

Omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag

KARTLEGGING OG ERFARINGER



SINTEF Fag

Ruth Woods og Karin Høyland

Omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag

Kartlegging og erfaringer

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 26

Ruth Woods og Karin Høyland

Omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag

Kartlegging og erfaringer

Emneord: omsorgsboliger, borettslag, boligbyggelag, eldreomsorg, kommuner

Prosjektnummer: 1002004233

Forsideillustrasjon: SINTEF Byggforsk

ISSN 1894-1583

ISBN 978-82-536-1422-9 (pdf)

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2014

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bære tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Byggforsk

Forskningsveien 3 B

Postboks 124 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 96 55 08

www.sintef.no/byggforsk

www.sintefbok.no

Forord

Prosjektet «Kartlegging av erfaringer med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag» er gjennomført høsten 2013 i regi av SINTEF Byggforsk på oppdrag fra Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Prosjektet er finansiert av Husbanken.

Rapporten presenterer en kartlegging som er gjennomført i sju norske kommuner høsten 2013. Bakgrunnen for kartleggingen var et ønske om å se nærmere på erfaringene med at boligbyggelag har bygd omsorgsboliger i samarbeid med kommuner. Fra 1997 til 2005 bygde boligbyggelag nesten 6 000 omsorgsboliger.

Prosjektet er utført av Ruth Woods, Karin Høyland og Silje Strøm Solberg ved SINTEF Byggforsk. Stor takk til alle som bidro med informasjon til kartleggingen i de sju kommunene. Takk til NBBL som bestilte kartleggingen og kom med nyttige innspill underveis, og takk til Husbanken for finansiering av prosjektet.

Trondheim

2.12.2014

Karin Høyland, prosjektleder

Ruth Woods, seniorforsker

Sammendrag

Rapporten presenterer en kartlegging av omsorgsboliger bygd av boligbyggelag i sju norske kommuner. Kartleggingen er gjennomført høsten 2013 i regi av SINTEF Byggforsk på oppdrag fra NBBL. Erfaringene viser at omsorgsboligene blir brukt i tråd med intensjonene. Satsingen på omsorgsboliger kom som en del av «Handlingsplanen for eldreomsorg». Handlingsplan for eldreomsorgen ble lagt fram for Stortinget våren 1997 i St.meld. nr. 50 (1996–97). Planen skulle gjelde for perioden fram til 2001, men ordningene ble videreført. Fylkesmannen og fylkeslegen i det enkelte fylke følger opp handlingsplanen i forhold til kommunene. Videre var Husbankens regionkontorer ansvarlige for behandling av kommunenes søknader om tilskudd til bygging av sykehjem og omsorgsboliger.

Beboersammensetningen i omsorgsboligene som ble bygd i starten, har endret seg noe. Beboerne har blitt eldre og mer skrøpelige, dette fordi mange har blitt boende, og de nye som blir tildelt bolig, er eldre enn før. Tilskuddsordningen ga muligheter for å finansiere kvaliteter som fellesareal og areal til tjenestebase. Slike funksjoner oppleves som viktige, ikke minst for de som bor der i dag. Samarbeidet mellom kommune og boligbyggelag om tildeling av bolig fungerer i hovedsak godt. I rapporten framkommer også utfordringer og noen problemer knyttet til løsningene: prisregulering; boliger for spesielle grupper; administrasjon av borettslaget (styresammensetning m.m.) Det oppleves også som kompliserende av de som tildeler at det er så mange ulike eierformer. Mange av kommunene peker på at denne samarbeidsmodellen var en god ordning for å få bygd egnede boliger i en tid hvor det for mange kommuner foregikk en slags snuoperasjon fra institusjon til bolig. Med TEK10 og nye krav til tilgjengelighet er en del av disse behovene endret. Kommunene opplever at de kan gi forsvarlige og gode botilbud også for skrøpelige eldre i ulike omsorgsboligløsninger, og at de på denne måten kan redusere presset på institusjonsplasser som er enda dyrere å drifte. De mener derfor at det er god driftsøkonomi i å ha mange omsorgsboliger, men peker på at det i liten grad finnes tall som kan dokumentere dette. Både kommuner og boligbyggelag synes tilbudet i hovedsak fungerer godt og at det er et viktig supplement til kommunens egne omsorgsboliger.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Innhold	5
1 Innledning	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Metoden	7
1.3 Hvordan leser man rapporten?.....	8
2 Hvem bor i omsorgsboligene?	10
Oppsummering.....	15
3 Er styreformen egnet for omsorgsboliger?.....	16
Oppsummering.....	19
4 Vedlikehold av omsorgsboliger i borettslag	20
Oppsummering.....	21
5 Omsorgsboliger, kommunale, i borettslag, stiftelser eller organisert privat	22
Oppsummering.....	25
6 Beliggenhet og fellesarealer i omsorgsboliger.....	27
Oppsummering.....	29
7 Borettslag i små og store kommuner	30
Oppsummering.....	31
8 Framtiden for bygging av omsorgsboliger i borettslag.....	32
Oppsummering.....	33
9 Oppsummering av kartlegging av og erfaringer med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag..	35
De sju temaene	35
Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller bor i borettslagene?	37
Kan en slik samarbeidsmodell lette kommunen for ansvar med bygging og drift av omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte selv?.....	37
Hva er boligbyggelagenes erfaringer med å drifte denne typen borettslag?	38
10 Kort om de sju kommunene	40
11 Referanser.....	45
Vedlegg – Kartlegging og erfaringer med omsorgsboligbygg i regi av boligbyggelag (powerpointpresentasjon)	46

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Rapporten presenterer en kartlegging av omsorgsboliger bygd av boligbyggelag i sju norske kommuner. Kartleggingen er gjennomført høsten 2013 i regi av SINTEF Byggforsk etter oppdrag fra NBBL. Husbanken har finansiert prosjektet.

Bakgrunnen for kartleggingen var et ønske om å se nærmere på erfaringene med at boligbyggelag bygde omsorgsboliger i samarbeid med kommuner. Fra 1997 til 2005 bygde boligbyggelag nesten 6 000 omsorgsboliger.

Hovedspørsmål som er stilt, er:

- Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller som bor i disse omsorgsboligene?
- Kan en slik samarbeidsmodell lette kommunen for ansvar for å bygge og drifte omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte omsorgsboliger selv?
- Hva er boligbyggelagens erfaringer med å drifte denne typen borettslag?

Sju kommuner har deltatt i undersøkelsen: Trondheim, Bodø, Kristiansund, Kragerø, Sarpsborg, Sandefjord og Klæbu. De presenterte dataene er knyttet til temaer som viste seg å være sentrale og som vi anser som viktig å diskutere. Vi har valgt å presentere erfaringer fra de ulike kommunene og organisasjonene, mens deltakerne i undersøkelsen er anonyme. I prosjektbeskrivelsen er det skissert at omsorgssjef i kommunen, leder i boligbyggelag samt leder i et relevant borettslag skulle delta i undersøkelsen. Det viste seg å være vanskelig å få til. Hvilken rolle informantene fra de ulike kommunene hadde, har derfor variert noe. Flere av de som deltok fra kommuneadministrasjon og boligbyggelag, var rådgivere som jobbet med boligutvikling eller tildeling av boliger. Av hensyn til personvern har vi ikke beskrevet hvilket borettslag fra hver av de sju kommunene som har deltatt.

Det er omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag i perioden 1994–2005 som har vært gjenstand for undersøkelsen. Etter 2005 kunne ikke boligbyggelag bygge omsorgsboliger organisert som borettslag der tilskuddet fra Husbanken ble tildelt videre borettslaget. Omsorgsboliger som bygges i dag, må eies av kommunene og er tiltenkt eldre med stort tjenestebehov. Kriteriene for tildeling da ordningen om finansiering av omsorgsboliger startet, var ikke fullt så strenge, så i en del av omsorgsboligene flyttet det også inn eldre og funksjonshemmede uten omfattende hjelpebehov. I en del kommuner er grensene mellom tilbudene som gis i sykehjem og omsorgsboliger mindre tydelig. Når omsorgsboliger gir tilbud til svært skrøpelige eldre og har stasjonær bemanning, ligner tilbudet etter hvert institusjonstilbud som sykehjem. Forskjellen mellom de to tilbudene kan i enkelte tilfeller være vanskelig å se, ulikheten ligger da først og fremst i betalingsformer og lovverk (Husbanken, 2009).

Om lag halvparten av landets omsorgsboliger eller sykehjemsplasser ble bygd eller renoverert i perioden 1998–2007. Den andre halvparten står nå for tur. Ifølge NOU (2011) trenger eksisterende plasser fornyelse eller oppgradering og kapasiteten må økes. Det er behov for 15 000 nye plasser fram mot 2030 (NOU, 2011). Bruken av eksisterende omsorgsboliger og tanker rundt hva slags tilbud som skal gis i framtidens omsorgsboliger, er derfor viktige aspekter i undersøkelsen som ble gjennomført. Rapporten beskriver målsettinger og løsninger som er benyttet i de sju kommunene. Hva deltakerne fra de ulike kommunene opplever som vellykket, er beskrevet, likeledes de utfordringene og problemene som er uttrykt. Undersøkelsen danner bakgrunn for å forstå hvordan omsorgsboliger utviklet i samarbeid med boligbyggelag er drevet i dag. Rapporten drøfter også mulighetene for framtidig samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag om å bygge omsorgsboliger.

1.2 Metoden

En kvalitativ tilnærming til innhenting av informasjon er brukt. Det ble også innhentet data om omsorgsboligtilbudene og om dagens drift av omsorgsboliger i samarbeid med boligbyggelag i et representativt utvalg av kommuner.

Undersøkelsen ble gjennomført i form av telefonintervju. Fra hver av de sju kommunene deltok:

- representant fra helse- og omsorgssektor i kommunen
- representant fra boligbyggelag
- styreleder i et borettslag

Kommunene ble valgt ut med utgangspunkt i en oversikt utarbeidet av NBBL over hvilke kommuner som har bygd omsorgsboliger i regi av boligbyggelag. Et ønske om å få en demografisk og geografisk spredning påvirket utvalget i kartleggingen. Det var i utgangspunktet foreslått å gjennomføre undersøkelsen i tolv kommuner, men det viste seg å være vanskelig å gjennomføre. Bakgrunnen var svært lite respons fra både boligbyggelag og kommuner på invitasjon til å delta i prosjektet. Noen få kommuner henvendte seg etter at de fikk invitasjon fra SINTEF, og vi tok utgangspunkt i dem da vi etter hvert etablerte kontakt med kommuner og boligbyggelag. For å få flere kommuner til å delta, henvendte SINTEF seg direkte til kommuner hvor det allerede var etablert kontakt gjennom andre SINTEF-prosjekter. De utvalgte gruppene av informanter ga oss informasjon om ulike løsninger og erfaringene med dem, både når det gjaldt drift og organisering av omsorgsboligene.

Tre intervjuguider ble utviklet, en for hver informantgruppe. Informantene fikk intervjuguiden i forkant av telefonintervjuet slik at de hadde tid til å forberede seg før intervjuet og eventuelt innhente informasjon som var etterspurt. Ønske om mye og ulik informasjon gjorde intervjuguiden lang, sett i etterkant kanskje for lang. Intervjuene varte fra 30 minutter til 2 timer. De beskrives som dybdeintervju, fordi man stilte utdypende spørsmål når interessante temaer kom opp. I ett tilfelle ble det gjennomført et gruppeintervju via telefon. I tillegg ble det foretatt befaring i kommunene Sandefjord og Trondheim, og da ble intervjuer gjennomført under befaringsreisen.

Intervjuguidene var bygd opp så likt som mulig, men de utdypet også de ulike perspektivene. Det er dermed mulig å sammenligne erfaringer fra de tre brukergruppene. Hovedspørsmålene nevnt innledningsvis danner bakgrunn for alle tre intervjuguidene: Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller bor der? Kan en slik samarbeidsmodell lette kommunen for ansvar under bygging og drift av omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte boliger selv? Hva er boligbyggelagens erfaringer med å forvalte og drifte denne typen borettslag? Intervjuguidene hadde også noe ulikt fokus, dette er presentert nedenfor.

Boligbyggelagene:

Boligbyggelagens erfaring med drift og etablering av omsorgsboliger. Kort om hvem som bor der i dag (alder, hjelpebehov etc.). Samarbeidsmodeller med kommunen. Positive eller negative erfaringer med disse. Hvordan fungerer borettslaget og dets styre? Hvordan fungerer vaktmestertjenesten? Andre tjenester som tilbys? Hvor mange ca. har blitt boende? Erfaringer 10 år etter, hva ville man gjort annerledes?

Leder i borettslag:

Beboernes erfaring med omsorgsboliger. Kort om hvem som bor der i dag (alder, hjelpebehov etc.). Samarbeidsmodeller med kommunen og boligbyggelag. Hvordan fungerer borettslaget og dets styre? Hvordan fungerer vaktmestertjenesten? Andre tjenester som tilbys? Hvordan fungerer boligløsninger og fellesareal? Erfaringer 10 år etter, hva ville man gjort annerledes?

Ansatte i kommunen:

Kommunenes erfaring med samarbeid om etablering og drift av omsorgsboliger. Samarbeid om boligtildeling, valg av målgrupper, samt organisering av ulike tjenester. Bruk av plasser (sirkulasjon sammenlignet med kommunens boliger). Tids- og ressursforbruk for kommunen til drift og vedlikehold. Boligløsningen, i tråd med behov? Ville dere bygd likedan i dag? Etterspørsel og tildelingsrett? Hvordan påvirker tilbudet press på kommunens egne tilbud?

1.3 Hvordan leser man rapporten?

Det er vanskelig å lage en statistisk analyse av dataene som er innsamlet fordi utvalget av kommuner er såpass lite. I tillegg har kommunene ulike måter å håndtere og analysere situasjonen i omsorgsboligsektoren på, og har dermed gitt forskjellige tilbakemeldinger på spørsmål som er stilt og statistikken som ble etterlyst. Vi har allikevel forsøkt å samle statistikken som ble innsamlet. Det er presentert bak i rapporten og gir bakgrunn for å forstå kommunene som deltok.

Rapporten er ellers strukturert rundt sju temaer som ble valgt ut på basis av dialogen vi hadde med de tre informantgruppene som deltok i kartleggingen.

Temaene er:

- Hvem bor i omsorgsboligene, og tilfredsstillende boligene behovene til dagens beboere?
- Styreformens egnethet for omsorgsboliger
- Vedlikehold av omsorgsboliger
- Privateide omsorgsboliger kontra kommunalt eide eller eid av en stiftelse?
- Beliggenhet og fellesarealer

- Borettslag i små og store kommuner
- Framtiden for omsorgsboliger i borettslag

Tilbakemeldingene fra informantene er sentrale i rapporten. Det er framhevet ved et stort antall sitater. Sitatene er hovedsakelig samlet og presentert i faktabokser under hvert tema. Sitatene er anonymisert, men vi har presentert rollen til den som er sitert. Sitatene er ikke drøftet individuelt, men vi har beskrevet og analysert de ulike temaene som faktaboksene representerer. Svar fra de sju kommunene har hver sin fargekode, men ellers er også kommunene anonymisert.

2 Hvem bor i omsorgsboligene?

Det kom fram mange ulike synspunkter på hvem omsorgsboligene egentlig skulle være for. Kommunene var tydelige på at de trengte omsorgsboliger til svake og skrøpelige eldre, mange ga uttrykk for at dette i hovedsak fungerte godt. Spesielt gjaldt det der boligene var tilknyttet tjenestebase og fellesareal. Kommunene mente at omsorgsboligene var et fullt forsvarlig og godt tilbud også for eldre med relativt omfattende hjelpebehov. De mente dessuten at disse botilbudene bidro til å redusere presset på institusjonsplasser, men det var vanskelig å dokumentere økonomisk effekt av dette, da regnestykkene er store og komplekse. Når antallet tilgjengelige boliger nå generelt har økt (UU i TEK 10), kunne omsorgsboligene i enda større grad brukes til de skrøpeligste. Det hadde derfor skjedd en viss endring i beboersammensetningen i løpet av denne perioden.

