskjeller som kan skyldes ulik kultur, for eksempel minoriteters boligpreferanser, og spørsmålene hadde et noe avgrenset perspektiv knyttet til boligbehov, men lite om livsstil og ønsker med hensyn til hva slags liv en ser for seg som eldre. Et viktig funn i disse undersøkelsene er at eldre ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. En nyere svensk studie (Magnusson 2012) har fokusert spesielt på eldres ønsker om å bli i egen bolig versus å flytte, og bekrefter tendensen til å bli boende hjemme så lenge som mulig. Ytrehus (2004) påpeker at eldre ikke nødvendigvis ser en tilpasset bolig som attraktiv fordi de oppfatter dette som et mer passivt liv med færre muligheter for aktiviteter enn den nåværende bolig gir dem. En ny bolig må med andre ord ha mer å tilby enn bare god tilrettelegging. At en tilpasset bolig assosieres med et passivt liv kan kanskje henge sammen med at en tenker at den dagen man har behov for en slik bolig er det fordi man er skrøpelig, og det er en situasjon man ikke ønsker å forholde seg til. Det er altså ikke boligen i seg selv som er problemet, tvert imot. En tilpasset bolig kan gi flere muligheter for aktivitet.

Forskningen omtalt ovenfor gir viktig informasjon om boligønsker innenfor ulike grupper eldre, i forhold til det boligtilbudet som finnes på det ordinære boligmarkedet eller kommunale boligtilbud i form av omsorgsboliger og lignende.

På sikt vil det være behov for en ny og oppdatert kartlegging av eldres boligpreferanser. Den bør også ha et bredere perspektiv enn kartleggingen i 2005 ved for eksempel å inkludere spørsmål om hvilket liv de ønsker å leve. Dette er viktig for å kunne utvikle boligløsninger som svarer til eldres preferanser.

Hva vet vi om eldres boligpreferanser med hensyn til nye boligløsninger?

Vi vil i dette prosjektet ha et særlig fokus på nye boligløsninger, dvs boliger med tilgang til fellesarealer og evt. servicetilbud på det ordinære boligmarkedet. Det er begrunnet med at det, som nevnt, er en større etterspørsel etter slike boligløsninger enn det finnes på markedet. Vi har imidlertid lite kunnskap om erfaringene med de prosjektene som er realisert. Vi har en hypotese om at slike nye boligløsninger kan bidra til økt trygghet og dermed bedre livskvalitet. Det er begrunnet med forskning fra Danmark og erfaringer internasjonalt med såkalte seniorbofellesskap, se blant annet Hansen mfl. (2000) og Pedersen (2013), Glass (2012), Choi (2004), Kähler (2010, 2004, 1996) og Vestbro (2010). Vi vil komme tilbake til dette i kap.5.7.

Brevik og Schmidt (2005) viste at det er en mismatch mellom eldres ønsker om boliger med servicetilbud og felleslokaler og det som finnes på markedet, på tross av at dette er boligløsninger som er mindre kjent blant folk flest. Fire av ti kunne ønske å etablere et bofellesskap med venner. Det viste seg også at mange er villige til å betale ekstra for hjelp til tyngre husarbeid. Mange ønsker tilgang til felleslokaler, der muligheter for trening scoret høyest. Rapporten konkluderer med at det er et skifte i synet på hvordan fremtidige eldre vil bo om de skulle ble skrøpelige og hjelpetrengende. Dagens seniorer ønsker seg et tilbud for fremtiden som er vesentlig annerledes enn tilbudene som eksisterer i dag. Særlig de yngre eldre orienterer seg mot det private markedet. Det betyr at det er behov for at det i større grad legges til rette for egnede boliger i privat regi som et supplement til kommunale omsorgsboliger (ibid:23). Det er yngre eldre, kvinner og folk med utdanning som etterspør nye boligløsninger.

At det finnes et ønske om nye boligløsninger ble bekreftet i Aftenposten nylig, der en spurte: "Vil du flytte i kollektiv med eldre?" Av de 14000 som svarte sa 58 prosent at de kunne tenke seg å bo i bokollektiv med eldre, 31 prosent svarte nei og 11

prosent svarte vet ikke (Aftenposten 25. og 27.11. 2012). En må selvsagt ta slike uformelle meningsmålinger med en klype salt. Barlindhaug (2003) påpeker at selv om mange sier de kunne ønske å flytte er det få som faktisk gjør det. Én forklaring på diskrepansen mellom det folk sier og gjør kan være mangel på gode alternativer.

Nye boligløsninger – avgrensning

Eldres boligpreferanser og behov for tiltak kan prinsipielt kategoriseres ut fra:

- Tiltak i nåværende bolig versus å flytte til ny bolig
- Tiltak i forhold til kommunale omsorgsboliger/servicetilbud
- Kommunens tiltak i forhold til boliger/servicetilbud på det ordinære boligmarkedet
- Utvikling av nye typer boliger og servicetilbud på det ordinære boligmarkedet i regi av utbyggere eller beboere

Vi vil i dette prosjektet avgrense oss til preferanser med hensyn til nye typer boligløsninger på det ordinære boligmarkedet. Med nye typer boligløsninger menes boliger med ”nogo attåt”, dvs. boligprosjekter som tilbyr noe mer enn en tilrettelagt bolig, i form av tilgang til fellesarealer og evt. service. Vi vil, som nevnt, ikke drøfte tilrettelegging i eksisterende boliger som for eksempel installasjon av heis i eksisterende boligblokker osv. Vi har også avgrenset oss til boliger på det ordinære boligmarkedet, og vil derfor ikke gå inn på tiltak med hensyn til omsorgsboliger som tildeles via kommunen.

Når det gjelder kommunenes roller og ansvar vil vi drøfte tiltak på det ordinære boligmarkedet, ikke tiltak med hensyn til omsorgsboliger og sykehjem.

4.4 Fremtidsscenarier

4.4.1 Arbeidsseminar – fremtidens boligløsninger

For å drøfte fremtidige eldres boligbehov har vi invitert en gruppe ressurspersoner som deltakere i to arbeidsseminar. Gruppen består av personer som har spesiell kunnskap/kompetanse om eldres boligbehov. Vi har prioritert deltakere som representerer eldres

organisasjoner, ansvarlige i kommunene med hensyn til byutvikling og eldres boligtilbud, utbyggere som har realisert nye boligløsninger, arkitekter/ planleggere som har lansert nye løsninger og beboere som har etablert nye boligløsninger og har erfaringer med disse. Vi ønsket å utfordre deltakerne til å komme med innspill til nye boligløsninger og hvordan en kan få realisert disse.

Deltakerne i gruppen har vært:

- Jan Myhre, beboer, etablert egenorganisert bofellesskap i Askim⁶
- Joachim Skajaa, Eriksen og Skajaa Arkitekter, redaktør av tidsskriftet "Pollen" med temanummer om bofellesskap
- Tore Henning Larsen, Seniorsaken
- Therese S. Brekke, Norsk Form
- Anders Haavik, daglig leder, Selvaag Pluss Service AS⁷
- Jan Olav Frestad, gründer av Doyén og MyCube⁸
- Torstein Syvertsen, Husbanken
- Unni Hembre, Oslo kommune, prosjektleder Seniormeldingen
- Sigmund Omang, Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
- Kerstin Kärnekull, arkitekt og forsker, Sverige

Det ble gjennomført to seminar, der en ønsket å drøfte 1) hva slags typer boliger en kan se for seg, og 2) hvordan kan en få realisert slike boligløsninger.

Hvilke boligløsninger?

Deltakerne er samstemte i at det er behov for større variasjon i boligtilbudet på boligmarkedet, også boliger som har "nogo attåt" den ordinære boligen i form av felles lokaler og evt. servicetilbud. Forslagene kan oppsummeres slik:

⁶ Etablert bofellesskapet "Tusendorshuset" i Askim med fem familieboliger og felleshus

⁷ Se www.selvaag-pluss.no

⁸ Se www.doyen.no og www.mycube.no

-
- Fremtidens boliger for eldre må ha sentral(lokal)beliggenhet med tilgang til et visst butikks/servicetilbud og offentlig kommunikasjon
 - Fremtidens boliger er boliger med nogo attåt (møtesteder, service)
 - Eldres viktigste motiv for å flytte til ny bolig: Et ønske om en lettstelt bolig med økt trygghet og fellesskap, og behov for aktivitet og for å bli sett
 - Det er behov for større mangfold av boligløsninger, dvs både eie/leieboliger, boliger forbeholdt eldre/boliger for folk flest, dvs. aldersintegrerte løsninger
 - Det er behov for mer fleksible boliger
 - Flere vil ha fokus på det gode liv/enkle liv med muligheter for å kjøpe tjenester og service. Denne løsningen kan ses som en mer uforpliktende boform, men der man likevel er del av et fellesskap
 - Det er mindre interesse for dugnad, men dugnaden er ikke død – det må være lystbetont. Det betyr at det også er behov for boliger basert på samvirke mellom beboerne om felles aktiviteter
 - Boliger med nogo attåt er ikke nødvendigvis dyrere enn vanlige boliger, kan være besparende både ved etablering og drift
 - Omsorgsmeldingen (Meld.St.29) åpner for trygghetsboliger med offentlige tilskudd (jvf. Sverige). Dette bør utredes nærmere
 - Ny vår for generasjonsboliger – spesielt for innvandrergupper?

Det var litt ulike syn på hvorvidt slike nye boligløsninger bør være forbeholdt eldre eller være for alle. Samtidig ble det påpekt at slike boligløsninger må være bærekraftige. Det kan være en utfordring dersom alle beboerne i et prosjekt som er forbeholdt eldre blir skrøpelige samtidig, og at det derfor kan bli vanskelig å rekruttere yngre eldre. Vi har ikke innen rammene av dette prosjektet hatt

anledning til å studere innvandreres boligønsker og boligbehov, og evt. behov for generasjonsboliger⁹.

Hvordan få realisert flere prosjekter?

På spørsmålet om hvordan en kan få realisere nye boligløsninger kom det frem flere innspill.

Deltakerne er samstemte i at det er behov for å synliggjøre de mulighetene som ligger i slike nye boligløsninger. Det ble blant annet foreslått et *handlingsprogram* der temaet settes på den politiske dagsorden på samme måte som en tidligere har hatt handlingsprogram for universell utforming. I Sverige har en hatt et tilsvarende handlingsprogram: ”Bo bra på äldre dar”, se kap. 0. Formålet er økt bevisstgjøring generelt i samfunnsdebatten om betydningen av nye boligløsninger og å vurdere tiltak. Et viktig formål er å utvikle en politikk på området som involverer alle aktører med ansvar for boligbyggingen, både sentrale myndigheter, kommuner, utbyggere og interesseorganisasjoner som jobber på vegne av de boligsøkende generelt og eldre spesielt. Det er blant annet behov for å koble helsemyndigheter med ansvar for omsorgstjenester med ansvarlige for boligbygging sentralt og lokalt i kommunene. Hva slags boliger eldre har og hvor de er lokalisert kan også få betydning for kommunenes tjenestetilbud i forlengelse av samhandlingsreformen, slik påpekt av Hanssen og Helgesen (2012). Et viktig formål med et slikt program er også å stimulere folk til å flytte i tide til en mer eldreegnet bolig. Handlingsprogrammet bør følges opp også etter at det er avsluttet, og det ble foreslått at det kunne legges til Husbanken som skal være kunnskapsleverandør innen boligbygging. I Sverige hadde man ingen slik oppfølging, og det ble sett på som uheldig.

Bedre synliggjøring og markedsføring av nye boligløsninger er en viktig oppgave for alle aktørene i boligmarkedet. Husbanken og eldres organisasjoner bør synliggjøre slike nye boligløsninger på sine nettsider og i annen informasjonsvirksomhet. Det finnes for eksempel en del litteratur internasjonalt, der grupper av beboere som ønsker å etablere nye boligløsninger kan hente viktig informasjon og kunnskap, se for eksempel Kähler (2004),

⁹ I NRK 2 programmet: Eldreboomen 11.11.2013 ble det hevdet at 15% av eldre innvandrere bor i generasjonsbolig, mens det bare gjelder for 5% av norske eldre. Vi vet ikke hva som er datagrunnlaget for disse tallene.

Kärnekull (2011), Blomberg og Kärnekull (2013), Pedersen (2000), Pedersen (2013).

Utbyggerne har en viktig rolle i å skape holdninger i markedet om at folk bør gjøre aktive valg ved å flytte til en fremtidsrettet bolig (ikke til en seniorbolig). Det ble påpekt at slike nye boligløsninger dreier seg om valg av livsstil og en aktiv tilværelse, fordi ingen ønsker å flytte til noe de oppfatter som et gamlehjem, slik det også er påpekt av Ytrehus (2004). Det betyr at slike boligløsninger med fordel kan være for folk flest, ikke bare for eldre. Andre ønsker derimot å utvikle boligløsninger forbeholdt eldre. Det er trolig behov for begge modeller, både aldersintegreerte boligprosjekter og prosjekter forbeholdt eldre.

Representanter for utbyggerne ønsker at kommunene inntar en aktiv rolle ved å legge til rette for boligbygging. Det er behov for at kommunene igjen utarbeider egne boligbyggeprogram. Det ble også etterlyst en mer aktiv tomtepolitikk i kommunene. Kommunene kan selge tomter på vilkår, for eksempel for å få frem nye boligløsninger for eldre. Det er særlig behov for at kommunene kan legge til rette med tomter og annen støtte til grupper av beboere som ønsker å bygge nye boliger med felleslokaler i egen regi, slik en kan finne mange eksempler på internasjonalt. Dette vil også bli omtalt nærmere i kap. 13.

Gruppen drøftet også behovet for en forbrukerorganisasjon på boligområdet, i likhet med organisasjonen "Boligtrivsel i Centrum"¹⁰ i Danmark, slik det tidligere har blitt foreslått, se Schmidt (2003), se også kap 13. En slik organisasjon skal ivareta boligkjøpernes interesser på boligmarkedet. Den danske organisasjonen har vært fødselshjelper i etableringen av mer enn 60 nye seniorbofellesskap. Organisasjonen koblet boligsøkende med kommunen og boligtilbyderne for i fellesskap å utvikle prosjektene. Deltakeren fra Sverige påpekt at en ser behovet for en slik organisasjon også i Sverige¹¹.

Gruppen ser for seg at flere vil kjøpe tjenester, og det ble foreslått at folk i større grad selv skal kunne velge tjenesteleverandør av for

¹⁰ "Boligtrivsel i Centrum" var en forbrukerorganisasjon på boligområdet fra 1964 – 2005. Organisasjonen drev omfattende veiledning og kunnskapsproduksjon om boligspørsmål generelt og eldres boligbehov spesielt.

¹¹ Kerstin Kärnekull i notat til arbeidsseminaret, datert 21.10.2013.

eksempel hjemmehjelptjenester. Dette vil kunne bidra til utvikling av flere alternativer på det ordinære boligmarkedet.

Det nye konseptet med trygghetsboliger ble også drøftet og en foreslår at det utredes videre hvordan tilbydere på det private boligmarkedet kan bygge slike boliger. Dette vil vi komme tilbake til i kap.12.

4.4.2 Andre fremtidsscenarier

Vi skal her kort redegjøre for andre aktuelle fremtidsscenarier der en har drøftet nye boligløsninger for eldre.

Ældresagen, Danmark

Ældresagen, www.aldresagen.dk har gjennomført en fremtidsstudie som blant annet viste et markant fall i ønsket om å flytte på sykehjem (pleiehjem) i Danmark. Det skyldes trolig at mange av de som i dag bor på pleiehjem er meget skrøpelige.

Ældresagen i Danmark har også nedsatt en arbeidsgruppe som har utviklet en ny modell: Seniorhuse. Seniorhuse er ment å være en videreutvikling av de danske bofellesskapene med et større antall boliger med tilgang til flere og mer omfattende typer felleslokaler som restaurant, verksteder med mer samlet i et slags torg. Disse felleslokalene skal også være tilgjengelige for folk i nabolaget for å sikre driften. Driften er foreslått som en avtale med en privat restaurant/cateringfirma. En ser for seg at disse lokalene også kan være kommunale eldresenter. Seniorhusene skal ha en concierge eller en vert som kan bistå beboerne med praktisk hjelp. Boligene skal være både andelsboliger og boliger for utleie, slik at det også skal være mulig å bo der for de med liten inntekt (Ældresagen 2011).

Seniorhusene minner om tidligere tiders servicehus i Norge, se for eksempel Grefsen terrassehus i Oslo (Schmidt 1991) eller den såkalte Linköpingmodellen i Sverige (Schmidt 1987).

Nye boligløsninger i Sverige

I Sverige har et eiendomsselskap, Micasa fastigheter, tatt initiativ til et fremtidsverksted i 2009 i form av en seminarrekke med i alt 7 dagskonferanser. Resultatene fra seminarene er presentert i rapporten: "Bo bra på äldre dar" (Kärnekull 2011).

Utgangspunktet er en ny generasjon seniorer som ikke kommer til å være "tysta, timida og tacksamma" (ibid:48). De beskrives som "rekordgenerasjonen" som skapte den første frihetstiden mellom ungdomsår og ansvarsår. Og de kommer til å skape "den andra frihetstiden" etter arbeidslivet og ansvarsår, men før alderdommen. Det vises til at de fleste vil bo der de bor, men at mange (opp til en fjerdedel) også regner med å flytte til varmere land heller enn å bo på hytta eller flytte tilbake til opprinnelig hjemsted (ibid:48).

Micasa fastigheter har sammenfattet innspillene fra seminarrekken og bearbeidet dem til en visjon om seniorboliger 2030 og tilpasset dette til en konkret tomt i Rinkeby. Boligene skal ligge nær kollektivtrafikk, handel/service og grøntområder. Fellesarealer i 1. etasje skal vende seg mot beboere i nabolaget og skal romme servicetilbud som kafè, frisør, restaurant, apotek osv. Det skal være en resepsjon og muligheter for aktivitet og fellesskap.

Denne boligvisjonen har mye tilfelles med de danske seniorhusene.

Bag facaden – institut for fremtidsforskning, Danmark

Institut for fremtidsforskning i Danmark ønsket å bidra til et mer mangfoldig bilde av de eldre. Det ble gjennomført intervju av 11 personer i gruppen yngre eldre (mellom 50 og 60 år). Informanter ble rekruttert etter forslag fra medarbeidere i eget institutt.

Rapporten diskuterer fire ulike livsstilsscenarier og betydningen for boligvalg på bakgrunn av selvoppfattelse (aldersorientert eller ressursorientert) og syn på boligen (boligen som en borg eller boligen som et sanatorium) i fire ulike typer: Ryggsekkreisende eldre, hverdagsromatikerne, vitensakrobater og lokale helte med tid og overskudd.

De ryggsekkreisende representerer en aldersorientert selvoppfattelse, og ser boligen som sanatorium. De er på farta. Altså etterspør de funksjonelle og billige boliger, i rapporten illustrert med eneboliger som deles opp i flere boliger.

Vitensakrobatene representerer en ressursorientert selvoppfattelse og ser boligen som et sanatorium og etterspør leiligheter sentralt.

De lokale helte er uttrykk for en ressursorientert selvoppfattelse og ser boligen og lokalområdet som en borg, de investerer tid og

krefter i bomiljøet og er fellesskapsorienterte. Boligen skisseres som transformert eneboligstrøk med nye felleslokaler.

Hverdagsromantikerne har en aldersorientert selvoppfattelse og ser boligen og lokalområdet som en borg. Boligpreferanser går i retning ”Gated communities” i USA(Søgaard m.fl. 2004).

Gruppen som etterspør ”gated communities” vil trolig være de som etterspør det vi har beskrevet som boliger med service. De lokale helte kan ses som ressurspersoner som bør være attraktive for et lokalsamfunn å legge til rette for, siden de vil investere i bomiljøet. Det kan være grupper det kan være viktig for kommunene å legge til rette for. Deres boligønske går i retning av det vi har beskrevet som samvirkemodellen, et boligtilbud som finnes i begrenset grad på det norske markedet.

Seniorland

Barstad (2006) skisserer tre alternative scenarier til dagens offentligstyrte bolig- og omsorgstilbud: Seniorkolonien, Omsorgsfellesskapet og Geriatrihospitalet. Seniorkolonien er, ifølge Barstad, boligprosjekter der eldre flytter til egne områder der de kan kjøpe tjenester og der de trekker seg tilbake i egne kolonier (”gated communities”). Det finnes store områder av denne typen prosjekter i bl.a. USA.

Omsorgsfellesskapet er brukernes senario. Stikkord er bl.a. non-profit foretak, samvirke, bofellesskap, mestring, forebygging, bistand og omsorg preget av mangfold og flerfaglighet.

Geriatrihospitalet betegner et scenarie med etablering av nye institusjoner for eldreomsorg drevet av profesjoner innen pleie- og omsorg. Stikkord er profesjonalisering, institusjonalisering og spesialisering (ibid:95), og betegner en reinstitusjonalisering. Dette scenariet faller utenfor våre kategorier, selv om grensene mellom kategoriene kan være flytende.

Barstad drøfter de tre scenarienes styrker og svakheter i lys av utfordringene i eldreomsorgen. Han konkluderer likevel med at dagens kommunale hjemmeorienterte tjenestetilbud muligens kan stå seg også i fremtiden dersom en åpner opp for elementer fra de skisserte fremtidsscenariene. Han konkluderer likevel med at:

Den kanskje mest avgjørende faktor i forhold til morgendagens utfordringer vil likevel være i hvor stor grad framtidens ordninger bidrar til å stimulere og videreutvikle den uformelle omsorgen, og er i stand til å involverer alle samfunnets sektorer både på offentlig og privat side... (Ibid:179).

Konklusjonen er med andre ord at det å legge til rette for samhandling, hjelp til selvhjelp og styrke den uformelle omsorg vil være svært viktig uansett.

Oppsummering

Deltakerne i seminaret ser for seg at det i fremtiden er behov for flere ulike typer boligløsninger i form av grupper av selvstendige boliger der beboerne har tilgang til ulike typer fellesarealer og evt. muligheter for å kjøpe tjenester. Nye grupper av eldre er mer ressurssterke, og en ser for seg at flere vil kunne etterspørre boliger med felleslokaler og ansatt personal, der beboerne kan kjøpe tjenester for eksempel til tyngre husarbeid, matservering og lignende. Fremtidsscenariene slik en har sett det i Danmark og Sverige går også i retning av større boligprosjekter der beboerne har tilgang til felleslokaler og service. Slike prosjekter må nødvendigvis omfatte et relativt stort antall boliger for å kunne forsvare servicetilbudene og ansatt personal. Samtidig ser en at det også kan være et behov for boliger med felleslokaler, der beboerne i egen regi er ansvarlig for felles aktiviteter. En slik løsning vil være mer økonomisk overkommelig for de med mer begrensede økonomiske ressurser.

Det er behov både for prosjekter forbehold eldre, og prosjekter for folk flest. Prosjektene bør være bærekraftige, slik at en unngår at alle blir eldre og skrøpelige til samme tid. Nye boliger for eldre bør lokaliseres i nærheten til offentlige og private service- og tjenestetilbud.

5 Hvilke erfaringer kan høstes fra nye boligløsninger?

5.1 Hvilke typer nye boligløsninger?

Fokus i dette prosjektet er, som nevnt, nye boligløsninger på det private boligmarkedet som har tilbud utover boligens private areal i form av felleslokaler og/eller servicetilbud til beboerne. Vi har søkt etter prosjekter forbeholdt eldre, men også inkludert prosjekter for både yngre og eldre, dvs. aldersintegrerte prosjekter.

Vi har avgrenset oss til boliger på det ordinære boligmarkedet. Det betyr at vi ikke har studert omsorgsboliger bygget i hht til krav og regler gitt av Husbanken. Omsorgsboligene har i praksis mange likhetstrekk med andre boliger med fellesanlegg, men med den viktige forskjellen, at kommunen har tildelingsrett til omsorgsboligene. De prosjektene vi skal studere her kan ses som viktige supplement til omsorgsboligene.

Det finnes ingen etablerte oversikter over boliger med felleslokaler og evt. servicetilbud på det ordinære boligmarkedet, og det er derfor behov for en bredere kartlegging og systematisering av de ulike løsningene. Det er ikke mulig innen rammene av dette prosjektet å få frem en fullstendig oversikt over feltet. Vi har i søk etter ulike løsninger anvendt litteratursøk, søk på nettet med mer. Vi har også bedt Husbanken om forslag til aktuelle case og har for øvrig brukt snøballmetoden, dvs kontaktet folk som kan ha kjennskap til aktuelle prosjekter. Vi vil innledningsvis beskrive hvilke ulike typer kategorier en kan skille mellom.

Samvirkemodeller og servicemodeller

Vi vil her skille mellom samvirkemodeller og servicemodeller. I tillegg finnes ulike modeller for offentlig/privat samarbeid.

Schmidt (1991, 2002 og 2003) beskriver hvordan den historiske utviklingen av boliger med felleslokaler og service, har variert mellom *samvirkemodeller* og *servicemodeller*.

Samvirkemodellen består av en gruppe boliger med tilgang til felleslokaler. Hva slags felleslokaler dette dreier seg om kan variere. Vi vil avgrense oss til prosjekter der felleslokalene brukes som et viktig supplement til den private boligen og rommer i det minste felles oppholdsrom med tilgang til felles kjøkken. Dette til forskjell fra ordinære boligprosjekter der en har et mindre fellesareal, for eksempel styrerom og lignende, med mer perifer beliggenhet. At felleslokalene inngår som en utvidet del av boligen innebærer også at beboerne har noe samvirke i hverdagen. Det kan være ulike typer uformelle sammenkomster, bridgeklubber, matlag, felles17. maifeiringer og lignende.

Bofellesskap er definert som en gruppe private fullverdige boliger med tilgang til felleslokaler og der beboerne har noe samvirke i hverdagen (Schmidt 1991). Et bofellesskap regnes som et noe tettere form for fellesskap med mer samvirke i hverdagen, for eksempel felles middager på faste dager. Omfang og type samvirke kan likevel variere. Noen bofellesskap har for eksempel fellesmiddager regelmessig, andre ikke. I Sverige beskrives slike boformer som kollektivhus, se Vestbro (2010).

Samvirkemodellen kan være løsninger for husholdninger med begrenset økonomi siden en har tilgang til større felles oppholdsarealer, gjestehybler og lignende som gjør at en kan redusere eget boligareal.

Bruken av begrepet bofellesskap i Norge er imidlertid uklar. SSB opererer for eksempel med en kategori bofellesskap som er boliger med felleshusholdning forbeholdt spesielle grupper. Kommunene bruker også begrepet bofellesskap om boliger for spesielle brukergrupper i sine boligsosiale handlingsplaner. På den andre siden brukes begrepet bofellesskap i dagligtale ofte om grupper av studenter som deler en leilighet.

Bofellesskap kan være såkalte aldersintegrerte bofellesskap (Hansen 2000), dvs. prosjekter beregnet for både yngre og eldre, eller seniorbofellesskap forbeholdt eldre.

Servicemodellen er basert på at beboerne har tilgang til felleslokaler og kan kjøpe tjenester fra ansatt personal. Også her kan en skille mellom boliger beregnet for folk flest og boliger beregnet for eldre. Det er tidligere bygget flere ulike typer boligløsninger med ansatt personal i Norge, som for eksempel de såkalte felleskjøkkenhus i Oslo eller Grefsen terrassehus i Oslo, se Schmidt (1991). Selvaag Pluss konseptet er et eksempel på en ny type servicemodell, som vi vil komme tilbake til.

I tillegg til servicemodellen og samvirkemodellen finnes også modeller basert på et *offentlig-privat samarbeid*.. Det kan for eksempel være samlokalisering av nye omsorgsboliger med felleslokaler som fungerer som nabolagskafè og møtested for nærmiljøet, se for eksempel Norsk Form (udat.): "Eldre i sentrum" og omtalen av Tusenhjemmet i Bodø i kap12. Eksempelene her har likhetstrekk med boligprosjekter utviklet i Sverige på bakgrunn av den såkalte Linköpingmodellen, se Henning m.fl. (1987). Eksempler på svenske boligprosjekter som er bygget i tråd med denne modellen er beskrevet i Schmidt (1987). Boligområdene utviklet på bakgrunn av denne modellen inneholdt både ordinære boliger for folk flest og boliger forbeholdt eldre og er basert på sambruk av felleslokaler. Senere har en gått bort fra bruk av denne modellen fordi en valgte andre former for kommunal organisering og innhenting av tjenestetilbud, den såkalte bestillermodellen¹². Vi har ikke kjennskap til hvorvidt det finnes eksempler av denne typen boligprosjekter i Norge utover eksempler omtalt av Norsk Form. Dette er imidlertid bo- og omsorgsentre der kommunen har tildelingsrett til boligene, og faller dermed utenfor rammen av vårt prosjekt.

Vår studie av samvirke- og servicemodeller kan bringe frem erfaringsbasert kunnskap om det Barstad (2006) har beskrevet som scenario Seniorkolonien og Omsorgsfellesskapet.

¹²Linköpingmodellen innebar et utvidet samarbeid mellom ansatte innen barnehage, eldreomsorg osv om ulike arbeidsplasser og arbeidsoppgaver i et lokalområde. Uten å evaluere dette gikk man bort fra denne desentraliserte samarbeidsmodellen og valgte stedet å skille mellom bestiller og utfører, blant annet for å kunne få inn private aktører. Pers. medd. Kerstin Kärnekull, Sverige, mail av 29.10.2013.

Seniorkolonien svarer til det vi har beskrevet som servicemodeller beregnet på eldre. Omsorgsfellesskapet tilsvarer det vi har beskrevet som samvirkemodellen.

Beboerstyrte versus utbyggerstyrte prosjekter

Et annet viktig skille mellom prosjektene er tilblivelsen: Beboerstyrte versus utbyggerstyrte prosjekter.

Brukerstyrte prosjekter har ofte et klart mål om å etablere en tettere form for naboskap eller bofellesskap, siden beboerne her selv er med på å forme premissene for prosjektet. Initiativtakerne er ofte en gruppe mennesker som kjenner hverandre, som evt. supplerer med flere medlemmer etter hvert. Disse prosjektene er ofte i mindre skala med færre boliger. Det skyldes trolig at det er enklere å overskue og lettere å få tak i egnet tomt.

Utbyggerstyrte prosjekter er utviklet av private utbyggere for salg på det ordinære boligmarkedet. Det kan være prosjekter som er utviklet med eller uten brukermedvirkning. Boligene selges på det ordinære boligmarkedet, og dermed overlater man det til de fremtidige beboerne å utvikle fellesskapet.

Det finnes også eksempler på prosjekter utviklet av private utbyggere i samarbeid med en brukergruppe valgt blant potensielle beboere. USBL (Ungdommens selvbyggerlag) har realisert to større bofellesskap i samarbeid med en brukergruppe i Oslo: Borettslaget Kollektivet på Hovseter og bofellesskapet i Friisgate i Oslo, se Schmidt (1991). Andre eksempler er DES klubbene som er en medlemsorganisasjon som utvikler prosjekter i samarbeid med profesjonelle utbyggere.

Aldersintegreerte prosjekter versus boliger for eldre

Et annet skille går mellom boliger beregnet for folk flest og boliger forbeholdt eldre. Noen prosjekter var opprinnelig forbeholdt eldre, men er senere åpnet for folk flest.

5.2 Utbyggerstyrte samvirkemodeller

Det finnes ingen oversikter over antall og omfang av seniorboliger på det private boligmarkedet tilrettelagt for eldre. Det er ikke mulig innen rammen av dette prosjektet å kartlegge dette. Et søk på Nettkatalogen på søkeord: "Seniorboliger" ga for eksempel 17 treff

på landsbasis. Det finnes trolig langt flere boliger på markedet enn disse. Det finnes trolig også mange boligprosjekter med felleslokaler beregnet på eldre som er bygget eller driftes av menigheter og andre frivillige organisasjoner. Vi vil avgrense oss til eksempler på nyere boligprosjekter som vi har fått kjennskap til.

DES klubbene¹³

DES klubbene er et eksempel på en organisasjon som har realisert et stort antall boliger for eldre på det ordinære boligmarkedet, og som fortsatt har nye prosjekter under planlegging. DES klubbene er her kategorisert som utbyggerstyrte samvirkemodeller med brukermedvirkning i planleggingen.

DES = De Eldres (bolig)Spareklubb ble stiftet av Sparebanken Oslo og Akershus ved banksjef Arne Jensen med formål sparing og bygging av rimelige boliger tilpasset for eldre. I løpet av 1970 – og 80- årene ble det stiftet en rekke DES klubber gjennom de lokale sparebankene.

Det første prosjektet som ble realisert er Grandeløkken borettslag på Bygdøy. Tomten ble stilt til disposisjon av Oslo kommune med gunstig leieavtale, slik at en kunne få Husbanklån. Grandeløkken ble også prøvestein for prinsippet om prisregulering. Bakgrunnen for prisreguleringen var at kommunens subsidiering av tomten også skulle komme fremtidige beboere til gode. Prisen ble opprinnelig regulert i henhold til konsumprisindeksen, senere i henhold til byggekostnadsindeksen. Arvinger til en bolig klaget prisreguleringen inn for retten, og mange år med rettssaker ble endelig avsluttet med et vedtak i Høyesterett i desember 2011 som i korthet går ut på at:

Det er ikke urimelig at man avtaler en prisregulering, forutsatt at denne tar hensyn til fallet i kroneverdien. Prisreguleringen må klart gå frem av avtalen, i vedtekter og overdragelseskontrakt (DES-Norge (2013:2).

¹³ DES klubbene er en medlemsorganisasjon, men er plassert under utbyggerstyrte samvirkemodeller med brukermedvirkning. Hva slags medvirkning det dreier seg om kan variere. Denne beskrivelsen er basert på nettsiden www.des-norge.no, utskrifter 29.01.2013 og 03.04.2013. Her finnes også lenker til lokale klubber i ulike kommuner.

DES- Norge er en paraplyorganisasjon som har som formål å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i Norge. DES Norge ble stiftet i 2000. DES er en medlemsorganisasjon med i alt 23 medlemsklubber og ca 5000 betalende medlemmer.

Alle DES boligene er organisert som borettslag forbeholdt eldre over 50 år uten hjemmeboende barn.

De fleste prosjektene er på om lag 20- 30 boliger, men det finnes også prosjekter med flere boliger. Grendestue er en viktig del av prosjektene. Motto for DES- Norge er:

DES- Norge ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold. En DES bolig gir voksne mennekser mulighet for å ta ansvar for eget liv, i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet.

De enkelte lagene kan vedtektsfeste vilkår for å bli andelseier i vedtektene for eksempel at andelseiere skal være over en viss alder eller at overdragelsessummen skal være prisregulert.

DES Norge har nylig inngått en samarbeidsavtale med Husbanken der målet er å få frem flere gode eldreboligprosjekter, fokusere på brukermedvirkning og økt bruk av velferdsteknologi (DES Norge informasjonsskrift (2013:10).

Et søk på nettsiden viste i alt 12 borettslag som er bygget i regi av DES klubbene i følgende kommuner og ett borettslag under bygging:

- Bærum (Gjettumtunet, Kolsåstoppen, Bjørnhaugen)
- Oslo (Grandeløkken)
- Gjøvik (Fredevika)
- Kongsberg (Gamlegrenda)
- Kongsvinger (Høststubben)
- Oppegård (Tonevangen, Kornmoenga)
- Ski (Elveveien, Solborg)
- Vadsø (Bjorkely)
- Skedsmo (Husebyjordet, under bygging mars 2013)

Mange av DES prosjektene er bygget av Selvaagbygg. En brosjyre fra Selvaag (udat.trolig 1999) presenterer i alt 14 boligprosjekter, hvorav 11 er bygget i regi av DES. Av de 14 prosjektene er det 11 prosjekter der det finnes felleslokaler. Av disse er det åtte DES prosjekter som ikke er omtalt ovenfor, herav fem i Oslo og ett i Skedsmo. Det gjelder:

- Oslo (Solbakken, Grefsentunet, Midtstugrenda, Kolbjørnsrud, Solvanglia)
- Skedsmo (Grevlingen)

I tillegg inneholder listen to prosjekter i Oslo som ikke er bygget i regi av en DES klubb:

- Oslo (Nordseter brl, SEM bygget)

Flere av disse prosjektene er større områder, som for eksempel Grefsentunet med 80 leiligheter eller Midtstugrenda med 86 leiligheter, og med relativt sett lite fellesareal i forhold til antall boliger. Midtstugrenda har felles oppholdsrom, kjøkken med mer på i alt 180kvm.

Doyén

Konseptet Doyén er etablert av en privat utbygger og har som mål å tilby boliger til gruppen 50+ etter inspirasjon av store boligområder i USA beregnet for seniorer, se for eksempel www.delwebb.com. For nærmere beskrivelse av konseptet, se kap. 7.

Boligprosjekter som er realisert pr mars 2013 er

- Doyén Eidsvoll, byggetrinn 1 (24 boliger)
- Doyén Eidsvoll, byggetrinn 2 – 19 boliger (lagt ut for salg mars 2013)

Nye prosjekter er under planlegging i Rælingen og Asker.

Bringebærlia Drøbakk

Prosjektet er bygget av Follo boligbyggelag med noe brukermedvirkning under planleggingen. Det er 52 leiligheter med ekstra tilpasninger for eldre/bevegelseshemmede/svaksynte. Prosjektet har felles trimrom, hobbyrom, oppholdsrom med mer, og er forbeholdt gruppen 50+.

Sjetnemarka, Trondheim

Prosjektet består av 48 boliger med felles oppholdsrom, sentralt i bydelen nær butikk og grendehus (Schmidt 2007).

5.3 Brukerstyrte samvirkemodeller

Det finnes ingen oversikter over hvilke boligprosjekter som er bygget i regi av de fremtidige beboerne av typen bofellesskap eller seniortun og lignende. Søk på nettet på bofellesskap gir 27600 treff, men dette er spesialboliger for ungdom, psykisk utviklingshemmede eller demente, jvf. SSB definisjon av bofellesskap.

Ut fra tidligere studier og samtaler med beboere i prosjekter vi kjenner til har vi så langt kjennskap til disse prosjektene som er bygget på initiativ av de eldre i egen regi:

- Bærum (Østeråstunet, 14 boliger, 1988)
- Kongsberg (Skyttertunet, 13 boliger, 2002)
- Hamar (Viva Nova 6 boliger, 2005)
- Storslett i Troms(6 boliger)
- Rygge (Seniorbo, 26 leiligheter i 1. byggetrinn bygget i 2011 og åtte nye leiligheter i 2. byggetrinn)
- Flesberg (Fosslia, 8 boliger samlokalisert med omsorgssenter)

Det er også omtalt en rekke prosjekter i tidsskriftet ”Vi over 60”, blant annet Villamer i Fet, Vestavinden i Tromsø, Økolandsby Vallersund Gård, Bjugn kommune, Økolandsbyen Solem på Inderøy, et seniorbofellesskap Nordreisa, Seniorbofellesskap i Elverum, Seniorbofellesskap (TOBB) og Kongsvinger (KBBL). Vi har ikke innen rammen av dette prosjektet hatt anledning til å sjekke disse nærmere. Kilde: (Vi over 60, (2007 s. 24).

Prosjekter under planlegging

Trolla seniorboliger er et prosjekt der det har vært omfattende brukermedvirkning og der det er gjennomført en egen workshop i

regi av SINTEF (Wågø og Støa 2007). Prosjektet har fått omregulert tomt til boligformål, men er ikke bygget enda¹⁴.

