

Ingrid Smistad

Konseptutvikling av fremtidens eldreboliger

Samspeilet i tidlig utviklingsfase

Trondheim 22. juni 2018

Masteroppgave

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige
universitet
Fakultet for
ingeniørvitenskap
Institutt for
bygg- og miljøteknikk





Oppgavens tittel: Konseptutvikling av fremtidens eldreboliger – Samspillet i tidlig utviklingsfase Concept development of future senior housing – The interaction in early development phase	Dato: 22. juni 2018		
	Antall sider (inkl. bilag): 79		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Ingrid Smistad			
Faglærer/veileder: Marit Støre-Valen			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			
Ekstrakt: Formålet med denne oppgaven er å undersøke hvordan man sikrer en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger, med hovedfokus på samspillet mellom de involverte aktørene i en tidlig utviklingsfase. Bakgrunnen for oppgaven er et transformasjonsprosjekt på Forus i Stavanger hvor det skal bygges en boligmix med blant annet eldreboliger. Oppgaven er fra en privat eiendomsutviklers perspektiv. Problemstillingen er «Hvordan sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger i tidlig utviklingsfase, og hvordan stimulere til et godt samspill mellom de ulike aktørene i konseptutviklingsfasen?» Med påfølgende forskningsspørsmål: <ol style="list-style-type: none">1. Hva er tilbudet, behovet og etterspørselen på eldreboliger i dag og i fremtiden?2. Hva er utfordringene og barrierene ved konseptutvikling av eldreboliger i dag?3. Hvordan er samspillet mellom de involverte i konseptutviklingsfasen?4. Hvordan er samhandlingen mellom det offentlige og private for fremtidens eldreboliger?5. Hva er suksessfaktorene for en god konseptutvikling av eldreboliger? Det empiriske materialet er basert på litteraturstudie, dokumentasjonsstudie, dybdeintervjuer og befaringer. Litteratur- og dokumentasjonsstudiet er brukt for å kartlegge eksisterende litteratur og dokumentasjon til teoridelen, samt underbygge funn fra de andre metodene. Det ble intervjuet totalt 22 nøkkelpersoner og gjennomført 3 befaringer på ulike eldreboligprosjekter. Funnene er delt inn i 4 hovedtemaene: Tilbud, behov og etterspørsel, Kunnskap- og kompetansenivå, Utfordringer og barrierer, samt Suksessfaktorer.			

Stikkord:

1. Eldreboliger
2. Konseptutvikling
3. Offentlig privat samarbeid
4. Eiendomsutvikling



(sign.)

FORORD

Denne oppgaven er skrevet ved Norges Tekniske- Naturvitenskapelige Universitet (NTNU) våren 2018, og er en avslutning på det erfaringsbaserte masterprogrammet Eiendomsutvikling og -forvaltning. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng. Problemstillingen ble utformet i samarbeid med eiendomsutviklingselskapet Norwegian Property med bakgrunn i et fremtidsrettet eldreboligkonsept på Forus i Stavanger kommune. Målet med oppgaven har vært å lære mer om konseptutviklingsfasen av eldreboliger og samspillet mellom de involverte i tidlig utviklingsfase.

Jeg vil takke alle som har bidratt til oppgaven. Veileder, Norwegian Property, masterverkstedet i Stavanger kommune, og alle informantene som har tatt seg tid til å bidra i denne oppgaven. Det har vært en utrolig lærerik prosess, og jeg har fått et innblikk i mange spennende eldreboligprosjekter, både ferdigstilte og planlagte prosjekter. Eldreboliger er et langt større forretningsområde enn det jeg hadde sett for meg før jeg startet på oppgaven, og fremtidens eldreomsorg er en stor samfunnsutfordring som mange jobber aktivt med å løse. Jeg har opplevd et stort engasjement og interesse rundt problemstillingen både innen offentlig og privat sektor.

Stavanger, 22. juni 2018.

Ingrid Smistad

SAMMENDRAG

I samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Norwegian Property er det utarbeidet en problemstilling i masteroppgaven basert på utfordringer i eldreomsorgen og dagens boligtilbud for eldre. Målet med oppgaven er at den skal være til nytte for flere parter i tidlig utviklingsfase av fremtidens eldreboliger. Da spesielt med tanke på offentlige og private eiendomsaktører. Oppgaven tar for seg problemstillingen «Hvordan sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger i tidlig utviklingsfase, og hvordan stimulere til et godt samspill mellom de ulike aktørene i konseptutviklingsfasen?» Med påfølgende forskningsspørsmål:

1. Hva er tilbudet, behovet og etterspørselen på eldreboliger i dag og i fremtiden?
2. Hva er utfordringene og barrierene ved konseptutvikling av eldreboliger i dag?
3. Hvordan er samspillet mellom de involverte i konseptutviklingsfasen?
4. Hvordan er samhandlingen mellom det offentlige og private for fremtidens eldreboliger?
5. Hva er suksessfaktorene for en god konseptutvikling av eldreboliger?

I oppgaven er det brukt metodetriangulering for å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. Metodene som er brukt er: Litteraturstudie, dokumentasjonsstudie, dybdeintervjuer og befaringer. Det er gjennomført kontinuerlig litteratur- og dokumentasjonsstudie gjennom hele oppgaveskrivingen for å underbygge påstander og funn fra informanter, litteratur og dokumentasjon. Det er utført totalt 22 dybdeintervjuer med nøkkelpersoner med ulike roller innen bygg, eiendom, helse- og omsorgsbransjen, samt smarthus- og velferdsteknologi. Både innen privat og offentlig sektor.

Funnene i oppgaven indikerer at tilbudet i dag ikke er dekkende, og at det er et økende behov og etterspørsel etter gode eldreboligkonsepter. Det er stor enighet mellom funn fra informantene og fra teorien om hva som er en attraktiv eldrebolig. Kunnskap og kompetansenivået i både offentlig og privat sektor oppfattes som høyt når det kommer til å forstå behovet og etterspørsel etter fremtidens eldreboliger. Likevel er det et forskningsbehov på området fordi fremtidens behov vil endre seg i tråd med utviklingen og teknologien. Gjennom arenaklynger, workshoper, pilotprosjekter og studieturer kan man få økt kunnskap på tvers av fag og stimulere til økt samarbeid og innovasjon i konseptutviklingsfasen.

Det ble kartlagt flere utfordringer og barrierer i konseptutviklingsfasen og i samspillet mellom de involverte i tidligfasen. Blant annet er det økonomiske utfordringer som påvirker konseptutviklingsfasen som følge av liten betalingsvilje blant boligkjøperne, samt offentlige krav og føringer som gjør det kostbart og risikofylt for utbygger å utvikle nye konsepter. Det mangler brukerfokus og brukerinvolvering i tidligfasen. Brukerne er lite informerte og kjenner ikke til merverdien av å bytte bolig. I tillegg mangler det en bedre dialog og samhandling mellom det offentlige og private i tidligfasen for å skape et godt samspill i konseptutviklingsfasen. En siste utfordring i konseptutviklingsfasen er ny teknologi og hvordan man planlegger og tilrettelegger for smarthus- og velferdsteknologi allerede i tidlig utviklingsfase.

Utbygger bør involvere, opplyse og utfordre det offentlige i konseptutviklingsfasen. Mens det offentlige på sin side bør jobbe aktivt med å løfte boligbehovet for eldre gjennom en boligplan og boligprogram. Det offentlige kan blant annet lette på krav, gi økonomisk støtte, samt gå inn i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav for å imøtekomme fremtidens boligbehov. Økt brukerinvolvering gjennom bevisstgjøring, råd og veiledning vil kunne føre til et bedre og mer variert boligtilbud for eldre. Ved å opprette en boligforbrukerorganisasjon kan man ivareta de eldre sine boligbehov. Man bør se på andre eierformer av eldreboliger og vurdere nye boligløsninger som er i tråd med behovene. I tillegg kan økt synliggjøring av samfunnsøkonomiske besparelser og støtteordninger gi liv til flere spennende boformer og konsepter for eldre. Sist men ikke minst er smarthus- og velferdsteknologien blitt et viktig verktøy i fremtidens eldreboliger. Man må ha tro på teknologien og få til et bedre samspill mellom det offentlige og private gjennom god dialog, pilotprosjekter og testboliger. Man bør også gjøre en gevinstvurdering av teknologien. Samt bevisstgjøre tjenestemottakerne om tiltak, gi råd, veiledning og oppfølging av teknologien.

SUMMARY

This master thesis focuses on the challenges within senior healthcare and the current housing options for elderly. The thesis is a collaboration with real estate developer Norwegian Property and aims to support stakeholders in the early development phase, especially the public and private property owners and developers. The research covers the following questions:

1. What are the supply and demand of senior residential options today and in the future?
2. What are the challenges and barriers of future concept development of senior housing?
3. How is the interaction between the stakeholders during the concept development phase?
4. How is the public and private interaction regarding senior housing?
5. What are the success criteria for a good concept development?

This research applies a descriptive approach with methodology triangulation describing the phenomena by (I) in-depth interviews and (II) a literature and documentation review mapping challenges and barriers that hinders the development. 22 interviews were completed with relevant stakeholders (property owners, businesses, public and private service providers, caretakers, workers and care providers) as well as trendsetters and actors with power to implement change, through semi-structured in-depth interviews. Thirdly, (III) experiences from real development projects in the early development phase are also included.

The results identify an increasing demand for better and more attractive senior housings. However, the supply of new developments is per date insufficient. Findings from the interview objects aligns with literature theory regarding what an attractive senior housing is. Even though there is knowledge and competence in both private and public sector, there is a need for further research and strategies to develop innovative and collaborative concepts across several stakeholders. The stakeholders indicate that they believe in actions like dialogue models and arenas for sharing knowledge, workshops and exploratory approaches as well as looking at experiences from other countries.

The challenges and barriers found in the literature and interviews are economic challenges because of the lack of willingness to pay among the seniors, as well as strict requirements and regulations from the government. There is a lack of user involvement, and the users do not know the benefits of senior housing. There is also a lack of dialogue and collaboration between the private and public sector regarding concept development of senior housing. One last challenge in the concept development phase is the new and smart “welfare technology”. The findings indicates that new technology will change the way healthcare services are provided in the future. However, there is a need for better planning and facilitation of the technology in the early development phase.

The findings highlights success factors and actions such as:

- Residential planning in close collaboration with the private sector
- Dialogue and good informative services
- Societal and economical profit assessments
- Incentives that can inspire new ways of living among seniors
- User involvement through awareness and consulting to the seniors and their dependents
- Establishing user organizations to safeguard the seniors’ future living needs
- Continue with investment, testing and application of new technology and increase collaboration between the private and public sector.

INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD.....	III
SAMMENDRAG.....	V
SUMMARY.....	VII
FIGURLISTE.....	X
TABELL LISTE.....	X
1 INTRODUKSJON.....	1
1.1 BAKGRUNN.....	1
1.1.1 Eldrebølgen.....	1
1.1.2 Bærekraftig utvikling.....	2
1.1.3 Formål.....	3
1.2 BEGREPER OG TERMINOLOGI.....	4
1.3 PROBLEMSTILLING.....	5
1.4 AVGRENSNINGER.....	5
2 TEORETISK RAMMEVERK.....	7
2.1 LITTERATURKATEGORIER.....	7
2.2 FREMTIDENS ELDREBOLIGER – HVA SIER TEORIEN?.....	9
2.2.1 Eldrebolig.....	9
2.2.2 Tidlig utviklingsfase.....	10
2.2.3 Tilbud, behov og etterspørsel.....	10
2.2.4 Kunnskap- og kompetansenivå.....	12
2.2.5 Utfordringer og barrierer.....	13
3 METODE.....	18
3.1 METODEVALG.....	18
3.1.1 Litteraturstudie.....	18
3.1.2 Dokumentasjonsstudie.....	19
3.1.3 Dybdeintervjuer.....	20
3.1.4 Befaringer av eksisterende tilbud.....	22
3.2 VURDERING AV METODEVALG.....	25
3.2.1 Litteraturstudie.....	25
3.2.2 Dokumentasjonsstudie.....	26
3.2.3 Dybdeintervjuer.....	26
3.2.4 Befaringer.....	26
3.3 KILDEKRITIKK.....	27
3.4 RELIABILITET OG VALIDITET.....	27
3.5 OPPGAVESTRUKTUR.....	28

4	FUNN OG RESULTATER.....	30
4.1	Tilbud, behov og etterspørsel	30
4.2	Kunnskap- og kompetansenivå	32
4.3	Utfordringer og barrierer	33
4.4	Suksessfaktorer	35
5	DISKUSJON	39
5.1	VURDERINGER OG ANALYSER	39
5.1.1	Tilbud, behov og etterspørsel	39
5.1.2	Kunnskap- og kompetansenivå	43
5.1.3	Utfordringer og barrierer	45
5.1.4	Suksessfaktorer	54
5.2	OPPSUMMERING	55
5.3	EVALUERING AV STUDIET	57
6	KONKLUSJON.....	58
7	VIDERE ARBEID	60

REFERANSELISTE

VEDLEGG

FIGURLISTE

Figur 1: Ulike mulige fremtider (Rambøll, 2017)	2
Figur 2: Konseptutvikling (Samset, 2015)	10
Figur 3: Konseptutviklingsfasen (Arkidea, 2015)	11
Figur 4: OPS-avtale (Difi, 2017)	15

TABELL LISTE

Tabell 1: Begreper og terminologier	4
Tabell 2: Søkeresultat.....	19
Tabell 3: Boligprosjekter	24
Tabell 4: Oppsummering av funn.....	56

1 INTRODUKSJON

I oppgaven kartlegges og analyseres utfordringer og suksessfaktorer i tidlig utviklingsfase av eldreboliger. Problemstillingen er utformet i samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Norwegian Property som et forprosjekt i forbindelse med transformasjon av en næringseiendom på Forus i Stavanger kommune. Eiendommen er i dag regulert til næring og kontorareal, men det er planlagt å utvikle et større boligfelt. I den anledning ser man på mulighetene for å utvikle eldreboliger med tilhørende servicefunksjoner på eiendommen.

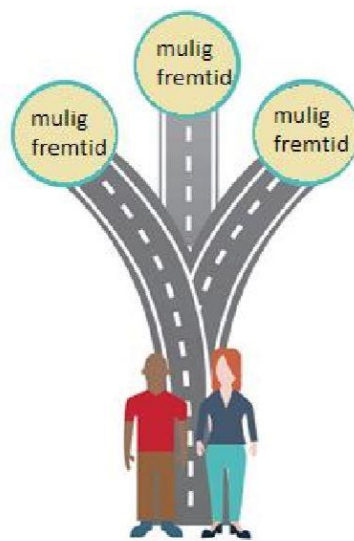
1.1 BAKGRUNN

1.1.1 Eldrebølgen

Beregninger fra SSB viser at en eldrebølge er forventet å treffe Norge innen 2025, med en økt andel eldre og mangel på arbeidskraft (Schmidt, et al., 2013). Dette vil ifølge SSB sin statistikk føre til samfunnsmessige utfordringer i de fleste norske kommuner, og kreve nytenking og omorganisering av vårt velferdssystem. Store deler av utfordringen i eldreboliger i dag er ifølge kommunesektorens organisasjon (KS, 2017) at kvaliteten i både nye og eksisterende bygningsmasser ikke støtter den nye teknologien og fremtidens behov. Kommunesektoren uttrykker at en kvalitetsheving i nybygg og eksisterende bygningsmasse er nødvendig for å imøtekomme fremtidens krav til boliger, og for at boligene skal oppfylle kravene til livsløpsstandard. En undersøkelse fra Norstat viser at tre av fire over 50 år ønsker å bo hjemme fremfor på institusjon, dersom det tilrettelegges for det (Borg Innovasjon, 2014). Ønske om kvalitetsheving samsvarer med regjeringens målsetning for fremtidens eldreboliger og en bærekraftig utvikling (Meld. St. 15). «Livsløpsboliger», «plussboliger» og «seniorboliger» er alle nye eldrebolig-konsepter med utvidet tilbud for eldre, hvor målet er at de eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig (Arkidea, 2015). Private utbyggere står i kø for å bygge eldreboliger (NRK, 2015) for kjøpesterke eldre som ønsker mer lettstelte boliger. De ønsker å samarbeide med det offentlige i form av økonomiske tilskudd for å tilrettelegge for blant annet helsepersonell, samt smarthus- og velferdsteknologi (Rambøll, 2017).

I FoU-rapporten *Boliger til pleie- og omsorgsformål – egnethet for dagens og fremtidens brukere* (Rambøll, 2017) blir det beskrevet 3 ulike fremtids scenarioer innen helse- og omsorgstjenesten. Rapporten hevder at uansett hvilket fremtids scenario man ender opp med

er det forventet at behovet for frivillige og private tilbud for eldre vil være stort. Et av scenarioene tror at velferden i fremtiden vil skapes i tett samarbeid mellom det offentlige, innbyggere, pårørende, ideelle organisasjoner og privat sektor. Hvor man kontinuerlig jobber mot å sikre en god alderdom for alle. Scenariet tror at mange ressursrike vil ta i bruk private helsetjenester og at etterspørselen etter bedre private tilbud bare vil øke. Alle tre scenariene illustrerer at forskjellene i samfunnet vil øke fremover, både mellom kommuner og mellom innbyggere. Dette vil ifølge sluttrapporten (Rambøll, 2017) påvirke omsorgssektoren og rapporten hevder at det er grunn til å tro at markedet for private helsetjenester vil få en større og viktigere rolle i fremtidens omsorg enn det vi er vant med i norsk sammenheng.



Figur 1: Ulike mulige fremtider (Rambøll, 2017)

1.1.2 Bærekraftig utvikling

Befolkningsveksten og den bærekraftige utviklingen tilsier at vi er nødt til å tenke nytt, også i eldreomsorgen. Regjeringen har en visjon om et nyskapende og bærekraftig Norge, og ønsker å fremme et skapende samfunn, skapende mennesker og skapende virksomheter (NOU 2011: 11). Arealeffektivisering er blitt en viktig strategi i boligutviklingen, og dette påvirker også eldreboliger. Nye konsepter med mindre boareal og større fellesarealer er blitt mer utbredt. I tillegg utvikles det stadig smartere løsninger og teknologi som kan være med på å effektivisere arealene og bidra til en bærekraftig utvikling. Flere eldre ønsker å flytte fra store eneboliger, til mindre leiligheter som er mer arealeffektive, tilrettelagt deres bruk og har tilhørende servicefunksjoner i nærheten. Et av de viktige spørsmålene i helse- og omsorgssektoren har vært hvorvidt man skal lage boliger som kan tilpasses endringene i

fremtiden, eller dersom man skal flytte de pleietrengende til andre, bedre tilpassede boliger (Rambøll, 2017).

1.1.3 Formål

Formålet med oppgaven er å kartlegge utfordringer og suksessfaktorer ved konseptutvikling av eldreboliger. Fremtidsrettede eldreboliger er blitt beskrevet som en viktig del av regjeringens målsetninger for eldreomsorgen (Meld. St. 15). En god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger er derfor et viktig steg for å få i gang attraktive og gjennomførbare eldreboligprosjekter i Norge for å imøtekomme fremtidens behov. Oppgaven kan være nyttig blant offentlige og private eiendomsaktører som for eksempel kommuner eller private utbyggere/eiere rundt omkring i landet. I tillegg kan oppgaven gi et godt grunnlag for et bedre samarbeid og samhandling mellom det offentlige og private, og dermed kunne hjelpe eiendomsaktører med å kartlegge muligheter og begrensninger og sikre en fornuftig konseptutvikling i tidlig utviklingsfase av eldreboliger. Oppgaven vil også være nyttig for brukerne av eldreboliger som vil kunne få et bedre tilrettelagt boligtilbud. Dette gjelder både for beboer, pårørende og helsepersonell. Private tjenesteytere vil gjennom oppgaven få en bedre innsikt og forståelse for tidlig utviklingsfase av eldreboliger. Dette kan gi dem muligheten for økt samarbeid, innovasjon og konkurransekraft gjennom utvikling av produkter og tjenester som i større grad er tilrettelagt tjenestemottakerne og fremtidens behov.

På sporet

*Vi er på sporet
etter en ny og bedre virkelighet
som skal finnes ikke så langt herfra
Den ligger forhåpentlig
i nærheten av
det hjertet forstår*

Kate Næss i «Blindgjengere» (1969)

1.2 BEGREPER OG TERMINOLOGI

Tabell 1: Begreper og terminologier

Begreper og terminologi	Forklaring	Referanse
<i>Bestillerkompetanse</i>	Evnen til å definere behov og velge riktig langsiktig løsning.	Skumnes, 2017
<i>Bruker</i>	En person som bruker el. anvender noe. I denne oppgaven er «bruker» brukt som en fellesbetegnelse for brukerne av en eldreboliger. Det kan være både beboer, pårørende og helsepersonell.	Wiktionary, 2018.
<i>Implementering</i>	Iverksette og/eller realisere tiltenkte planer.	Store norske leksikon, 2018
<i>Eldrebolig</i>	I oppgaven er det valgt å bruke «eldreboliger» som en samlet betegnelse for ulike typer boliger for eldre. En eldrebolig er en bolig i det ordinære boligmarkedet, beregnet for personer over en viss alder.	Schmidt, et. al, 2013
<i>Informant</i>	En person som svarer på spørsmål i et kvalitativt intervju.	Tjora, 2017
<i>Konseptutvikling</i>	Iterativ prosess for å omsette et behov til et realiserbart konsept.	Samset, 2015
<i>Merverdi</i>	Verdiøkningen som en vare får på hvert ledd fra produsent til forbruker. I oppgaven brukes merverdi for å beskrive verdiøkningen en eldreboliger har for den enkelte. Merverdien kan være i form av økonomiske besparelser, miljømessige fordeler, fleksibilitet, bomiljø, estetikk, trygghet, livskvalitet, sosialisering, komfort, kvalitet og mye mer.	Bokmålsordboka, 2018
<i>Samhandling</i>	Betegnelse på samspill eller vekselvirkning mellom to eller flere aktører som handler med hverandre.	Store norske leksikon, 2017
<i>Smarthusteknologi</i>	Intelligente løsninger brukt for å skape økt funksjonalitet og fleksibilitet i husstanden for enkeltindivider.	Smarthusforum, 2018
<i>Tidlig utviklingsfase</i>	Tidlig utviklingsfase av byggeprosjekter er det stadiet hvor man identifiserer og analyserer prosjektkonsepter på et tidlig tidspunkt.	Samset, 2015
<i>Tjenestemottaker</i>	En person som mottar eller ønsker å motta en tjeneste.	Tjenesteloven, 2009
<i>Tjenesteyter</i>	En person som tilbyr eller yter en tjeneste.	Tjenesteloven, 2009
<i>Velferdsteknologi</i>	Teknologiske løsninger som man kan bruke for økt egenmestring, samfunnsdeltakelse og livskvalitet.	Øvsthus, Skeie og Kure, 2012

1.3 PROBLEMSTILLING

Hvordan sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger i tidlig utviklingsfase, og hvordan stimulere til et godt samspill mellom de ulike aktørene i konseptutviklingsfasen?