Boligbyggelagene og de som satt i styret i borettslagene var noe mer skeptiske til at så mange skrøpelige gamle flyttet inn. Uttalelser som at det er «sykehjemsbeboere som flytter inn», ble brukt. utfordringene var da at nye beboere var dårligere i stand til å ivareta styre og stell, samt at det gikk ut over det sosiale bomiljøet. De var for skrøpelige til å delta i å skape et sosialt miljø.

Det knyttet seg også spesielle utfordringer til å skaffe yngre med bistandsbehov til bolig. Dette var gjerne personer med dårlig boevne og utfordringer knyttet til rus og psykiatri. Det var enighet blant alle at disse ikke burde bo sammen med eldre. Det lå også utfordringer i at boligbyggelagene måtte behandle dem som «andre» og det førte til utkastelser osv. på grunn av mislighold. Kommunen på sin side er lovpålagt å skaffe dem bolig igjen. Man har funnet fram til ulike samarbeidsmodeller for å løse dette. En løsning var at boligbyggelagene bisto med bygging, mens kommunene eide og driftet disse boligene.

Informanter fra kommuner:

Eldre med omfattende behov. Yngre med større bistandsbehov. De må ha en klart definert pleie og omsorgsbehov som vanskelig dekkes gjennom ordinære hjemmetjenester.

Hovedsakelig for eldre og funksjonshemmede. Det er overvekt av personer over 67 år. Men det er andre med utviklingshemning eller andre behov for tilsyn. Kommunen arbeider med et nytt prosjekt som er øremerket unge funksjonshemmede. De som bor i borettslag, skiller seg ikke fra de som bor i andre omsorgsboliger. Et av borettslagene er et spesialisert tilbud for folk med demens. Dette er et bofelleskap med 11 boliger.

Omsorgsboligene er klausulert for: eldre med omsorgsbehov, unge funksjonshemmede, og personer med psykiske lidelser. Beboerne mottar omsorgstjenester etter behov og vedtak.

I denne undersøkelsen så vi spesielt på omsorgsboliger som er et tilrettelagt tilbud for eldre, (beboer over 60 år). Kommunene har som beskrevet ovenfor klart definerte målgrupper for omsorgsboligene, og boligene blir tildelt av kommunene, gjerne via et tildelingsteam.

Kartleggingen viser at det varierer noe hvem som faktisk bor i boligene.

De ulike kommunene opplevde presset og etterspørselen etter omsorgsboliger noe ulikt. Det varierte noe i hvilken grad beboerne kunne regne med få bli boende livet ut. I en av kommunene var det et erklært mål at beboerne kunne få bli boende i omsorgsboliger livet ut hvis de ønsket. Mens andre kommuner vurderer beboernes tjenestebehov fortløpende.

Informant fra kommune:

Vi har ikke strenge krav. De må ha fylt 60 år og ha behov. Hjemmesykepleieren har kunnskap. Hvis det blir ledig, gjør vi en skjønnsvurdering i forhold til helsetilstand og boligbehov.

Noen steder hvor ektepar flytter inn sammen, og hvor den som reelt hadde behovet dør, kan gjenværende ektefelle regne med å bli boende i boligen etter ektefellens bortgang eller overflytting til sykehjem. I andre kommuner må den «friske» ektefellen finne seg en ny bolig.

Tilbudene som gis til eldre med omsorgsbehov, har også endret seg. Med økt satsing på hjemmetjenester kan man si at både de som tilbys kommunal bolig og de som tilbys institusjonsplass, har relativt omfattende omsorgsbehov. Det får konsekvenser for borettslagene som skal drifte boligene. Undersøkelsen viser at holdningene til denne endringen er ulik blant boligbyggelag, borettslag og kommuner. Styrene/ beboerne er gjerne skeptiske til at det bor folk som er stadig mer pleietrengende i omsorgsboligene. De ønsker seg oppegående naboer som kan delta i styre og stell. Det skaper utfordringer når det gjelder drift av omsorgsboliger i borettslaget, noe vi belyser senere i rapporten. Det å ha et definert pleie- og omsorgsbehov tolkes av tildelingskontorene, men tendensen er at det er de mest pleietrengende som får tilbud om omsorgsboliger i borettslag i dag.

Informanter fra styre i borettslag:

De fleste av dem som flytter inn i dag er opp imot 90 år. Jeg synes de flytter inn for seint. De er for gamle til å greie å bli kjent med naboer og sånn. Jeg synes at tildelinga blir feil, når vi flytta inn, skulle det være sånn at ca. halvparten skulle kunne hjelpe til med ting, nå er det nesten ingen som er «oppegående». Det oppleves som et minus. Men ikke så mye at jeg har vurdert å flytte. Selv er jeg mobil og derfor ikke så avhengig av miljøet her.

Det burde vært bygd mer sykehjems plasser for de som trenger mest hjelp. Men de som først har kommet hit, de vil jo gjerne bli boende.

Jeg har varslet kommunen om at vi ikke er et sykehjem... De må ikke prøve å bruke det til et sykehjem, dette skal være et stadium før sykehjem.

Vi prøver å hjelpe dem som trenger det så godt vi kan. Vi har jo ingen fast vaktmester. Vi leier hjelp til snømåking og sommerarbeid ute. Vi kan ikke ha dugnader. Så hjelper vi i styret til så godt vi kan med skifting av lyspærer, strøing etc. Vi har ikke råd til en full vaktmesterstilling. Men det fungerer egentlig helt ok. Vi prøver å finne noen som er oppegående blant beboerne.

Ulempen er kanskje at de som er ganske friske må gå og se på en del «syke» folk. Men det er også mer fellesskap her for de folka som er syke. Jeg tror de har mer kontakt med andre her enn de ville fått i et vanlig borettslag.

For de som bor i borettslagene, er det en utfordring at det er de svakeste som får tildelt boliger. Det påvirker både praktiske og sosiale aspekter. Styrene vil gjerne begrense utgiftene knyttet til drift av borettslagene, og beboerne ønsker et aktiv sosialt miljø rundt seg.

Alle boligbyggelagene var gjerne ikke i utgangspunktet innforstått med at omsorgsboliger var et tilbud for de som trenger mest tjenester.

Informant fra BBL:

Kommunene putter folk inn i omsorgsboliger som egentlig skulle vært på sykehjem. Noen skulle hatt sykehjems plasser. Vi synes de får omsorgsboliger for sent. Boligene fungerer veldig godt for de sprekeste. Fungerer jo også bra for noen av de som er blitt skrøpelige, men noen er rett og slett for skrøpelige.

Informant fra kommune:

Husbanken har strammet inn reglene, slik at botilbudet nå skal være til folk med omfattende tjenestebehov. Dette er et problem for borettslagene. Det blir stor turnover, og ingen stabilitet i bomiljøet. Vi har fått klager på at vi ikke kan tildele til andre enn de svakeste.

Informant fra BBL:

De som flytter inn, gir uttrykk for at de angrer på at de ikke flyttet inn tidligere. Det fungerer best for de friskeste. Selv om de blir syke, blir de bare liggende her, siden de ikke kommer inn på sykehjem.

Skepsisen blant boligbyggelagene til at omsorgsboliger i borettslagene skal være et tilbud til de svakeste, var preget av at man var opptatt av borettslagenes drift og styrearbeid. Den økende andelen av pleietrengende beboere skaper utfordringer for borettslagene. Skepsisen kan kanskje også forklares med at boligbyggelagene sine erfaringer med å bygge omsorgsboliger begynner å bli foreldet og kunnskapen i boligbyggelagene om helse- og omsorgssektoren varierer, og kan være begrenset. Boligbyggelagene har ikke vært med på å bygge omsorgsboliger etter 2005. Endring av reglene for tilskuddsordningen gjorde det umulig for dem å samarbeide med kommunene om utvikling av nye botilbud.

Kommunene selv mente det er gode grunner for å plassere nettopp de svakeste i omsorgsboliger. Flere av kommunene som deltok, har jobbet lenge med å «de-institusjonalisere» pleie- og omsorgstilbudet til eldre. Tjenestene som tilbys eldre med omsorgsbehov, skal ikke være avhengige av hvor de bor. Det er i tråd med sentrale føringer, som sier «Det er den enkeltes individuelle behov som skal bestemme tjenestetilbudets innhold og omfang, og det skal skje uansett om det er institusjon, omsorgsbolig eller i eget hjem» (NOU, 2011).

Kommunene ga uttrykk for at det etter hvert er en økt forståelse i samfunnet for at omsorgsboliger også kan være et tilbud for de mest pleietrengende. Det skjer i takt med at det utvikles botilbud nær sentre med tilknytting til døgnvakt og/eller sykehjem. Beboerne kan da bli boende også når tjenestebehovet blir større. Noen kommuner mente at det at man slipper å flytte når man er på det

mest sårbare, bidrar til å bevare trivsel og bokvalitet, og at de kanskje indirekte bidrar til å unngå forverring av sykdomsbildet.

Informant fra kommune:

Tidlig på 90-tallet ville vi satse på mer hjemmebaserte tjenester. Tradisjonelt var kommunene sterkt preget av institusjoner, lite av tjenestene var hjemmebasert. Kommunen ville snu dette, og det foregikk en ideologisk og politisk endringsprosess. De ville ha bolig-gjøring og større valgmuligheter. Mange kommuner valgte å erstatte institusjonene med heldøgns bemannede omsorgsboliger. Personalet er på plass 24 timer i døgnet. Beboerne leier egne leiligheter og får tjenester basert på en behovsvurdering. Hadde vi bygd dette boligtilbudet i kommunal regi, hadde vi havnet på «Robek»-listen¹. Vi har gjennomført det med helt minimalt med lån til kapitalkostnader.

Noen tror at sykehjem er det beste, men vi opplever at holdningen har endret seg over tid. Arealene til selve boligen er begrenset i sykehjemmet, og oftest mye mindre sammenlignet med en omsorgsbolig. De opprettholder derfor en mer normal boform i omsorgsboligene. Når vi bare hadde venteliste på omsorgsboliger, så folk det som en trygg og god løsning. Ventelisten på begge er borte på grunn av endringer i folks tanker og behov.

Mange sier nå at omsorgsboliger er et mer attraktivt og trygt alternativ til sykehjem. Det er mange faktorer som har påvirket dette over tid. Mange eldre i kommunen ønsker å klare seg selv lengst mulig. I 70 år har du klart deg selv, hvorfor skal kommunen komme inn og ta over? Noen av beboerne sier at det er sykehjemsbeboere som bor i omsorgsboligene, men det er kanskje en måte å si at det er beboere som trenger mye hjelp. Jeg mener at det er en god forsvarlighet i det tilbudet vi gir i omsorgsboligene, dette var jo også ideen når det første senteret med boliger ble bygd. Disse boligene blir en «slags institusjon», vi har stasjonær base for hjemmetjeneste i anlegget. Hjemmetjeneste er ikke bare for de som bor der. Det må også nevnes at vår kommune har satsset mye på hjemmetjenester, og har relativt lav institusjonsandel. Det gir en trygghet at «sentrene» ligger i første etg. Selv om ikke alle har nattevakt, bidrar det til økt trygghet.

Denne type erfaringer og informasjon kunne kanskje med fordel presenteres tydeligere til borettslagene og boligbyggelagene. Mer informasjon om hva omsorgsboligtilbudet egentlig er, og skal være i dag, ville kanskje skapt større forståelse for hvordan omsorgssektoren tenker og jobber. Hvor mye samarbeid det var mellom kommunene og boligbyggelag, varierte blant de som deltok i kartleggingen. I grove trekk har det vært lite kontakt mellom partene etter at de sluttet å bygge sammen. En større utveksling av informasjon mellom partene kunne kanskje føre til mindre skepsis blant boligbyggelag og borettslag. En opprydding i begrepene er også en mulighet, da det finnes flere alternative begreper som har likhetstrekk, slik som omsorgsbolig, seniorbolig og trygghetsbolig.

¹ Robek-listen er et register over kommuner og fylkeskommuner som må ha godkjenning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å kunne ta opp lån eller inngå langsiktige leieavtaler. Listen omfatter kommuner og fylkeskommuner som er i økonomisk ubalanse.

Selv om det uttrykkes noe kritikk av kommunenes omsorgspolitik, mente flere av partene som deltok i kartleggingen, og i de fleste av kommunene, at boligtilbudet fungerte godt. De treffer riktig brukergruppe, beboerne opplever tilbudet som trygt, og driftsformen fungerer.

Informant fra kommune:

Det koster jo noe å drive disse sentrene, men vi tror jo vi tar det igjen med lavere institusjonsdekning!! Det var tanken da vi bygde dem, og den troa har vi fortsatt i dag! Men dette er det fryktelig vanskelig å dokumentere. Det er de store regnestykkene som er vanskelige å regne på.

Informant fra BBL:

De boligene som er direkte knyttet til sentrene, fungerer best for de dårligste. Nettopp fordi kommunen tildeler, blir det jo her en opphopning av dårlige. Samtidig er det jo også de som har størst glede av servicetilbudene. Yngre boligkjøpere vil nå inn i andre botilbud og kjøper på det private markedet. Dette gjelder alt fra 50+ og opp til 80 +, friske folk som vil ha en mer egnet bolig men som ikke vil bo på sentrene. Jeg hadde imidlertid to damer i huset her som brukte å gå på senteret oppe i gata her, og de ønsket etter hvert å flytte opp til senteret, enda det ikke var så langt dit. På sentrene foregår aktiviteter og det oppleves trolig som et tryggere botilbud. Sett i lys av dette tror jeg at omsorgsboligene fungerer etter hensikten.

Kritikken knyttet til at omsorgsboliger i borettslag blir tilrettelagt for de svakeste beboerne kommer hovedsakelig fra boligbyggelag og styrer, men kommunen innser også at det kan oppstå problemer i omsorgsboligkomplekser som følge av at et for stort antall personer med store omsorgsbehov blir boende sammen. Problemer oppstår også der hvor ulike målgrupper blandes.

Beboere med demens fungerer gjerne dårlig i omsorgsboliganlegg som ikke er spesielt tilrettelagt nettopp for disse brukerbehovene. Informantene pekte også på at prosessen med å flytte beboere med demens til sykehjem kan ta tid på grunn av manglende plasser i sykehjem. Undersøkelsen viser at kommuner som har tilrettelagt omsorgsboligtilbud spesielt for personer med demens i regi av boligbyggelag, er fornøyd med dette.

Informant fra kommune:

Personer med demens er vanskelig i disse boliganleggene. De kan vi ikke ha der.

Informant fra styre i borettslag:

De med demens er et problem, det tar lang tid før de får flytta på dem. Nå er det vel bare ei igjen, men da er det telefoner på natta, og de ringer på døra på natta osv. Ser ikke forskjell på natt og dag og de andre blir uroa. Men vi er ikke urolig for brann, det er så mye sikkerhet her og varslingsystemene blir sjekka hele tida.

Kommunene var generelt enige med styrene i at personer med demens ikke skal bo i generelle omsorgsboliger som ikke er spesielt tilrettelagt for personer med demens. Skepsisen blant styrer og boligbyggelag til at de mest pleietrengende skal bo i disse borettslagene, vil forsterkes hvis

ikke det er ryddige forhold rundt det å flytte de som ikke fungerer i borettslagene. Det er ikke bare beboere med demens som får en dårlig bosituasjon, også naboene rundt dem opplever utrygghet og uro.

Det er kommunene som gjennom et tildelingsteam tildeler leilighetene. Man kunne forvente at alle borettslagsstyrene har et ønske om større påvirkningskraft, men dette er ikke tilfelle. Flere av styrelederne fortalte at de hadde rett til å uttale seg om hvem som skal flytte inn i borettslaget. De opplevde det riktignok som en formalitet uten noen særlig påvirkningskraft. De fleste sier seg fornøyd med at kommunen gjør denne jobben. Noen ga også uttrykk for at kommunen viser forståelse for at det må vurderes hvem de tildeler til.

Informant fra styre i borettslag:

Det kommer gjerne et spørsmål om vi vil ha den eller den inn her, men vi kan egentlig ikke si nei. Men rusavhengige får ikke leilighet her, det vil ikke passe. Det er forståelse fra kommunen om det. Vi har imidlertid heller ikke opplevd at vi har hatt ønske om å si nei.

Kartleggingen viser at selve tildelingsprosessen fungerer som den skal i de kommunene som deltok i undersøkelsen. De fleste beboere og styremedlemmer i borettslag har vært gjennom tildelingsprosessen og er dermed innforstått med hvordan den fungerer og er fornøyd med det.