Et prosjekt er under planlegging på *Skedsmo* i regi av en gruppe beboere (Aftenposten 25.11.2012). Gruppen har et ferdigutviklet boligprosjekt og har søkt kommunen om tomt. Prosjektet er ikke realisert fordi de ikke har fått kjøpt egnet tomt.

Vi har fått kjennskap til flere prosjekter som ikke har blitt realisert. Det er behov for mer forskning for å klarlegge årsakene til det. For realisering av nye boligløsninger kan det være viktig å få frem erfaringer fra de som har forsøkt, men ikke lykkes med sine prosjekter. Vi har ikke systematisk kartlagt disse prosjektene eller hva som kan være årsakene til at de har mislykkes. For noen prosjekter er tomtmangel åpenbart et problem, se for eksempel Skedsmo (ovenfor). Et prosjekt i Tønsberg strandet dels på at gruppen falt fra hverandre av ulike grunner, dels på at en utbygger kjøpte en egnet tomt som de hadde mulighet for å kjøpe rett foran nesen på dem. De ønsker at kommunen burde legge bedre til rette for slike boligløsninger.¹⁵ Beboere i Skyttertunet¹⁶ har hatt kontakt med en gruppe i Åsgårdstrand som ønsket å bygge et seniortun, men som ikke lykkes på grunn av mangel på tomt.

Aldersintegrerte samvirkemodeller

Det kan også være aktuelt å studere bofellesskap for folk flest der det bor eldre. Det kan være såkalte aldersintegrerte bofellesskap (Hansen m.fl. 2000) der det bor både yngre og eldre. Det kan også være bofellesskap der flertallet av de opprinnelige beboerne etter hvert er i gruppen 50+, som for eksempel Tusendørshuset i Askim¹⁷.

Det finnes ingen nyere/oppdaterte oversikter over antall bofellesskap i Norge. En undersøkelse (Schmidt 1991) viste at de fleste er etablert av grupper av beboere i egen regi, mens noen få større er bygget i regi av et boligbyggelag. Det gjelder Borettslaget Hovseter i Oslo og bofellesskapet i Friisgate i Oslo. Begge er bygget i regi av USBL (Ungdommens boligbyggelag). Rapporten

¹⁴ Pers.medd Anne Lise Drege, kontaktperson for Trolla seniorboliger

¹⁵ Kilde: pers.medd.Stein Grjotheim., Tønsberg 17.04.2013

¹⁶ Pers.medd. Jon Erik Saugen, Kongsberg

¹⁷ Pers.medd. Jan Myhre, beboer Tusendørshuset i Askim

inneholder en studie av i alt ni norske bofellesskap, og har i tillegg en liste over i alt 12 bofellesskap som ikke er presentert og tre prosjekter som var under planlegging på det tidspunktet. De fleste av de ni bofellesskap som ble presentert var på det tidspunkt bebodd av barnefamilier, men det bodde også noen eldre i borettslaget på Hovseter og i Friisgate (Schmidt 1987, 1991).

Schmidt (2002) gjennomførte en kort telefonsamtale med representanter for de bofellesskap som ble beskrevet i 1991 som viste at de fleste eksisterte i samme form som den gang, og med stort sett de samme beboerne. Vi må imidlertid ta forbehold om at dette var en svært begrenset kartlegging med det formål å foreta en enkel oppdatering av rapporten: "Boliger med nogo attåt" før den ble digitalisert. Siden det nå er vel 20 år siden undersøkelsen ble gjennomført kan vi anta at det bor en god del eldre i disse boligprosjektene. Det kan derfor være aktuelt å gå tilbake til ett av disse prosjektene for å gjøre en ny studie av boformens egnethet sett fra eldre beboeres perspektiv.

5.4 Utbyggerstyrte servicemodeller

Det finnes ingen oversikter over omfang av prosjekter og antall boliger med felleslokaler og service fra ansatt personal på det ordinære boligmarkedet.

Historisk sett ble det bygget en rekke serviceboliger for folk flest eller for eldre, se Schmidt (1991, 1987). Denne modellen har gjenoppstått i nye varianter, som for eksempel Selvaag Pluss konseptet.

Søk på nettet på "bokollektiv for eldre og funksjonshemmede" gir 1364 treff. Trolig er mye av dette kommunale bo- og omsorgssentre, ulike seniorsentre, gruppeboliger for psykisk utviklingshemmede i regi av kommunene, men også private omsorgssentre som for eksempel Aleris omsorg med mer som drifter omsorgsboliger og sykehjem i for eksempel Oslo. Samtidig finnes det mange private stiftelser mfl som drifter seniorboligprosjekter for eldre, mange av disse er trolig omsorgsboliger/sykehjem som driftes av private på vegne av kommunen. Disse vil falle utenfor våre kategorier.

Selvaagbygg er med Pluss konseptet trolig den største og viktigste aktøren på det ordinære boligmarkedet som tilbyr nye boliger med service fra ansatt personal. Vi vil derfor avgrense oss til å studere dette konseptet.

Selvaag Pluss konseptet

Pluss konseptet kan ses som en ny utgave av prosjekter som ble bygget både i Norge og i de andre skandinaviske land etter forrige århundreskifte og frem til ut på 1960- 70 tallet. Prosjektene hadde ulike typer betegnelser i Norge, som for eksempel felleskjøkkenhus, servicehus eller toforsørgerhus, se Schmidt (1991). Felles for prosjektene var at de besto av et antall leiligheter og felles beboerrestaurant med mer og ulike typer servicetilbud til beboerne fra ansatt personal.

Selvaag Pluss har pr februar 2013 bygget åtte prosjekter i disse byene i Norge:

- Oslo (Frogner Atrium, Løren Torg og Tjuvholmen)
- Drammen (Union brygge)
- Stavanger (Hinna Pluss)
- Kristiansand (Hovedgårdstunet, Bystranda park)
- Bergen (Nesttun vannet terrasse).

Det finnes også ett prosjekt i Spania som nå er en del av dette konseptet. Boligprosjektene har vanligvis mellom 100 – 120 boliger. Det er bygget i alt 914 boliger hittil. Tre nye prosjekter er under bygging¹⁸.

Selvaag Pluss konseptet var opprinnelig forbeholdt eldre, dvs gruppen 50+ uten hjemmeboende barn. Senere har en gått over til å tilby boligene på det ordinære boligmarkedet for folk flest. Konseptet beskrives nå som et livsstilskonsept. Hovedgårdstunet i Kristiansand var det første prosjektet som ble realisert, og er det eneste prosjektet som er forbeholdt eldre.

For nærmere beskrivelse av konseptet, se kap. 6.

¹⁸ Kilde: Epost fra Anders Haavik, Selvaag Pluss Service 08.02.2013

5.5 Brukerstyrte servicemodeller

Vi har ikke kjennskap til prosjekter av denne typen. Det henger trolig sammen med at det vil være vanskelig for grupper av beboere å realisere og drifte prosjekter med ansatt personal. Borettslaget Kollektivet på Hovseter i Oslo var opprinnelig basert på servicemodellen med felles lokaler og ansatt personal, og det ble til på initiativ av en brukergruppe. Senere ble prosjektet omorganisert til en samvirkemodell, der beboerne står for matserveringen (Schmidt 1991).

5.6 Valg av case

Vi har prioritert eksempler på nyere boligprosjekter og har derfor ikke valgt eksempler på eldre samvirkemodeller, der vi forventer at det også bor en del eldre. De valgte case kan plasseres i en matrise som vist.

Figur 5.1 *Figur som viser ulike kategorier og plassering av de valgte case*

	Servicemodell	Samvirkemodell
Selvbyggerprosjekt		Skyttertunet, Kongsberg
Utbyggerstyrt prosjekt	Selvaag Pluss, Løren Torg, Oslo	Doyén, Eidsvoll DES Kornmoenga, Oppegård

Som eksempel på et utbyggestyrt prosjekt med felleslokaler og servicetilbud har vi valgt Løren Torg i Oslo. Det er begrunnet med at prosjektet er organisert som borettslag og ligger sentralt med god tilgang til butikker og servicetilbud.

Valg av en DES klubb er begrunnet med at prosjektene er organisert som borettslag med prisregulering og dermed gir mennesker med lavere/ordinære inntekter muligheter for å skaffe en egnet bolig med tilgang til felleslokaler. DES har lang erfaring i å utvikle boliger for eldre på det ordinære boligmarkedet. Som eksempel på et DES boligprosjekt har vi på forespørsel til Bjarne Ødegård, styreleder i DES sentralt, valgt Kornmoenga borettslag i Oppegård kommune som et eksempel på et relativt nytt prosjekt.

Som eksempel på brukerstyrt samvirkeprosjekt har vi valgt Skyttertunet i Kongsberg. Det er begrunnet med at det er et litt større prosjekt, at de har vært aktive i å formidle sine erfaringer på egen nettside¹⁹, og at de har noen års erfaring med boformen.

Vi har valgt Doyén på Eidsvoll som et eksempel på et nytt utbyggerstyrt boligprosjekt basert på samvirkeprinsippet. Prosjektet er etablert av en gründer etter inspirasjon fra USA. Det er det første prosjektet som er bygget i Norge av den typen.

5.7 Hva vet vi om eldres erfaringer med nye boligløsninger?

Vi har ingen forskning som dokumenterer erfaringene med nye serviceboligprosjekter som for eksempel Selvaag Pluss eller erfaringer med norske samvirkemodeller forbeholdt eldre. Vi har imidlertid noe forskning internasjonalt med nye seniorbofellesskap og aldersintegrerte bofellesskap.

Erfaringer med seniorbofellesskap

Pedersen (2013) har gjennomført en ny og trolig den største og mest omfattende studien av eldres erfaringer med seniorbofellesskap. Han anslår at det er bygget mellom 200 og 300 seniorbofellesskap med ca 5000 beboere i Danmark siden starten i 1987²⁰. Han beskriver utviklingen av boformen som et eksperiment, og konkluderer med at eksperimentet har lyktes.

Et seniorbofellesskap er boliger forbeholdt gruppen 50+ uten hjemmeboende barn. De har egne felleslokaler i nær tilknytning til boligene. Boformen beskrives som en sosial boform, eller som et utvidet naboskap, men at innholdet kan variere.

Et typisk dansk seniorbofellesskap består av ca 20 boliger i form av småhusbebyggelse rundt et tun med felleshus og med i gjennomsnitt 25 beboere (ibid:38). Det finnes imidlertid også seniorbofellesskap som blokkbebyggelse i mer bymessige strøk. De fleste ligger i Østjylland, på Fyn og Sjælland. De fleste ligger i

¹⁹ Se www.seniortun.no

²⁰ Antallet seniorbofellesskap er usikkert. Seniorsaken opererer med et tall på ca 350 seniorbofellesskap (Kähler 2004).

byenes periferi (noe som skyldes at sentrale tomter blir for dyre). Men det finnes også eksempler på små landkommuner, som for eksempel Løgumkloster, som har to seniorbofellesskap. Ca 60 prosent av prosjektene er leieboliger, ca 35 prosent er andelsboliger. Felleshuset er ”navet” i fellesskapet og består som regel av felles oppholdsrom/spisestue, kjøkken, gjesterom og evt. verksted og er vanligvis på ca 125- 130 kvm (ibid:46).

Beboerne er for det meste eldre som har flyttet fra sin enebolig og ønsker en mer lettstelt leiebolig. De beskrives som representanter for ”den tredje alder” et begrep som indikerer et mer dynamisk alderdomsbilde. Det er mennesker som ønsker å reise, oppleve kultur og samvær og slippe plenklipping og ansvar for hus og hage (ibid:8). Det er flest kvinner blant beboerne (62 prosent).

At eksperimentet har lyktes vises ved at 68 prosent sier de er meget tilfreds og 27 prosent sier de er tilfreds med boformen. 98 prosent sier de er trygge/meget trygge (ibid:19), og 88 prosent sier de har fått nye venner eller gode bekjente i boligprosjektet (ibid:19). Felleshuset og de felles aktivitetene er et ”absolutt must” (ibid:68). Beboerne bruker felleshuset i gjennomsnitt en gang i uka. De fleste bofellesskap har felles middager ca 1 gang i måneden og felles kaffesammenkomster ca 1 gang i uka. Mange har organisert turgrupper eller trim i felleshuset.

Beboernes opplevelse av trygghet er den viktigste kvaliteten ved boformen. Gardinsystemet, at man sjekker at alt er vel dersom naboen ikke har dratt til side gardinene før 1100, er et eksempel på det. Man hjelper hverandre med småtjenester i hverdagen som for eksempel innkjøp, hjelp med pc og lignende. Det bekrefter tidligere forskning (Hansen mfl.2000) som viste at trygghet, økt livskvalitet og hjelp med småtjenester er de viktigste kvalitetene ved denne boformen.

Mange var på forhånd bekymret for at man skulle bli invadert av naboene, men opplever at de har like mye privatliv i bofellesskapet som de hadde før.

De fleste kommer fra enebolig, og bofellesskapet representerer både muligheter og utfordringer. Det å bli enige om felles innkjøp til felleshuset, regler for husdyrhold og lignende beskrives som konflikter i ”småtingsavdelingen” som en kan finne i andre boligområder. Det finnes også eksempler på personkonflikter,

naboer som ikke er på god fot med hverandre, eller det noen opplever som klikker. Likevel sier bare 3 prosent av de spurte at de vurderer å flytte på grunn av konflikter.

Hansen m.fl. (2000) påpeker at eldre i seniorbofellesskap ikke nødvendigvis føler seg mindre ensomme enn de gjorde der de bodde før. Det kan blant annet henge sammen med hvilke forventninger en hadde til boformen, eller at de kanskje ikke var ensomme før de flyttet heller, og at det altså ikke er noen endringer i deres opplevelse av ensomhet. Det kan også henge sammen med hva slags felles aktiviteter en har. Eldre i bofellesskap der en har fellesmiddager opplever å ha mer sosial kontakt med naboene enn eldre i bofellesskap der en ikke har felles middager.

Choi (2004) har studert 28 ulike seniorbofellesskap i både Danmark og Sverige, og viser at 95 prosent av beboerne er godt eller særlig godt fornøyd med boformen. Beboerne er stort sett i 70-årene, og de mest brukte felles aktiviteter er kaffetreff og felles middager. Studien bekrefter at eldre i seniorbofellesskap har mer sosial kontakt sammenlignet med eldre i ordinære boligområder, men at felles måltider er en viktig nøkkel for utviklingen av bomiljøet. Også en svensk studie utført av Boman og Garner (2009) konkluderer med at bagemenskap fremmer sosial trygghet i hverdagslivet og bidrar til et utvidet sosialt nettverk, men uten at den individuelle frihet innskrenkes. Det finnes også flere mer generelle beskrivelser av erfaringene fra seniorbofellesskap internasjonalt, se blant annet Kähler (2010, 1996) og Glass (2012).

Aldersintegrerte bofellesskap eller seniorbofellesskap?

Hansen mfl. (2000) drøfter erfaringene fra danske bofellesskap og forskjellene mellom aldersintegrerte bofellesskap og bofellesskap forbeholdt eldre. Denne forskningen viser blant annet at det er mer vanlig at beboerne har fellesmiddager i de aldersintegrerte prosjektene enn i seniorbofellesskapene. Fellesmiddager er viktige sosiale møter og det er trolig forklaringen på at eldre i aldersintegrerte bofellesskap føler seg mindre ensomme enn eldre i seniorbofellesskap.

6 Løren Torg, Oslo

6.1 Beskrivelse av konseptet

Konseptet til Selvaag Pluss er tidligere beskrevet i kap 0, og Løren Torg er bare ett av i alt 9 Plussprosjekter i Norge. Konseptet er utviklet etter inspirasjon fra USA, der det finnes et stort antall prosjekter beskrevet som ”Assisted housing” forbeholdt eldre. Selvaag har også tidligere bygget et stort antall boliger for eldre, blant annet i regi av De eldres boligspareklubb som omtalt i kap.5.

Selvaag Pluss prosjektene varierer i noe størrelse og omfang fra mellom 79 til 145 leiligheter. Omfang og servicetilbud er likt for alle prosjektene. Alle har et serviceområde med felles resepsjon og 1 årsverk i form av ansatt personal (vertskap) som i all hovedsak tilbyr de samme tjenestene i alle prosjekter. Utbygger legger vekt på å standardisere konseptet for å sikre forutsigbarhet og en enhetlig oppfattelse av konseptet. Noen prosjekter er organisert som borettslag, andre som boligsameie.

Bakgrunnen er at en så at det er et større marked for å kjøpe tjenester. Man så utfordringene med den såkalte eldrebølgen og ønsket å utvikle et privat alternativ for å møte dette behovet. Konseptet endret seg underveis, og en hadde ulike betegnelser og ulike målgrupper fra en startet med Selvaag Omsorg til Selvaag Senior og til Selvaag Pluss som nå er beskrevet som et livsstilskonsept, ifølge en representant for Selvaag Pluss Service:

Det vi har lagt merke til er at adferden, altså holdningen til det å kjøpe tjenester, ta seg råd til og på en måte unne seg det gode liv, har endret seg fra vi begynte for åtte-ti år siden. ...da ser vi vår berettigelse til konseptet blir større, det er lettere å treffe nye kunder spesielt hos den voksne gruppen... det er jo ikke et aldersbestemt konsept, men et livsstilskonsept.

Bakgrunnen for at en endret konseptet var også at erfaringene fra det første prosjektet i Hovedgårdstunet i Kristiansand, som var forbeholdt eldre. Nye kjøpere opplevde det som problematisk at det var så mange gamle der. De ønsket ikke å flytte til noe de oppfattet som et gamlehjem:

...de blir stigmatisert av det, fordi du automatisk blir eldre gjennom å gjøre det. Det er vår oppfatning, når du flytter inn der så er du gammel.

I tillegg oppnår man å ha en større kjøpergruppe:

...vi kan dreie det mer over til livsstil så kan vi nå en enda større og kanskje enda mer spennende kjøpergruppe. Kommer du opp med en tomt på Tjuvholmen, en sjøfront tomt som kanskje gir en høykostløsning, så er det kanskje ikke bare seniorene som vil flytte inn.

Serviceavtalen

Selvaag Pluss Service har en serviceavtale som følger kjøpekontrakten og regulerer forholdet mellom Selvaag Pluss Service som tjenesteleverandør og beboerne gjennom sameiet. Vertskapet er ansatt av Selvaag Pluss Service. Møbler og utstyr på Løren Torg eies av beboerne, men i senere prosjekter har en endret dette slik at firmaet eier og er ansvarlig for vedlikehold av dette. Det er begrunnet med at man ønsker å opprettholde høy kvalitet. Lokalene eies av sameiet. Serviceavtalen for Løren Torg gjelder for 15 år. I senere prosjekter har en forlenget serviceavtalene til 20 år. Begrunnelsen er at en ønsker langsiktighet i servicetilbudet. Det innebærer blant annet at en driver systematisk opplæring og kursvirksomhet for vertskapet i de ulike prosjektene:

Skal vi være den foretrukne tjenesteyteren til Plussboligene må vi være profesjonelle arbeidsgivere og jobber med utvikling. (...) vi har et system, vi har et konsept og tar ansvar, vi bruker ressurser på opplæring, vi har samlinger, vi møtes, nå er det såpass mange, så det blir bare bedre og bedre, det blir et kollegie som innehar mye kompetanse som kommer beboerne til gode.

Selvaag Bolig har bevisst valgt å være serviceleverandør selv fremfor å sette det bort til eksterne leverandører av service. Selvaag Pluss Service ble etablert som et 100 prosent eid datterselskap av Selvaag Bolig for å ivareta driften av konseptet og utøve rollen som serviceleverandør til boligprosjektene.

Ansatte i Selvaag Pluss Service vektlegger serviceholdningen og de forventningene det skaper hos kundene, og at det hadde vært lettere å være en ordinær byggherre:

Når vi selger en Plussbolig så skaper det en større forventning til alt, du har ikke bare forventninger til konseptet, men du har forventninger til boligen din, prosessen, overleveringen, kvalitet, alt sammen. Det er jo en utfordring alle må ta inn over seg.

Når serviceavtalen utløper står beboerne fritt til å velge en annen leverandør, eller evt. nedlegge tjenestetilbudet. Å legge ned tilbudet vil i tilfelle være en mer omfattende prosess og må vedtas på en generalforsamling.

Erfaringer og forventninger

En representant for Selvaag Pluss Service er tydelig på at man mener man har lyktes med konseptet. Vedkommende påpeker at det har blitt flere slike felles sammenkomster rundt matservering enn man hadde forestilt seg, fordi felles middager er en sosial og hyggelig ting – og at det er lettvin. Til gjengjeld er det færre som kjøper servicetjenester til for eksempel vask av leiligheten enn man tenkte opprinnelig. Det blir forklart med at vi så langt ikke har noen sterk kultur for dette, eller at folk evt. har hatt vaskehjelp som svart arbeid, og ikke er vant med å se dette som en vanlig betalt tjeneste.

Langsiktighet og videreutviklingen av konseptet

Selvaag Bolig har utviklet konseptet gjennom systematisk arbeid og markedsføring gjennom en årrekke, og har også tidligere vurdert andre typer løsninger, for eksempel i form av pensjonattilbud. Konseptet har vært til inspirasjon i utviklingen av Oslo kommunes Omsorg+ konsept, ifølge informanten. Selvaag Pluss Service jobber kontinuerlig på videreutviklingen av konseptet, blant annet ved systematisk innhenting av synspunkter fra beboerne om beboertilfredshet.

Det er en kunnskapsbase som vi vil bruke, vi ser på en matrise hvor vi ser på hele befolkningen, de unge og de eldre, innen service, hvor i matrisen ligger konseptet, hvor er mulighetene, hvor er behovet. ...Så det kommer nok noe nytt.

Langsiktigheten i konseptet og kvaliteten på tjenesten understrekes:

Vi tenker konsept, altså vi tenker at dette skal være et utstillingsvindu både for deg som beboer og for oss så lenge du bor i en Plussbolig.

Servicetilbudet er imidlertid ikke til erstatning for evt. behov for omsorgstjenester fra det offentlige. På den andre siden kan en se for seg at folk i fremtiden kunne få større frihet med hensyn til kjøp av tjenester enten fra det offentlige eller fra private.

6.2 Beliggenhet og bakgrunnsfakta

Løren Torg er en del av utbyggingen på Løren, et tidligere industriområde der blant annet gamle Løren militærleir lå, mellom Hasle og Refstad, Økern og Sinsen. Løren ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Ny T-banestasjon på Løren er under bygging.

Området er på i alt ca 120 mål, og vil få i alt ca 1500 boliger, butikker, service og kulturtilbud. Plussprosjektet ble bevisst plassert på den mest sentrale tomten med matbutikk, kafè og flere andre butikker i 1. etasje på Løren Torg. Inngang til resepsjon og boliger mot Lørenveien er fra et torg på hjørnet mellom Lørenveien og Peter Møllers vei. Riksantikvaren har vedtatt fredning av to kontorbygninger og en verkstedsbygning, den såkalte Kanonhallen, som tilhørte Løren leir (Løren Torg, boligprospekt, udat.).

Fakta om prosjektet

Utbygger: Løren Pluss KS. Avtale om bygging med as Selvaagbygg

Arkitekt: Viksjøs arkitektkontor AS

Ferdigstilt: 2008

Antall boliger: 108

Fordeling: toroms, treroms, fireroms

Fellesarealer innendørs: ca 300 kvm fordelt på spisestue for ca 40 personer, kjøkken, lobby med resepsjon, gjeste/møterom og treningsrom.

Fellesarealer utendørs: Gårdsrom og felles takterrasse

Eieform: Borettslag

Serviceavgift: Serviceavgiften var ved innflytting 900 kroner pr måned/bolig inkludert mva. Selvaag Pluss Service har en driftsavtale på 15 år på levering av service. Avgiften indeksreguleres årlig²¹. Serviceavgiften inngår som del i felleskostnadene

Felleskostnader: 4097,- for leilighet på 112 kvm BRA²²

6.3 Intensjoner i prospektet for Løren Torg

Selvaag Senior (udat.) ga ut et informasjonsblad om prosjektet på Løren Torg, trolig i 2004. Her annonseres boligene som et ”Nytt og attraktivt seniortilbud” med ca 140 seniorleiligheter, felles aktivitetsområde med betjent lobby med mer. Byggestart var planlagt 2005 og innflytting 2006/2007.

I perioden fra 2004 til prosjektet ble lagt ut for salg ble det gjort en konseptuell dreining av prosjektet fra å være forbeholdt eldre til å være et livsstilskonsept uavhengig av alder. Denne endringen ble gjort på bakgrunn av erfaringer fra Hovedgårdstunet i Kristiansand som var et rendyrket seniorkonsept med aldersbegrensninger. En ønsket i stedet å skape et konsept med mer fokus på livsstil og et større aldersmessig mangfold, som en forventer vil bestå over tid.

Prospektet for Løren Torg (Selvaag Pluss udat.) har tittelen: ”Boliger med trygghet, service og opplevelser”. Administrerende direktør i SelvaagPluss, Olav H. Selvaag, sier dette om prosjektet:

Selvaag Pluss er et tilbud til boligkjøpere som ønsker trygghet og komfort, færre bekymringer og flere muligheter (Selvaag Pluss, Løren, prospekt udat.s2)

²¹ Mail fra Anders Haavik. Selvaag Pluss Service, 16. mai 2013.

²² Kilde: Salgsannonse for leilighet på Løren Torg, Aftenposten 14.09.2013

Prospektet omtaler hvordan Selvaagbygg i 1948 ”revolusjonerte boligbyggingen i Norge ved rask og rimelig oppføring av Ekeberghuset”, og beskriver Selvaag Pluss som et viktig nytt skritt i boligutviklingen i Norge i dag.

Prospektet lover et trygt bomiljø:

Selvaag Pluss tar trygghet i hverdagen på alvor, med alt fra personlig trygghet gjennom gode naboer og eget vertskap til fokus på ulike sikkerhetstiltak.

Sikkerhetstiltakene inkluderer bl.a. overvåking og vakthold, boligalarm og døgnåpen vakttelefon.

Vertskapet skal bidra til færre bekymringer, flere muligheter ved å bringe servicen kjent fra hoteller inn i boligprosjekter. Vertskapet skal blant annet kunne hjelpe med innflyttingsbistand, innkjøp, klær til renseri, tilsyn av bolig ved ferie, renhold av leilighet, catering- eller håndverkertjenester.

Det heter videre i prospektet at:

Opplevelsestilbudet kan inkludere alt fra konserter, utstillinger og andre kulturtilbud til mat- og vinkurs i felleskjøkkenet eller aerobic i treningsrommet (Selvaagbygg, udat.side 15).

6.4 Bebyggelsen

Bebyggelsen er organisert som et kvartal, der bygningene danner et indre gårdsrom. Den felles lobby ligger i 2 etasjen mot torget. Atkomsten til leilighetene skjer via heis og svalgang.

Figur 6.1 *Bebyggelsesplan Bebyggelsen er organisert som kvartalsbebyggelse rundt et felles gårdsrom. Det felles serviceområdet ligger i bygg E. Felles takterrasse på bygg B.*



Figur 6.2 *Plan av serviceområdet med resepsjon, lounge, selskapslokale med kjøkken, trimrom og gjestebybel.*



Figur 6.3 *Typisk leilighetsplan, treroms bolig på 75 kvm. Illustrasjon fra prospektet*



6.5 Bomiljøet

Hvorfor flyttet de?

Beboerne er samstemte i at dette er et godt eksempel på fremtidens boform, og at det er helheten i konseptet som er viktig. De sier at konseptet sammen med beliggenheten og leilighetstypen var viktig for at de valgte å flytte til Løren Torg. De færreste hadde noen spesiell kjennskap til konseptet, men opplevde at konseptet virket ”tiltalende”, og at det er helheten i konseptet som er viktig. Det som virket tiltalende var i første omgang praktisk hjelp med leiligheten (vanne blomster, ta inn post osv) dersom man ønsker å reise bort, og vite at noen passer på leiligheten. Mange har hytter eller er mye bortreist på annen måte. En informant sier at de visste lite om konseptet, men at hjelp med det praktiske i første omgang var det som virket interessant, men at hele konseptet er ”10 ganger bedre enn forventet”. En informant sier det slik om konseptet og hvorfor hun valgte å flytte dit:

Dette var noe jeg var på jakt etter fordi jeg var blitt alene og satt med en stor leilighet. Nettopp dette med servicen, dette samlingsstedet og hele konseptet tiltalte meg. Det har oppfylt mine forventninger til en bosituasjon når man er eldre. Jeg har aldri bodd noen steder og blitt kjent med så mange beboere som her. Her har man sin egen leilighet, og her kan man kan velge å treffe folk fordi en vet at ved 12-tiden da sitter det gjerne noen her. (...) og ikke minst, her er xx, og henne er vi veldig glade for. Er det noe vi trenger eller er usikre på og trenger hjelp til så er det utrolig hva xx kan. Her føler jeg meg trygg og beboerne er opptatt av hverandre, men ikke påtrengende. Naboene er også opptatt at av om det feiler deg noe og ikke minst xx er opptatt av det, og ringer gjerne på om vi ikke viser oss. (...) I august er vi mange som har bursdag, så får vi oppmerksomhet.

Det kan se ut som det primært var praktisk hjelp og tryggheten som vekket interessen, og at beboerne har fått det sosiale som en ”tilleggsgevinst” en kanskje ikke var så bevisst i utgangspunktet.

Organisering

Boligene er organisert som et *borettslag* med eget styre. For å drifte fellesskapet er det nedsatt et *servicentvalg* der vertskapet sammen med fire beboere diskuterer felles arrangementer, blant annet felles 17. mai og lignende når vertskapet ikke er tilstede. Serviceutvalget møtes ca 1 gang i kvartalet.

Det er også jevnlig *beboermøter*, ca 2-3 ganger i året, der saker av felles interesse tas opp både vedrørende Plusskonseptet og andre saker. Det er ifølge beboerne god oppslutning om beboermøtene.

Aktiviteter og fellesarrangementer

Vertskapet sender ut et nyhetsbrev en gang i uka med informasjon og invitasjoner til felles arrangementer. Vertskapet arrangerer en rekke forskjellige treff i felleslokalene. Det er felles middag hver tirsdag, kaffe og vafler på torsdager og kaffe og kake på fredager. De ukentlige fellesmiddager er et relativt nytt tiltak som ble satt i gang av vertskapet etter en erfaringsutveksling med vertskapet i andre Plussboligprosjekter. Det arrangeres også jevnlig en større, eller litt "grommere" middag, som det ble sagt, blant annet til jul. På tirsdagsmiddagene deltar det ca 10-12 personer, på julemiddagen kan det være opp til ca 50 personer. De større middagene arrangeres sammen med en "kjernegruppe" av beboere som hjelper til med mat og rydding etterpå. "Det blir litt feststemning av det" sier en beboer om fellesmiddagene.

Det arrangeres også babylunsjer for hjemmевærende. Det har etter hvert flyttet inn flere barnefamilier, og det er født flere barn, slik at en del foreldre er hjemme på dagtid.

Figur 6.4 *Det er kaffe og vafler hver torsdag i felleslokalene eller i gårdsrommet.*



Det har også vært arrangert en rekke andre tilstelninger i regi av beboerne på eget initiativ eller sammen med vertskapet som for eksempel vinsmaking, marked eller basar til inntekt for gode formål. Det har også vært arrangert befaringer og omvisninger for eksempel på Høstutstillingen. Oppslutningen om arrangementene varierer imidlertid. Det er nå planlagt kurs i blomsterbinding til høsten og det har vært en "damenes aften" med hudpleie med mer. Vertskapet ønsker gjerne innspill fra beboerne på arrangementer. Beboerne har også på eget initiativ etablert et bibliotek i felles oppholdsrom.

Tryggheten og det sosiale – en rød tråd

Det er tryggheten og det sosiale ved boformen som løftes frem som de viktigste kvalitetene:

Tryggheten og det sosiale er som en rød tråd.

Det sosiale, det at man blir kjent og at det er noen i resepsjonen man kan kontakte dersom det er noe, gir økt trygghet:

Det viktigste her er det sosiale rundt oss, å spise sammen, komme ned og drikke kaffe, ta en prat, de felles middagene og de felles arrangementene. Og så er det en trygghet at det sitter en i resepsjonen her, hvis det skulle være noe. Jeg tror ikke – hvis man bor andre steder og ser at avisen ligger utenfor, du hører jo om folk som ligger hjemme i uker og dør. Her følger vi med på hverandre.

Vertskapet har nøkkel til alle leiligheter og det har hendt at man faktisk har låst seg inn for å sjekke at alt er i orden. Beboerne underskriver en kontrakt om at vertskapet har en ekstra nøkkel i en safe. Det betyr også en trygghet dersom man for eksempel har mistet nøkkelen eller låst seg ute, eller dersom man har behov for å låse opp for håndverkere uten at man trenger å være hjemme selv.

Tryggheten dreier seg også om muligheten for hjelp og støtte når livet blir vanskelig og man har behov for å snakke med noen. En sier det slik om vertskapets rolle:

Hun har vært en støttende faktor når folk har mistet noen.

Det kan også dreie seg om bare det å ha noen å prate med i hverdagen:

Hvis du er ensom og sitter i leiligheten så har du muligheten til å gå ned her og ta deg en kaffe (...)det er jo damer her som kommer ned bare for å høre litt sladder som de sier, og så rusler de hjem igjen.

Tryggheten dreier seg også om trygghet ved Securitas vekten, og praktisk hjelp med ting i leiligheten. Beboerne gir uttrykk for at man gjerne hjelper hverandre: En forklarer at han er en ”handyman” som gjerne hjelper til. En annen sier rett ut at: ”Vi liker å bli spurt om å hjelpe, ingen får nei” og forteller om hvordan tre mannfolk spratt opp for å hjelpe en dame med en TV som ikke virket.

Vertskapet hjelper med praktiske ting i hverdagen slik det er beskrevet i serviceavtalen, men hjelper også med andre ting så langt det er mulig, for eksempel med å handle mat, ta ut medisiner på apoteket (vertskapet har avtale med det lokale apotek om å kunne ta ut medisiner) eller å gå i minibanken.

Fundamentet som har skapt denne opplevelse av tryggheten og det sosiale livet er lagt i serviceavtalen med vertskapet, felleslokalene og felles arrangementer. Felleslokalene og arrangementene beskrives som et ”knutepunkt”. Det er her man møtes og blir kjent i første omgang. Det gjør at det i neste omgang blir lettere å ta kontakt med naboer, for å spørre om hjelp eller råd. Beboerne er bevisste at uten disse uformelle møtene i felleslokalene rundt felles arrangementer ville en ikke ha oppnådd å bli kjent på samme måte, og dermed heller ikke utviklet denne formen for nabohjelp. ”Det er lettere å spørre om hjelp her fordi man blir kjent”, som det ble sagt.

Figur 6.5 *Lobby med resepsjon og oppholdsrom er knutepunktet i huset.*
Foto: Selvaag Bolig



En beboer påpeker riktignok at det uansett er lettere å bli kjent når alle flytter inn i et nytt boligprosjekt samtidig, men at det siden kan være vanskelig når nye flytter inn. Vedkommende mener at det også blir lettere her når nye flytter inn, siden det finnes steder og anledninger for å møtes, og de fleste er innom servicelokalene eller deltar på et arrangement på ett eller annet tidspunkt. Når man kommer ned i lobbyen er det som regel alltid noen der og man får muligheten til å slå av en prat dersom man ønsker det.

Beboerne beskriver bomiljøet og naboskapet som veldig bra. Informantene har ingen flytteplaner, men det har vært noe inn- og

utflytting, hvilket er naturlig i et så pass stort boligprosjekt. En del leiligheter ble leid ut i starten, noe som resulterte i en del misbruk av felleslokalene. Det har flyttet inn en del yngre barnefamilier, og de som forventet at dette er seniorboliger opplever at prosjektet har endret karakter, noe vi vil komme tilbake til nedenfor. Det er rammene i form av møtesteder og felles arrangementer som gir grunnlag for mange uformelle møter. Det gjør at det er lettere å bli kjent med naboene, dersom en ønsker det, og lettere å spørre om hjelp.

Deltakelse er frivillig

Både beboerne og vertskapet understreker at det er frivillig å delta i felles arrangementer. De fleste er innom en eller annen aktivitet, men det finnes også noen som deltar lite eller aldri. Om de som deltar mye sies det at:

Jeg tror nok de er sosiale, kanskje litt mer sosiale enn andre.

Mange av beboerne er i jobb, og deltar derfor mindre i felles aktiviteter. En representant for Selvaag Pluss Service sier dette om hvorfor de likevel har valgt en slik boform:

Det passer veldig fint å bo her, og så vet de at mulighetene er her, men kanskje det ikke passer inn enda å benytte seg av det i forhold til jobb eller familiesituasjon, og så plutselig en dag så dukker de opp.

En annen mener at noen har valgt en slik boform selv om de deltar lite kan henge sammen med at en opplever at boformen uansett er en trygghet siden det er personale til stede på dagtid.

Våre informanter deltar i flere ulike aktiviteter, og har også sittet eller sitter i styret og er dermed relativt aktive og synlige i bomiljøet. Vi har dermed mindre kunnskap om de som velger å delta lite. Det kan henge sammen med at det gjerne er de som er aktive og bevisste om sine boligvalg som ønsker å delta i intervju med oss som forskere.

Privatliv og fellesskap

Beboerne understreker, som nevnt, at det er frivillig å delta i fellesskapet. Beboerne er bevisste om skillet mellom fellesskapet og privatlivet. En sier det slik:

Vi flyr ikke fra dør til dør. Man møtes i felleslokalene, ikke hos hverandre. Det skal ikke bli noen uvane at naboen blir lei.

At man møtes i felleslokalene og ikke privat ”har bare blitt sånn”, uten at det er noe man har snakket om.

De fleste sier at de bare møtes i felleslokalene, men det finnes også noen som møtes hjemme hos hverandre. En gruppe enslige damer har for eksempel jevnlig treff hos hverandre der de drikker kaffe eller går tur.

Nye innflyttere

For å opprettholde konseptet vil det være viktig at nye innflyttere får god informasjon om konseptet og er bevisste i sitt valg av boform. Det har ifølge noen beboere ikke alltid vært gitt god nok informasjon av meglernes ved salg av leiligheter, heller ikke av Selvaags egne meglere ved nyboligsalg, da prosjektet var nytt. Det har resultert i en del vansker i startfasen fordi kjøperne fikk feil informasjon om bruk av felleslokalene. Det er en utfordring at Selvaag selv sagt ikke har noen styringsrett ved videresalg av boliger, hvilke meglere som blir valgt og hvordan boligen blir annonsert. Vi har registrert at boligannonser ved salg av brukt-boliger innen Pluss-konseptet gir liten eller ingen informasjon om konseptet²³. Vi vet ikke hva som er årsakene til at megler på vegne av selger ikke omtaler konseptet nærmere og hva det innebærer. Det kan muligvis tenkes at en er redd det innsnevrer kjøpergruppen til boligen, dersom en forventer at mulige kjøpere anser dette for være en boform for spesielt interesserte. På den andre siden får en ikke frem de ekstra kvalitetene som ligger i boformen, og som en uansett må være med til å betale for. Representanter for Selvaag Pluss Service ser denne utfordringen, og at det kan risikere å undergrave oppslutningen om konseptet, dersom nye innflyttere ikke ønsker å benytte felleslokaler eller servicetilbud, og dermed vil være lite interesserte i å betale for det.

²³ Se annonse for leilighet på Løren Torg i Aftenposten 14. september 2013

Det kan bidra til at de ønsker å legge ned tilbudene den dagen dette skal forhandles på nytt med Selvaag eller evt. andre tilbydere av tjenester.