En god konseptutvikling av eldreboliger går først og fremst ut på å kartlegge hva som er brukernes behov og etterspørsel i dag og i fremtiden. Man må se på hva som er tilbudet i dag, og hvilke utfordringer og barrierer som finnes i tidlig utviklingsfase. For å sikre en god konseptutvikling av eldreboliger er samspillet mellom alle involverte i tidlig utviklingsfase sentralt. Man må forstå sin egen og de andre involverte sine roller, samt ha en god og åpen dialog. Smarthus- og velferdsteknologi blir viktigere fremover, og det er derfor en fordel at også dette tas i betraktning allerede i tidlig utviklingsfase. På grunnlag av dette er det utformet 5 forskningsspørsmål.

Forskningsspørsmål

1. Hva er tilbudet, behovet og etterspørselen på eldreboliger i dag og i fremtiden?
2. Hva er utfordringene og barrierene ved konseptutvikling av eldreboliger i dag?
3. Hvordan er samspillet mellom de involverte i konseptutviklingsfasen?
4. Hvordan er samhandlingen mellom det offentlige og private for fremtidens eldreboliger?
5. Hva er suksessfaktorene for en god konseptutvikling av eldreboliger?

1.4 AVGRENSNINGER

Oppgaven er avgrenset med fokus på tidlig utviklingsfase og samspillet mellom alle aktørene i forbindelse med konseptutvikling av nye eldreboliger. Viktigheten med å tilrettelegge i eksisterende boliger vil bli nevnt i oppgaveteksten, men hovedfokuset i oppgaven er etablering av nye boliger og konseptutviklingsfasen. Konseptutviklingen er fra en eiendomsutviklers perspektiv med fokus på hvordan man kan øke attraktiviteten på boligen og dermed også betalingsviljen, og samtidig imøtekomme fremtidens behov og krav. Det skilles mellom betegnelsene «eldreboliger» og «omsorgsboliger», og det vil i oppgaven tas utgangspunkt i «eldreboliger» som en felles betegnelse for ulike boligkonsepter for eldre. Jeg vil ikke gå nærmere inn på utfordringer i lovverket, eller politiske og kommunale begrensninger i forbindelse med offentlig privat samarbeid på grunn av oppgavens omfang. Implementering av smarthus- og velferdsteknologi, opplæring av teknologien og behovet for

tilpasning av adferd gjennom bruk av teknologi vil ikke utdypes nærmere i oppgaven. Fokuset vil være hvordan man bør gå frem i konseptutviklingsfasen av eldreboliger og tilrettelegge for fremtidig teknologi og behov.

2 TEORETISK RAMMEVERK

I dette kapittelet vil det presenteres innhentet litteratur, faktaopplysninger og bakgrunns teori som vil anvendes senere i oppgaven. Det er gjort en systematisk kartlegging av eksisterende litteratur og en grundig gjennomgang av modeller, teorier og dokumentasjon om fremtidens eldreboliger og konseptutviklingen av nye boligløsninger.

2.1 LITTERATURKATEGORIER

I oppgaven er det tatt utgangspunkt i følgende litteraturkategorier: faglitteratur, offentlige dokumenter og utredninger, vitenskapelig forskning, og andre fakta- og dokumentasjonsopplysninger. Oppgaven vil i hovedsak drøftes med utgangspunkt i nasjonal litteratur, men med noe støtte i dokumenterte internasjonale erfaringer. Nedenfor presenteres litteraturen og dokumentasjonen, i tillegg til en begrunnelse for hvorfor de er viktige for studiet.

Fagbøkene er i hovedsak fra masterstudiet på NTNU i Eiendomsutvikling og -forvaltning. Det er tatt utgangspunkt i Knut Samset sin *Prosjekt i tidligfasen* (2015) for å beskrive konseptutviklingsfasen i boligprosjekter og forstå prosessene. I tillegg er det brukt andre fagbøker, faghefter, artikler, presentasjoner og forelesningsnotater fra skolearbeidet for å få en bedre forståelse av metodekapittelet og gjennomføring av metodene. Annen faglitteratur er hentet fra relevante nettsider, blant annet fra artikler, teorier og modeller. Mer informasjon om Lov om offentlige anskaffelser (2016) er hentet fra difi.no og lovdata.no.

Det er hentet informasjon fra offentlige dokumenter og utredninger. I hovedsak strategidokumenter, høringsnotater, reformer, stortingsmeldinger, rapporter og informasjon fra regjeringen sine nettsider. Det finnes store mengder informasjon fra det offentlig om utfordringer i eldreomsorgen, det er derfor lagt vekt på hva som er spesielt relevant for problemstillingen i oppgaven for å begrense antall referanser. Stortingsmeldingen *Morgendagens Omsorg* (Meld. St. 29) dreier seg om fremtidens utfordringer innen eldreomsorgen og hvilke muligheter brukerne av omsorgstjenester har for å klare seg selv. Mens stortingsmeldingen (Meld. St. 17) *Bygge – bu – leve* beskriver målsetninger for boligutviklingen de neste årene. Det er også hentet informasjon fra kvalitetsreformen for eldre, *Leve hele livet* (Meld. St. 15) som skal bidra til at eldre kan mestre livet lenger. I utredningen *Innovasjon i Omsorg* (NOU, 2011: 11) beskrives mulighetene og utfordringene

ved smarthus- og velferdsteknologi, og hvordan et offentlig og privat samarbeid kan bidra til økt kunnskapsdeling, samarbeid og innovasjon. Strategidokumentet *Strategi for boligmarkedet* utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) skal sikre en bærekraftig boligpris- og gjeldsutvikling, og sier noe om støtteordninger og finansering av private boligløsninger for blant annet eldre.

Det er også hentet informasjon fra litteratur fra vitenskapelig forskning. Blant annet fra Arkidea og Norwegian Smart Care Cluster sin rapport om krav og forventninger til seniorboliger. Høsten 2015 arrangerte klusteret en VRI-støttet innovasjonsdialog, hvor de samlet deltakere fra kommuner, organisasjoner og tjenesteleverandører. Resultatet ble rapporten *Workshop fremtidens «kule» seniorbolig* (Arkidea, 2015), en rapport som beskriver fremtidens behov. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) sin rapport *Boliggjøring i eldreomsorgen* (Daatland, 2014) har også vært nyttig for oppgaven og problemstillingen. Rapporten tar for seg utfordringene i omsorgspolitikken og hvordan etablering av flere omsorgsboliger kan være løsningen for en mer bærekraftig utvikling. Samtidig er det hentet informasjon fra rapporten til Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), *BOLIG+, nye boligløsninger for eldre og folk flest* (Schmidt, et. al, 2013). I denne rapporten beskrives og drøftes fremtidige boligløsninger for eldre og folk flest, og bidrar til en bedre forståelse av fremtidens behov og tiltak for et bedre offentlig og privat samarbeid rundt utvikling av eldreboliger. Sluttrapporten til FoU-prosjektet gjennomført av Rambøll (2017), *Boliger til pleie- og omsorgsformål – levetid og egnethet*, legger vekt på fremtidens behov for offentlige pleie- og omsorgsbygninger og trekker frem ulike fremtids scenarier og trender. Målet med rapporten er å skape en strategisk dialog både i offentlig og privat sektor for å være bedre rustet for fremtidens utfordringer og behov i eldreomsorgen. Den har vært viktig for å forstå flere av utfordringene i samspillet mellom det offentlig og private.

Fakta- og dokumentasjonsopplysninger rundt tilbudet på eldreboliger og ulike konsepter i dag er hentet fra tidligere prosjekter funnet på nett, fra referanser i litteraturen og ved hjelp av nøkkelpersoner. Det er blant annet hentet informasjon fra sluttrapporten til prosjektet eSenior (Borg Innovasjon, 2014), et interregionalt IVA-prosjekt gjennomført i fire kommuner i perioden fra 2011-2014. Hovedmålet med prosjektet var å teste løsninger og implementering av smarthus- og velferdsteknologi i eldreboliger. Rapporten ble brukt i oppgaven for å få bedre innsikt i smarthus- og velferdsteknologi, og utfordringer innen offentlig og privat samarbeid. Det er også tatt notater fra samlinger og konferanser angående kommunale

markedsanalyser i regi av DnB Næringseiendom og Eiendomsmegler 1 i Stavanger. Det er også hentet informasjon fra Nordic Edge Expo konferansen høsten 2017. På konferansen deltar aktuelle tjenesteytere som har mye relevant kunnskap, kompetanse og informasjon om fremtidens eldreboliger og nye boligløsninger. På konferansen kom jeg blant annet i kontakt med Norwegian Smart Care Cluster, et klyngeprosjekt ledet av Validé AS som har som mål å fremme dialog mellom det private og offentlige innen smarthus- og velferdsteknologi (NSCC, 2018). Klyngen har som strategi å utvikle et innovativt klyngemiljø hvor medlemmene sammen ønsker å lykkes med kommersialisering og eksport av løsninger innen helse- og velferdsteknologi. NSCC er et eksempel på hvordan man kan samle fagmiljøer og brukerne gjennom arenaklynger, noe som igjen er med på å øke konkurransekraft og verdi til medlemmene gjennom innhenting, utvikling og kunnskapsdeling (NSCC, 2018).

2.2 FREMTIDENS ELDREBOLIGER – HVA SIER TEORIEN?

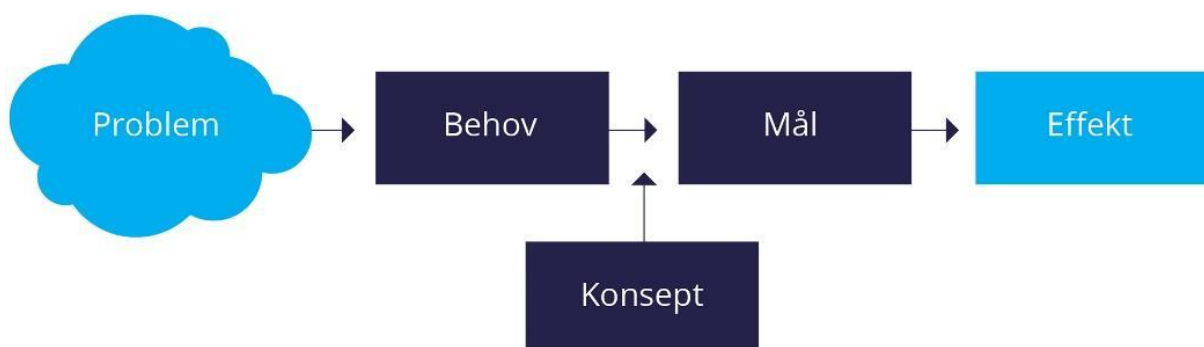
Fremtidens eldreboliger er et viktig tema i eldreomsorgen, og det finnes store mengder forskning og litteratur på området. Litteraturen finnes blant annet på nettsider, offentlige dokumenter og utredninger, fakta fra tidligere prosjekter, samt nasjonal forskningslitteratur med støtte fra erfaringer internasjonalt. Teorien presenteres ved å først se på definisjonen av begrepene eldrebolig og konseptutvikling som er utgangspunktet for oppgaven. Deretter redegjøre for dagens tilbud, samt dagens og fremtidens behov og etterspørsel av eldreboliger funnet i litteraturen og dokumentasjonen. Det vil gjøres en gjennomgang av kunnskap- og kompetansenivået til de involverte i utviklingsfasen. Videre vil det kartlegges utfordringer og barrierer som finnes i litteraturen og dokumentasjonen knyttet til konseptutvikling av eldreboliger i dag.

2.2.1 Eldrebolig

I denne oppgaven er det tatt utgangspunkt i eldreboliger, også kalt seniorboliger. En eldrebolig er en bolig i det ordinære boligmarkedet, beregnet for personer over en viss alder (Schmidt, et. al, 2013). Det har vært en økt etterspørsel etter eldreboliger de siste årene, dette tolkes ifølge rapporten som et uttrykk på at det er en økt aksept blant eldre å flytte fra eneboliger til boliger med blant annet god tilgjengelighet, servicetilbud, sosialt samvær og fellesskap. Det dreier seg ifølge NIBR-rapporten (Schmidt, et. al, 2013) i hovedsak om to grupper som flytter til seniorboliger, eldre som ønsker å endre livsstil og flytting for å frigjøre tid til annet.

2.2.2 Tidlig utviklingsfase

I tidligfasen av eiendomsprosjekter går man gjennom flere prosesser for å sikre en god konseptutvikling. Ifølge Samset (2015) innebærer en god utforming av et prosjekt at det er samsvar mellom behov, mål og effekt. Videre mener Samset at dersom man skal utvikle et fremtidsrettet eldreboligprosjekt, må man først og fremst definere hvilke behov og mål man ønsker å realisere. Konseptet er et tiltak for å realisere målet, og problemet og den forventede effekten er førende for konseptet (Samset, 2015). Etter å ha definert behov, mål og effekt gjør man et mulighetsstudie for å identifisere alle muligheter som kan dekke de definerte behov (Byggenæringens projektskole, 2017). Deretter må man gjøre en alternativanalyse for å redegjøre for hvorvidt man bør gå for det konseptet som best løser de definerte behovene. Når man har fått kartlagt hvilket konsept man ønsker å gå for, må det utarbeides et prosjektforslag med nødvendige detaljer av det valgte prosjektet. Til slutt bør man gå gjennom prosjektøkonomien og foreta en investeringsbeslutning på det grunnlaget (Byggenæringens projektskole, 2017).



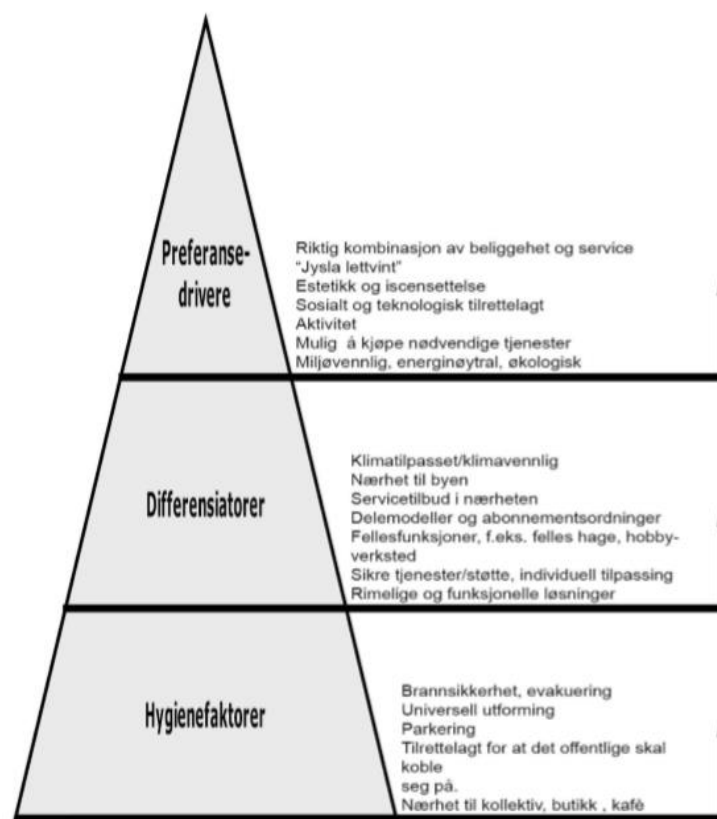
Figur 2: Konseptutvikling (Samset, 2015)

2.2.3 Tilbud, behov og etterspørsel

Det ble funnet store mengder med relevant informasjon i litteraturen rundt dagens tilbud gjennom offentlig dokumentasjon, utredninger og nettsider. Behovet og etterspørsel i dag og for fremtiden ble funnet i både private og offentlige rapporter og dokumenter.

Stortingsmeldingen (Meld. St. 29) viser et ønske om endring og utvikling av botilbudet for eldre. Den offentlige utredningen *Innovasjon i omsorg* (NOU: 2011: 11), avgitt til helse- og omsorgsdepartementet tar for seg fremtidens eldreboliger og problematikken rundt utviklingen av nye konsepter og ny teknologi. I tillegg har regjeringen startet en ny

kvalitetsreform for eldre med navn *Leve hele livet* (Meld. St. 15). Reformen skal hjelpe eldre til å mestre livet med bedre tilbud og tjenester. I henhold til Samset (2015) sin beskrivelse av konseptutviklingsfasen må man vite hva som er brukernes behov og etterspørsel både i dag og i fremtiden for å kunne tilby et konsept som er attraktivt. Det er tatt utgangspunkt i en modell fra Arkidea sin rapport *Workshop fremtidens kule seniorbolig* (2015). Modellen beskriver oppbygging av et eldreboligkonsept hvor man først og fremst ser på hva som skiller konseptet fra andre lignende prosjekter (differensiatorer). Deretter hva det er som virkelig gjør at dette er en bolig og et bomiljø de eldre ønsker å flytte til (preferansedrivere), samt hva som må være på plass i konseptet uansett i henhold til lover, regler og krav (hygienefaktorer). Rapporten til Arkidea (2015) understreker at dersom man ønsker å skape et attraktivt eldreboligkonsept, er det viktig å ta hensyn til disse tre faktorene i konseptutviklingsfasen.



Figur 3: Konseptutviklingsfasen (Arkidea, 2015)

I NIBR-rapporten *BOLIG+* (Schmidt, et. al, 2013) beskrives og drøftes fremtidige boligløsninger for eldre. Dagens boligtilbud blir beskrevet som lite variert og at det mangler «det lille ekstra». Rapporten beskriver de eldre sine preferanser og fremtidige boligbehov hvor de legger spesielt stor vekt på sentral(lokal) beliggenhet med tilgang til et visst handel

og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, samt «det lille ekstra» i form av fellesarealer og servicefunksjoner. Det viktigste for de fleste eldre som ble spurt i undersøkelsen er at boligen må være lettstelt, og den må gi økt trygghet og fellesskap i form av fysisk aktivitet, samt det å bli sett. I rapporten kommer det frem at det er behov for større variasjon i boligløsninger, både eie- og leieboliger, boliger kun for eldre, og boliger med en aldersmiks. Samtidig uttrykkes det i rapporten behov for fleksible boliger og muligheter for den enkelte å kjøpe seg opp på tjenester og service etter behov.

FoU-rapporten (Rambøll, 2017) *Boliger til pleie- og omsorgsformål – levetid og egnethet* har også identifisert trender som vil påvirke brukerbehovet i fremtiden. Det kommer frem av sluttrapporten blant annet at den økonomiske veksten til offentlige pleie- og omsorgstjenester ikke øker i takt med behovene. Brukerbehovene vil bli mer komplekse, samtidig som forventningene til kommunene øker. Eldrebølgen vil føre til en vekst i antall eldre, men andelen eldre som etterspør pleie- og omsorgstjenester synker. Rapporten (Rambøll, 2017) hevder at vi vil merke en sentralisering mot knutepunktene i kommunene, både bolig- og befolkningsmessig. Bruk av smarthus- og velferdsteknologi er forventet å øke ifølge rapporten, og det er også forventet en økning i eldreboliger bygget av private aktører.

2.2.4 Kunnskap- og kompetansenivå

Det var vanskelig å finne noe konkret om kunnskap- og kompetansenivået til det offentlige og private innen konseptutvikling av eldreboliger. Fakta og opplysninger nedenfor er tatt med utgangspunkt i offentlig dokumentasjon og rapporter.

Det kommer frem av *Morgendagens Omsorg* (Meld. St. 29) at kommunene må øke bestillerkompetansen og at de må få en bedre forståelse for brukernes fremtidige behov. Det oppfordres også til en kompetanseheving i det offentlige i FoU-rapporten (Rambøll, 2017). I tillegg mangler det kunnskap og kompetanse om ny teknologi og endringsvilje i offentlig sektor (Backe, 2016). I pilotprosjektet eSenior sin sluttrapport (Borg Innovasjon, 2014) beskrives det hvordan det offentlige er fremtidsrettet og jobber aktivt med å tilrettelegge for fremtidens behov og utfordringer for eldre. Prosjektet tyder på at de involverte kommunene har lyktes med å tenke fremtidsrettet og har fått til et vellykket samarbeid mellom det offentlig og private. Det kommer likevel frem av Helsedirektoratets fagrapport (Øvsthus, Skeie og Kure, 2012) at potensiale for økt bruk av pilotprosjekter ikke er utnyttet godt nok.

Rapporten til NOVA, *Boliggjøring av eldreomsorgen?* (Daatland, 2014) viser i likhet med Backe (2016) at det er motstand mot endring fra tradisjonell eldreomsorg og at hjemmebaserte tjenester har manglende tillitt. Lav tillitt til hjemmebaserte tjenester kommer ifølge rapporten blant annet av at mindretallet av eksisterende omsorgsboliger ikke er heldøgns bemannet og at tilbudet på hjemmebaserte tjenester er lavt i de fleste kommuner og har blitt redusert de siste årene. Rapporten hevder at mange kommuner går for en mer tradisjonell løsning fordi det er det mest etablerte, regulerte og antatt tryggeste alternativet for både brukerne og kommunene. Ifølge Daatland (2014) blir det å endre denne tankegangen fremdeles sett på som kontroversielt og et ideologisert tema. En holdningsundersøkelse som beskrives i rapporten til NOVA viser at dersom eldre ikke lenger klarer seg alene i egen bolig ønsket tre av fire å bo i en selvstendig omsorgsbolig, en av seks ønsket å bo i bofellesskap, og at kun en av ti ønsket seg inn på et sykehjem. De ti prosentene som ønsket seg inn på sykehjem, var ikke et resultatet av de gode kvalitetene til norske sykehjem, men mangel på tillitt til de andre alternativene.