Oppsummering

Analysen og sitatene som ble presentert, har fokusert på hvem som i dag bor i omsorgsboliger i borettslag. Kommunens målsetting er tydelig, omsorgsboligene er for eldre med omfattende tjenestebehov. Men i kommuner der det ikke er press, er det ikke alltid de mest pleietrengende som bor i omsorgsboligene. Tendensen generelt er likevel klar, omsorgsboligene i borettslag er et tilbud for de svakeste. Kommunene mener også at dette er et bra tilbud for personer med omfattende pleiebehov. Beboerne får et tilpasset tjenestetilbud, i omgivelser som gjerne er større og mer hjemlige enn det de ville fått i et sykehjem. Kommunene mener også at det er en fordel at beboerne slipper å flytte når de er på det sykeste og at de kan bo i kjente omgivelser, gjerne med et sosialt nettverk som de har kunnet etablere mens de ennå var oppegående.

Boligbyggelagene er mer skeptiske til at det blir stadig flere av de svakeste eldre som bor i omsorgsboliger i borettslag. At flere og flere har omfattende pleiebehov påvirker driften av borettslagene. Beboerne er gjerne ikke i stand til å delta i dugnader eller styrearbeid.

Flere skrøpelige påvirker også det sosiale miljøet. Noen hevdet at de svakeste beboerne ikke er i stand til å delta i sosiale aktiviteter og ikke er synlige i bomiljøet. Men skepsisen var ikke veldig stor. De fleste boligbyggelag og styrer hadde tillit til kommunens tildeling av omsorgsboliger. Skepsisen var størst der det hadde oppstått problemer med beboere med demens som ble boende for lenge i et miljø som ikke var tilpasset dem. Noen pekte på at tilbudet fungerte best der det var en viss blanding av relativt friske og av skrøpelige eldre.

De fleste kommunene hadde ventelister for omsorgsboligplasser. Lengden på ventelisten varierte. Ingen av kommunenes informanter framhevet ventelisten som et problem, men noen så at det kunne bli utfordringer i framtiden når antall eldre øker, og at etterspørselen trolig ville øke.

3 Er styreformen egnet for omsorgsboliger?

Styret i et borettslag står for den daglige driften av borettslaget. Rammen for borettslagets arbeid og styreform er beskrevet i borettslagsloven (http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_8).

- Borettslagets styre skal ha minst 3 medlemmer og det er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Borettslagets generalforsamling velger medlemmer til styret.
- De fleste borettslag velger sine styremedlemmer blant andelseierne. Også andre kan velges inn i styret. Det behøver ikke å stå i vedtektene, men borettslaget kan i vedtektene avgrense hvem som kan velges.
- Styret velges for to år av gangen, vanligvis skiftes halvparten ut på ordinær generalforsamling. Dette sikrer kontinuitet. Borettslaget skal ha en leder, og loven bestemmer at han/hun skal velges ved særskilt valg.
- Valget ligger til generalforsamlingen. Styret må innkalle til ordinær generalforsamling en gang i året med minst 8 dagers varsel. Ordinær generalforsamling skal holdes innen 6 måneder fra utgangen av hvert regnskapsår (utgangen av juni måned) jfr. brl § 54, § 55.

Disse punktene beskriver hvordan styrearbeidet fungerer i de fleste borettslag, også borettslag med omsorgsboliger. Det er imidlertid noen ekstra utfordringer knyttet til styrearbeidet i borettslag med omsorgsboliger.

De fleste av kommunene som deltok i kartleggingen, var opptatt av hvordan styreformen fungerte. Noen hadde bare gode erfaringer med styrene i borettslagene, men de fleste mente at det var vanskelig å drive et styre med bare beboere. Mange av beboere som bor i omsorgsboligene er for gamle eller for syke til å delta i styrearbeidet. Dette var, som nevnt tidligere, en av begrunnelsene for at flere av borettslagene ønsket «spreke beboere». Under kartleggingen ble det avdekket at både pårørende og kommunerepresentanter deltok i noen borettslagsstyrene. I de fleste tilfeller hadde man positive erfaringer med det, men i en av de små kommunene hevdet styret at de hadde for lite makt over sitt borettslag.

Informanter fra kommuner:

Det har endret seg over tid. Folk flyttet inn tidlig på 90-tallet. De var friske da, men har etter hvert blitt sykere. Nå er det vanskelig å få med brukere i styret. Vi ser på det som et problem. Det blir også et fattigere bomiljø – syke folk, stor turnover av beboere og problemer med å finne styrerepresentanter.

Det er jo også en grunn for at de som driver borettslagene ønsker at folk skal være friskest mulig, de skal jo drive borettslagene selv, slik intensjonen jo er. De trenger beboere som skal sitte i styret osv. det kan jeg jo faktisk forstå. Hvis ingen ivaretar det, så bryter det hele sammen.

Dette var utfordringen, men når styret fungerer bra, kan det virkelig være positivt for kommunen at omsorgsboliger er organisert som borettslag, det betyr at man tar i bruk friske eldres ressurser.

Informant fra kommune:

Det varierer fra borettslag til borettslag, men i enkelte borettslag er det brukere som er veldig aktive. Problemer knyttet til teknisk standard av boligene er lettere å fange opp i et borettslag enn i vanlige kommunale boliger. Det er også raskere å gjøre noe med, fordi styret har spesielt fokus på nettopp denne oppgaven.

Hovedutfordringen er imidlertid å finne folk som vil sitte i styret, selv om det kan være både interessant og være sosialt. En annen utfordring som ble nevnt med at det sitter mange eldre i styret, er både mangel på kompetanse (om drift og vedlikehold av store bygg), samt en restriktiv holdning til å bruke penger. Selv om noen har hatt kompetanse på å drifte egen bolig, kan denne kompetansen ha blitt foreldet. For eksempel er dagens forventninger til hva som bør inngå i en rehabiliteringsprosess annerledes enn for bare 5–10 år siden. Kostnader er også helt annerledes. Det krever mye av boligbyggelagene når de må hjelpe borettslagene gjennom slike prosesser, utfordringen er enda større når ingen i et styre har oppdatert kompetanse eller forståelse for dette. Datakunnskapene kan også vært begrenset, kommunikasjonen må ofte gå via vanlig postgang, noe som er mer uvanlig i dagens samfunn.

Informant fra BBL:

Det er en kjempeutfordring med styret. Når de flyttet inn, var beboerne 60+. Det er de samme folkene som sitter i styrene nå og i dag er de i 90-årene. Jeg har et eksempel hvor 60 andeler måtte gjøre noe vedlikehold. De følte at de ikke hadde råd. De måtte bytte kledning, dette var noe som bare måtte gjøres. Det utgjorde bare ca. 40 kr pr. andel. Det ble for skummelt, med de store tallene. Kompetansen i styret er ikke spesielt god.

Vi har ingen egen vaktmestertjeneste. Noen har en avtale med en vaktmester, noen er redde for å bruke penger og gjør istedenfor masse selv. Mange i den siste gruppa er generelt redd for å bruke felleskostnader. Dette er de eldste borettslagene og de eldste beboerne. Jeg hadde en kunde i 80-årene som ville flytte fra en omsorgsbolig fordi borettslaget hadde pålagt alle til å male egne vegger. Han mente han var for gammel til å klatre i en stige.

Det er vanskelig fordi de er jo også kunder, vi kan ikke be dem gå av. De trenger mye veiledning. Vi har begynte å oppmuntre pårørende til å gå inn i styrene. Det er noe med å fortelle folk at noen andre skal sitte og bestemme over huset ditt. Det er ikke greit å fortelle folk det.

Informant fra kommune:

Det er vanskelig for borettslagene fordi de forvalter en kapital. De kan få profesjonelle til å ta hele saken eller bruker pårørende, men det er noe med å ta ansvar selv. De andre alternative koster penger.

Informant fra styre i borettslag:

Vi har en generasjon som ikke vil bruke penger. Men vi får jo tiltakene i gjennom tilslutt.

Hvis boligene skal vedlikeholdes og det skal være optimale forhold i borettslagene, er det viktig at styret fungerer. Men det er også viktig å trekke fram at det ikke er alle styrene som forteller om slit med kompetanse og det å få gjennomslag for oppgradering. Noen styrer i omsorgsboliger i borettslag fungerer godt, men inntrykket fra undersøkelsen er at få styrer er rene beboerstyrer. De fleste har representanter fra enten kommune eller pårørende. Mange benytter seg også av muligheten til å bruke boligbyggelagene til sekretærfunksjoner.

Informant fra styre i borettslag:

Det var et forslag om ei stor markise på terrassen. Samtlige ville ha det. Det kostet 90 000, men det synes vi var ok. Vi har hatt kontroll på elektrisk system og det kom noen påbud om forbedring. Alle armaturer på badet må skiftes, de er ikke godkjent lengre. Styret og borettslaget er enig om å ta det på fellesutgiftene. Det er ikke noe problem.

Men ikke alle borettslagsstyrer var enige i at det kan være andre enn beboere i styret. Et eksempel som ble avdekket under kartleggingen vår, var at i borettslag kan det oppleves som en fare for å bli «overkjørt» hvis representanter fra kommunen er med i styret.

Informant fra styre i borettslag

I dag fungerer det bra. Før fungerte det ikke så bra fordi flertallet i styret var fra kommunen. De brydde seg ikke når ting var i dårlig forfatning. Nå er det 3 som bor her pluss 2 fra kommunen. Vi har makta, og vi kan si nei. Vi følger reglene fra boligbyggelaget i styresammensetning. Når kommunen er med kan det bli konflikt.(?) De blir inhabile. Det er tungvint. Vedtektene er fra 2005. Det kommer nye vedtekter neste år om hvem som kan sitte i styret. De prøvde seg med pårørende i styret, men vi satte ned foten. Når beboerne blir borte, blir en pårørende sittende igjen i styret, og da har de ingenting med dette huset å gjøre. Kommunen har ikke forståelse for hvordan det er å bo her. Vi føler hvordan det er å bo her på kroppen.

Informant fra BBL:

Det har endret seg i takt med at folk har blitt eldre. Kommunen har puttet folk inn som skulle vært på sykehjem. Det er få som kan eller vil sitte i styret. Pårørende sitter i mange styrer. Boligbyggelaget er ikke representert. Borettslagene kan leie daglig leder eller kjøpe den tjenesten fra oss. I noen kommuner sitter en kommunal representant som leder. Det er styret som tar seg av driften. De kjøper vaktmestertjenester. Lederen i borettslaget følte at kommunen hadde behandlet dem dårlig, hadde belastet dem for mye for vannavgiften. Han mente kommunen sitter i styret og bestemmer litt for mye.

Fra de fleste kommuner og boligbyggelags perspektiv ble det ansett som en fordel at det sitter representanter fra kommunen og pårørende i styrene. Gjennom å ha kommunale representanter, får kommunene oversikt over situasjonen i borettslaget. Dette mente de at alle parter har fordel av. Det var ett borettslag som klaget over habiliteten til den kommunale representanten. Pårørende kan være engasjert i bosituasjonen til sine nærmeste, og ønskes sterkere inn i styrene av flere kommuner.

Informant fra kommune:

Det er stort sett pårørende som er styremedlem på veggen av beboerne her hos oss. Det er ikke så lett å få med beboerne inn i styrene. Men vi opplever faktisk pårørende står i kø for å være med. Sett fra mitt ståsted har det vært et godt samarbeid mellom kommune og BBL. Vi kjenner hverandre på mange nivåer.

Informant fra BBL:

Det fungerer veldig greit med pårørende i styret. Beboerne er gamle, de vil ikke være med. Det er proforma at vi har med andre enn beboerne. Det er mest kommunale som sitter i styret. Kommunerepresentanten er valgt inn. Vi opplever at det ikke er enkelt å få med pårørende. Men noen ganger er de med. En politiker er med i styret i ett borettslag, han er ofte på besøk der. Det er et godt opplegg.

Oppsummering

Kommunene så at det kan være problemer knyttet til drift av omsorgsboliger i borettslag. Hvis styreformen skal fungere med et styre bestående av bare beboerrepresentanter, trenger man friskere beboere. Dette synes å være mer og mer en utfordring. Selv i borettslag hvor styret tidligere fungerte bra, blir det vanskeligere når beboerne etter hvert blir eldre og mer pleietrengende. Det blir stadig vanskeligere å finne beboere som kan og vil sitte i styret.

En annen utfordring er at kompetansen til de som sitter i styret kan være begrenset i forhold til oppgaver som et styre i et borettslag skal jobbe med. Det er gjerne boligbyggelaget som skal bistå med sekretærfunksjoner og hjelpe under rehabiliteringsprosesser, som opplever dette som et problem.

Når det er få blant beboere som kan ta på seg styreverv og har kompetansen som kreves, hvem er det som skal sitte i styret? Borettslagsloven åpner for at andre enn beboere kan sitte i styret, og både representanter fra kommuner og pårørende sitter da også i styret for borettslag med omsorgsboliger. At beboerne ikke vil ha flertallet i et styre, anses av noen informanter ikke som optimalt. Fordelen med styreformen i borettslag er at det er beboerne selv som passer på og er engasjert i egen bosituasjonen. Styret er ofte flinke til å varsle og igangsette tiltak når det oppstår tekniske problemer. I en av kommunene var omsorgsboliger i borettslag bedre vedlikeholdt enn de kommunale omsorgsboligene. Det kan være et problem i kommuner med dårlig økonomiske rammer å holde omsorgsboliger godt vedlikeholdt. Borettslag som organisasjonsform er dermed en god løsning fordi man da er opptatt av egen bolig og er villig til å gjøre tiltak.

Til tross for at flere pekte på problemer framgikk det ikke av kartlegging at det var borettslag der botilbudene ikke fungerte. Problemstillingene nevnt ovenfor er utfordringer som trolig vil øke med det økende antall svake eldre i omsorgsboliger i borettslag framover.

4 Vedlikehold av omsorgsboliger i borettslag

Det fleste borettslag som var med i undersøkelsen kjøper vaktmestertjenester, enten fra boligbyggelaget eller fra private bedrifter. Dette er de fornøyde med.

Informant fra kommune:

Boligene er i relativt bra stand. Dette sett i lys av alder, men en del begynner å bli litt slitt i fellesarealer. Men det er ikke noen krise ennå. Det kan være et problem med omsetting av leiligheter hvis de trenger oppussing.

Andelene i omsorgsboliger skal selges og omsettes i markedet. Godt vedlikeholdte boliger er lettere å omsette. Ingen av borettslagene vi var i kontakt med, hadde problemer med å få solgt andeler, men kommunene og boligbyggelagene fortalte om borettslag der det var tilfelle. Det var også forskjell på populariteten mellom de ulike borettslagene. De eldste borettslagene var gjerne mindre populære enn nyere borettslag. Populariteten kan også være påvirket av standarden (for eksempel velfungerende heis). Også andre faktorer, som beliggenhet, påvirket også populariteten.

En av kommunene som var med i undersøkelsen står på Robek-listen og har generelt ikke god økonomi. Under intervjuene med alle tre partene – kommunen, styrene og boligbyggelag – kom det fram at vedlikehold av kommunale omsorgsboliger var et større problem. I omsorgsboliger organisert som borettslag ble ikke vedlikehold ansett som et problem, og borettslagene hadde gjerne god økonomi.

Informant fra styre i borettslag:

Vi har et lån på 12–13 millioner. Vi har gode vilkår og har vært i stand til å ta opp lån som også sikrer godt vedlikehold. Det er ikke i den samme dårlige standarden som de kommunale leilighetene. Hvis det er en utgift, så har vi jo penger. Vi synes det er en smart modell for kommunen. Vi ligger utenfor det kommunale vedlikeholdsbudsjettet. Det er denne modellen som kommunen burde ha gått for. Penger som er betalt inn, blir avsatt på vedlikehold istedenfor å gå inn i den store kommunale sekken.

Kommunale leiligheter forfaller i større grad. Pengene (husleie) går inn i den kommunale sekken og blir bevilget til tiltak i hele kommunen. Jeg sitter også i styret til en stiftelse som er bygd om til omsorgsboliger. Der er det ikke kommunen som tildeler. Der er det også gode erfaringer med økonomien.

