

Ulike bokonsepter for eldre



Innholdsfortegnelse

Ulike bokkonsepter for eldre	1
Innledningsvis	3
Bakgrunn	3
Eierskapsmodeller	4
Borettslag	4
Sameie	4
Leie	5
Valget mellom å eie eller leie i samme prosjekt	5
Leie-til-eie	6
Deleie	6
Sosiale boformer	7
Definisjon av sosiale boformer	7
Aktuelle planer, strategier og forskning innen feltet i Norge	8
Nasjonale strategier og initiativer	8
Forskning og kunnskapsdeling	9
Kommunale initiativer	9
BOPILOT i Trondheim og BOPILOT i Bergen:	9
BOPILOT Bergen	9
BOPILOT Trondheim	9
Oversikt over prosjekter	9
Fordeler ved sosiale boformer	10
Omsorgsboliger	11
Kommunens handlingsrom og virkemidler	11
Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer	12
Kommunen som TILRETTELEGGGER	13
Kommunen som PREMISSLEVERANDØR	16
Kommunen som PÅDRIVER	17
Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART	21
Hvilken rolle tar kommunen?	21
Kommunens egne eiendommer	22
Herstadløkka	22
Borgheim	23
Doktorgården	23
Borgheim syd for Hellaveien og Semsveien	23
Tjøme sentrum	23
Fasanveien	23

Innledningsvis

Dette notatet er utarbeidet av Færder kommune, basert på innhold fra en PowerPoint-presentasjon levert av Asplan Viak i samarbeid med fylkeskommunen og Færder kommune. Notatet består derfor hovedsakelig av innholdet fra PowerPoint-presentasjonen, men er tilpasset med Færder kommunes egne innspill og oppsett.

Bakgrunn

Endringer i demografi og familiestrukturer har ført til en økende interesse for alternative boformer som i større grad legger til rette for fellesskap og samhandling mellom beboere. Samtidig har urbanisering og økende boligpriser bidratt til at flere vurderer nye måter å organisere både boliger og eierskap på.

Den såkalte "eldrebølgen" medfører et økende behov for boligmodeller som gjør det mulig for eldre å bli boende hjemme lenger. Demografiutviklingen i Færder kommune viser en betydelig økning i antall eldre innbyggere. Fra dagens nivå på rundt 27 500 innbyggere, forventes befolkningen å øke til over 30 000 innen 2050, med den største veksten blant personer over 67 år. Samtidig ser man en økning i antall husholdninger med en og to personer, noe som stiller krav til tilpassede bokonsepter og fleksible eiermodeller som kan møte de ulike behovene til disse gruppene.

For å møte denne utviklingen er Færder kommune nødt til å bygge omtrent 2000 nye boliger i løpet av de neste 12 årene for å sikre en mer variert boligstruktur og støtte befolkningsveksten. Av disse må rundt 1500 være leiligheter spesielt tilrettelagt for eldre.

Ulike boformer for eldre omfatter blant annet tilrettelagte leiligheter, seniorboliger og ulike former for bofellesskap. Felles for disse er at de er utformet med tanke på tilgjengelighet, trygghet og nærhet til nødvendige tjenester – faktorer som er avgjørende for at eldre kan bo hjemme lenger og opprettholde en selvstendig livsstil. Samtidig gir slike boformer mulighet for sosial kontakt og gjensidig støtte i hverdagen. Når de kombineres med fleksible eiermodeller som fremmer medbestemmelse og økonomisk forutsigbarhet, kan de bidra til økt trygghet, livskvalitet og stabilitet for beboerne.

Tilrettelagte sosiale boformer kan også fungere som et tiltak for å motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Dette kan ha en positiv innvirkning på folkehelsen ved å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre.

Ensomhet blant unge, utfordringer knyttet til å komme inn på boligmarkedet og endret familiestrukturer bidrar også til at fellesskapsorienterte boformer og alternative eiermodeller har fått større oppmerksomhet. Den økte interessen for nye boformer gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå verdien av å utvikle boligkonsepter som kombinerer private rom med sosiale møteplasser og fellesskapsløsninger – og som organiseres gjennom ulike former for eierskap som fremmer fellesskap, økonomisk tilgjengelighet og sosial bærekraft.

Dette notatet belyser hvordan Færder kommune kan arbeide med alternative bokonsepter for eldre, og hvilke muligheter som finnes innen ulike eiermodeller. Det legges særlig vekt på kommunens handlingsrom som tilrettelegger, premissleverandør og pådriver i utviklingen av framtidens boligløsninger.

Eierskapsmodeller

Eierskapsmodeller er en viktig faktor i utviklingen av ulike boligkonsepter for eldre. Disse modellene kan variere fra tradisjonelle individuelle eierskap til kollektive løsninger som sameier eller borettslag. Hver modell har sine fordeler og utfordringer, og det er viktig å forstå disse for å kunne tilby de beste løsningene.

Borettslag

I denne modellen eier beboerne andeler i et borettslag, som gir dem rett til å bo i en bestemt leilighet eller bolig. Borettslaget eier selve bygningen og eiendommen, mens andelseierne har bruksrett til sine respektive boliger.

Borettslag kan ha aldersgrenser for beboere i vedtektene, hvis de har en saklig grunn for det, f.eks hvis de er opprettet som seniorsameier eller borettslag for eldre, der boligløsningen og fellesfunksjonene er utformet for en spesifikk aldersgruppe.

Fordeler:

- Kan begrense fremleie, som gir en mer stabil beboermasse med tilhørighet til borettslaget og naboskapet.
- Deling av kostnader: Kostnader for vedlikehold og drift deles på flere
- Kan regulere krav til deltagelse i fellesaktiviteter i vedtektene (f.eks arrangere felles middager ol.)

Ulemper:

- Felles investeringer kan øke husleien, som kan oppleves som krevende for beboere.

Eksempel på prosjekter med borettslagsmodell:

- Vindmølleparken i Stavanger
- Det gode nabolag i Bærum

Sameie

I et sameie eier man selve leiligheten og har en andel i sameiets eiendom. Dette gir eieren full frihet til å selge, pantsette eller leie ut boligen. En vanlig form for sameie er eierseksjonssameie, hvor man eier en spesifikk seksjon, som en leilighet eller del av et rekkehus. Den viktigste forskjellen mellom eierseksjonssameier og tradisjonelle sameier er at man i et eierseksjonssameie eier en spesifikk del av eiendommen, mens man i et tradisjonelt sameie kun eier en ideell andel.

Fordeler:

- Deling av kostnader: Kostnader for vedlikehold og drift deles på flere eiere.

- Eierne har større individuell frihet enn i borettslag. Vedtektene kan regulere fellesarealer, vedlikeholdsplikt osv., men i mindre grad pålegge beboere deltagelse og ansvar for sosiale arrangementer.

Ulemper:

- Alle sameiere er ansvarlige for felleskostnader som for eksempel vedlikehold, renovasjon, forsikring, etc. Felles investeringer kan øke husleien, som kan oppleves som krevende for beboere.

Leie

Å leie en bolig innebærer at man betaler en månedlig leie til en utleier for å bo i boligen. Leietakeren har ikke eierskap til boligen, men har rett til å bruke den i henhold til leiekontrakten.

Fordeler:

- **Fleksibilitet:** Man er ikke bundet til et lån og kan flytte relativt enkelt uten å måtte tenke på salg av bolig.
- **Lavere økonomisk risiko:** Det er ingen risiko knyttet til verdifall på boligen.
- **Lavere ansvar:** Utleier er ansvarlig for det meste av vedlikeholdet og reparasjonene.

Ulemper:

- **Ingen eierfordeler:** Man bygger ikke opp egenkapital i form av investering i eiendom
- **Leieprisøkning:** Husleien kan øke
- **Begrenset kontroll:** Man kan ikke gjøre store endringer på boligen uten utleierens samtykke

Eksempel på leie-prosjekter

- Helgetun Bergen
- Tømmerkaia Skien.