2.2.5 utfordringer og barrierer

I litteraturgjennomgangen ble det funnet flere utfordringer og barrierer innen konseptutvikling av eldreboliger. Utfordringene og barrierene er delt inn i fire kategorier: Økonomi, Brukerinvolvering, Samspillet og Smarthus- og velferdsteknologi.

Økonomi

På Raustøl Utvikling (2017) sine nettsider skrives det om økonomiske utfordringer knyttet til konseptutvikling av boliger. Raustøl Utvikling (2017) mener at dersom man klarer å redusere kostnader knyttet til at brukerne blir mer selvhjulpne, som for eksempel helsepersonell, er dette en god grunn til å forsvare økte byggekostnader. Reduserte kostnader i samfunnet kan rettferdiggjøre at det brukes offentlige ressurser på å støtte konseptutviklingen av nye boligløsninger for eldre, men det er viktig å vite at selv om kommunen reduserer kostnader på nye botilbud for eldre, er det ikke nødvendigvis slik at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt (Schmidt, et. al, 2013). Ifølge Schmidt et al. er samfunnsøkonomiske effekter av et bedre botilbud gjerne mer indirekte, som for eksempel kostnader spart med at man avlaster familien og de pårørende, og at man får en bedre sirkulasjon i boligmassen. I stortingsmeldingen *Morgendagens omsorg* (Meld. St. 29) fremmes det forslag om «trygghetsboliger» med offentlige tilskudd. Med trygghetsboliger menes boliger hvor man kan integrere smarthus- og

velferdsteknologi og man har et utvidet servicetilbud. Boligene er for dem som ikke har behov for et heltidstjenester. I omsorgsmeldingen er det beskrevet hvordan investeringsordningen for «särskilta boenden» i Sverige ble utvidet til å også omfatte «trygghetsbostäder». Erfaringene fra tilskuddet viser at ordningen har vært en suksess i Sverige, og i NIBR-rapporten (Schmidt, et. al, 2013) oppfordres Norge til å se nærmere på en slik støtteordning til eldreboliger.

Brukerinvolvering

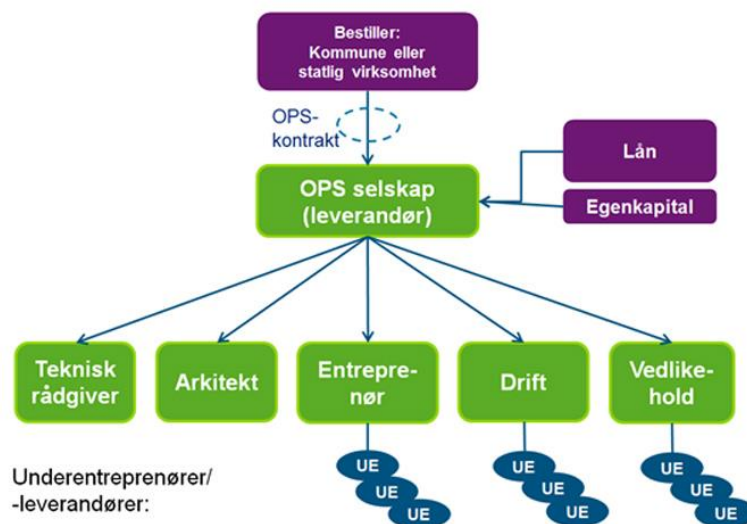
Utfordringene som dukker opp i NIBR-rapporten *BOLIG+* (Schmidt, et. al, 2013) er at det finnes lite informasjon om nye boformer, og lite kunnskap blant eldre. I rapporten blir en boligforbrukerorganisasjon løftet frem som et mulig tiltak. En boligforbrukerorganisasjon vil ifølge rapporten kunne ivareta brukernes behov og interesser og sørge for at fremtidens boligtilbud er tilpasset både de eldre og folk flest. Inspirasjonen til en slik boligforbrukerorganisasjon er hentet fra Danmark. NIBR-rapporten (Schmidt, et. al, 2013) beskriver hvordan flere eldre tror eldreboliger med mange fellestjenester og ny teknologi er dyrere enn å bo i en enebolig. Dette til tross for at det faktisk kan være kostnadsbesparende ifølge rapporten. Schmidt et al. tror det blant annet er et resultat av mangel på gode råd, oppfølging og veiledning av eldre. I boligmeldingen (Meld. St. 17) legges det frem tiltak om bevisstgjøring, og viktigheten med å spre kunnskap til boligeiere om tiltak og velferdsteknologi. Samtidig oppfordrer omsorgsmeldingen (Meld. St. 29) til økt systematisk brukerinvolvering i helse- og omsorgssektoren for å kunne endre tradisjonelle oppfatninger og utforme nye løsninger.

Samspillet

I stortingsmeldingen *Morgendagens Omsorg* (Meld. St. 29) kjennetegnes den norske omsorgsmodellen med at det er et samspill mellom to store aktører: Den kommunale helse- og omsorgstjenesten og pårørende. Omsorgsmeldingen reiser spørsmål til hvorvidt også andre aktører bør være involvert i denne prosessen og fremmer et forslag om et samspill mellom det offentlige, pårørende, frivillige, organisasjoner, brukerne, samvirkeløsninger og det private. Regjeringen tror at et slikt samarbeid blir viktig fremover for utviklingen av nye boformer. Regjeringen ønsker å finne en ny arbeidsdeling og en god balanse mellom individets ansvar for tilrettelegging i eget liv og samfunnets ansvar for å skaffe gode tilbud og tjenester som dekker de eldre sitt behov i dag og i fremtiden. Bate Boligbyggerlag og Kirkens bymisjon er eksempler på aktører som tilbyr et utvidet servicetilbud for eldre beboere

(Midttveit, 2017). Slike private aktører og ideelle organisasjoner trekkes frem i stortingsmeldingen *Morgendagens omsorg* (Meld. St. 29) som viktige ressurser for et større mangfold av bidragsytere mot å utvikle gode velferdstilbud for eldre.

Offentlig og privat samhandling (OPS-avtaler) er en stadig omdiskutert samspillmodell innen byggenæringen og er en måte å organisere og finansiere bygging, drift og vedlikehold av infrastruktur og offentlige bygninger (Stortinget, 2018). Ifølge Stortinget (2018) kan OPS-avtaler bidra til samarbeid, kunnskapsdeling og innovasjon mellom det offentlige og private. En slik offentlig og privat samhandling innen eldreboliger er noe flere både private og offentlige aktører yrer et ønske om og ser en mulighet i. Blant annet uttrykker regjeringen i en stortingsmelding at de ønsker å legge til rette for at næringslivet involveres i større grad som en ressurs i utvikling av tjeneste- og botilbud for eldre (Meld. St. 29). Regjeringen legger vekt på at de ønsker en politikk som utvikler nye tilbud i grenseflaten mellom omsorgstjeneste og næringslivet, styrker den offentlige bestillerkompetansen, utvikler omsorgstjenesten som eksportartikkel, og bidrar til utvikling av seniormarkedet. En slik samhandling kan blant annet bety økonomiske fordeler for det offentlige, en mer langsiktig og profesjonell planlegging og utvikling, mer innovasjon, og en risikofordeling i boligprosjekter (Stortinget, 2018).



Figur 4: OPS-avtale (Difi, 2017)

I modellen over er OPS-selskapet byggherre og har inngått en kontrakt med en offentlig bestiller (Difi, 2017). Modellen beskriver hvordan samfunnet bestiller en tjeneste, offentlig bygning eller lignende, og den offentlige oppdragsgiveren legger føringene for prosjektet i form av standard og kvaliteter osv. Innenfor de rammene som blir gitt har leverandøren frihet og totalansvar til å utvikle, bygge, drifte og vedlikeholde prosjektet (Difi, 2017).

Smarthus- og velferdsteknologi

I utredningen *Innovasjon i omsorg* (NOU, 2011: 11) beskrives utfordringene i eldreomsorgen og hvordan innovasjon og nyteknung er viktig for å imøtekomme fremtidens utfordringer. Utredningen uttrykker at omsorgssektoren må tilegne seg mer kompetanse og forbedre kvaliteten på sine tjenester ved bruk av teknologi. Utredningen har en målsetning om å fremme implementering av smarthus- og velferdsteknologi. Det blir blant annet beskrevet hvordan kommuner kan gå sammen og tilføre hverandre kompetanse og kapital i form av utviklingsmidler og samarbeid med ulike forsknings- og teknologimiljøer. Samspillet mellom de ulike aktørene dreier seg om å forstå grensesnittet (Raustøl Utvikling, 2017). Ifølge Raustøl Utvikling må man finne systemer og ordninger som er effektive og bidrar til styrke innovasjonskoblingen og bedrer kommunikasjonen. Videre hevder Raustøl Utvikling at organisering er en av de store utfordringene ved velferdsteknologi i eldreboliger. Dette er et resultat av liten samordning mellom de involverte i tidligfasen. Ifølge Kverneland-Berg i PA Consulting (Backe, 2016), er for eksempel Storbritannia kommet mye lengre enn Norge innen velferdsteknologi. Årsaken til dette mener hun er at de har innført programmer for implementering av velferdsteknologi. Hun hevder også at en av hovedutfordringene ikke er teknologien, men kulturen og kommunens kompetanse.

«Velferdsteknologi handler ikke om teknologi, men om mennesker»

Nis Peter Nissen

En god boligtilpasning forutsetter ifølge Helsedirektoratets fagrapport (Øvsthus, Skeie og Kure, 2012) en tverrfaglig og tverretatlig innsats og samordning av tiltak. Det nevnes også viktigheten med pårørende sin innsats fremover og at man må ha en aktiv senior og pårørende politikk som fremmer kompetanse og innsats hos den enkelte og hos pårørende i form av opplæring og veiledning av teknologien (Meld. St. 29). I pilotprosjektet eSenior (Borg Innovasjon, 2014) ble det testet ulike smarte løsninger og velferdsteknologi i eldreboliger i fire kommuner. Formålet med prosjektet var å prøve ut og få erfaringer med smarte løsninger

og velferdsteknologi i eldreboliger. Blant annet ved hjelp av ideelle organisasjoner som tilbyr ulike servicetilbud for å skape trygghet, aktivitet og sosialt fellesskap til beboerne (Kirkens Bymisjon, 2018). Prosjektet viste seg å være vellykket i alle kommunene, og sluttbrukerne var svært fornøyde med løsningene og teknologien. Dette var et resultat av et godt samarbeid mellom leverandører og kommuner gjennom innovativ offentlig anskaffelse. I sluttrapporten oppsummeres resultatene fra prosjektet med for eksempel at bruk av nettbrett økte sosial interaksjon og delaktighet, og de eldre lærte raskt å bruke brettet. Rapporten viser også at fallsensor og trygghetsalarmen økte trygghetsfølelsen og sikkerheten i boligene for de som bodde hjemme. Alle løsningene var ifølge sluttrapporten (Borg Innovasjon, 2014) med på å redusere hjemmetjenestene, og redusere miljøutslipp på grunn av mindre biltransport, samt informasjonsveksling via mail og video mellom hjemmehjelpen og den eldre. Prosjektet har ut ifra oppsummeringen i rapporten testet og utviklet ny teknologi, økt kompetansen rundt implementering av velferdsteknologi, økt samarbeidet mellom leverandører, kommuner og samarbeidspartnere, økt kunnskapen rundt IKT løsningen, samt stimulert til interregionale samarbeidsprosjekter.

3 METODE

I metodekapittelet beskrives metodene som er valgt i oppgaven. Det argumenteres hvorfor metodene er valgt eller ikke valgt, forberedelser av metodene, samt gjennomføring og evaluering av metodene.

3.1 METODEVALG

I denne oppgaven er formålet å kartlegge utfordringer og suksessfaktorer ved konseptutvikling av eldreboligprosjekter i tidlig utviklingsfase. Målet med metodene er å få nok grunnlag til å kunne besvare problemstillingen og sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger gjennom samspillet i tidligfasen. Oppgaven har en induktiv tilnærming, hvor det trekkes konklusjon etter endte observasjoner og analyser, og former en teori på det grunnlaget. Det er valgt å benytte seg av metodetriangulering for å sikre god validitet (Olsson, 2017). Det er brukt fire ulike metoder i studiet: litteraturstudie, dokumentasjonsstudie, dybdeintervjuer og befaringer.

3.1.1 Litteraturstudie

Litteraturstudie er en systematisk gjennomgang av tilgjengelig internasjonal forsknings- og faglitteratur på området, samt en analyse av denne litteraturen. Studie er en vitenskapelig forankring, og litteraturen vil i oppgaven presenteres, diskuteres og deretter vil det trekkes en slutning.

Forberedelser

I litteraturgjennomgangen har det vært spesielt viktig å være kildekritisk. Det er jobbet systematisk for å avdekke mulige kunnskapshull og svakheter i eksisterende litteratur. Samt skille hva som er aktuelt og mindre aktuelt å bruke av innhentet data. Det har vært fokus på å bruke troverdige nettsider. I tillegg har det vært viktig å sikre gode referanser, fremfor antall referanser.

Gjennomføring

Litteraturstudiet har pågått kontinuerlig gjennom hele oppgaveskrivingen og har endret seg i tråd med problemstillingen. Arbeidet rundt oppgaven startet med et litteraturstudie for å samle eksisterende data. Gjennomgangen har fortsatt underveis i oppgaveskrivingen, også etter gjennomførte intervjuer og befaringer. Dette for å følge opp tips til kilder fra

nøkkelpersoner, besvare problemstillingen og for å avdekke mulige kunnskapshull i litteraturen. Funnene fra litteraturstudiet blir presentert i bakgrunns teorien og i det teoretiske rammeverket sammen med funn fra dokumentasjonsstudiet. Nedenfor er en oversikt over søkedatabaser og søkeord som ble brukt for å finne frem til relevante referanser i litteraturen.

Tabell 2: Søkeresultat

Søkeord og søkespråk	Database	Søkeresultat/antall relevante referanser
<i>Eldrebolig konsept</i>	Google	140/ 1
<i>Smarthus- og velferdsteknologi</i>		92 900/1
<i>Offentlig-privat samarbeid eldrebolig</i>		3 150/1
<i>Eldrebølgen</i>		38 900/
<i>Tidligfase i byggeprosjekter</i>		14 300/1
<i>Fremtidens seniorbolig</i>		5 370/1
<i>Offentlig anskaffelse</i>		Lovdata
<i>Referanseliste</i>	NTNU	152/1
<i>UseTool</i>		18/1
<i>Seniorbolig</i>	Regjeringen.no	6/1
<i>Leve hele livet</i>		174/1
<i>Offentlig-privat samarbeid</i>	Stortinget.no	15 999/1
<i>Eldre bolig</i>	Stavanger-kommune.no	164/1
<i>Velferdsteknologi</i>		14/1

3.1.2 Dokumentasjonsstudie

I et dokumentasjonsstudie innhentes fakta og opplysninger om prosesser.

Dokumentasjonsstudiet er i likhet med litteraturstudiet brukt for å innhente bakgrunnsstoff, teori og beskrive historikk. Viktige kilder for innhenting av dokumentasjon har vært offentlige dokumenter og utredninger, nettsider med artikler, modeller og teorier, sluttrapporter fra gjennomførte prosjekter, samt konferanser og samlinger med ulike aktører i fagmiljøet. Funnene presenteres i bakgrunns teorien og det teoretiske rammeverket, samt diskuteres og analyseres.

Forberedelser

I dokumentasjonsstudiet ble det først kartlagt hvilke fakta som burde foreligge i forhold til problemstillingen og forskningsspørsmålene. Deretter ble det laget en plan for innhenting av fakta, organisering rundt innhenting og analyse av innhentet dokumentasjon.

Gjennomføring

Det er hentet dokumentasjon fra både offentlig og privat sektor. I likhet med litteraturstudiet ble det innhentet dokumentasjon både før, underveis og etter gjennomførte intervjuer og befaringer. Dette for å avdekke mulige kunnskapshull og besvare problemstillingen som endret seg underveis i oppgaveskrivingen. Funnene fra dokumentasjonsstudiet blir presentert i bakgrunns teorien og i det teoretiske rammeverket.

3.1.3 Dybdeintervjuer

Intervjuene er semi-strukturerte, hvor man følger en guide og mal, men man har frihet til å gå videre inn på andre temaer som dukker opp underveis i intervjuet (Olsson, 2017). Denne fremgangsmåten kalles også dybdeintervjuer. Formålet med intervjuene er å få frem nøkkelpersonene sine synspunkter, erfaringer og observasjoner som er relevant for problemstillingen. Intervjuene er med på å underbygge funn fra litteraturen og dokumentasjonen, samt avdekke nye funn man ikke finner andre steder i teorien.

Forberedelser

Det ble gjort et grundig valg av nøkkelpersoner som kunne besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. I hovedsak er det intervjuet offentlige og private eiendomsaktører med utgangspunkt i personer som er involvert i konseptutviklingsfasen, i tillegg til nøkkelpersoner som kjenner til botilbudet og løsninger for eldre som finnes i markedet i dag. Samtidig er det intervjuet nøkkelpersoner som representerer brukernes behov og etterspørsel i fremtidens eldreboliger. Dette har vært både brukere selv, brukerrepresentanter, pårørende, helse- og servicepersonell, samt andre tjenesteytere. Det ble utarbeidet en intervjuguide i forkant som ble brukt i alle intervjuene for å kunne få mest mulig målbare resultater. På denne måten kan man enklere sammenstille og sammenligne resultatene. Det er utformet åpne spørsmål etter semi-strukturert intervju metode. Spørsmålene er likevel presise og konkrete for å avgrense oppgaven mest mulig og få svar på problemstillingen og forskningsspørsmålene. Informasjonsmengden blir da også mindre, samt enklere å håndtere

og bearbeide i etterkant. Det ble brukt et kvalitativt språk og kvalitativ intervjuguide. Intervjuene ble strukturert i 6 temaer med 2-6 spørsmål under hvert tema.

Gjennomføring

Intervjuene ble gjennomført i oktober, november og desember måned i 2017.

Intervjuobjektene var i hovedsak nøkkelpersoner i både privat og offentlig sektor innen eiendom, bygg, og helse- og omsorg. Totalt ble 22 personer intervjuet. 51 nøkkelpersoner ble kontaktet, hvorav 18 personer ikke responderte, 15 personer svarte at de ikke hadde anledning eller at de var feil nøkkelperson for oppgaven. Det ble gjennomført intervjuer med totalt 22 personer. Av disse var det 4 eiendomsutviklere, 2 utbyggere, 7 politikere med ulike roller i næringslivet, 2 kommunalt ansatte, 3 arkitekter, 3 brukerrepresentanter, 1 eiendomsmegler og 1 tjenesteyter. Det ble brukt snøballmetoden, hvor en nøkkelperson refererer videre til en annen relevant nøkkelperson. Dette var med på å sikre validiteten slik at alle områder ble besvart av riktige og kompetente nøkkelpersoner. Ved å avholde dybdeintervju fikk man mulighet til å diskutere rundt temaer og stille spørsmål til svar man var usikker på, noe som førte til mer utfyllende svar. Tre av intervjuene var gruppeintervjuer med alt fra 2-4 personer. Dette var også med på å sikre validiteten hvor den informanten med mest kunnskap og kompetanse på området, svarte på spørsmålet. Varighetene på intervjuene varierte fra en halvtime til to timer. Intervjuguiden ble brukt i alle intervjuer, men i varierende grad. Se guiden vedlagt. Det ble tatt utgangspunkt i hovedtemaene i alle intervjuene, mens underspørsmålene er brukt der hvor det har vært aktuelt eller nødvendig. Intervjuene ble tilpasset etter intervjuobjektene sine roller. Flere av intervjuobjektene har mange roller i næringslivet og kunne svare for flere parter i samspillet i tidligfasen, men de færreste kunne svare like utfyllende på alt. I tillegg var svært mange av intervjuobjektene selv pårørende til en eldre eller i en alder hvor de selv vurderer å endre boform. Alderen på intervjuobjektene varierte fra 30-62 år. Kjønnfordelingen var 36 % kvinner og 63 % menn.

Transkribering

Det ble brukt mobilopptak i de fleste intervjuene etter godkjenning fra intervjuobjektene. I etterkant ble mobilopptakene brukt til transkribering og intervjuobjektene fikk deretter tilsendt et referat fra intervjuet for godkjenning. På grunn av mengden datainnsamling med totalt 22 intervjuer på over 70 sider til sammen er ikke referatene lagt ved i oppgaven. Under transkriberingen ble all data fra intervjuene sortert etter hovedtemaene. Etter at alle intervjuene var ferdig transkribert, ble det laget en oppsummering hvor intervjuene ble delt inn etter hovedtemaer fra intervjuguiden og rollene til intervjuobjektene. Deretter ble det oppsummert hva som var en enighet og uenighet blant informantene. På denne måten ble all data sammenstilt på en effektiv og ryddig måte, og la et godt grunnlag for videre analyse og diskusjon. Se oversikten over enighetene og uenighetene blant informantene vedlagt. Det ble også laget en informantliste for å ha en systematisk oversikt over informantene, deres rolle og nummer. Denne listen ble brukt for å nummerere informantene og ha god oversikt ved referansegevingen i oppgaveteksten. Informantlisten er også vedlagt. Det er valgt å anonymisere alle informantene med hensyn til deres stillinger i arbeidslivet. Rollene til informantene har likevel en viktig betydning for tolkningen og diskusjonen av funnene, og nevnes derfor i referansen sammen med informantnummer.