Aktivitetene og felleslokalene får en særlig betydning som møtested der nye kan treffe andre beboere. Vertskapetets rolle i å sikre kontinuitet i tilbudene samtidig som at en har en åpenhet for nye aktiviteter, som for eksempel barseltreff, vil være viktig for å inkludere nye.

Vertskapetets rolle og betydning

En representant for Selvaag Pluss Service er helt klar på at vertskapet er nødvendig for å drive dette konseptet. Ildsjeler kan bidra med mye, men det blir ofte mer kortsiktig. Langsiktigheten og det å være tro mot det man har lovet kundene er viktig:

...for å kunne levere det konseptet og tanken vi har solgt inn, så må det være noen tilstede som gjør det, for det gjør seg ikke selv.

Vertskapet jobber daglig fra 08.30 til 16.00. Tirsdager og torsdager når det arrangeres middager eller temakvelder jobber hun fra 10.00 til 18.00. At hun jobber senere noen dager er også av hensyn til de som har behov for å snakke med henne etter jobb.

Vertskapet har bakgrunn fra reiselivsbransjen, sier om sin egen rolle:

Det er en veldig selvstendig jobb, man må være sosial og utadvendt og by på seg selv og kunne "small talk" (...) De synes jeg er flink og lojal. Vi har taushetsplikt.

Vertskapet opplever likevel at mye er opp til dem å foreslå ting:

Mye står og faller med meg. Jeg ønsker gjerne mer input, du går litt tom noen ganger...

Samtidig påpeker hun at beboerne stiller opp:

Det er stort sett jeg som arrangerer og trekker i trådene på det som skal gjøres, og så kan jeg benytte meg av serviceutvalget hvis jeg trenger hjelp. Her er alle så herlige og stiller opp. (..) Da har jeg en potetkrellergjeng og da spør jeg pent og de stiller opp.

Vertskapet er den eneste ansatte, og har dermed ingen kolleger, men hun ser på beboerne som kollegaer. Hun har imidlertid jevnlig kontakt med vertskapet i de andre Plussprosjektene, slik at de i fellesskap utvikler konseptet. Selvaag Pluss Service legger vekt på oppfølging av vertskapet siden det bare er en ansatt i hvert prosjekt. De arrangerer, som nevnt, derfor jevnlig kurs og sammenkomster for erfaringsutveksling og videreutvikling av konseptet.

Beboerne er svært godt fornøyde med vertskapet. Utsagn som: ”flink”, ”samarbeidsvillig”, ”Vi er fantastisk heldige med den damen”, ”fungerer veldig bra ved behov for betroelser, hjelp og råd”, ”hun vet ikke hva godt hun skal gjøre... du får ikke lov å slutte, har vi sagt”. Vertskapet vil naturlig få en viss oversikt over beboernes situasjon. Det krever, som nevnt, at en har taushetsplikt, men krever også en evne til å balansere møte med beboerne på en god måte. En sier det slik: ”Hun forstår hva service er uten å virke påtrengende”.

Seniorboliger eller boliger for folk flest?

Løren Torg var i en tidlig fase planlagt som seniorboliger, men konseptet ble, som nevnt, endret til et livsstilskonsept. Gjennomsnittsalderen ved innflytting var 52 år. 46 prosent av kjøperne var mellom 25- 50 år, og 54 prosent var i gruppen 50+. I 2013 er gjennomsnittsalderen 56, 2 år.²⁴ Det har ifølge beboerne flyttet inn flere barnefamilier etter hvert. Det er noe ulike syn blant beboere på hvorvidt konseptet bør være for seniorer eller for folk flest. Noen beboere opplever at de ble forespeilet en seniorbolig, men at det blir stadig flere barnefamilier. Det er ikke fordi de har noe imot barn eller barnefamilier, men det var ikke det de hadde forventet²⁵. Flere påpeker at det kan være en utfordring når barn leker ute i atriet og lyden slår veggimellom. Det er ikke nødvendigvis barna som er problemet, men heller at akustikken i uterommet som forsterker lyden.

²⁴ Tall fra Selvaag Pluss Service i kommentarutgave 25.10.2013

²⁵ Det første informasjonsbladet beskrev, som nevnt, prosjektet som seniorboliger. Det senere prospektet, som var grunnlaget for kjøp og kontraktsinngåelse, sier ikke noe om seniorboliger eller andre typer spesielle kjøpergrupper.

Enkelte opplevde at barn og barnefamiliene dominerer i felleslokalene på ettermiddag/kveld og i helgene, og at det begrenset bruken av lokalene for egen del. Andre mener tvert imot at det er en berikelse for bomiljøet at det kommer flere barn fordi de ønsker å bo i et "levende miljø" og ikke på et "gamlehjem" eller at de er glad i barn og synes det er "stas". Det er altså ulike syn blant beboerne. Noen ønsker at boformen skal være forbeholdt eldre, mens andre ønsker en sammensatt beboergruppe. Her er det trolig behov for ulike modeller. Det viktigste er at slike forhold er avklart før boligene legges ut for salg.

Beliggenheten og kvaliteter i nærmiljøet

Relativ sentral beliggenhet, men likevel litt unna sentrum, var, som nevnt, også en viktig årsak til at folk valgt å flytte til Løren Torg. Noen ønsket en ny bolig i samme strøk som de bodde fra før. At det finnes flere butikker og servicetilbud i nærheten ses som en viktig kvalitet. I første etasje under bebyggelsen er det matbutikk, bokhandel og flere mindre butikker, og Lørenklinikken med fysioterapeut. Det er flere butikker i bebyggelsen inntil. Nærhet til buss og den kommende T-bane trekkes også frem som viktige kvaliteter.

Kostnader og evt. besparelser

Beboerne betaler som nevnt en serviceavgift som inngår i fellesutgiftene. Beboerne mener at avgiften er verdt prisen fordi de ser servicen som en viktig del av boformen. Det finnes også de som er litt i tvil fordi de bruker de felles tilbudene lite. En mener at avgiften er verdt pengene, men skjønner ikke hvorfor de som ikke bruker de felles tilbudene velger å bo her. Noen har, som nevnt, ønsket gradert serviceavgift avhengig av bruken, men har blitt avvist med at det vil være vanskelig å gradere dette.

Beboerne etterlyser imidlertid innsikt i regnskap og budsjett for serviceavgiften, og at det har vært tatt opp på beboermøter. Noen har også stilt spørsmål til lokaleleien eller utgifter til vedlikehold av møbler og inventar, som beboerne må dekke. Representanter for Selvaag Pluss Service sier at de har gitt styret informasjon om dette med beskrivelser av hva serviceavgiften dekker, men har ikke ønsket å utlevere noe regnskap for driften. Det vises også til at dette er beskrevet i salgsmateriell og serviceavtalen som følger kjøpekontrakten for boligen.

Beboerne mener også at boformen rommer besparelser rent konkret for eksempel fordi de ved å flytte fra hus til leilighet har fått lavere husleie, lavere strømudgifter, lavere forsikring osv. enn de hadde tidligere. Noen viser også til at fellesutgiftene her ikke nødvendigvis er høyere enn andre steder for tilsvarende størrelse leilighet.

Likevel kan man hevde at dette er en boform for de med god råd. Prospektets vektlegging av hotellfasiliteter og service legger til en viss grad opp til det. Til det svarer en representant for Selvaag Pluss Service at boliger med felleslokaler selvsagt har en litt høyere "utsalgspris", fordi man kjøper en ideell andel av serviceområdet (utgjør 3- 4kvm pr leilighet) i tillegg til selve boligen, og sier dette om serviceavgiften:

Jeg vil ikke si at det er det som skiller om du har god råd eller ikke god råd. Hvis du bruker tusen kroner ekstra på noe i måneden og om det betyr at du har god råd, det må det være opp til andre å si noe om.

Enkelte prosjekter som bygges på dyrere tomter som for eksempel på Tjuvholmen i Oslo henvender seg til kjøpere med stor betalingssevne. Hovedgårdstunet i Kristiansand derimot var ikke dyrt, ifølge vedkommende. Serviceavgiften er imidlertid den samme i alle prosjektene. Satsingen på service og opplevelse av litt luksus i hverdagen er et bevisst valg:

Vi bruker mye ressurser på å lage det pent, du skal smykke deg med det, du skal være stolt over det, det skal være pent.

Til gjengjeld påpekes det at beboerne kan spare mye ved boformen:

Du kan si opp avisabonnementet og lese tre aviser om dagen, du kan trene gratis, du kan legge noen av dine kafèbesøk hit, i stedet for å gå på kafè og betale for det. Hvis du gjør det noen ganger i måneden så blir det fort tusen kroner.

Tilgang til selskapslokaler og gjestehybel kan i tillegg innebære en besparelse fordi en kan nøye seg med en mindre leilighet enn en ellers ville hatt behov for.

Betydning for egen helse

Samtlige vi har intervjuet sier at de tror boformen kan bidra til økt trygghet, bedre livskvalitet og dermed en egen subjektiv opplevelse av bedre helse. Det kan bidra til at en kan bli boende hjemme lenger enn ellers fordi man hjelper hverandre eller kan få hjelp fra vertskapet. En sier det slik:

Her kan du bli boende lenger enn ellers. En dame her mistet mannen sin og hun sier at hun kunne ikke bodd alene i en vanlig blokk, men at det ikke er noe problem her. Det er en samfunnsnyttig boform. (...)Du trives og beholder helsa lenger.

Trygghet og trivsel gir bedre muligheter for å mestre hverdagen. Treningsrommet gjør det lett å ta en treningsøkt, ikke minst for de med behov for rehabilitering i forbindelse med sykdom, og kan bidra til bedre helse. Beboerne beskriver boformen som samfunnsnytting. En annen sier det slik:

...ved å bo på den måten får de et bedre liv. Med det mener jeg at de blir mer sosialt aktive, de føler en større trygghet, de kan faktisk holde seg bedre i form fordi det legges til rette for dem, og hvis det er hold i noen av de tingene, så vet vi jo at de vil holde seg mer friske. Og dermed er det en besparelse for samfunnet. Det er klart at i stedet for å sitte og sture alene så kan du få ny energi, så det er en besparelse.

Hva kunne gjort boformen bedre?

Flere påpeker at det er for lange avstander mellom leiligheten og felleslokalene. Dessuten må man kle på seg vinterstid fordi en må ut på svalgangen. Det er også et problem at det er for mange for tunge dører, som er et hinder for eldre, for rullestolbrukere og for beboere som trenger gåstol. De etterlyser en mer kompakt bygning med kortere vei til servicelokalene. En beboer mener også at inngangen til boligene burde vært gjennom resepsjonen, og at det ville gjort det lettere for folk å treffes der. Det gjelder ikke minst for de som kanskje ikke er så sosiale i utgangspunktet.

Det påpekes også at det er valgt en del tekniske løsninger som er upraktiske og lite eldrevennlige, for eksempel plasseringen av

stengekraner under vasken eller plasseringen av en måler i et skap i kottet som er vanskelig tilgjengelig.

Beboerne er kritiske til feil og mangler ved boligene. Dette er ikke en kritikk av konseptet verken på Løren Torg eller av Pluss konseptet som sådan. Kritikken må forstås på bakgrunn av at konseptet skaper større forventninger til service og kvalitet i salgsprosessen og i kundebehandlingen. Det gjelder også i forhold til hvordan reklamasjoner håndteres og i kundebehandlingen. Det presiseres at kritikken dreier seg om feil og mangler ved Løren Torg, og ikke verken andre plussboligprosjekter eller konseptet som sådan.²⁶

Feilene i leilighetene dreier seg blant annet om feil på badene. Beboerne er kritiske til manglende oppfølging fra ansvarlige som skal følge opp feil og mangler i forbindelse med ettårsbefaringer osv.

²⁶ En representant for Selvaag Pluss Service sier i en kommentar: "Selvaag Bolig som byggherre bygger ingen plussbolig selv. Entreprenøren av Løren Torg var Selvaag Bygg og Selvaag Ettermarked er avdeling for kundeservice hos entreprenøren. Det er stort sett ulike entreprenører for alle Plussprosjektene" Kommentirutgave 25.10 2013.

7 Doyén²⁷, Eidsvoll

7.1 Beskrivelse av konseptet

Prosjektet er, som nevnt, et resultat av langsiktig utviklingsarbeid, inspirert av seniorboligprosjekter i USA, se for eksempel www.delwebb.com. Opplevelsen av det liv folk hadde der sto i sterk kontrast til opplevelsen av livet i et sykehjem. Prosjektansvarlig ser seg selv som gründer med stor tro på konseptet:

Det jeg brenner for er å forebygge ensomhet, å gi folk et bedre liv.

Gründeren beskriver seg selv som en som går foran, og at han alltid har gjort det, også som barn, og at han har jobbet seg opp fra han var liten.

...jeg tror jeg får til det jeg begynner med. Det er langsiktighet. Og så er jeg sulten på å få det til. Når jeg får høre sanne historier om folk som har tatt av 12 kilo og folk får blomster av hverandre. Da tenker jeg, det har jeg skapt.

Gründeren startet prosjektet i 1998 og hadde planer om et prosjekt i Rælingen, men han mener at markedet ikke var modent på det tidspunktet.

Eiendommen på Eidsvoll ble kjøpt i 2006, men utbygger måtte søke flere banker før finansieringen ble godkjent. I utviklingen av konseptet på Eidsvoll ble det gjennomført i alt 5-6 møter med en fokusgruppe med 8-10 personer fra det lokale næringsliv, fra idretten, fra det offentlige og folk fra frivillighetssentralen mfl. Dette var ikke i utgangspunkt en gruppe potensielle beboere, men

²⁷ Ordet Doyén kommer ifølge gründeren fra fransk og engelsk og brukes om den mest respekterte senioren, den ambassadøren som har vært lengst på post.

en av deltakerne valgte å flytte inn i prosjektet, og var den første som kjøpte leilighet.

Det var fortsatt ”forferdelig tungt” å selge konseptet da første byggetrinn ble lagt ut på Eidsvoll i 2008, midt opp i finanskrisen. Gründeren jobbet aktivt og bevisst med markedsføringen ved å invitere det lokale Rotary, Lions mfl på visning for å informere om konseptet. Felleslokalene var ferdig innredde på det tidspunktet med lysekroner, SPA avdeling osv, slik at det ble tydelig formidlet var prosjektet inneholder. Gründeren har vært bevisst på å selge Doyén som merkevare, og blant annet produsert egen morgenkåpe av god kvalitet og med merkevarenavnet på slik at ”Folk er stolte av det”.

Konseptet er basert på at ”Like barn leker best”. Gründeren holder fast ved at konseptet skal være for 50+, en gruppe som er like i den forstand at de er i samme alder og uten hjemmeboende barn. Han har stor tro på at konseptet må omfatte et stort antall leiligheter for å gi det økonomiske grunnlaget for fellesanleggene. På Eidsvoll er planlagt ca 120 leiligheter, men en ser for seg at en kan bygge langt større prosjekter enn dette, og er ikke redd for motforestillinger om eldreghetto:

Jeg tror det er en innbilt motforestilling. Nå er det jo ikke alle som er skeptiske for å si det sånn, men jeg tror jo større prosjektet er jo bedre. Min visjon det er å få til et prosjekt på 6000 enheter rundt Kløfta området med alt fra eneboliger til rekkehus og leiligheter.

I utviklingen av konseptet ble det lagt stor vekt på flotte fellesarealer og, ikke minst, treningssenteret som en nødvendig forutsetning for å oppnå målene:

Du må ha en felles arena for å treffes. Du må ha en unnskyldning for å treffes. (...) Unnskyldning er kanskje ikke riktig ord, men man må ha en møtearena som er utenfor det private.

Han mener det er trist at mange boligområder ikke har noen felles møtesteder, og forteller om en dame som satt ved postkassestativet i håp om å treffe noen.

Videreutvikling av konseptet

Gründeren mener at markedet nå har modnet for konseptet, fordi etterkrigsgenerasjonen vil stille større krav til boliger og et aktivt liv. Han mener også at de er mer villig til å bruke penger på seg selv. Man har bevisst valgt ikke å kalle det for et bofellesskap fordi man mener det forbindes med dugnad, og at det er lite grunnlag for dugnadstankegangen i dag. På den andre siden mener man ikke at det er behov for en betjent resepsjon fordi folk ønsker å bidra:

Det er en omsorgsbit her som jeg synes er helt fantastisk. Spørsmålet om når det er 100 enheter, trenger vi en resepsjonist, nei jeg tror ikke det, så lenge vi har alle disse aktivitetsgruppene og alle de tingene som er oppegående som styrer maten og lunsjen og alle disse tingene her, så tror jeg heller de klarer å styre dette selv. (...) Det er utrolig mange som er med og bidrar, fordi de har lyst.

Det kan se ut som dette utsagnet står i kontrast til utsagnet om at en ikke ha noen tro på dugnad?

Firmaet har flere prosjekter under planlegging i Rælingen og Asker, der en har mange interessenter på venteliste. Han har også hatt møter med flere store utbyggere, som nå sitter på gjerdet og vurderer å realisere prosjekter med Doyén som konseptutvikler. I prinsippet vil Doyén som konseptutvikler da fungere som for eksempel butikkjeden 7-11 konseptet med ulike utbyggere.

Det vurderes også et nytt konsept med større grad av service og matservering, i form av Doyén omsorgsboliger eller en type privat pensjonat eller sykehjem, der nåværende beboere i Doyén vil ha fortrinnsrett.

7.2 Beliggenhet og faktaopplysninger

Prosjektet ligger ca 2, 5 kilometer utenfor Eidsvoll sentrum og ca 65 kilometer fra Oslo. Prosjektets byggetrinn 1 omfatter 24 leiligheter og ble ferdigstilt i 2010. Byggetrinn 2 med i alt 19 leiligheter ble utlyst våren 2013. Prosjektet skal i alt romme ca 120 leiligheter.

Faktaopplysninger

Utbygger: Doyén

Arkitekt: MJ arkitekt- og ingeniørkontor, Dokka

Ferdigstilt: Byggetrinn I: 2010

Byggetrinn II: 2014

Antall boliger: Byggetrinn I: 24

Byggetrinn II: 19

Byggetrinn III åpner for reservasjon med tentativ innflytting 2015/16

Fellesarealer innendørs: ca 750 kvm fordelt på spisestue, kjøkken, lounge, spa og treningsrom, to gjesteværelser med bad. I kjelleren er innredet skistall og muligheter for innredning av hobbyrom.

Fellesarealer utendørs: Hage med parkmessig opparbeiding

Beskrivelse

Første byggetrinn er innredet i en verneverdig bygning fra 1924 (bygg A) og en nyere bygning (byggB). Bygningene har tidligere vært brukt som husmorskole med internat og fullverdig gårdsanlegg. Senere har bygningene vært brukt som videregående skole (Mork videregående). Leilighetsfordelingen viser en overvekt av tre- roms boliger. I byggetrinn 2 er 16 av 19 boliger treroms boliger, som er relativt store (gjennomsnitt på ca 95 kvm).

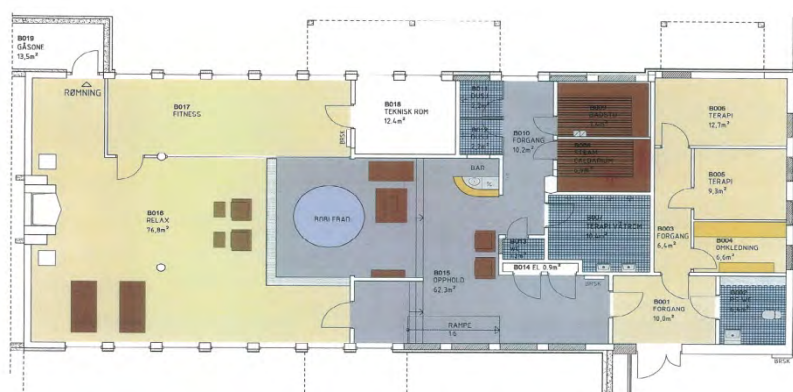
7.3 Intensjoner – i prospektet for byggetrinn I

Prospektet vektlegger i sin beskrivelse at dette er boform med ”tanke på fremtiden” og med vekt på ”trygghet, frihet og livskvalitet”. Samtidig vektlegges det at boformen skal gi en opplevelse av ”komfort” og ”velvære” (Doyén, udat. s. 1). Slagordet: ”Det Gode Liv har fått en adresse” (Doyén, udat.) og slagord som ”det aktive og gode liv” (ibid:7), ”bo flott, lev godt” (ibid:2), ”å nyte livet” (ibid:5) går igjen i prospektet for byggetrinn 2. Det påpekes at nytelse for oss nordmenn er noe vi forbinder med ferie, og at det kan være uvant, men at i Doyén står ”nyttelsen på dagsorden også i hverdagen” (ibid:10).

Figur 7.2 Plan bygg A, etasjeplan som viser fire leiligheter.



Figur 7.3 Plan, bygg A som viser felles Spa og treningscenter.



Figur 7.4 *Første byggetrinn med felleslokaler og boliger ligger i en eldre verneverdig bygning fra 1924.*



7.5 Bomiljø

Hvorfor flyttet de?

En av beboerne hadde tanker om en slik boform fra tidligere og sier at ”de har realisert min drøm”. De fleste hadde lite kjennskap til konseptet og valget om å flytte dit var litt ”tilfeldig” eller ”impulsivt”. Felles for alle er at utbyggers bevisste valg med informasjonsmøter og invitasjoner til å besiktige stedet ferdig innredet med lysekroner og SPA avdeling osv. var avgjørende. En sier det slik:

Vi ble tiltrukket av hele konseptet med høy standard på leiligheten og alt det andre i tillegg, flere hundre kvadratmeter med felles stue, Spa- avdeling osv, det skiller seg ut fra vanlige blokkleiligheter. Og så er det landlig, men samtidig sentralt med at det er bare en halv time til Oslo, ti minutter til Gardermoen og 6 timer til New York.

At det er høy standard også utendørs ble også vektlagt. En sier det slik: "Vi flyttet fra hage til park".

Gründerens invitasjoner til felles møter i forkant før innflytting bidro til å legge grunnlaget for fellesskapet, og at det hadde en positiv smitteeffekt:

X (utbygger) var veldig flink til å invitere til møter i forkant. Det hadde dobbel effekt med hensyn til å informere om prosjektet og leiligheten og treffe de kommende naboer. Vi hadde truffet de fleste før selve innflyttingen. Vi følte vi kjente naboene allerede og alt ble mye enklere fra starten. (...) Vi kjenner naboene her bedre i løpet av kort tid enn naboene vi hadde hatt i 30 år der vi bodde før.

Informanter viser også til utbyggers engasjement og tro på konseptet, og at det smittet over på kjøperne. En sier det slik:

X (utbygger) var som en jordmor, vi trenger det. Vi norske er tilbakeholdne med folk vi ikke kjenner. Det hadde tatt lenger tid ellers hvis ikke xx hadde invitert til felles arrangementer. Deretter overtok vi.

Organisering og felles aktiviteter

Boligene er organisert som et boligsameie med eget styre. I tillegg til ordinær generalforsamling kan styret innkalle til orienteringsmøter etter behov.

Man har så langt ikke egen vaktmester, men laget ansvarslistor for ulike typer oppgaver som en kan melde seg til. En av beboerne har påtatt seg jobben som vaktmester mot noe betaling. Andre oppgaver er fordelt etter ønsker og behov, for eksempel har en av beboerne som jobbet på Mork sørget for å få tilbake det gamle serviset og fått en slags "forvalterrolle" for det.

Det er en egen aktivitetskomité som planlegger fellesarrangementer. Det er så langt etablert noen faste arrangementer som turgruppe hver mandag formiddag, torsdagslunsjer og vinsmaking en gang i måneden. Man trenger ikke melde seg på til turgruppen, det er bare å møte opp. Vinterstid går det skiløyper rett utenfor huset. Aktivitetskomitèen arrangerer felles middager der man lager mat selv eller man har en kokk utenfra som lager mat. Det har

også blitt en tradisjon for å feire bursdagene til hverandre. Utover dette finnes det andre mindre grupperinger som for eksempel en bridgeklubb som møtes i felleslokalene og en leseklubb som møtes hjemme hos hverandre på omgang. Det er i planleggingen av prosjektet lagt stor vekt på en stor SPA avdeling med treningssenter eller velværesenter som det står i prospektet.

Figur 7.5 *Trening i Spa og treningssenteret. Flere har begynt å trene her, selv om de ikke har gjort det tidligere.*



SPA avdelingen og trimrommet blir mye brukt og er populært også blant barn som er på besøk. Det har også vært kurs i andre typer trening arrangert av beboerne.

Friheten, mulighetene og tryggheten

Beboerne understreker frihetene og mulighetene boformen gir, samtidig som en opplever en trygghet. Man kan låse døren og reise bort når man vil. Mange har hytter eller hus andre steder og reiser mye. Man kan være for seg selv og man kan delta i felles aktiviteter. Beboerne beskriver konseptet som et godt naboskap med et pluss. En sier det slik:

Vi har egne leiligheter (...) Vi har noe i tillegg, vi har et pluss og den plussen kan du gjøre så stor eller liten du vil. (...) En boform med mange muligheter. (...) muligheten for et rikere liv. (...) muligheten som

ligger i å kunne velge å være privat innenfor din egen dør eller å delta i noe.

Boformen representerer en trygghet, men det er ikke noe kollektiv:

Det blir en samling med mennesker som bryr seg om hverandre under felles tak.

Opplevelsen av trygghet og hva boformen betyr blir særlig viktig i en situasjon med sviktende helse:

Da jeg kom med drosje fra sykehuset i Oslo, så spratt noen opp fra kontorstolen og føk ut og formelig bar meg inn med tingene mine og opp hit og folk kom med blomster, de kom med mat, de spør skal vi handle for deg, kan vi hjelpe deg med noe? Det var helt utrolig flott. Og dermed følte jeg jo at jeg har litt luksus, jeg har trygghet, jeg har et sosialt nettverk nær meg.

Tryggheten innebærer både praktisk hjelp og at noen kan registrere om avisen blir liggende eller om man ikke har stått opp. Det betyr også en sosial støtte som kan ligge i bare det å ha noen å prate med og dele livets erfaringer med:

Vi har en ryggsekk som livet har gitt oss (...) og det er veldig godt å ha noen å dele det med hvis du trenger det. (...).

Små møter i hverdagen kan få stor betydning for opplevelsen av trygghet og det å bli sett. En sier det slik hva det betyr å møte et annet menneske og dagene blir annerledes enn du trodde:

En blir inspirert av å møte mennesker, det er ingen som ikke smiler til deg, du blir glad når du møter noen som har et smil på lur. (...) Veldig ofte blir dagen annerledes enn du trodde da du sto opp. På grunn av at det er noen rundt deg som har en ide eller du blir med på noe, eller du snakker med noen.

Utsagn om at hverdagen blir annerledes enn du trodde står i kontrast til mange fortellinger om ensomme eldre eller andre som sitter og venter på postbudet eller hjemmehjelpen som er den eneste opplevelsen de har i hverdagen.

Boformen kan også bety en større trygghet for barna:

Skulle det være noe akutt, som det også har vært med meg, så får jeg hjelp og kommer meg til legevakten eller på sykehuset.

Samtidig betyr boformen en frihet for barna:

Og det er jo litt morsomt, for ungene mine sier, du har ikke tid til å snakke med oss du mor. Men de behøver ikke tenke på at de må hjem til mor, måke snø og klippe plen eller andre gjøremål.

Privatliv og fellesskap

Beboerne understreker mulighetene og at det er valgfritt å delta i felles aktiviteter, og at man når som helst kan trekke seg tilbake til egen bolig:

Og så er jeg velsignet å ha mitt eget slik at en kan sette seg ned med en bok, legge seg på sofaen eller gjøre hva man ellers har lyst til uten at det er noen som bryr seg med det.

En annen sier at det har vært en forutsetning fra starten av:

Det er lov å si nei og trekke seg tilbake, det har vært klart formulert fra utbygger.

Flere av beboerne er fortsatt i jobb, og deltar mindre av den grunn, men uten at en opplever det som noe problem. Mange reiser mye eller har hytter og er mye borte av den grunn. Andre velger å delta mindre fordi de ikke ønsker så ”tett forhold at folk banker på bare for å prate”, og at det er helt greit. Samtidig påpekes det at man må være litt utadvendt:

De som kjøpte her er utadvendte sosiale folk, men ingen trækker ned dørstokken til hverandre.

Beboerne sier også at man stort sett blir enige om fellesanliggender, uten at noen blir ”overkjørt”. Man prøver å ta sameiermøter litt oftere dersom det dukker opp ting for å få snakket om i tide. En sier det slik:

Det kan bli diskusjoner, men ikke krangel. (...) Vi har bred organisasjonserfaring, vi er en grei norsk middelklasse, da er det lettere å få til samhörighet.

En annen påpeker at det gjerne blir en flertallsløsning, men at man prøver ut ting og eventuelt kan gjøre om vedtak. KL

Boliger for 50+ eller for folk flest?

Beboerne er samstemte i at konseptet egner seg best for gruppen 50+, noe som også bekreftes av gründerens egne undersøkelser. Samtidig er en opptatt av at prosjektene har en spredning i alder og at det ikke skal bli et "gamlehjem":

Men det er klart at det er viktig at vi får noen yngre inn. Fordi kreftene ebber jo ut når folk blir eldre.

En annen ser også denne utfordringen og sier det slik:

Jeg ser det kan bli for mange enslige damer, og at utbygger gjerne vil ha en bedre fordeling.

Det at området blir bygget ut i flere byggetrinn over tid gjør at man tror man får inn noen yngre etter hvert.

Kostnader og besparelser

Beboerne mener at fellesutgiftene ikke nødvendigvis er høyere enn i andre boligprosjekter på Eidsvoll, og at man er opptatt av å holde fellesutgiftene nede. På den andre siden legger de vekt på at det er en fordel at det blir flere til å dele på fellesutgiftene når byggetrinn II og III er realisert. De peker også på at de selv har fått lavere boutgifter ved å flytte fra en større (ene)bolig til en mindre leilighet. En beboer viser til at det er fullt mulig å bo der selv om man er alene og må greie seg på uføretrygd.

Betydning for egen helse

SPA avdelingen og treningsrommet er, som nevnt, mye brukt. En sier det slik om hva det betyr:

Det med Spa det er klart det er positivt, det har startet en sunnere tilværelse for meg i og med at jeg trener.

Beboerne viser til at det er lettere å komme i gang med treningen når tilbudet ligger rett utenfor stuedøren og det er åpent fra tidlig morgen til sent på kvelden. Utsagn fra gründeren om at flere

begynner å trene, og at noen har gått mye ned i vekt viser at det kan ligge en helsegevinst i boformen.

Beboerne har stor tro på at man kan bli boende hjemme lenger enn ellers fordi man hjelper hverandre og beholder helsa. En påpeker at det også kan ha en samfunnsøkonomisk betydning:

Ja i aller høyeste grad ser jeg det, for jeg regner med at fordi vi er så opptatt av å bistå hverandre så vil vi kunne klare oss alene mye lenger. Jeg er helt sikker på at denne boformen gjør det enklere for meg fortsatt å være selvstendig. (...) Jeg håper at jeg skal få være her til de bærer med ut. Så jeg mener at det er en besparelse for samfunnet.

Man er enige om at boformen bidrar at man kan være mer selvhjulpen, men klar på at man det ikke kan være hjemmehjelp for hverandre, og at det går en grense:

Vi kan bo lenger her enn ellers fordi naboene bryr seg. (...) Man hører om folk i Oslo som har ligget død i flere uker. Når man trives har man bedre helse i stedet for å sitte ensom og forlatt. Men det skal ikke være et halvveis sykehjem.

Hva kan gjøre boformen bedre?

Beboerne er kritiske til at det er en del byggetekniske feil og mangler, og at det tar for lang tid å utbedre disse. Det dreier seg blant annet om at Spa-anlegget har vært ute av drift i lengre perioder, og byggetekniske feil i boligene. Det er ikke noen kritikk av konseptet, men kan likevel få en negativ effekt i forhold til markedsføringen av prosjektet utadtil. Beboerne har ingen konkrete forslag til endringer av konseptet.

8 Skyttertunet, Kongsberg

8.1 Beskrivelse og bakgrunnsfakta

Beliggenhet

Skyttertunet ligger ca 1,5 kilometer fra Kongsberg sentrum (ca 15 minutter å gå).

Fakta

Utbygger: Bøhmer Entreprenør AS

Arkitekt: Ljøterud og Ødegård AS, Kongsberg v/ Håkon Stordalen

Ferdigstilt: 2002

Antall boliger: 13

Boligen: 13 stk eneboliger med innreddet loft på totalt 180 kvm
BRA

Fellesarealer innendørs: Felleshus på 117 kvm med felles
oppholdsrom, kjøkken, gjestehybel

Fellesarealer utendørs: Hage

Felleskostnader: 10.000 kroner pr år pr bolig

Eierform: Selveierbolig

8.2 Bebyggelsen

Bebyggelsen er utformet som eneboliger og med et felleshus "Blinken" plassert ved innkjøringen til feltet. Alle boliger har egen parkeringsplass i tilknytning til boligen. Det er felles parkeringsplass ved "Blinken". Felleshuset inneholder felles

oppholdsrom, et lite kjøkken, gjestehybel, toalett og garderobe og bod.

Figur 8.1 *Bebyggelsen er organisert som en klyngebebyggelse rundt et felles tun. Felleshuset "Blinken" ligger ved innkjørselen til tunet.*



Figur 8.2 *Typisk boligplan, 1 etasje*



For å finne disse tok initiativtakeren kontakt med venner og kjente som man trodde ville være interessert i en slik boform:

Man finner åpne og dugnadsorienterte mennesker gjennom bekjente. Man liker de man føler har noen av de samme kvalitetene som vi har.

Gründeren hadde tidligere forsøkt å få til et prosjekt i Bærum kommune med 16 boliger, men kommunen solgte tomten til en annen utbygger som ønsket høyere utnyttelse av tomten. Senere flyttet gründeren til Kongsberg og startet en ny gruppe der. De kjente til seniortunet på Østerås i Bærum og var på befaring der:

Jeg så hva slags fellesskap de hadde der, og da bestemte jeg meg at dette vil være et godt sted å bli gammel.

Utsagnet viser hvor viktig det kan være å noen forbildeprosjekter der man kan treffe beboere som har erfaringer med boformen.

Noen av deltakerne hadde erfaring med prosjektstyring og kjente hverandre fra jobbsammenheng. En beskriver gruppen slik:

Vi visste hva hver enkelt står for. Vi ville ikke flytte sammen med ukjente. Vi er del av en arbeidskultur²⁹ der man er vant til prosjektledelse, bruk av teknologi og tidsfrister og til å organisere ting. Å jobbe i gruppe er en del av oppdragelsen.

Deltakerne var mellom ca 50 og 80 år uten hjemmeboende barn, og de fleste var fortsatt i jobb da planleggingen startet.

Startgruppen dannet et aksjeselskap og tok opp banklån for tomtekjøp med sikkerhet i eksisterende boliger. De kjøpte en syv mål tomt av Kongsberg kommune til gjeldende kommunal takst. Det var rift om tomta, og den måtte omreguleres fra bolig/industri til bolig, og planprosessen og byråkratiet tok to år der man måtte ”gå noen runder” med kommunen og politikerne for å overbevise dem om verdiene i et slikt prosjekt, blant annet at det vil kunne spare kommunen for penger siden.

Erfaringene fra seniortunet på Østerås gjorde at man ble enige om at et felleshus var essensielt for utviklingen av et

²⁹ Flere av beboerne har vært kolleger i en større bedrift på Kongsberg.

”omtankefellesskap”, selv om noen kanskje mente at det ble dyrt med et eget felleshus.

Gruppen hadde et nært samarbeid med arkitekten og kom frem til en standardløsning for boligene som mal, men med muligheter for individuelle tilpasninger. Det ga en kostnadsgevinst under byggingen. Man valgte energi- og miljøvennlige løsninger, blant annet vannbåren gulvvarme. Alle boliger har livsløpsstandard³⁰. Der gruppen var uenig om utformingen, overlot de til arkitekten å gjøre endelige valg. Prosjektet ble sendt ut på anbud til tre interesserte entreprenører.

Salgsfasen

Da startgruppen hadde utviklet konseptet, kjøpt tomt og gjort avtale med en entreprenør ble det kritisk viktig å få inn de siste fire parene. Salg via megler var mislykket, og gruppen valgte selv å spre budskapet via annonser, avisartikler og direkte kontakter. Gruppen ble gradvis utvidet til 13 par, siden tomten ga plass til 13 boliger.

Vedtekter

Det ble utarbeidet vedtekter som i formålet har en bestemmelse om at:

Det er en forutsetning at de som er deltakere i sameiet er interessert i et inkluderende fellesskap der beboerne skal ha omtanke for hverandre.

Bestemmelsen illustrerer tydelig hva som er intensjonene med prosjektet, og hvilke forventninger en har til hverandre. Man hadde også en aldersklausul om at nye kjøpere skulle være under 70 år, men har senere valgt å gå bort fra dette. En aldersfordeling er ønskelig.

Byggefase

Byggeprosessen ble, ifølge beboerne, ledet av en meget samarbeidsvillig prosjektleder fra entreprenøren. Byggeprosessen tok mindre enn to år, med start våren 2001 og første innflytting i desember samme år.

³⁰ Det betyr at boligen har alle nødvendige rom, dvs. stue, kjøkken, bad og minst ett soverom på inngangsplanet, og at boligen er brukbar for bevegelseshemmede.

Prosesen oppsummeres med noen viktige erfaringer (gjengitt fra nettsiden):

- Valg av standard hustegning med muligheter for individuelle løsninger ga rasjonell bygging
- Konsensusprosessen var viktig for å gi eierskap til alle løsninger
- Bra med arkitekten som ”dommer” og styrer av ytre estetikk, husplassering og tomteutnyttelse
- Totalentreprise mot eget aksjeselskap ga en gunstig huspris uten fordyrende megler som mellomledd
- Det var viktig å føre protokoll over fremdriftsfasen, møter og alle forhandlinger

Vedtektene om å ha omtanke for hverandre og planprosessen for å oppnå konsensus illustrerer hva som er fundamentet i fellesskapet og hvilke forventninger en har til prosjektet og hverandre.

Organisering

Boligene er organisert som et boligsameie, der hver seksjon eier en andel i felleshuset. Å delta i styret går på omgang blant beboerne. Det innkalles til sameiermøter etter behov, og det nedsettes arbeidsgrupper etter behov.

Beboerne legger vekt på å drifte boligene og hagen selv, og at det går på omgang, slik at alle bidrar til fellesskapet. Jobbene tilpasses hva den enkelte kan bidra med og hva som passer. Noen har etter hvert blitt eldre og enslige og klarer ikke å måke snø for eksempel, noen tar vaktmesterjobben vinterstid fordi de er mye borte sommerstid osv. For de som er over 80 år er vaktmesterjobben frivillig. En sier det slik om det å bidra til fellesskapet:

Det er en fin måte for alle å være med, alle klarer noe, alle føler at de bidrar til fellesskapet. Vi eier felleshuset og stiller det i fellesskap. Det er veldig dugnadsånd her og hyggelig å gjøre noe sammen. Det er for vårt felles beste, for egen trivsel.