Valget mellom å eie eller leie i samme prosjekt

Valget mellom å eie eller leie i samme prosjekt tilrettelegger både for de som ønsker å kjøpe, og de som heller vil leie. Dette gir eldre muligheten til å bruke egen kapital på opplevelser, hobbyer og lignende, i stedet for å binde den i bolig. Leie kan være en fleksibel løsning som reduserer ansvar for vedlikehold og reparasjoner, og gjør det lettere å flytte dersom behovene endrer seg.

Eksempel på prosjekt:

Saltbrygga i Larvik har både eie-leiligheter og leie-leiligheter.

Leie-til-eie

Leie til eie er en boligmodell hvor man inngår en leieavtale med mulighet til å kjøpe boligen etter en viss periode. Dette kan være en attraktiv løsning for eldre som ønsker å bruke egenkapital på opplevelser og hobbyer i stedet for å binde den i bolig. I mange tilfeller kan boligen kjøpes til prisen den hadde ved kontraktinngåelse, noe som kan gi økonomiske fordeler ved verdistigning.

Fordeler:

- Senker terskelen for å komme inn på boligmarkedet.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for leietakere.

Ulemper:

- For noen beboere kan det være utfordrende å opparbeide nok egenkapital til å kjøpe boligen.

Deleie

Delt eierskap innebærer at husstanden kjøper en del av boligen, for eksempel halvparten eller mer, og leier resten. Dette ligner på leie-til-eie, men her eier husholdningen en del av boligen fra start og kan leie eller ha en leie-til-eie-løsning på den resterende andelen. På denne måten kan husstanden muligens raskere få muligheten til å eie hele boligen sammenlignet med ved leie-til-eie.

Fordeler:

- Lettere å komme inn på boligmarkedet
- Gir førstegangskjøpere, unge og personer med lav egenkapital større mulighet til å kjøpe bolig.
- Kravet til egenkapital reduseres, siden man kun kjøper en andel av boligen.
- Kjøper kan øke eierandelen over tid, ofte i takt med økonomisk utvikling.
- Reduserer økonomisk risiko
- Hvis boligmarkedet faller, bærer deleieren (f.eks. OBOS eller annen investor) en del av verdifallet.
- Lavere låneopptak kan gi mer økonomisk trygghet for den enkelte.

Ulemper:

- Begrenset gevinst ved verdistigning:
- Man får kun verdiøkning på den andelen man eier.
- Hvis boligprisene stiger, blir det dyrere å kjøpe ut resten av boligen senere.
- Restriksjoner på videresalg:
 - Mange deleie-modeller har begrensninger på hvem man kan selge til.
 - Man må ofte tilby medeieren retten til å kjøpe ut boligen først.
- Færre finansieringsmuligheter:
 - Banker kan ha restriksjoner på boliglån til deleie-modeller.

- Banker kan ha begrenset fleksibilitet i valg av låneprodukter

Sosiale boformer

Definisjon av sosiale boformer

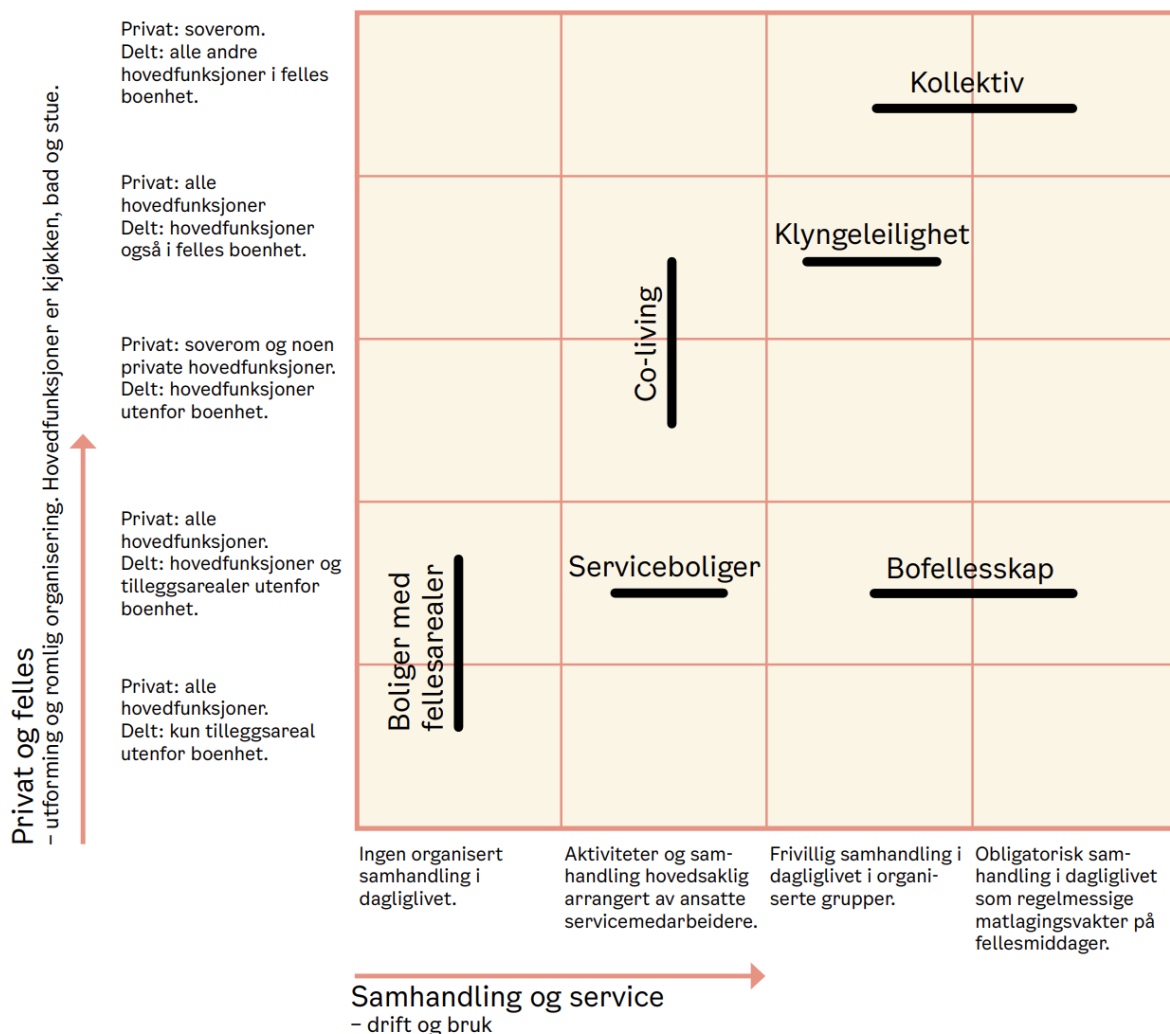
«Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger» (Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Det finnes mange varianter av sosiale boformer. I figuren nedenfor er det en oversikt over ulike varianter av sosiale boformer.



Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Graden av samhandling og service, kombinert med andel fellesarealer, er med på å definere hvor sosialt tilrettelagt boformen i et boligprosjekt er.



Modellen over er hentet fra *Temahefte for Nye boligkvaliteter Sosiale boformer* av Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2011). Den viser en oversikt over ulike bo-konsepter og hvor i matrisen de havner, basert på andel fellesareal og samhandling.

Aktuelle planer, strategier og forskning innen feltet i Norge

I Norge pågår det en rekke initiativer og prosjekter som fremmer sosiale boformer, med mål om å skape boligløsninger som fremmer fellesskap, bærekraft og sosial integrasjon.

Nasjonale strategier og initiativer

Regjeringen har lansert strategien "Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)", som understreker behovet for et større utvalg av boformer og boligløsninger, spesielt for eldre. Dette inkluderer varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser og boliger samlokalisert med andre tjenester. Strategien fremhever også utviklingen av nye virkemidler og samarbeid for å realisere konkrete boligprosjekter.