Informant fra BBL:

Borettslagene blir godt tatt vare på. Vi er «på» fra BBL. Vi ser hva som trengs i tide og har møter. I små boligbyggelag er det lett å ta tak i ting. Vedlikehold blir tatt tak i etter hvert, og vår egen skadeavdeling fungerer veldig godt. De er bedre vedlikeholdt enn de kommunale leilighetene. Jeg er ikke i tvil. Vi burde kunne hjulpet dem mye mer. Vi har bedre oversikt og det er en pott til hvert borettslag.

På 60- og 70-tallet bygde vi mange stiftelser. De var kjempefine med eget regnskap. De fungerte på samme måte som et borettslag. Kommunen tok over på 80-tallet og nå ser dem ikke ut. De må tenke nytt. Det burde ikke driftes i kommunal regi.

Vi diskuterte ikke tilstanden på kommunale omsorgsboliger generelt med alle kommunene som var med i undersøkelsen. Det er også et tynt grunnlag for å trekke generelle konklusjoner om dette. Men uttalelsene tyder på at det var en fordel for kommuner med begrenset økonomi å tenke borettslag når de planlegger å bygge nye omsorgsboliger.

Når beboerne investerer i oppgradering i egen bolig, gir ikke det en gevinst som beboerne kan ta med seg etter de er ferdig med å bo i omsorgsboligen. Prisregulering anses derfor av noen av partene som et hinder for investering i og rehabilitering av omsorgsboliger organisert som borettslag.

Informant fra BBL:

Det er viktig å få sagt at omsorgsboligene i borettslag er prisregulert. Dette gjør det litt spesielt. Man har ikke samme insitament for å rehabilitere og pusse opp boligen når man ikke får noe mer igjen for dem. Det ser man til en viss grad gir utslag. Hvis man bytter ut noe, blir det bare det enkleste eller billigste. Ikke noe insitament for å lage standardheving. Det ser vi i noen av borettslagene, at dette kan føre til at ting blitt dårlig holdt. Det gjør det ikke enklere at målgruppen i seg selv 80 + ikke akkurat er veldig ivrige på å investere i hus.

Oppsummering

Kartleggingen viser at omsorgsboligene fra 90-tallet fungerer ganske bra, men det er enkelte aspekter, som heisanlegg, størrelse og fellesarealer som kunne vært utbedret. Godt vedlikeholdte omsorgsboliger er lettere å omsette, og selv om boligene er prisregulert, er styrene opptatt av å holde boligene ved like. I kommuner med dårlig økonomi var det å organisere omsorgsboliger i borettslag en god løsning fordi det kan sikre vedlikehold og oppgradering av boligene. Prisreguleringen kan virke motsatt, fordi den ikke gir insentiver til å investere i egen bolig.

5 Omsorgsboliger, kommunale, i borettslag, stiftelser eller organisert privat

Husbanken har erklært at målgruppa for omsorgsboligene er eldre som har omfattende pleiebehov, mens eldre som er velfungerende og med boligkapital, kan kjøpe på det åpne markedet. Gjennom kartleggingen kom det fram at det var ulike synspunkter med hensyn til om omsorgsboliger skal organiseres i borettslag, som stiftelse, i sameie eller kommunale utleieleiligheter. Diskusjonen om hva slags eieform som fungerer best, tar opp flere problemstillinger knyttet til drift, eierskap og utvikling av omsorgsboliger i borettslag, som for eksempel:

- verdistigning og prisregulering
- standard i henhold til TEK10
- tildeling til de som trenger det mest
- husleienivå
- et tilbud til de sterkeste eller de svakeste

I en av de deltakende kommunene var det ingen ønsker om å bygge ut flere omsorgsboliger i samarbeid med boligbyggelag. Det var to begrunnelser for dette standpunktet. Den første var at denne kommunen etter hvert hadde fått en del motstand mot prisreguleringen av omsorgsboliger. Beboerne ville ta med seg verdiøkningen når de flyttet (ev. deres pårørende ønsket å ta med seg den). Høye priser førte til at i kommunene opplevde at de ikke kunne tildele boligene til de som trengte det mest. Kommunens subsidiering av omsorgsboligene kom selgerne til gode, hvilket ikke var intensjonen. Den andre begrunnelsen fra denne kommunen var at nye leiligheter som bygges av boligbyggelaget eller andre private utbyggere i kommunen, bygges etter TEK10-standard med universell utforming. I denne kommunen mente man av den grunn at nye leiligheter har blitt et godt boligtilbud til eldre. De hadde derfor ingen planer om å utvikle flere omsorgsboliger og mente altså at behovet kan dekkes av det private markedet. Også boligbyggelaget i denne kommunen mente at leilighetene de bygger generelt er et godt tilbud for dagens eldre og at det derfor ikke er det samme behovet for å bygge ut omsorgsboliger for eldre i tillegg. Denne kommunen har nå fokus på å bygge leiligheter til andre grupper blant de vanskeligstilte, grupper som ikke klarer seg på det private boligmarkedet.

Informant fra kommune:

Vi har noen utfordringer knyttet til prisregulering. Vi har hatt avtaler knyttet til klausulering av pris. Det gjelder både private borettslag og borettslag knyttet til NBBL, tanken var også å kunne lage tilgjengelige boliger (økonomisk tilgjengelig) og vi la til rette for dette i kommunen. Vi brukte attraktive arealer som ellers ikke ville blitt bebygde. Formålet var omsorgsboliger, og målsettingen var å bedre eldreomsorgen. I dette var det et mål om rimelige boliger til den aktuelle målgruppa. Vi har nå fått en lagrettsdom og prisreguleringa skal oppheves. Vi kunne kanskje gjort ting annerledes, vet ikke helt, prisene har jo steget veldig, de som bor der, ønsker å få realisert denne verdien. Dette ser vi nå som en stor utfordring. To borettslag har nå fått opphevet prisreguleringen. Det samme med et ungdomsboligprosjekt. Vi har anket til høyesterett, så det er utrolig spennende. Hvis prisreguleringen oppheves, går det en del tilskudd rett i lomma på dem

som var de første beboere. NB: Høyesterettsdommen opphevet ikke prisreguleringen. Kommunen vant på dette punktet.

Den største utfordringen er at vi ikke kan tildele boligene til de vi vurderer trenger dem mest. Hvis vi går inn på slike løsninger senere, må de som kjøper også være klar over det når de kjøper, og at kommunen dermed kan prioritere og tildeler boligen ut fra en faglig vurdering. Men folk vil ikke ha det sånn, de vil jo hente ut verdien ved boligene. Vi informerte masse da vi etablerte det, men tydeligvis ikke nok. Vi la heldigvis ikke offentlige resurser i selve boligene, vi la subsidiene i fellesareal dette ble jo en slags indirekte subsidiering av boligene. Vi ble kritisert i den fasen, fordi vi IKKE subsidierte boligene, at vi brukte pengene til støttefunksjon, rehabilitering osv. I ettertid har vi fått ros for at vi tenkte slik.

Vi ser vel ikke for oss at vi bygger flere boliger som borettslag. Det vi har generelt behov for, er boliger tilknyttet tjenester.

Kommunen må ta risikoen med å lage tilbud til de som har det vanskeligst (de som ikke klarer det), mens de private dekker det andre og boligbyggelagene er jo en viktig aktør i det private markedet. For eksempel rusmisbrukere er det ingen andre som vil ta seg av, da må jo vi som kommune etablere boligtilbud.

Selv om altså kommunen vant i rettssaken, har diskusjonen ført til at kommunen tenker annerledes i forhold til å bygge ut omsorgsboliger i borettslag. Diskusjonen rundt prisregulering har foregått i flere kommuner, og det er skepsis blant flere til å bygge omsorgsboliger hvor man ikke føler seg trygg på at man kan ha prisregulering. Man er redd for at offentlige tilskudd først og fremst kommer førstegangskjøperne til gode.

I en annen kommune var de av den oppfatning at det er uaktuelt å satse på det private markedet. Omsorgsboligene eies nå av en kommunal stiftelse. Hensikten var å unngå at boligene skulle bli investeringsobjekter. Boligbyggelag har vært brukt som samarbeidspartner under utviklingen av boligene, men kommunen har tatt over driften.

Informant fra kommune:

Jeg har ingen sterke synspunkter på om omsorgsboliger skal bygges og forvaltes i regi av boligbyggelag hvis man kan forsikre seg at boligene ikke blir spekulasjonsobjekter. Jeg ser ikke en god løsning, hvis Husbanken skal bruke tilskudd til det. Det må være retningslinjer for pris eller verdiregulering.

Vi har et privateid seniorsenter bygd på 90-tallet hvor kommunen ikke har noen rolle. Det er organisert som et sameie, vi ser at noen har brukt det som investeringsobjekt. Kommunen har ikke omsorgsboliger i borettslag. De har valgt boligstiftelse som løsning. Stiftelsen ble etablert på 70-tallet for å bygge trygdeboliger. Boligbyggelaget er forretningsførerene. Fra tidlig på 90-tallet har boligstiftelsen hatt rollen som byggherre og eier både for utleieleilighetene og innskuddsleilighetene. Boligbyggelaget fikk rollen med å utvikle prosjektene på vegne av boligstiftelsen.

Tidlig på 2000-tallet utredet rådmannen om det var fornuftig å utvide stiftelsen med å bygge innskuddsleiligheter. Man konkluderte med at stiftelsen skulle fortsette med innskuddsfrie utleieleiligheter. Et forhold som påvirket dette, er at statlig tilskudd blir brukt. I tillegg har de erfaring med at bytte av eier av borettslagsleiligheter går mye tregere enn bytte av leietakere i leiligheter i stiftelsen.

Kommunene forvalter gjerne flere typer omsorgsboliger, har erfaringer med ulike type drift og har kunnskap om behovene innenfor omsorgsboligsektoren. Videre ser de både fordeler og ulemper med borettslagene. Det oppleves i tillegg som komplisert og som en ulempe at det er så mange ulike former og ulike regelverk å forholde seg til.

Informant fra kommune:

Nå er det private seniorboliger som er det «hot'e». Hvis vi får dem plassert litt utenfor sentrum, så flytter det kanskje inn litt yngre folk enn de som vil til «omsorgssentrene». De prosjektene har også fellesfunksjoner tilknyttet boligene, men her er de privat drevet. Det er egentlig ganske likt de sentrene som vi har bygd. Men her er det en «høyere inngangsbillett».

Jeg ville helst hatt omsorgsboliger i kommunal regi, det er enklest. Innskudd er litt problematisk, det skaper en del problemer for oss, som har tildelingsrett.

Informant fra kommune:

Innskuddet har økt og husleie kan være en utfordring. Selv om innskuddet er lavt, er ikke husleia spesielt lav.

Utfordringen er at vi ønsker at kjøperen tar mest mulig kontakt med borettslaget selv. De bør selv ta kontakt i forbindelse med salg, takst, innskudd osv. Vi har vært et mellomledd, noe som har vært unødvendig.

Kommunen må være involvert i tildelinger av omsorgsboliger uansett hvem som eier (jf. gjeldende tilskuddsordning). Noen mente også at det er mest hensiktsmessig at kommunen eier omsorgsboligene, men økonomien kan i noen kommuner begrense mulighetene for å bygge ut og vedlikeholde boligene. Derfor kan andre modeller enn bare kommunale løsninger være aktuelle for noen kommuner.

Boligbyggelagene er de som ser de største praktiske og økonomiske gevinstene når det gjelder organisering av omsorgsboliger i borettslag.

Informant fra BBL:

Hva er alternativet? Kommunen kan komme inn med tilskuddet. De trenger ikke å betale alt. Det binder ikke opp all deres kapital. Beboerne får anledning til å bo i en bolig hvor forvaltning er tatt av andre. De kan sette bort trappevask og plenklipping.

Prisregulering på boligene, i 20–30 år er bra. Du får ikke en verdiøkning i markedet. Men når det offentlige har gått inn med et tilskudd, er det feil at enkeltpersoner tar dette med seg ut. Man får

med verdien sett i forhold til en prisstigningsfaktor, det omfatter en viss markedsstigning. Men det er også noen som synes at prisregulering er feil og vil ut av det.

Informant fra BBL:

Det virker veldig greit. Folk kommer i skatteposisjon. Jeg synes det er riktig.

Kanskje kunne de like gjerne vært organisert som leieboliger i en stiftelse eller i kommunal regi. De som bor der, har nok med å håndtere hverdagen, og få har kapasitet til å tenke drift av selve bygningsmassen. I og med at det likevel er prisregulert, er det ikke noen umiddelbar fordel med å spytte inn innskudd. Det ble opprinnelig laget for at de som ikke hadde råd skulle ha mulighet for å bo også om de ikke har innskuddskapital. Trolig ligger det noe subsidiering i dette, men det er vanskelig å regne på, fordi boligkapitalen til stiftelsen stiger jo også når eiendommenes verdi øker.

Informant fra BBL:

Det er mange som bor i eldre blokker som kjøper seg inn i de nye prosjektene bygd etter TEK10-standarden. Vi har et nytt prosjekt hvor folk ønsker å flytte over fra gamle blokker i nabolaget. Mange ønsker også mer tjenester. Mer vaktmestertjenester. Noen ønsker hjelp i hjemmet utover hva kommunen tilbyr, denne etterspørselen vokser. Markedet har selv en grei dekning for dette. De som har betalingsvilje, finner tilbud.

Øverst på blokken ligger utleieboliger til sosialt vanskeligstilte. Vi jobber med et prosjekt hvor kommunen skal inn med egne boliger for yngre funksjonshemmede.

Men vi opplever at behovet for eldreboliger ikke er så stort på grunn av TEK10. Tidligere kunne tilskuddet finansiere fellesarealer. Nå må beboerne betale selv.

Oppsummering

I flere kommuner eier kommunen andeler i borettslag med omsorgsboliger. De ønsker å sikre at kommunens investering av tilskuddet tilkommer de som ikke har mulighet til å kjøpe en andel. Kommunens andeler fungerer som kommunale omsorgsboliger innenfor borettslagene, men i de fleste tilfeller er forskjellen mellom beboerne og rettighetene til beboerne ganske like. Prisregulering av omsorgsboliger og bruk av innskudd kan være en utfordring i omsorgsboliger organisert som borettslag. Verdistigningen på omsorgsboligene kommer ikke andelseieren til gode når boligen skal selges. Dette oppleves som en god løsning sett fra kommunenes ståsted, det gjør at man kan tildele bolig til målgruppa som har mest behov uten at de må ha penger til innskudd. Flere kommuner hadde brukt tilskuddsordningen til å investere i fellesareal o.l. Det føles ikke riktig at de enkelte skal hente ut gevinst på disse kvalitetene. Boligbyggelagene og eierne av andelene er ikke alltid enig med kommunen i dette. Uenighet har i ett tilfelle ført til en retts sak, som gikk i kommunens favør. Diskusjonen om mulighetene til å kunne prisregulere omsorgsboliger i borettslag har ført til at noen kommuner er skeptiske til bygging av omsorgsboliger som borettslag. De ønsker å kunne tildele etter behov, ikke etter hvor mye penger beboeren har, derfor mener de prisreguleringen er nyttig.

Dagens TEK10-standard krever universell utforming i alle nye boliger i leilighetsbygg. Det bidrar til at mange eldre finner egnede boliger på det private markedet, boliger som er egnet også om de i perioder skulle ha behov for hjelpemidler eller rullestol. Nye og tilgjengelige boliger vil kunne supplere omsorgsboligtilbudet, men trolig gjøre kommunen dårligere i stand til å samle beboere som har stort tjenestebehov og i med at de ikke har tildelingsrett i boliger uten tilskudd.

Tilskuddet til omsorgsboliger ble i flere kommuner brukt til tilleggs kvaliteter som base for tjenester og fellesareal. Slike kvaliteter er det vanskeligere å få private til å finansiere. Bare én av kommunene som var med i kartleggingen, mente at private boliger alene kunne dekke behovet til framtidens eldre. De andre kommunene mente at det var behov for flere ulike modeller for drift, organisering, og eierskap for å dekke ulike eldres behov. Ikke minst er det store utfordringer med å finne boliger til andre brukergrupper som kommunen er pliktig å finne botilbud til. Erfaringene er gode med at boligbyggelag bistår i utvikling og bygging, men hvor kommunen tar over driften.