Figur 8.4 *"Det er veldig dugnadsånd her" Her høstdugnad for å ta inn hagemøblene på loftet i "Blinken". Foto: Beboerne*



Aktiviteter og arrangementer

Det arrangeres felles middager 6- 8 ganger i året. Det går på omgang mellom beboerne å arrangere middagen, og da deltar nesten alle så sant man er hjemme. Vertskapet har ansvar for å arrangere ting i forbindelse med fellesmiddager, for eksempel fellessang eller Qviss. Kjøkkenet i felleshuset "Blinken" er lite, slik at middagen lages hjemme i egen bolig, eller man kjøper ferdig mat utenfra. I ettertid har man angret litt på at kjøkkenet ikke er større.

Det er svømming en gang i uka i svømmehallen i nærheten med påfølgende lunsj i "Blinken". En gang i uka er det felles trim i felleshuset der en av beboerne er instruktør (etter rettleiding fra fysioterapeut). Det har vært gjennomført datakurs og kurs i livredning og sikkerhet. Sikkerhetskurset inneholdt både teoritime om hvordan unngå brann og praktisk øvelse i hvordan en bruker brannslukningsutstyr.

Beboerne er opptatte av å være oppdaterte på nettbruk og at alle har nye pc'er: "Vi må ikke falle av lasset", som det ble sagt. Til høsten er planlagt kurs om bruk av iPhone og iPad. Det hender også at det arrangeres konsert i felleshuset. Det er også en

reisegruppe: "Les og Reis" der man i fellesskap planlegger og leser om stedet man skal besøke. Det har vært arrangert felles turer til både Reykjavik, Edinburgh, Riga og København. "Blinken" brukes også til private fester og uformelle pubkvelder, og gjestehybelen brukes ofte av overnattingsgjester.

Beboerne har valgt å være vaktmester på omgang, der beboerne får hver sin periode som vaktmester, etter evne (to måneder om gangen hvert annet år). Det er utarbeidet omfattende og detaljerte planer for drift og vedlikehold av hvert enkelt hus. Det er en egen hagekomité som planlegger driften av utearealene og organiserer dugnader, slik at en stiller uteanlegget selv. Andre har påtatt seg ansvaret for egen nettside og for eget fotoalbum i "Blinken".

Beboerne har også hatt kontakt med beboere i andre tilsvarende boligprosjekter og gjennomført et seminar med erfaringsutveksling der man også har lagt vekt på å formidle dette til andre interesserte via nettsiden www.seniortun.no.

Like-minded people

Som det fremgår av beskrivelsen av planprosessen og vedtektene om å ha "omtanke for hverandre" har en tidlig lagt et tydelig fundament for fellesskapet og hvilke forventninger en har til hverandre. Dette underbygges også av informantutsagn og viser at en til en viss grad søker etter folk med felles verdier og normer. Folk representerer en felles "arbeidskultur" som det ble sagt, og man må i tillegg ha en kjernegruppe av folk med tid og kompetanse for å få realisert et slikt prosjekt. En sier det slik:

Man må ha en ildsjel og en gruppe "like-minded people", at man har samme vyer om fellesskap og hus. Det er ikke plass for for mye individualisme. (...) Hvis man er innstilt på fellesskapet vil man se egne behov i lys av fellesskapets behov.

Informanter bekrefter betydningen av å få med folk og å "bygge konsensus", slik det også fremgår av beskrivelsen på nettsidene. Samtidig påpekes det at det er en fordel at man har ulik bakgrunn og at det i en gruppe på 25 mennesker vil være folk med ulike styrker og svakheter:

Hovedpluss med fellesskapet er hva individene bringer inn.

Noen er gode på juss og forhandlinger, noen er gode på det tekniske med vedlikehold og lignende, andre er gode på data osv. Dette utnyttes bevisst i organiseringen av aktiviteter og felles arrangementer, slik at alle kan bidra med noe. En sier det slik om hvordan en organiserer ting og hva fellesskapet er tuftet på:

Det er velordnet her. Her er det mange sivilingeniører som har skrevet ned hvert eneste ord. Så her går det som smurt. Og det må det være i et sånt fellesskap.

Omtankeboliger

Beboerne beskriver prosjektet som omtankeboliger, men ikke omsorgsboliger. På nettsidene vises det til tidligere helseminister Støres lansering av den nye omsorgsmeldingen: Meld.St.29:

Helseministeren Jonas Gahr Støre lanserer i dag tanker om nye, aktive og trygge eldre. Dette setter fokus på vårt konsept for omtanke, ikke omsorg. Inspirer til en livsform som gjør noe for å holde hode og kropp i aktivitet.

Som det fremgår av beskrivelsen av de felles aktivitetene, er beboerne opptatt av å holde seg i form, ikke minst mentalt. Det henger sammen med at mange av beboerne har en akademisk/ingeniørfaglig bakgrunn:

Jeg vil tro at det er ikke mange med en snittalder på 79 år som ordner nettbanken selv.

Beboerne beskriver naboskapet som ”hyggelig og inkluderende”, og ”Vi er som en storfamilie som hjelper hverandre”. Man hjelper hverandre med praktiske ting i huset, handle for hverandre, kjøre for de som ikke lenger kan kjøre bil osv. Å hjelpe hverandre dreier seg også om å bli sett, at man passer på hverandre:

Gruppen er optimal. Stor nok til at man ikke er innestengt, samtidig er det variasjon. Vi passer på og banker på hvis det er noen vi ikke har sett. Da behøver vi ikke være redd for å bli syke, vi får hjelp. (...) Det er lett å banke på hos naboen, man vet man blir mottatt med vennlighet.

At beboerne opplever stor grad av trygghet skyldes også at en i tillegg til vanlig innbrudds- og brannalarm har en særlig

oppmerksomhet på at naboer varsler dersom det skulle være noe. Å vite at man kan få hjelp innebærer en trygghet for de som er enslige, men også for de som er gift:

Tryggheten var utslagsgivende for meg. Jeg kan bli boende her hvis jeg blir alene.

Samtidig er en bevisst at man ikke kan være hjemmehjelp eller hjemmesykepleier for hverandre, at det er omtankeboliger, ikke omsorgsboliger:

Det er alltid noen som kan ting her, men vi skal ikke være hjemmehjelp for hverandre.

En mente at nabolaget er som andre nabolag, men at felleshuset er viktig, ”det binder oss sammen”. En annen sier det slik: ”Felleshuset er nødvendig for kjerneaktivitetene”.

Fellesskapet er ikke noen gitt størrelse, men noe ”man har fått fylt med innhold etter hvert”. Noen kan synes at regelverket er ”firkantet” og ønsker oppmyking for eksempel i forhold til nye innflyttere. Samtidig sies det at folk er mottakelige for nye synspunkter. En sier det slik:

Det kan være ganske høylytte diskusjoner. (...) Vi har den innstilling at vi blir enige. Det må være uenighet, det perfekte samfunn finnes ikke. (...) Fellesskapet fungerer kun hvis det utvikler seg. Hvis det er statisk vil det forvitte. Det må utvikle seg.

Eksempler på hvordan fellesskapet har utviklet seg er nye aktiviteter som har kommet til. Siste høst startet noen en filmgruppe. Det ble kjøpt en stor TV og en kinoansvarlig leier film som vises i ”Blinken”.

Privatliv og fellesskap

Beboerne understreker at man kan velge å være sosial eller man kan velge å være for seg selv, og at det er viktig: ”Vi blir ikke invadert, privatlivet er skjermet”. En sier at det kommer helt av seg selv og ”man ser ikke hva naboen har på maten”. Det at man bor i enebolig og har egen hage ses som viktig. En sier det slik:

Vi renner ikke ned dørene hos hverandre. Hekkene er passe høy til å være privat, men likevel å kunne se over.

En påpeker at mange har hytter ved sjøen eller på fjellet hvor man kan være for seg selv, og at det gir en veksling mellom å være alene og være i et fellesskap. Alle aktivitetene er i felleshuset, men det er også noen som møtes hos hverandre litt på ”kryss og tvers”, men uten at man opplever det som at det blir ”klikker” av den grunn. Man aksepterer at folk er forskjellige, at noen snakker mer enn andre for eksempel, og at man tar hensyn til det når man møtes.

Nye innflyttere

De fleste har nå bodd på Skyttertunet i 11 år, og er dermed godt kjent med hverandre. To boliger har vært solgt i den perioden. Det skyldes ikke at beboerne var misfornøyde med å bo der, men at de ønsket å flytte nærmere barna som var bosatt andre steder.

Å rekruttere nye innflyttere stiller særlige krav til fellesskapet fordi en har store forventninger til hva fellesskapet skal være slik det blant annet fremgår av vedtektene. Det betyr at det er viktig med god informasjon til nye kjøpere. Det betyr også at det kan være krevende for nye å komme inn i fellesskapet. En sier det slik: ”Det er et fantastisk inkluderende fellesskap, og vi har innordnet oss greit, men det ble litt annerledes enn vi trodde”. Samtidig sies det at de kanskje ikke har spurt nok og ikke var klar over omfanget av dugnadsarbeid, og at det kan være en utfordring for eksempel dersom man ønsker å reise bort i lengre tid. Beboerne som har bodd på Skyttertunet fra starten av sier om de nye at noen ”smatt rett inn”, og at andre også ”kommer seg” som det ble sagt om det å delta i fellesskapet, og at man er mange som har tatt imot de som kanskje kan ha litt vanskeligere for å delta.

I vedtektene hadde en opprinnelig en bestemmelse med hensyn til aldersklausulering fordi en ønsket å få inn litt yngre dersom hus ble ledige. Det har vist seg vanskelig, og en har måttet gå bort fra slik aldersklausulering fordi det ble vanskelig å rekruttere yngre eldre etter hvert som gjennomsnittsalderen på beboerne økte:

Det vi ikke tenkte på er at vi alle blir eldre.

Mange var i jobb da de flyttet inn, mens de fleste nå er i 70-og 80 åra. Det har vært diskusjoner om aldersklausuleringen, der noen gir uttrykk for at en gjerne ønsker en mer fleksibel ordning, slik at det også kunne bli plass til for eksempel familier med litt halvvoksne barn. En sier det slik: "Det kan bli litt tett og trangt her" med mange eldre, og at det kunne vært en "berikelse med noen spreke unge mennesker eller ungdom som studerer". En annen er også åpen for litt blanding av folk, og at eldre for eksempel kunne være "reservebesteforeldre".

Beboerne viser også til erfaringene fra seniortunet på Østerås i Bærum, og at det der også har vært vanskelig å rekruttere litt yngre eldre til å flytte inn.

Betydning for egen helse

Beboerne legger stor vekt på trening og å holde seg oppdatert med data osv. De er overbevist om at boformen og disse aktivitetene har en positiv betydning for egen helse:

Vi holder helsen mye bedre enn
gjennomsnittspensjonisten pga av alt dette.

En annen sier "vi holder oss sunnere mentalt og fysisk friskere" og kommer med en klar oppfordring til myndighetene:

Tenk om den nye helseministeren kunne ta tak i dette.
Gjøre folk mer happy. Jeg blir 80 nå, jeg trener og har
det gøy her i stedet for å sitte alene. Det er
stimulerende å bo slik.

Beboerne mener at det å holde seg i god form fysisk og psykisk kan spare det offentlige for utgifter fordi folk kan bli boende hjemme lenger enn ellers. Det gjelder både fysisk trening og å bruke hodet blant annet ved å være oppdatert på data. Beboerne mener det er et enkelt regnestykke. Flere er inne på det at ett år hjemme lenger enn ellers sparer samfunnet for 1 million, det de mener en sykehjemsplass koster.

9 Kornmoenga borettslag, Oppegård kommune

9.1 Beskrivelse av konseptet

DES, de eldres boligspareklubb er, som omtalt i kap. 5 en medlemsorganisasjon som har som formål å skaffe medlemmene en seniorbolig ved oppsparing av egenkapital.

DES klubben i Oppegård kommune ble stiftet i 1981. Man kan tegne seg som medlem fra man har fylt 40 år. Boligene er forbeholdt folk over 50 år. Klubben har tidligere bygget et prosjekt med 33 leiligheter i Kolbotn sentrum i 1984. Medlemmene har også rett til å kjøpe seniorbolig i et boligsameie i Hareveien med 16 leiligheter selv om de ikke lenger er tilsluttet av DES klubben³¹. Klubben hadde ved årsskiftet 2011 159 medlemmer³².

Oppslutningen om klubben har variert noe, blant annet som følge av at en i perioder har hatt vanskelig for å kunne tilby bolig fordi en ikke har klart å få egnet tomt med sentral beliggenhet.

En representant for styret i DES klubben sier at mange arvinger til de eldre nå fraråder folk å kjøpe en leilighet i et DES borettslag pga prisreguleringen. Det kan begrense arvemulighetene i en tid med stor boligprisstigning. Men det er jo ikke sikkert at dette varer ved, mener vedkommende. I Oppegård er det mange som har store hus å selge, og de kan enkelt kjøpe seg en ordinær selveierleilighet, og kan også av den grunn være mindre interessert i en DES bolig. Det er imidlertid eksempler på andre DES klubber med sterkt økende medlemstall, ifølge informanten. Det kan med

³¹ Beboerne vedtok på en generalforsamling å omgjøre borettslaget til et boligsameie og avslutte medlemskapet i DES.

³² Kilde: www.des-norge.no/klubber/oppegaard/oppegaard.htm
Utskrift 02.10.2013

andre ord være store lokale forskjeller både med hensyn til holdninger til konseptet og forskjeller med hensyn til økonomi, rammebetingelser, tomtetilgang og lignende.

Planprosessen

Kornmoenga borettslag er bygget i regi av DES klubben i Oppegård med Hansa Selvaag Kornmoenga AS som byggherre. Klubben hadde i 2005 inngått en intensjonsavtale med Selvaag om å innpasse et prosjekt i utbyggingen av et større område på tomten til den tidligere Sætre kjeks fabrikk som Selvaag hadde kjøpt.

Prosjektet hadde ifølge en representant for DES Oppegård en ”trang fødsel” da man i 2007 skulle videreforshandle med Selvaag om utformingen av prosjektet. På det tidspunktet var det nye folk i Selvaag og prosjektet var ferdigplanlagt med en type leilighetsstørrelser som DES klubben mente passet dårlig til deres behov. De var enten for små (toroms på 49 kvm) eller for store (treroms på 94 kvm og fireroms på 95kvm). Det var imidlertid ikke mulig å få endret på dette ifølge representanten for DES klubben. ”Det ble en lang vei å gå” å få solgt boligene fordi de ikke passet medlemmenes behov. De hadde bl.a. flere møter med kommunen og fikk til slutt kommunen med på å gi en garanti for inntil 10 boliger slik at man oppnådde tilstrekkelig forhåndssalg for å kunne starte utbyggingen. ”Jeg har brukt voldsomt mye energi på dette” sier en representant for DES klubben om hele prosessen, og viser til at representanter fra Selvaag deltok på møtene og var kjent med vanskelighetene med salget. Om årsakene til at det var vanskelig å få gehør hos utbygger sier vedkommende at utbygger var skeptisk til konseptet med forkjøpsrett og prisregulering, at det ikke lenger er et fremtidsrettet konsept. Han mener at Selvaag også var skeptisk til å forholde seg til beboere med meninger om boligløsningene³³.

På den andre siden opplevde de at representanter for en annen del av Selvaagkonsernet talte varmt om bygging av seniorboliger. ”Da tok jeg kontakt med dem, og da løsnet det noe”, som det ble sagt om det videre samarbeidet med Hansa Selvaag.

³³ Vi har fått opplyst at prosjektet allerede var gitt rammetillatelse og dermed vanskelig å endre med hensyn til planløsninger ifølge utbygger. Prosjektledere mener at salget av boligene gikk greit etter hvert. Pers. medd. tidligere prosjektleder O. J. Bråthen og N. Kyrís, Selvaag 09.10.2013.

DES klubben beskriver prosjektet som et utbyggerstyrt prosjekt og sier at de hadde lite innflytelse på utformingen av prosjektet bortsett fra mindre ting som automatiske døråpnere og lignende. Andre DES klubber styrer imidlertid prosjektene selv, ifølge vår informant. Oppegård kommune eier fortsatt fem leiligheter som de disponerer til sine klienter.

9.2 Beliggenhet og bakgrunnsfakta

Prosjektet ligger ca 200 meter fra Tårnåsen senter der det finnes flere butikker, kafèer og servicetilbud. Tårnåsen aktivitetssenter ligger rett overfor på den andre siden av gaten. Det er busser både til Oslo, Kolbotn og Greverud hver ½ time. Det er kort vei til turområder i Sørmarka.

Fakta om prosjektet

Byggherre:	Hansa Selvaag Kornmoenga AS ³⁴
Arkitekt:	Selvaag Design
Ferdigstilt:	juni 2012
Antall boliger:	18
Fordeling:	6 stk toroms, 6 stk treroms og 6 stk fireroms
Fellesarealer ³⁵ :	ca 100 kvm, oppholdsrom, kjøkken, garderobe og toalett.
Eieform:	Borettslag
Felleskostnader:	4000 kr/måned for fireroms bolig på 95 kvm BRA.

9.3 Intensjoner i prospektet

Prospektet (Selvaag udat.) beskriver hvordan utbyggingen av det tidligere fabrikkområdet nå blir omgjort til et "familievennlig boligområde, med boliger for enhver" (ibid.s3), i form av leiligheter i lavblokker og rekkehus.

³⁴I prospektet står Selvaag og Hansa property oppført som byggherre.

³⁵Fellesarealene eies av velforeningen, beboerne har bruksrett til lokalene.

Kornmoenga borettslag var opprinnelig planlagt som selveierboliger med nye leiligheter som er ”skreddersydd for etablerte og alle andre som ønsker seg en romslig leilighet” (ibid.s.5).

Prospektet omtaler ikke felleslokalene i underetasjen. Det henger trolig sammen med at felleslokalene, ifølge utbygger, var en del av reguleringen av hele området, og at det skal betjene alle som bor i området. Det henger også sammen med at prospektet er utarbeidet før prosjektet ble et DES boligprosjekt.

Kjøpere som ikke i utgangspunktet var medlem av DES klubben måtte melde seg inn i DES klubben, og har i den forbindelse fått informasjon om intensjoner med klubbens boligprosjekter, vedtekter osv.

9.4 Bebyggelsen

DES prosjektet består av en boligblokk med to oppganger beliggende nærmest Vallhallaveien (Hus 1). Blokken danner sammen med den øvrige bebyggelsen et tun med felles uteareal for opphold og lek.

Det er et felles oppholdsrom med garderobe og toalett i underetasjen i blokk. Lokalene eies av den lokale velforening. DES klubben har finansiert inventaret, og beboerne har gratis bruksrett til lokalene inntil den investerte kapitalen er brukt opp. Leien er vanligvis ca 500 kroner.

Figur 9.1 *Situasjonsplan som viser DES prosjektet i hus 1 og bebyggelsen organisert rundt et felles tun.*



Figur 9.2 *Typisk leilighetsplan, treroms bolig på 94 kvm BRA*



Figur 9.3 *Felles oppholdsrom i underetasjen*



9.5 Bomiljø

Hvorfor flyttet de?

Da prosjektet ble lagt ut for salg var det, som nevnt, vanskelig å få solgt leilighetene, ifølge DES klubben. De ble derfor solgt uavhengig av om man var medlem av DES klubben på forhånd eller ikke. Mange av kjøperne var ikke medlemmer og hadde dermed lite eller ingen kjennskap til konseptet. Beboerne sier de kjøpte leiligheten fordi de ønsket en lettstelt leilighet i nærheten av der de bodde fra før.

Organisering og felles aktiviteter

Boligene er organisert som borettslag med eget styre. Alle sameier og borettslag i området er medlemmer av velforeningen. Det er velforeningen som eier felles lokalene i underetasjen. DES klubben har bidratt med inntil 100.000 kroner til innredning av lokalene, og beboerne har, som nevnt, bruksrett til lokalene inntil et beløp tilsvarende den investerte kapitalen er brukt opp. Deretter må de forhandle om bruk og betale for leie av lokalene.

Det har vært arrangert felles kaffe/mat i felleslokalene ca 1 gang i måneden. Styrleder og et par av beboerne har laget en aktivitetsplan og booket felleslokalene. Det har ikke vært andre felles arrangementer eller møter. Treffene i felleslokalene har vært brukt til å diskutere felles saker, blant annet behov for Securitas vakt.

Et hyggelig nabolag

Beboerne er fornøyde med leiligheten og beliggenheten og sier at det er et godt naboskap, at man ”hilser på”, og at naboene er ”hyggelige folk”. En sier det slik:

Størrelsen her er passe for å bli kjent. Du kan få kontakt hvis du vil. Vi blir kjent her, du stopper og prater. Det er mange konferanser i parkeringskjelleren.

En representant for styret sier at mange ikke kjente til DES konseptet og dermed heller ikke til formålet om å legge til rette for fellesskap. Det gjør at beboerne har lite erfaring med det og at det er vanskelig å få i gang aktiviteter fordi en legger lista for høyt:

Det er et problem at ingen har noen erfaringer med dette, og da legger de lista for høyt. Jeg sier til dem,

kan vi ikke bare ta en kopp kaffe. Fellesskap er like bra med kald som med varm mat.

En annen mener at folk er for opptatte og at de derfor ikke får brukt felleslokalene så mye. Mange av våre informanter sier de har familie og venner i nabolaget fra før. Det betyr også at de ikke har hatt noe spesielt behov for nabohjelp. En sier det slik:

Vi har ikke så veldig ønske om å kjenne naboene. Vi har venner som har hjulpet oss og har ikke hatt behov for hjelp.

Det er et problem at man brukt mye tid og krefter på å få rettet opp feil og mangler etter innflytting. At det var mange innbrudd i garasjen har også lagt en ”demper” på bomiljøet, som det ble sagt. Det kan også forklares med at mange har venner og familie i nærheten. Noen av beboerne kjente hverandre fra før og har trolig mer kontakt seg imellom. Beboerne sier likevel at det er bra med seniorboliger og at det er felleslokaler, og de opplever de sammenkomstene som har vært som trivelige. En sier likevel at DES klubbene må synliggjør og markedsføre det som er det viktige: tryggheten og det sosiale, og at det kanskje ikke har kommet godt nok frem i dette prosjektet.

Privatliv og fellesskap

Beboerne gir uttrykk for at det er et hyggelig naboskap, men at man ikke ”trækker i hverandres bedd”. En representant for styret, som tidligere har bodd i et DES boligprosjekt der de hadde ”hyggelige felleslokaler” som det ble sagt, mener at vi i Norge ikke er så opptatt av dette med fellesskap og er litt skeptiske:

Vi nordmenn vil velge selv, styre egen tid (...)Det er ikke lett å få med folk på sosiale ting. Man skal tenke seg om. Mitt privatliv skal jeg styre selv. Men det går jo ikke på privatlivet. (...) Man må oppleve det, før man skjønner det. Når man først er i gang ser man at det fungerer.

Vedkommende har erfaring fra salg og ”relasjoner mellom mennesker” som det ble sagt, og er vant til å få ting ”på skinner”. Både han og ektefellen har bidratt aktivt med å legge til rette for felles treff.

Bomiljøet beskrives som et hyggelig nabolag, med noen felles arrangementer. Mange hadde ikke kjennskap til DES konseptet og dermed heller ikke til idègrunnlaget om muligheter for fellesskap, og beboerne har relativt kort botid. Gjennomsnittsalderen på beboerne er også relativt høy, ca rundt 80 år, ifølge en representant for styret. Han sier at folk burde flyttet tidligere.

Kostnader og besparelser

Beboerne betaler ordinære felleskostnader, men det er ingen ekstrakostnader til felleslokalene siden de eies av velforeningen. En mener at det ligger en gevinst for kommunen i at de eldre bor samlet på ett sted, selv om det er litt ”kynisk” som det ble sagt, å tenke slik.

Hva kunne gjort boformen bedre?

Beboerne er kritiske til atkomsten og plasseringen av containere for søppelsortering. Søppelbilen stenger innkjørselen til garasjen og til blokka i de 10-15 minutter det tar før søppelbilen er ferdig. Atkomstveien opp til blokka er også for smal for å kjøre sykebil til inngangen. Det har vært flere tilfeller der en har hatt behov for ambulanse. Det pågår nå forhandlinger med utbygger om å finne en omforent løsning.

Beboerne er også kritiske til andre lite eldrevennlige løsninger i leilighetene, fordi dusjen i badet ikke kan brukes verken av rullestolbrukere eller av mennesker med behov for å bruke krykker eller gåstol. Det ble også påpekt at det er vanskelig å vaske vinduene utvendig. Noen er også kritiske til valgte byggetekniske løsninger og opplever at det er lite imøtekommenhet fra utbyggers side for å løse disse vanskelighetene. Beboerne er skuffet fordi en hadde større forventninger til bedre tilrettelegging når en bygger boliger for eldre.

Beboerne er positive til det å bygge seniorboliger. En beboer foreslår at deres erfaringer med lite eldrevennlige løsninger bør tas mer hensyn til slik at det stilles tydelige krav til planleggingen av seniorboliger. Hun har bakgrunn fra helsevesenet og foreslår at brukergrupper bør være med i utformingen av slikt. Hun er også kritisk til at beboerne står svakt i møtet med utbyggerne:

Beboerne bør ha med en uavhengig konsulent i møte med en stor utbygger, som gjør som de vil. Det er for stor forskjell i kompetanse.

Vedkommende mener at kostnadene ved å engasjere slik utenforstående kompetanse kan tas inn i prosjektkostnadene, og vil utgjøre en liten del av de totale kostnadene. En nøytral faginstans vil også kunne stimulere utbyggerne til å ivareta kvalitetene på en bedre måte.

10 Fremtidige boligløsninger

Vi skal i dette kapittel drøfte hvilke fremtidige boligløsninger vi kan se for oss på bakgrunn av funn i casestudiene, innspill fra arbeidsseminaret og andre fremtidsscenarier. Vi vil drøfte likheter og forskjeller i de valgte case og muligheter og utfordringer for ulike typer modeller. Muligheter og utfordringer ved de ulike modellene vil bli analysert i lys av teori om sosial kapital og funn fra annen relevant forskning.

10.1 Muligheter

De valgte case er av ulik type kategori, slik beskrevet i kap.5. Skyttertunet på Kongsberg er eksempel på en brukerstyrt samvirkemodell. Døyén og DES prosjektene er eksempler på utbyggerstyrt samvirkemodell, og Løren Torg er et eksempel på en utbyggerstyrt servicemodell. Løren Torg er et aldersintegrert boligprosjekt, mens de andre er forbeholdt gruppen 50+.

Selv om case er ulike er det likevel noen felles erfaringer som går igjen på tvers av case. Beboerne er fornøyde og trekker frem disse kvalitetene:

- Friheten og valgmulighetene
- Tryggheten og det sosiale
- Stor vilje til å hjelpe, men ikke hjemmehjelp for hverandre
- Stor tro på at man holder seg frisk og kan bli boende hjemme lenger enn ellers
- Felleslokaler og aktiviteter er viktige knutepunkter i bomiljøet

Fornøyde beboere

At beboerne sier seg fornøyde med den valgte boform på tvers av case kan tolkes som uttrykk for at denne typen nye boligløsninger har stor betydning for trivsel og livskvalitet. Ja, beboerne er til og med enige i at den boformen de har valgt er et godt eksempel på fremtidens boligløsninger for eldre. Samtidig viser erfaringer fra annen forskning at beboerne har en tendens til å si seg fornøyd uansett. Man har tross alt investert store summer i en ny bolig. Det kan ses som en metodemessig utfordring, det er de som er positive som ønsker å stille til intervju. På den andre siden vil de som ikke er fornøyde trolig velge å flytte dersom de har anledning til det. Dermed når vi ikke denne gruppen med våre intervju. Vi vil likevel ta utsagnene om at beboerne er fornøyd for "god fisk". Det underbygges også av at ingen sier de har flytteplaner.

Det som fremkommer av kritikk dreier seg mest om byggetekniske forhold som ikke har noe med boformen og konseptet å gjøre. Det gjelder både Løren Torg, DES prosjektet og Doyén. Det er trolig vanlig at det er en del feil og mangler i nye boligprosjekter, og vi har ikke noe grunnlag for å si noe om det er verken flere eller færre feil og mangler i disse prosjektene enn i andre nye boligprosjekter.

Kritikken kan likevel skape mistillit til utbygger fordi en har større forventninger til nye boliger med service og fellesløsninger som skal gi noe ekstra i form av kvalitet og lettstelte boliger. På Løren Torg har utbygger hatt hånd om hele prosjektet fra utviklingen av konseptet Selvaag Pluss samtidig som Selvaag har vært utbygger og ansvarlig for oppfølgingen. Selvaag som utbygger har hatt en tradisjon for, som nevnt, å bygge "rask og rimelig" for å sikre boliger til folk flest, altså et rimelig boligalternativ. Samtidig skal Selvaag Pluss Service som konsept selge komfort og det lille ekstra som skal gi "færre bekymringer". Konseptet er basert på servicetankegangen fra hotell og reiseliv og skaper større forventninger hos kjøperen til kvalitet. Spørsmålet er om det er uttrykk for manglende helhet i verdikjeden til Selvaag Bolig, eller om det rett og slett er uttrykk for ulik kultur og tradisjon i byggebransjen sammenlignet med hotell- og reiselivsbransjen.

Kritikken av at det er valgt lite eldrevennlige byggetekniske løsninger både på Løren Torg og i DES prosjektet er uheldig, siden en i et seniorboligprosjekt forventer at en har stor oppmerksomhet på slike forhold. Det dreier seg for eksempel om

vanskelige atkomstforhold for utrykningskjøretøy, tunge dører eller løsninger på badet som er vanskelige å bruke for bevegelseshemmede. Spørsmålet er om det kan være behov for å løfte dette opp på et høyere nivå, for eksempel ved å drøfte behovene for veiledning med mer på området rettet mot byggebransjen og andre. Dette kunne evt. være et tema for en boligforbrukerorganisasjon slik vi har foreslått.

Friheten, valgmulighetene og tryggheten

Beboerne vektlegger både friheten, valgmulighetene og tryggheten ved boformen som viktig. At man opplever både frihet og trygghet kan se ut å stå i et visst motsetningsforhold til hverandre. Det å ha friheten og mange valgmuligheter ses gjerne som utslag av individualisme, man kan gjøre som man vil. Friheten og valgmulighetene for beboerne dreier seg om at man kan reise bort når man har behov for det, og at man kan velge om man vil delta i felles aktiviteter eller ikke. Tryggheten dreier seg om at man vet at det er noen der, og at man kan få hjelp enten av naboer eller ansatt personal. Det innebærer en viss grad av avhengighet av andre.

De fleste av beboerne i Selvaag Pluss og Doyén hadde relativt begrensede forestillinger om hva konseptet innebærer siden dette er nye boligkonsept. Det er især beboerne på Løren Torg som vektla friheten til å reise bort som servicekonseptet gir. Det kan se ut som at "inngangsbilletten" for mange var ønsker om større frihet til å kunne reise bort, og ønsker om service og komfort. Det kan se ut som ønsket om en mer sosial boform var mindre uttalt i utgangspunktet, men at det har blitt en vel så viktig faktor etter hvert. Alle våre informanter legger imidlertid stor vekt på friheten og valgmulighetene. Det kan se ut som begrunnelsene dermed er noe annerledes enn begrunnelsene for danske seniorer som velger et seniorbofellesskap. De oppgir trygghet ved å være en del av et fellesskap og ønsket om en lettstelt bolig som viktigste motiv (Hansen m.fl. 2000). Kanskje det kan tolkes som uttrykk for litt ulik kultur? For mange er tryggheten og det sosiale likevel blitt det viktigste ved boformen. Tryggheten dreier både om at noen passer på huset når en er borte, men dreier seg vel så mye om at en bryr seg om hverandre og at en vet en kan få hjelp hvis noe skulle skje. Dette er også erfaringer en kan finne fra danske seniorbofellesskap, og som bidrar til økt livskvalitet (Hansen m.fl. 2000, Pedersen 2013). At det sosiale har fått større betydning enn

hva en tenkte seg på forhånd kan kanskje tyde på at vi er mer sosiale enn vi tror? Samtidig kan det se ut som det må legges aktivt til rette for at det sosiale fellesskap skal utvikle seg. Fellesskapet kommer ikke av seg selv, og beboerne i DES prosjektet har mindre nabokontakt sammenlignet med de andre. Det kan blant annet henge sammen med at de har kort botid, de var lite kjente med konseptet på forhånd, de har familier og venner i nabolaget, og at felleslokalene ligger usentralt og er sparsomt møblert. At en oppnår både frihet og trygghet kan se ut som en får både i pose og sekk. At trygghet oppleves som en svært viktig kvalitet ved boformen bekrefter forskning fra danske seniorbofellesskap, se Pedersen (2013) og Hansen (2000).

Det er likevel forskjell på grad av frihet i for eksempel Løren Torg og Skyttertunet. Det skyldes både ulike konsept, basert på henholdsvis service og samvirke, og at prosjektene er ulike med hensyn til størrelse og antall boliger. I et mindre prosjekt som Skyttertunet, der en legger stor vekt på dugnad, kan ønsket om frihet lettere komme på kollisjonskurs med forventninger om å stille på dugnad.

Potensial for nabohjelp

Beboernes fortellinger kan tyde på at det finnes et større potensial for mer nabohjelp enn vi tror? Det viser seg at folk gjerne vil bli spurt om hjelp, og at terskelen for å spørre om hjelp er lavere fordi en kjenner hverandre bedre. Beboerne sier at de har blitt bedre kjent med naboene i sin nye bolig sammenlignet med der de bodde før. På den andre siden er en klar på at en ikke vil være hjemmehjelp for hverandre. Det svarer til erfaringene fra danske seniorbofellesskap (Hansen m.fl. 2000).

Det som karakteriserer de sosiale relasjoner i våre boligprosjekter er stor grad av sosial støtte på mikrososialt nivå. Det dreier seg både om praktisk hjelp og emosjonell støtte, for eksempel noen å snakke med i en vanskelig situasjon.

Den emosjonelle støtten, for eksempel noen å snakke med i vanskelige situasjoner, utvikler seg som en slags sidegevinst av mer uformelle møter og evt. praktiske hjelp og støtte, der en kan erfare en gradvis tilnærming til den andre og til fellesskapet.

Det viser seg at noen former for praktisk støtte er mindre etterspurt, som for eksempel hjelp til husvask, mens matservering

som både praktisk avlastning, men samtidig noe sosialt hyggelig har fått større betydning enn forventet på Løren Torg. Det illustrerer kanskje den typiske norske litt forsiktige tilnærmingen til det sosiale? Det betyr at felleslokalene og felles arrangementer er viktige knutepunkt for å etablere en første kontakt. Denne første kontakten gjør at det i neste omgang er lettere å be om praktisk hjelp til å fikse en PC for eksempel. Erfaringer fra Danmark viser at felles middager er viktige møtesteder, og at beboere i bofellesskap med felles middager har mer sosial kontakt enn beboere i andre bofellesskap (Hansen mfl.2000).

Å vite at noen bryr seg er viktig for å oppleve trygghet og kan ses som kanskje den viktigste støtten i hverdagen. Det samsvarer med funn fra studier av danske seniorbofellesskap, se Hansen mfl. (2000), Pedersen (2013).

Helse og mestring - stor tro på at en holder seg frisk og kan bli boende hjemme

Mulighetene for å delta i aktiviteter, mulighetene for å bli bedre kjent bidrar til at beboerne opplever at de holder seg frisk og har stor tro på at de vil kunne bli boende hjemme lenger i den nye boligen sammenlignet med tidligere bosituasjon.

Det er allment akseptert at *fysisk aktivitet* bidrar til bedre folkehelse, og informanter mener de har oppnådd en helsegevinst ved den nye boformen. To av prosjektene har egne treningsfasiliteter, og beboere viser til at kort vei til trening har bidratt til at de trener mer enn tidligere. På Skyttertunet har beboerne organisert trening i egen regi. Det kan se ut til at boformen gir flere muligheter for å trene og holde seg i form både fordi det er kort vei og fordi man blir dratt opp av sofaen av naboene. Det bekreftes også av studier av danske seniorbofellesskap, at det er vanlig å ha turgrupper eller trening i felleshuset (Pedersen 2013). Dette er subjektiv opplevelse av egen helse, men kan selvsagt ikke utsi noe generelt om sammenhenger mellom boformen og fysisk aktivitet og helse.

Det er påvist en sammenheng mellom *sosial aktivitet* og helse. Det er imidlertid vanskelig å dokumentere rent vitenskapelig hva som er årsak og virkning. Har man bedre helse fordi man er sosialt aktiv, eller er man mer sosialt aktiv fordi man har bedre helse? Dette vil vi komme tilbake til i kap 0. Det er stor oppmerksomhet på behovet for fysisk aktivitet for å bedre folkehelsen, men det er

lite oppmerksomhet på sosial aktivitet og hva det kan ha å si for å holde seg frisk, og det er derfor behov for mer forskning på dette.

Dalgård³⁶ beskriver fellesskap på ulike nivå, der familier, venner og naboer og arbeidskamerater ses som mikrososialt nivå. De forhold som har særlig betydning for helse er sosial støtte og sosial deltakelse. Sosial støtte dreier seg om

- Emosjonell støtte
- Bekreftelse og verdsetting
- Informasjon og rådgivning
- Instrumentell støtte – for eksempel praktisk og økonomisk hjelp
- Deltakelse

Vi har sett at beboerne opplever stor grad av både praktisk og emosjonell støtte, stor grad av deltakelse, og sist, men ikke minst, at man blir sett og verdsatt. Man passer på hverandre og følger med, men uten å trække ned dørstokken til hverandre.

Omvendt finnes det en stor mengde forskning som beskriver ulike psykososiale risikofaktorer for uhelse. Dalgård mfl. (2007) konkluderer med en rekke faktorer som bidrar til uhelse (her gjengitt fra Helsedirektoratet (2008:13):

- Sosial isolasjon
- Manglende sosial deltakelse
- Manglende sosial støtte
- Dårlig fungerende familieliv
- Overgrep og vold

Beboerne rapporterer at de opplever at boformen gir flere muligheter for sosial kontakt dersom man ønsker det. De forteller også om en subjektiv opplevelse av bedre livskvalitet og bedre helse. Dessuten opplever de at en har større muligheter for hjelp og sosial kontakt, også i en situasjon med dårlig helse. De legger stor vekt på den trygghet det gir at en vet en har muligheter for hjelp og støtte dersom en skulle bli skrøpelig. Det vektlegges også av de som flytter inn som par, at de vet at den gjenlevende vil ha

³⁶ <http://www.folkehelseforeningen.no/filer/PSYKOFORUM%2024.1.08.pdf>
utskrift 09.09.2013

større muligheter for å greie seg i en boform med fellesskap og servicetilbud enn de ville hatt i den tidligere boligen. Beboerne opplever i alle fall større trygghet, bedre livskvalitet og bedre opplevd helse. Det kan tyde på at boformen kan ha en positiv effekt på helsen selv om det ikke i denne sammenhengen kan verifiseres rent vitenskapelig. Vi vet ikke hvorvidt en slik boform evt. kan gi større trygghet med hensyn til faren for overgrep og vold siden en har mer nabokontakt enn en hadde tidligere. Dette bør evt. kartlegges i senere oppfølgende studier.