Det er også utarbeidet flere Stortingsmeldinger som blant annet handler om levende lokalsamfunn, boligtilpasning og planlegging for alderdommen.

Forskning og kunnskapsdeling

Forskere fra SINTEF har påpekt at kollektive boformer kan være en del av løsningen på samfunnsutfordringer som ensomhet og miljøbelastning. Deleløsninger, hvor beboere deler funksjoner og plass, kan bidra til redusert forbruk og fremme sosial bærekraft ved å styrke sosiale nettverk.

Videre har KS (Kommunesektorens organisasjon) utarbeidet heftet "Sosialt og nært – et godt sted å bo", som presenterer eksempler på ulike boligprosjekter og dets beboere, som alle fremhever viktigheten av å bo trygt, sentralt og sosialt.

Kommunale initiativer

I Oslo kommune har Plan- og bygningsetaten utviklet et temahefte om sosiale boformer, for å inspirere utbyggere og fremtidige beboere til å ta initiativ til å bygge flere boliger tilrettelagt for deling og nabofellesskap.

BOPILOT i Trondheim og BOPILOT i Bergen:

Bopilot var et forskningsbasert innovasjonsprosjekt som ble gjennomført fra 2018 til 2022, med mål om å utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog mellom kommuner og aktører i boligmarkedet. Prosjektet var et samarbeid mellom SINTEF, NTNU, Norske arkitekters landsforbund (NAL), Husbanken, samt Bergen og Trondheim kommune.

Gjennom disse initiativene har både Bergen og Trondheim kommune arbeidet aktivt for å utforske og implementere alternative boligløsninger som fremmer sosial bærekraft og fellesskap.

BOPILOT Bergen

I Bergen rettet Bopilot-initiativet oppmerksomheten mot å styrke sosialt fellesskap gjennom deleløsninger i boligprosjekter. Medvirkning er en viktig del av denne prosessen.

For å videreføre Bopilot-initiativet etablerte Byarkitekten i Bergen Bopilotkontoret. Dette fungerer som en møteplass for innbyggere som ønsker å bo mer sosialt og for utbyggere som planlegger slike boliger. Her kan interesserte få informasjon, påvirke utformingen av kommende boligprosjekter og møte potensielle samarbeidspartnere.

BOPILOT Trondheim

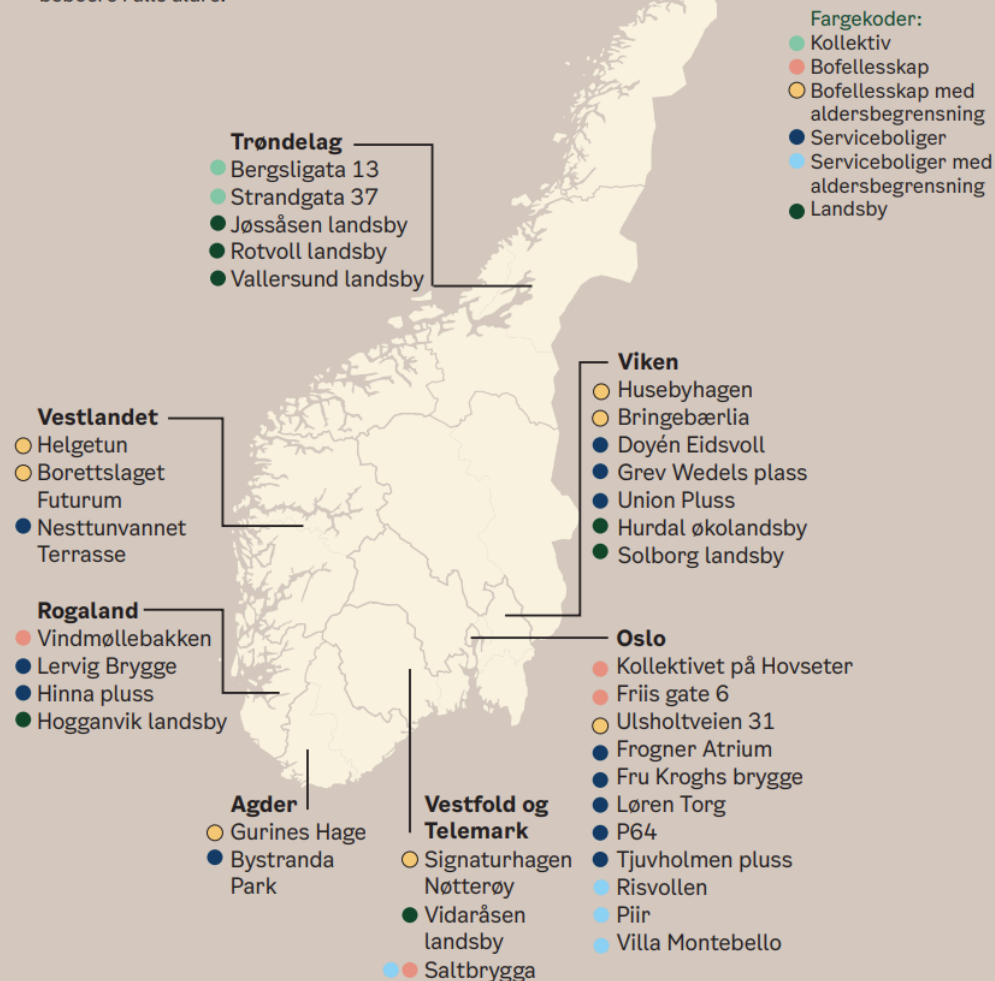
I Trondheim fokuserte Bopilot på hvordan økt tilgang til rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold, kjent som en tredje boligsektor, kan bidra til at flere får tilgang til varige og gode boligtilbud. Dette innebar testing og vurdering av modeller for en slik sektor gjennom pilotprosjekter.

Oversikt over prosjekter

I Temahefte for sosiale boliger, utarbeidet av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (2021) er det laget en oversikt over boliger med sosiale boformer (prosjekter med over 15 boenheter, og eksklusiv studentboliger). I Vestfold var det registrert tre prosjekter pr. 2021.

Oversikt prosjekter i Norge

Sosiale boformer med fellesarealer ut over nabolagshus/selskapslokale. Studentboliger og prosjekter under 15 boenheter er ikke tatt med. Vi ser av oversikten at selv om det de seneste år er bygget mange nye prosjekter med fellesskapsløsninger og service, er det fortsatt svært få av typen bofellesskap med en høy grad av samhandling, og som er åpne for beboere i alle aldre.



Fordeler ved sosiale boformer

Sosiale boformer har mange fordeler som kan bidra til å forbedre livskvaliteten for beboerne. En av de viktigste fordelene er at de kan redusere ensomhet. Ensomhet har stor innvirkning på helsen, og mange mennesker bor alene. En mer sosial boform kan motvirke ensomhet ved å skape et fellesskap hvor beboerne har mer kontakt med hverandre.

En annen fordel er delingsøkonomi og bærekraft. I en tettere boform deler beboerne både kvadratmeter og utstyr, noe som betyr at ikke alle trenger å ha sitt eget gjesterom eller sin egen sirkelsag. Dette gir også stordriftsfordeler, som for eksempel felles innkjøp til middager.

Trygghet er også en viktig faktor. Mange opplever større trygghet og en følelse av tilhørighet i prosjekter med en tettere boform. Beboerne kjenner hverandre bedre og kan lettere oppdage om noe er galt.

Nabolag og tjenestebytte er også enklere i sosiale boformer. Det er lettere å be om en kopp sukker fra naboen når grunnlaget for kontakt er skapt i et sosialt fellesskap. Dette gjelder også andre uformelle tjenester som matlaging, barnepass, vanning av blomster og hundelufting.