Hovedtemaer:

- Tilbud, behov og etterspørsel
- Kunnskap- og kompetansenivå
- utfordringer og barrierer
- Suksessfaktorer

Rolle/arbeidstittel:

- Arkitekt
- Brukerrepresentant
- Eiendomsforvalter
- Eiendomsutbygger
- Eiendomsutvikler
- Kommune
- Politiker
- Tjenesteyter/leverandør

3.1.4 Befaringer av eksisterende tilbud

Befaring er et observasjonsstudie hvor man observerer, kartlegger og analyserer et eller flere temaer i bestemte omgivelser. Formålet med befaringsene som ble utført i forbindelse med oppgaven var å få et bedre innblikk i dagens tilbud på eldreboliger som grunnlag for å

kartlegge utfordringer og suksessfaktorer i konseptutviklingen. Befaringene er med på å underbygge andre data og funn, og de bidro til en bedre besvarelse av problemstillingen. I tillegg til befaringer av eksisterende konsepter, fikk jeg også en introduksjon i flere planlagte boligprosjekter i ulike faser. Også her var formålet å styrke data og funn, og få en bedre forståelse av tilbudet og konseptutviklingen.

Forberedelser

I liket med dybdeintervjuene ble det utarbeidet et befaringskjema som mal med utgangspunkt i å måle brukskvaliteten på eldreboligene. Befaringslokasjonene ble valgt ut ifra relevansen for oppgaven, tips fra informanter og nøkkelpersoner, samt tilgjengelighet.

Gjennomføring

Det ble utført befaringer av eksisterende boligprosjekter med ulike konsepter både i Stavanger og andre kommuner i landet for å få et godt sammenligningsgrunnlag. Det ble gjennomført totalt 3 befaringer i løpet av oktober og november måned 2017. En av befaringslokasjonene var i Stavanger kommune. Det ble også utført to befaringer i Kristiansand kommune for å få et bredere sammenligningsgrunnlag. Noen lokasjoner hadde både smarthus- og velferdsteknologi, samt flere servicefunksjoner. Mens andre prosjekter hadde mindre eller ingen fremtidsrettet teknologi eller servicefunksjoner i konseptet. Intervjuguiden ble brukt som mal i stedet for befaringskjema. Årsaken til det var en endring i problemstillingen som gjorde at det ikke ble aktuelt å måle brukskvaliteten til prosjektene slik det først var tenkt med befaringskjemaet. I stedet ble det tatt utgangspunkt i erfaringer og informasjon fra deltakerne på befaringen, også kalt informanter. Dette for å bedre kunne sammenstille funn fra intervjuer og befaringer, og gjøre dem mest mulig sammenlignbare. Under befaringene ble det brukt Walk-Through-metoden hvor konseptutviklingen av de ulike befaringslokasjonene ble evaluert med utgangspunkt i hovedtemaene: Tilbud, behov og etterspørsel, Kunnskap- og kompetansenivå, Utfordringer og barrierer, og Suksessfaktorer. Befaringene ble utført sammen med en eller flere informanter som kunne gi utfyllende informasjon om område, konsept, prosess og organisering. I tillegg til gjennomførte befaringer fikk jeg innføring i fire planlagte boligprosjekter/konsepter som er i ulike faser, alt i fra tidlig konseptutviklingsfase til prosjekter under oppføring. To av befaringslokasjonene er rene eldreboligprosjekter hvor det kun skal bo eldre, mens de to andre er boligprosjekter med en aldersmiks av yngre og eldre beboere.

Transkribering

Etter gjennomførte befaringer ble alle data transkribert og oversendt informantene for godkjenning. I likhet med intervjuene ble det valgt å anonymisere og nummere informantene. Funnene fra befaringene ble plassert inn i samme oversikt som dybdeintervjuene ettersom samme mal ble brukt. I tillegg ble det laget en kort oversikt av boligprosjektene som ble presentert på befaringene og i dybdeintervjuene. Nedenfor vises oversikten over både ferdigstilte og planlagte eldreboligprosjekter som ble presentert under befaringene og dybdeintervjuene i oppgaven.

Tabell 3: Boligprosjekter

Prosjektnavn	Byggeår/ status	Utbygger	Konsept
HINNA PLUSS Stavanger kommune	2009 Ferdigstilt	Selvaag Bolig	128 boenheter. Selvaag Pluss-konsept. Leiligheter som tilbyr noe ekstra. Ingen aldersgrense. Betjent resepsjon og fellesområder som gjestehybler, selskapslokale, trimrom, hobbyrom, anretningskjøkken, vaskehall og mye mer.
VÅLANDSTUN Stavanger kommune	Regulerings- fase	Ineo Eiendom	Ca. 42 boenheter. Kun eldreboliger med spesielt tilrettelagte servicefunksjoner som skal bidra til økt livskvalitet. Leilighetene er tilpasset eldre med nærhet til kjøkken og bad. Store felles uteområder, trimrom, selskapslokale og mye mer.
MITT HILLEVÅG Stavanger kommune	Under oppføring	Køhlergruppen	Ca. 350 boenheter fordelt på 7 byggetrinn. Transformasjonsprosjekt. Boligmiks med botilbud for alle. Tilbyr blant annet bilpool løsning, gjestehybel, og store uteområder.
VINDMØLLEBAKKEN Stavanger kommune	Under oppføring	Kruse Smith	Ca. 42 boenheter. Et bærekraftig bofellesskap. Ingen aldersgrense. Det private boeralet er mindre, mens fellesarealene er større. Tilbyr blant annet takterrasser, veksthus, gjestehybel, bilpool, samt felles kjøkken, stue og amfi.
CONCIERGE LIVING Stavanger kommune	Konsept- utviklingsfase	Epos Patos Logos, Kronengruppen	Urbant og moderne bo- og servicekonsept. Kun for eldre med spesielt tilrettelagte servicefunksjoner som skal bidra til økt livskvalitet.
RANDESUND HAGEBY Kristiansand kommune	2016 Ferdigstilt Trinn 2 under oppføring	HSH	Ca. 450 boenheter. Kun eldreboliger. Ulike boformer med bungalower, leiligheter og tunhus. Aldersgrense fra 45+. Tilbyr blant annet store fellesarealer og uteområder, trimrom, bemannet servicedesk og mye mer.
Q42 Kristiansand kommune	2016 Ferdigstilt	BRG gruppen og HSH	68 boenheter. Kun eldreboliger. Q42 er et bo- og servicekonsept for eldre med blant annet restaurant, kaffebar, bemannet resepsjon og kongress senter. I tillegg er leilighetene tilknyttet et trivselscenter som inneholder en rekke sosiale aktiviteter, tjenester og løsninger. Prosjektet er tilknyttet Filadelfia menigheten.

3.2 VURDERING AV METODEVALG

Det er jobbet systematisk for å avdekke mulige kunnskapshull og svakheter i eksisterende litteratur. Samt skille hva som er aktuelt og hva som er mindre aktuelt å bruke av innhentet data. Det har vært fokus på å bruke troverdige nettsider og referanser. I tillegg har det vært viktig å sikre gode referanser, fremfor antall referanser. Det er lagt vekt på å innhente tilstrekkelig med informasjon fra både offentlige og private eldreboligprosjekter og konseptutviklingsfaser. I oppgaven er det brukt litteraturstudie, dokumentasjonsstudie, intervjuer og befaringer som metoder. Det ble konkludert å ikke bruke casestudie som metode, slik det først var tenkt. Årsaken til det er at tiltenkt prosjekt på Forus ikke var kommet langt nok til at det kan brukes som et relevant case i oppgaven. Casestudiet på Forusbeen 35 skulle brukes for å underbygge resultatene fra de andre metodene. I stedet vil resultatene fra oppgaven brukes som et forslag for videre arbeid i prosjektet.

3.2.1 Litteraturstudie

Det var vanskelig å finne relevant litteratur for oppgaven rundt konseptutvikling av eldreboliger. Det finnes mye data rundt dagens og fremtidens tilbud, behov og etterspørsel for eldreboliger. Validiteten på funnene kan likevel variere fordi fremtidens behov kan endre seg på sikt med tanke på økonomi, teknologi og andre uforutsigbare faktorer som kan påvirke behovet og etterspørselen for eldreboliger fremover. Kunnskap- og kompetansenivået innen konseptutvikling av eldreboliger er lite dokumentert i litteraturen. Dette kan komme av at konseptutviklingsfasen ofte inneholder sensitiv informasjon som bedriftshemmeligheter og organisering som bedrifter ikke ønsker at andre skal få vite. I tillegg kommer det frem av litteraturstudiet at det mangler litteratur rundt utfordringer og barrierer i konseptutviklingsfasen av eldreboliger. Blant annet ble det funnet mye litteratur rundt utfordringer knyttet til implementering av smarthus- og velferdsteknologi i eldreboliger. Det er et viktig tema som bør nevnes, men det er ikke like relevant for problemstillingen i oppgaven og vil derfor ikke diskuteres nærmere. I dag finnes det ikke informasjon rundt offentlig privat samarbeid av eldreboligprosjekter fordi OPS-avtaler foreløpig kun er brukt i forbindelse med etablering av offentlig eide bygg. Erfaringene med litteraturstudiet var tid- og ressurskrevende, og det var vanskelig å finne riktig litteratur for oppgaven og skille ut det som var mest relevant i forhold til problemstillingen. Det var også vanskelig å skille litteraturen og fakta, samt finne gode og troverdige kilder. Til tross for det ble det funnet mye nyttig informasjon rundt tilbud, behov og etterspørsel. Samt utfordringer og offentlige målsetninger innen eldreomsorgen og boligutviklingen.

3.2.2 Dokumentasjonsstudie

Det ble funnet en rekke offentlige dokumenter og utredninger rundt målsetninger for fremtidens eldreomsorg, men det var ikke like enkelt å finne dokumentasjon om selve konseptutviklingsfasen. Savnet mer data rundt eiendomsutviklers perspektiv og utfordringer knyttet til konseptutviklingsfasen av boliger generelt, men spesielt rundt fremtidens eldreboliger. Det finnes lite informasjon om dette både på nett og i forskningslitteraturen. I tillegg finnes det lite dokumentasjon på offentlig og private samarbeidsmodeller på eldreboliger. Det har derfor vært vanskelig å finne nok dokumentasjon på området som bekrefter påstandene til informantene. Erfaringen med dokumentasjonsstudiet er at metoden har vært viktig for oppgaven og utfyller funnene fra de andre metodene. Prosessen har vært tid- og ressurskrevende, men jo mer spesifikk problemstillingen ble etter hvert, jo enklere ble det å finne frem til riktig fakta og dokumentasjon for oppgaven.

3.2.3 Dybdeintervjuer

Det var en utfordring å finne rette nøkkelpersoner som hadde anledning til å stille til intervju. Noen av intervjuobjektene var veldig opplyste på noen få områder, og kunne ikke svare på alle spørsmålene. Disse ble dermed ikke like representative for sin rolle. Prosessen var nokså tidkrevende og jeg måtte derfor til slutt avslutte intervjudelen for så å starte på sammenstilling og analyse-delen. Over halvparten av de forespurte responderte ikke eller hadde ikke anledning til å delta, noe som også gjorde det vanskelig å få et representativt utvalg. Jeg fikk ikke snakket med de mest sentrale innen plan og bygg i kommunene, og heller ikke et større utvalg av politikere fra ulike partier. Hadde jeg hadde lengre tid ville jeg gjennomført enda flere dybdeintervjuer som også dekket disse rollene. Til tross for det var de nøkkelpersonene som ble intervjuet svært opplyste og bidro godt til problemstillingen.

3.2.4 Befaringer

Under befaringene ga informantene utfyllende svar på intervjuguiden og det var i tråd med problemstillingen i oppgaven. Det ble ikke brukt båndopptaker, noe som gjorde at mengden data ble noe mindre. Det viktigste ble notert i stikkordsform og transkribert samme dag. Informantene kom med utfyllende informasjon etter å ha mottatt referat fra befaringene, det var meget nyttig. Befaringene var lærerike, men også veldig tid- og ressurskrevende blant annet på grunn av reising. Å få befare ferdigstilte eldreboligprosjekter og få en innføring i planlagte prosjekter ga en god oversikt over hva som er tilbudet på eldreboliger i dag og i fremtiden. Mye av informasjonen fra befaringene kunne antakelig blitt innhentet enklere

gjennom å intervju informantene i stedet, men det ga en større forståelse for problemstillingene å få se de ferdigstilte prosjektene og få snakke med brukerrepresentantene. Det ga også nye spørsmål til oppgaven, som var med på å besvare og spisse problemstillingen ytterligere. Befaringslokasjonene var svært relevante for problemstillingen og informantene som deltok hadde relevante erfaringer til konseptutviklingsfasen, samt utfordringer og suksessfaktorer i tidligfasen.

3.3 KILDEKRITIKK

I litteratur- og dokumentasjonsstudiet var det vanskelig å skille pålitelige fra mindre pålitelige kilder på nettsider. Innholdet og referanser ble derfor vektlagt i de mindre pålitelige kildene. Fagbøkene som ble brukt hadde stor grad av pålitelighet og gode referanser. Søk på nettsider ble mest brukt for å avdekke mulige kunnskapshull i litteraturen, mens det meste av litteratur ble funnet gjennom nøkkelpersoner og som referanse i litteraturen. I dokumentasjonsstudiet ble det stort sett brukt pålitelige kilder som offentlige hjemmesider og rapporter fra interregionale prosjekter og kjente organisasjoner.

3.4 RELIABILITET OG VALIDITET

Det er brukt både kvalitative og kvantitative metoder i oppgaven for å sikre validiteten. De kvalitative metodene var tid- og ressurskrevende, og krevde god planlegging, gjennomføring og systematisering. Funnene i de kvalitative metodene var subjektive, og kunne påvirkes av ulike faktorer. Måleparameterne og målemetodene er ikke entydige, og etterprøvnbarheten av de kvalitative metodene kan derfor ofte være utfordrende (Olsson, 2017). I oppgaven er det innhentet et begrenset utvalg kvantitativ data fra tidligere forskning og litteratur.

Hovedtyngden av metodedelen i oppgaven består av kvalitative metoder, men den kvantitative metoden er brukt for å underbygge de kvalitative metodene og sikre validiteten. Dette kalles også metodetriangulering (Olsson, 2017). I kvantitative metoder bruker man tall som arbeidsmateriale, og metodene er målbare (Repstad, 2007). Det negative er at man nødvendigvis ikke vet all bakgrunn for dataen, og resultatet kan da bli lite representativ. Ved kvantitative metoder er det høy grad av etterprøvnbarhet (Olsson, 2017).

Intervjuene var semi-strukturerte hvor man følger en guide og mal, men man har frihet til å gå videre inn på andre temaer som dukker opp underveis i intervjuet for å sikre høy validitet. Det er også gjennomført et pilotintervju og en pilotbefaring for å teste at valg av spørsmål/stoppesteder og rekkefølge var riktig i forhold til besvarelse av problemstillingen.

En annen metode for å sikre validiteten på har vært å bruke god tid på systematisering og strukturering av maler, gjennomføring og sammenstilling av funn. Intervjuer og befaringer er utført alene og gir kun en personlig oppfatning av svar og observasjoner, noe som kan gi en lavere reliabilitet. Samtidig er det mange faktorer som kan ha påvirket både intervjuer og intervjuobjektene, og som igjen kan ha påvirket resultatene. Etterprøvnbarheten er med andre ord ikke like høy ved bruk av kvalitativ data. I tillegg til notater, er det brukt en applikasjon på mobilen til lydopptak under de fleste intervjuene etter avtale med intervjuobjektene. Videre er det brukt god tid på å samle all informasjon og data etter hvert intervju og befarings. Deretter ble utkastene sendt til informantene for korrigerings og godkjenning. Slike korrigerings fra informantene kan føre til lavere reliabilitet, men det er samtidig med på å øke reliabiliteten ved at man unngår feiltolkning av informasjonene fra informantene. Ikke alle informantene kunne svare like godt på alle spørsmålene, men til sammen ble svarene svært utfyllende. Det bør tas i betraktning at mange av informantene kan holde tilbake viktig informasjon om konseptutviklingsfasen i sine prosjekter fordi det er en bedriftshemmelighet eller informasjon de ikke ønsker at andre skal få vite. Dette kan igjen påvirke reliabiliteten. Jeg opplevde at mange av informantene var forsiktige med å si for mye om de andre involverte aktørene i konseptutviklingsfasen, fordi de ikke ønsker å ødelegge viktige relasjoner. Det er derfor tatt høyde for dette når man har stilt spørsmål og bearbeidet svarene. I litteratur- og dokumentasjonsstudiet har man vært kildekritisk for å sikre reliabiliteten. Det er lagt vekt på å sikre gode kilder og referanser, fremfor antall referanser. Det ble gjennomført kontinuerlig litteratur- og dokumentasjonsstudie gjennom hele oppgaven.

3.5 OPPGAVESTRUKTUR

Det er tatt utgangspunkt i oppgavestrukturen hentet fra NTNU sine hjemmesider (NTNU, 2018), samt Nils Olsson sin bok *Praktisk rapportskrivning* (2011). Strukturen i oppgaven har forord, sammendrag, introduksjon, teori, metode, analyse, diskusjon og konklusjon.

Oppgaven starter med sammendrag, og videre en introduksjon av bakgrunns teori, formålet med oppgaven og problemstillingen. I det teoretiske rammeverket beskrives mer utdypende bakgrunns teori og fakta med utgangspunkt i funn fra litteratur- og dokumentasjonsstudiet. Oppgaven er bygget opp med utgangspunkt i fire hovedtemaer hvor man først tar for seg dagens og fremtidens tilbud, behov og etterspørsel av eldreboliger. Deretter kunnskap- og kompetansenivået til de involverte aktørene i tidlig utviklingsfase. Videre kartlegges utfordringer og barrierer knyttet til konseptutvikling av eldreboliger i dag, samt

suksessfaktorer og tiltak for å sikre en god konseptutvikling. Etter teorien kommer metodedelen, hvor metodene, forberedelser og gjennomføring beskrives og evalueres. I funnkapittelet presenteres funnene fra de gjennomførte dybdeintervjuene og befaringsene. Funnene fra de to metodene er slått sammen fordi det er brukt samme mal på innhenting av informasjon fra informantene. I diskusjonskapittelet slås funnene fra alle metodene sammen og drøftes og analyseres med utgangspunkt i problemstillingen og forskningsspørsmålene. Diskusjonskapittelet avsluttes med en oppsummering av funn og suksessfaktorer. Deretter konkluderes det med konkrete påstander fra funnene i oppgaven. Avslutningsvis beskrives forslag til videre arbeid i forbindelse med konseptutviklingen av eldreboliger på eiendomsprosjektet på Forus i Stavanger, basert på funnene i oppgaven.

4 FUNN OG RESULTATER

I dette kapittelet vil funn fra gjennomførte dybdeintervjuer og befaringer redegjøres, forklares og analyseres. Funnene vil presenteres etter hovedtema og kategorier, og informantene refereres til etter rolle/arbeidstittel.

4.1 Tilbud, behov og etterspørsel

Flertallet av informantene er enige om at dagens tilbud av eldreboliger ikke er dekkende. Det finnes flere ulike eldrebolig tilbud i dag, men ifølge informantene er det lite variasjon i tilbud og ingen som har funnet en god fasit på hva som er en attraktiv eldrebolig enda. Fremtidens behov og etterspørsel på eldreboliger vil øke, og de eldre vil være mer ressurssterke og ha andre behov og kvalitative krav til en bolig enn tidligere (informant 3). Stadig flere private utbyggere vurderer å bygge eldreboliger, og flere av informantene kan fortelle at de jobber med planlagte eller ferdigstilte eldreboligprosjekter. Det har kommet en del nye eldreboligkonsepter i Norge de siste årene, og markedet er ifølge informantene i vekst.

Informantene ble bedt om å beskrive dagens og fremtidens behov og etterspørsel på eldreboliger med utgangspunkt i hva de selv mener er attraktive eldreboliger. Funnene presenteres etter modellen fra rapporten *Workshop fremtidens kule seniorbolig* (Arkidea, 2015), hvor det skilles mellom preferansedrivere, differensiatorer og hygienefaktorer.

Preferansedriver er hva som gjør at man virkelig ønsker å flytte inn i en bolig/bomiljø. Hva som er preferansedriverne vil variere fra bruker til bruker, og det gjorde også informantene sine oppfatninger. Likevel er det også noen klare likheter i svarene. Mange av informantene mener at brukerne ikke vet hva de selv ønsker fordi de ikke har en referanse på det. En eiendomsutvikler (informant 14) sier at det er der innovasjonen kommer inn, og muligheten for å skape ny boligløsninger. Han mener det er ingen som etterspør et servicetilbud før det faktisk er der, og understreker viktigheten med å forstå brukerbehovet og hvilke utfordringer man skal løse. Utfordringene for den eldre består ifølge eiendomsutvikleren av 3 hovedfaktorer: ensomhet, mangel på trygghet og mindre bevegelighet. Informantene er enige om at et eldreboligkonsept bør forebygge ensomhet, og gi trygghet og sikkerhet 24/7 i form av gode servicetilbud. Gode fellesfunksjoner og møteplasser inne og ute nevnes som viktige elementer som stimulerer til sosialisering. I tillegg til å legge til rette for fysisk aktivitet, samt en god integrering i bomiljøet (informant 8). Bil- og sykkelpool ordninger er noe flere av

eiendomsutviklerne og arkitektene nevner som viktige preferansedrivere fremover. Flere av informantene vektlegger viktigheten med å være tydelig på hva man betaler for av fellesfunksjoner og at man faktisk bruker det man betaler for. Flere foreslår at man kan få mulighet til å velge ulike pakker og at man kan kjøpe seg opp på tjenester etter behov. I tillegg er flertallet av informantene opptatt av at det bygges eldreboliger som skal være økonomisk tilgjengelig for de fleste. Det er liten variasjon i tilbudet i dag. En eiendomsutvikler påpeker at en av deres suksessfaktor er at de har et bredt utvalg av boligtyper, både når det gjelder størrelser og priser (informant 8). Informantene er enige om at konseptet må ha «det lille ekstra» og skille seg ut blant alle andre boligkonsepter. Boligprosjektet bør ikke defineres som «seniorbolig» eller «eldrebolig» i forbindelse med markedsføringen, fordi de færreste erkjenner at de selv er eldre. En utbygger sier at «boligene heller burde ha et prosjektnavn og være opp til den enkelte bruker å definere botilbudet» (informant 13). Utbyggeren legger til at man heller burde spille på «det lille ekstra» og de gode kvalitetene i prosjektet. En liten hage, gjestehybel, rikelig med dagslys, og vedlikeholdsfritt nevnes som attraktive faktorer i et eldreboligkonsept blant de fleste informantene. Arkitektur er viktig for alle informantene, men i varierende grad. Det er uenigheter hvorvidt boligprosjekter skal være kun for eldre, eller dersom det uansett burde være en miks av ulike aldersgrupper i et prosjekt for å skape en god miks. Ifølge en eiendomsutvikler er rene eldreboligprosjekter vanskelig å få vellykket, og at det fort vil føre til «eldre-gettoer» hvor verken eldre eller yngre ønsker å bo (informant 16). De fleste informantene mener at det må være et fornuftig forhold mellom privat og felles, men noen eiendomsutviklere og arkitekter tar deletanken litt lengre enn det brukerrepresentantene hevder at brukerne selv ønsker. Flertallet av brukerne ønsker ifølge brukerrepresentantene egen hage, privat terrasse og eget boareal hvor man kan trekke seg tilbake. Mens de fleste av befaringslokasjonene, presenterte prosjekter og informanter som ble intervjuet legger vekt på å kutte ned på det private boarealet og ha større andel fellesarealer.