Beboerne mener at boformen kan få samfunnsøkonomisk betydning. For dem er det et enkelt regnestykke: De er overbevist om at trygghet og bedre helse bidrar til at de kan bli boende hjemme lenger, og at det kan utsette behovet for sykehjemsplass. Det var også en viktig begrunnelse for at danske seniorer valgte å flytte til et seniorbofellesskap (Pedersen 2000). Erfaringene fra Omsorg+ konseptet til Oslo kommune tyder på at eldre som flytter til slike boliger opplever større trygghet og at det gjør at de etterspør mindre hjemmetjenester enn der de bodde før³⁷. Det er derfor behov for mer forskning om hva økt trygghet kan ha å si for behovet for hjemmetjenester. Noen av våre informanter påpekte også den besparelse som kan ligge i at eldre bor på ett sted i stedet for spredt i kommunen. Det er et aspekt som også påpekes av Hanssen og Helgesen (2012). I forbindelse med samhandlingsreformen får kommunen ansvar for flere eldre med pleie/omsorgsbehov, og at det kan bli kostbart dersom eldre bor spredt i kommunen. Vi vil komme tilbake til drøftingen av økonomiske konsekvenser av nye boligløsninger i kap. 0.

Hvordan bygge sosial kapital, og hva betyr boformen?

Helsedirektoratet (2008) drøfter sosiale miljøfaktorer og deres betydning. En gruppe viktige sosiale miljøfaktorer er de sosiale og psykososiale ressurser den enkelte rår over. Begrepet sosial kapital forsøker å fange opp en del slike ressurser. Det påpekes at det har vært gjort relativt få forsøk på å studere helseeffekter av sosial kapital spesielt. Det er, som nevnt, ikke mulig å si noe om helsekonsekvensene av boformen innen rammen av dette prosjektet, utover beboernes egne subjektive opplevelser av dette.

³⁷ Byråd for eldre i Oslo, Aud Kvalbein, i Aftenposten 15. november 2013. Omsorg+ er boliger med felleslokaler og ansatt personal, forbeholdt eldre, og som tildeles av kommunen.

Men vi skal her drøfte hvorvidt boformen kan bidra til utveksling av sosial kapital og evt. hvordan.

Vi har sett at beboerne opplever stor grad av trygghet og muligheter for praktisk og emosjonell hjelp og støtte. Det kan ses som uttrykk for viktige samhandlingsressurser eller sosial kapital. Grunnlaget for å bygge sosial kapital er, som nevnt, stabile sosiale forbindelser, engasjement og deltakelse, stor grad av tillit og felles verdier og normer. Spørsmålet er hvordan slike ressurser utvikles, om boformen kan ha noe å si, og evt. hvorfor?

Casestudiene viser et bomiljø karakterisert ved relativt *stabile sosiale forbindelser*. Selv om det selvsagt er en del inn- og utflytting, spesielt i et større prosjekt som Løren Torg, er det ingen av våre informanter som har flytteplaner. Vi vet ikke hva som er årsakene til eller hvem som har flyttet på Løren Torg. På Skyttertunet er to boliger blitt solgt i løpet av 11 år. De som flyttet valgte det av private grunner for å komme nærmere egen familie. Informanter sier at de i løpet av kort tid har blitt mye bedre kjent med naboer sammenlignet med tidligere. Det er stor grad av *engasjement og deltakelse*, selv om ikke alle deltar like mye, spesielt de som fortsatt er i jobb. Erfaringer fra norske bofellesskap for folk flest bekrefter at det er mindre ut- og innflytting der sammenlignet med andre boligområder, og at boformen gir flere muligheter for sosial kontakt, se blant annet Schmidt (1991), Løvestakken (1999) og Løvestakken og Isdahl, (1992).

Alle opplever at de bor i et hyggelig naboskap, der man hilser på naboene. Det er slik det er vanlig i mange bomiljø. Kähler (2004) beskriver slike tilfeldige møter som overraskelsesmøter, og at en boform med sentralt plasserte fellesarealer gir flere muligheter for slike overraskelsesmøter, og at de krever lite, men gir mye:

De krever ikke forhåndsenergi eller overskuddsenergi.
De gir bare: overraskelsesenergi, hyggeenergi,
irritasjonsenergi – liv simpelthen (ibid:28).

Felleslokaler bør helst ligge sentralt plassert slik at en naturlig kommer forbi. I DES prosjektet er de lite sentralt plassert, men også på Løren Torg etterlyses en mer sentral plassering og at man kommer naturlig forbi. Felleslokalene gir også flere muligheter for å stoppe opp, sette seg og ta en kop kaffe, slik at tilfeldige møter kan få et lengre forløp enn bare et kort ”hvordan står det til, takk

bare bra” når man møtes i for eksempel i en parkeringskjeller. Felleslokalene innbyr også til at en har et naturlig ærend for å oppsøke dem, for eksempel å trene eller lese avis. Det igjen øker sjansen for tilfeldige møter. Endelig kan en velge å delta i felles arrangementer, som også øker sjansene for tilfeldige møter. Disse tilfeldige møtene kan bidra til at en blir bedre kjent, en utvikler gjensidig tillit til dem en føler en er på bølgelengde med. Man erfarer hvem man har noe tilfelles med for eksempel interesser, yrker osv. og hvem man ikke har så mye tilfelles med selv om man er hyggelig og hilser på. På den måten finner en folk man deler en viss grad av felles verdier og normer, eller ”likeminded people” som det ble sagt.

Beboerne beskriver felleslokalene som navet i bomiljøet, og at de er en viktig forutsetning for utviklingen av bomiljøet. Det bekreftes også av erfaringer i andre eldreboligprosjekter med tilgang til fellesarealer, se blant annet Wågø og Høyland (2009). Det er likevel ikke slik at den fysiske strukturen determinerer menneskers handling. Felleslokalene er en viktig, men ikke tilstrekkelig betingelse for at fellesskapet utvikler seg. Tvert imot, beboerne påpeker at de velger selv. Den fysiske strukturen kan imidlertid gjøre det lettere å arrangere treff og dermed lettere å treffes for de som ønsker det. Møtestedene er bare en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for at samhandling finner sted. Det ser vi tydeligst i DES prosjektet. Samhandling er avhengig av aktørenes ønsker og vilje til samhandling. I tillegg kan vi se hvordan case er ulike, og hvordan fellesskapet har utviklet seg ved hjelp av enten personal som er tilstede eller ildsjeler. Vi kan beskrive dem som en slags katalysator. På Løren Torg er det personalet som har den rollen, i Døyén er det gründeren som fungerte som fødselshjelper. I DES prosjektet har en representant for styret påtatt seg rollen som ildsjel. I Skyttertunet er det i større grad et felles prosjekt, der dugnad og omtanke er grunnlaget og motoren i bomiljøet.

Det er nettopp nærheten, at naboen eller vertskapet er i nærheten dersom det skulle oppstå en vanskelig situasjon, som er viktig. Eller som en informant i borettslaget Kollektivet på Hovseter i Oslo sa det:

Det er bedre med en venn i huset enn ti på den andre siden av byen (Schmidt 1991:18).

Sitatet illustrerer at hva nærheten kan ha å si for opplevelsen av trygghet.

Felles verdier og normer

Beboerne representerer til en viss grad noen felles normer og verdier i og med at de er en ny generasjon eldre, som er mer aktive og mer kravstore, jvf. Daatland (2008), Kärnekull (2011) og Pedersen (2013). De vektlegger friheten, de ønsker å reise mye osv. De passer dermed ikke helt i kategoriene som ble beskrevet i de danske fremtidsstudier (Søgård m.fl. 2004).

Det at beboerne er like med hensyn til alder og at de ikke har hjemmeboende barn gjør at de har noen likhetstrekk med hensyn til livssituasjon, som kan prege deres verdisyn og prioriteringer med hensyn til bolig og boform. Beboerne snakker om at dette er en sosial boform, man må være litt sosial og by på seg selv. Det kan tyde på at boformen ses som interessant blant mennesker med ressurser i form av sosial kapital. Det kan også ses som uttrykk for en type felles verdier og normer. Det understrekes samtidig at deltakelse er frivillig. Ønsker om felles verdier og normer er, ikke overraskende, mer tydelig på Skyttertunet, der en beskrev en "felles arbeidskultur". Det henger sammen med at det er lite fellesskap basert på stor grad av dugnad, ikke minst i planleggingen. I en mindre gruppe vil en trolig være mer avhengig av felles verdier og normer enn i en større gruppe fordi en er tettere på hverandre. Det kan tyde på at beboerne her fra før er mer sosialt aktive enn andre, og altså er selektert inn i prosjektet, jvf. drøftingene i kap.0.

Noen beskriver beboerne som "Grei norsk middelklasse" og at det gjør at det er lettere å få samhørighet. Det underbygges av tidligere studier som viser at det er de med høyere utdanning, de yngre eldre og kvinner som i større grad etterspør nye boligløsninger (Brevik og Schmidt 2005). Gründeren av Doyén sier, som nevnt, at "like barn leker best", altså at det må være noen felles verdier og holdninger for at fellesskapet kan fungere. Han viser til tilsvarende boligprosjekter internasjonalt som er enda mer differensierte. I noen prosjekter bor det mange akademikere, mens i andre er det større innslag av næringslivsfolk, og at det preger bomiljøet og aktivitetene.

På den andre siden påpeker beboere at folk er forskjellige, og at det er nettopp det som er kvaliteten, alle kan bidra med noe fordi de har ulik erfaring og kompetanse. Man har felles verdier og normer på noen områder, samtidig som en selvsagt har ulike erfaringer og prioriteringer på andre områder.

Sosial kapital bånd og bruer?

Putnam (2000) skiller mellom sosial kapital i form av bånd eller bruer. Bånd er sosial kapital mellom grupper av nærstående, mens bruer er sosial kapital på tvers av ulike grupper. Felles verdier og normer er, som nevnt, særlig tydelige i et mindre selvbyggerstyrt fellesskap som Skyttertunet på Kongsberg, og at det i særlig grad kan legge grunnlag for sosial kapital som nære bånd.

I et større utbyggerstyrt boligprosjekt som Løren Torg er det både flere mennesker og et mindre tett miljø. Her kan en se flere grupperinger innen det felles bomiljøet som gruppen enslige kvinner som også møtes privat, grupper som møtes til mer uformelle sammenkomster på dagtid osv. I tillegg har en her andre grupper beboere (som vi ikke har intervjuet), men som trolig har sine treff, for eksempel barselgrupper. Slike mindre grupper kan utvikle nære bånd seg imellom som gir grunnlag for gjensidig hjelp og støtte. Samtidig kan det være behov for felles arrangementer mv som kan bygge bro mellom de ulike beboergruppene, altså av typen brobygging, for å hindre misnøye eller misforståelser, for eksempel mellom grupper av eldre og grupper av barnefamilier som vi har sett, og som kan undergrave fellesskapet.

Sosial kapital, fornying eller forvitring – hvordan inkludere nye?

Sosial kapital må, som nevnt, forvaltes som ”ferskvare”, det må fornyes for å unngå forvitring. Det som kan true kan for eksempel være nye beboere som ikke (i samme grad) slutter opp om fellesskapet fordi de har andre prioriteringer eller andre verdier og normer for deltakelse. Skyttertunet har eksplisitt i vedtektene lagt til grunn de felles forpliktelsene til å delta, og en forsøker å ”sile ut” aktuelle kjøpere. Et lite fellesskap vil være mer sårbar for de som evt. bryter den sosiale kontrakten. Løren Torg som et større prosjekt tåler større variasjon i engasjement og deltakelse. På den andre siden er behovet for å videreutvikle fellesskapet og evnen til fornyelse også viktig. Det gjelder også å kunne inkludere nye

beboere som kan ha andre interesser, ønsker, verdier og normer, slik det ble påpekt av informanter.

Seniorboliger – boliger for folk flest?

Tre av våre case er forbeholdt eldre, mens ett boligprosjekt er for alle aldersgrupper. Beboerne har ulike syn på det. På den ene siden er mange opptatt av at en ønsker å bo i et ”levende miljø” med både yngre og eldre. Ingen vil identifisere seg med noe som oppfattes å være et ”gamlehjem”. Det oppleves som stigmatiserende. Selvaag bolig viser til at det var en viktig årsak til at en gikk bort fra aldersklausulering. Andre ønsker å opprettholde en aldersklausulering fordi de ikke ser for seg et fellesskap som inkluderer barn. De ser riktignok at det kan være en utfordring å rekruttere litt yngre eldre i en situasjon der mange, eller kanskje flertallet, av beboerne er godt opp i årene. Det kan bli en særlig utfordring i mindre prosjekter, der alle flytter inn på likt, mens det kanskje vil utjevnes over tid i litt større prosjekter. Vi tror at det kan være behov for ulike alternativer og flere valgmuligheter, både med og uten aldersklausulering. En bør imidlertid være oppmerksom på utviklingen over tid og at prosjektene er bærekraftige, slik at en unngår at alle beboerne blir skrøpelige samtidig, noe som kan gjøre det vanskelig å rekruttere yngre eldre. Studier fra Danmark tyder på at aldersintegrerte bofellesskap har flere fellesmiddager og at de eldre føler seg mindre ensomme der sammenlignet med eldre i seniorbofellesskap, der en i mindre grad har fellesmiddager (Hansen mfl.2000). Det kan tale til fordel for aldersintegrerte prosjekter.

10.2 Utfordringer

Den største utfordringen er at det er bygget relativt få boligprosjekter med fellesskapsløsninger, og at boformen dermed er lite kjent. En har derfor lite kunnskap om hvilke erfaringer en har gjort med slike boligløsninger i Norge. Det er som påpekt flere som etterspør slike løsninger enn det finnes på boligmarkedet i dag. Det er derfor behov for en rekke tiltak for å få frem flere nye boligløsninger. Vi har i kap. 11 og kap. 12 drøftet forslag til tiltak for å få realisert flere prosjekter, og hvilken rolle stat, kommuner og utbyggere kan ha. Vi vil også vise til eksempler fra Danmark og Sverige sik omtalt i kap. 0.

Informanter påpeker at det er behov for å synliggjøre slike nye boligløsninger bedre, blant annet fordi det finnes en del motforestillinger om boliger med fellesskapsløsninger. Mangel på kunnskap og motforestillinger kan være et hinder for å få bygget flere prosjekter. Motforestillingene kan blant annet skyldes at man forbinder slike boliger med et kollektiv eller bofellesskap, boformer man forbinder med 1960- og 70 tallets eksperimenter med nye boformer. Beboerne og utbyggerne er bevisste at man ikke kaller boformen verken for et kollektiv eller et bofellesskap, men i stedet bruker andre begrep som ”seniortun”, ”omtankeboliger” eller ”livsstilsbolig”.

Det finnes trolig en del motforestillinger blant mange om at boliger med fellesskapsløsninger innebærer at man blir invadert av naboene eller at andre skal bestemme over en selv. Vi har derfor spurt eksplisitt om hvordan man opplever dette.

Beboerne og markedsføringen av prosjektene er bevisste at disse boformene ikke er noe kollektiv. Selvsagt kan man oppleve uenighet eller noen kan irritere seg over naboens parkering eller barn som bråker. Dette er uenigheter en kan finne i vanlige borettslag og sameier, og som Kähler (2004) beskriver som ”småtingsavdelingen”. Våre informanter viser til at det kan bli til dels høylytte diskusjoner, men at en likevel opplever lite konflikter, og stort sett blir enige om ting, for eksempel ved å prøve ut løsninger og evt. ta en fornyet diskusjon. Noen mener tvert imot at man har større muligheter for innflytelse og medbestemmelse i slike prosjekter enn i et vanlig borettslag eller sameie fordi en har flere anledninger til å møtes og si ifra om ting. Det viser seg også at man blir enige, og ser det for øvrig som naturlig at det må være en viss uenighet for å holde seg levende. Kähler (2004:27) sier det slik om det er møte litt motbør:

Og trøls bøvl³⁸, så du holder krudtet tørt og energien flydende.

Det finnes trolig også en del motforestillinger blant mange om at det å flytte til et fellesskap med andre der man skal dele på felleslokaler osv innebærer tap av privatliv. Det vises blant annet ved at eldre som flyttet i seniorbofellesskap i Danmark på forhånd var redde for å bli ”invadert av naboer” (Pedersen 2013). Vi har

³⁸ Trasig plunder og heft

derfor spurt direkte om hvordan en opplever privatlivet er ivaretatt. Utsagn ovenfor om at man opplever stor frihet og mange muligheter og utsagn om at man ikke ”trækker ned dørstokken til hverandre” viser at man skiller mellom privatliv og fellesskap. Det innebærer blant annet at en vanligvis velger å bare møtes i felleslokaler, ikke privat. Det bekrefter funn som en gjorde i Danmark også, der beboerne ga uttrykk for at de ikke hadde mindre privatliv i seniorbofellesskapet enn de hadde tidligere (ibid).

Motforestilling – boform for de rike?

Noen av boligprosjektene legger til en viss grad opp til at dette er en boform med luksus i form av tilgang til service og flotte felleslokaler. Boligene er organisert som borettslag eller selveierboliger. Boformen er dermed for de som har en bolig å selge. I Danmark er de fleste seniorbofellesskap (60 prosent) imidlertid organisert som leieboliger³⁹ (Pedersen 2013), blant annet av hensyn til de med begrenset økonomi. Det er derfor ikke nødvendigvis slik at boformen i seg selv er dyrere enn andre boliger og forbeholdt de med god økonomi.

Våre informanter påpeker at de har fått lavere husleie ved å flytte fra en større (ene)bolig til en mindre leilighet, fordi en får lavere strømutfgifter, lavere forsikring, mindre vedlikehold osv. Noen påpeker også at man sparer både tid og penger ved å ha muligheter for å trene i huset i stedet for å gå til et treningsstudio. På Løren Torg kan en i tillegg lese aviser og gå på gratis kafèbesøk i lobbyen.

Boformen kan bli rimeligere fordi en kan nøye seg med mindre leilighet for eksempel toroms i stedet for treroms fordi en har tilgang til felleslokaler og gjesterom. En kan også velge å redusere boligenes areal med for eksempel fem eller ti prosent sammenlignet med ordinære boliger. I bofellesskapet Friisgate i Oslo var leilighetenes areal redusert med 15 prosent. En sa det slik:

Hvis jeg hadde fått 15 prosent større areal i min leilighet hadde jeg miste storstua, trimrommet,

³⁹ De fleste leieboliger i Danmark er bygget i regi av en boligforening (boligbyggelag), og er boliger som kan beskrives som sosial boligbygging. Det finnes imidlertid også leieboliger bygget av private.

peisestua, fotorommet o.a. Jeg hadde ikke blitt fornøyd med et slikt bytte (Schmidt 1991:40).

I stedet for å se på hva fellesarealer koster ekstra, kan en fokusere på hva en får til gjengjeld for å avgi noe areal fra egen bolig. I prosjektet i Friisgate er andel fellesareal sett i forhold til den private boligen nokså stort. På Løren Torg derimot, utgjør fellesarealet bare 3- 4 kvm pr bolig.

10.3 Oppsummering og konklusjon

Vi vil konkludere med at boliger med felleslokaler og evt. servicetilbud kan styrke samhandlingsressurser og utløse gjensidig hjelp til selvhjelp. Boformen kan stimulere til deltakelse, økt fysisk aktivitet, og ikke minst sosial aktivitet. Det er en sammenheng mellom helse og fysisk og sosial aktivitet. Boformen kan gi flere muligheter for fysisk og sosial aktivitet selv i en situasjon med dårlig helse. Vi hadde en hypotese om at nye boformer kan bidra til bedre livskvalitet, og casestudiene bekrefter dette. Bedre livskvalitet kan ha en helseeffekt, men uten at dette kan dokumenteres empirisk i dette prosjektet.

Casestudiene, arbeidsseminaret og fremtidsscenariene i Danmark og Sverige tyder på at servicemodellen i form av større boligprosjekter med flere fellestilbud og evt. personal kan være en viktig modell å satse på. Fremtidige eldre har bedre økonomi, de ønsker mer frihet til å reise osv. Samtidig er det behov for samvirkemodellen for de som ønsker det. Det kan være et rimeligere alternativ til det å kjøpe tjenester fra ansatt personal. Det er behov for nye boligløsninger forbeholdt eldre og nye boligløsninger som er åpne for folk flest. Dette er selvsagt ikke boformer som passer for alle, men det er, som nevnt, større etterspørsel etter slike boformer enn det som finnes på boligmarkedet i dag.

11 Kommunene og boligpolitikken – boliger for yngre eldre

11.1 Innledning

Vi vil i de to kommende kapitlene sette fokus på kommunal boligpolitikk og boligtilbud til eldre. Det vi primært er interessert i, er boliger i det alminnelige markedet og spørsmålet er hvilket handlingsrom kommunene har for å påvirke tilbudet av boliger for yngre eldre samt hva kommunene faktisk gjør for denne gruppen.

I dette kapittelet vil vi se på hvilke virkemidler kommunene har til rådighet dersom de ønsker å oppnå ulike kvaliteter enten med hensyn til boligbyggingens sammensetning eller kvaliteter i det bygde miljøet forøvrig.

I neste kapittel ser vi nærmere på relevante virkemidler eller initiativ i norske kommuner for å stimulere til boligløsinger for funksjonsfriske yngre eldre. På hvilken måte benytter de virkemidlene som er tilgjengelige for å legge til rette for bygging av boliger for yngre eldre? Er tilrettelegging for boligbygging for denne aldersgruppen noe kommunene ser som en kommunal oppgave eller ansvar?

Kapittel 12 avsluttes med et avsnitt (12.6) som trekker sammen perspektiver og erfaringer redegjort for i kapittel 11 og 12.

11.2 Muligheter og utfordringer i kommunenes utbyggingspolitiske handlingsrom

Det er i utgangspunktet ingen virkemidler innenfor de eksisterende rammene av verken statlig eller kommunal boligpolitikk som eksplisitt retter seg mot eldres boligbehov, med mindre det handler om eldre som kvalifiserer for sykehjem, omsorgsboliger etc.

Spørsmålet blir da mer hvordan kommunene kan utnytte de boligpolitiske mulighetene de har, samt den rolle de innehar i utbyggingspolitikken, til å ivareta de behov eller preferanser funksjonsfriske yngre og eldre har for en bolig som letter hverdagen på sikt, og slik gjøre det mulig å bo hjemme lenger enn ellers mulig.

Innenfor deler av norsk utbyggingspolitikk kan vi stadig se at en trekantmodell er virksom, der kommunene er reguleringsmyndighet, med ansvar også for etablering av teknisk infrastruktur etc.. Ulike private aktører står for oppføring og salg av boligene og Husbanken formidler finansiering rettet mot kjøperne av boligene. I dette samarbeidet har både kommunenes og Husbankens rolle og virkemidler blitt endret over tid. For mange kommuners del er det særlig det som etter hvert fortøner seg som et opphør av en aktiv tomtepolitikk som er viktig, da dette har skjøvet kommunene som aktive aktører i utbyggingspolitikken i bakgrunnen til fordel for private utbyggere. Samtidig er Husbankens virkemidler blitt stadig mer behovsprøvd, spisset mot vanskeligstilte grupper. Dette betyr at de private aktørene spiller en mer aktiv rolle i norsk utbyggingspolitikken, helt fra initiativ tas til ferdigstillelse (jamfør Holm 2007). De fleste reguleringsplaner initieres og utarbeides også privat. Dette innebærer at disse aktørene blir helt sentrale i realiseringen av boliger for eldre, noe vi har sett i drøftelsen av de ulike boligtiltakene for eldre.

De siste tiårenes vektforskyvning innenfor den kommunale boligpolitikken, med mindre vekt på tomtepolitikk som styringsredskap, har resultert i at kommunene i større grad må se til sin plan- og reguleringsmyndighet når de ønsker å ivareta boligpolitiske målsettinger på et stadig mer utbyggerstyrt boligmarked. Gjennom sin reguleringsmyndighet evner kommunene mer indirekte å tilpasse boligutbyggingen bestemte gruppers preferanser. Som boligpolitisk virkemiddel kan innebærer

dette et redusert ambisjonsnivå fra kommunenes side, sett i forhold til de muligheter som ligger i en aktiv tomtepolitikk.

Det er imidlertid ikke noe formelt til hinder for at kommuner kan erverve tomter og eiendommer for så å selge de igjen på vilkår. Som vi vil komme tilbake til, vegrer imidlertid mange kommuner seg for å kjøpe nye arealer eller eiendommer, både fordi det er kostnadskreven, men også blant annet fordi de ikke vil være en prisdrivende aktør på boligmarkedet.⁴⁰ Noen kommuner har imidlertid egne tomter som potensielt kunne selges på vilkår.

Gitt at kommunene i mindre grad er aktive på tomte- og eiendomssiden, blir det først og fremst i egenskap av reguleringsmyndighet kommunene har mulighet til å legge premissene for utvikling av boligløsninger rettet mot yngre og eldre.

Selv om eldre ikke er reguleringsformål, i betydningen at arealer kan reguleres til eldreboliger, kan kommunene legge inn krav i reguleringsbestemmelsene om at definerte andeler av boligene skal ha livsløpsstandard,⁴¹ som for eksempel at alle basisfunksjonene skal ligge på bakkeplan.

Som reguleringsmyndighet kan kommunene også gå inn med utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser. Selv om dette også blir mer indirekte virkemidler, har kommunene mulighet til for eksempel til å legge inn bygging av fasiliteter rettet mot eldre, som eldresentre etc. inn i utbyggingsavtaler, noe som da vil gi området en eldrevennlig profil. Slike tiltak vil imidlertid vanskelig kunne komme inn under det som legalt kan legges på utbyggere å finansiere, men mer rette seg mot det kommunene selv må finansiere. Men uansett vil det å legge slike fasiliteter inn i utbyggingsområder, kanskje i kombinasjon med krav om livsløpsstandard, kunne gi utbyggingsområder en eldrevennlig profil. Det samme gjelder øvrige bomiljøtiltak, som benker, grøntområder, godt belyste fellesområder med videre. Dette siste blir imidlertid mer indirekte tiltak.

⁴⁰ Dette kommer frem i en pågående studie gjort ved NIBR av boligpolitiske virkemidler for KS-storby, prosjektleder Rolf Barlindhaug.

⁴¹ Livsløpsbolig defineres gjerne som en bolig som er tilgjengelig for bevegelseshemmede og har alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, bad og minst ett soverom på inngangsplanet.

Det kommunene kan gjøre, og som vil være langt mindre politisk kontroversielt, er å benytte seg av sin mulighet til mer pedagogisk å lage en boligplan med et boligprogram der en løfter frem behovet for boliger for eldre. Beregninger gjort av SSB viser at det forventes en topp på eldrebølgen om 10 til 15 år, samtidig som Husbanken på sine hjemmesider oppfordrer til at kommunene lager boligplaner. Ved å vise til at dette vil være en gruppe som vil vokse i omfang i årene som kommer, kan det i dette ligge et incitament for private aktører til å tilpasse utbyggingsprosjekter til denne gruppen.

Kommunen kan også forankre boligplaner i mer overordnede politiske styringsdokumenter, for gjennom dette å gi mer legitimitet til krav for eksempel til private reguleringsplaner om bestemte andeler boliger med livsløpsstandarder i utbyggingsprosjekter.

11.3 Utbyggingspolitikk som et samarbeid mellom private og offentlige aktører

Et viktig fokus innenfor en kommunal utbyggingspolitikk rettet mot eldre, vil være de prosesser som går forut for vedtak om reguleringsplan eller områdeplaner. Her planlegges og bestemmes utbyggingsprofil hva gjelder standard, herunder livsløpsstandard, størrelse, installering av heis og andre kvaliteter en med rimelighet kan anta at yngre eldre vil etterspørre. Flere studier har her identifisert disse prosessene som et resultat av samarbeid mellom både private og offentlige aktører som går inn i et slags nettverk med hverandre (Holm 2007, Nordahl, Barlindhaug og Ruud 2007). Et interessant spørsmål er i hvilken grad beslutninger lar seg politisk styre i slike nettverk, og i hvilken grad det her ligger muligheter for et fokus på kvaliteter relevante for yngre eldre i et livsløpsperspektiv. Dette er et empirisk spørsmål. Selv om vi ikke har studert dette eksplisitt i dette prosjektet, vil vi her bare kort nevne at den muligheten kommunene har til å stille krav til for eksempel livsløpsstandard, boligstørrelse etc. vil både avhenge av hvilke forhandlingsevne og -vilje kommunen har både politisk og administrativt innad i disse nettverkene samt utbyggernes opplevelse av etterspørselen i markedet.

Gitt at kommunene i stor grad vil være avhengig av private aktører for å sikre at det bygges boliger, vil det i mange tilfeller være vanskelig å presse utbyggere for langt. Dette kan også være politisk vanskelig. Utbyggerne på sin side kan velge ikke å bygge eller bygge i andre kommuner om krav fremsettes som de opplever som urimelige. Også i de tilfellene en kommer til enighet med private utbyggere om å bygge boliger med aktuelle kvaliteter, vil utbygger i de fleste tilfellene velge å vente med å realisere tiltaket til en viss andel av boligene faktisk er solgt. Har kommunen bygget inn krav som markedet ikke er klar for, vil dette komme til uttrykk ved at boligene vanskelig lar seg omsette, og resultatet kan bli at tiltaket ikke realiseres.

En reguleringsprosess kan i dag starte både administrativt og politisk. Studier viser at private aktører både kan ta direkte kontakt med politiske aktører eller med administrasjonen. Det er ikke uvanlig med sonderinger inn i det politiske miljøet, før en begynner planleggingsarbeidet (Holm 2007). Samme studien viser at skal politiske føringer ha mest mulig innflytelse på prosjektet, bør det presenteres så tidlig som mulig for relevante aktører og helst i denne innledende og lukkede fasen. Her vil vekt på boligbehov for eldre i boligplaner og boligprogrammer kunne gi legitimitet til kommunale argumenter knyttet til livsløpsstander etc. vis a vis private utbyggere.

11.4 Å identifisere boligpreferanser blant eldre

En viktig faktor her er imidlertid tilstedeværelsen av et identifiserbart behov og interesse for boligløsninger tilpasset eldre meget sentralt. Som vi vil se i neste kapittel, har dette vært en sentral betingelse ved realiseringen av såkalte bofellesskap for eldre i Danmark. Gitt at Husbanken oppfordrer kommunene om å lage boligprogrammer som tar høyde for en nyansert boligutvikling, der det spesielt nevnes at en vil ha en topp på eldrebølgen om ti til femten år, ligger det i dette en oppfordring til at kommunene setter fokus på denne gruppen. Dette innebærer at skal yngre eldres boligbehov finne veien inn i nettverkene der de konkrete boligprosjektene utformes, må enten kommunene ha en klar politisk strategi på området, som så formidles til de private utbyggerne på en måte som gjør at de private utbyggerne finner det interessant å gå videre på. Alternativt må de private aktørene

ha en opplevelse av at det er en etterspørsel etter slike boliger, som det for dem er interessant å forfølge. Det siste vil uansett bli testet når prosjektene legges ut til forsalg, før det er tatt endelig stilling til hvorvidt prosjektet skal realiseres. Er etterspørselen lav, vil prosjektet ikke bli igangsatt. Slik vil etterspørsel og behov på et gitt tidspunkt, uansett kunne sette en standard for hva som faktisk realiseres av prosjekter.

Å vinne gjennomslag for at det er viktig med en boligstruktur som tar høyde for befolkningsutviklingen på sikt, kan være en utfordring for kommunene. Dette kan imidlertid knyttes opp mot ulike former for kartlegginger av antallet eldre på ulike tidspunkt. Slike befolkningsfremskivninger kan bevisstgjøre mange kommuner om behovet for boliger tilpasset eldres preferanser i et langtidsperspektiv (jamfør Holm og Bjørnsen 2012). Dette kan i neste omgang benyttes som argument for å stille krav til boligløsninger egnet for eldre, når de godkjenner private reguleringsforslag.

11.5 Utbyggingsavtaler

Kravene rettet mot utbyggere kan formuleres i form av såkalte utbyggingsavtaler, etter Plan- og bygningsloven, med utbyggerne. Dette har etter hvert utviklet seg til å bli et sentralt boligpolitisk virkemiddel i norske kommuner (Nordahl, Barlindhaug og Ruud 2007). Dette innebærer at det fra kommunenes side settes visse betingelser i form av en utbyggingsavtale, til en reguleringsplan. Avtalene utdyper og presiserer de betingelser som knytter seg til kommunens tillatelse, og er basert på en frivillig overenskomst mellom partene (Nordahl, Barlindhaug og Ruud 2007). Forut for avtalene har det ofte vært en lang forhandlingsprosess mellom kommunene og de private utbyggingsaktørene. Avtalene fordeler gjensidige forpliktelser og rettigheter, sentrale i realiseringen av prosjektet. Forhold som kan omfattes av avtalene kan for eksempel være bestemmelser om størrelse og utforming av boligene, finansieringsform, eventuell kommunal forkjøpsrett, hvilket ansvar utbygger skal ha for fellesinnretninger i prosjektet med videre (Barlindhaug m.fl. 2012). Hva som kan reguleres i en utbyggingsavtale fremgår av plan- og bygningsloven §17-3. Der heter det at en utbyggingsavtale kan regulere:

Antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Kommunene har muligheter til å forhandle seg frem til arealer til bestemte formål er både tillatt og ofte benyttet (Barlindhaug m.fl. 2012:8). Det er imidlertid lite brukt, i følge Barlindhaug m.fl. å fremforhandle areal til boligformål (Barlindhaug m.fl.2012:8).

Gitt kunnskap om eldres boligpreferanser, vil kommunene, om de ønsker å påvirke private utbyggere i retning av å bygge boliger for denne målgruppen, kunne fremforhandle betingelser i form av en utbyggingsavtale, som ivaretar slike hensyn ved en gitt utbygging. Mulighetene til å komme til enighet med private aktører når det gjelder avtaler av denne karakter, avhenger imidlertid av mange forhold. Sentralt kan en anta at det vil være hvilken etterspørsel de private aktørene antar at det er i markedet for den ønskede type bolig, og hvilken avkastning dette vil gi, versus alternative utbyggingsstrategier på det gitte arealet. Studien viser at for eksempel at kommunene har liten erfaring med å fremforhandle ytelser som kan bidra til å realisere rimelige boliger som en del av et gitt utbyggingsareal (Nordahl, Barlindhaug og Ruud 2007) og Barlindhaug m.fl. 2012:9). Spørsmålet er i hvilken grad dette også gjelder for boliger tilpasset eldre og eldres boligpreferanser.

Kommunens reguleringsmyndighet vil kunne være en sentral brikke i forhold til å få slike avtaler på plass. På den andre siden, om de private aktørene ikke ser lønnsomheten i de avtaler kommunen vil fremforhandle, vil de kunne trekke seg fra prosjektet. Dette representerer de private aktørenes sterkeste grep mot de kommunale myndighetene for å få realisert spesialtilpasninger i utbyggingsprosjekter.

11.6 Tomtepolitikk, men innenfor rammene av konkurranseregelverket

Kommunene har mulighet til å kjøpe opp uregulert grunn, for så å regulere tomten til boligformål. Men etter nedgangen i boligmarkedet på slutten av 1980-tallet, har kommunene vist liten interesse i å gå aktivt inn som tomteoppkjøper. Barlindhaug og

Nordahl viser i sin studie fra 2010 at kommunene de siste 20 årene har vært tilbakeholdende med å binde kapital i tomtearealer (Barlindhaug og Nordahl 2010). Kommunene har imidlertid i liten grad vurdert eller gått inn på, tomteoppkjøp med formål å realisere boliger tilpasset eldres boligpreferanser.

Det er uansett viktig i denne sammenhengen at EØS regelverket legger føringer på det kommunale handlingsrommet i relasjonen mellom kommunene og private aktører på boligmarkedet (Indseth 2010). Dette knytter seg blant annet til anbudsreglene.

Utgangspunktet er at alle skal sikres like konkurransevilkår i markedet, og kommunene har således ikke anledning til å forfordle noen aktører, for eksempel ved salg av tomter til boligformål. Dette legger begrensninger på kommunenes muligheter til å handle helt fritt i sin utbyggingspolitikk rettet mot eldre, som den gjør i utbyggingspolitikken generelt.

12 Hva skjer på eldrefeltet i norske kommuner?

Etter denne gjennomgangen av norske kommuners handlingsrom, er spørsmålet hva kommunene faktisk gjør. På hvilken måte benytter de virkemidlene de har tilgjengelig for å legge til rette for bygging av boliger for yngre eldre?

I dette avsnittet vil vi se på noen nye tanker rundt eldreboliger i Oslo, deriblant seniormeldingen i Oslo og nye tanker om omsorgsboliger knyttet til Omsorg+ konseptet. Deretter går vi nærmere inn på tanker og aktiviteter på dette området i et utvalg norske kommuner.

12.1 Oslo kommune – seniormeldingen

Dette er et ide- og utviklingsprosjekt i regi av Oslo kommune. Innbyggerne inviteres inn for å utarbeide fremtidens eldreomsorg. Arbeidet er organisert rundt fem temaer: Aktiv aldring, Bolig og nye boformer, Innovasjon og omsorg, Nettverk og frivillighet og Velferdsteknologi.

Under disse temaene har det også vært nedsatt arbeidsgrupper. Alle som vil bidra, ble bedt om å sende sitt bidrag til en nettside og alle innspill ble fortløpende publisert på kommunens nettsider.

12.2 Nye tanker om omsorgsboliger

Et interessant eksempel fra Oslo er knyttet til konseptet Omsorg+. Dette har mer formet som en planleggingsmodell og er etablert i alle Oslos bydeler. Dette henvender seg til alle over 67 år, med mindre omsorgsbehov. Dette handler først og fremst om personer som vil ha en tryggere eller mer tilgjengelig bolig, men som verken

er syke nok til å kvalifisere for en sykehjemsplass, eller som kanskje ønsker dette. Ideen er at med sosial kontakt, trygghet og aktiviteter kan den enkelte bo hjemme lenger. Hvert prosjekt skal ha om lag 50 til 100 boenheter, både for å skape grunnlag for sosiale aktiviteter og nettverk, men også for å sikre de økonomiske forutsetningene for prosjektet. Faste kontaktpunkter gir døgnbemanning.

Selv om mange Omsorg+ boliger drives av private selskaper, organisasjoner eller de to i samarbeid,⁴² er mange Omsorg+ boligkomplekser også bygget og driftet av kommunen. Kommunen kan for eksempel betale leien for lokalene til serviceenheten og drifte disse selv, eller leie videre ut til private. Kommunen kan også ta ansvaret for døgnbemanning i serviceenheten. I tillegg kan kommunen også stå ansvarlig for service – og aktivitetstilbudet. Når det kommer til øvrige hjemmetjenester til den enkelte beboer, er dette også kommunens ansvar, noe som ivaretas av den aktuelle bydelen.

12.3 Norsk form - bedre omsorgsboliger

Norsk form drifter et utviklingsarbeid rettet mot omsorgsboliger og omsorgssentre for å imøtekomme krav og forventinger fra morgendagens eldre. Med støtte fra Husbanken og Helsedirektoratet har Norsk form utviklet et tverrsektorielt omsorgsnettverk som består 10 små og store kommuner fra hele landet, samt Kirkens Bymisjon. Nettverket startet opp i 2007 og samles to ganger i året. Hver kommune deltar med representanter fra plan- og bygningssektoren, samt sektorene for kultur, helse og omsorg. Nettverket utveksler erfaringer og ideer fra egne prosesser samt erfaringer fra forskning og gode eksempler.

Basert på nettverket er det utarbeidet et ressurshefte til hjelp for alle kommuner. De kommunene som deltar er Hammerfest, Tromsø, Bodø, Melhus, Trondheim, Rissa, Ulstein, Hamar, Moss og Stord. Det er også utarbeidet en oversikt over omsorgsboliger som bryter med eksisterende praksis. Eksempelene er forskjellige og plukket ut ved at de ivaretar ett eller flere av følgende kriterier: De ligger sentrumsnært, er samlokalisert eller har naboskap til andre

⁴² Kampen Omsorg+ eies av Stiftelsen Kirkens Bymisjon, Oslo. Prosjektet omfatter også et pilotprosjekt for smarte hus og velferdsteknikk med EU støtte.

virksomheter og fungerer som møtelokaler. Det er utarbeidet en publikasjon der det presenteres 20 ulike prosjekt.