For eldre kan tilpassede boliger i fellesskap med andre eldre eller på tvers av generasjoner bidra til at de kan bo hjemme lenger. Tilpassede leiligheter og et godt psykososialt miljø spiller en stor rolle for å opprettholde god helse.

Til slutt har sosiale boformer et potensial for å inkludere sårbare grupper eller personer med spesielle behov. Slike boformer kan også bidra til å inkludere nærmiljøet i aktiviteter eller tilby fellesrom, noe som skaper et bedre nabolag. Mange bofellesskaper er aldersinkluderende og lar folk bo sammen på tvers av generasjoner.

Omsorgsboliger

Omsorgsboliger er tilrettelagte boliger for personer med omfattende behov for helse- og omsorgstjenester. Boligene er som regel bygget med livsløpsstandard og tilrettelagt for rullestol og bruk av hjelpemidler. De kan være del av et bofellesskap eller ligge i tilknytning til et omsorgssenter, og beboerne disponerer egne leiligheter med leiekontrakt. Omsorgsboliger regnes ikke som institusjoner, men beboerne mottar nødvendige kommunale tjenester i hjemmet etter vedtak, slik som hjemmesykepleie, praktisk bistand eller tilsyn. Mange omsorgsboliger har installert trygghets- og helseteknologi og tilknytning til bemanning i ulik grad, avhengig av behov og organisering.

Formålet med omsorgsboliger er å sikre en trygg bosituasjon for personer som ikke kan bo i egen bolig uten omfattende hjelp. Det legges til rette for at beboerne skal kunne motta nødvendige helse- og omsorgstjenester i eller nær hjemmet, og boformen er derfor et viktig virkemiddel i kommunens arbeid med å tilby tjenester utenfor institusjon.

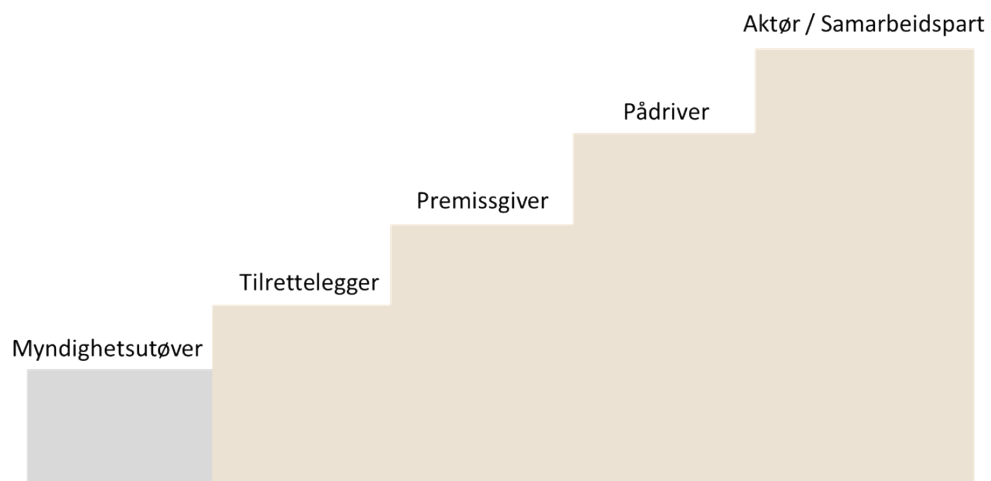
Sosiale boformer for eldre skiller seg fra omsorgsboliger ved at de retter seg mot en annen målgruppe og har et annet formål. Der omsorgsboliger dekker et etablert hjelpebehov, har sosiale boformer et forebyggende og helsefremmende perspektiv. Målgruppen er eldre som i hovedsak er selvhjulpne, men som ønsker økt sosialt fellesskap, trygghet og tilrettelegging for en aktiv alderdom. Slike boformer har gjerne fellesarealer, sosiale møteplasser og tilbud om aktiviteter, og det legges til rette for samarbeid med frivilligheten. Målet er å styrke mestring og livskvalitet, forebygge ensomhet og utsette behovet for kommunale helse- og omsorgstjenester.

Kommunens handlingsrom og virkemidler

Dette notatet undersøker kommunens handlingsrom og tilgjengelige virkemidler i arbeidet med å legge til rette for boliger med sosiale boformer, der fellesskap står sentralt. Fokuset i dette arbeidet har ikke vært sosialboliger, omsorgsboliger og boliger for vanskeligstilte grupper. Det er imidlertid en viss overlapp mellom virkemidler for å tilrettelegge for denne type boliger og boliger med sosiale boformer.

En overordnet anbefaling er at satsningen på sosiale boformer bør ses i sammenheng med en helhetlig boligpolitikk i kommunen, hvor målet er å sikre et variert og inkluderende boligtilbud for ulike befolkningsgrupper. Mange av virkemidlene som presenteres i dette prosjektet, er derfor ikke begrenset til sosiale boformer, men kan også benyttes som ledd i en bredere boligstrategi.

Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer



Inspirert av rapporten: «kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018

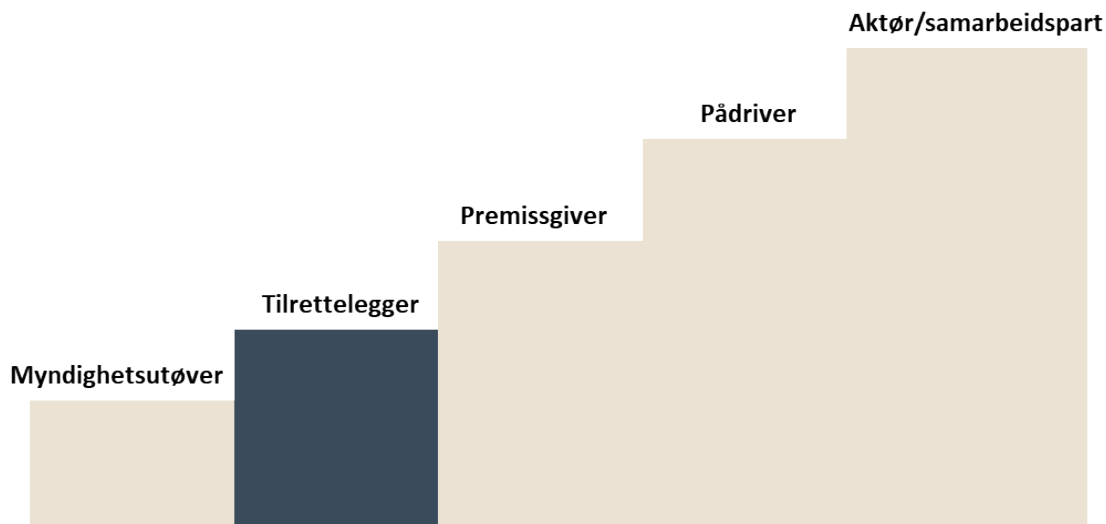
Kommunen har en overordnet rolle som samfunnsutvikler, som omfatter rollen som myndighetsutøver, eiendomsforvalter og tjenestetilbyder. I arbeidet med sosiale boformer kan kommunen engasjere seg på ulike nivåer, fra en passiv til en aktiv tilretteleggerrolle.

På det mest grunnleggende nivået fungerer kommunen som myndighetsutøver. Det innebærer en plikt til å følge opp og håndheve nasjonale lover, eksempelvis innen plan- og bygningsloven, helse- og omsorgstjenester, miljøforvaltning, samt skole- og barnehagesektoren. I dette notatet utgjør denne rollen et minimumsnivå av kommunal involvering i utviklingen av sosiale boformer.

Kommunen kan ta en mer aktiv rolle i utviklingen av sosiale boformer, for eksempel ved å benytte sin posisjon som eiendomsforvalter og dermed i større grad være premissleverandør for en ønsket utvikling. Videre kan kommunen være en pådriver og en aktiv samarbeidspart, f.eks som pådriver for involvering/medvirkning, og som pådriver for å initiere samarbeidsprosjekter mellom kommunen og det private. Kommunen kan videre være en reell aktør i utviklingen av egne prosjekter og samarbeidsprosjekter med andre.