Differensiatorene er hva som skiller konseptet fra andre lignende prosjekter. Her mener alle informantene at god beliggenhet er en helt grunnleggende faktor for alle brukerne, men hva som er en god beliggenhet varierer. Noen informanter mener eldre foretrekker å bo landlig og i grønne omgivelser med utsikt, mens andre mener bestemt at eldreboliger må ha nærhet til sentrumsfunksjoner. Flertallet av eldre ønsker ifølge brukerrepresentantene å bo i nærheten av der de har bolig i dag. Alle informantene er likevel enige om at det må være nærhet til handel, servicetilbud og kollektivtransport. Flere av informantene mener at det burde være

både en aldersmiks og en sosioøkonomisk miks for å skape et spennende og variert bomiljø og boligmix. Mens noen, og da spesielt utviklere selv mener at man burde sette et krav til både alder og livssituasjon for å skape et bomiljø for likesinnede, folk i samme livssituasjon og med samme betalingsvilje.

Hygienefaktorene er det som må være på plass i en bolig. Samtlige av informantene er av den oppfatning at eldreboliger bør være av god kvalitet, fleksible med muligheter for tilrettelegging av teknologi og andre tjenester ved behov. Gode boliger vil likevel alltid selge ifølge en eiendomsutvikler (informant 3). God lagringsplass blir nevnt som viktig for mange, men det er uenigheter i hvordan dette bør løses blant utbyggere, utviklerne og arkitekter. Det er en også en uenighet blant informantene rundt byggtekniske krav. Noen mener krav til universell utforming er helt vesentlig for en god og attraktiv bolig, da spesielt arkitektene. Mens flertallet av utbyggerne og utviklerne hevder at kravene bør lempes på for å gjøre boligene mer attraktive. En eiendomsutvikler (informant 3) mener at bod og lagringsplass ikke blir dårligere ved å lempe på kravene. Ifølge eiendomsutvikleren er det opp til arkitektene å tegne og prosjektere gode boliger, og at man heller må tenke kreativt og ikke sette for mange føringer i prosjektet. Flere av arkitektene uttrykker bekymring for endring av tekniske krav til byggverk (TEK-krav), og at det vil medføre redusert bokvalitet.

4.2 Kunnskap- og kompetansenivå

De fleste informantene mener de har god kompetanse internt. Mange opplyser at de også henter inn kompetanse utenifra og ser på referanseprosjekter for innspill. Danmark blir nevnt av flere både arkitekter, utbyggere og utviklere som det ledende landet i Skandinavia på eldreboligkonsepter. Ifølge en eiendomsutvikler ligger Norge etter først og fremst fordi vi har et unikt offentlig system som gjør at det har vært mindre fokus på det (informant 14). Mange av informantene ser også fordelene av å ha arenaklynger for å samle kompetanse og for å øke dialogen og samarbeidet med hverandre. Flere uttrykker at de savner lokale og regionale møteplasser mellom det private og det offentlige, og Norwegian Smart Care Cluster blir nevnt som et eksempel på en slik møteplass. En eiendomsutvikler sier de har «tro på det å jobbe sammen med andre når man ikke har kompetansen selv» (informant 3). Flertallet av informantene opplever kommunene som svært kompetente, men at kommuner, politikere og administrasjonen er lite informerte om nye konsepter og ny teknologi. En politiker påpeker at «kommunene burde ha mer teknologikompetanse og orientere seg løpende om hvilke tilbud

som finnes, og de må selv forstå trendene» (informant 9). Det ble også nevnt av flere eiendomsutviklere at det mangler gode og kompetente driftere av eldreboligkonsepter.

4.3 utfordringer og barrierer

Det er flere utfordringer for de involverte i en konseptutviklingsfase, og svarene varierer i stor grad etter informantenes roller. utfordringene og barrierene er delt inn i fire kategorier: Økonomi, Brukerinvolvering, Samspillet og Smarthus- og velferdsteknologi.

Økonomi

Informantene er enige om de største økonomiske utfordringene ved konseptutvikling av eldreboliger, nemlig lav betalingsvilje blant boligkjøperne og økonomiske begrensinger. Eiendomsutviklerne og utbyggerne er enige i at det er liten forutsigbarhet og stor risiko for utbygger å utvikle nye eldreboligkonsepter. Påstanden deres støttes også av en byutviklings politiker som sier at dersom man går «utenfor normalen skal man ha god tid, mye penger, og tåle å bli ekstremt upopulær» (informant 7). En eiendomsutvikler (informant 3) beskriver en negativ utvikling i markedssituasjonen de siste årene som har påvirket betalingsviljen til boligkjøperne og økonomien i prosjekter. Likevel understreker informanten at gode prosjekter alltid vil selge bra uansett markedssituasjon. En annen eiendomsutvikler utdyper at det er veldig tid- og kostnadskrevende for alle involverte med nye konsepter, og at det derfor er vanskelig å få nok volum for å dekke kostnadene (informant 16). Eiendomsutvikleren forteller at de ikke ønsker «galopperende priser, men varierende priser og større boligvolum». Det settes i tillegg mange miljømessige og byggtekniske krav som er svært kostbare, og en eiendomsutvikler hevder at «mange får ikke råd til å kjøpe boligene når man må tilrettelegge for alle krav» (informant 16). Samme informant frykter at dette vil gå på bekostning av konseptet, og han hevder mange utbyggere i stedet velger å gå for tradisjonelle konsepter. De prosjektene koster mindre å bygge og prosjektere, er lite kontroversielle i kommunen og får kortere behandlingstid. Resultatet blir da ifølge informanten mindre attraktive prosjekter som ikke treffer brukernes behov og krav. Eldreboliger kan være økonomisk besparende både for brukeren, miljøet og samfunnet. Dette mener flere av informantene må komme tydeligere frem og synliggjøres gjennom gevinstvurderinger, og en kommunal ansatt beskriver det som krevende å få det offentlige til å våge å bruke penger når man i utgangspunktet skal kutte kostnader (informant 1). De fleste informantene er positive til offentlige støtteordninger så lenge det offentlige ikke legger for store føringer for prosjektet slik at man ødelegger konseptet.

Brukerinvolvering

En viktig faktor og utfordring som alle informantgruppene er enige i, er at det i dag er lite brukerfokus og brukerinvolvering i tidlig konseptutviklingsfase. De mener at det ikke jobbes godt nok med å kartlegge hva kundene har behov for og samtidig få dem til å forstå merverdien av å bytte bolig. Ifølge en utbygger «må det være en merverdi for at konseptet skal være attraktivt» (informant 13). En eiendomsutvikler nevner viktigheten med brukerfokus og workshoper underveis i prosessen, og sier at «det gjør det lettere å møte naboen, samtidig som det trigger til en følelse av fellesskap, påvirkning og deltakelse» (informant 3). Eiendomsutvikleren beskriver eierskapsfølelsen til et konsept som svært viktig for trivselsfaktoren til brukeren.

Samspillet

Flere av informantene uttrykker at de opplever at samspillet i tidlig utviklingsfase ikke er bra nok. De fleste poengterer at det mangler en bedre dialog og samarbeid, spesielt mellom det offentlige og det private. Videre beskriver de private eiendomsaktørene at de opplever at det offentlige tar lite initiativ og det er lite økonomisk støtte å hente til eldreboligprosjekter. I tillegg bemerker flere private eiendomsaktører at politikerne er lite opplyste og presset på tid, og at det burde vært en bedre dialog allerede i tidligfasen. Flere av eiendomsutviklerne savner aktive og kompetente driftere som bidrar inn i konseptet i tidligfasen. Helsevesenet er også en viktig bidragsyter til konseptutviklingen. De sitter på mye kompetanse om den eldre og pårørende, deres behov og tilrettelegging i boligen. I dag opplever flere at helsevesenet sin kunnskap og kompetanse ikke utnyttes godt nok inn mot eldreboligprosjekter. De private eiendomsaktørene beskriver mange arkitekter som viktige pådrivere for innovasjon i konseptutviklingsfasen med gode innspill, men at de nødvendigvis ikke har markedskontakten og vet hva brukerne har behov for. En byutviklings politiker beskriver administrasjonen som rigide og for lite innovative, og de utfordrer sjeldent fylkesmannen (informant 7). Ifølge samme informant ender ofte politikerne og eiendomsaktører opp med å inngå et kompromiss hvor ingen er fornøyde. Han mener derfor at mange utbyggere velger å gå for det tradisjonelle og behagelige, i stedet for å etablere nye konsepter. I tillegg påpeker han at administrasjonen og politikere må sette personlige preferanser mer til side, og at de må se hva som må til for å dekke behovene til de eldre. Å tilrettelegge for den eldre hjemme er bra, men det er også viktig med en sirkulasjon i boligmassen hvor eldre frigjør større eneboliger til barnefamilier (informant 7). En arkitekt innen plan og urbanisme bekrefter at det oppstår mange paradokser (informant 5). Hun mener at det offentlige burde være

tydeligere på hva de ønsker og jobbe videre med det. Arkitekten får støtte i sin betraktning fra en politiker som hevder at regelverkene stanger mot hverandre og at det må ryddes opp i (informant 17). Politikeren beskriver en utfordring med at det har blitt problematisert fra kommuner at det er billigere for dem å velge den ene løsningen, men på den andre siden slipper man investeringen ved å velge den andre.

Smarthus- og velferdsteknologi

Informantene er enige om at innovasjon og teknologi er viktig for konseptutvikling av fremtidens eldreboliger, men at det i dag er flere utfordringer knyttet til teknologien. Blant annet blir det nevnt av en tjenesteyter at det er veldig tid- og kostnadskrevende for tjenesteyterne å utvikle nye tjenester og teknologi (informant 19). Ifølge informanten er samarbeidet mellom kommunen og tjenesteyterne strengt regulert. Det er strenge krav til personvern, i tillegg skaper Lov om offentlige anskaffelser (2016) problemer for ny teknologi som ikke er nok utprøvd (informant 19). Både ansatte i kommunene og tjenesteyterne bekrefter at det er mangel på generell uttesting av teknologien, og at det samtidig oppleves en «piloteringsstrøtthet» i helsevesenet. Piloteringsstrøttheten beskrives som et uttrykk på at helsevesenet oppfattes som lei av uttesting og pilotering, og at de ønsker mer implementering av teknologi. De samme informantene vektlegger også utfordringer som blant annet dårlig drift og oppfølging av teknologien. En tjenesteyter uttrykker skala utfordringer i kommunene, og mangel på gevinstvurdering av teknologien (informant 19). Det blir også påpekt utfordringer ved teknologien av en kommunal ansatt som sier at tjenestemottakerne kan få gratis hjemmehjelp gjennom kommunen, mens store deler av velferdsteknologien må de derimot betale for selv gjennom egen lomme (informant 1).

4.4 Suksessfaktorer

Informantene har ganske klare suksessfaktorer hvor flere av faktorene samsvarer godt med hverandre til tross for at informantene har ulike roller i næringslivet. Det er likevel noen klare skiller ut ifra informantenes roller. Suksessfaktorene er delt inn i fire kategorier: Økonomi, Brukerinvolvering, Samspillet og Smarthus- og velferdsteknologi.

Økonomi

Flere utbyggere og eiendomsutviklere uttrykker at et høyt boligvolum er viktig for å dekke kostnadene i boligprosjekter. Både offentlige og private eiendomsaktører uttrykker at de selv må man ha et langsiktig perspektiv og tenke på samfunnsansvaret man har ved å bygge gode

eldreboliger (informant 8). Økonomiske støtteordninger blir nevnt av flere informanter som en viktig suksessfaktor, og ifølge en eiendomsutvikler er offentlige støtteordninger til det private helt vesentlig for at det skal bli eldreboligprosjekter (informant 3). Flere av politikerne underbygger dette ved å si at «refusjonsordninger vil være avgjørende for å lykkes med slike bygg» (informant 17). Mange av eiendomsutviklerne legger til at offentlige støtteordningene likevel ikke må føre til at det offentlige legger for store føringer for et prosjekt og ødelegger konseptet. De mener at det må være forutsigbart dersom man får støtte gjennom det offentlige og at de da må være tydelige på hvilke krav man skal følge. En prosjektleder i en kommune legger til at det er gevinstvurderingene av prosjekter de må selge inn til politikerne (informant 10). En kommunal ansatt hevder at man kan ha redusert kostnader, tid eller bare forbedret kvalitet som også gir en gevinst (informant 1). Informanten legger til at man må få toppledelsen og politikerne til å forså at man skal satse penger nå og spare penger frem i tid (informant 1). En byutviklings politiker legger også til at «politikere kan jobbe mer med å få ned bokostnadene ved å lette på kravene til utbyggerne» (informant 7).

Brukerinvolvering

Alle informantene mener brukerinvolvering er viktig for å sikre en god konseptutvikling. Flere mener det bør oppfordres til flere pilotprosjekter av eldreboligkonsepter, og arenaklynger hvor man samler det faglige miljøet og brukerne selv i tidlig utviklingsfase. «Mange seniorer har mye kunnskap, arbeidskraft og kreativitet å komme med» ifølge en eiendomsutvikler (informant 14). Han mener de er en viktig ressurs inn i konseptutviklingsfasen. Både det offentlige og private uttrykker viktigheten med å skape merverdi og bevisstgjøre brukerne. Samtidig understreker de at konseptet må være bra og må passe for både den eldre, pårørende og helsepersonellens behov. Ifølge en arkitekt (informant 15) må man skape en eierskapsfølelse hos beboerne ved å integrere dem i et bomiljø slik at de får lyst til å bruke det. Det tror informanten vil få dem til å ville bidra til fellesskapet, øke merverdien og styrke eierskapsfølelsen.

Samspillet

Samtlige av informantene er enige om at et godt samarbeid og samspill er helt sentralt for en god konseptutvikling. De legger til at det må være en god dialog mellom alle de involverte partene i konseptutviklingsfasen. Det blir spesielt lagt vekt på samspillet mellom utbygger, utvikler, arkitekter, rådgivere, drifter, kommune, helsevesen, politikere og tjenesteytere. Både

det offentlige og private uttrykker et sterkt ønske om et tettere samarbeid av fremtidens eldreboliger hvor man jobber mot en felles løsning som gagnar alle parter (informant 17). I en samspillsmodell må merverdien for den enkelte aktør være tydelig, uten at det ødelegger konseptet (informant 14). Informantene mener man må være tro mot konseptet og utbygger må forankre og kommunisere konseptet til alle de involverte i tidligfasen. Flere uttrykker også at man må ha god dialog med helsevesenet som kjenner til brukernes behov, og at det offentlige må være mer romslige for å få til et samarbeid. Ved hjelp av deres kunnskap og kompetanse kan boligene tilrettelegges for både brukerne, pårørende og helsepersonell (informant 16).

Utbyggere, arkitekter og politikere synes kommunen i tillegg til å bidra mer økonomisk, burde gi rådgivning og veiledning til både brukerne om boligtilbud, samt mer informasjon til utbyggerne om boligbehovet til de eldre. De burde også ta mer initiativ til eldreboliger og ifølge en politiker være lydhøre i forhold til hva den private utvikleren ser for seg av konsept, og hvordan det offentlige kan tilpasses det private, i stedet for motsatt» (informant 9). En eiendomsutvikler påpeker også at «kommunen kan ta større eierskap til å etablere den sosiale infrastrukturen» (informant 3). Han legger til at det å få på plass en overordnet infrastruktur og ha et samarbeid om det er viktig, man må se større sammenhenger enn enkeltprosjekter. Kommunene kan for eksempel investere i smarte servicetilbud som blant annet kontor til fastlege, fysioterapeut, hjemmesykepleien og lignende foreslår en byutviklings politiker (informant 7). Han hevder at på denne måten kan lege og hjemmesykepleien betjene flere på samme tid. Ved å få bort mange av rutineoppgavene, vil man ifølge informanter spare på arbeids- og transportkostnadene i eldreomsorgen og samtidig bidra til en bærekraftig utvikling. I tillegg påpeker en politiker (informant 9) viktigheten med å informere og inkludere administrasjonen og politikerne i konseptutviklingen av nye eldreboligprosjekter. Det er viktig å se større helhetlig på det, i stedet for å se veldig rigid på krav. En eiendomsutvikler mener også at «det bør være mer åpent for at man kan ha forhandlinger med administrasjonen og at de kan ta valg basert på kvalitative vurderinger og ikke bare kvantitative krav» (informant 3). Dette samsvarer med en prosjektleder i en kommune som uttrykker at «det er vi som må sørge for at politikerne har den informasjonen de trenger, og at vi kan vekke en gnist hos dem for å søke enda mer informasjon» (informant 10).

Mange av informantene mener at kommunene burde lette på de byggtekniske kravene, slik at det ikke begrenser konseptene, men skaper flere muligheter og nye boligløsninger.

Arkitektene er likevel redde for at det å lette på kravene vil redusere kvaliteten på boligene, og at man må være forsiktig med det (informant 5). Det er også blitt mer fokus på å involvere en driftsansvarlig tidlig i konseptutviklingsfasen. En drifter må forstå konseptet, være aktiv, og stadig ville utvikle konseptet. Eldreboliger er ikke bare et bo konsept, men også et menneske konsept hvor det å øke livskvaliteten er i fokus (informant 14). Frivillighet nevnes av flere informanter som en viktig suksessfaktor for samspillet. En kommunal ansatt hevder at nordmenn tror at frivillighet er «noe som ytes for oss, ikke noe man får lov å gjøre for sitt eget beste» (informant 10), og hun mener at Norge har noe å lære av nabolandene på dette området. Flere politikere trekker også frem viktigheten med frivillighet, og hvordan det kan være en god bidragsyter til eldreboligkonsepter i form av å levere tjenester og drifte deler av konseptet.

Smarthus- og velferdsteknologi

Det jobbes ifølge politikerne med ny og forbedret teknologi innen smarthus og velferd som går på effektivisering og digitalisering, og både det offentlige og private er interessert og engasjert i den nye teknologien (informant 17). Kommuner og tjenesteytere uttrykker at de ønsker et bedre samarbeid og en enklere prosess for å teste og implementere nye teknologiske løsninger. En kommunal ansatt (informant 1) mener at leverandørene av teknologien må informere kommuner, politikere og helsepersonell om ny teknologi og tjenester. Hun legger til at kommunene i tidligfasen selv må ta initiativ og gå i dialog med leverandørene mens man er helt i tankeprosessen for å sammen med leverandørene se hvordan man kan gå frem. I dag er offentlige og innovative anskaffelser en tid- og ressurskrevende prosess som ifølge både det offentlige og private kan gjøres enklere. De er også enige om at man må gjøre en gevinstvurdering av teknologien. En prosjektleder i en kommune erkjenner at teknologien er god nok, og at man må våge å stole på teknologien (informant 1). Teknologien kan ifølge informanten svikte og det må man ta høyde for ved å ha gode rutiner og en struktur som fanger opp utfordringene tidligst mulig. Teknologien i hjemmene bør ifølge en politiker være strukturert slik at man kan skalere opp eller ned alt ettersom behovene endrer seg hos den eldre (informant 7).

5 DISKUSJON

I denne delen vil funnene fra litteratur- og dokumentasjonsstudiet, dybdeintervjuene og befaringene sammenstilles og analyseres. Det vil drøftes med utgangspunkt i problemstillingen og forskningsspørsmålene. Diskusjonsdelen er delt opp i samme struktur som tidligere kapitler med utgangspunkt i hovedtemaene og kategoriene. Hvert tema og kategori vil drøftes med utgangspunkt i det empiriske materialet, og til slutt vil det vurderes mulige suksessfaktorer og tiltak. Avslutningsvis er det laget en tabell og oppsummering av drøftingen hvor det vil konkluderes med suksessfaktorene og tiltakene for å sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger.

5.1 VURDERINGER OG ANALYSER

5.1.1 Tilbud, behov og etterspørsel

Forskningsspørsmål 1: Hva er tilbudet, behovet og etterspørselen på eldreboliger i dag og i fremtiden?

Dersom offentlige og private eiendomsaktører ønsker å etablere attraktive boligtilbud for eldre, må man først og fremst kartlegge tilbudet, behovet og etterspørselen i markedet. I metodegjennomgangen er det sett på rapporter og informasjon om dagens tilbud og fremtidige eldreboligprosjekter på nettsider, gjennom informanter og egne observasjoner på befaringer. Behovet og etterspørsel er med utgangspunkt i informasjon hentet fra informantene, samt funn fra litteratur- og dokumentasjonsstudiet.