12.4 Finner vi nytenkning i norske kommuner?

I hvilken grad finner vi så initiativ eller nytenkning rundt det med boliger for eldre i norske kommuner? Dette er intensjonen med analysen id ette avsnittet, der vi har funnet frem til et mindre utvalg av norske kommuner som har en offensiv politikk rettet mot boliger for yngre eldre. I disse vil vi se på hva de planlegger for og hvilke virkemidler de benytter.

En tidligere studie med tre mellomstore kommuner som case, hvor fokus var på utviklingen i kommunal boligplanlegging, fant at kommunene i begrenset grad planla for å bygge flere omsorgsboliger (Nørve 2012). I de utvalgte kommunene ble det sentralt, bygget færre boliger kommunene mente egnet seg godt for eldre. Det ble forutsatt at yngre eldre selv kjøpte egnede boliger og at etterspørselen etter omsorgsboliger ville avta (Nørve 2012:78). Hvor representative disse funnene er, kan vi ikke si noe om. Med utgangspunkt i analyser av eldrebefolkningens boligpreferanser og markedes tilbud, kan det være at kommuner gjør seg andre vurderinger.

Omsorgsmeldingen (Meld.St. 29 (2012-13) foreslår en ny boligtype for eldre som ikke trenger heldøgntjenester. De tenker seg et nytt tilbud i boligmarkedet ”Trygghetsboliger” etter svenske modell. Som vi vil komme tilbake til i neste kapittel, er dette en boligtype som i Sverige ligger innenfor det ordinære boligmarkedet. Trygghetsboliger er boliger med smarthusteknologi og der beboerne kan få dekket behovet for praktiske tjenester som vask av bolig og vaktmestertjenester.

12.5 Fem norske kommuner

I dette avsnittet vil vi med utgangspunkt i en studie av fem kommuner, se på hvilke kommunale initiativ som tas for å tilrettelegge for boliger for yngre eldre.

Ålesund kommune

Kommunen jobber i prinsippet med to boligtyper, utleieboliger og tilrettelagte boliger, eksempelvis omsorgsboliger, gamle trygdeboliger, boliger for rus og psykiatri og har ingen tanker eller planer om å legge til rette for boliger rettet mot yngre eldre. På disse områdene har de samarbeid med flere ulike private aktører, blant annet med boligbyggelag og en foreldregruppe som ønsker å bygge en privat bolig for sine utviklingshemmede barn - et ”Tangerudbakken”⁴³. Denne foreldregruppen har ønsket om å få kjøpt en tomt til redusert pris. Saken er uavklart, men det er kjent at andre kommuner har gått inn på slike avtaler mot at kommunen senere får tildelingsrett til boligene (Ruud, Nørve og Karvel 2012).

Boligbyggelaget hadde ingen konkrete planer om å bygge for målgruppen. De hadde hatt kontakt med løse grupperinger som ønsket å bygge boliger med fellesareal, men initiativene gikk i oppløsning. De registrer også at det skjer flyttinger av eldre fra villa til leilighet og at firemannsboligene (60-80 kvm, 2 soverom) bygget i attraktive områder ikke langt fra det store handlesenteret Moa, er attraktive for denne gruppen av kjøpere.

Boligbyggelaget viser til at de var interessert i å bygge omsorgsboliger dersom reglene for investeringstilskuddet ble endret slik at også boligbyggelagene kunne få dette utbetalt.

Kristiansund kommune

Som i Ålesund jobbes det her med kommunale utleieboliger og tilrettelagte boliger. Kommunen arbeider med en omstrukturering av egen boligmasse, inkludert opprustning av et stort sentrumsnært og delvis bevaringsverdig område. Kommunen planlegger en viss tilvekst av omsorgsboliger for eldre.

Boligbyggelaget vil vurdere prosjekter rettet mot yngre eldre. Her er tomtepolitikk sentralt. Boligbyggelaget hadde selv to tomter de ønsket å benytte til formålet, samt ytterligere en de ønsket å overta fra kommunen. Noe samarbeid med kommunen utover dette, lå

⁴³Tangerudbakken er blitt et begrep etter at livet i boligen ble eksponert i en TV-serie. Tangerudbakken er samlokaliserte boliger for utviklingshemmede i Stovner bydel i Oslo. Boligene er organisert som et borettslaget. Det er blitt produsert en dokumentarserie fra boligene som følger innbyggerne i hverdag og fest og serien er sendt på TV både i Norge og Sverige. Serien har også mottatt priser.

ikke inne i disse prosjektene. Konseptet de la opp til bygget på både fellesskap og servicetjenester, men planleggingen er i en svært tidlig fase.

Porsgrunn kommune

I forbindelse med Porsgrunn kommunes ønsker om å legge til rette for økt utvikling av sentrumsnære byområder er det blitt diskutert å etablere et borettslag som kan ha (yngre) eldre som målgruppe. Målgruppen er under diskusjon. Kommunen ser behovet for rimelige boliger med universell utforming i det ordinære boligmarkedet (Bystyresak 01.11.12)

Prosjektet skal gjennomføres i samarbeid med private aktører. For å realisere prosjektet er det sentralt å tilpasse utbyggingen til Husbankens kriterier. Kommunene kan inngå avtaler på foretningmessig grunnlag med foretak som ønsker å etablere omsorgsboliger og KS har vurdert ulike modeller for samarbeid med private i kombinasjon med investeringstilskuddet. Anskaffelsesregelverket gjelder for slike anskaffelser, noe som betyr at slike avtaler må baseres på konkurranse (ibid).

Ved behandling i bystyret (01.11.2012) ble det vedtatt at administrasjonen skulle utarbeide et konkurransegrunnlag for utbygging av 20 tilrettelagte boliger tilknyttet areal for yting av tjenester i samarbeid med private aktører. Hvilken modell som skulle velges, inngår ikke i vedtaket.

Saken har også vært behandlet i eldrerådet som uttaler: ”Porsgrunn eldreråd ser det som positivt at det arbeides for å bygge 20 tilrettelagte boliger i samsvar med private aktører. Vi tror at tilrettelagte boliger, der en selv står som eier, vil være interessant for mange eldre som kanskje i dag sitter med gamle, tungvinte hus og leiligheter” (Saksprotokoll, eldrerådet 15-10.2012 sak 2/12)

Kommunen har deretter søkt å få i stand en avklaring med Husbanen av hvilke virkemidler som kan være aktuelle. De er nå avhengig av å komme raskt i gang. Kommunen må utforme en anbudsinnbydelse som grunnlag for innkjøp av tjenester og der vilkårene må være fastlagt. Den politiske bestillingen er minimum 20 boliger.

Boligbyggelaget har tatt opp muligheten for fulltegningsforsikring⁴⁴ av slike omsorgsborettslag med NBBL. Dersom de fulltegningsforsikres blir kommunens risiko svært lav dersom omsetning av andelene av konjunkturgrunner skulle svikte.

Boligbyggelaget er interessert i å bygge alternative boliger for eldre og har etablert et konsept som heter ”Bo sammen”. De ønsker å bygge boliger som legger til rette for et sosialt felleskap hvor beboerne kan hjelpe hverandre og gjøre ting sammen (prospekt Hovenga Alle). Prosjektet består av to byggetrinn, der det første er ferdig. Det andre byggetrinnet er nå under salg. Hele prosjektet består av ca 60 leilighet samt en fellesleilighet som er disponibelt for alle beboerne (byggetrinn 1+2). Fellesleiligheten består av et felles oppholdsrom med kjøkken samt en hybel som kan leies til overnatting. Kostnaden for å realisere og drifte fellesrom/hybel er fordelt på alle leilighetene i feltet gjennom kjøpesum og felleskostnad. Dette prosjektet er, etter byggelagets oppfatning, for en betalingssterk målgruppe. Prosjektet er realisert uten noen kommunale bidrag.

Det som boligbyggelaget ser som det store problemet, er at boliger som Hovengen alle’ ikke er for alle. Ny boliger med universell utforming og attraktive lokalisering er kostbare å kjøpe for mange eldre som dermed blir boende i sine boliger som ofte er lite funksjonelle og tunge å drifte. Derfor er både boligbyggelaget (og kommunene) på søk etter andre modeller som kan gi noen av kvalitetene, men til en lavere pris.

Boligbyggelaget arbeider med tre prosjekter etter alternative modeller i tre ulike kommuner. Foreløpig er ikke prosjektene kommet så langt at det er sendt søknad til Husbanken.

Bodø kommune

Det ble i Bodø rundt år 2000 bygget tre boligprosjekter for eldre med opptrappingsmidler for eldreomsorgen. To ble bygget av private aktører og ett av boligbyggelaget. Boligbyggelagets prosjekt hadde 16 leiligheter. De private prosjektene Einmotunet og Zethyrhaugen hadde henholdsvis 38 og 50 leiligheter. De to

⁴⁴ NBBL Fulltegningsforsikring AS forsikrer markedsrisikoen i boligprosjekter. Det vil si at forsikringen dekker løpende kostnader som påløper for usolgte boliger etter ferdigstillelse inntil de er solgt.

private prosjektene er bygget med en fellesleilighet som beboerne selv disponerer. Dette er en vanlig leilighet. I boligbyggelagets prosjekt finnes det felles trimrom og andre fellesrom ved at dette er samlokalisert med et kommunalt prosjekt med boliger og tjenester.

Einmotunet og Zethyrhaugen⁴⁵ fikk tilskudd til fellesleilighet ut fra kommunens tildeling av midler til omsorgsboliger. Leilighetene ble klausulerte og kommunen hadde tildelingsrett samtidig som boligene ble prisregulert.

Prisreguleringen er nå opphevet. Ved salg av en leilighetene ønsket ikke Einmotunet borettslag at kommunen skulle ha rett til prisregulering og beboerne, ved styret, gikk til sak mot kommunen for å oppheve denne delen av klausuleringen. Borettslaget mente at beboerne ikke var gjort tilstrekkelig kjent med at boligene var prisregulert. Saken gikk til retten og kommunen tapte i lagmannsretten. I dag er boligene ikke prisregulert, men med kommunal tildelingsrett.

Et av boligbyggene ble bygget på en tomt skilt ut fra et friareal. Kommunene friga en tomt som muliggjorde prosjektet. Det ligger ingen direkte subsidier i dette.

Det foreligger ingen kommunale planer om å bygge flere tilsvarende boliger. Oppfatningen er at mange eldre har god råd og kan kjøpe boliger i det ordinære markedet. Det finnes også egnede boliger. Vår informant mener også at etter at vi fikk TEK 10 vil boligene også være bedre tilpasset eldres behov. Men det vil være noen eldre som ikke har den samme muligheten til å kjøpe nye og dyre boliger i det private markedet.

Det ble også stilt spørsmål ved det å organisere eldreboliger som borettslag. Private borettslag vil etter hvert miste noe av sin kraft når beboerne blir eldre, gitt at et borettslag er ment å være selvdrevet, gjennom for eksempel styrearbeid og dugnader. På sikt kan derfor driften bli en utfordring.

⁴⁵ Opplysninger om Husbankens tilskudd til disse to byggene er innhentet fra Husbanken i Bodø.

Tusenhjemmet

Det finnes også et interessant eldreprosjekt i sentrum, Tusenhjemmet, eid og drevet av Bodø boligbyggelag.⁴⁶ Den første delen av bygget ble bygget i 1995. Bygget består av 16 leiligheter, men er også et lite kulturhus. Driften er regulert gjennom en avtale mellom boligbyggelaget, Tusenhjemmet og Bodø kommune. Tusenhjemmet mottar ca 60 % av driftskostnadene som tilskudd fra Bodø kommune. Det heter at:

”Tusenhjemmet er en viktig kulturarena for innbyggerne i Bodø og har stor betydning for den kommunale eldreomsorgen. Vår primære mål er sosial verdiskaping.

Vårt kurs-, kultur og aktivitetstilbud er bredt og mangfoldig”.⁴⁷

Tusenhjemmet driver mange aktiviteter og prosjekter, samt har lokaler til utleie. Tusenhjemmet utgir også en egen avis. Kafeen er åpen for alle.

Tromsø kommune

Tromsø kommune har gjennomført et plan- og utviklingsarbeid der de har søkt å avklare behovet for bolig og tjenester i årene frem mot 2030. Dette gjelder både eldre og yngre brukere. De må da se over den bolig- og bygningsmassen de har og hva de trenger for fremtiden. Når de tenker boligutvikling, tenker de også bydels- og senterutvikling. Kommunen har definert en bolig- og tjenestetrapp, se figuren nedenfor. Der opererer de med følgende boligtyper:

Bo- og servicesenter – for personer med store hjelpebehov, men uten kognitiv svikt. Dette er i hovedsak eldre.

Boligklynger – hovedsakelig for yngre brukere i et ordinært bomiljø. Boligklyngen inneholder et bofelleskap med heldøgns tjenester og med en tilknyttet base. Basene etableres i bydelssentre.

Seniorboliger – langtidsplasser i privatfinansierte kollektive seniorboliger. Disse kan bygges som ulike konsepter og er

⁴⁶ <http://tusenhjemmet.com/>

⁴⁷ Fra Tusenhjemmets nettside <http://tusenhjemmet.com/>

beregnet for 55+. Disse skal også lokaliseres i eller nær sentra. Dette er boliger i det vanlige markedet, men kommunen kan utforme en boligpolitikk som fremmer utbygging og variasjon i konseptene. De eldre må finansiere sine egne boliger ut fra den boligkapitalen de sitter på. Det er dialog med private utbyggere knyttet til utvikling av planer for slike boliger.

Figur 12.1 *Bolig og tjenestetrapp*

Tjenester :	Boligtyper for eldre :	Boligtyper for yngre :
Heldøgns tjeneste til stede, møtested til stede	Boenhet med institusjonshjemmel i BOV, BK Omsorgsbolig i BOV, BK/BF	Boenhet med institusjonshjemmel, Barnebolig Omsorgsbolig med heldøgns base for klynge, BF
Timetjenester, heldøgns tjeneste i nærheten, og møtested tilgjengelig	Omsorgsbolig BOS, BF/BG	Bolig tilknyttet heldøgns base i klynge, BF/BG
Avlastning, timetjenester/BPA og møtested tilgjengelig på dag	Kollektiv seniorbolig, BF/BG	Frittstående bolig, nær base/møtested i klynge
Avlastning, timetjenester/BPA og møtested tilgjengelig på dag	Frittstående bolig	Frittstående bolig

Bolig- og tjenestetrapp.

Kilde: Strategi for utvikling av eiendommer til helse og omsorg i Tromsø mot 2030.

12.6 Generelle betraktninger og modeller på veien videre

Kommunene har med dette, begrensede virkemidler som eksplisitt sikrer initiering og realisering av boliger for funksjonsfriske yngre eldre. Det sterkeste virkemidlet kommunene hadde, kjøp og salg av tomter på vilkår, benyttes i liten grad i dag. Kommunene har få tilgjengelige tomter.

Det blir først og fremst gjennom kommunenes reguleringsmyndighet at det kan stilles krav om livsløpsstandard og andre forhold som legger til rette for eldre som kjøpegruppe. Dette er også virkemidler som vi finner benyttes. I Trondheim kommune finner vi for eksempel at det lokalt er lagt inn krav om at 30

prosent av boligene i nye småhusprosjekter har hovedfunksjonene på bakkeplaner dvs. livsløpsstandard.

Kommunene kan også legge inn krav om boligstørrelse, etc. i utbyggingsavtaler, men gjør dette i mindre grad. Dette har sammenheng med flere forhold. En større kommune svarer at de i hovedsak aldri presser utbyggere på størrelse etc. gjennom utbyggingsavtaler. Dette lar de være opp til utbyggere å avgjøre, som igjen lar markedet avgjøre. Eventuelle kommunale krav til størrelse og kvaliteter for øvrig, vil uansett bli prøvet mot markedet idet utbyggere sjelden setter et byggeprosjekt i gang, før en viss andel av boligene er solgt. Om kommunen derfor stiller andre krav om boligstørrelse etc. enn det er avsetning for i markedet, vil prosjektet ikke bli realisert. Dette med mindre kommunen velger å selv gå inn og kjøpe boliger i prosjektet, eller sikre seg langvarige leieavtaler på en gitt andel av boligene, slik Bergen kommune har gjort gjennom den såkalte Bergensmodellen.⁴⁸

Et annet viktig moment i denne sammenhengen er også hva det er politisk mulig å få igjennom av krav rettet mot utbyggere. I en av storbykommunene vi har intervjuet, har det for eksempel vært en diskusjon på hvilke krav en skulle sette, innenfor det som fremgår av byggeforskriftene, Tek 10, men hvor en politisk har valgt å holde en lav profil. Argumentet har vært å søke å ikke legge fordyrende kvaliteter inn i boligprosjektene. Verdien av at eldre kan bo hjemme lenger ved ulike tilpasninger i hjemmet, oppleves av våre informanter i administrasjonen i den aktuelle kommunen, å være underkommunisert i forhold til ønske om at boligene skal være rimelige.

Mer pedagogisk kan imidlertid kommunene bruke boligplaner og boligprogrammer med vekt på eldre og boliger for eldre. Dette kan gi legitimitet til kommunale ønsker og krav til boligkvaliteter i nye prosjekter.

Disse funnene er i tråd med tidligere undersøkelser der kommunene ser yngre eldre som en gruppe som selv vil kunne kjøpe seg nye boliger i det private markedet, gjerne lokalisert sentralt i kommunen (Nørve 2012:25:79). Når kommunene planla for omdanning av den kommunale boligmassen, skjedde dette ut

⁴⁸ Men for annet formål enn å sikre boliger for eldre.

fra de krav de nye brukergruppene som utviklingshemmede eller personer med rus og/eller psykiske lidelser, stilte. Det er disse gruppene som er i fokus for den boligsosiale planleggingen. Tromsø kommune hadde for eksempel gjennomført et eget utviklingsprosjekt knyttet til de fremtidige omsorgsutfordringene i kommunen og definert en bolig- og tjenestetrapp. Dette ledet frem til hvilke typer av boliger for eldre og andre grupper det var behov for i årene fremover.

På konkret spørsmål i en kommune ble det sagt at det var uaktuelt å regulere eller legge til rette for boligbygging for "alminnelige" eldre. Et lite unntak er Porsgrunn kommune som vurderer et konsept som kan bli boliger til eldre i den alminnelige boligmassen.

Å selge kommunale tomter på vilkår var et virkemiddel kommunene benyttet ved bygging av boliger for utviklingshemmede og organiserte foreldregrupper. Men at dette også kan være aktuelt i tilfelle med boliger for eldre, så vi i Bodø kommune som tidligere har vært behjelpelig med å skille ut en tomt fra et friareal og slik muliggjort et eldreboligprosjekt. Også på andre måter vil det kunne etableres samarbeid mellom kommunen og andre aktører som private utbyggere og boligbyggelag, for slik å legge til rette for en ønsket utbygging.

Trygghetsbolig

I Morgendagens omsorg (Meld.St. 29 (2012-2013) skisseres behovet for et tilrettelagt botilbud for personer som ikke har behov for heltidstjenester. Dette er et nytt boligtilbud som ble startet opp i Sverige for få år siden, se neste kapittel. Boligen skal være tilrettelagt med service, vaktmestertjenester og tilbud om matservering. Det heter i utredningen:

Formålet med å bygge trygghetsboliger vil først og fremst være å forebygge ved å gi beboerne en følelse av trygghet, og tilrettelegge former aktivitet og sosial felleskap.

(Meld.St.29 (2012-13)⁴⁹

⁴⁹ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/hod/dok/regpubl/stmeld/2012-2013/meld-st-29-20122013/7/3/2.html?id=723377>

Utredene tenker seg at både boligbyggelag, private organisasjoner og utbyggere kan bygge og drifte trygghetsboliger. Det heter at investeringsordningen i Husbanken skal utredes for å se om investeringsordningen eventuelt kan gi rom for trygghetsboliger.

I et høringsnotat til Meld.St. 29 (2012-2013) støtter NBBL at trygghetsboliger utredes med hensyn til organisering, eierskap, rammebetingelser og finansiering. Spesielt bør en se på hvordan investeringsløsninger via Husbanken kan komme til anvendelse (Notat fra NBBL til Stortingets helse- og sosialkomite 14. mai 2013).

Ingen av de kommunene vi har vært i kontakt med hadde noen tanker om ”trygghetsboliger”. Det kan være at det er tidlig å ta opp denne ideen eller det kan være at ideen står sterkere innen helse- og sosialfeltet enn innen utbyggingspolitikken og bolig- og eiendomsforvaltningen.

Investeringsstilskuddet

Vi har tidligere omtalt de planer som noen kommuner og boligbyggelag har for å bygge billigere boliger for eldre gjennom bruk av investeringsstilskuddet. NBBL foreslår i høringsnotatet (ibid) at investeringsstilskuddet bør utredes. Som vi har sett, er det dette boligvirkemiddel de ulike utbyggingsmiljøene viser interesse for.

Som vi har sett vil kommunene, etter dagens regelverk, måtte ha tildelingsrett til boligene om en skal kvalifisere for investeringsstilskudd. Dersom det bygges nye ”eldreboliger” på disse vilkårene kan det innebære at en eventuelt utvikler et nytt ”marked” mellom dagens kommunale boliger og det åpne markedet. Det ”nye” markedet kan være et eiemarked som prisreguleres, reguleres i relasjon til hvem som er kvalifisert for å kjøpe seg inn, for eksempel i egenskap av alder og den kommunale tildelingsretten.

Vi skal senere se på det svenske trygghetsboligkonseptet som også subsidieres gjennom investeringsstilskuddet, men der det ikke foreligger noen kommunal tildelingsrett. Det er mulig at dette er en modell som også kan fungere i Norge, eventuelt med noe lavere tilskuddsats og uten kommunal tildeling. Ved en eventuell endring av regelverket for investeringsstilskuddet, kan det åpne opp for nye konsepter. Nye virkemidler, eksempelvis i Husbankens regi, rettet mot et ”trygghetsbolig-konsept”, kan også vise seg aktuelt.

Markedet vil uansett være avgrenset når det settes en aldersgrense og eventuelt en tilbakekjøpsrett/ prisregulering. Det vil være interessant å følge utviklingen med hensyn til omsetning av de svenske trygghetsboligene i en eventuelt videreutvikling av den norske politikken.

13 Erfaringer fra Sverige og Danmark

Hvilke erfaringer har våre naboland Sverige og Danmark gjort seg når det kommer til kommunal tilrettelegging av boliger for yngre, funksjonsfriske eldre på vei inn i alderdommen? Hvilke handlingsmuligheter har de og hvordan benytter svenske og danske kommuner seg av sitt handlingsrom? Hvilke politikk-initiativ og virkemidler kan vi identifiserer?

I dette kapitlet vil vi fokusere på noen utvalgte kjennetrekke ved boligutviklingen for eldre i de to landene.

13.1 Svensk boligpolitikken og boligtilbudet til eldre – utvikling og trender

Vi vil i de følgende avsnittene gjennomgå bolig- og flyttedata for eldre i Sverige, boligformene eller tilbudene (avviker fra den norske modellen) og det utrednings- og utviklingsarbeidet som de siste årene er blitt rettet mot den kommende eldrebefolkningen. Dette for å peke på tilbud eller tiltak som kanskje bør vurderes innen den norske eldrepolitikken.

13.1.1 Tilbudet til eldre

Det ble i 2008 fremlagt en offentlig utredning fra Äldreboende-delegationen (SOU 2008:113) ”Bo bra hele livet”. Dette er det foreløpige endepunktet på en prosess som ble startet opp i 2006. Det ble da nedsatt et utvalg for å se på boliger og (boende) hvordan eldre mennesker bodde. Utvalget leverte en delutredning i 2008 ”Bo för at leve. Seniorbostäder och trygghetsbostäder” (SOU 2008:103).

Utgangspunktet for utredningen er at andelen eldre i befolkningen kommer til å stige kraftig etter 2020. Spesielt vil andelen personer over 85 år øke. Den store eldrebefolkningen vil ha behov for tilpassede boliger, både i det ordinære boligmarkedet og ulike former for boliger med omsorg, og etterspørselen vil bli stor. Men utredningen legger også vekt på at allerede i dag savner mange kommuner muligheter for å tilfredsstille de eldres etterspørsel etter små og middels store utleieleiligheter i det ordinære boligmarkedet og flere kommuner har heller ikke tilstrekkelig antall boliger tilrettelagt med pleie og tilsyn (omsorgsboliger).

Politikk for eldre, slik den kommer til uttrykk i de nevnte utredningene, ser det som viktig at eldre flytter til en bolig som er hensiktsmessig. Flyttetilbøyeligheten blant eldre har tradisjonelt vært lav, men synes nå å øke i Sverige. (SOU 2008:113: 143). Med økende alder er tendensen at en flytter fra selveide småhus til annen bolig. Det er en svak tendens til at en flytter til sentrumsnære leiligheter. Men det påpekes at hva en flytter til, avhenger av tilbudet som finnes, personlige preferanser og økonomiske muligheter (ibid).

Det er også gjort undersøkelser av årsakene til flytting blant eldre. Her finner en noe ulike mønstre for yngre eldre og de som flytter senere i livsløpet. Blant de eldre er de viktigste flytteårsakene egenskaper ved boligen, sosiale årsaker og bomiljøet (SOU 2008:113: 143).

En nylig gjennomført undersøkelse av eldres flyttemønstre (Abramssom, Elmqvist og Turner 2012) finner at mange vil bo i dagens hjem så lenge som mulig. Dette kan ha flere grunner. Noen savnet kunnskap om alternativene eller hadde et feilaktig bilde av hva andre boligtyper/boformer innebar.

Andre ville bli boende av økonomiske grunner. Mange bodde billig og for dem med lave inntekter er dette avgjørende. Leieprisen i seniorboliger ville være høyere. Også flere som bodde i villa pekte på at de ikke kunne bo så bra til samme kostnad noe annet sted (ibid).

Det forventes ingen dramatisk endring i flyttemønstre for eldre de kommende årene (SOU 2008:113: 143). Men det påpekes at aldersgruppene over 70 blir store fremover og det vil finnes stor varians i ønsker og preferanser med hensyn til hvordan man vil bo,

både i storbyer og mindre steder. Meldingen peker på at den største utfordringen er kanskje å kunne tilby en stor variasjon i boligformer, noe som stiller krav til lydhørheten og fleksibilitet for de eldres preferanser. Dette gjelder både kommunene og boligutbyggere.

13.1.2 Boligmarkedet og boliger for eldre

Boverket sender hvert år ut en spørreundersøkelse til alle kommuner for å følge opp utviklingen på boligmarkedet. (Bostadmarknadsenkäten 2013-2014). Undersøkelsen finner at stadig flere kommuner oppgir å ha et boligmarked i balanse. 126 kommuner eller 43 % av kommunene som har svart, oppgir at det er underskudd i forhold til etterspørselen. Dette er store kommuner og hele 67 % av befolkningen bor her. Andelen kommuner som oppgir underskudd på leieboliger øker stadig og er nå oppe i 85 % av landets kommuner. Underskuddet er størst når det gjelder boliger med 3 rom og kjøkken. (ibid s 20)

De grupper som vil få størst problemer på boligmarkedet som følge av dette underskuddet, er ungdommer, pensjonister eller middelaldrende som vil flytte til en mindre bolig. Boliger for flyktninger er spesielt et problem.

Kommunene oppgir hvor mange boliger en forventer skal påbegynnes i løpet av de to kommende årene. Kommunenes vurderinger har tradisjonelt avveket fra hva som faktisk har blitt påbegynt, og Boverkes gjør derfor en vurdering av de innsendte tallene. Boverkets anslag er at det i løpet av 2013 og 2014 vil påbegynnes 22 000 boliger pr år i tillegg til en del studentboliger. Dette er noe av bakgrunnen for det store utviklingsprogrammet for eldreboliger, ”Bo bra på äldre dar”.

13.1.3 De ulike boligformene

Vi vil dette avsnittet ta for oss boliger beregnet for eldre, i det ordinære boligmarkedet og i det kommunalt regulerte markedet.

Omsorgsboliger

Vi bruker her det norske begrepet for det som på svensk kalles ”særskilde boendeformer” for eldre og personer med funksjonsnedsettelser. Kommunen har ut fra Sosialtjenesteloven

kap 5 §5 (2001:453) et ansvar for å opprette særskilte boformer for eldre og personer som krever spesielle tiltak. Personer tildeles bolig ut fra en behovsvurdering og tildeling av plass besluttet av kommunen. I 2012 bodde 87 500 personer over 65 år i slike boformer. Fra og med 1. juni 2007 ble det gitt investeringstilskudd til bygging av slike boliger for å styrke nyproduksjonen og stimulerer ombyggingen av den foreliggende boligmassen. (Bostadmarknadsenkäten 2013-2014).

Trygghetsboliger

Omsorgsboliger er en boligform som er forbeholdt personer med store pleie – og omsorgsbehov. Mange eldre har opplevd at det er et stort sprik mellom å bo for seg selv i vanlige boliger og det å bo i omsorgsbolig. Mange som bor i vanlige boliger har opplevd at det sosiale nettverket blir svakere med alderen samtidig som helsen blir dårligere. De kan oppleve en uro og utrygghet – og ensomhet – som gjør at en søker seg over i andre boformer. Seniorboliger er da ikke lenger aktuelt. De har behov for en alternativ boform med nærhet til service og felleskap med andre. Å ha helsepersonell i nærheten viser seg også å være viktig for å skape trygghet. En fant at en trengte en ny boligform som tilfredstilte sosiallovens krav på ”att verka för att äldre minniskor får möjlighet til att leva og bo självständig under trygga förhållande och ha en aktiv og meningsfull tillvaro i gemenskap med andra” (SOU 2008:113:57). Dette skulle være boliger uten behovsvurdering for personer som føler seg urolige og utrygge i sine nåværende boliger. Eldreboligutvalget foreslo dette i sin innstilling av 2007 og trygghetsboliger er slik en forholdsvis ny boligtype (SOU 2007:103).

Trygghetsboliger er leiligheter samlokalisert med fellesrom og felles arealer der det også er tilgang til måltider, samvær, hobbyaktiviteter og der det finnes personale på dagtid. Kommunene kan selv bestemme hva slag personellressurser som settes inn og i hvilket omfang. Videre er det tenkt at i den grad de eldre trenger hjemmehjelp eller hjemmesykepleie ytes disse tjenestene gjennom hjemmetjenesten.

Trygghetsboliger kan organiseres som hyresrett, som kooperativ hyresrett eller bostadsrett. Det er et krav at den som bebor boliger err over 70 år. Kommunene er ikke pålagt å planlegge for eller bygge slike boliger. Det er foreslått at kommunene oppretter en

formidlingstjeneste som oppretter en kø for de om søker slike boliger

Fra 1. januar 2010 har det blitt gitt investeringsstøtte også til trygghetsboliger. Dette gjelder foreløpig frem til desember 2014.

Spørreundersøkelsen til kommunene (Bostadmarknadsenkäten 2013-2014) viser at et stort antall kommuner planlegger å bygge slike boliger og i løpet av 2013-2014 vil det total dreie seg om ca 3800 boliger. 60 % av disse vil være nyproduksjon. Men 27 % av tilskuddet går til å bygge om omsorgsboliger til trygghetsboliger. Den mest vanlige boligstørrelse i perioden har vært leiligheter med to rom og kjøkken/kjøkkenkrok.

I undersøkelsen gjort av Abramsson, Elmqvist og Turner (2012) vedrørende eldres flytting, er også noen som har flyttet til trygghetsboliger intervjuet. De skriver at alle syntes å være overrasket over den store selvstendigheten de hadde i boligen. De kunne gjøre som de ville, spise sammen med andre, delta i ulike aktiviteter eller la det være. De opplevde ingen større forskjell på å bo i trygghetsbolig sammenliknet med ordinær bolig enn at det finnes tilgang til personell og felles aktiviteter. Det var tydelig at de hadde forventet å delta mer i fellesaktiviteter og de så det som positivt at en ikke behøvde å delta mer enn en ville. Beboerne så for seg at de måtte være friske og raske for å bo i en trygghetsbolig og at dersom de fikk mer omfattende helseproblemer, kunne de flytte til omsorgsboliger. Imidlertid er det slik at boligformene er tilpasset slik at en skal kunne bo der også med relativt omfattende omsorgsbehov (ibid:46)

Seniorboliger

Seniorboliger er boliger i det ordinære boligmarkedet, beregnet for personer over en viss alder for eksempel 55 år. Antallet slike boliger har økt sterkt under 2000-tallet. I 2011 var det 32 600 seniorboliger. Halvparten eies av de allmennnyttiga bostadsföretagene (Bostadmarknadsenkäten 2013-2014:30).

I 90 av Sveriges kommuner finnes det planer for å bygge nye seniorboliger. I 71 kommuner handler det om nybygging, men det bygges også seniorboliger ved at eldre serviceboliger omgjøres til seniorboliger. Noen kommuner har også planer om å bygge om omsorgsboliger til seniorboliger. Ut fra kommunenes vurderinger vil det de neste to årene bygges 4100 seniorboliger. Av disse er

3600 nyproduksjon, 200 er ombygging av eldre boliger og ca. 300 vil omvandles fra omsorgsboliger til seniorboliger. Ser vi på utbyggersiden domineres den av allmännyttan og aktører som bygger bostadsrätter. Disse aktørene står for to tredjedeler av den totale utbyggingen av seniorboliger (ibid).

Det har vært en økt etterspørsel etter seniorboliger og dette tolkes som et uttrykk for at det er en øket tilbøyelighet for eldre til å flytte til boliger med både god tilgjengelighet og samvær, felleskap og gjensidig støtte (SOU 2008:113: 143).

Det er i hovedsak to grupper som flytter til seniorbolig, livsstilsflytting og flytting for å frigjøre tid til annet (Abramsson, Elmqvist og Turner 2012:44). Livsstilsflytterne flytter for å få en boligsituasjon med sosialt felleskap der en også kan engasjere seg i aktiviteter og en ser dette som en spennende og positiv forandring. Den andre gruppen som flytter ønsker for eksempel å flytte fra villaen og plenklipping for å frigjøre tid til andre aktiviteter.

Servicehus

I Boverkets oversikter forekommer også begrepet servicehus. Dette er eldreboliger som ble bygget på 1970- og 80-tallet.⁵⁰ De inneholder leiligheter og felleslokaler med ulike kvaliteter og ulik grad av (kommunal)service. De kan sammenlignes med kollektivhusene (se neste avsnitt) der en kjøper tjenester (ikke utfører den selv). Denne boligformen var ment for friske eldre, men de fleste som flyttet inn var gamle med behov for omsorgstjenester. Konseptet fungerte derfor ikke etter intensjonene og felleslokalene ble brukt i mindre omfang. Det finnes fortsatt slike boliger, men noen er avviklet eller omgjort til andre boligformer.

Kollektivhus

Kollektivhusene har en lang historie (se også Nørve 1982, s.432-436). Et utgangspunkt for de svenske kollektivhusene ved starten av 1900-tallet, var middelklassens problemer knyttet til økende kostnader til tjenester i hjemmet.⁵¹ En ide var at flere familier som bodde i samme hus kunne opprette et sentralkjøkken med matheiser til den enkelte leilighet (slike prosjekter ble også bygget i

⁵⁰ Dette avsnittet er basert på informasjon fra Kerstin Kärnekull i mail av 10.10.2013

⁵¹ <http://www.kollektivhus.nu/pdf/kollhist.pdf>

Norge). De boliger vi finner i dag kan karakterisere som ”annen generasjons” kollektivhus. Kollektivhusbevegelsen vokste fram i Sverige på 40- og 50 tallet og boformen fikk en fornyet interesse på 80-tallet. (Bo tilsammans sept 2013 nr 27). Kollektivhuset i dag er et hus med vanlige leiligheter samt lokaler for felles matlagingen og andre aktiviteter. Det finnes mange ulike typer av kollektivhus og det varierer hvilke tjenester en kjøper og hvilke en produserer selv. Noen kollektivhus har variert alderssammensetning, andre er spesielt for eldre eller andre grupperinger. Det eksisterer en forening som kollektivhusene er medlemmer av, Kollektivhus NU.

Det finnes i dag 42 kollektivhus og ytterligere ni er under planlegging (se figuren). De ligger spredd over store deler av sør-Sverige, men med et sterkt tyngdepunkt i Stockholmsregionen. Som det fremgår av illustrasjonen er kollektivhusene organisert på ulike måter. Ni er organisert som borettslag (kooperativ hyresrett), 11 er bygget innenfor den ikke-kommersielle leiesektoren (bostadsrett) og 22 kollektivhus er vanlige utleieboliger.

Nye kollektivhus utvikles på ulike måter. Det vanlige er at en gruppe finner sammen og selv står som byggherre. Noen grupper har gått til HBS (tilsvarer NBBL) for å få hjelp. Det finnes også en ny forening for formidling av kunnskap om å bygge kollektivhus (Forenig for byggemenskap). Et byggemenskap er en gruppe mennesker som går sammen for å planlegge bygging av eget kollektivhus.

Figur 13.1 *Kollektivhus i Sverige.*

Kilde: Bo tillsammans nr 27 2013

Kollektivhusforeningen er også trukket inn i det europeiske arbeidet knyttet opp mot hvordan eldre i framtiden skal kunne ta ansvaret for sin egen omsorg og dermed gjøre omsorgen mer attraktiv og billigere. (Bo tilsamans 2013, nr 27, s 8). Disse spørsmålene er utgangspunkt for et EU finansiert prosjekt der Kollektivhus NU er en av fire partnere. Prosjektet skal finne fram gode eksempler på eiendomsforvaltning og kunnskaper om kollektive boformer for mennesker med ulike typer av funksjonshemninger. I prosjektet inngår fire svenske eksempler. Som ledd i prosjektet skal det lages et seminar for de som er interessert i eller planlegger for kollektive eldreboliger⁵².

⁵² Fra Kollektivhus NU deltar Kerstin Kärnekull, Ingela Blomberg og Dick Urban Vestbro.

13.1.4 Utviklingsprogram for eldreboliger

”Bo bra på äldre dar”

Meldingen ”Bo bra hela livet” (SOU 2008:113) pekte på at de eldre aldersgruppene i framtiden ville bli store og at det vil finnes stor variasjon med hensyn til ønsker og preferanser med hensyn til hvordan man vil bo, både i storbyer og mindre steder. Meldingen peker på at den største utfordringen er kanskje å kunne tilby en stor variasjon i boligformer, noe som vil være en utfordring både for kommunene og boligutbyggerne. Som et virkemiddel ble det iverksatt et utviklingsprogram av regjeringen.

Visjonen var å bedre livskvaliteten for eldre gjennom å frambringe et variert og formålstjenlig tilbud av boliger og boligmiljøer. Den primære målgruppen for satsingen var politikere og administrative ledere i kommunene, primært innen helse- og sosial og bolig – og bygningsområdet.

Utgangspunktet for programmet⁵³ var behovet for å utvikle den alminnelige boligmassen og de spesielle boligformene for eldre. Det var viktig at boligmiljøet både kunne støtte og oppmuntre egen aktivitet og autonomi, men samtidig kunne fungere når helsen ble dårligere og personene ble avhengig av omsorgstjenester. Det sentrale i den framtidige planleggingen måtte være at eldreboligene både skulle være et miljø som ga trygghet, livsglede og verdighet hele livet. Programmet ga støtte til lokalt utviklingsarbeid og til arkitekturkonkurranser. Utviklingsarbeidet handlet både om forstudier som behovskartlegginger knyttet til nybygging eller ombygging av eldreboliger, men også til prosjekter knyttet til den fysiske eller regionale planleggingen.