6 Beliggenhet og fellesarealer i omsorgsboliger

Omsorgsboliger tilbyr tilrettelagte fysiske omgivelser, det innebærer heis, trinnfri atkomst og store bad. Mange av boligene er også knyttet til en eller annen form for base for hjemmetjeneste eller fast tilknyttet personale. På denne måten får beboerne hjelp og støtte til å bo i sine egne hjem. Av kartleggingen kommer det fram at omsorgsboliger i regi av borettslag kan være ulike botilbud – fra boliger uten tilknyttet tjenestebase, til boliger med fellesareal, boliger i nærheten av «senter» og bokollektiv for personer med demens.

For mange av anleggene er fellesarealer og aktiviteter der en viktig del av tjenestetilbudet. Mange opplever nettopp det sosiale miljøet som viktig. Beboerne skal kunne treffe andre og opprettholde et sosialt nettverk, og de skal kunne benytte andre servicefunksjoner og ha en aktiv hverdag. Dette blir godt støttet i mange av boliganleggene.

Kartleggingen viser at omsorgsboligene med fellesarealer er mest ettertraktet, og gjerne med en form for organisert sosial aktivitet. Omsorgsboliger med en sentral beliggenhet er ofte mer populære enn de med en mer avsides beliggenhet.

Informant fra kommune:

Mange benytter seg av fellesbespising. I et annet prosjekt hadde de ikke fellesstue og de var misunnelig på oss, de har bygd det nå.

Informant fra BBL:

De boligene som ligger inntil et kjøpesenter er veldig attraktive. De kan gå og kjøpe mat. De har også en stor felles terrasse her hvor beboerne treffes ofte. Det er sosialt. Er de lokalisert i sentrum, er det lett å finne beboere til omsorgsboligene. Boligene som ligger lengre unna, bruker vi mer tid på å finne folk til. Men det er også avhengig om hvor folk har bodd før.

Informant fra styre i borettslag:

Det serveres middag hver dag i kafeen. Mesteparten er med der. Mange møtes om ettermiddagen i stua. Damene sitter og strikker der. Vi har et julebord etc. Det kommer en brosjyre fra kommunen om det som man kan melde seg på. To-tre ganger i året kommer det en "trubadur". Det er også ulike tilbud som driftes av frivillighetssentralen. Denne er lokalisert i samme bygget. De hjelper gjerne også med TV eller data, eller å fikse glidelås i bukser. Det er sydag på mandager. De arrangerer gåturer med staver osv. men få er med på de turene.

Informant fra kommune:

Det som ble bygd, er primært selvstendige boliger, men vi har også vært med å finansiere en del fellesarealer. Vi tror dette er viktig for å bygge sosiale nettverk.

Vi har ett, stort aktivitetssenter som eies av boligbyggelaget og driftes med støtte fra kommunen. Senteret brukes av hele byen, for de som bor i bygget, er det imidlertid av stor betydning at senteret ligger så nære. Det gjør boligene attraktive.

Informant fra BBL

Vi har et ønske for framtidig utbygging – å bygge denne typen boliger sentralt. Det er bra med mulighet for hjelp, pluss servicetilbud. Det må ikke nødvendigvis være inne i sentrum. Det kan være i bydelssentra, knutepunkter – der de når sykehjem, apotek, butikk, vinmonopol etc.

Kommuner, styrer og boligbyggelag ser altså fordelene med å bygge med fellesareal i nærheten av et servicetilbud. Men det er ikke uten problemer. Eldre som ønsket å bo sentralt, opplever noen ganger at det blir mer bråk enn det de er vant til og trives ikke så godt på grunn av det.

Informant fra kommune:

Et håp at folk etter hvert ser verdien av også å bo utenfor sentrum. Det er tydeligvis det å gå i byen som er gjevt for de fleste. Selv kunne jeg tenke meg å se sjøen, se barn og familier, når jeg blir gammel. Hver gang det bygges nye anlegg sentralt, flytter mange eldre inn, og så klager de på bråk i gata, det slår ikke feil. De vil ha fordelene ved å bo i byen, men ikke ulempene. Alle kan jo heller ikke bo midt i byen.

Noen kommuner har ikke muligheten til å bygge omsorgsboliger i sentrum. Årsaken kan være manglende byggetomter eller vernebestemmelser. I en kommune hvor en sentrumsnær beliggenhet var vanskelig, har kommunen valgt å bygge i nærheten av «små sentre». Det har betydd at beboerne har kunnet fortsette å bo i nærheten av der de bodde tidligere, men med noe bedre tilgang på service og aktiviteter – noe som oppleves som en positiv løsning for beboere og kommunen.

Informant fra kommune:

Vi har prøvd å følge et prinsipp. Smått er godt. Vi har bygd i det som kan betraktes som naturlig eksisterende «sentrum» i en bydel. Vi synes vi har truffet ganske bra i forhold til å desentralisere på denne måten. Vi har da også fått til nærhet i forhold til det gamle miljøet. Man må ikke alltid flytte veldig langt.

Vår kommune har et gammelt sentrum med gamle hus og sterke begrensninger til hvordan vi kan bygge. Vi har derfor bygd i naturlige sentrum med god kommunikasjon, litt liv og aktiviteter.

En utfordring knyttet til å etablere fellesarealer i borettslag med omsorgsboliger er driften. Hvis det skal være et organisert sosialt tilbud knyttet til senteret, selv om det ikke er en kafé i lokalene, må noen ta seg av organisering og drift. Styret i borettslaget har gjerne ikke kapasitet til det. Slik drift forutsetter et samarbeid med kommunen.

Informant fra BBL:

Vi satsa på å bygge nær senter, det er mer attraktivt, men det er også mer krevende å bygge og drive. Da er vi helt avhengig av samarbeid med kommunen. Du kan ikke ha et borettslag som har ansvar for drift av et senter. Det er ulike modeller for hvem som eier disse sentrene, men kommunen leier der borettslaget eier.

Fra styrene var tilbakemeldingene at fellesarealer med aktivitetstilbud bidrar til å lage gode møteplasser. De mente at slike møteplasser bidrar til økt trivsel og trygghet. Det at man kan være del av et sosialt nettverk trodde de betyr mye for beboerne, det å føle at de blir sett og at de passer på hverandre. For enkelte beboere var nok dette like viktig som det tilbudet kommunen hadde å tilby.

Informant fra styret i borettslag:

De får den tryggheten at de bor i et fellesskap, De føler seg jo tryggere, det er det en del som kommenterer. Eldre som er usikre der de har bodd før. Det er først og fremst naboskapet som bidrar til tryggheten, ikke at det er ansatte her på dagtid. En dag med mye folk... Det er marked klær og sko osv. Da er det massefolk her også uten i fra, da er det en jevn strøm av folk, så er det noen som steker sveler og sånn, maleriutstilling, 20 på en gang. Noen som er innom og kikker. 16.30 er det gjerne kaffe, og det vet dem. De kommer gjerne i 16- tida for å sikre seg plass. Da kommer gjerne ca. halvparten av de som bor her.

Informant fra styret i borettslag:

Beboerne har faste bord og viser omsorg for hverandre. De tar også med mat opp til hverandre hvis noen trenger det noen dager.

Oppsummering

Alle de ulike aktørene ga uttrykk for at beboerne trives bedre i omsorgsboliger hvor det er fellesarealer og et organisert sosialt tilbud. Beliggenheten er også viktig. Omsorgsboliger med en sentrumsnær beliggenhet er, ikke uventet, mer attraktive enn de som ligger i utkanten. Det er imidlertid viktig å merke seg at begrepet «sentralt» er relativt og kan bety sentralt i en bydel og dermed først og fremst bety nærhet til kollektivtransport, butikk eller aktivitetssenter. Alle de tre ulike aktørene understreket at omsorgsboliger som også har et sosialt tilbud øker mulighet for trivsel og trygghet blant beboerne. Tilbudene kan være alt fra en felles terrasse, felles stue eller et aktivitetssenter i kommunal regi.

7 Borettslag i små og store kommuner

De fleste kommunene som var med på kartleggingen, var større kommuner, med befolkningstall på over 20 000. Flere av boligbyggelagene samarbeidet med flere mindre kommuner, og det supplerer informasjonen som vi fikk direkte fra kommunene og styrer i borettslag. Materialet tyder på at størrelsen på kommunen påvirker hvordan omsorgsboligene fungerer. Særlig to aspekter kom fram gjennom kartleggingen. Det første er tildelingsprosessen, som kan oppleves som negativ, da det ikke alltid blir en privatsak mellom beboeren, kommunen og borettslaget i mindre kommuner. Det andre er at det kan være et problem å få solgt andeler i omsorgsboligene i små kommuner.

Informant fra styre i borettslag:

Det er greit at kommunen har tildeling av leiligheter, men styret må få vite hvem som skal flytte inn. Vi skal godkjenne personene, men bygda får vite det først.

Informant fra kommune:

Vi er en liten kommune, folk vet når det er ledig.

Informant fra BBL:

Vi har en sak med et borettslag i en liten kommune, og som fikk boligtilskudd. Husbanken har bedt om å få det tilbake, fordi det bor folk i borettslaget som ikke skal bo der. Kommunen har ikke tildelt leiligheter og har overført problemet på borettslaget. Det er lav interesse for boligene, så de har fått inn folk fra andre aldersgrupper. Borettslaget har ikke annet valg enn å selge til andre. Kommunen har ikke benyttet sin rett til å tildele og kan ikke komme etterpå og klage.

Det å unngå innsyn i tildeling i små kommuner synes å være vanskelig. Stort sett virker det som om innsyn i tildelingen ikke er et stort problem i større kommuner. Kommunene ser på tildeling av omsorgsboligene på individuell basis ut fra informasjonen de har innhentet og kjennskap til potensielle beboere. Det kan oppstå diskusjoner når resten av kommunens innbyggere ikke har den samme bakgrunnsinformasjon, men allikevel velger å diskutere saken, dette var noe styrer i borettslag syntes var vanskelig.

Kartleggingen fikk fram en sak hvor en mindre kommune og et borettslag har gått til rettsak på grunn av uenighet om forhold rundt boligtilskudd. Kartleggingen viste også at flere kommuner opplevde at omsorgsboliger kan være vanskelig å omsette, men uten at det har ført til rettsak.

I større kommuner oppstår andre problemstillinger.

Informant fra kommune:

Boligprosjekter 2,5 til 3 km unna sentrum sliter med å få solgt leiligheter. Alle eldre i kommunen vil bo i sentrum. Men det er jo ikke plass til alle her inne i sentrum.

I større kommuner hvor det er større valgmuligheter blant omsorgsboliger, vil noen borettslag framstå som mer attraktive enn andre.

Oppsummering

Kartleggingen fikk fram at kommunenes størrelse kan påvirke hvordan omsorgsboligene fungerer. Kommunen har tildelingsrett, men ingen plikt til å finne aktuelle kjøpere. Kartleggingen viser først og fremst at det er utfordringer knyttet til usolgte boliger i små kommuner. Borettslagsstyret i en liten kommune påpekte at personvernet kunne være en utfordring i mindre kommuner, men tildelingskontoret var oppmerksomt på problemet i den kommunen det gjaldt og tok utfordringen på alvor.

8 Framtiden for bygging av omsorgsboliger i borettslag

De fleste kommunene som var med på kartleggingen, hadde ventelister og behov for flere omsorgsboliger. Ingen av kommunene som deltok hadde planer om å bygge flere omsorgsboliger for eldre i regi av boligbyggelag. En av kommunene hadde planer om å bygge omsorgsboliger for yngre beboere, men reglene i gjeldende tilskuddsordning skaper et hinder for samarbeidet mellom kommunen og boligbyggelaget.

Da omsorgsboligordningen kom, fungerte en del av omsorgsboligene som et egnet botilbud også for friskere eldre. En omsorgsbolig var en bolig man kunne bli gammel i. Mye tyder på at dette først og fremst gjaldt i små kommuner², som nettopp manglet denne boligtypen på det private markedet. I dag er det først og fremst de eldste og mest pleietrengende som flytter inn i disse omsorgsboligene, både i små og store kommuner. Det påvirker erfaringene med styringsform og boligløsninger. Men utfordringene anses ikke som større enn at både kommuner og BBL ser at de kan løses. Et eksempel er at pårørende og kommunen tar del i styret.

Både kommuner og styrer mente stort sett at boliganleggene blir bedre vedlikeholdt enn kommunale omsorgsboliger, men at dette trolig varierer fra kommune til kommune. Prisreguleringen påvirker imidlertid hvor mye den enkelte ønsker å investere i sin bolig³. Samtidig er det nettopp prisreguleringen som gjør at kommunene ser disse omsorgsboligene som et supplerende tilbud til det åpne private markedet. Dermed kan de tilby boliger også til andre enn de som har råd til å kjøpe usubsidierte seniorboliger.

Det at det er stadig flere hjelpetrengende beboere som i omsorgsboligene, påvirker også hvordan kommunene planlegger å bygge omsorgsboliger i framtiden. Kommunene ville gjerne forbedre tilbudet sett i lys av målgruppene, samt skreddersy tilbudene enda mer til ulike målgrupper. Nye omsorgsboliger må tilpasses behovet, de bygges gjerne for eldre som ikke klarer seg selv og har et omfattende pleiebehov.

Informant fra kommune:

Vi må utnytte infrastrukturen i området og være mer tilrettelagt for velferdsteknologien. Standard på 50 m² har økt til 60 m², dette for å forbedre leilighetens funksjonalitet.

Informant fra kommune:

Det vi bygger nå, skal være boliger tilrettelagt for personer med spesielle behov (fysisk tilrettelegging og nærhet til personell), nært eller i tilknytning til driftsenhet/personalbase. Vi ser stadig behov for å etablere flere tilbud, men da for de som er dårligere og som trenger kombinasjon av bolig og tjeneste.

² Små kommuner er kommuner med rundt 5,000 innbyggere.

³ Regelverket for prisregulering er imidlertid endret etter at evalueringen var gjennomført, slik at prisregulering i dag i større grad innbyr til investeringer.

Med dagens tilskuddsordninger synes samarbeid med boligbyggelagene ikke å være en del av kommunenes framtidsplaner. Tilskuddsordningen er den største hindringen, og å finne veier rundt tilskuddsordningen er tidkrevende for kommuner.

Informant fra kommune:

Vi er ikke negative til private initiativ, men da må tilskuddsordningen endre seg. Nå er det bare når kommunen, bygger at vi får tilskudd.

Informant fra kommune:

Kommunen har hatt utfordringer med å skaffe boliger til forskjellige grupper vanskeligstilte og omsorgsboliger. En mulighet er å samarbeide med boligbyggelag om bygging av boliger til flykninger. Men EØS-regler gjør det tungvint å få til et samarbeid. Tidligere kunne man få videreført tilskuddet til boligbyggelag.

I en av kommunene som deltok, mente de at nye boliger som bygges etter TEK10-standard i stor grad vil dekke behovet til de eldre, og at det ikke er behov for omsorgsboliger for denne gruppa. I flere kommuner er det behov for omsorgsboliger knyttet til rus og psykiatri, og kommunen har erfaringer med at boligbyggelagene ikke synes slike prosjekter er så attraktive. De er krevende å følge opp og passer ikke så godt som borettslag, hvor man er avhengig av at et styre hovedsakelig består av beboere.

Informant fra kommune:

Det var lukrativt å få etablert alle disse boligene. Helt i starten av denne tilskuddsordninga, var vi offensive og det ble virkelig et løft. Vi trodde dette var gode grep. Med disse boligtilbudene kunne vi skaffe boliger til de som evna å bo, men ikke hadde råd til å kjøpe. På grunn av TEK 10 bygges det altså nå flere UU boliger, det er derfor ikke det samme behovet for denne typen samarbeid med boligbyggelaget.

Informant fra BBL:

Når det gjelder spesifikke grupper med helt spesielle behov, ser vi det som en fordel at prosjektene er isolert og at de følges opp med støttefunksjoner fra kommunen. Personer med problemer med rus, og psykiatri som bor rundt om i de vanlige borettslagene opplever vi gir mange konflikter. Disse trenger støtte og oppfølging til det å bo. Vi er også nøye på at vi må håndtere bo-forholdet likt for alle. Det betyr også hvordan man håndterer bråk og mangel på innbetaling av husleie. Vi må kjøre helt til utkastelse, hvis det er mislighold.