I praksis har kommunen et bredt handlingsrom – fra en passiv til en proaktiv tilnærming – der de kan bruke ulike verktøy for å fremme sosiale boformer som en del av en helhetlig boligpolitikk.

Kommunen som TILRETTELEGGER



Kommunen kan i større grad benytte sine styringsverktøy for å tilrettelegge for sosiale boformer. Dette innebærer en strategisk tilnærming der sosiale boformer integreres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

En slik forankring kan skje på flere nivåer, fra de overordnede strategiske dokumentene til mer detaljert planlegging. Sosiale boformer kan inkluderes i planstrategien som en del av kommunens langsiktige mål, for deretter å konkretiseres i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Videre kan dette tematiseres i boligplaner, inngå som føringer i områdeplaner og detaljreguleringer, og følges opp gjennom operative handlingsplaner.

Flere kommuner har begynt å integrere sosiale boformer i sine strategiske dokumenter, noe som reflekterer en økende bevissthet om behovet for varierte og mer sosiale boformer.

Aktivt bruk av kommunens styringsdokumenter bidrar til å styrke kommunens rolle som tilrettelegger og sikrer at sosiale boformer får en tydeligere plass i den kommunale planleggingen.

Planstrategien

Kommunens planstrategi er et styringsverktøy som setter rammene for kommunens videre planarbeid. Formålet er å identifisere hvilke planprosesser kommunen bør igangsette, revidere eller videreføre for å tilrettelegge for ønsket samfunnsutvikling. Planstrategien skal også drøfte overordnede strategiske valg knyttet til blant annet arealbruk, boligpolitikk, miljøutfordringer og tjenesteutvikling.

I prosessen med å utarbeide planstrategien har kommunen også mulighet til å vurdere behovet for nye fag- og temaplaner innen områder som ikke er tilstrekkelig belyst i kommuneplanens samfunns- eller arealdel. Dette kan for eksempel gjelde boligsosiale tiltak eller folkehelse, hvor mer sosiale boformer kan være et relevant tema for videre utredning og strategisk planlegging.

Ved å inkludere sosiale boformer som et tema i planstrategien, kan kommunen styrke den langsiktige og helhetlige tilnærmingen til boligplanlegging.

En kommune som har gjort dette er Asker. I Askers kommunes planstrategi uttrykkes et behov for å utvikle en større variasjon i boformer, blant annet gjennom boligløsninger med økt fellesareal og flere fellesfunksjoner.

Kommuneplanens Samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel gir de overordnede målene for kommunens utvikling og gir viktige premisser for andre deler av den kommunale planleggingen. Den legger grunnlaget for arealdelen og skal følges opp av en handlingsdel og økonomiplan.

I Asker kommunes samfunnsdel påpekes det et behov for en strategi for å få flere eldre til å bo hjemme lenger. Det ses på en videreutvikling av boligtilbudet, som også omfatter sosiale boformer.

Kommuneplanens arealdel

Arealdelen i Asker har retningslinjer vedr. sosiale boformer og et tilhørende vedlegg om sosiale boformer, som sier noe om bakgrunnen for disse.

Retningslinjene i Aksers kommuneplan innebærer bla:

- At det tillates små leiligheter under forutsetning av at det etableres fellesarealer av en viss størrelse.
- Det er satt føringer for kvalitet og innhold i fellesarealene
- Det er satt føringer for plassering av fellesarealer og at alle skal ha god tilgang til disse
- Det er anbefalt at lokalisering av sosiale boformer rettet mot eldre bør ligge sentrumsnært/sentralt.

I Bærum kommunes arealdel står det at alternative boformer med fellesskapsløsninger skal vurderes i plansaker.

Oslo kommune har i sin revidering av kommuneplanen, også forslag om krav til etablering fellesarealer av en viss størrelse, ved bygging av flere enn 15 boenheter.

Temaplaner

Flere kommuner, også i Vestfold, har tatt inn omtale av sosiale boformer i sine *Temaplaner* for boligutvikling. Temaplaner er både en oppfølging av Planstrategi og kommuneplanen. Sammen med kommuneplanen er det en måte å synliggjøre og kommunisere et behov for ulike boligtyper og tjenester, samt tilrettelegge for dette og varsle hvilken politikk kommunen ønsker å føre på området.

I Larvik kommunes boligplan omtales ulike boligtyper og nye bo-konsepter som en måte å imøtekomme fremtidige behov i kommunen (aldrende befolkning, flere aleneboende).

Sandefjord har jobbet videre med egne temarapporter om boliger tilpasset eldre og sett på fremtidens behov hvor mer sosiale boformer også inngår.

I «Aldersvennlige Sandefjord», som er en oppfølging av «Leve hele livet i Sandefjord», ser man på flere tiltaksområder for å tilrettelegge for aldersvennlige lokalsamfunn, hvor bolig er ett av temaene. Som oppfølging av Handlingsplanen har man videre laget rapporten «Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov».

Gjennom arbeidet med «Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov», har kommunen ønsket å finne ut av hva slags boliger som trengs i fremtiden, og hvordan de skal sørge for at egnede boliger for eldre blir bygget i Sandefjord. I dette arbeidet er det jobbet på flere nivåer, både med kunnskapsinnhenting- og formidling, nettverksbygging internt og eksternt og med konkrete forslag til tiltak som kan følges opp på kort og på lang sikt.

Tilrettelegging gjennom klargjøring av tomter

I tillegg til overordnede føringer og strategiplaner kan kommunen aktivt legge til rette for boligutvikling gjennom klargjøring av tomter. Valg av reguleringsform vil avhenge av prosjektets omfang og utviklergruppen som er involvert. Ved større utviklingsprosjekter kan områderegulering være et egnet verktøy for å sikre en helhetlig planlegging. Dette er virkemidler som kan benyttes i boligutvikling generelt, ikke kun for sosiale boformer.

At kommunen tar et større ansvar for reguleringsprosessen, kan redusere utbyggers økonomiske risiko i oppstartsfasen. Usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko reduseres, da tomtene allerede er ferdig regulert og klare for videre utvikling.

Et eksempel på dette finnes i Larvik kommune (Guriskogen Vest og Solstad Vest), hvor kommunen har kjøpt og regulert tomter for boligutvikling.

Oslo kommune har utviklet en egen veileder for selvbyggere, som er et tiltak for å legge til rette for mer variert boligutvikling og alternative boformer.

Virkemidler i reguleringsplaner

Reguleringsplanbestemmelser er et viktig verktøy for å fremme sosiale boformer. Gjennom reguleringsplanbestemmelsene kan kommunen:

- Sikre varierte boligtyper og størrelser, samt spesifikke krav til leilighetsfordeling.
- Sikre fellesrom av en viss størrelse, kvaliteter og funksjon.
- Regulere plassering og tilgang til både innvendige og utvendige fellesarealer.
- Stille krav til uteoppholdsareal. Kommunen kan fastsette minimumskrav til uteoppholdsareal.
- Vurdere lemping av enkelte krav for å sikre andre sosiale funksjoner.

Kommunen kan imidlertid ikke:

- Fastsette prisnivået på boliger eller bestemme organisasjonsformen.
- Delingsløsninger og hvordan de skal driftes.
- Stille krav til vedtekter som bestemmer prisregulering, ansiennitet eller aldersgrense for beboere.

Utbyggingsavtaler som virkemiddel

Utbyggingsavtaler er frivillige avtaler mellom kommunen og utbygger knyttet til gjennomføring av vedtatte arealplaner. Disse avtalene er ofte en oppfølging av rekkefølgekrav i arealplaner og handler om hvordan planen og utbyggingen skal finansieres. Utbyggingsavtaler kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, men kan også inneholde boligpolitiske tiltak. Det er imidlertid ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur som skoler, sykehjem, barnehager eller tilsvarende tjenester.