Funn fra alle metodene underbygger påstanden om at tilbudet på eldreboliger i dag ikke er dekkende og at det er behov for et bredere boligtilbud for eldre fra private utbyggere (Schmidt, et al., 2013). Ifølge informantene i oppgaven er det ingen eiendomsaktører som har funnet fasiten på hva som er et godt eldreboligkonsept enda, men de fleste har klare tanker om hva som er en attraktiv eldrebolig og er enige om at det er viktig med en variasjon i boligtilbudet for eldre. Informantene mener det bør bygges boliger i ulike områder med varierte konsepter, priser og størrelser som passer for både beboer, pårørende og helsepersonell. Dette samsvarer med stortingsmeldingen *Morgendagens omsorg* (Meld. St. 29) hvor det legges krav til variasjon og et tilfang av ulike boligløsninger. Et variert boligtilbud tilpasset de eldre sitt behov er også viktig i forhold til klima og miljøsatsingen, og både det offentlige og private er godt tjent med det (Rambøll, 2017). Til tross for at flere

eldre gjerne har mulighet for å bo i eget hjem med mindre pleiebehov, hevder FoU-rapporten (Rambøll, 2017) at de eldre likevel blir plassert i et botilbud med høy bemanning på pleie- og omsorgstjenester. Det øker kostnadene for det offentlige, og kan unngås gjennom et bedre privat botilbudet for eldre. Alle funnene i metodene indikerer med andre ord at tilbudet i dag ikke er dekkende og at det kreves en større grad av variasjon i botilbud for eldre.

Ut ifra flere offentlige rapporter og statistikk forventes det en eldrebølge i Norge de neste 10-15 årene som vil stille nye krav til fremtidens eldreboliger. Det er tatt utgangspunkt i brukernes behov i dag og i fremtiden gjennom rapporten *Workshop fremtidens «kule» seniorbolig* (Arkidea, 2015), samt NIBR-rapporten *Bolig+* (Schmidt, et al., 2013). I rapportene kartlegges brukernes behov og etterspørsel for eldreboliger. Det var et godt samsvar mellom hva informantene svarte i dybdeintervjuene og på befaringsene, og det som kommer frem av rapportene. Dette kan tyde på at både offentlige og private aktører har god kunnskap til brukernes behov i dag, men ikke nødvendigvis behovet for fremtiden. Mange av funnene fra teorien og fra informantene tyder på at behovet for eldreboliger i fremtiden vil være annerledes enn det behovet er i dag. NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) beskriver fremtidens eldre som friskere, mer ressurssterke, kvalitetsbevisste og kravstore enn tidligere generasjoner. Det samsvarer også med informantenes beskrivelser av fremtidens eldre, samt regjeringens målsetning (Meld. St. 15) og kommunesektorens (KS, 2017) ønske om en kvalitetsheving for fremtidens eldreboliger og en bærekraftig utvikling. Både funn fra teorien og informantene mener den neste eldregenerasjonen vil ha et helt annet forhold til teknologi i boligen enn det dagens eldre har. Et eksempel på en endring i fremtidens levesett som også kan påvirke boligløsningene fremover er behovet for privat bil. Mange av informantene er overbevist om at behovet for privat bil gradvis vil forsvinne og erstattes med bilpool ordninger og andre kollektive løsninger, samtidig legger politikere og kommuner føringer for mindre bilbruk i sentrumsområdene. Dette vil igjen påvirke hvordan man lever, og kunne gi et større behov for å bo nær knutepunktene ifølge FoU-rapporten (Rambøll, 2017). I tillegg tyder signalene i markedet og teorien på at flere eldre vil bytte ut de store eneboligene med mindre leiligheter som er lettstelte, teknologisk tilrettelagt, har fellesfunksjoner, samt nærhet til kollektiv og handel/servicetilbud. Til tross for at funnene viser stor grad av enighet rundt hva som er attraktive eldreboliger, er det likevel noen uenigheter rundt oppfatningen av de eldre sitt fremtidige boligbehov. Eldre ønsker ifølge funn fra rapporten til Arkidea (2015) en større privat boenhet og mindre fellesarealer enn det mange eiendomsaktører ser for seg og tilrettelegger for i nye boligprosjekter i dag. Rapporten viser at mange eldre enda ikke er

modne for deletanken med høy andel fellesarealer og mindre private boenheter. De ønsker ifølge rapporten fremdeles god plass til å lagre eiendeler og minner, ha en egen privat terrasse og liten hage. Funnene indikerer at det ikke er en modenhet i markedet for boformer med stor andel fellesarealer og fellesfunksjoner enda. Flere av informantene begrunner dette med at de eldre selv ikke vet hva de ønsker før tilbudet faktisk er der. De tror behovet for arealeffektive eldreboliger med fellesfunksjoner vil øke etter hvert som nye tilbud kommer på markedet. I tillegg er det uenigheter rundt alders- og boligmiksen i eldreboligkonsepter. Noen av de private eiendomsaktørene er ganske tydelige på at de ønsker et fullverdig eldreboligkonsept med en aldersgrense hvor boligene, løsninger og servicetilbud er tilrettelagt kun for eldre. De mener rene eldreboligprosjekter er etterspurt, gjerne kombinert med hotell eller andre formål som har behov for samme type fellesfunksjoner. Noen av de private eiendomsaktørene tar konseptet enda lengre ved at de ønsker å etablere en «Community» hvor eier bestemmer hvem som skal få bo der, i likhet med flere eldreboligkonsepter i blant annet USA (informant 14). Dette samsvarer ikke med funnene i rapporten til Arkidea (2015) hvor deltakerne påpeker at de ikke ønsker å bo i en «eldre-getto» med kun eldre, men et sted hvor det er en miks av eldre og yngre. I *Morgendagens omsorg* (Meld. St. 29) uttrykkes viktigheten med sammensatte bomiljøer med en boligmiks hvor eldre bor i nærheten av barn og barnebarn. Dette kan ifølge stortingsmeldingen (Meld. St. 29) bidra til hjelp fra pårørende i omsorgsarbeidet, og i tillegg være med på å bekjempe segregering i samfunnet. En bolig- og aldersmiks stemmer overens med funnene i rapporten til Arkidea (2015), samt funn fra intervjuer og offentlige dokumentasjon.

En annen uenighet blant informantene er plasseringen av eldreboliger. Dette er en preferansedriver hos den enkelte bruker som vil variere, men i FoU-rapporten (Rambøll, 2017) hevdes det at vi bolig- og befolkningsmessig naturlig vil bevege oss mer mot en sentralisering mot knutepunktene, både i store og små kommuner. Dette på grunn av økt handels- og servicetilbud i knutepunktene, enklere fremkommelighet samt økt fokus på bærekraftig utvikling. Dette samsvarer med flere av politikerne sitt ønske om høy befolkningstetthet langs kollektivaksene og i sentrumsområder. Noe som igjen vil bidra til at det blir mer spennende og lønnsomt å etablere bo- og servicetilbud i et område (informant 7). Til tross for at funnene i rapporten til Arkidea (2015) viser at flere eldre fremdeles foretrekker å bo landlig og i mindre sentrumsnære områder i dag, tyder utviklingen og teorien på at både eldre og folk flest i fremtiden vil foretrekke å bo nærmere knutepunktene. Det finnes med andre ord ingen fasit på hva som er et godt konsept, og det finnes flere

brukergrupper med ulike behov, ønsker og betalingsvilje. Noen ønsker å bo i et miljø sammen med andre eldre i samme livssituasjon, mens andre ønsker å bo i et miljø med en bolig-, alder- og sosioøkonomisk miks. Noen foretrekker å bo i nærheten av sentrum, mens andre vil bo mer landlig. Noen eldre ønsker å bo et sted hvor det er verdinøytralt, mens andre foretrekker å bo et sted hvor man er blant andre med samme livssyn og verdier. Alle funn i oppgaven peker likevel mot at gode boliger alltid vil være attraktive og at man ikke nødvendigvis trenger et konsept for å lykkes så lenge man har mange andre gode kvaliteter og suksessfaktorer (informant 12). I tillegg tyder funnene i oppgaven på at vi går mot en bærekraftig utvikling hvor behov og etterspørsel vil endre seg i tråd med samfunnsutviklingen.

Suksessfaktorene og tiltakene for å få bedre innsikt i fremtidens behov og etterspørsel er flere og kommer frem av funn i offentlige dokumenter og fra informantene. Man bør ifølge funnene kartlegge og planlegge fremtidens behov for eldreboliger og få en bedre forståelse av hva brukerne faktisk ønsker og hva behovet er i dag og i fremtiden. På denne måten kan kommunene sørge for et godt og variert botilbud for eldre. Kommunene må bli flinkere til å bevisstgjøre, gi råd og veilede eldre og legge frem ulike boligalternativer, løsninger og tjenester (Schmidt, et al., 2013). Det offentlige bør ifølge rapporten også oppfordre «yngre eldre» til å tidlig planlegge for alderdommen ved blant annet å tilpasse egen bolig eller endre boform. Fra utbyggers side handler mye om god markedsføringen, og hvordan man markedsfører konseptet. Samtlige av informantene understreker at man ikke må markedsføre prosjektene som «eldreboliger» eller «seniorboliger», og en politiker forklarer det med at ingen eldre ønsker å erkjenne at de selv er eldre (informant 7). Det løftes også frem mulighetene for å endre den tradisjonelle eierformen i fremtidens eldreboliger for å skape mer variasjon i tilbudet. I NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) beskrives et behov for flere typer boligløsninger, både eie- og leieboliger for eldre og folk flest. Rapporten viser til at i Danmark er 60 % av eldreboligene organisert som leieboliger, da først og fremst med hensyn til at eldre gjerne har en begrenset økonomi. I stortingsmeldingen *Morgendagens Omsorg* (Meld. St. 29) påpekes samvirke som en ny organisasjonsform godt egnet for fremtidens eldreboliger med større brukerinvolvering, eierskap og brukerstyring. Det er ifølge FoU-rapporten (Rambøll, 2017) uvisst hvorvidt det offentlige kommer til å eie boliger i like stor grad som de gjør i dag, eller dersom private aktører gradvis kommer til å ta mer over boliger til pleie- og omsorgsformål. Ut ifra funn fra dybdeintervjuene er også noen private eiendomsaktører åpne for å endre eierformen fra eie- til leieform (informant 14).

5.1.2 Kunnskap- og kompetansenivå

Kunnskap- og kompetansenivået innen konseptutvikling til de involverte i tidligfasen er en viktig suksessfaktor for fremtidens eldreboliger. Betrachtingene som er gjort på kunnskap- og kompetansenivået er basert på erfaringer og informasjon fra informantene i intervjuene og på befaringene, med støtte i litteraturen og dokumentasjonen.

Kunnskap- og kompetansenivået rundt behovet og etterspørselen etter fremtidens eldreboliger beskrives som høyt ut ifra funn fra både offentlig og privat sektor. Informantene uttrykker at det er en stadig økende interesse for å lære mer om mulige boligløsninger og tilbud. Til tross for at det offentlige uttrykker selv at de har god kompetanse internt, oppfattes de som konservative og lite informerte om nye boligløsninger av flere private eiendomsaktører og politikere. Årsaken til det kan ifølge informantene komme av at det offentlige kjenner godt til egne bo- og servicetilbud, men at manglende dialog med det private markedet har ført til mindre kunnskap om nye boligløsninger. I tillegg mangler det kunnskap og kompetanse om ny teknologi og endringsvilje i offentlig sektor (Backe, 2016). De private eiendomsaktørene savner mer kompetanse og større engasjement for fremtidens eldreboliger hos politikerne og i administrasjonen. Politikerne selv ytrer et ønske om å lære mer og bli mer informerte om nye boligløsninger, og de ser på seg selv som viktige pådrivere dersom de har den rette informasjonen. Flere politikere kritiserer derimot administrasjonen for å være rigide og for lite innovative (informant 7). De hevder administrasjonen sjeldent utfordrer regelverket, noe som igjen fører til at man ofte ender opp med det tradisjonelle. I tillegg uttrykker flere av informantene innen både offentlig og privat sektor at det oppleves en «piloteringsstrøtthet» i helsevesenet og at de savner mer handling og implementering av teknologiske løsninger. Det oppleves også lav bestillerkompetanse i kommunene og lav tillitt til hjemmebaserte tjenester blant eldre og pårørende, dette uttrykkes i funn fra litteraturen hvor det oppfordres til kompetanseheving i det offentlige (Rambøll, 2017).

På bakgrunn av funnene innen kunnskap- og kompetansenivået vil det drøftes ulike tiltak og suksessfaktorer for å heve nivået ytterligere innen konseptutvikling av fremtidens eldreboliger. Ifølge NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) er det et forskningsbehov på område hvor man bør kartlegge og systematisere ulike eldreboligkonsepter som finnes i markedet. Informantene uttrykker også et ønske om å heve kunnskap- og kompetansenivået både i privat og offentlig sektor, samt definere kunnskapsbehovet. Det kommer frem av FoU-rapporten (Rambøll, 2017) at det offentlige kan bidra gjennom å øke bestillerkompetansen i

den kommunale sektoren. Da med tanke på å øke forståelsen rundt hva som er de eldre sitt fremtidige boligbehov, samt sørge for at kommunene kan kjøre gode planleggingsprosesser knyttet til boliger for eldre (Rambøll, 2017). Dersom kommuner skal inn å bestille eldreboliger, tjenester eller teknologiske løsninger, må de forstå brukernes behov og etterspørsel både nå og i fremtiden. Dette kan ifølge sluttrapporten bidra til samarbeid i konseptutviklingsfasen, og det offentlige har et bedre utgangspunkt for å gi råd og informere de eldre om tilbud og tjenester. Samt sikre kompetanseheving både internt i kommunene, og mellom kommunene og helseforetakene (Rambøll, 2017). Funnene samsvarer med informantenes påstand om behov for økt kompetanse i offentlige sektor. I tillegg beskriver både rapporten til Rambøll (2017) og Daatland (2014) et behov for en kulturendring i helsesektoren. Rambøll (2017) utdyper at det er viktig for å ivareta utviklingen innen eldreomsorgen og legge til rette for nye arbeidsprosesser, ansvar og arbeidsdelinger. Dette kan henge sammen med informantene sitt syn på at det offentlige har lav kompetanse og at de er rigide i tankegangen om at eldreboliger bør være i offentlig regi (informant 4). Å reise på studieturer og se på referanseprosjekter ser mange av informantene nytten i. Både offentlige og private eiendomsaktører, og politikerne kan være viktige pådrivere for nye konsepter gjennom å tilegne seg mer kunnskap og kompetanse innenfor konseptutviklingsfasen. Funn fra litteraturen og informantene bekrefter at offentlige og private aktører bør øke kunnskap- og kompetansenivået gjennom å delta på kurs, konferanser, arenaklynger, workshoper og studieturer. Pilotprosjekter er også blitt et viktig verktøy for å teste og få mer kunnskap, kompetanse og erfaring rundt nye prosjekter. Det kan stimulere til økt samhandling og innovasjon på tvers av fag. Både når det kommer til utvikling av eldreboligkonsepter, samspillet i tidligfasen, samt implementering av smarthus- og velferdsteknologi. Pilotprosjekter krever god planlegging, gjennomføring og oppfølging og ifølge Helsedirektoratets fagrapport (Øvsthus, Skeie og Kure, 2012) er ikke potensiale for økt bruk av pilotprosjekter utnyttet godt nok. En av årsakene til dette mener flere informanter kommer av at det er meget tid- og ressurskrevende, og at helsesektoren oppleves som «pilotingstrøtte». Gjennom bedre dialog og samhandling mellom det offentlige og private kan pilotprosjektene bli mer effektive og man vil sikre en god implementering.

Det uttrykkes et ønske om å heve kunnskaps- og kompetansenivået innen konseptutvikling av eldreboliger både i offentlig og privat sektor, samt øke bestillerkompetansen i det offentlige når det kommer til å tilrettelegge for eldre i egen bolig. Flere informanter og offentlige dokumenter oppfordrer til en kulturendring i det offentlige på grunn av manglende tillitt til

offentlige tilbud og tjenester. Å kartlegge kunnskapsbehovet, og ha kunnskapsdeling og samarbeid blir sett på som viktige suksessfaktorer for å sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger. Gjennom blant annet kurs, workshoper, arenaklynger, studieturer og pilotprosjekter får man delt kunnskap på tvers av fag og styrket samarbeidet og innovasjonen.

5.1.3 utfordringer og barrierer

Forsknings spørsmål 2: Hva er utfordringene og barrierene ved konseptutvikling av eldreboliger?

Utfordringene og barrierene i konseptutviklingsfasen er lite beskrevet i litteraturen og dokumentasjonen. Funnene er i hovedsak hentet fra informantene sine betraktninger fra intervjuene og befaringsene, med noe støtte i litteraturen og dokumentasjonen. Utfordringene og barrierene er delt inn i fire kategorier: Økonomi, Brukerinvolvering, Samspillet og Smarthus- og velferdsteknologi.

Økonomi

Funnene i oppgaven viser at flere private eiendomsaktører velger å gå for tradisjonelle konsepter på grunn av økonomiske begrensninger, økt risiko og frykt for å være kontroversielle (informant 7). Det er ofte en risiko for utbygger knyttet til hvor langt man skal ta et konsept, og om man får igjen for investeringen i fellesarealer og servicetilbud. Markedet er hele tiden i endring og det kommer stadig nye krav til standard, teknologi og miljø som utfordrer økonomien i et prosjekt og konseptutviklingen. I tillegg skal utbyggere forholde seg til kommuner, regelverk, politikere, naboer osv. som også kan påvirke konseptet. Det gjør det svært uforutsigbart og risikofylt å drive med utvikling (informant 3). Resultatet blir da mindre attraktive prosjekter som ikke nødvendigvis treffer brukernes behov og krav. De eldre blir beskrevet som ressurssterke og har store krav til kvalitet, standard, og tilleggsfunksjoner (Arkidea, 2015). Likevel mangler mange eldre betalingsvilje for tilleggsfunksjoner som de ikke ser merverdien i, og det er vanskelig for utbygger å subsidiere felleskostnadene over lengre tid (informant 3).

Økonomiske støtteordninger blir nevnt som et viktig tiltak for å bidra til utvikling av nye eldreboligkonsepter både i offentlige utredninger og av informantene. Økonomisk støtte kan være med på å bidra til en bedre konseptutvikling og et bedre samspill mellom det offentlige og private, og samtidige muliggjøre nye boligkonsepter for eldre. Støtten kan være i form av

at kommunen kjøper seg inn i en andel private tilbud. Dette benyttes i økende grad i enkelte kommuner hvor de inngår samarbeid med en privat utbygger, og prosjektet får økonomisk tilskudd gjennom at kommunen får disponere et utvalg av boligene (Rambøll, 2017). I disse prosjektene inngår kommunene i et 20 år langt samarbeid, hvor den totale bruksretten tilfaller privat eier etter denne perioden. En annen type støtte er at det offentlige gir økonomisk tilskudd til eldre som har behov for å bo i et bestemt type eldreboligkonsept. Eller støtte i form av refusjonsordninger. Refusjonsordninger kan være et viktig incentiv for offentlige og private eiendomsaktører ved konseptutvikling og bygging av eldreboliger. Utfordringen med slike støtteordninger er ifølge en politiker at det er tid- og ressurskrevende å følge opp, og at det ikke nødvendigvis er en klar samfunnsøkonomisk besparelse ved eldreboliger (informant 17). Samme informant legger til at all forebygging er usynlig besparing fordi det aldri blir en reell kostnad, det har med andre ord aldri stått i et budsjett eller et regnskap. I FoU-rapporten (Rambøll, 2017) utdypes utfordringene med at eksisterende støtteordninger gjør det enklere for kommunene å prioritere fremskaffelse av kommunalt disponerte boliger, fremfor å tilrettelegge i innbyggernes egne boliger. Rapporten hevder at incentivene på feltet samsvarer i liten grad med den ønskede politikken hvor målet er at folk skal bo hjemme lengre. Det bidrar til at den lokale utviklingen på feltet går tregere. Ifølge FoU-rapporten (Rambøll, 2017) kan dette skyldes at virkemidlene og ansvaret for utviklingen er spredd mellom ulike sektorer og at man i liten grad evner å se gevinster på tvers, både nasjonalt og i kommunene. Funn fra intervjuene viser at både offentlige og private aktører ønsker en gevinstvurdering av tiltakene og en synliggjøring av kostnadsbesparelsene ved å etablere nye botilbud og tilrettelegge for den eldre hjemme. NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) støtter opp om funnene og oppsummerer viktigheten med å analysere de samfunnsøkonomiske effektene av nye eldreboligkonsepter opp mot andre boligalternativer og tjenester. Det kommer frem av stortingsmeldingen (Meld. St. 29) at tjenestemottakerne av kommunale pleie- og omsorgstjenester betaler ulikt for de samme tjenestene avhengig av om kommunen tilbyr en plass i omsorgsboliger eller om de får tjenester levert mens de bor i egen bolig. Regjeringen jobber derfor med å kartlegge finansieringen av ulike boformer for å skape et mer rettferdig og samfunnsøkonomisk system på finansieringen (Meld. St. 29). Økonomiske støtteordninger er også implementert i regjeringens *Strategi for boligmarkedet* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015). Strategidokumentet viser at det er gjennomført tiltak om tilskudd til boliger for vanskeligstilte og eldre.

Økonomi og finansiering av boligprosjekter er en viktig faktor for utvikling av nye konsepter. Nye boligprosjekter utfordres som følge av lite forutsigbarhet og stor risiko for utbygger, samtidig som det er lav betalingsvilje blant flere eldre og offentlige krav og føringer som kan begrense økonomien i prosjektet. Funnene i oppgaven og teorien samsvarer med regjeringens målsetninger og strategi for eldreomsorgen, hvor økonomiske støtteordninger, gevinstvurderinger og synliggjøring av kostnadsbesparelser blir sett på som viktige tiltak for å sikre et godt botilbud for eldre.