Under delprogrammet om forprosjektstudier fikk 12 kommuner midler. 35 aktører fikk prosjektmidler knyttet til forstudier av fysisk og regionalplanlegging. Av de 18 kommunene som fikk støtte, ble det dannet et nettverk for å bygge opp kompetanse og kommunalt samarbeid knyttet til utvikling av boliger for eldre. Disse 18 kommunene dannet 4 nettverk (geografisk inndeling).

⁵³ <http://www.hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/Avslutade-projekt/Bo-bra-pa-aldre-dar/Om-programmet/Utlisningar/>

Programmet startet opp i 2010 og ble avsluttet i 2012. Programmet resulterte i 76 prosjekt i 58 kommuner (alle utredninger eller oppdrag ble ikke utført av kommuner)⁵⁴.

13.1.5 Oppsummering – trender og virkemidler

Når vi har gjennomgått det svenske materialet finner vi både en generell interesse for boliger for eldre (Boverket) og store utredninger og utviklingsprogrammer rettet mot å utvikle boliger og bomiljøer for eldre. Den generelle trenden på boligmarkedet er et underskudd på mindre utleieboliger der en påpeker at dette rammer ulike grupper, og i blant dem spesielt pensjonister.

Videre er utgangspunktet for de store utredningene og utviklingsprogrammet det faktum at vi i de kommende årene vil få en stor eldrebefolkning som vil ha behov for mange boliger og tilpasset en bred variasjon i etterspørselen. I utviklingsprogrammet er det tydelig at en ønsker å utvikle boligmiljøet som både kan støtte og oppmuntre egen aktivitet og autonomi, men samtidig kunne fungere når helsen blir dårligere og personene blir avhengig av omsorgstjenester.

Når Sverige skal utvikle nye boformer, starter de ikke uten forutsetninger. Vi har også gått gjennom de ulike boligformer som er utviklet de senere årene og også sett litt på de historiske røttene bak de mer kollektive boformene. Det å bygge boliger med felleslokaler og felles tjenester har en lang tradisjon og historie, fra 1900-tallets kollektivhus, via servicehus og de nye kollektivhusene som kom på 70- og 80 tallet. Kollektivhusene er forskjellige i utforming og rekruttering og noen av dem er også for eldre.

Det første tilskuddet i boligmarkedet av eldreboliger kom på 2000-tallet med utviklingen av seniorboliger. Seniorboliger er boliger i det ordinære boligmarkedet, beregnet for personer over en viss alder. Antallet slike boliger har økt sterkt under 2000-tallet og det vil skje en videre sterk utbygging de kommende årene. Alle seniorboligene er ikke nye boliger, men omsorgsboliger som ombygges til seniorboliger dvs boliger går fra å være særskilte boliger (behovsprøvd) til å bli boliger i det allmenne markedet.

⁵⁴ <http://www.hi.se/sv-se/Publicerat/Boende/Bo-bra-pa-aldre-dar---Slutrapport/>

Men forekomsten av omsorgsboliger og seniorboliger viste seg ikke å dekke etterspørselen. Mange eldre har opplevd at det er et stort sprik mellom å bo for seg selv i vanlige boliger og det å bo i omsorgsbolig. Det sosiale nettverket blir svakere med alderen samtidig som helsen blir dårligere og mange opplevde en utrygghet som førte til at en søkte seg over i andre boformer. Seniorboliger er da ikke lenger aktuelt. De har behov for en alternativ boform mellom omsorgsboligen og seniorboligen, med nærhet til service og felleskap med andre. Vi fikk boligformen *trygghetsbolig* – en ny boform i det alminnelige boligmarkedet for personer over 70 år.

Økonomiske incitament

Utviklingen av denne boligformen er blitt stimulert gjennom bruk av investeringstilskuddet. Investeringstilskuddet ble opprinnelig gitt til delfinansiering av omsorgsboliger, men vil i perioden 2010-2014 også kunne benyttes for bygging av trygghetsboliger. Ut fra de satser som gjelder, vil en trygghetsbolig på 50 kvm få et investeringstilskudd på 130 000 pr bolig⁵⁵. Det norske investeringstilskuddet ytes til omsorgsboliger og ytes i relasjon til anleggskostnaden, inntil 30 % og maksimalt 840 000 pr enhet.⁵⁶ Vi ser at størrelsen på investeringstilskuddet er vesentlig forskjellig i Sverige og Norge. Men vi ser også at i Sverige har et mindre investeringstilskudd satt fart i utbyggingen av trygghetsboliger i det alminnelige boligmarkedet. Investeringstøtte til boliger for eldre er nå evaluert (Boverket 2013). Det er bygd 2000 nye trygghetsboliger ved hjelp av tilskuddet, 60 % nye boliger og 40 % ved ombygging av andre boliger (vanlige boliger og omsorgsboliger). Evalueringen viser at aldregrensen som ble satt til 70 år, oppleves av kommunene (spesielt de mindre) som for høy og Boverket foreslår derfor at den senkes til 65 år.

Boligbyggeprogrammer

Men det er også utviklet andre virkemidler for å stimulere interessen for og oppmerksomheten rundt boligutvikling for eldre. Det ble i 2001 innført en Lov om bostadsförsörjning. Kommunen

⁵⁵

http://www.boverket.se/Global/Bidrag_o_stod/Dokument/Blanketter/Aldre_bostader/1164-7-Info.-Aldrebostader.pdf

⁵⁶ [http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/B849FFD73A9F5707C12574490025905B/\\$FILE/8c8.pdf](http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/B849FFD73A9F5707C12574490025905B/$FILE/8c8.pdf)

skal i plan vise boligmassen og skal utarbeide retningslinjer eller et program for boligbyggingen. Dette er et tiltak parallelt til Husbanken oppfordring til kommunene om å utarbeide boligprogrammer. Når det gjelder Sverige, viser det seg at bare en mindre gruppe av kommuner følger opp lovens bestemmelser (Bostadsmarknadsenkäten 2013-2014, s 36). Slike boligplaner utarbeides oftest i større byer og steder der det er boligmangel. Men det kan uansett være et tiltak i norsk kontekst dersom en av planoppgavene også er å sette fokus på boliger for (yngre) eldre.

Reguleringsbestemmelser og salg på vilkår

Prosjektet har ikke hatt muligheter til å studere om/hvordan kommunene bruker regulering til spesifikke formål eller tomtosalg på vilkår. Som vi har pekt på, er dette virkemidler som er tilgjengelige for norske kommuner og som Stavanger kommune gjennom bruk av kvalitetsforskrifter knyttet til salg av kommunal eiendom har brukt med suksess (for andre boligformål.) (Om bruk av kvalitetsforskriften, se Nørve 2009 s. 82-87). Bostadsmarknadsenkäten (ibid) legger vekt på viktigheten av at kommunene eier tomter for å kunne føre en aktiv boligpolitikk. Gjennom avtaler om tomtosalg (markanvisningsavtal) kan kommunen stille vilkår for boligbyggingen knyttet til for eksempel størrelse og organisasjonsformer (eie/leie). Det varierer hvilke salgsform kommunene velger når de selger. En tredel av kommunen oppga at tomtosalget foregikk etter en eller annen type konkurranse, en tredel gjennom direkte salg. Det er også tillatt å selge en tomt under markedspris når den bygges ut med utleieboliger (hyresrett) eller kooperativ hyresrett. Gøteborg kommune har også nyttet seg av salg på vilkår til prosjekter som fremmet ulike typer av boliger med fellesløsninger⁵⁷.

Byggeregler og tilgjengelighet

God tilgjengelighet i boligmassen er også et problem med hensyn til eldres boligbruk. I Norge stiller Husbanken ved finansiering av omsorgsboliger spesifikke krav om tilgjengelighet som går ut over nivået i byggeforskriftene (TEK 10). I Sverige ligger

⁵⁷

[http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Lagesrap_aldresboende_2013.pdf/\\$file/Lagesrap_aldresboende_2013.pdf](http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Lagesrap_aldresboende_2013.pdf/$file/Lagesrap_aldresboende_2013.pdf)

tilgjengelighetsreglene nedfelt i bygningslovgivningen og i Boverkets byggereglene og reglene har de samme tilgjengelighetskravene for omsorgsboliger, trygghetsboliger som for alminnelige boliger (SOU 2008:113:60). Videre er det slik at kommunene kan stille tekniske særkrav til ulike typer av bygninger, krav som går ut over de nasjonale kravene⁵⁸. Selv ulike krav til tilgjengelighet er vanlig. I tillegg kommer det forholdet at kommunene skulle se til at byggereglene ble ivaretatt. Utredningen peker på at i mange tilfeller settes nybyggingskravene til side, spesielt når det gjelder kravene til fysisk tilgjengelighet. Slik bygningsloven var utformet (2008) kunne kommunene gi byggetillatelser selv om boligene ikke oppfylte kravene til tilgjengelighet (SOU 2008:113:53). Dette innebærer at tilgjengelighetsstandarden for nybygde boliger varierer i Sverige og variasjonen er ikke kjent⁵⁹. Derfor diskuteres det å knytte mer konkrete tilgjengelighetskrav til trygghetsboliger.

13.2 Danmark

13.2.1 Bolig- og tomtepolitikk

Det er mange likhetstrekk mellom planlegging i Danmark og planlegging i Norge. Kommuneplanen legger premissene for reguleringsplanene eller lokalplanene, og det er kommuneplanen som definerer bruken av områdene. Etter den danske planloven er dette et kommunalt ansvar. Også private aktører kan utarbeide en lokalplan. Den vedtas på samme måte som en kommunalt utarbeidet lokalplan.

Danske kommuner lager en langt større andel av lokalplanene enn det som er tilfellet i norske kommuner. I dette ligger det et viktig og ikke ubetydelig styringsredskap. Samtidig viser Nordahl og Barlindhaug (2011:85) at de er mindre bindende i forhold til byggerettigheter. Dette innebærer at om intensjonen ikke er fulgt opp i en reguleringsplan, kan kommunen nedlegge bygge- og deleforbud i ett år, samtidig som ny plan utarbeides. Dette gir kommunene en mulighet til å følge prosjektene, og stoppe en

⁵⁸ <http://www.regeringen.se/sb/d/16788/a/223419>

⁵⁹ Senere ble kontrollsystemet endret. Byggherrene må nå oppnevne to kvalitetssikrere/kontrollansvarlige som ser til at kravene blir ivaretatt.

utbygging om de ikke ivaretar intensjonene som er lagt inn i planen.

Kommunene har ansvaret for å lage en liste over alle områder som skal detaljreguleres. Vil en utbygger eller grunneier endre status på sin eiendom på denne listen, kan det gjøres i form av en utbyggingsavtale (Lov om planlegging av 2009, § 21.b.). Her fremgår det at det er utbygger som må bære kostnadene ved oppgraderingen av området. Slike utbyggingsavtaler kommer inn i forbindelse med reguleringsplanprosesser og omfatter enten teknisk infrastruktur eller planutformingen. Det er kommunen som lager disse planene, men de kan be en utbygger om hjelp til å lage den.

Det knytter seg imidlertid visse vilkår til denne bistanden. Dette omhandler:

- Rekkefølgebestemmelser, som ligger innenfor kommunenes ansvarsområde.
- Utnyttingsgrad, i betydningen av at en utbygger kan få bygget mer, om vedkommende betaler en andel av infrastrukturen. Dette er snevrere definert enn i Norge.
- Heving av standarden på den tekniske infrastrukturen kan hjemles i en utbyggingsavtale.

Både private så vel som kommunene kan, som i Norge, kjøpe tomtearealer. Kommunene kan imidlertid ikke kjøpe tomter til spekulasjon, men må kjøpe som ledd i å realisere en plan etc.

Mange danske kommuner sitter med store arealer til salgs som byggegrunn. Dette kan gjelde så ulike kommuner som Roskilde kommune, en storbykommune på Skjælland, og Guldborgsund kommune, som er en landkommune med flere småbyer på øyene Lolland og Falster. Dette gir kommunene mulighet til å føre en aktiv tomtepolitikk og med det, sterke styringsmuligheter, sammenliknet med mange norske kommuner som ikke er grunneiere i samme grad, selv om det nok vil variere en del hvilke tomtereserver norske kommuner sitter med også.

Danske kommuner har også anledning til å selge under markedspris, dersom det stilles krav om arealanvendelse til bestemte formål eller andre spesifikke krav til hvordan arealet skal

brukes. Dette følger en lovendring i 2008. Dette er viktig i forhold til å kunne realisere boliger for eldre.

Når danske kommuner selger tomter kan dette enten organiseres som lisitasjon eller som auksjon (Nordahl og Barlindhaug 2011). I det første tilfellet må utviklerne skissere en ”plan for området, med utnyttelsesgrad, volum, fordeling mellom type virksomheter etc”(Nordahl og Barlindhaug 2011:86). I disse tilfellene selger kommunen til den som har det beste tilbudet. Salget skjer da til takst. Auksjon innebærer at kommunene setter en minstepris, og at private utbyggere kan toppe denne prisen ut fra sine planer for området.

13.2.2 Tilbudet til eldre

I Danmark er det, som i Norge og Sverige, flere tilbud til eldre som har vansker med å klare seg i sin opprinnelige bolig. For mange vil det her være naturlig å søke de ulike tilbud kommunene har. Vi skal i dette avsnittet kort se på noen av de tilbud som kan være aktuelle.

Allmenne eldreboliger

Dette er leiligheter som er oppført og innrettet spesielt for eldre og personer med særlig handicap. Heis vil være et tiltak for boliger som går over flere etasjer. Eldreboliger er basert på leie, og følger husleielovens regler. Det følger også et despositum. Avhengig av leietakers økonomi, kan det gis et boligtilskudd, på linje med bostøtte i Norge.

Pleieboliger

Pleieboliger er også eldreboliger som er innrettet som en selvstendig leilighet. Boligen skal være tilpasset bevegelseshemmede. De har eget bad, toalett og i utgangspunktet, også kjøkken. Disse boligene har personale og ulike omsorgs- og servicefunksjoner som er tilpasset den enkelte beboers behov. Også ulike former for døgnvakter etc. vil være tilgjengelig, og en pleiebolig minner således om de mer tradisjonelle pleiehjemmene som tilsvarende norske sykehjem.

Pleieboligene er også basert på betaling av innskudd og en får en leieavtale. Også her kan en få såkalt boligtilskudd, med utgangspunkt i leietakers økonomi.

Beskyttede boliger

Dette er et tilbud til personer som ikke lenger kan bli i sitt eget hjem. Her er imidlertid behovet for hjelp stort, men ikke så omfattende at det er behov for en pleiehjemsplass.

Pleiehjem

Dette retter seg mot personer med omfattende behov for pleie og omsorg. Et pleiehjem skiller seg fra en pleiebolig ved ikke å ha samme kvalitet og størrelse som en moderne pleiebolig. Pleiehjem har også tradisjonelt vært institusjoner, og beboerne har dermed ikke de samme rettigheter og plikter som når de er leietakere i en pleiebolig.

Pleiebolig i skjermede enheter for demente

Dette er mindre avgrensede enheter med oversiktlige rammer og et mindre antall beboere og en fast stab med kvalifisert personale. Formålet er å skape et trygt miljø for demente. Beboerne blir fulgt opp i henhold til ulike mer sosialpedagogiske metoder i omsorg og pleie.

Generell kommentar om boliger for eldre i danske kommuner

Utviklingen i botilbud for eldre er interessant i et mer politisk perspektiv, hvor det er lagt mindre vekt på boligens formelle status, for eksempel om det er en leilighet, parsellhus, eldre bolig eller annet, og mer vekt på fleksible løsninger i ulike kombinasjoner av pleie og omsorg tilpasset den enkelte eldre. Politisk ønsker en å gjøre boligbetingelsene så normale som mulig, uansett boligtype. Dette speiles også i at beboere i beskyttede boliger og på pleiehjem får utbetalt sin pensjon på vanlig måte, men at de må betale for de ytelser de mottar. Dette speiles også i betaling av husleie og elektrisitet.

Husleie bestemmes med utgangspunkt i de kostnader kommunene har i forbindelse med boligen og leietakerens inntekt. Det betales imidlertid ikke depositum.

13.2.3 Tomtepolitikk i danske kommuner

Gitt at danske kommuner i større grad utarbeider lokalplaner (reguleringsplaner) og i mange tilfeller sitter som eiere av større arealer egnet for boligutbygging, har de mulighet til å føre en mer

proaktiv boligpolitikk enn mange norske kommuner. Det er her viktig at det ikke er noe prinsipielt forskjellig i danske og norske kommuners formelle handlingsevne. Norske kommuner kan også kjøpe opp og selge arealer til bestemte formål samt utarbeide lokale reguleringsplaner. Men dette gjøres i begrenset utstrekning. I forhold til det å spille en aktiv rolle i tomtepolitikken, ved kjøp og salg, har dette i Norge sammenheng med at det blir for kostnadskrevenende å kjøpe attraktive tomter for så å selge de på spesielle vilkår. Med dette er vi inne på betingelsene for ulike boligpolitiske handlingsvalg i norske og danske kommuner.

Vi finner i denne studien at det særlig er to forhold som er viktige for å forklare premisser for ulike boligpolitiske modellvalg mellom danske og norske kommuner. For det første er boligprisene i Danmark ikke på langt nær under like sterkt press som i Norge.⁶⁰ Snarere har prisene vært fallende de siste årene, og det har vært vanskelig for mange danske kommuner å finne kjøpere til ulike boligtomter og ulike boligprosjekter. Derrest, og delvis som en følge av dette, har danske kommuner hatt en annen tilgang til tomtearealer enn norske. Roskilde kommune eier for eksempel en rekke tomter som lyses ut på markedet, uten at det er så lett å finne kjøpere til dem. I Norge er situasjonen motsatt. Det er knapphet på tomt eid av kommunene og ved salg er etterspørselen normalt høy. Det kan variere, avhengig av forholdene i det lokale boligmarkedet.

En interessant modell vi blant annet finner benyttet i Roskilde kommune er å benytte kommunenes reguleringsmyndighet i kombinasjon med tomtesalg. Kommunen har ikke benyttet dette spesielt for å legge til rette for boligbygging rettet mot en eldre kundemasse, men modellen har helt klar relevans for dette. Muligheten kommunen har og som den benytter seg av, er å regulere et gitt areal i eget eie, til et bestemt boligformål, for eksempel boliger for eldre, og så legge arealet ut for salg. Det at grunnen i et tenkt tilfelle reguleres til boliger tilpasset eldre, eventuelt en annen gruppe, vil i realiteten fungere som en slags heftelse på tomten. Med en slik verdiforringelse vil den være lettere å få solgt til interessenter som vil realisere kommunens intensjon med grunnen.

⁶⁰ Dette gjelder etter 2008, men kan ha vært annerledes tidligere.

En annen modell danske kommuner benytter er å selge grunn til en sammenslutning av interessenter som vil realisere boliger til bestemte grupper som eksempelvis unge voksne funksjonshemmede, eldre etc. Personer med de samme behovene og interessene kan da gå sammen og henvende seg til kommunen med en forespørsel om å få kjøpt et areal til å oppføre for eksempel en bolig for yngre, funksjonsfriske eldre som vil planlegge for alderdommen. Kommunen og sammenslutningen av private interessenter kan da gå sammen og se på muligheten for å realisere boligene på en av kommunens tilgjengelige arealer. Kommunen kan da benytte sin reguleringsmyndighet til å regulere arealet slik at det passer inn i konseptet, legge det ut til salg, og tilby grunnen til den aktuelle sammenslutningen av interessenter. Slik vil arealet også bli solgt til en lavere pris, enn om reguleringen ikke heftet ved.

Våre kilder både i Roskilde og Guldborgsund kommuner sier imidlertid at de ikke har noe spesielt fokus på eldre i denne sammenhengen, men at eldre, på linje med andre grupperinger kan komme inn i en dialog med kommunen om kjøp av en slik grunn.

I kommunenes godkjenning av prosjekter spisset mot spesielle grupper vil det imidlertid bli fulgt opp at prosjektet faktisk er egnet for og rettet inn mot den gruppen det er ment solgt til. Eldre boligsøkende i Danmark har således preferanser for at alt er på ett plan og at det er fleksible, universelt utformede løsninger. Dette vil kommunene følge med på når de godkjenner prosjektet. Etter at arealet er solgt og de nødvendige godkjenninger gitt, hevder blant annet vår kilde i Roskilde kommune at de ikke lenger følger med på prosjektet. Det blir således ikke lagt inn noen heftelser i form av pris ved videresalg eller kommunal tildelingsrett.

Det synes også langt mer utbredt i danske kommuner å ta kontakt med boligselskaper, for å gjøre en avtale om de kan ta hånd om et byggeri rettet mot en bestemt målgruppe. Dette vil være omtrent det samme som i Norge faller innenfor Samvirkemodellen. Det kan for eksempel være en gruppe beboere som vil bygge et bofelleskap. Forutsetningen er at selskapet ikke tar ut avkastning, at det er allment for alle, uten kjøpsrett og at det fungerer som en medlemsbedrift.

13.2.4 Planlegging av bofellesskap – offentlig-privat samarbeid

Initiativet til et bofellesskap for eldre ligger i Danmark hos private aktører. Det kan være en gruppe engasjerte personer som sammen med en arkitekt planlegger bygget, eller, som det er blitt vanligere etter hvert, et profesjonelt rådgiverteam, et boligselskap eller et arkitektkontor som tar initiativ til et brukerstyrt bofellesskap (Kärnekull (red.) 2013:109). Det blir vanligvis innkalt til et folkemøte for interesserte, for å kartlegge interessen. Arrangør kan være en lokal forening, men politikere eller kommunale tjenestemenn deltar vanligvis på møtet. En arbeidsgruppe legger så frem et forslag for en gruppe interesserte eldre, kommunepolitikere og kommunale tjenestemenn, samt et utbyggingsselskap eller boligbyggelag (boligselskap).

Det arrangeres som regel tre møter.⁶¹

Det første er mest til inspirasjon og åpent for mulige interesserte. De får med seg et spørreskjema, der de skal gi uttrykk for om dette er noe de kan være interessert i. Dette tjener til å kartlegge behovet for et bofellesskap. Dette er svært viktig, i det en viktig forutsetning for i det hele tatt å sette i gang etableringen og byggingen av et bofellesskap er at det foreligger tilstrekkelig etterspørsel blant eldre for de boliger som vil tilbys.

På det andre møtet presenteres så resultatene av spørreundersøkelsen. Kommunen er her direkte involvert og informerer om sine planer og om sin plan- og byggesaksprosess. Det dannes så en arbeidsgruppe, som tar saken videre. De legger frem et forslag på det tredje møtet, der det skisseres boligenes størrelse, innredning etc.

På tredje møtet presenteres dette forslaget for interesserte, politikere, kommunalt administrative ansatte, boligbyggelag og byggefirmaer. Oppnås enighet om prosjektet, føres dette videre i et samarbeid mellom boligbyggelag / boligselskapet / boligutvikleren som skal bygge, beboerne, kommunen og arkitekt.

⁶¹ Fremstillingen bygger på Kärnekull (red.) 2013:110.

13.2.5 Private organisasjoners betydning for å etablere bofellesskap for eldre

Det er særlig to institusjoner som har båret bofellesskapene frem i Danmark. Det er Boligtrivsel i Centrum (BiC) og ÆldreSagen. Boligtrivsel i Centrum var en forbrukerorganisasjon på boligområdet som virket fra 1964 til 2005, da myndighetene inndro bevilgningene til videre drift. Organisasjonen tok initiativ og fikk utviklet en metode, som gav brukerne en vesentlig innflytelse over både byggingen og fellesskapet i bofellesskap for eldre. I 1994 var det kun etablert en håndfull bofellesskaper for eldre.

Når organisasjonen ble avviklet i 2005 hadde imidlertid Boligtrivsel i Centrum hatt rollen som katalysator for mer enn 60 slike bofellesskap.

Metoden Boligtrivsel i Centrum blant annet brukte var å trekke potensielle og seriøst interesserte potensielle beboere inn i planleggingen av bofellesskapet, ved å etablere grupper som aktivt deltok i planleggingen (Brevik og Schmidt 2005:138, Schmidt 2003).

13.2.6 Kommunenes rolle i etablering av bofellesskap

Flere kommuner har imidlertid også vært sentrale for å etablere bofellesskap for eldre i Danmark og i følge Kärnekull (red.) (2013:128) har de bidratt aktivt til å bære ideene frem. Også Boligselskabet Lejerbo Boliger for eldre i Danmark har vært sentrale.

Enkelte kommuner har tatt selvstendig initiativ til å etablere bofellesskaper, blant annet Roskilde. Hjemmesidene til Roskilde kommune gir mye informasjon om hvordan man kan gå frem om man ønsker å etablere dette, hva bofellesskap er, hvordan kommunen kan støtte, aktuelle tomter og annet.

Kommunen kan komme inn på flere trinn på veien mot realisert bofellesskap.

1. De kan være en samtale- og forhandlingspartner om en gruppe ønsker å etablere et bofellesskap.
2. De kan tilby tomt eller egnede leiligheter til formålet.

3. De kan bistå i forhandlingene når en skal utferdige det ferdige boligkonseptet.
 4. De er regulerings- og godkjenningsmyndighet
 5. De kan bidra med informasjon og opprette kontakter.
- (Jamfør Kärnekull (red.) 2013:128)

Dette kan gjøre kommunene til en viktig aktør i etableringen og realiseringen av bofellesskap, selv om initiativet som regel har ligget i den nå avviklede Boligtrivsel i Centrum, ÆldreSagen eller hos en gruppe private.

På sine hjemmesider på internett tilbyr Roskilde kommune sin bistand for de som vil etablere et bofellesskap. De viser også til at de tilbyr gode vilkår. Kommunen ønsker blant annet å sette eldre som er interessert i å etablere et bofellesskap i kontakt med andre som går med liknende ønsker. Slik kan kommunene bidra til å etablere et nettverk av eldre som kan samles om et felles initiativ til etablering av bofellesskap. En annen hensikt er å koble ekspertise på prosessene så tidlig som mulig, slik at de som går med tanker om å etablere et slikt bofellesskap så tidlig som mulig får nytte godt av tidligere erfaringer, kunnskap om regelverk, finansieringsordninger, etc. Roskilde kommune tilbyr å sette de som går med ønsker om å etablere og arbeide frem et bofellesskap i kontakt med ulike varianter av relevant virksomhet, andre bofellesskaper, arkitekter etc., for slik bidra til å lette realiseringen av slike bofellesskap.

Roskilde kommune skriver videre på sin hjemmeside (www.roskildekommune.dk) at de i kraft av sin erfaring med å organisere, gi råd og veilede gjennom hele prosjekter, gjerne vil hjelpe enda flere bofellesskaper med å komme i gang i kommunen.

Dette engasjementet fra mange danske kommuners side i etableringen av bofellesskap for eldre, kan bidra til å gi prosessene legitimitet og slik øke trygghetsfølelsen hos eldre som går med ideer og ønsker om å etablere og flytte inn i denne type boligløsninger. Dette uten at kommunene egentlig er involvert i selve prosjektet på annen måte enn å gi informasjon, samle interessenter etc. Slik kan kommuner fungere som katalysatorer og inspirasjonskilde til etablering av denne formen for private boligløsninger, og bidra til at de realiseres.

I følge en informant som har fulgt de danske bofellesskaper i forskningsøyemed, er en av de store utfordringene med etablering av disse at når det innkalles til et første møte om saken, melder det seg så mange interesserte at en ikke har kapasitet til, i første omgang, å lage bofellesskap som kan dekke behovet. Spørsmålet om å velge ut de som skal komme med, blir da aktuelt.

14 Økonomiske konsekvenser

14.1 Innledning

Hovedproblemstillingen for dette kapitlet er: Hva er de samfunnsøkonomiske konsekvensene knyttet til nye boligløsninger, som har tilbud utover boligens private areal i form av felleslokaler og/eller servicetilbud til beboerne (BOLIG+), sammenliknet med andre boligløsninger på det private boligmarkedet for yngre eldre?

En bakenforliggende (implisitt) premiss for drøftingen er at målgruppen er mennesker som har relativt god helse, i den forstand at de ikke har behov for sykehjemsplass eller omsorgsbolig med kontinuerlig omsorg og pleie på det tidspunktet de flytter inn i de nye boligløsninger.

Valg mellom ulike boligløsninger vil kunne være forbundet med ulike privatøkonomiske konsekvenser. Valgene kan imidlertid tenkes også å ha økonomiske konsekvenser for stat og kommune, for eksempel ved at ulike boligløsninger gir ulike helseeffekter. Det kunne for eksempel være aktuelt å vurdere investeringstilskudd og/ eller særlige bostøtteordninger i forbindelse med opprettelsen av nye boligløsninger for unge eldre dersom en forventer at slike løsninger gir spesielt høye innsparinger i offentlige helse- og omsorgsutgifter. Innsparing i helse- og omsorgsutgifter kan medføre lavere skatter, mens økte utgifter kanskje må finansieres med høyere skatter. Reduserte skatter kan gi høyere samfunnsøkonomisk effektivitet og vice versa.

I neste avsnitt følger først en drøfting av begrepet «samfunnsøkonomisk konsekvenser». Deretter følger en forenklet analyse av mulige samfunnsøkonomiske konsekvenser knyttet til nye boligløsninger for unge eldre.

14.2 Samfunnsøkonomisk analyse som metodisk grep⁶²

Det er blitt vanlig å etterspørre samfunnsøkonomiske analyser som en del av beslutningsgrunnlaget for offentlige tiltak og reformer. I en veileder som er utarbeidet av Finansdepartementets heter det følgende: «Hovedformålet med samfunnsøkonomiske analyser er å *klarlegge, synliggjøre og systematisere konsekvensen av tiltak og reformer før beslutningen fattes*. Slike konsekvenser omfatter bl.a. kostnader som belastes offentlige budsjetter, inntekts- og kostnadsendringer for private husholdninger og privat næringsliv i tillegg til virkninger for miljø, helse og sikkerhet.»⁶³

Et tiltak kan fremstå som både privatøkonomisk og bedriftsøkonomisk ulønnsomt, men likevel være samfunnsøkonomisk lønnsomt (og vice versa) på grunn av ulike former for markedssvikt. Sagt på en annen måte, prismekanismen fanger ikke alltid opp de fordeler og ulemper som tiltaket har for samfunnet som helhet.

Finansdepartementets veileder lister opp noen hovedregler som skal betraktes ved gjennomføring av samfunnsøkonomiske analyser. Dette er:

- Alle relevante alternativer bør beskrives i analysen.
- Alternativene sammenlignes med basisalternativet, dvs. dagens situasjon med evt. nødvendige oppgraderinger.
- Alle relevante effekter skal tas med for hvert alternativ.
- Fleksible løsninger og ulike gjennomføringstidspunkt bør vurderes.

Det finnes tre typer samfunnsøkonomiske analyser, nemlig a) nytte-kostnadsanalyser, b) kostnadseffektivitetsanalyser og c) kostnads-virkningsanalyser.

⁶² Dette avsnittet bygger i stor grad på veiledere fra Finansdepartementet (2005), Helsedirektoratet (2007) og Senter for statlig økonomistyring (2010). For en mer detaljert gjennomgang henvises det til Finansdepartementet (2005).

⁶³ Finansdepartementet (2005:8).

I det første tilfellet (nytte-kostnadsanalyser) verdsettes alle effekter i kroner så langt det lar seg gjøre. Skal et tiltak være samfunnsøkonomisk lønnsomt, krever det at samfunnet som helhet er villig til å betale minst så mye som tiltaket koster. Det er flere utfordringer knyttet til denne metoden. For det første kan det være vanskelig å måle alle effekter i penger på en god måte. For det andre måles kun betalingsvillighet og ikke faktisk opplevd velferd for den enkelte. For det tredje fanger en med denne metoden i utgangspunktet ikke opp fordelingsvirkninger i befolkningen.

Kostnadseffektivitetsanalyser kan være et alternativ når det er vanskelig å måle nytten av et tiltak. Målsettingen er som i nytte-kostnadsanalysen – å klargjøre og synliggjøre effekten av tiltak. Forskjellen er at en i kostnadseffektivitetsanalysen går ut fra at målet er gitt og at en skal sammenlikne kostnader ved ulike tiltak for å nå dette målet.

Kostnadsvirkningsanalyser tilsvarer kostnadseffektivitetsanalyser, men her kan effektene være noe ulike. Eksempler er bruk av ulike medisiner eller behandlingsformer i helsesektoren, som i tillegg til å ha ulike kostnader også kan gi litt ulike effekter.

I forhold til problemstillingen for det foreliggende prosjektet, nemlig økonomiske konsekvenser av ulike boligløsninger for unge eldre, peker nytte-kostnadsanalyser seg ut som den mest relevante metoden.⁶⁴ Det vil nemlig være av interesse å beregne så vel nytte som kostnader for private hushold, stat og kommune knyttet til ulike boligløsninger.

Nedenfor skal vi først si litt mer om hva beregninger av samfunnsøkonomisk lønnsomhet som metode innebærer før vi gjør rede for de avgrensninger vi må foreta.

I og med at nytten og kostnader knyttet til et tiltak ofte ikke oppstår samtidig brukes nåverdimetoden for å sammenlikne og summere effekter som påløper på ulike tidspunkter. Vi kan for eksempel være interessert i å vite hvor mye sparte sykehusutgifter ti år frem i tid er verdt i dag. Rent teknisk neddiskonteres fremtidige verdier til samme tidspunkt ved å bruke en

⁶⁴ Helsedirektoratet (2007:20) anbefaler for øvrig at samfunnsøkonomiske analyser av tiltak som har helsekonsekvenser og trivselseffekter baseres på generell nyttekostnadsanalysemetodikk.

kalkulasjonsrente. Kalkulasjonsrenten som skal benyttes vil delvis være basert på dagens rentenivå og delvis på forventninger om fremtidige rentenivå. Det er knyttet risiko til beregning av så vel fremtidige renter som fremtidige kostnader og gevinster.

Skattefinansiering eller skatteinnsparinger innebærer henholdsvis effektivitetstap og effektivitetsgevinst.⁶⁵ Både risiko og effektivitetsendringer må tas høyde for i beregningene.

Samfunnsøkonomiske analyser utarbeides normalt i forbindelse med større utredningsarbeid som for eksempel Norges offentlige utredninger (NOUer). Innenfor rammen til det foreliggende prosjektet er det ikke mulig å tallfeste samfunnsøkonomiske effekter av nye boligløsninger for unge eldre. Vi vil imidlertid følge minimumskravene for samfunnsøkonomiske analyser i følge Finansdepartementets veiledning nemlig å:

- Beskrive problemstillingen og hva som kan skje hvis ikke noe gjøres (basisalternativ).
- Beskrive aktuelle tiltak.
- Identifisere berørte grupper.
- Beskrive fordeler og ulemper.
- Redegjøre for datakilder mv.

14.3 Forenklet samfunnsøkonomisk analyse

Hvilke samfunnsøkonomiske kostnader og gevinster innebærer eventuelt valg av en kollektiv boform (enten i form av samvirkemodell eller i form av servicemodell) sammenliknet med at den unge eldre a) blir boende i nåværende bolig og b) flytter til en mer lettstelt og bedre tilrettelagt bolig (men uten fellesskapsløsninger).

14.3.1 Problemstilling

Utgangspunktet er at en rekke forhold ved bolig og omgivelser muligens har betydning for om eldre kan bli boende i egen bolig

⁶⁵ I Finansdepartementet (2005:27) anbefales det å bruke en skattekostnad på 20 øre per krone for netto økt offentlig finansiering som følge av et offentlig tiltak. Et slikt offentlig tiltak kunne for eksempel være investeringstilskudd til nye boligløsninger for unge eldre.

og kan være selvhjulpne så lenge som mulig. God tilrettelegging kan i neste omgang tenkes å få betydning for i hvilken grad eldre etterspør kommunale tjenester innen helse og omsorg (inkludert sykehjem eller omsorgsboliger med heldøgns pleie og omsorg). Dersom samfunnet sparer utgifter på grunn av bedret helse hos eldre kan dette muligens igjen rettferdiggjøre at det brukes offentlige ressurser («tiltak») for å støtte opp under tilrettelegging av boligløsninger med felleslokaler og eventuell service på det ordinære boligmarkedet.

Aanes med flere (2010:3) sier at innen psykologisk litteratur vektlegges menneskets behov for tilhørighet. I følge den såkalte «tilhørighetshypotesen» er det avgjørende for følelsen av tilhørighet å ha gjensidige sosiale relasjoner. For det første må det finne sted forholdsvis jevnlig hyggelige møter med et fåtall andre mennesker. For det andre må disse møtene foregå i en kontekst med stabile relasjoner der en gjensidig bryr seg om hvordan den andre har det.

Mennesker som har bodd i et bestemt nabolag hele eller deler av sitt voksne liv har sannsynligvis knyttet en del sosiale kontakter. Det kan utvikle seg nabofellesskap i en vanlig boligblokk der en møtes privat eller i bakhagen om sommeren. Dersom en må flytte fordi boligen ikke er godt nok tilrettelagt for alderdommen, vil fellesskapsløsninger som skisseres i rapporten sannsynligvis gi bedre muligheter for å utvikle nye sosiale relasjoner i alderdommen enn om en flytter til en lettstelt leilighet i blokk med heis, men uten felleslokaler med muligheter for service eller deltakelse i felles arrangementer.

Det første som må diskuteres i en vurdering av om nye boligløsninger for unge eldre er samfunnsøkonomisk lønnsomme er om slike løsninger gir relativt bedre langsiktig fysisk og psykisk helse enn boformene a) og b) nevnt innledningsvis.⁶⁶ Her

⁶⁶ Effektevaluering av fellesskapsløsninger for eldre innebærer for det første å vurdere hvorvidt denne løsningen har forårsaket en helseeffekt man observerer rent empirisk som endring over tid. For det andre må en kunne isolere effekten av boligen fra andre faktorer som påvirker helsen, som for eksempel familiesituasjon, jobbsituasjon, økonomi, mv.. For det tredje er det her snakk om en kontrafaktisk problemstilling. Vi vet ikke hva som ville ha skjedd om personen ikke hadde flyttet til et bokollektiv.

foreligger det allerede en rekke internasjonale studier, som det er gjort rede for andre steder i denne rapporten. Så vidt vi er kjent med finnes det imidlertid ikke analyser på norske data som kan si noe om kausale sammenhenger mellom boform og helse.

Sosial- og helsedirektoratet anbefaler å bruke statistiske leveår med «full helse» som enhet i nyttekostnadsanalyser. I motsetning til en anvendelse av statistiske liv, vil et slikt mål både ta hensyn til endring i livslengde og livskvalitet, og vil derfor legge grunnlaget for et høyere presisjonsnivå på samfunnsøkonomiske analyser der liv og helse inngår. Begrepet statistisk leveår må forstås som en beregnet gjennomsnittlig forventningsverdi, ikke individuelle konkrete leveår. Når en i tillegg tar med leveårenes kvalitet, altså leveår med forskjellig helse, omtales indikatoren som kvalitetsjusterte leveår og forkortes QALYs (quality adjusted life years) i helseøkonomiske anvendelser. For å måle og sammenligne den helserelevante livskvaliteten i QALY-metodikken inngår også folks subjektive vurdering av forhold som har å gjøre med smerter, sinnsstemning og bevegelighet/mobilitet.⁶⁷

Verdsetting av trivselseffekter av ulike tiltak bør for øvrig, i følge Helsedirektoratet, også relateres til QALY-metodikkens klassifisering av ulike helsetilstander.⁶⁸

Et ytterligere problem i denne typen studier er seleksjonseffekter som kan oppstå dersom unge eldre, som i utgangspunktet er relativt friske (fysisk og mentalt), selvselekteres inn til fellesskapsløsninger. Resultatet kan da bli at fellesskapsløsninger har forholdsvis mange friske eldre. Uten å være oppmerksom på mulige seleksjonseffekter kan en slik observasjon tolkes dithen at det er fellesskapsløsningen som forårsaker god helse, mens kausaliteten i virkeligheten går den andre veien. Det er god helse som forårsaker valg av fellesskapsløsninger.