I hovedsak vil en utbyggingsavtale kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur:
 - Vei, vann og avløp
 - Gang- og sykkelveier
 - Friområder, lekearealer og grøntstruktur
- Boligpolitiske tiltak og krav til bygningers utforming:
 - Forhold knyttet til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre, ulike type funksjonshemming), krav til energieffektivitet mv.)

- Regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)

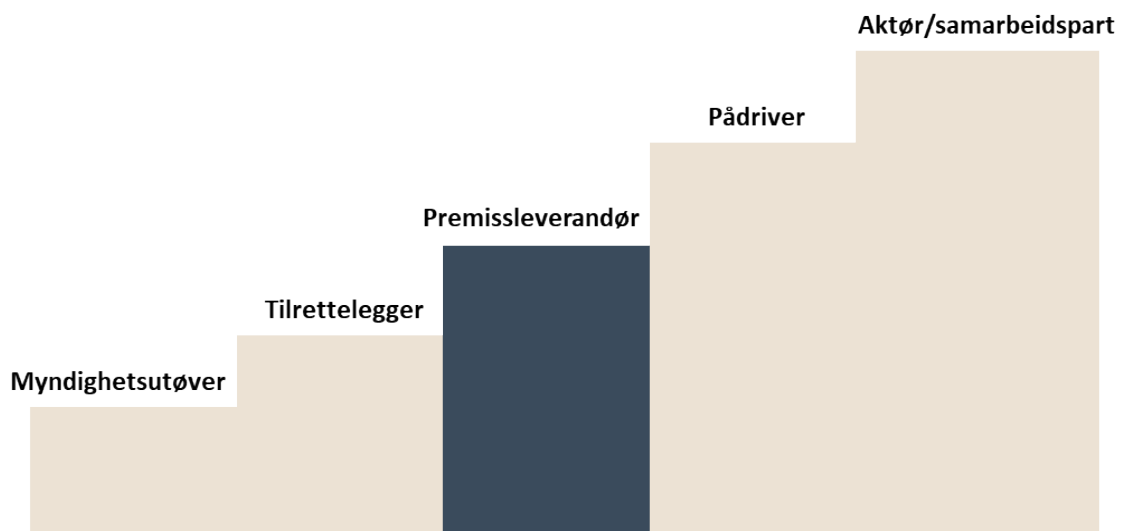
Noen av disse punktene er forhold som kan være relevant ved utbygging / satsning av boliger med et større fellesskap, fordi organisering og drift kan være viktig. En nærmere undersøkelse av hva som i praksis kan avtales, hvilke prosjekter som egner seg for dette ved bygging av sosiale boformer, kan være relevant å se nærmere på.

Tilrettelegging gjennom deling av kunnskap

Kommunen kan være en tilrettelegger gjennom å dele relevant kunnskap knyttet til boligutvikling. Kommunen sitter på omfattende informasjon om befolkningsprognoser, boligbehov og resultater fra boligpreferanseundersøkelser, som gir innsikt i innbyggernes fremtidige boligønsker. I tillegg utvikler mange kommuner arealstrategier og GIS-baserte analyser som identifiserer egnede områder for boligutvikling basert på nærhet til servicefunksjoner, infrastruktur mm.

En systematisering og aktiv tilgjengeliggjøring av denne kunnskapen, vil kunne bidra til bedre beslutningsgrunnlag både for utbyggere og i kommunens egne prosesser. For eksempel kan en arealstrategi støttet av geografiske informasjonssystemer (GIS), være et verdifullt verktøy for å visualisere hvilke områder som er særlig egnet for boligbygging, hvilket kan bidra til å effektivisere planleggingen og sikre en mer målrettet boligutvikling.

Kommunen som PREMISSELEVERANDØR



Kommunen som strategisk eiendomsforvalter

Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.

Salg av eiendom med vilkår

Salg av eiendom med vilkår er en måte for kommunen å sette tydeligere premisser for utviklingen. Et godt eksempel på dette er «Det gode nabolag» i Bærum. Der hadde kommunen behov for flere omsorgsboliger, men det er også et prosjekt med en tydelig

boligmiks og et samarbeid med Husbanken. Ved salg av en konkret eiendom satte kommunen en rekke krav til utviklingen, bla. om hvem som skulle bo der, hvordan det skulle organiseres og hvordan det skulle driftes.

I tillegg gjennomførte kommunen salg med kvalitetskonkurranse. Konkurranskriterier kan f.eks være bo-konsept, men også pris og erfaring hos utbygger, kan være aktuelle kriterier.

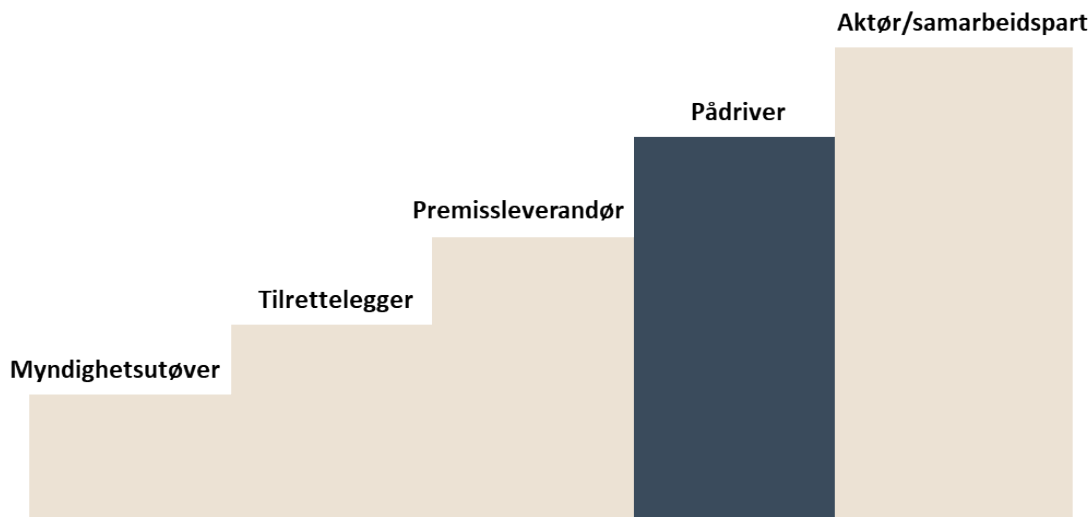
Når kommunen er grunneier, og hvis kommunen benytter den muligheten strategisk, kan kommunen i mye større grad å styre premissene for utviklingen.

Salg med kvalitetskonkurranse

Benytte konkurranse med vilkår/krav til visse kvaliteter som utviklere blir vurdert på ifm. med kjøp/salg av kommunal tomt.

Konkurranskriteriene kan f.eks. handle om bo-konsept

Kommunen som PÅDRIVER



Styrke samhandling internt

For å styrke samhandlingen mellom ulike kommunale etater og sektorer knyttet til boligutvikling, kan det være hensiktsmessig å etablere tydeligere samarbeidsstrukturer. I mange kommuner er ansvaret for boligspørsmål fordelt mellom flere enheter, som helse- og omsorgstjenester, NAV, eiendomsforvaltning, planavdelingen og boligforvaltning. Dette kan føre til fragmentert kunnskap og utfordringer knyttet til helhetlig boligplanlegging.

En mulig løsning er å opprette faste møteplasser der boligrelaterte spørsmål diskuteres på tvers av sektorer. Dette vil kunne legge til rette for bedre samordning, styrket informasjonsflyt og gi mer effektive beslutningsprosesser. Flere kommuner har allerede implementert slike tiltak. For eksempel har Asker kommune etablert et Boligteam, og Sandefjord, Tønsberg og Larvik har gjennomført lignende initiativer.