Brukerinvolvering

Det kommer frem av funn i oppgaven at brukerne selv, samt offentlige og private aktører savner større brukerinvolvering og ser viktigheten i å inkludere brukerne tidlig i konseptutviklingsfasen av nye boligløsninger. Både for å få forstå brukernes behov og krav, og samtidig få dem til å forstå merverdien av andre boformer. Flere informanter uttrykker bekymring over at de eldre ikke forstår merverdien av nye eldreboligkonsepter. Verken offentlige eller private eiendomsaktører er flinke nok til å kommunisere ulike konsepter, boligløsninger og teknologi kommer det frem av funnene i oppgaven. Teorien bekrefter dette i blant annet rapporten til Arkidea (2015) og i omsorgsmeldingen (Meld. St. 29). Merverdien kan være i form av økonomiske besparelser, miljømessige fordeler, fleksibilitet, bomiljø, estetikk, trygghet, sosialisering, komfort og kvalitet. Dette er alle faktorer som bidrar til å øke livskvaliteten for den enkelte. En eiendomsutvikler hevder at det ikke er kjøpekraft som er utfordringen i samfunnet vårt, men det iboende mønsteret (informant 14). For eksempel at man kjøper en bolig med tanke på annenhåndsverdien. Informanten mener dette er feil logikk i eldreboliger og at her bør brukerne investere i livskvaliteten, ikke i eiendom.

Funnene fra studiet viser at i konseptutviklingsfasen er det spesielt viktig for eiendomsutbyggere og -utviklere å definere og kommunisere konseptet og merverdien i boligprosjektet. Merverdien kan både visualiseres gjennom bilder, modelleringer, beskrives med ord, og forklares ved hjelp av tall og statistikk som kan underbygge fordelene ved å bo i nye fremtidsrettede eldreboligkonsepter, fremfor eldre og større eneboliger. På denne måten kan man sikre at eldreboligene imøtekommer brukernes behov, og unngå at man bygger boliger med dårlige løsninger som blir kostnadskrevende å utbedre i etterkant (Rambøll, 2017). Økt brukerinvolvering i form av workshoper og arenaklynger nevnes av både det offentlige og private som gode verktøy for økt brukerstyring og eierskap. Samt øke konkurransekraft og verdi til medlemmene gjennom innhenting, utvikling og

kunnskapsdeling (NSCC, 2018). I arenaklynger kan brukerne selv og representanter delta og fronte brukernes behov og interesser i konseptutviklingsfasen sammen med offentlig og private eiendomsaktører. Ved å tidlig integreres i et bomiljø skaper man en eierskaps- og fellesskapsfølelse hos brukerne, og man skaper sammen en merverdi i prosjektet (informant 15). Flere av informantene mener kommunene burde sammen med de private eiendomsaktørene bli flinkere til å fronte ulike boformer for eldre og gi gode råd og veiledning. Det bør ifølge NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) utarbeides et handlingsprogram med oppfølging hvor kommunen har et ansvar for å yte generelle råd og veiledning overfor eldre om tiltak i egen bolig eller flytting til nye boliger. I Danmark er det også etablert en boligforbrukerorganisasjon som ivaretar brukernes behov og interesser og sørger for at fremtidens boligtilbud er tilpasset både de eldre og folk flest. Samtidig stiller organisasjonen kvalitetskrav til boligene som blir bygget. En slik organisasjon kan ifølge NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) også være nyttig i Norge som en del av et handlingsprogram. Dette samsvarer med informantene og omsorgsmeldingen (Meld. St. 29) sine ønsker om økt brukerinvolvering og brukerstyring.

Økt brukerinvolvering og brukerstyring blir nevnt som suksessfaktorer for å sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger. I likhet med teorien, viser funnene fra informantene at det er lav brukerinvolvering i mange prosjekter og at det kreves tiltak for å øke involveringen ved blant annet å synliggjøre merverdien. Blant annet gjennom samarbeid mellom det offentlige, god markedsføring av nye prosjekter, samt råd og veiledning fra det offentlige. I tillegg oppfordres det til økt deltakelse og initiativ til workshoper og arenaklynger med fagmiljøer og brukerrepresentanter.

Samspillet

Forskningsspørsmål 3: Hvordan er samspillet mellom de ulike aktørene i tidligfasen?

Dersom man ønsker en helhetlig konseptutvikling som imøtekommer brukernes behov, må man allerede i tidlig utviklingsfase ha en god dialog med de ulike aktørene involvert i konseptutviklingen. Både offentlige og private eiendomsaktører, samt kommune, politikere, entreprenører, rådgivere, arkitekter, driftere, tjenesteytere osv. Dette er et samspill som har stor påvirkning på det endelige resultatet, og er avgjørende for en vellykket konseptutvikling.

I oppgaven er det hentet informasjon om samspillet hovedsakelig fra informantene.

Påstandene støttes med funn fra litteraturen og dokumentasjonen.

Informantene uttrykker at samspillet mellom de involverte aktørene i tidligfasen ikke er optimal i dag, og det er en del utfordringer knyttet til samspillet. Flere legger vekt på at prosessen er tid- og ressurskrevende, og at man mangler større involvering fra brukerne og drifter av konseptet. Informantene opplever liten politisk vilje når det kommer til samarbeid rundt fremtidens eldreboliger. Private eiendomsaktører hevder at politikerne og administrasjonen er lite opplyste på fremtidsrettede eldreboligkonsepter og at de mangler kapasitet til å sette seg inn i enkeltprosjekter (informant 3). Politikerne selv hevder de kan være viktige pådrivere for fremtidige konsepter, og at de derfor bør informeres og involveres tidligere i eldreboligprosjekter enn det de gjør i dag. Det fantes ingen teori som støttet disse påstandene, men det ble uttrykt som et ønske fra politikerne selv og de private eiendomsaktørene som ble intervjuet i studiet. De private eiendomsaktørene bør utfordre politikerne, administrasjonen og regelverket, men flere frykter at det vil føre til krav og føringer som ødelegger konseptet (informant 14). Flere funn fra dette studiet indikerer at mange av regelverkene stanger mot hverandre, og at man ofte ender opp med å inngå kompromisser hvor ingen parter er fornøyde.

Funnene viser flere suksessfaktorer og tiltak for å bedre samspillet i tidligfasen. Først og fremst må man få et bedre samspill gjennom en bedre dialog og samhandling på tvers av fag, dette bekrefter alle funn. Flere informanter mener utbygger må være tro mot konseptet, samt kommunisere og forankre konseptet i tidlig utviklingsfase. Arkitektene og rådgivernes rolle i konseptutviklingsfasen har ifølge eiendomsutviklerne bare blitt viktigere med årene og de har med seg mye kunnskap og kompetanse fra andre prosjekter. Stadig flere utbyggere benytter seg av erfarne og kompetente rådgivere og arkitekter som utfører markedsanalyser for å kartlegge behov og etterspørsel i markedet i tidligfasen. Arkidea sin rapport (2015) er et godt eksempel på hvordan arkitekt- og rådgivermiljøet har tatt initiativ til å fremme brukernes behov ved å samle ulike fag og brukerrepresentanter. Funnene viser at stadig flere offentlige og private eiendomsaktører involverer driftsansvarlige i konseptutviklingen i tidligfasen. Informantene beskriver hvordan en drifter av konseptet må sikre en optimal drift gjennom å forstå, kommunisere og videreutvikler konseptet etter at bygget står ferdig. En god drifter vil ifølge informantene være en suksessfaktor for konseptet hvor drifter aktivt involverer brukerne og utvikler konseptet i tråd med trender og brukerbehov. Det offentlige bør sammen

med det private løfte frem frivillighet som tiltak og samarbeid med ideelle organisasjoner, skoler og institusjoner som kan være med å bidra til drift av servicetilbud i eldreboligkonsepter. Bate Boligbyggerlag er et eksempel på en privat aktør som har et nytt satsingsområde mot eldre hvor de blant annet har en velferdskomité i sine borettslag og sameier som tilbyr samlingsplasser og samvær for medlemmene sine (Midttveit, 2017). Frivillighet er et sentralt tema innen drift av eldreboligkonsepter som både det offentlige og private ser muligheten i, det kommer frem i offentlige dokumenter og funn fra intervjuene. Det finnes flere eksempler i Norge hvor ideelle organisasjoner drifter eldreboligkonsepter. For eksempel i Kampen Omsorg + i Oslo kommune hvor Kirkens Bymisjon bistår med ulike servicetilbud for å skape trygghet, aktivitet og sosialt fellesskap til beboerne (Kirkens Bymisjon, 2018). De private eiendomsaktørene må se på hva som er den beste løsningen og hva som gagnar alle parter, og synliggjøre dette bedre for politikerne gjennom god dialog. Ved å gå tidlig i dialog med politikerne og administrasjonen vil de få en bedre forståelse for hva eldreboligkonsepter er og hvordan nye konsepter kan bidra til å redusere kostander og utfordringer i eldreomsorgen. Det burde være mer åpenhet for at utbyggerne kan ha forhandlinger med administrasjonen og at de kan ta valg basert på kvalitative vurderinger og ikke bare kvantitative krav (informant 3). Ved hjelp av bedre forståelse vil politikerne og administrasjonen kunne legge føringer og krav til et mer variert boligtilbud for eldre og bedre kvalitet på boligene.

Det finnes lite informasjon rundt samspillet i konseptutviklingsfasen i litteraturen og dokumentasjonen, men funnene fra informantene i dette studiet påpeker at det er store utfordringer og ikke minst muligheter knyttet til samspillet i tidligfasen. Suksessfaktorene i samspillet dreier seg om bedre dialog og å skape merverdi til prosjektet i tidligfasen gjennom samarbeid på tvers av fag. Rollen til arkitektene og rådgivere blir stadig viktigere i et tøffere boligmarked med stor konkurranse. I tillegg er en aktiv drifter av konseptet vesentlig for å skape og videreutvikle et godt bomiljø for brukerne. Politikerne og administrasjonen bør informeres og involveres i tidlig utviklingsfase i prosjekter og være pådrivere for gode konsepter gjennom krav og føringer. De private eiendomsaktørene må på sin side våge å utfordre politikerne, administrasjonen og regelverket.

Offentlig privat samarbeid

Forskningsspørsmål 4: Hvordan er samhandlingen mellom det offentlige og private for fremtidens eldreboliger?

Samtlige offentlige rapporter innen eldreomsorgen ytrer en bekymring for fremtidens eldreomsorg, og frykt for mangel på arbeidskraft i helsevesenet. Det kommer tydelig frem av omsorgsmeldingen (Meld. St. 29) at det offentlige ikke klarer utfordringene alene og at man må få til et bedre samarbeid med det private tilbud. En utfordring knyttet til samhandlingen er den pågående politiske debatten hvor flere partier er imot at private aktører skal kunne profitere på velferdstilbud til innbyggerne (informant 4). Til tross for det uttrykker det offentlige et ønske om at det skal bygges boliger i privat regi med livsløpsstandard og at man legger til rette for at de eldre skal bo hjemme lengst mulig (Meld. St. 29). Funn fra informantene og litteraturen er enige om at et bedre offentlig privat samhandling i tidlig konseptutviklingsfase av eldreboliger er viktig. Gapet mellom hva det offentlige og private ønsker for eldreomsorgen i fremtiden oppfatter flere som for stort i dag (Meld. St. 29). Da spesielt mellom de private utbyggerne og det offentlige med kommune, fylkeskommune og stat. Til tross for ønske om samarbeid frykter flere private eiendomsaktører at en større involvering fra det offentlige vil ødelegge konseptene og føre til mindre attraktive boligprosjekter på grunn av føringer og krav. På den andre siden blir de private eiendomsaktørene kritisert for å kun tenke egen profitt, og at de fokuserer på utvikling og salg før de tenker på å bygge gode og riktige konsepter for brukerne (informant 14).

Det ble i oppgaven kartlagt flere suksessfaktorer og tiltak for å sikre en bedre samhandling mellom det offentlige og private. Det finnes etter hvert flere modeller, teorier og erfaringer med et offentlig privat samarbeid knyttet til bygg, og hvordan det kan bidra til økt samhandling, kunnskapsdeling og innovasjon (Stortinget, 2018). Det kommer frem av teorien at det er et ønske om å løfte behovet for eldreboliger og stimulere til mer samarbeid (Schmidt, et al., 2013). Det er enda ikke inngått OPS-avtaler ved bygging av eldreboliger som eies av den eldre selv, kun omsorgsboliger hvor det offentlige er eier (difi, 2017). OPS-avtaler kan likevel være et godt utgangspunkt for fremtidens samspillmodell mellom det offentlige og private ved bygging og etablering av ulike eldreboligkonsepter. Andre forslag til samarbeid er at kommunene kan legge inn krav i reguleringsbestemmelsene som for eksempel krav til andel eldreboliger, livsløpsstandard, servicefunksjoner i første etasje og

lignende ifølge NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013). De kan sørge for en fordeling av servicetilbud som de eldre i utgangspunktet har krav på hos kommunen (Meld. St. 29). Kommunene kan også lempe på krav som er urimelige for et eldreboligkonsept, og i stedet investere i smarte servicetilbud i boligområder (informant 7). Kommunene kan i tillegg gå inn med utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav ifølge både teori og funn. På den måten kan kommunene stimulere til utvikling av nye eldreboligkonsepter ved å selge tomter på vilkår eller legge føringer for bestemte områder. I slike utbyggingsavtaler er det viktig at kommunen er tydelige på hvilke krav og forutsetninger som følger med salg av tomten. Det uttrykkes av flere informanter et behov for at kommunen som bestiller er tydeligere på hvilke føringer og krav som følger med i utbyggingsprosjekter, samt tydeligere på hva de vil jobbe videre med og unngå paradokser (informant 5). Brukerne har høye krav til kvalitet og standard, og i NIBR-rapporten (Schmidt, et al., 2013) ytres det forslag til tiltak hvor kommunene lager en boligplan med boligprogram for det lokale boligmarkedet som løfter behovet for eldreboliger på kort og lang sikt. Dette kan være et viktig incitament for private aktører for å tilpasse utbyggingsprosjekter til den økende andelen eldre som vil komme de neste årene.

Funnene i studiet tyder på at samhandlingen mellom det offentlige og private ikke er god nok i dag, og at det finnes en rekke begrensninger som kan ødelegge for utviklingen av nye konsepter. Både informantene og funn fra litteraturen og dokumentasjonen indikerer at behovet for samhandling mellom det offentlige og private innen eldreboliger vil øke i fremtiden. Det offentlige og private må sammen tenke langsiktig og helhetlig når det utvikles nye konsepter for fremtiden, og se på mulighetene for nye samspillmodeller. Funnene beskriver suksessfaktorer for et offentlig privat samarbeid ved blant annet å øke offentlig involvering og deltakelse. Det offentlige bør se på muligheter for å bidra gjennom å lette på krav og stimulere til utvikling gjennom utbyggingsavtaler, rekkefølgekrav, etablering av boligplaner og boligprogram. Mens det private på sin side kan ta mer initiativ til samarbeid og kunnskapsdeling gjennom workshoper, arenaklynger og pilotprosjekter.

Smarthus- og velferdsteknologi

Smarthus- og velferdsteknologi er blitt et viktig element i fremtidens boliger, og da spesielt eldreboliger. I konseptutviklingsfasen er det derfor viktig at utbygger sammen med prosjekteringssteamet tidlig gjør seg kjent med nye løsninger og teknologi som kan integreres

i boligen. Funnene er hentet fra offentlige rapporter, utredninger og stortingsmeldinger, samt informasjon og erfaringer fra informantene.

Utfordringene med teknologien i dag er flere, og informantene nevner blant annet mangel på informasjon, tilpasning, uttesting, implementering, og oppfølging av teknologien. I tillegg mangles det bestillerkompetanse i kommunene ifølge informanter og teori (Backe, 2016). Dette har ført til manglende tillitt og tro på teknologien både blant offentlige og private eiendomsaktører, samt helsevesenet og tjenestemottakerne. Flere informanter uttrykker også en «piloteringsstrøtthet» i helsevesenet som følge av for mange pilotprosjekter og for lite fokus på implementering.

Suksessfaktorer og tiltak knyttet til smarthus- og velferdsteknologi kommer frem av offentlige dokumenter og utredninger, samt informantene i intervjuene. I den offentlige utredningen NOU (2011: 11) oppfordres det til en mer aktiv senior- og pårørende politikk hvor man inviterer til deltakelse for å tilrettelegge for egne boforhold og næromgivelser. Regjeringen mener den eldre selv bør oppfordres til å ta del i fysisk, sosial aktivitet, samt delta i opplæring, trening og rehabilitering. Det bør gjøres tiltak om bevisstgjøring, hvor man har fokus på viktigheten med å spre kunnskap til boligbyggere og boligeiere om tiltak og velferdsteknologi (Meld. St. 17). Kommunene og helsevesenet har mye kunnskap om behovet til tjenestemottakerne, og de bør derfor være pådrivere for teknologien og ha en god dialog med tjenesteyterne av smarthus- og velferdsteknologi. Både for å vite hva som allerede finnes av teknologi, og for å tilrettelegge teknologien til fremtidens behov for den eldre selv, pårørende og helsepersonell. Det offentlige må selv ha tro på teknologien og oppfordre til samarbeid med det private (informant 1). Det offentlige kan også se på muligheter for å lette på krav i Lov om offentlige anskaffelser (2016) og andre krav som hindrer innovasjon og ny teknologi for uttesting (informant 19). Man må finne systemer og ordninger som er effektive og bidrar til styrke innovasjonskoblingen og bedrer kommunikasjonen (Raustøl Utvikling, 2017). Det bør ifølge stortingsmeldingen (Meld. St. 29) etableres testboliger og pilotprosjekter for å teste ut og kartlegge ny teknologi og løsninger i boliger. Dette bør skje gjennom en bedre dialog mellom det offentlige og private. Living Labs er et eksempel på testboliger hvor man tester ut teknologien ved at man går i boligene til folk og installerer ny teknologi (informant 10). Funnene i oppgaven viser at lignende prosjekter, uttesting og arenaklynger mellom det offentlige og private kan føre til økt utvikling, konkurransekraft, kunnskapsdeling og innovasjon. Samt øke samhandlingen mellom det offentlige og private.

Pilotprosjektet til eSenior (Borg Innovasjon, 2014) bekrefter at slik uttesting har vært vellykket og ført til en bedre implementering av teknologien og økt samspill mellom det offentlige og private. Gjennom tverrfaglig og tverretatlig samhandling vil man kunne få til en god boligtilpasning (Øvsthus, Skeie og Kure, 2012). I tillegg bør det offentlige gjøre en gevinstvurdering av teknologien og synliggjøre kostnadsbesparelsene i samfunnet ved å ta i bruk teknologien (informant 1). Dette samsvarer også med stortingsmeldingen (Meld. St. 29) som uttrykker et ønske om kunnskapsgenerering og spredning av teknologiske løsninger for å dokumentere effekter og gevinster ved bruk av velferdsteknologi.

Smarthus- og velferdsteknologien er under utvikling og får en stadig viktigere rolle i fremtidens eldreboliger. Teknologien er med andre ord sentral i forbindelse med konseptutviklingen av eldreboliger, og de offentlige og private eiendomsaktørene bør involvere tjenesteyterne innen teknologi i tidligfasen. Det er flere utfordringer og barrierer innen teknologien i dag som for eksempel mangel på informasjon, tilpasning, uttesting, implementering, og oppfølging av teknologien, samt lav bestillerkompetanse i kommunene og strenge krav i Lov om offentlige anskaffelser (2016). Det offentlige bør være pådrivere for teknologien, bevisstgjøre brukerne om teknologiske løsninger, og drive en aktiv senior og pårørende politikk. Samt synliggjøre gevinsten ved bruk av teknologien. Gjennom testboliger og pilotprosjekter kan man stimulere til samarbeid, innovasjon, og økt konkurransekraft.

5.1.4 Suksessfaktorer

Forskningsspørsmål 5: Hva er suksessfaktorene for en god konseptutvikling av eldreboliger?

Hensikten med denne oppgaven er å kartlegge suksessfaktorene for å sikre en god konseptutvikling av eldreboliger. Hovedfunnene viser at suksessfaktorene varierer i noe grad ut ifra hvilken rolle informantene har. Fakta og litteraturen underbygger resultatene fra intervjuene og befaringene. Suksessfaktorene er ramset opp som tiltak i oppsummeringen nedenfor.

5.2 OPPSUMMERING

Problemstilling: Hvordan sikre en god konseptutvikling av fremtidens eldreboliger i tidlig utviklingsfase, og hvordan stimulere til et godt samspill mellom de ulike aktørene i konseptutviklingsfasen?

Kort oppsummert er ikke dagens botilbud for eldre dekkende, og det er ikke samsvar mellom tilbudet, behovet og etterspørselen i markedet. Det er i stor grad en enighet om hva som er en attraktiv eldrebolig, og at dette ikke samsvarer med størsteparten av dagens tilbud. Det må stilles høyere krav til eldreboliger fra både det offentlige og private, og man bør se på andre eierformer av eldreboliger og vurdere nye boligløsninger som er i tråd med behovet.

Kunnskap- og kompetansenivået innen eldreboliger er høyt både innen offentlig og privat sektor. Likevel er ikke kompetansen på selve konseptutviklingen av eldreboliger like høy, og det er et stort forskningsbehov på området fordi fremtidens behov vil endre seg i tråd med utvikling og teknologi. Gjennom arenaklynger, workshoper og studieturer kan man få økt kunnskap på tvers og stimulere til samarbeid og innovasjon. Utfordringene og barrierene innen konseptutvikling av eldreboliger er flere. Økonomiske begrensninger, samt offentlige krav og føringer kan ødelegge konseptet og føre til høy risiko for utbygger. Lav brukerinvolvering gjør at tilbud ikke samsvarer med brukernes ønsker og behov. I tillegg er det mangel på dialog og samhandling mellom de involverte i konseptutviklingsfasen, og da spesielt mellom det offentlige og private. Private eiendomsaktører bør involvere, opplyse og utfordre det offentlige i konseptutviklingsfasen. Mens det offentlige på sin side bør jobbe aktivt med å løfte boligbehovet for eldre gjennom en boligplan og boligprogram. Det offentlige kan blant annet lette på krav, gi økonomisk støtte, gå inn i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav for å imøtekomme fremtidens boligbehov. Samtidig kan økt synliggjøring av samfunnsøkonomiske besparelser og støtteordninger gi liv til flere spennende boformer og konsepter for eldre. Økt brukerinvolvering gjennom bevisstgjøring, råd og veiledning vil kunne føre til et bedre og mer variert boligtilbud for eldre. Ved å opprette en boligforbrukerorganisasjon kan man ivareta de eldre sine boligbehov. Sist men ikke minst er smarthus- og velferdsteknologien blitt et viktig verktøy i fremtidens eldreboliger. Man må ha tro på teknologien og få til et bedre samspill mellom det offentlige og private gjennom god dialog, pilotprosjekter og testboliger. Man bør også gjøre en gevinstvurdering av teknologien. Samt bevisstgjøre brukerne om tiltak, gi råd, veiledning og oppfølging av teknologien.