Oppsummering

Boligbyggelagene har erfaringer med å bygge boligprosjekter, det er noe kommunene setter pris på, og det nevnes av flere under kartleggingen. Denne kunnskapen er blitt benyttet ved bygging av omsorgsboliger. Kartleggingen viste at spesielt mindre kommuner som ikke har så mye erfaring med bygging av omsorgsboliger, har hatt nytte av samarbeid med boligbyggelag.

Boligbyggelagene har også gode rutiner for drifting av boliganleggene. De bistår i mange tilfeller styrene for borettslagene med drift og teknisk kompetanse. Flere kommuner ga uttrykk for at disse boligkompleksene er generelt bedre vedlikeholdt enn kommunens egne.

For enkelte kommuner betydde samarbeidet i starten av «handlingsplanperioden». Handlingsplan for eldreomsorgen ble lagt fram for Stortinget våren 1997 i St.meld. nr. 50 (1996–97). Planen gjaldt for perioden fram til 2001. Fylkesmannen og fylkeslegen i det enkelte fylke fulgte opp handlingsplanen i forhold til kommunene. Videre var Husbankens regionkontorer ansvarlige for behandling av kommunenes søknader om tilskudd til bygging av sykehjem og omsorgsboliger. Dette førte til en storstilt bygging av omsorgsboliger, og også en endring av kommunens tjenesteprofil. På grunn av mangel på kapital for en del kommuner, var dette en viktig årsak til samarbeidet med boligbyggelag eller opprettelse av boligstiftelser. Omsorgsboliger ble bygd i regi av stiftelser eller i regi av boligbyggelag i tillegg til de omsorgsboligene som kommunen bygde selv.

Etter at tilskuddsordningen ble endret, ble det i hovedsak slutt på dette samarbeidet mellom kommuner og boligbyggelag, og resultatet fra intervjuene viser få kommuner hadde nye planer om samarbeid nå. I minst to kommuner var det forsøkt satt i gang nytt prosjekt, men begrensinger i tilskuddsordningen satte en stopper for det. Krav til standard etter TEK10 og høyere krav til universell utforming har også påvirket bokvaliteten. Eldre i Norge i dag har generelt mye boligkapital og tilbudet av egnede boliger har altså økt. En universelt utformet bolig er bedre tilpasset behov for pleietrengende eldre enn boliger som ble bygd før TEK10 ble innført. Erfaringene viser imidlertid at hvis omsorgsboliger skal bli et alternativ til sykehjem, vil kravene til mange av disse boligene være mer omfattende enn kravene i TEK 10. Fellesareal, tilknytning til tjenestebaser og botilbud som i større grad omfatter fellesfunksjoner og tjenestebaser, er eksempler på funksjoner som bør ivaretas. Kartleggingen bekrefter at mange av omsorgsboligene bygd i regi av boligbyggelag ivaretar nettopp disse funksjonene. Videre ser man at kommunene trenger botilbud til andre, mer spesifikke grupper.

9 Oppsummering av kartlegging av og erfaringer med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag

De sju temaene

Rapporten gir innsikt i hvordan omsorgsboliger som ble utviklet i samarbeid med boligbyggelag er drevet i dag, samt innsikt i erfaringene med utvikling av botilbud og modeller for samarbeid om bygging og drift.

Rapporten beskriver også:

- målsettinger og løsninger benyttet i sju norske kommuner
- hva deltakerne fra de ulike kommunene opplevde som vellykket
- utfordringer og problemer knyttet til omsorgsboligtilbud i regi av boligbyggelag

Kartleggingen er presentert gjennom sju temaer, som er kort oppsummert under:

1. Omsorgsboliger – et tilbud for hvem?

Tendensen er at omsorgsboligene i borettslag i økende grad er et tilbud for de svakeste blant de eldre. Det er i tråd med departementets intensjoner med omsorgsboligene. Kommunene mener at omsorgsboliger er et godt botilbud, også for personer med omfattende pleiebehov i hjemlige omgivelser. Erfaringene med at det er etablert boliger i tilknytning til fellesarealer og tjenestebaser gjør botilbudet godt egnet også for de som trenger mest hjelp. Beboerne slipper å flytte når de er på det sykeste og blir boende i kjente omgivelser. Det påpekes at det er utfordringer med personer som har demens, mange av botilbudene er ikke egnet for denne målgruppa. Der kommunen har etablert spesielle botilbud for personer med demens, opplever kommunen også at det gir en god løsning.

Boligbyggelagene gir imidlertid uttrykk for at det også er andre utfordringer ved at flere beboere er dårligere når de flytter inn. Det påvirker driften av borettslagene, som i høy grad er avhengig av noen godt fungerende beboere. Videre går det ut over det sosiale miljøet. Hvis de flytter inn når de allerede har blitt for dårlige, kan de ha vanskeligere for å bli kjent og bidra til felles treff og aktiviteter. Men de fleste, både i boligbyggelag og borettslagsstyrer, hadde tillit til kommunens tildeling av omsorgsboliger. De ga også uttrykk for at kommunene har forståelse for at man trenger en variasjon av type beboere, samt påpekte hvem som ikke er egnet til denne boformen.

2. Er styreformen egnet for omsorgsboliger?

Fordelen med organiseringen i borettslag er at det er beboerne selv som i høyere grad tar ansvar for egen bosituasjon. Men hvis styreformen i et borettslag skal fungere etter intensjonen, skal styret helst bestå av beboerrepresentanter. Det er en utfordring når beboerne i omsorgsboligene blir eldre og mer pleietrengende. Kompetansen og kapasiteten til styret begrenses også når det kun består av en eldre beboergruppe. Undersøkelsen viser dessuten at det kan være en utfordring at det er begrenset forståelse for at man må gjøre større investeringer og at man må ta opp lån. Samtidig

er det viktig å få fram at det mange styrer faktisk fungerer godt, hvor nettopp lang erfaring gjør at styret har god kompetanse.

Borettslagsloven åpner for at andre enn beboere kan sitte i styrer. Da er sjansen stor for at beboerne etter hvert ikke vil være i flertall, noe enkelte styrer påpeker som lite optimalt i et borettslag. Det var eksempler på at både representanter fra kommunen og pårørende satt i styrene. Det var ulike erfaringer med å ha slike representanter i styrene – fra at noen sa det var lett å få pårørende inn i styrer til andre som mente det var vanskelig.

3. Vedlikehold av omsorgsboliger

Omsorgsboligene fra 90-tallet fungerer stort sett bra og er godt vedlikeholdt. Styrene er opptatt av å holde boligene i god stand, og andeler i borettslagene er i store trekk lett å omsette. Prisreguleringen setter kanskje en liten demper på viljen til å investere i egen bolig. Å oppgradere eller skifte ut kjøkken er lite aktuelt da du ikke får igjen for denne typen investeringer. Mindre fokus på oppgradering påvirkes trolig også av nye beboere, som kanskje ikke er de som er mest opptatt av oppussing og standardheving.

4. Private boliger for eldre kontra omsorgsboliger i kommunal regi, borettslag eller stiftelse

Boligbyggelagene og eierne av andelene vil gjerne at verdistigningen skal komme andelseierne til gode. Sett fra deres ståsted er prisregulering av omsorgsboliger og bruk av innskudd en utfordring i omsorgsboliger organisert som borettslag, fordi verdistigning på omsorgsboligene ikke kommer andelseieren til gode. Fordelen for kommunen er at de kan tildele boliger til de som ikke kan kjøpe tilrettelagt botilbud på det åpne markedet. Kommunene opplever at det fortsatt er behov for omsorgsboligtilbud, slik at de som ikke har råd til å kjøpe på det private boligmarkedet kan få en bolig tilpasset sitt behov. Gjeldende TEK10-standard krever universell utforming i alle nye boliger, noe som endrer behovet for bygging av boliger spesielt tilrettelagt for eldre. Men vi ser også at for de skrøpeligste er ikke nødvendigvis TEK10 i boligen tilstrekkelig, det er behov for andre og mer spesifikke boligløsninger, boligløsninger med mer fellesareal og/eller tilknyttet tjenester. Det innebærer behov for andre botilbud enn generelle boliger hvor beboerne blir tildelt hjemmetjenester. I kartleggingen kommer det fram at man har ulike boligtilbud i regi av boligbyggelag (bokollektiv for demente, boligtilbud med «husvert» etc., botilbud tilknyttet senter). Erfaringene med slike botilbud er i store trekk gode, uten at det i særlig grad er gjort omfattende evalueringer.

5. Beliggenhet og fellesarealer i omsorgsboliger

Intervjuene viser at de mest attraktive omsorgsboligene er de som har nærhet og tilgang til fellesarealer og et organisert sosialt tilbud. Eldre skal kunne treffe andre og opprettholde et sosialt nettverk. Beliggenheten er også viktig. Beboerne ønsker nærhet og mulighet til å benytte andre servicefunksjoner og å ha en aktiv hverdag. Omsorgsboliger med en sentral beliggenhet er gjerne mer attraktiv enn de som ligger i utkanten. At boliger ligger sentralt, betyr ikke nødvendigvis at de er sentrumsnære, men at de ligger i nærheten av kollektivknutepunkt og servicefunksjoner. Lokalisering i nærheten av helsesentre gir også gode synergier for beboere.

6. Borettslag i små og store kommuner

Kommunenes størrelse er trolig også en faktor som kan påvirke hvordan omsorgsboligene fungerer. Fordi andelen av deltakere i kartleggingen er såpass liten, kan vi ikke slå fast dette, men vi ser tendenser. Særlig personvern under tildeling kan være en utfordring i små kommuner. Mangel på attraktivitet i noen borettslag er en utfordring i forhold til etterspørsel, og problemer med salg av andeler er noe som kan oppstå uansett kommunestørrelse. De riktig dårlige eksemplene er fra små kommuner, der det har vært snakk om å trekke tilbake tilskuddet fordi etterspørselen er for liten for den tiltenkte målgruppa.

7. Framtiden for omsorgsboliger i borettslag

Tilskuddsordningen gjør at kommunene som deltok i hovedsak ikke ser grunn til å samarbeide spesielt med boligbyggelagene. Det å finne nye løsninger med hensyn til gjeldende tilskuddsordning, skaper for store utfordringer, og noen kommuner har prøvd å finne en løsning uten å lykkes. Endringer i boligstandarder på grunn av TEK10 påvirker kommunenes holdning til hva slags boliger de selv velger å bygge ut. Noen lar det private markedet løse behovet for å bygge ut nye omsorgsboliger for eldre.

Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller bor i borettslagene?

Omsorgsboligene som ble bygd ut i perioden 1997–2005, fungerer fortsatt godt som omsorgsboliger, og de som fortsatt er drevet som borettslag, vurderes som godt vedlikeholdt. Borettslagene har gjerne god økonomi, og styrene er flinke til å ta tak i tekniske problemer hvis de oppstår. Beboerne har i gjennomsnitt blitt eldre og mer skrøpelige. Det gjelder selvfølgelig de opprinnelige beboerne, men også de eldre som nå får tildelt bolig og flytter inn i omsorgsboligene i dag. Det er gjerne denne gruppa av eldre som er de mest pleietrengende. Kommunene ønsker at de eldre skal få bo hjemme så lenge som mulig. Hvis de må flytte fra sin opprinnelige bolig, skal de helst flytte til et hjemlig miljø, og omsorgsboligene oppleves som en slik type tilbud. Kommunene forteller om reduksjon av sykehjemstilbud og at det kan skje nettopp fordi omsorgsboligene fungerer som et slags tilbud i mellom. Utfordringer oppstår når beboere med demens blir boende for lenge i omsorgsboliger som ikke er spesielt bygd for denne målgruppa, det kan skape problemer i bomiljøet. Kommunene ser helst at eldre med demens får et egnet tilbud med tjenester i bokollektiv. Utfordringen er å flytte de som utvikler demens tidlig nok.

Kan en slik samarbeidsmodell lette kommunen for ansvar med bygging og drift av omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte selv?

Boligbyggelag har god erfaring med å bygge ut boligprosjekt, dette er kunnskap som de benyttet under bygging av omsorgsboliger. Mindre kommuner som ikke hadde mye erfaring med bygging av boliger eller omsorgsboliger, hadde derfor nytte av å samarbeide med boligbyggelag. De fleste har også gode erfaringer med at boligbyggelagene drifter boligene og at samarbeidet om tildelingene i store trekk fungerer godt. Informanter i en kommune forteller at det kan være komplisert at omsorgsboligene er organisert under så mange ulike organisasjonsformer (i kommune, stiftelse, BBL eller borettslag, og at dette gjør det mer komplisert for de som skal tildele). En kommune har også hatt problemer med at beboerne har gått til rettssak om reglene for

prisregulering. Beboerne ønsket å kunne ta ut gevinsten. Kommunen fikk imidlertid medhold. Tilskuddsordningen bidro til at kommunen la tilskudd i fellesarealer og tilleggskvaliteter, som trolig ellers ikke ville blitt bygd. Erfaringene med nettopp dette er viktige og gode fordi det har bidratt til å gjøre omsorgsboligene til en annen type tilbud enn ordinære boliger som er universelt utformet.

Det er i 2014 ni år siden tilskuddsordningen endret seg, og boligbyggelagens kunnskap om omsorgsboliger begynner å bli foreldet. Framtidig samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag krever kunnskap om dagens behov, for eksempel om man skal satse på å bygge boliger tilpasset de mest pleietrengende, eller samarbeide om bygging av omsorgsboliger til andre grupper enn eldre. Boligbyggelagene satser selv på boliger som er tilpasset behovet til eldre på det private markedet.

Drift av omsorgsboliger organisert som borettslag byr også på utfordringer på grunn av økende antall pleietrengende eldre blant beboerne. Et styre som kun består av beboerrepresentanter, kan i framtiden være vanskelig å oppnå. Kommunene, boligbyggelag og borettslag må samarbeide om å finne en styresammensetning hvor en både oppnår habilitet og ivaretar behovet til beboerne. Et veldrevet borettslag synes på flere måter å være en god løsning. Styret i borettslaget er ofte opptatt av beboernes behov og kan bidra til å skape engasjement blant beboerne om hvordan den fysiske og sosiale rammen skal fungere. Det å finne nye og velfungerende styreformer synes dermed å være viktig.

Framtidens eldre vil trenge flere modeller for drift, organisering og eierskap for å dekke sitt boligbehov. Omsorgsboliger i borettslag er en løsning som er prøvd ut over tid, som fortsatt fungerer bra og som klart avlaster det kommunale botilbudet. Når man nå leter etter nye modeller for samarbeid mellom offentlig og privat, kan man bruke erfaringer fra omsorgsboligordningen. Om dagens gunstige omsorgsboligordning fortsetter å være forbeholdt kommunene, bør man vurdere andre ordninger som kan bidra til å koordinere kommunale botilbud og botilbud i regi av boligbyggelag. Slik kan man stimulere til fellesskapsløsninger eller botilbud tilknyttet aktivitetssenter.

Hva er boligbyggelagens erfaringer med å drifte denne typen borettslag?

Som det er pekt på flere steder, er erfaringene fra boligbyggelagene i store trekk positive. Bygging og tildelingsregler bidrar i flere tilfeller til et tett samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner. Samtidig gir også boligbyggelagene uttrykk for at noen av målgruppene som kommunen bygger omsorgsboliger for er krevende andelseiere. For yngre personer med rusproblemer og psykiske lidelser er det ikke lett å tilby botilbud sammen med andre. Her kreves det at det etableres spesielle tilbud tilpasset målgruppa.

Boligbyggelagene har et apparat for drift og vedlikehold, slik at de gir god støtte til styrene. Flere kommuner peker på at bygningsmassen med omsorgsboliger drevet i regi av boligbyggelag er bedre forvaltet enn kommunens egne. Sett fra boligbyggelagens side er det en utfordring at kommunen tildeler boligene til stadig eldre og mer omsorgstrengende personer, selv om en del gir uttrykk for at de forstår at det må være sånn. Sett fra et driftsperspektiv og slik de vurderer det

også fra et beboerperspektiv, er det en fordel med en god blanding av noen yngre og noen mer skrøpelige eldre. Det bidrar til velfungerende styrer, samt et mer aktivt bomiljø.