Kommuner kan også vurdere å opprette et felles kontaktpunkt for henvendelser fra utbyggere. En slik funksjon vil kunne bidra til mer forutsigbarhet og effektivitet i dialogen mellom kommune og utbyggere, samt sikre en mer helhetlig tilnærming til boligutvikling.

Styrke samhandling eksternt

Kommunen kan være en pådriver for bedre samhandling mellom kommunen og utbyggere. Det kan f.eks innebære å invitere utbygger inn for å dele kunnskap og ønsker for fremtidig utvikling og evt. også diskutere muligheter for samarbeidsprosjekter. Dette har blant annet Tønsberg og Sandefjord kommuner gjort gjennom «Dialogforum» og «Boligforum». Kommunen kan videre ta rollen som koblingspunkt mellom innbyggere og utbyggere. Det har man f.eks gjort i Bergen gjennom BOPILLOT.

BOPILLOT Bergen

Bopilot Bergen er en samarbeidsarena internt i kommunen vedr. boligpolitiske spørsmål, og et koblingspunkt mellom kommune og utbyggere og innbyggere for å stimulere til sosiale boformer.

I Bergen har de et eget BOPILLOT-kontor, som skal fungere som et koblingspunkt med temaet delebolig for innbyggere og utbyggere. BOPILLOT kobler aktører hvor for eksempel:

- Innbyggere kan finne sin fremtidige nabo
- Innbyggere kan finne fremtidige boligprosjekt
- Boligutviklere kan vise frem prosjekter i tidlig fase
- Teste interesse for nye ideer, gjør at man i større grad tør å satse som kan medføre innovasjon
- Tidlig kobling kan øke grad av beboermedvirkning

Pådriver for medvirkning

Kommunen kan være en pådriver for å sørge for at det blir tilrettelagt for medvirkning i boligprosjekter. Det er spesielt viktig i de boligprosjektene som har en mer sosial boform, for å oppnå fremtidige gode bomiljøer i disse prosjektene. De som skal bo i et tettere fellesskap bør være med å planlegge hvordan de skal ha det. Medvirkningsprosesser kan bidra til å styrke fellesskapet.

I tillegg kan det være hensiktsmessig å invitere inn andre relevante aktører tidlig nok, det gjelder f.eks Husbanken, og aktører som Kirkens bymisjon som bla. har flere nabolagshus. Det kan også være virksomheter som jobber med selve driften av fellesskapsløsningene i prosjekter, f.eks Heime og liknende.

Veiledning og bruk av «gulerøtter»

Kommunene kan være en pådriver gjennom veiledning og tilby gulerøtter ifm. pilotprosjekter. Kommunen kan f.eks benytte sine eksisterende maler for bestilling av oppstartsmøter og innsending av planinitiativ som et verktøy for å oppfordre utbyggere til å vurdere hvordan prosjektene deres kan bidra til økt tilrettelegging for sosiale boformer og aldersvennlige boligløsninger. I Sandefjord kommune har det vært forslag om å implementere dette i sine maler allerede.

Videre kan kommunen være en pådriver for ønsket utvikling ved å tilby insentiver i forbindelse med pilotprosjekter. Dette kan for eksempel inkludere å vurdere muligheten for redusert gebyr for byggesaksbehandling, prioritert saksbehandling eller tilpasning av enkelte reguleringskrav for å fremme bestemte kvaliteter i boligprosjektene.

Kommunens økonomiske virkemidler

For å møte kommunens boligbehov og redusere risikoen for utbyggere, kan kommunen implementere økonomiske virkemidler som:

- Bidra med tomt / klargjøring av tomt: Kommunen kan bidra med tomt eller klargjøre eksisterende tomter for boligbygging. Dette reduserer kostnadene og risikoen for utbyggere, og fremskynder prosessen med å få nye boliger på markedet.
- Kjøp av leiligheter til utleie for kommunens egne målgrupper: Ved å kjøpe leiligheter til utleie for kommunens egne målgrupper, kan kommunen redusere risikoen for utbyggere. Dette sikrer også at det finnes boliger tilgjengelig for de som trenger det mest.
- Bruk av tilvisningsavtaler i deler av prosjektet: Tilvisningsavtaler kan brukes for å redusere økonomisk risiko ved bygging. Dette gjelder spesielt for vanskeligstilte grupper, og ikke for de som bare ønsker å bo sosialt. Slike avtaler sikrer at en andel av boligene er reservert for de som trenger det mest.
- Etablere søkbare tilskudd til boliginnovasjon: Kommunen kan etablere tilskudd som støtter boliginnovasjon og møter politiske målsetninger. For eksempel kan tilskudd rettes mot bofellesskap for seniorer, deleløsninger, og prosjekter med medvirkning fra fremtidige beboere. Oslo kommunes tilskudd til alternative boformer er et godt eksempel på dette.
- Kombinasjonsprosjekter av ulike boligformål: Det finnes muligheter i kombinasjonsprosjekter som inkluderer ulike boligformål. Deler av slike prosjekter kan få tilskudd fra Husbanken, noe som kan bidra til å redusere kostnadene og risikoen for utbyggere.

Husbankens virkemidler

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken, og tilbyr en bred verktøykasse av økonomiske virkemidler som skal bidra til at alle, inkludert eldre og vanskeligstilte grupper, får mulighet til å bo trygt og godt. Virkemidlene retter seg både mot kommuner, ideelle aktører og profesjonelle boligaktører, som utbyggere, borettslag, boligbyggelag, studentsamskipnader og boligstiftelser.

Lån til boligkvalitet og utleieboliger

Bransjeaktører kan søke Husbanken om lån til oppføring eller oppgradering av boliger.

- Lån til boligkvalitet gis til prosjekter som fremmer universell utforming og livsløpsstandard (livsløpsboliger) og miljøvennlige boliger.
- Lån til utleieboliger gis til prosjekter som øker tilgangen på egnede utleieboliger for vanskeligstilte, herunder eldre, som ikke har mulighet til å skaffe eller beholde en egnet bolig på egen hånd. En egnet bolig har tilfredsstillende fysisk standard, hensiktsmessige funksjoner og en beliggenhet som er tilpasset beboerens behov.

For å få lån til utleieboliger fra Husbanken til slike prosjekter, må utbygger og kommunen inngå en av følgende avtaler:

- a) Tildelingsavtale, der kommunen får eksklusiv rett til å tildele alle boligene i minst 30 år.
- b) Tilvisningsavtale, der kommunen får rett til å tilvise minst 40 % av boligene i minimum 20 år.

Slike avtaler styrker samarbeidet mellom privat og offentlig sektor og gir både kommunen og utbygger økt forutsigbarhet. Kommunen sikrer seg tilgang til egnede utleieboliger for eldre og andre vanskeligstilte, mens utbygger får større trygghet for utleie og finansiering.

Eksempel



Velkommen hjem - bli så lenge du vil

- Tømmerkaia er Norges første bydel utelukkende for utleie. Gjelder både bolig og næring.
- Tømmerkaia er det første utleieprosjektet i Norge som gir sine leietakere tidsbestemte leiekontrakter og kun indeksregulert husleie.
- Skien kommune har tilvisningsavtale på hele Tømmerkaia.

Husbanken



Tilskudd til boligtiltak og innovasjon

Kommuner, private aktører, utdannings- og forskningsinstitusjoner kan søke om tilskudd til boligtiltak. Ordningen skal legge til rette for utvikling og utprøving av nye løsninger og boligkonsepter, særlig med tanke på økt boligkvalitet og sosial bærekraft. Tiltakene kan rettes mot eldre og andre grupper med særskilte boligbehov, og skal stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon.