⁶⁷ Helsedirektoratet (2007: 6-7).

⁶⁸ Direktoratet anbefaler for øvrig på etisk grunnlag å bruke samme økonomiske verdsetting av helse- og trivselseffekter for ulike sosioøkonomiske grupper i samfunnsøkonomiske analyser. «Folks preferanser for helse- og trivselsforhold kan variere avhengig av hvilken sammenheng eller kontekst det dreier seg om, men her mangler det kunnskap. Når en skal vurdere bruk av offentlige midler til forbedring av folks helse, trivsel og velferd, er det imidlertid vanskelig å argumentere for ulik verdsetting i ulike sektorer. Sosial- og helsedirektoratet vil derfor anbefale å bruke samme verdsetting av helse- og trivselsforhold uavhengig av sektor og kontekst.» Helsedirektoratet (2007:7)

Helsedirektoratet diskuterer hvordan metodikken for nyttekostnadsanalyser, med eksplisitt økonomisk verdsetting av liv, helse og trivsel, kan anvendes til å gjøre systematiske samfunnsøkonomiske vurderinger av tiltak innen helsesektoren. Direktoratet påpeker at bruk av økonomisk verdsetting av liv og helse i samfunnsøkonomiske vurderinger i helsesektoren er et vanskelig felt, at samfunnsøkonomisk analyse bare kan være en del av beslutningsgrunnlaget og at den kun bidrar til å demonstrere konsekvenser ved at et tiltak gjennomføres eller ikke. «Det ligger dessuten store utfordringer i å måle hvordan helse påvirkes av ulike faktorer».⁶⁹

Sistnevnte påpekning er viktig i vår sammenheng. Mange faktorer, blant annet arv og tidligere livsstil vil påvirke helsen til yngre eldre. En endring i bosituasjon kan tenkes å bidra til høyere trivsel og opplevd trygghet, men det er krevende metodisk å isolere slike faktorer som årsaker til endringer i helsetilstand.

Både hvor vidt fellesskapsløsninger faktisk gir bedre helse og høyere livskvalitet og om dette totalt sett gir lavere etterspørsel etter helse- og omsorgstjenester over livsløpet er empiriske spørsmål som det først vil være mulig å undersøke på norske data når det foreligger flere erfaringer med kollektive boligløsninger her i landet.

Det skal også nevnes at de nye boligløsningene mest sannsynlig vil ha universell utforming og dermed kunne være bedre fysisk tilrettelagt for alderdommen enn nåværende bolig for en del unge eldre. Knudzon og Medby (2011:60) viser at universell utforming av nye boligblokker er samfunnsøkonomisk lønnsomt fordi det påløper lave ekstrakostnader ved universell utforming i forhold til de potensielle gevinstene.⁷⁰ Det kan dermed i prinsippet oppstå samfunnsøkonomisk lønnsomhet om unge eldre velger å flytte fra en dårligt tilrettelagte boliger til en ny bolig med universell utforming, selv om sistnevnte bolig ikke har felleslokaler og eventuell service.

⁶⁹ Helsedirektoratet (2007:4).

⁷⁰ NIBR og Byggforsk gjennomførte for øvrig i 2006 et prosjekt der samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming diskuteres. Rapporten konkluderer med at det bør utføres studier som gir bedre grunnlag for å tallfeste de enkelte nyttekomponentene som det er mulig å måle.

14.3.2 Aktuelle tiltak

Dersom fellesskapsløsninger gir betydelig bedre trivsel og helse enn om unge eldre bor i «ordinære boliger», kan det være aktuelt for kommune og/ eller stat å subsidiere opprettelsen av nye boligløsninger for unge eldre.

Kommunene kan for eksempel velge å kjøpe og tilrettelegge klausulerte tomter for fellesskapsløsninger og dessuten stimulere slike løsninger i form av spesielle tilskudd. Et statlig tiltak kunne for eksempel være at Husbanken gir et investeringstilskudd til delvis dekning av bygging av fellesarealer. Et annet tiltak fra statens side kunne være å heve inntektsgrensen for bostøtterettigheter eller gi spesielle skattefordeler til unge eldre, som bor i fellesskapsløsninger. Både stat og kommune kunne sette i gang arbeid for å formidle kontakt mellom utbyggere og grupper som etterspør nye boligløsninger for eldre.

14.3.3 Berørte grupper

Berørte grupper vil være grupper av unge eldre, deres pårørende, stat og kommune og samfunnet som helhet.

14.3.4 Fordeler og ulemper

Unge eldre

For det enkelte hushold unge eldre vil det være kostnadsfordeler eller ulemper ved å velge fellesskapsbolig framfor «ordinær bolig». Dessuten vil det kunne foreligge helsegevinster knyttet til bestemte boformer. Bedre helse kan gi bedre livskvalitet og et lengre liv for den enkelte.

Mennesker som vurderer å kjøpe seg inn i bolig med tilgang til fellesarealer og eventuelt servicetilbud vil sannsynligvis gjøre seg opp en mening om hva denne løsningen kommer til å koste dem i forhold til slik de bor i dag. Noen flytter fra en stor enebolig i randsonen til en leilighet mer sentralt i byen. Det private boarealet kan bli mindre enn tidligere, men til gjengjeld deler de noe av fellesarealet. Det vil variere med størrelse, alder og beliggenhet til tidligere bolig i forhold til den nye boligen hvor vidt husholdet får høyere eller lavere utgifter til reiser, oppvarming, forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold. I den nye boligen vil

husholdet måtte påregne utgifter også til fellesarealet, noe som sannsynligvis dekkes inn i form av husleie eller månedlig gebyr.

Dersom kostnadene forbundet med den nye boligen er høyere enn kostnadene forbundet med dagens bolig, gjenspeiler prisforskjellen muligens en subjektivt opplevd nytte eller gevinst av å flytte til fellesskapsløsningen. En slik nyttegevinst kan for eksempel være knyttet til høyere trygghetsfølelse, mindre ensomhet eller bedre opplevd helse, noe som igjen kan gi forventninger om et lengre liv.

Noen eldre har muligens ikke råd til å flytte til en bolig med fellesskapsløsning, selv om de oppfatter dette som det beste alternativet. Grunnen kan være at nåværende bolig er lite verdt i forhold til en moderne bolig. Særlig i mindre sentrale strøk og i kommuner med fraflytting, som for eksempel har opplevd nedlegging av hjørnesteinbedrift(er), vil kapital i form av eksisterende bolig være liten sammenliknet med hva det koster å bygge nytt.

Stat og kommune

Selv om eldre mennesker har tilstrekkelig økonomi og ressurser til å skaffe seg en egnet bolig og nødvendige tjenester for å ha en god hverdag kan aldringsprosessen i noen tilfeller føre til nedsatt funksjonsevne og behov for hjelp fra samfunnet. Kommunene har et ansvar etter helse- og omsorgstjenesteloven til å finne en bedre tilpasset bolig, til å gi nødvendig hjelp for å bli boende hjemme eller til å tilby plass på sykehjem.

Dersom en faktisk kan fastslå at fellesskapsløsninger gir bedre fysisk og psykisk helse, er det likevel ikke sikkert at dette gir innsparinger på offentlige helse og omsorgsbudsjetter. Bedre helse og høyere opplevd velvære vil også kunne medføre at folk lever lenger. Dette vil selvsagt være en positiv effekt for dem det gjelder og dermed være en faktor på plussiden i det samfunnsøkonomiske regnskapet. Etterspørselen etter offentlige helse og omsorgstjenester blir imidlertid ikke nødvendigvis borte, men kommer senere i livet. Med andre ord, etterspørselen forskyves kanskje kun frem i tid og i så fall har fellesskapsløsningen muligens liten innvirkning på kommunale og statlige utgifter til helse og omsorg.

I forbindelse med en nytte-kostnadsanalyse vil det kunne bli aktuelt å tallfeste kommunenes utgifter (i dag og i fremtiden) når

det gjelder så vel hjemmetjenester som tjenester til de mest pleietrengende eldre. Innenfor lovens rammer av hva innbyggere har krav på kan kommunene organisere tjenestene på ulike måter. Både Brevik og Nygård (2013) og Hjelmbrække m.fl. (2011) finner store kommunale variasjoner i innretning og profil på pleie- og omsorgstjenestene.

Foreliggende forskning viser en stor variasjon i hvorvidt det tilbys sykehjemsplass eller hjemmetjenester i omsorgsboliger for de mest hjelpetrengende. En del omsorgsboliger fungerer i praksis som heldøgns bemannet sykehjem (se for eksempel Steihaug m.fl. 2007).⁷¹

Hjelmbrække m.fl. (2011) finner at det er store uutnyttede stordriftsfordeler innen eldreomsorgen. Det betyr at fremtidige omorganisering muligens kan redusere kostnadene i sektoren. Dekningsgraden i kommunene varierer med kommunens frie inntekter. Jo mer kommunene selv må bekoste av pleie- og omsorgstjenestene, jo lavere dekningsgrad. Dette er forhold en må ha i mente når en skal vurdere mulige innsparinger ved bedre helse.

Det er dessuten viktig å være oppmerksom på at tiltak som isolert sett lønner seg for kommunene ikke nødvendigvis er samfunnsøkonomisk lønnsomme.⁷² Enkelte kostnader som kommunene sparer, må dekkes av staten eller private.⁷³

⁷¹ Steihaug m.fl. (2007) har gjennomført en studie i tolv kommuner for å øke kunnskapen om ansattes vurdering av beboere i omsorgsbolig - deres helsetilstand og funksjonsnivå og deres hjelpebehov, herunder behov for tjenester som krever medisinsk og sykepleiefaglig kompetanse. Ti av de tolv kommunene har lagt ned sykehjemsplasser og/eller omgjort sykehjemsplasser til omsorgsboliger. Beboere i omsorgsboliger kan ha like dårlig helse som sykehjemspasienter. Flere informanter omtaler omsorgsboligene som mini-sykehjem.

⁷² Se for eksempel Borge og Nyhus (2011).

⁷³ Utformingen av økonomiske insentivordninger kan, isolert sett, ha bidratt til at det var mer lønnsomt å tilby omsorgsboliger med heldøgns bemanning enn sykehjemsplasser, særlig for grupper av hjelpetrengende med lave inntekter (for en diskusjon, se for eksempel Bogen m.fl. 2006). En relativt fersk stortingsmelding gir for øvrig en oversikt over hvilke utgifter kommunene dekker og hva som dekkes gjennom staten for ulike løsninger (omsorgsbolig og sykehjem), se Meld. St. 29 (2012–2013) *Morgendagens omsorg*, kapittel 6 Boligressurser og omgivelser.

Organisering av hjemmetjenester vil trolig delvis avhenge av hvor spredt folk bor og/ eller hvor stor kommunen er i areal. Det koster mer tid og penger om hjemmetjenesten skal kjøre rundt til mennesker som bor med mange kilometers avstand enn om folk bor mer konsentrert i et tettsted eller en by. I den grad de unge eldre etter hvert vil etterspørre kommunale helse- og omsorgstjenester i hjemmet vil det kunne være kostnadsfordeler forbundet med at mange framtidige «kunder» er samlokaliserte.

Samfunnet som helhet

En mer indirekte effekt kan være at når eldre mennesker får bedre helse og/ eller en tryggere hverdag kan dette avlaste familien og således gi positive samfunnsøkonomiske resultater i form av høyere jobbeffektivitet for enkelte pårørende. Dessuten kan noen unge eldre velge å stå lengre i arbeid med en bosituasjon som oppleves god.

Brevik og Schmidt (2005) påpeker at det foreligger samfunnsøkonomiske innsparinger ved at noe av de arealmessige store boligene, som i dag bebos av eldre mennesker (enslige eller par), frigis til barnefamilier. Forutsetningen er at det tilbys boligløsninger i tråd med unges eldres ønsker og behov. Den samfunnsøkonomiske gevinsten kunne her ligge i sparte kostnader og miljømessige fordeler ved bedre utnyttelse av boligmassen.

Som vi var inne på ovenfor kan det være effektivitetstap ved skattefinansiering av kommunale og statlige ordninger. Dersom kommunens lånerammer utvides, må kommunen eventuelt betale høyere rente til banken.

Indirekte effekter, som høyere eller lavere effektivitet som følge av lavere eller høyere skatter og avgifter eller mulig, økt arbeidsproduktivitet på grunn av høyere trivsel, burde også beregnes for å få et mest mulig fullstendig bilde av de samfunnsøkonomiske virkningene knyttet til ulike boligløsninger for unge eldre.

15 Oppsummering og konklusjon

Eldre ønsker å bli boende hjemme så lenge som mulig. For at det skal være mulig kan det være behov for enten å gjøre tilpasninger i egen bolig eller å flytte til en mer eldrevennlig bolig. Vi har i dette prosjektet avgrenset oss til å studere muligheter og utfordringer med hensyn til nye boligløsninger på det ordinære boligmarkedet. Vi har gjennomført to arbeidsseminar med en gruppe ressurspersoner bestående av deltakere fra byggebransjen, kommuner, eldres organisasjoner, Husbanken og beboere og planleggere med erfaringer fra nye boligløsninger. Arbeidsseminaret og erfaringene fra andre fremtidsscenarier gjennomført i Sverige og Danmark tyder på at det er behov for flere boliger med felleslokaler og evt. servicetilbud på det ordinære boligmarkedet. Dette er boliger som ikke nødvendigvis passer for alle, men det finnes en større etterspørsel etter slike boliger enn det som finnes på boligmarkedet. Det kan dreie seg om boliger forbeholdt eldre eller boliger for en sammensatt beboergruppe med både yngre og eldre. En bør sikre at prosjektene er bærekraftige og unngå at alle blir skrøpelige til samme tid, slik at en kan få problemer med rekrutteringen. Det er behov for et større mangfold av boligløsninger, både såkalte servicemodeller med ansatt personal, og såkalte samvirkemodeller der beboerne arrangerer felles aktiviteter selv. Det er en generell erfaring at nye boliger for eldre bør ligge sentralt i kommunen/bygda og med god tilgjengelighet til offentlig transport og nærhet til offentlige og private service- og butikktilbud.

Muligheter og utfordringer med nye boligløsninger

Mulighetene med slike boformer ligger i et bomiljø som kan beskrives som et utvidet naboskap. Beboerne opplever å ha bedre kontakt med naboene sammenlignet med der de bodde tidligere.

De opplever både stor frihet, mange valgmuligheter og økt trygghet. Man har friheten til å kunne reise bort og være trygg på at noen passer på huset. En har flere valgmuligheter med hensyn til om en vil delta i felles aktiviteter eller ikke. Samtidig opplever beboerne økt trygghet fordi en kan få hjelp dersom en skulle få behov for det. Det kan dreie seg om både praktisk og emosjonell støtte fra naboer eller ansatt personal. Beboerne rapporterer om økt livskvalitet og egen subjektiv opplevelse av bedre helse, blant annet fordi de har flere og bedre muligheter for trening når det passer for dem. Det er en sammenheng mellom sosial kontakt og helse, men det er vanskelig å slå fast årsak og virkning. Er en mer sosialt aktiv fordi en har bedre helse eller har en bedre helse fordi en er sosialt aktiv? Spørsmålet er også om beboerne er selektert inn i en slik boform fordi de er mer sosialt aktive enn andre. Beboerne opplever imidlertid at de har flere muligheter for hjelp og sosial kontakt også i en situasjon med sviktende helse eller andre utfordringer. De som er par legger vekt på at den valgte boformen gir en trygghet for den gjenlevende ektefellen når den andre faller bort. Funn fra vår studie bekreftes av forskning av blant annet danske seniorbofellesskap, som viser at eldre opplever større trygghet og økt livskvalitet.

Utfordringene med slike boligløsninger er at de er lite kjent i markedet, og at det trolig finnes en del myter og motforestillinger knyttet til slik boformer, fordi vi i norsk kultur har en tradisjon for uavhengighet, man vil bestemme selv og verne om privatlivet. Vi har derfor spurt eksplisitt om hvordan beboerne opplever dette. Beboerne legger stor vekt på at de opplever både frihet og flere valgmuligheter med den valgte boformen. Man respekterer privatlivet og trækker ikke ned dørstokken til hverandre. De fleste velger bevisst å bare møtes i felleslokalene. Det kan bli diskusjoner om ting, men en greier som regel å finne frem til omforente løsninger. Det er derfor behov for mer informasjon og synliggjøring av mulighetene som ligger i slike boligløsninger. En annen motforestilling er at boliger med felleslokaler koster ekstra. Det trenger ikke nødvendigvis være slik siden en har tilgang til gjestehybel, trimrom og selskapslokaler og dermed kan nøye seg med en mindre bolig enn ellers. Flertallet av de danske seniorbofellesskap er ordinære leieboliger, slik at dette ikke nødvendigvis er noen eksklusiv boform. Dette er prosjekter basert

på samvirke. Der det er ansatt personal betaler beboerne en serviceavgift som inngår i felleskostnadene.

Tiltak

Vi forslår at det gjennomføres et *handlingsprogram* der temaet boliger for yngre eldre settes på den politiske dagsorden på samme måte som en tidligere har hatt et handlingsprogram for universell utforming i Norge, og slik en i Sverige har gjennomført programmet: ”Bo bra på äldre dar”. Formålet er økt bevisstgjøring generelt i samfunnsdebatten om tiltak for å møte eldres behov for nye boliger eller tilpasninger i egen bolig. Et viktig formål er å utvikle en politikk på området som involverer alle aktører med ansvar for boligbyggingen, både sentrale myndigheter, kommuner, utbyggere og interesseorganisasjoner som jobber på vegne av de boligsøkende generelt og eldre spesielt. Det er blant annet behov for å koble helsemyndigheter med ansvar for organisering av omsorgstjenester med ansvarlige for boligbygging sentralt og lokalt i kommunene. Et viktig formål med et slikt program er også å stimulere folk til å vurdere tiltak i tide, enten å flytte til en mer eldregnet bolig eller å gjennomføre tilpasninger i egen bolig. Et annet formål er å stimulere private utbyggere til å få frem et bredere boligtilbud. Forslaget om bygging av trygghetsboliger, slik skissert i St.meld.29 (2012-2013), bør utredes som et boligtilbud på det ordinære boligmarkedet. Handlingsprogrammet bør følges opp av for eksempel Husbanken også etter at det er avsluttet. I Sverige hadde man ingen oppfølging av programmet etter at det ble avsluttet, og det ses som uheldig.

Som en del av et slikt handlingsprogram bør en vurdere om det kan være behov for *boligforbrukerorganisasjon* i tråd med den danske ”Boligtrivsel i Centrum”. En slik forbrukerorganisasjon bør ha et bredt arbeidsfelt for å ivareta boligsøkendes interesser på boligmarkedet generelt. En slik organisasjon vil blant annet kunne koble boligkjøperne med boligtilbyderne for å utvikle nye boligløsninger. Den danske organisasjonen har vært fødselshjelper ved etableringen av mer enn 60 nye seniorbofellesskap i Danmark.

Det er et generelt behov for mer kunnskap, synliggjøring og veiledning overfor eldre og andre med hensyn til tilpasninger i egen bolig eller hvilke muligheter som kan ligge i ulike nye boligløsninger og andre tiltak, for eksempel smarthusteknologi og lignende. Slik informasjon bør være tilgjengelig på for eksempel

Husbankens nettsider og nettsidene til organisasjoner på eldreområdet. Utbyggerne bør markedsføre nye boligløsninger som en fremtidsbolig overfor både eldre og folk flest.

Kommunene har i en årrekke utarbeidet boligsosiale handlingsplaner. Dersom det er ønskelig med større fokus på yngre eldres behov kan kommunene for eksempel utarbeide *boligbyggeprogrammer* for å synliggjøre boligbehovene til yngre eldre og folk flest. Kommunene kan også i større grad være bevisste eldres behov ved å sørge for at en i områdeplaner avsetter arealer til seniorsentre og lignende på samme måte som det avsettes arealer til skoler og barnehager. Områdene bør være eldrevennlige i tråd med intensjonene i universell utforming. Kommunene kan også legge inn krav til livsløpsstandard i reguleringsbestemmelsene for nye boligområder. For å stimulere til utvikling av nye boligløsninger kan kommunen selge tomter på vilkår. Kommunene bør ha et ansvar for å yte generell råd og veiledning overfor eldre om boligtiltak i egen bolig, ny smarthusteknologi osv og gi veiledning til eldre som ønsker å flytte til nye boliger, slik vi har sett eksempler på i danske kommuner.

Forskningsbehov

Det er behov for en bredere kartlegging og systematisering av hvilke boligløsninger som finnes på boligmarkedet. Det innebærer også behov for en bredere kunnskapsinnhenting av erfaringer med ulike boformer, inkludert spørreskjemaundersøkelser. Slike data kan gi muligheter for studier av effekter av nye boformer ved sammenligninger med data fra andre undersøkelser av livskvalitet og levekår i Norge. Vi har lite kunnskap om ulike innvandrergrepper og deres boligpreferanser når de blir eldre, for eksempel om det er behov for flere generasjonsboliger.

Som vi har drøftet i kap 14 er det store utfordringer knyttet til forskning omkring sosial kontakt og helse og hva boformen evt. kan ha å si. Det er derfor behov for større og mer omfattende analyser av de samfunnsøkonomiske effektene av dette. Det er også behov for større og mer omfattende analyser av samfunnsøkonomiske konsekvenser av nye boligløsninger sammenlignet med andre valgmuligheter som for eksempel tilpasning i egen bolig, universell utforming av boliger og andre botilbud som omsorgsboliger og lignende. Vi har ikke i dette prosjektet drøftet mulighetene innen såkalt smarthusteknologi,

men det kan være viktig og interessant å analysere nærmere grenseflatene mellom tekniske svar på boliger og omsorgsbehov og betydningen av bomiljøer med flere muligheter for nabohjelp og sosial kontakt.

Litteratur

- Aanes, M.M., M. B. Mittelmark, J. Hetland (2010) The mediating role of loneliness, *European Psychologist* 15(1), 3-11.
- Abramsson, Elmqvist og Turner (2012) *Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar*. Notat. Linköping universitet og NOVA.
- Barlindhaug, R og Nordahl, B (2011) *Boligbyggingens prisrespns. For mange hensyn eller lite tilrettelegging*. NIBR-rapport 2011:31.
- Barlindhaug, R, Holm, A, Holth, F og Nordahl, B (2012) *Muligheter og begrensninger i kommunal utbyggingspolitikk*. Oslo: NIBR-notat 2012:114.
- Barlindhaug, R. (2003): *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Oslo: Byggforskrapport 350
- Barstad, S. (2006): *Seniorland. Omsorgsscenarioer for de nye gamle. Hovedfag i samfunnsplanlegging*. Høgskolen i Lillehammer/Universitetet i Tromsø
- Blomberg, I. og Kärnekull, K. ().: *Seniorboende tilsammans – en håndbok*. Stockholm: Svensk byggtjänst
- Boman, Å. og Garner, V. (2009): *Tillsammans och andre bilder. Om sosialt stöd och socialpolitiska argument i forhold til kollektiva boendeformer*. Uppsats Göteborgs universitet
- Borge, L-E, O. H. Nyhus (2011) *Kostnadsanalyse av alternative boformer for eldre*. Trondheim: Senter for økonomisk forskning. SØF-rapport nr. 04/11.
- Boverket (2013). *Bostadmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarkadsenkäten 2013*. Rapport: 2013:19
- Brevik, I. og Schmidt, L. (2005): *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. Oslo: NIBR rapport 2005:17

- Brevik, I., L. Nygård (2013) *Mønstre og mangel på mønstre i innretningen av de kommunale omsorgstjenestene*.
NIBR-notat 2013:104 (<http://www.nibr.no/filer/2013-104.pdf>)
- Caciooppo, J.T., W. Patrick (2009) *Loneliness: Human Nature and the Need for Social Connection*. New York: W.W. Norton & Company.
- Cubbin, C., V. Pedregon, S. Egerter, P. Braveman (2008) *Where we live matters for our health*. Neighborhoods and Health. Robert Wood Johnson Foundation Commission to Build a Healthier America. Lasted ned September 2013 fra:
<http://www.commissiononhealth.org/PDF/888f4a18-cb90-45be-a2f8-159e84a55a4c/Issue%20Brief%203%20Sept%2008%20-%20Neighborhoods%20and%20Health.pdf>
- Daatland, S.O. (2008): *Halve livet: Artikler om aldring og livsløp*. Bergen: Fagbokforlaget. John Grieg AS
- Di Gessa, G. (2011) *'Active ageing' and health: an exploration of longitudinal data for four European countries*. PhD thesis, London
- Doyén (udat.) *Med tanke på fremtiden*. Prospekt
- Elbert, K., P. Neufeld (2010) Indicators of a successful naturally occurring retirement community: A case study, *Journal of Housing for the Elderly* 24 (3-4), 322-324.
- Finansdepartementet (2005) *Veileder i samfunnsøkonomiske analyser*.
- Fiori, K. L., T.C. Antonucci, K.S. Cort (2006) Social network typologies and mental health among older adults, *Journals of Gerontology* 61B(1), P25-P32.
- Gehl, I. (1971): *bo-miljø*. København: SBI – rapport 71
- Glass, A. P.(2012): ” Elder Co-Housing in the United States: Three Case studies” I *Built Environment* vol. 38, nr 3. S 345-363
- Guttu, J. (2003): *Den gode boligen. Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Oslo: Arkitektthøgskolen i Oslo. Avhandling 11
- Hansen, E.B., Dahl, A. Gottschalk, G. og Jensen, S.P. (2000): *Ældre i bofællesskab*. København: Amternes og kommunernes Forskningsinstitut og Statens Byggeforskningsinstitut

- Hanssen, G. og Helgesen, M. (2012): *Hvordan påvirker statlige juridiske og pedagogiske styringsvirkemidler prioriteringene i den kommunale omsorgssektoren?* Oslo: NIBR rapport 2012:26
- Helsedirektoratet (2007) *Helseeffekter i samfunnsøkonomiske analyser*. Veileder.
<http://helsedirektoratet.no/publikasjoner/helseeffekter-i-samfunnsokonomiske-analyser/Sider/default.aspx>
- Helsedirektoratet (2008): *Sosiale miljøfaktorer – intensjoner og innhold. Delutredning i gjennomgangen av miljørettet helsevern*. Oslo: Rapport IS-1659
- Hennig, C., Lieberg, M. og Lindèn, K.P. (1987): *Boende, omsorg og sociala nätverk*. Stockholm: Byggforskningsrådet
- Hjelmbrekke, S., K. Løyland, G. Møller, I. Vardheim (2011) *Kostnader og kvalitet i pleie- og omsorgssektoren*. Telemarkforskning, TF-rapport nr. 280 2011
- Holm, Arne (2007) *Den kommunale boligpolitikken som møteplass for ulike interesser. En studie av aktører, arenaer og innflytelse innenfor den kommunale boligpolitikken*. Samarbeidsrapport. Oslo: NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA.
- Holm, Arne og Bjørnsen, Hild Marte (2012) *Boligsosialt arbeid i Fjell kommune. En evaluering*. Oslo: NIBR-rapport 2012:12.
- Holt-Lunstad, J, Smith TB, Layton JB (2010) Social Relationships and Mortality Risk: A Meta-analytic Review. PLoS Med 7(7)
<http://www.plosmedicine.org/article/info%3Adoi%2F10.1371%2Fjournal.pmed.1000316>
- Høyland, K. (2003) Ny sykehjemsmodell gir ”smådriftsfordeler”, *Nordisk Sosialt Arbeid* 1, 37-43.
- Indset, Marthe (2010) *Eu og nasjonal boligpolitikk*. Oslo: NIBR-notat 2010:112.
- Knudtzon, L., P. Medby (2011) *Universell utforming relatert til sosial og økonomisk bærekraft*. NIBR-notat 2011:110.
- Kähler, M. (1996): *Gamle I Europa. Om bofællesskab i Tyskland, Holland, Italien og Portugal*. København: SIKON
- Kähler, M. (2004): *Bofællesskab – fra drøm til virkelighet*. København: Ældresagen

- Kähler, M. (2010): "Collectiv Housing and Well-being" i Vestbro, D. (red.): *Living together – cohousing Ideas and Realities Around the World*. Stockholm. KTH (Kungliga Tekniska Högskolan)
- Kärnekull, K. (2011): *Bygga för seniorer*. Stockholm. Svensk byggtjänst
- Lagerwall, T. Månsson, K. Dederling, S. Lindgren, A., Paulson, J. Magnussen, E. og Lindström J.(2013): *Bo bra på äldre dar. Kreativitet och nytänkande när det gäller bostäder og boendemiljö för äldre*. Slutrapport. Stockholm: Hjälpmedelinstitutet
- Levasseur, M., L. Richard, L. Gauvin, É. Raymond (2010) Inventory and analysis of definitions of social participation found in the aging literature: Proposed taxonomy of social activities, *Social Science and Medicine* 71(12), 3141-2149.
- LOV 2011-06-24 nr. 30: Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (Helse- og omsorgstjenesteloven)
- Løvestakken, E. (1999): *Borettslaget Kollektivet 1976-1996. Et boligeksperiment for framtida*. Oslo: Husbanken
- Løvestakken, E. og Isdahl, B. (1992): *Det nye naboskapet. Erfaringer fra bofellesskapet i Friisgate 6. Konsept for en fremtidsrettet boform*. Oslo: Husbanken
- Magnusson, K. (2012): *Äldres flyttingar och motiv till att flytta och bo kvar*. Oslo: NOVA rapport
- Masotti, P., R. Fick, A. Johnson- Masotti, S. MacLeod. (2006) Healthy Naturally Occuring Retirement Communities: A low-Cost Approach to Facilitating Healthy Aging, *American Journal of Public Health* 96(7), 1164-1170.
- Medby, P., J. Christophersen, K. Denizou, D.F. Edvardsen (2006) *Samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming*, Samarbeidsrapport NIBR/Byggforsk.
- Meld.St.29 (2012-2013): *Morgendagens omsorg*. Oslo. Helse- og omsorgsdepartementet
- Mendes de Leon, C.F. (2005) Social engagement and successful aging. Special section on social engagement and health outcomes among older people, *European Journal of Ageing* 2, 64-66.

- Menec, V. (2003) 'The relation between everyday activities and successful aging: A 6-year longitudinal study, *Journal of Gerontology* 58B, S74-S82.
- Nordahl, Berit, Barlindhaug, Rolf og Ruud, Marit Ekne (2007) *Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Samarbeidsrapport. Oslo: NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA.
- Norges forskningsråd (2005): *Sosial kapital*. Innstilling fra et utredningsutvalg oppnevnt av Norges forskningsråd, mars 2005
- Norsk Form (udat.): *Eldre i sentrum – bedre omsorgsboliger for de nye gamle*. Oslo: Norsk Form
- Nørve, Siri (1982) Kollektive boformer. *PaxLeksikon*, bind 3. Pax forlag
- Nørve, Siri (2009) *Boligkvalitet og kommunal planlegging. Erfaringer med bruk av det kommunale plansystemet for å fremme universell utforming*. NIBR-rapport 2009:8
- Nørve, Siri (2012) *Boligosial planlegging og det kommunale plansystemet*. Oslo: NIBR-rapport 2012:25.
- Pedersen, M. (2013): *Det store eksperiment*. København: Statens byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet
- Pynnönen, K., T.Törmäkangas, R-L Heikkinen, T. Rantanen, T-M Lyyra (2012) Does Social Activity Decrease Risk for Institutionalization and Mortality in Older People? *The Journals of Gerontology, Series B: Social Sciences*
- Ruud, M E, Nørve, S. og Karvel. E (2012) *Boligens betydning i en sårbar livssituasjon*. Oslo: NIBR-rapport 2012:27.
- Schmidt, L. (1987): *Bo midt i livet. Gode boliger for eldre og andre små husstander*. Oslo: Husbanken
- Schmidt, L. (1991): *Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken
- Schmidt, L. (2002a): *Nye boliger med nogo attåt. Service, mangfold og fellesskap*. Oslo: NIBR notat 2002:109
- Schmidt, L. (2002b): *BOLIG+. Nytt og bedre hverdagsliv*. NIBR notat 2002:120

- Schmidt, L. (2003): *BOLIG +. Rapport fra en studietur*. Oslo: NIBR notat 2003:123
- Schmidt, L. 2007: *Boliger med fleksibilitet, fellesskapsløsninger og servicetilbud*. Oslo: SINTEF Byggforsk, Planlegging 1- 2007. 330.118
- School of Hygiene Tropical Medicine.
[<http://researchonline.lshtm.ac.uk/682446/>]
- Selvaag (udat.trolig 1999): *Gi eldre gode bo- og levestandarder. En presentasjon av 14 prosjekter*. Oslo: Selvaagbygg
- Selvaag Pluss (udatert): *Løren Torg. Boliger med trygghet, service og opplevelser*. Prospekt. Oslo: Selvaag Pluss Løren
- Selvaag Senior (udat.) *Et nytt og attraktivt seniortilbud*. Informasjonsblad
- SOU (2007:103) *Bo bra för att leva. Seniorbostäder og trygghetsbostäder*.
- SOU (2008:113) *Bo bra hela livet. Slutbetänkande av Äldreboendedelegasjonen*.
- St.meld.nr.25 (2005-2006): *Mestring, muligheter og mening. Framtidens omsorgsutfordringer*. Oslo. Helse- og omsorgsdepartementet
- Steihaug, S., R. Norvoll, A. M. Bjerkan (2007): *Kommunenes erfaringer med omsorgsboliger for eldre*. SINTEF A2006 Rapport.
- Søgård, K.L., Petersen, M.K og Wiell, L. (2004): *Bag facaden*. København. Institut for fremtidsforskning
- Vestbro (2012): ” Olika modeller för bostadssamfund” i *Bo tillsammans* nr. 24. www.kollektivhus.nu
- Vestbro (2012): Hamburg stöder bygg- og bostadssamfund” i *Bo tillsammans* nr. 24. www.kollektivhus.nu
- Vestbro, D. (red.) (2010): *Living together – cohousing Ideas and Realities Around the World*. Stockholm. KTH (Kungliga Tekniska Högskolan)
- Wågø, S. og Høyland, K. (2009): *Bokvalitet og hverdagsliv for eldre. En evaluering av ulike bokkonsepter*. Trondheim: SINTEF Byggforsk prosjektrapport 2009 nr 36
- Wågø, S. og Støa, E. (2007): *Seniorboliger i Trolle. Beboermedvirkning. Milepælsrapport*. Trondheim: SINTEF/NTNU

-
- Yin, R. (1994): *Case Study Research. Design end Methods*. London: Sage Publications
- Ytrehus, S. (2004): *Mellom modernitet og tradisjon. Unge eldres syn på flytting*. Avhandling for dr.polit-graden. Universitetet i Bergen
- Ytrehus, S. og Fyhn, A. B. (2006b): *Her vil jeg bo! Boligønsker blant 50-60- og 70åringer i fire lokalområder*. Oslo: Fafo rapport 512
- Ytrehus, S. og Fyhn, A.B.(2006a): *Bufast, Bjørvika og Benidorm. Boligplaner og boligønsker for eldre år*. Oslo: Faforapport 511
- Ældresagen (2011): *Seniorhuse i Danmark – til fællesskab og glæde*
- Ås, D. (1977): *Ordet er miljø*. Oslo. NBI småskrift nr. 3. Norges byggforskningsinstitutt

Vedlegg 1

Aktuelle nettsteder

www.seniortun.no

www.seniorporten.no

www.seniorsaken.no

www.doyen.no

www.mycube.no

<http://www.selvaagbolig.no/konsepter/Pluss/>

<http://www.des-norge.no/>

www.husbanken.no

www.norskform.no

www.kollektivhus.nu

www.aeldresagen.dk

www.boligtrivsel.dk

Vedlegg 2

Intervjuguide, beboerintervju

1. Informasjon om forskningsprosjektet og informantrettigheter
2. Beskriv egen bosituasjon (botid osv)– boligen og hverdagslivet
3. Hvorfor valgte du å flytte hit? Hva betydde bokonseptet og har det svart til forventningene?
4. Hva er det beste med boformen - fordeler og evt. ulemper?
5. Hvilke tilbud/aktiviteter er viktigst? (bruk og betydning)
6. Hvordan fungerer organiseringen (styre, evt.arbeidsgrupper/beboermøter/vedtak vedr. daglig drift)
7. Hvordan fungerer vertskapet?
8. Hvordan vil du beskrive bomiljøet (naboskap, sosiale relasjoner osv). Har du fått nye venner her?
9. Har det vært uoverensstemmelser i borettslaget – og i tilfelle ja, hvordan har de blitt løst?
10. Fellesskap og privatliv – hvordan balanseres det? Har du opplevd uønsket sosial kontroll/innblanding fra andre?
11. Hvilke ekstrakostnader innebærer boformen? Er det verdt prisen?
12. Ser du noen besparelser for deg/for samfunnet, ved å bo her?
13. Hva kunne evt. gjøre boformen enda bedre?
14. Har du flytteplaner? Hvis ja, hvorfor?
15. Hvilke fremtidige nye boligløsninger for eldre ser du for deg?
16. Hvordan kan en få realisert slike (utbygges, kommuners, Husbankens rolle)?

Vedlegg 3

Intervjuguide, utbygger

1. Informasjon om prosjektet og informantrettigheter
2. Kan du beskrive bakgrunnen for Plusskonseptet
3. Hvordan samsvarer mål/forventninger med erfaringene?
4. Prognosesenterets funn?
5. Hva slags kontrakt har dere med hensyn til drift (lokaleleie med mer)?
6. Hvilke muligheter og utfordringer ser dere som utbyggere med slike boligløsninger?
7. Har dere planer om videreutvikling av konseptet?
8. Hvordan realisere nye boligløsninger – utbyggernes, kommunenes, Husbankens rolle?
9. Kan du si noe om kostnadene / evt. besparelsene for beboerne og for samfunnet?

Vedlegg 4

Intervjuguide, personal

1. Informasjon om prosjektet og informantrettigheter
2. Kan du beskrive din hverdag som vert og hvordan dette har utviklet seg?
3. Hvordan vil du beskrive bomiljøet?
4. Hvilke aktiviteter og tilbud er de viktigste?
5. Hvilken betydning har plusskonseptet for beboerne?
6. Hva er viktigste kvaliteter ved boformen – hva er evt. utfordringer?
7. Har dere hatt konflikter – hvordan løses de?
8. Hvordan ser du på din rolle som vertskap?
9. Hvordan fungerer husets organisering (styre, evt. arbeidsgrupper osv)?
10. Hva kunne evt gjøre boformen bedre og hvorfor?
11. Kan du si noe om kostnadene og evt. besparelser ved boformen for den enkelte/for samfunnet?
12. Fremtidsscenarier – Hva er gode boligløsninger for eldre?
13. Har du forslag til hvordan en kan få realisert slike?