10 Kort om de sju kommunene

De sju deltakende kommunene er presentert i en kort oversikt. Oversikten er delvis basert på statistikk og delvis basert på tilbakemeldinger i form av uttalelser om dagens situasjon i forhold til eldreomsorg i kommunene. Presentasjonen tar utgangspunkt i seks spørsmål som ble stilt til representanten fra kommunen i intervjuguiden.

- Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer?
- Omsorgsboliger totalt i kommunen
- Hvor mange par bor i leilighetene?
- Anslagsvis hvor gamle er de når de flytter inn?
- Hvor lenge bor de der?
- Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Noen av tilbakemeldingene kom i form av tall og noen i form av en beskrivelse. Det er derfor ikke forsøkt å samle alle data i en tabell. Vi mener det likevel er mulig å danne seg et slags bilde av situasjonen i omsorgsboligsektoren i hver av de seks kommunene. Situasjonen i de sju kommunene er ikke drøftet, informasjonene skal gi en kortfattet oversikt over boligbehovene blant de eldre i kommunene.

Sarpsborg

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

53 700 innbyggere, 14,8 % er 67+, 4,7 % er 80+

Omsorgsboliger totalt i kommunen

290 fordelt på 172 i bofelleskap med helhetsbemanning.

118 i omsorgsboliger med hjelp fra hjemmetjenesten.

Ca. 243 er bygd i regi av boligbyggelag.

I dag er 102 organisert som borettslag. 124 er bofellesskapsleiligheter.

Leiligheter med fellesarealer leies ut av kommunen og kommunen fremleier disse.

3 fellesprosjekter.

Hvor mange par bor i leilighetene?

Ingen kjente oversikt. Ingen par i bofellesskap.

I ordinære omsorgsboliger 65 kvinner og 28 menn. 2 bofellesskap for demente, 38 kvinner og 5 menn.

Anslagsvis hvor gamle er de når de flytter inn?

6 bofelleskap ligger i snitt pluss minus 70 år. Borettslag 1 85 år. Borettslag 2 ca. 80, en som er nesten 100 år.

Hvor lenge bor de der?

De skal få bo der livet ut hvis de selv ønsker det og ikke har spesielle behov (atferd)

Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Gjennomføres en brukerundersøkelse for beboere i bofellesskap hvert 3. år. Pårørende har hatt det i forhold til boveiledningstjenesten. Godt fornøyd.

Trondheim

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

180 000 innbyggere.

Omsorgsboliger totalt i kommunen

Ca. 1 800 omsorgsboliger i kommunen. Stort sett alle er organisert som borettslag, pluss ett prosjekt hvor vi har selveide boliger, her er omsorgsboligene integrert i vanlige seniorboliger. Kommunen leier felles arealer.

Hvor mange par bor i leilighetene?

Ingen tall for antall par eller andel menn/kvinner.

Anslagsvis hvor gamle er de når de flytter inn?

Ingen tall

Hvor lenge bor de der?

Når det er kommunale utleie, får de 3–5 års kontrakter.

Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Nei, vi har brukerundersøkelse på sykehjem, og helse- og velferdssenter. Vi kunne også ha hatt det på omsorgsboligene.

Kristiansund

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

24 000 innbyggere etter kommunesammenslåingen med Frei i 2008. Forventer en fordobling av aldersgruppen 67–79 fram mot 2024–30. En viss økning i pluss 80, men ikke spesielt vesentlig pluss 90. Kommunen ligger på et landsgjennomsnitt mht. økning av yngre innbyggere.

Omsorgsboliger totalt i kommunen

Det er ca. 190 omsorgsboliger. Ikke alle har fått omsorgsboligtilskudd, men boligene har standard som omsorgsbolig og brukes som det. I ca. 85 boliger har boligbyggelag vært en viktig samarbeidspartner. Bare 65 omsorgsboliger er nå organisert som borettslag. 65 boliger forvalters av boligbyggelag. Ellers er det 3 eieformer i kommunen – enten kommunal utleie og eid

av kommunen, borettslag, eller leies av private til videre utleie. Kommunen eier eller leier noe felles areal i de 3 borettslagene.

Er det nok omsorgsleiligheter i kommunen i forhold til etterspørsel?

Gjennomgående en venteliste de siste 3 årene hvor 25–40 personer er med. Stigende antall. I 2013 antar de at det vil bli mellom 40–50 personer på ventelisten. Det er en del gjennomstrømning, men konklusjonen er at kommunen har behov for flere.

Hvor mange par bor i leilighetene?

Over 3. Det har svingt mellom 3–6 par i de 65 boligene. Det er et større innslag av kvinner. Det har variert mellom 60–70 % kvinner men det er en svak utjevning på gang. Andelen av menn stiger, og andelen har vært enda lavere.

Anslagsvis hvor gamle er de når de flytter inn?

Gjennomsnittlig alder for beboer er ca. 80 år, men alderen har steget. I 1997 var 74 gjennomsnittsalderen. Nå er de mellom 75–80 år når de flytter inn.

Hvor lenge bor de der?

Det har gått ned. Rundt 2000 var det ca. 5 år. Nå er det rundt 3,5 år (under 5 år). Vi klarer å pleie dem lenger i deres opprinnelige bolig (har en rapport om dette). Men det er variasjoner mellom borettslagene og mellom de ulike omsorgsboligtilbudene. De som er tatt inn de 3 siste årene, bor kortere enn tidligere. De bor lenger «hjemme» nå før de flytter til omsorgsbolig og sykehjem.

Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Styrene har greid å etablere et nært forhold til beboerne. Er veldig opptatt av hvordan beboerne har det. God kommunikasjon. Vi har sporadisk hatt brukerundersøkelser i borettslag og andre omsorgsboliger. Den siste var 3–4 år siden. Tjenesteutøverne er vesentlige informanter og vi har samordning av brukererfaringer fra hjemmesykepleierne. Viktige kilder for informasjon.

Bodø

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

Det er ca. 50 000 innbyggere og en ung befolkning. (Se tabellen under for en oversikt over innbyggertall.)

Omsorgsboliger totalt i kommunen

Det er 496 boliger som defineres til helse- og omsorgsformål. 107 av disse er bygd i regi av boligbyggelag Kommunen har delfinansiert fellesarealer – disse har man noen steder lagt inn opsjon på, for ev. bruk til tjenestearer. Opsjonene har ikke vært realisert.

Det er ikke kjent hvor mange par som bor i leilighetene eller fordeling mellom menn og kvinner. De er omtrent 60 år når det flytter inn. Det er ukjent hvor lenge de bor der. Innbyggere i kommunen fordelt etter alder og framskrevet fram mot 2022.

Alder	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2022
0-5	3 733	3 765	3 809	3 796	3 749	3 705	3 971
6-15	6 129	6 084	6 020	6 015	6 097	6 200	6 424
16-19	2 633	2 660	2 652	2 685	2 647	2 585	2 504
20-44	17 006	17 104	17 200	17 235	17 308	17 453	18 144
45-66	13 010	13 260	13 479	13 701	13 880	14 048	14 585
67-79	3 722	3 910	4 044	4 260	4 457	4 629	5 695
80-89	1 377	1 397	1 434	1 441	1 471	1 477	1 748
90+	237	242	263	259	278	285	358
Sum	47 847	48 422	48 901	49 392	49 887	50 382	53 429

Kragerø

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

10 800 innbyggere. 70+

Omsorgsboliger totalt i kommunen

138 i boligstiftelse. Ingen i borettslag.

Hvor mange par bor i leilighetene?

10–12 par i den totale boligmassen. Tildeling er vurdert på individuelt grunnlag. Ektefellen har ingen garanti for å leve resten av livet i omsorgsboligen.

Ca. 80–75 kvinner

Ca. 20–25 menn

Anslagsvis hvor gamle er de når de flytter inn?

80+

Hvor lenge bor de der?

Til de dør, så sant det oppleves som en god løsning av bruker og pårørende. Noen må over til sykehjem, men det er unntaket heller enn regelen. Vi ønsker å redusere antall flyttinger, det har en verdi. Vi strekker oss derfor langt for at folk skal kunne avslutte livet der de er.

Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Kommunen har vedtatt bruker- og medarbeiderundersøkelser annethvert år. Har pårørendeundersøkelse i omsorgsboliger og sykehjem.

Klæbu

Innbyggere i kommunen + demografiske utfordringer? (eks andel eldre)

Ca. 5 950 innbyggere. Liten andel eldre.

Over 80 år i dag 2,2 % – 128 personer

2020: 2,5 %

2025: 3,5 %

Klæbu er en relativt ung kommune, barnerik og med få eldre. 6–7 % over 60 år.

Omsorgsboliger totalt i kommunen

Det er 30 omsorgsboliger bygd av Trondheim og Omegn boligbyggelag (TOBB). Du må være et TOBB-medlem for å flytte inn. Ferdigstilt i 1997–98. 28 er innskuddsleiligheter med lavt innskudd, 2 er eid av kommunen.

Det er heis med fellesinngang i hvert kompleks.

Til sammen 61 omsorgsboliger. Flere omsorgsboliger er forbeholdt funksjonshemmede. 25 leiligheter fra 1970-tallet, tidligere kalt trygdeleiligheter. De er også nå definert som omsorgsboliger. De har blitt pusset opp. De er forbeholdt de som har betalingsproblemer mht. innskudd. En etasje.

Hvor mange par bor i leilighetene?

5 par. Med de i trygdeleilighetene er det 23 damer og 18 menn. De er rundt 75 når de flytter inn.

Hvor lenge bor de der?

Det er avhengig av hvor skrøpelige de blir. De kan bli til de dør. Flytting til sykehjem vurdert i forhold til nødvendig helsehjelp.

Samler kommunen systematisk inn brukererfaringer fra beboere/pårørende?

Det er brukerundersøkelser annethvert år. Det er generell brukererfaring, og ikke bare omsorgsboliger.

11 Referanser

Høyland K. (2009). *Rom for trygghet og omsorg: veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem*. Drammen: Husbanken.

NOU 2011:11 (2011). *Innovasjon i omsorg*. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet.

Vedlegg – Kartlegging og erfaringer med omsorgsboligbygg i regi av boligbyggelag (powerpointpresentasjon)

- Kartlegging av og erfaringer med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag.
- Den demografiske utfordringer...

SINTEF Byggforsk
Seniorforsker Karin Høyland
Seniorforsker Ruth Woods



NTNU SINTEF

Bakgrunn for kartleggingen var et ønske om å se nærmere på erfaringene med at boligbyggelag bygget omsorgsboliger i samarbeid med kommuner.

I løpet av perioden 1997 til 2005 bygget boligbyggelag nesten 6000 omsorgsboliger.



NTNU SINTEF

Metode:

Telefonintervju = dybdeintervju

Befaring i Trondheim og Sandefjord

3 intervjuguide + 3 brukergrupper

Boligbyggelagene
Leder i borettslag
Ansatte i kommunen



NTNU SINTEF

Hovedspørsmål som er stilt er:

- Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller som bor der?
- Kan en slik samarbeidsmodell lette kommunen for ansvar under bygging og drift av omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte boliger selv?
- Hva er boligbyggelagenes erfaringer med å drifte denne typen borettslag?

Sju kommuner har deltatt i undersøkelsen: Trondheim, Bodø, Kristiansund, Kragerø, Sarpsborg, Sandefjord og Klæbu.

NTNU SINTEF

Temaer:

Hvem bor i omsorgsboligene, og tilfredsstillende boligene behovene til dagens beboere?

Styreformens egnethet for omsorgsboliger?


Vedlikehold av omsorgsboligene?

Privat eide omsorgsboliger kontra kommunalt eide eller eid av en stiftelse?

Beliggenhet og fellesarealer?

Borettslag i små og store kommuner?

Framtiden for omsorgsboliger i borettslag?



NTNU SINTEF

Hvem bor i omsorgsboligene?

Informant fra kommune: Tidlig på 90-tallet ville vi satse på mer hjemmebaserte tjenester. Tradisjonelt var kommunene sterkt preget av institusjoner. Lite av tjenestene var hjemmebasert. Kommunen ville snu dette og det foregikk en ideologisk og politisk endringsprosess. De ville ha bolig-gjøring og større valgmuligheter.

Mange kommuner valgte å erstatte institusjonene med heldøgns bemannede omsorgsboliger. Personalet er på plass 24 timer i døgnet. Beboerne leier egne leiligheter og får tjenester basert på en behovsvurdering.

Hadde vi bygget dette boligtilbudet i kommunal regi, hadde vi havnet på "Røbekk" listen. Vi har gjennomført det med helt minimalt med lån til kapitalkostnader.

NTNU SINTEF

Hvem bor i omsorgsboligene?



NTNU SINTEF

Hvem bor i omsorgsboligene?


Styre i borettslag og boligbyggelag

For de som bor i borettslagene er det en utfordring at det er de svakestest som får tildelt boliger. Dette påvirker både praktiske og sosiale aspekter. Styrene vil gjerne begrense utgiftene knyttet til drift av borettslagene, og beboerne ønsker et aktivt sosialt miljø rundt seg.

"Jeg har varslet kommunen om at vi ikke er et sykehjem... De må ikke prøve å bruke det til et sykehjem, dette skal være et stadium før sykehjem"

NTNU SINTEF

Kommunen på sin side mener dette er et forsvarlig og godt tilbud ... også for de svakestest.



NTNU SINTEF

Hvem bor i omsorgsboligene?

Kritikken hovedsakelig fra boligbyggelag og styrer, men kommunen innser også problemet når et for stort antall personer med store omsorgsbehov blir boende sammen.

Problemer oppstår også der hvor ulike målgrupper blandes.

beboere med demens

Flere pekte på at tilbudet fungerte best der det var en viss blanding av relativt friske med skrapelige eldre.

NTNU SINTEF

Styreformens egnethet for omsorgsboliger?

.....vanskelig å drive et styre med bare beboere.

.....en utfordringen er å finne folk som vil sitte i styrer.

.....mange eldre som i styret kan være mangel på kompetanse (om drifte å vedlikeholde av et stort bygg) samt en restriktiv holdning til å bruke penger.

Flere sier også at styrer i omsorgsboliger i borettslag fungerer godt, men få styrer er rene beboerstyrer. De fleste har representanter fra enten kommune eller pårørende. Mange benytter seg også av muligheten til å bruke boligbyggelagene til sekretær funksjoner.

NTNU SINTEF

Vedlikehold av omsorgsboliger?

Informant fra BBL:

"Borettslagene blir godt tatt vare på. Vi er "på" fra BBL. Vi ser hva som trengs i tide og har møter. I små boligbyggelag er det lett å ta tak i ting. Vedlikehold blir tatt tak i etter hvert og vår egen skadeavdeling fungerer veldig godt. De er bedre vedlikeholdt enn kommunale leilighetene. Jeg er ikke i tvil. Vi burde kunne hjulpet dem mye mer. Vi har bedre oversikt og det er en pott til hvert borettslag"

Omsorgsboligene fra 90-tallet fungerer ganske bra, men det er enkelte aspekter, som heisanelegg, størrelse og fellesarealer som kunne vært utbedret.

I kommuner med dårlig økonomi var det å organisere omsorgsboliger i borettslag en god løsning fordi det kan sikre vedlikehold og oppgradering av boligene.

Prisreguleringen kan virke motsatt, fordi den ikke gir incentiver til å investere i egen bolig.

NTNU SINTEF

Privat eide omsorgsboliger kontra kommunalt eide eller eid av en stiftelse?

Verdistigning og prisregulering

En kommune hadde etter hvert fått en del motstand mot prisreguleringen av omsorgsboliger. Beboerne ville ta med seg verdiløningen når de flyttet (evt. deres pårørende ønsker å ta med seg den).

Informant fra kommune: "Den største utfordringen er at vi ikke kan tildele boligene til de vi vurderer trenger dem mest. Hvis vi går inn på slike løsninger senere, må de som kjøper også være klar over det når de kjøper, og at kommunen dermed kan prioritere og tildele boligen ut fra en faglig vurdering. Men folk vil ikke ha det sann, de vil jo hente ut verdien ved boligene...."

NTNU

SINTEF

Privat eide omsorgsboliger kontra kommunalt eide eller eid av en stiftelse?