Startlån og tilskudd til enkeltpersoner

For å bidra til at eldre med svak økonomi kan etablere seg i eller bli boende i egnet bolig, kan kommunen – med finansiering fra Husbanken – tilby startlån og eventuelt boligtilskudd. Dette kan brukes til kjøp av bolig, nedbetaling av gjeld for å beholde bolig, eller tilpasning av boligen slik at den blir funksjonell ved endret helsetilstand.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

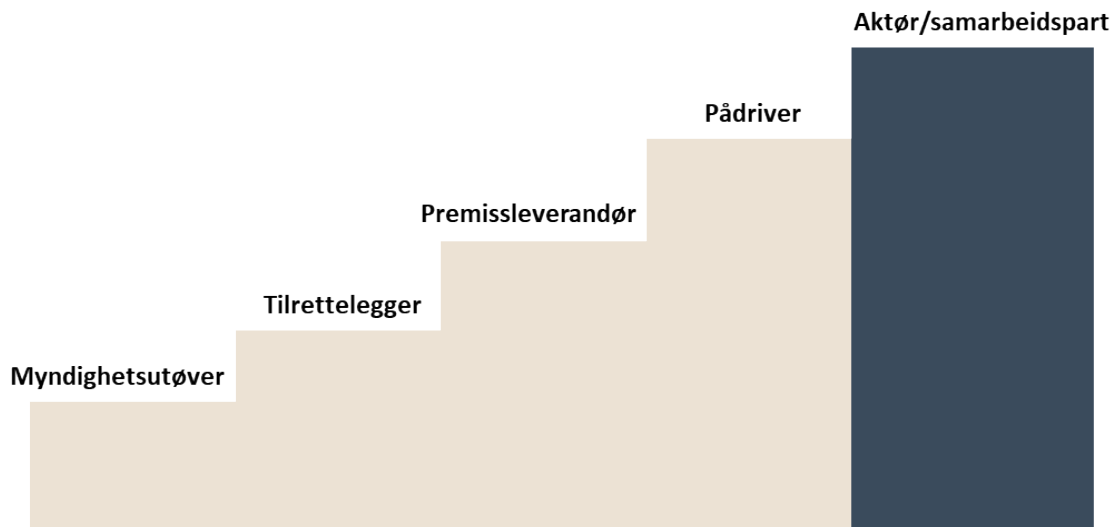
Kommuner kan søke om investeringsstilskudd til bygging, kjøp eller ombygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Tilskuddet kan dekke inntil 50 % av godkjente anleggskostnader, og stiller krav til blant annet universell utforming og energieffektivitet. Dette gir kommunen mulighet til å utvikle botilbud som kombinerer trygghet, tilrettelegging og muligheter for fellesskap og sosial kontakt.

Det ligger muligheter i kombinasjonsprosjekter som omfattes av investeringsstilskudd og gunstige lån, som kombineres med ordinære boliger eller andre formål:

- F.eks ordinære boliger med sosiale boformer, kombinert med andre boligtyper som faller inn under lån- og tilskuddsordninger. Eksempel på en slik kombinasjon er «Det gode nabolag» i Vallerveien i Bærum, som både er omsorgsboliger, familieboliger for vanskeligstilte, boliger med prisregulering for vanskeligstilte og ordinære boliger.
- Et annet eksempel er Apotekargarden i Førde – et kombinert bolig- og næringsprosjekt med 14 omsorgsboliger integrert i et prosjekt med 34 andre leiligheter, samt næringsareal.

I slike kombinasjonsprosjekter kan man få støtte og gunstige lån til deler av prosjektet, som bidrar til å redusere risiko. Samtidig oppnår man en form for mixed housing, som kan være bra i sosialt bærekraftperspektiv.

Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



Generasjonenes Hus i Århus

Generasjonenes Hus er et samarbeid mellom tre kommunale virksomheter og et boligbyggerlag, som sammen fungerer som byggherre for utviklingen av prosjektet (Virksomhetene Sundhed og Omsorg, Børn og Unge, samt Sociale Forhold og Beskæftigelse, Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening)

Initiativet representerer et av Århus kommunes store satsinger og kombinerer både et innovativt boligprosjekt og en fremtidsrettet velferdsløsning.

Prosjektet omfatter over 300 boenheter, inkludert familieboliger, studentboliger og eldreboliger/omsorgsboliger. I tillegg huser bygget en rekke institusjoner og tjenester, blant annet et sykehjem, en barnehage og et dagsenter for personer med funksjonsnedsettelse. Det er også etablert et bydelshus som inkluderer en stor kafé og en multifunksjonell sal, som er tilgjengelig for innbyggerne i Århus. Multi-salen kan benyttes til idrett, kulturarrangementer og andre aktiviteter.

Formålet med Generasjonenes Hus er å legge til rette for et inkluderende bomiljø, der mennesker på tvers av generasjoner og livssituasjoner, kan bo sammen og dra nytte av det fellesskapet som oppstår i et slik sammensatt miljø.

Hvilken rolle tar kommunen?

Oppsummert kan kommunen benytte virkemidler som er mer eller mindre offensive, og en kombinasjon av disse kan være en hensiktsmessig tilnærming. Grunnleggende anbefales det en tydelig forankring av satsingen på sosiale boformer i kommunens styringsdokumenter. Det gjelder plandokumenter og strategier, som planstrategien, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, samt relevante temaplaner. En slik forankring vil legge føringer for kommunens videre strategiske arbeid og handlingsplaner på tvers av virksomhetsområder, samtidig som det signaliserer overfor utbyggere hvilken utvikling og prioritering kommunen ønsker å fremme.

Ved salg av eiendom kan kommunen være en premissgiver for utviklingen ved å sette krav til utbygger og prosjektet ifm. salg.

Kommunen kan være en pådriver gjennom bedre samhandling internt og eksternt, og ta en aktiv rolle som veileder og kunnskapsformidler, samt tilrettelegge for gode medvirkningsprosesser.

Kommunen kan være en aktør og samarbeidspart ifm. med egne prosjekter, samt aktivt søke samarbeid med andre aktører.

Kommunens egne eiendommer

Som beskrevet under kommunens rolle som premissleverandør og strategisk eiendomsforvalter har kommunen et større handlingsrom, og kan gå lengre i å styre boligutviklingen for egne eiendommer enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven.

Det har derfor vært aktuelt i arbeidet med dette notatet, og se på kommunens egne eiendommer, og gjøre en vurdering av hvilke eiendommer som kan være aktuelle å se på for ulike bokonsepter for eldre.

Dette er et tidlig arbeid, og det er derfor ikke foretatt andre vurderinger av eiendommenes egnethet utover at de er i kommunalt eie, og at de ligger i områder som er aktuelle for utbygging.

Herstadbølka



Kommunen eier et område på ca. 27 dekar som består av tidligere Herstad skole, Herstadbølka barnehage og tilliggende kommunalt eide ubebygde eiendommer. Dette området ligger ikke langt fra Borgheim og Vestskogen, og ligger nær hovedkollektivlinjen. Det er laget en mulighetsstudie for dette området som viser områdets potensiale for utbygging. Dette er et område som vil være svært egnet for ulike bokonsepter for eldre.

Borgheim

Doktorgården

Dette området består i dag av omsorgsboligleiligheter. For å utvikle dette området må brukerne flyttes til andre boliger. Det er derfor et område som først kan bli aktuelt på lengre sikt.

Borgheim syd for Hellaveien og Semsveien

Kommunen eier store deler av Borgheim gjennom kommunale eiendommer og Borgheim sentrumbygg.

Dette området har et stort potensial for transformasjon. Siden det er så sentralt på Borgheim, med nærhet til butikk, offentlige tjenester m.m., er dette et svært egnet område for ulike bokonsepter for eldre.

Tjøme sentrum

Kommunen eier gbnr. 254/21, 254/17 og 254/21 i Tjøme sentrum. Området er detaljregulert, men kommunen kan vurdere å sette vilkår i forbindelse med salg. Tjøme sentrum vil være svært egnet for ulike bokonsepter for eldre.

Fasanveien

Kommunen eier gbnr. 13/308 som ligger i Vestskogen. Dette er en eiendom på ca. 6 daa. Det ligger bebyggelse her i dag, men det er potensial for fortetting.