Kommunen må være involvert i tildeling av omsorgsboliger uansett hvem som eier (jfr. gjeldende tilskuddsordning). Noen mener også at det er mest hensiktsmessig at kommunen eier omsorgsboligene, men økonomien kan i noen kommuner begrense mulighetene for å bygge ut og vedlikeholde boligen

Informant fra kommune: "Jeg ville helst hatt omsorgsboliger i kommunal regi, det er enklest. Innskudd er litt problematisk det skaper en del problemer for oss, som har tildelingsrett

BBL: "Hva er alternativet? Kommunen kan komme inn med tilskuddet. De trenger ikke å betale alt. Det binder ikke opp all deres kapital. Beboerne får anledning til å bo i en bolig hvor forvaltning er tatt av andre. De kan sette bort trappeskiv og plenklipping."

NTNU

SINTEF

Beliggenhet og fellesarealer?

I en kommune hvor en sentrumsnær beliggenhet var vanskelig, har kommunen valgt å bygge i nærheten til "små sentre".

Informant fra kommune: "Vi har prøvd å følge et prinsipp. Smått er godt. Vi har bygget i det som kan betraktes som naturlig eksisterende "sentrum" i en bydel. Vi syns vi har truffet ganske bra i forhold til å desentralisere på denne måten. Vi har da også fått til nærhet i forhold til det gamle miljøet. Man må ikke alltid flytte veldig langt."

NTNU

SINTEF

Beliggenhet og fellesarealer.

Omsorgsboligene med fellesarealer er mest ettertraktet, og gjerne med en form for organisert sosial aktivitet

- En utfordring knyttet til å etablere fellesarealer i borettslag med omsorgsboliger er driften. Hvis det skal være et organisert sosialt tilbud knyttet til senteret, selv om det ikke er en kafe i lokalene, må noen ta seg av organisering og drift. Styret i borettslaget har gjerne ikke kapasitet til det.
- Fra styrene er tilbakemeldingene at fellesarealer med aktivitetstilbud bidrar til å lage gode møteplasser. Dette mener de bidrar til økt trivsel og trygghet.

Informant fra styret i borettslag: "Det er først og fremst nabolskapet som bidrar til tryggheten, ikke at det er ansatte her på dagtid."

NTNU

SINTEF

Framtiden for omsorgsboliger i borettslag?

Med dagens tilskuddsordninger synes samarbeid med boligbyggelagene ikke å være en del av kommunenes fremtidsplaner. Tilskuddsordningen er den største hindringen, og å finne veier rundt tilskuddsordningen er tidkrevende for kommuner.



NTNU

SINTEF

Framtiden for omsorgsboliger i borettslag

En universelt utformet bolig er bedre tilpasset behov til pleietrengende eldre enn boliger som ble bygget før TEK 10 standard ble innført.

TEK 10 ikke nok.... Fellesareal, tilknytning til tjenestebaser og tettere botilbud er eksempler på andre kvalitetene.

Kartleggingen bekrefter at mange av omsorgsboligene bygd i regi av boligbyggelag utfyller nettopp denne rollen.

NTNU

SINTEF

Sandefjord kommune
Randvik senter.
 Borrettslaget har 28 omsorgsboliger. 29 i stiftelsen Sandefjord aldersstiftelsen.



NTNU SINTEF

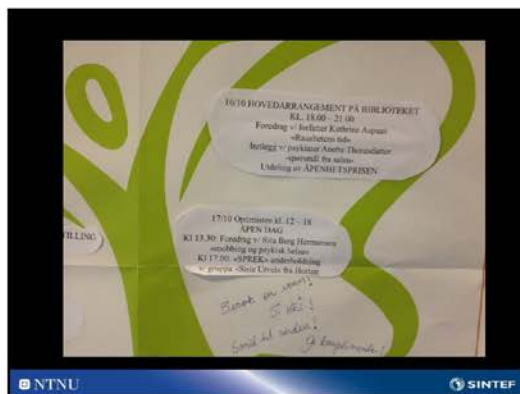
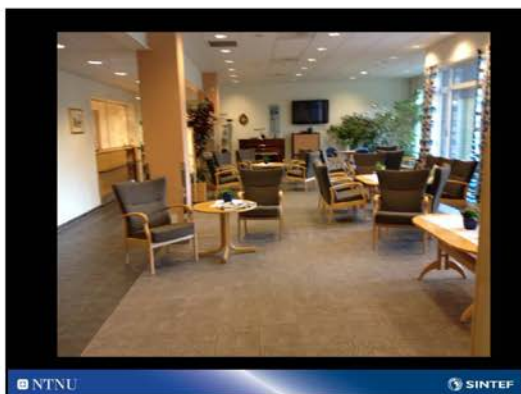
- Vi har 7 ulike senter. Det er omsorgsboliger hvor 1. etg er laget til fellesrom/senter. + base for hjemmetjeneste. Det er klart mest attraktivt å bo i sentrene i sentrum. Randvik er 2 km utenfor sentrum. Randvik er det likevel ganske lett å tildele plasser til folk. Det er butikk rett ved Randvik senteret.

NTNU SINTEF

- En del sier at det er sykehjemsbeboere som bor i omsorgsboligene, men det er kanskje en måte å si at de er dårlige på. Jeg mener at det er en god forsvarlighet i det. (ansatt i kommunen)
- Det må også nevnes at Sandefjord har satsset mye på hjemmetjenester, og har relativt lav institusjonsandel.
- Selv om ikke alle sentrene har nattevakt, bidrar det til økt trygghet. Vi ønsker å bygge et senter til, vi trenger mer sirkulasjon på plassene.

Ca 80 personer på venteliste.

NTNU SINTEF





Alle eldre i Sandefjord vil bo i sentrum....
Vi sliter jo litt med med det, det er jo ikke plass til alle her inne i sentrum.

Det kan jo ha noe med Forsmann senteret å gjøre.

Det er veldig mye som skjer der, Det betyr mye for mange.

NTNU SINTEF

Det koster jo noe å drive disse sentrene, men vi tror jo vi tar det igjen med lavere institusjonsdekning. Det var tanken da vi bygde dem, og den troa har vi fortsatt! Men det er fryktelig vanskelig å dokumentere. Det er de store regnestykkene som er vanskelige.



NTNU SINTEF

Sarpsborg Kommune

290 omsorgsboliger fordelt på

- 172 i bofelleskap med fast bemanning.
- 118 i omsorgsboliger med hjelp fra hjemmetjenesten. (div. eierform)




NTNU SINTEF



NTNU SINTEF



NTNU SINTEF



NTNU SINTEF

- *Eldre føler seg mye tryggere når de bor der det er et sånnt fellesskap. Inntrykket er at de passer på hverandre. Hvis det er noen som ikke har hentet inn avisen så er det noen som lurur på det.*

sarpsborg

NTNU SINTEF

- *Det serveres middag hver dag i kafeen. Mesteparten er med. Møter om ettermiddagen i stua. Damene sitter og strikker. Vi har et julebord. Det kommer en brosjyre fra kommunen om det som man kan melde seg på. 2-3 ganger i året kommer det en "trubadur".*
- *Det er også et tilbud i bygget fra frivillighetssentralen. De hjelper gjerne med TV eller data, eller en glidelås i bukser. Det er syddag på mandager. De arrangerer gåturer med staver osv. men få er med på gåturer.*

NTNU SINTEF

De må flytte herfra hvis de trenger kontinuerlig hjelp. Det hender at de flytter til 3 eller 4 etg. der får de mer hjelp. Demente flytter til en annen plass.

- *Det er flere som har bodd her siden leilighetene ble bygd. Den eldste er 100 år – hun klare seg selv og er ut og går hver dag. De fleste er minst 80-85 år.*

sarpsborg

NTNU SINTEF

- *Bofelleskapene er til de som har mest behov. Ikke de sprekeste. Det er et alternativ til en sykehjemsplass. Thransgt. har hele spektre med folk med ulike diagnoser. Begge borrettslagene har fungert bra fra dag en. Det har vært en drøm.*

Enhetsleder Sarpsborg kommune

NTNU SINTEF

- *Vi har boliger med litt ulik utforming, fra noen med bare et kjøkkenkrok til noen som er større leiligheter. Litt alternative løsninger, det er bra.*
- *Vi er opptatt av at fellesarealene skal være brukernes. Mange benytter seg av fellesbespisning.*

NTNU SINTEF



Fra pårørende undersøkelsen.

Begge prosjektene fra Sarpsborg. Er du som pårørende trygg på at beboeren får den hjelp han/hun trenger. Ja og ja stort sett 100%.

Ingen ville foretrukket sykehjem!



NTNU SINTEF

Aile her er hyggelige. Vi har faste plasser ved middagen så da blir vi litt kjent. For det sosiale har fryktelig mye å si, det å komme opp å spise sammen med noen har alt å si.




NTNU SINTEF

"Stort sett greier jeg meg sjøl, hver torsdag får jeg hjelp til dusj, og så spiser jeg middag her oppe. Ellers så steller jeg mat nede hos meg selv. Synes jeg får passe mye hjelp. Først når jeg kom hit hadde jeg hjelp både formiddag og ettermiddag, nå får jeg bare hjelp en gang om dagen."



NTNU SINTEF

Framtiden for omsorgsboliger i borettslag

En universelt utformet bolig er bedre tilpasset behov til pleietrengende eldre enn boliger som ble bygget før TEK 10 standard ble innført.

TEK 10 ikke nok.... Fellesareal, tilknytning til tjenestebaser og tettere botilbud er eksempler på andre kvalitetene.

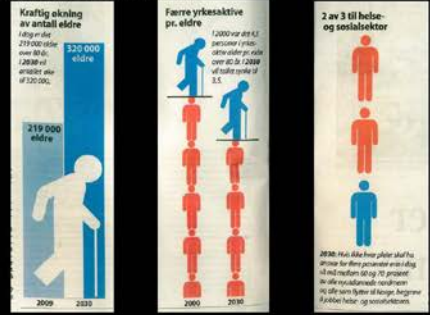
Kartleggingen bekrefter at mange av omsorgsboligene bygd i regi av boligbyggelag utfyller nettopp denne rollen.

NTNU SINTEF



NTNU SINTEF

Oppgaven som skal løses...



NTNU SINTEF

OM INNOVASJON I OMSORG




Og mulighetene er der!

Mellom individ og velferdsstat
I ny teknologi
I boligmassen
I kunnskapsutvikling
I næringslivet

NTNU SINTEF

Mulighetene i mellomrommet



- Mer ressurser må inn i omsorgsfeltet. De kan hentes andre steder enn i dag: I lokalsamfunn, i frivillig sektor, i sosialt entreprenørskap, brukerstyrte samvirker, hos pårørende og i sosiale nettverk.

GREPENE

- * En hovedavtale mellom velferdsstat og sivilsamfunn
- * Som ramme for nye brukerstyrte eie- og driftsformer
- * En omsorgstjeneste som bygger ned alle barrierer
- * For alles aktivitet på alle samfunnsområder
- * En moderne pårørendepolitikk

ET PASSENDE MÅL: At 25 prosent av samfunnets ressursinnsats på omsorgsfeltet kommer fra sivilsamfunnsaktører i 2025.

NTNU SINTEF

"Nye rom"

Framtidas boligløsninger og nærmiljø.

Videreutvikling av bygningsmasse og lokalmiljø

Vil ha boliger og lokaler som er en integrert del av nærmiljøet i tettsteder og bydeler.

Knutepunkt med lokalisering av velferdscenter og ulike boligtilbud må derfor inngå som et ledd i kommunens helhetlig planlegging.



NTNU SINTEF



Tusen hjemmet. En virksomhet som eies og drives av Bode boligbyggelag i samarbeid med Bode kommune og frivillige medarbeidere. Tusen hjemmet er en kulturinstitusjon, strategisk plassert midt i sentrum av byen.

Det er 2,5 årverk ansatte i administrasjonen og 7 årverk frivillige medarbeidere som har oppdrag knyttet til resepsjon, informasjonsarbeid, butikkutvalg, transport, vedlikehold og annet forfallende arbeid.

Det er registrert mellom 30.000-12.000 besøkende pr. måned. Huset har et mangfoldig tilbud av aktiviteter og service. I tillegg til fotosekuler er det leiligheter organisert i eget borettslag med styre og generasjonsanlegg.

NTNU SINTEF

KOGNITIV SVIKT



FALL

ENSOMHET



De største utfordringene i eldreomsorgen
 Hva kan omgivelsene gjøre.

NTNU SINTEF



Unge seniorer Seniorer De eldste eldre

Sykehjem

Omsorgsbolig

Seniorboliger

Vanlig bolig

50 60 70 80 90

lite Behov for hjelp mye

(Pensjonist/Posten 2007)

NTNU SINTEF



Det som synes ganske sikkert, er at framtidens eldre enda klarere vil stå fram som ulike personer med ulike valg og boligpreferanser. De vil selvsagt velge bolig og boform.

NTNU SINTEF

Eldre -10 år etter
Et forskningsprosjekt om bokvalitet og hverdagsliv for eldre

NTNU SINTEF

Ferdigstilt i 1995. 80 % av beboerne mellom 60 og 80 år. 50/50 enslige og par.

Totalt 77 beboere (2006) i 53 leiligheter fordelt på 4 blokker rundt et tun.

Svalgangsløsning inn mot tunet samt private uteplasser på utsiden av bygningskroppene

Livsleppesstandard i alle leiligheter. Heis og P-kjeller. 15-20 min å gå til nærmeste butikk.

Stien 1997 har 15 har flyttet, 26 er døde. "Flere som dør enn som flytter"

Hjemmetjenesten anser botilbudet som godt tilrettelagt også ved livets slutt!!!

Botilbudet vurderes som godt, bortsett fra et elendig kommunikasjonsstilbud. (ref. beboere og omsorgsyttere)

Birkehaug Seniorboliger

NTNU SINTEF

"... det sosiale er veldig viktig! Hvis vi ikke hadde hatt det... Det burde ikke vært lov å bygge boliger for eldre uten fellesarealer." Beboere Havstadtunet BL

"Her har kommunen lagt et Columbi egg. Det er helt geni!!" Beboer omsorgsboliger Valentinlyst Helse- og velferdssenter.

"Det handler ikke bare om å treffe de andre på trygghetsavdelin men gjerne se noen andre fjes også.

Det betyr mye! Alle trenger jo litt forandring. Ja, sånn er det, så i tanken er i orden så gjelder det, ... og man er jo glad i livet.



"Jeg har en bror som bor på Borgehagen, i sommer hadde de vært i Djurvika på tre dagers tur! Han hadde bade, til og med, og han hadde vært på elvespeilet."

"Vi kunne vært mer med på livet"

"Ja, man ønsker seg ikke akkurat særbehandling, man vil egentlig bare delta på det andre er med på. Nå er jo jeg mangeogåtti, år men jeg vil jo gjerne være med på litt av hvert for det."

NTNU SINTEF

AltenServiceZentrum Eching MehrGenerationenHaus



ASZ
Alten Service Zentrum

Mehr Generationen Haus

ESF
Europäischer Sozialfonds
für Deutschland

Bundesministerium
für Jugend, Familie, Frauen
und Zivile

EUROPÄISCHE UNION



ASZ
Alten Service Zentrum

Mehr Generationen Haus

NTNU SINTEF

activities (2)

- accompanying and transportation services, social services
- physiotherapy
- shared living for elderly people with dementia in 8 apartments
- "MehrGenerationenHaus" (inter generational centre) with additional services for kids, young people and adults in partnership with a neighbourhood association

13



Kalmar kom

NTNU SINTEF



"På jakt etter de gode forbiolen"

Omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag

KARTLEGGING OG ERFARINGER

Rapporten presenterer resultatene fra prosjektet «Kartlegging av erfaringer med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag». Kartleggingen ble gjennomført i sju norske kommuner høsten 2013 på oppdrag fra Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og var finansiert av Husbanken. Bakgrunnen var et ønske om å se nærmere på erfaringene med at boligbyggelag bygde omsorgsboliger i samarbeid med kommuner. Fra 1997 til 2005 bygde boligbyggelag nesten 6 000 omsorgsboliger, organisert i borettslag.

Hovedspørsmål som drøftes, er:

- Hvordan har det gått med boligene og de eldre som bodde eller som bor i disse omsorgsboligene?
- Kan et slikt samarbeid mellom boligbyggelag og kommune lette kommunen for ansvar for å bygge og drift omsorgsboliger, eller er kommunen mest tjent med å bygge og drifte boliger selv?
- Hva er boligbyggelagenes erfaringer med å drifte denne typen borettslag?