Tabell 4: Oppsummering av funn

	Tilbud, behov og etterspørsel	Kunnskap og kompetanse	Økonomi	Brukerinvolvering	Samspillet	Smarthus- og velferds-teknologi
Utfordringer og barrierer	<ul style="list-style-type: none"> - Ikke dekkende tilbud - Økende behov og etterspørsel 	<ul style="list-style-type: none"> - Variert grad av kunnskap og kompetanse - Lite brukerinvolvering - Få pilotprosjekter - Lite kunnskapsdeling og samhandling 	<ul style="list-style-type: none"> - Tid- og ressurskrevende - Lite forutsigbarhet og stor risiko - Liten betalingsvilje - Byggetekniske krav - Offentlige krav - Markedssituasjonen i dag - Kostbart å bidra miljømessig 	<ul style="list-style-type: none"> - Lite brukerfokus og involvering - Brukerne forstår ikke merverdien av å bytte bolig 	<ul style="list-style-type: none"> - Manglende dialog og samhandling mellom det offentlig og private - Offentlige føringer som ødelegger konsepter - Manglende tillitt til helsevesenet - Dårlig oppfølging og drift av konsepter - Liten politisk vilje - Lite informerte politikere og administrasjon 	<ul style="list-style-type: none"> - Manglende dialog mellom det offentlig og private - Manglende bestillerkompetanse i kommunen - Manglende tillitt og tro på teknologien - Mangel på uttesting av teknologien - Piloteringstrøtthet - Strengt krav i Lov om offentlige anskaffelser
Suksessfaktorer/ Tiltak	<ul style="list-style-type: none"> - Kartlegge og planlegge tilbud og behov - Variasjon i tilbudet - Bevisstgjøre, gi råd og veilede - God markedsføring - Endre eierform 	<ul style="list-style-type: none"> - Kartlegge og systematisere kunnskapsbehovet - Øke bestillerkompetansen - Kulturendring i det offentlige - Studieturer - Pilotprosjekter - Arenaklynger 	<ul style="list-style-type: none"> - Økonomiske støtteordninger - Utbyggingsavtaler - Rekkefølgekrav - Rammebetingelser - Synliggjøre gevinstvurderinger 	<ul style="list-style-type: none"> - Spre kunnskap og bevisstgjøring - Utarbeide et handlingsprogram - Mer offentlig involvering og rådgivning - Etablere boligforbrukerorganisasjon - Synliggjøre merverdien - Økt brukerinvolvering - Integre brukerne i et bomiljø og skape mer eierskap og brukerstyring 	<ul style="list-style-type: none"> - Økt samhandling og dialog - Forankre og kommunisere konseptet - Være tro mot konseptet - Tenke langsiktig og helhetlig - Ha en aktiv drifter med i tidligfasen - Frivillighet - Det private kan utfordre myndigheter og regelverk - Det offentlige kan lette på krav og legge føringer som stimulerer til utvikling - Lage en boligplan og boligprogram 	<ul style="list-style-type: none"> - Pårørende og senior politikk - Det offentlige bør være pådrivere for teknologien - Informere om og ha tro på teknologien - Spre kunnskap og bevisstgjøring - Arenaklynger - Pilotprosjekter - Bedre dialog og samarbeid mellom det offentlig og private - Lette på krav om offentlig anskaffelse - Gevinstvurdering

5.3 EVALUERING AV STUDIET

Sett i lys av oppsummeringen og resultatene fra oppgaven vil gyldigheten og påliteligheten til studiet evalueres. Man vil se på hva som kunne blitt gjort annerledes og hva som er de sterke og svake sidene ved gjennomført studie.

Styrken med oppgaven er at det er mange store eiendomsaktører og involverte i konseptutviklingsfasen som har kommet med gode poenger for diskusjon og funn. Problemstillingen og forskningsspørsmålene har endret seg over tid og blitt enda mer spisset. Dette ble gjort før gjennomføring av intervjuer og befaringer slik at validiteten på metodene ble sikret. God struktur og systematisering gjennom hele metoddelen og oppgaveskrivingen har gjort arbeidet mer oversiktlig og styrket validiteten. Reliabiliteten er sikret gjennom grundig valg av intervjuobjekter og befaringslokasjoner, samt relevante kilder og referanser i litteraturen og dokumentasjonen. Svakheten med oppgaven er at jeg ikke fikk intervjuet alle jeg ønsket, da spesielt flere offentlige eiendomsaktører. Overraskende mange av de forespurte responderte ikke på forespørsel om å stille til intervju. Det hadde vært svært nyttig for oppgaven å få deres syn på samhandlingen innen konseptutvikling av eldreboliger og hvordan de jobber for å dekke fremtidens behov. Likevel er det funnet en del informasjon i offentlige utredninger om det offentlige sin strategi for utvikling av eldreboliger. En annen svakhet er at det var vanskelig å finne relevant litteratur for problemstillingen i oppgaven. Det skrives mye om eldreboligkonsepter og eldre sine behov i dag, men lite om selve konseptutviklingsfasen. Gjennomføringen og transkriberingen av intervjuene og befaringene var svært tid- og ressurskrevende.

6 KONKLUSJON

Dersom man ønsker å sikre en god konseptutvikling av eldreboliger må man sørge for å ha en god dialog og samspill med de involverte aktørene i tidligfasen, hvor man sammen har et felles mål om å dekke fremtidens behov for eldreboliger.

Studiet viser at tilbudet i dag ikke er dekkende og de neste 10-15 årene vil det være mangel på sykehjemsplasser, arbeidskraft og behov for flere boliger tilpasset eldre. Økt etterspørsel har ført til at flere private utbyggere ser på mulighetene for å bygge eldreboliger i privat regi, men de savner en større offentlig involvering for å kartlegge og planlegge behovene bedre og sørge for at det som bygges av eldreboliger er tilpasset fremtidens behov. I oppgaven er det kartlagt dagens tilbud, behov og etterspørsel på eldreboliger nasjonalt og med noe støtte fra internasjonale erfaringer. Funnene viser at det er i stor grad en enighet om hva som er en attraktiv eldrebolig, og at dette ikke samsvarer med store deler av dagens botilbud for eldre. Det må ifølge funnene stilles høyere krav til eldreboliger fra både det offentlige og private, og man bør se på andre eierformer av eldreboliger og vurdere nye boligløsninger som er i tråd med behovet for å skape mer variasjon i tilbudet for eldre. Kunnskap- og kompetansenivået innen eldreboliger er høyt både innen offentlig og privat sektor, men det er likevel et stort forskningsbehov på området fordi fremtidens behov vil endre seg i tråd med den bærekraftige utviklingen og ny teknologi. Kompetansen rundt konseptutvikling av eldreboliger oppleves som lav i offentlig sektor, og det oppfordres til en kompetanseheving i både offentlig og privat sektor. Gjennom arenaklynger, workshoper, studieturer og pilotprosjekter kan man få økt kunnskap på tvers av fag og stimulere til samarbeid og innovasjon i konseptutviklingsfasen. Det oppfordres også til å øke bestillerkompetansen i kommunene når det kommer til å bestille nye boligløsninger og teknologi for eldre, samt en kulturendring i det offentlige som gir rom for å tenke nytt i eldreomsorgen og stimulere til økt offentlig privat samarbeid.

Utfordringene og barrierene innen konseptutvikling av eldreboliger i dag er flere. Funnene i oppgaven viser at økonomiske begrensninger, samt offentlige krav og føringer kan ødelegge konseptet og føre til høy risiko for utbygger. Lav brukerinvolvering gjør at tilbudet ikke samsvarer med brukernes ønske og behov. Det er mangel på dialog og samhandling mellom de involverte i konseptutviklingsfasen, og da spesielt mellom det offentlige og private. I tillegg er smarthus- og velferdsteknologi et viktig element i fremtidens eldreboliger som

krever større fokus i konseptutviklingsfasen. Teknologien i dag er preget av at det mangler god implementering, uttesting, oppfølging og gevinstvurdering. Helsevesenet oppfattes som «pilotingstrøtte», og det uttrykkes et ønske om en snarere og bedre implementering av teknologien.

Suksessfaktorene og tiltakene for å sikre en god konseptutvikling og samspill i tidligfasen er basert på funnene i studiet. Ifølge funnene bør private eiendomsaktører involvere, opplyse og utfordre det offentlige i konseptutviklingsfasen. Mens det offentlige på sin side bør jobbe aktivt med å løfte boligbehovet for eldre gjennom en strategisk boligplan og boligprogram. Det offentlige kan blant annet lette på krav, gi økonomisk støtte, gå inn i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav for å imøtekomme fremtidens boligbehov. Økt synliggjøring av samfunnsøkonomiske besparelser og støtteordninger kan gi liv til flere spennende boformer og konsepter for eldre. Både det offentlige og private bør ha økt brukerinvolvering i konseptutviklingsfasen gjennom bevisstgjøring, synliggjøring av behov, samt råd og veiledning. Det vil kunne føre til et bedre og mer variert boligtilbud for eldre. Et helhetlig og fremtidsrettet eldreboligkonsept med smarte teknologiske løsninger kan føre til en bærekraftig utvikling, økonomiske besparelser, deltakelse og sosialisering, trygghet og komfort for den eldre. Dette vil gi konseptet en merverdi og igjen kunne øke livskvaliteten til sluttbrukerne og dermed også øke attraktiviteten og verdien på boligen. Et vellykket konsept innebærer en god samhandling mellom det offentlig og private. I konseptutviklingsfasen bør alle de involverte aktørene ha en god dialog for å skape et bedre samspill og resultat i prosjektet. Man må jobbe sammen om å dekke behovene til de eldre, sørge for et godt botilbud og et godt boligmarked. Utbygger bør utfordre politikere, administrasjon og regelverket. I tillegg bør utbygger ha et godt samarbeid med rådgivere og arkitekter, gjennomføre markedsundersøkelser og kartlegging av området for utvikling. Å ha en aktiv drifter inne i tidligfasen som vil utvikle og drive konseptet blir også nevnt som en viktig suksessfaktor for konseptutviklingen. Sist, men ikke minst er smarthus- og velferdsteknologien blitt et viktig verktøy i fremtidens eldreboliger. Man må ha tro på teknologien og få til et bedre samspill mellom det offentlige og private gjennom god dialog, pilotprosjekter og testboliger. For å unngå «pilotingstrøtthet» må man også ha klare mål for implementering og oppfølging av teknologien. Det offentlige bør gjøre en gevinstvurdering av teknologien og synliggjøre kostnadsbesparelse ved å ta i bruk teknologi i eldreboliger. I tillegg må det offentlige bevisstgjøre brukerne om tiltak, gi råd, veiledning og oppfølging av teknologien.

7 VIDERE ARBEID

Bakgrunnen for masteroppgaven er et boligprosjekt på Forus i Stavanger bestående av en egen eldreboligdel. I dette kapittelet vil det kort oppsummeres hvordan funnene i oppgaven kan bidra til å sikre en god konseptutviklingsfase i eldreboligprosjektet på Forus, samt hva som bør jobbes videre med for å sørge for et godt samspill mellom de involverte i tidligfasen.

Det dukker opp en rekke utfordringer for den private eiendomsaktøren i møte med det offentlige i tidlig utviklingsfase i et prosjekt. Området rundt og reguleringsplaner styrer konseptet, og det er vanskelig å vite hvordan man bør jobbe videre. Ut ifra funnene i oppgaven bør man i første omgang kartlegge dagens tilbud på eldreboliger nasjonalt og internasjonalt. Både for å hente inspirasjon og ideer, og samtidig for å se hva man konkurrerer mot. Man må kartlegge hva som er kunnskapsbehovet i prosjektet, hva har man av kunnskap og kompetanse internt, og hva bør man hente utenifra. Man bør se på andre referanseprosjekter og reise på studieturer i inn- og utland for å tilegne seg mer kunnskap. Videre bør man gjøre en markedsundersøkelse i området. Veldig mange eldre som flytter foretrekker å kjøpe eldrebolig i det området de allerede bor i. Man må se på hva deres behov vil være i fremtiden og hvordan etterspørselen etter eldreboliger på Forus er nå og om 5-10 år. Ved å gjøre en undersøkelse i forkant kan man få en god indikasjon på hva de eldre sitt behov og krav er, samt få en oversikt over betalingsviljen. Det bør også kartlegges hva kvadratmeterprisen i området er i dag og hvilke andre botilbud eldre har i området. Man bør gå i dialog med kommunen og leverandører for å tilrettelegge boligene etter fremtidens behov både for den eldre, pårørende og helsepersonell. Det er viktig å ha fokus på hvilke servicetilbud man ønsker å tilby i konseptet og hvordan man kan skape merverdi for beboerne og området. Brukerinvolvering er et viktig verktøy og suksessfaktor. Utbygger bør invitere naboer og interessenter, helsevesenet, pårørende, tjenesteytere til workshop sammen prosjekteringsteamet bestående av blant annet rådgivere, arkitekter, eiendomsutvikler, utbygger, leverandører osv. På den måten skaper man tidlig en brukerstyring og eierskapsfølelse til prosjektet. Sammen skaper man en merverdi til område som igjen øker attraktiviteten på boligene. Utbygger bør ha et langsiktig perspektiv for konseptet og lage en tydelig strategi. Man bør gi konseptet en egen identitet og være tro mot konseptet. Samt forankre og kommunisere konseptet til kommunen, politikerne, og administrasjonen. I et vellykket eldreboligkonsept bør man ha en aktiv drifter som er med i tidlig konseptutviklingsfase, samt videreutvikler konseptet sammen med beboerne over tid. I tillegg

burde utbygger ha et godt samarbeid med rådgivere og arkitekter, gjennomføre markedsundersøkelser og kartlegging av området og utvikling.

Utbygger bør utfordre politikere, administrasjon og kommunen. Man bør sjekke politiske og kommunale målsetninger i Forus-området, og spille videre på dette. Blant annet bør man sette seg inn i den interkommunale kommunedelplan (IKDP) før man går i dialog med politikerne og kommunen. Man bør få dem til å se verdien av et helhetlig konsept og et variert servicetilbud i gåavstand. Dette kan gi muligheter for økonomisk støtte, rådgivning og initiativ til eldreboliger hos kommunen. Utbygger i prosjektet bør også stimulere til samarbeid mellom det offentlige og private innen smarthus- og velferdsteknologi. Gjennom god dialog med leverandører av smarthus- og velferdsteknologi kan man se på muligheter for å ha ulike pakkeløsninger hvor man kan kjøpe seg opp på teknologiske tjenester ved behov. Ved å la noen boliger i prosjektet bli testboliger eller boliger i forbindelse med et pilotprosjekt, bidrar man til å teste ulike teknologiske løsninger og konsepter. På den måten bidrar man til økt samarbeid og samhandling, innovasjon og konkurransekraft mellom det offentlige og private. Samarbeidet gir det offentlige en mulighet til å teste teknologien og gjøre en gevinstvurdering og synliggjøring av kostnadsbesparelsene.

REFERANSELISTE

- Anskaffelsesloven, 2016. *Lov om offentlige anskaffelser*. Tilgjengelig:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2016-06-17-73> Lastet ned: 15.03.2018.
- Arkidea, 2015. *Workshop fremtidens "kule" seniorbolig*. Utgitt: 11.11.2015. Stavanger.
- Backe, T., 2016. Velferdsteknologi til Storbritannia. *Effektiv velferd*. Tilgjengelig:
<http://www.effektivvelferd.no/velferdsteknologi/velferdsteknologi-se-til-storbritannia> Lastet ned: 14.10.2017.
- Bokmålsordboka, 2018. *Merverdi*. Tilgjengelig:
https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?OPP=+merverdi&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&begge=+&ordbok=begge Lastet ned: 25.04.2018.
- Borg Innovasjon, 2014. *Sluttrapport, Interreg IV A-prosjekt 2011-2014*. Oslo: eSenior.
Tilgjengelig: <https://interreg-oks.eu/webdav/files/gamla-projektbanken/se/Material/Files/Kattegat/Skagerrak/Dokumenter+prosjektbanken/eSenior%20rapport.pdf> Lastet ned: 12.11.2017.
- Byggenæringens prosjektskole, 2017. *Tidligfase i byggeprosjekter*. Tilgjengelig:
<https://www.bedreprosjekter.no/kurs/kurs/tidligfase-i-byggeprosjekter/>
Lastet ned: 23.09.2017.
- Daatland, S. O., 2014. *Boliggjøring av eldreomsorgen?* Oslo: NOVA rapport nr. 16/14.
Tilgjengelig: <http://docplayer.me/4993178-Boliggjoring-av-eldreomsorgen.html> Lastet ned: 05.05.2017.
- Difi, 2017. *Kva er eit offentlig privat samarbeid*. Tilgjengelig:
<https://www.anskaffelser.no/temaer-bae/offentlig-privat-samarbeid-ops/kva-er-offentleg-privat-samarbeid-ops> Lastet ned: 12.05.2017
- Kirkens Bymisjon, 2018. *Kampen Omsorg*. Tilgjengelig:
<https://kirkensbymisjon.no/tiltak/kampen-omsorg/> Lastet ned: 01.04.2018.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015. *Strategi for boligmarkedet*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- KS, 2017. *Fremtidens pleie- og omsorgsboliger*. Tilgjengelig:
<http://www.ks.no/fagomrader/utvikling/fou/fou-rapporter/fremtidens-pleie-og-omsorgsboliger/> Lastet ned 01.10.2017.
- Meld. St. 15 (2017-2018) *Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre*. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet.
- Meld. St. 17 (2012-2013) *Bygge – bu – leve*. Oslo: Kommunal- og omsorgsdepartementet.

Meld. St. 29 (2012-2013) *Morgendagens omsorg*. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet.

Middtveit, I., 2017. Ingen har det så fint som vi. *Ditt Bate*. Nr 4: 2017. Side 8-11.

Tilgjengelig:

https://issuu.com/bateboligbyggelag/docs/ditt_bate_4_17_lavoppl_selig_ekle Lastet ned: 21.03.2018.

NOU, 2011: 11. *Innovasjon i omsorg*. Oslo: Hagenutvalget. Tilgjengelig:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-11/id646812/>
Lastet ned: 15.05.2017.

NRK, 2015. Utbyggerne vil bygge seniorboliger. *NRK Rogaland*. Tilgjengelig:

<https://www.nrk.no/rogaland/utbyggerne-vil-bygge-seniorboliger-1.12521437> Lastet ned: 15.05.2017

NSCC, 2018. *Norwegian Smart Care Cluster*. Tilgjengelig: <https://www.smartcarecluster.no/>

Lastet ned 28.02.18.

NTNU, 2018. *Oppgavens struktur*. Tilgjengelig: <https://www.ntnu.no/sekom/oppgavens-struktur> Lastet ned 02.03.2018. Lastet ned: 14.02.2018.

Olsson, N., 2011. *Praktisk rapportskrivning*. 1. utgave. Trondheim: Fagbokforlaget.

Olsson, N., 2017. Dag 1 – Intro og metode grunnleggende begreper. *Metode*. Presentasjon, vår 2017. Trondheim: NTNU.

Rambøll, 2017. *Boliger til pleie- og omsorgsformål – egnethet for dagens og fremtidens brukere*. Oslo: FoU-Prosjektnr. 164037. Tilgjengelig:

https://www.ks.no/contentassets/da0430a43808418c8578d2a673c61a9b/fremtidens-omsorgsboliger_feb2017.pdf Lastet ned: 17.02.2018.

Raustøl Utvikling, 2017. *Velferdsteknologi og omsorg*. Tilgjengelig:

<https://www.raustol.no/13-aktuelt/34-velferdsteknologi-og-omsorg> Lastet ned 26.09.2017

Repstad, P. 2007. *Mellom nærhet og distanse – kvalitative metoder i samfunnsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Samset, K., 2015. *Prosjekt i tidligfasen*. 1. utgave. Trondheim: Tapir forlag.

Schmidt L., et al., 2013. *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Oslo: NIBR-rapport, 2013:19. Tilgjengelig: <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/BOLIG-Nye-boligloesninger-for-eldre-og-folk-flest> Lastet ned: 04.11.2017.

Skumnes, W. A., 2017. *Hvordan styrke bestillerkompetansen*. NHOs Anskaffelseskonferanse 2017 – «Effekten av offentlige anskaffelser». 11. mai 2017.

Smarthusforum, 2018. *Hva er smarthus?* Tilgjengelig:

<http://www.smarthusforum.no/smarthus.htm> Lastet ned: 03.02.2018.

Store norske leksikon, 2017. *Samhandling*. Tilgjengelig: <https://snl.no/samhandling> Lastet ned: 20.11.2017.

Store norske leksikon, 2018. *Implementere*. Tilgjengelig: <https://snl.no/implementere> Lastet ned 05.02.2018.

Stortinget, 2018. *Fordeler og ulemper ved offentlig-privat samarbeid*. Tilgjengelig:

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2009-2010/dok8-200910-179/2/> Lastet ned: 13.04.18.

Tjenesteloven, 2009. Lov om tjenestevirksomhet. Tilgjengelig:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-103> Lastet ned 03.02.2018.

Tjora, A., 2017. *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utgave. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

Wiktionary, 2018. Bruker. Tilgjengelig: <https://no.wiktionary.org/wiki/bruker> Lastet ned 03.02.2018.

Øvsthus, K., Skeie, N., og Kure, Ø., 2012. *Velferdsteknologi. Fagrapport om implementering av velferdsteknologi i de kommunale helse- og omsorgstjenestene 2013-2030*. Utgitt 06/2012. Oslo: Helsedirektoratet. Tilgjengelig: <https://helsedirektoratet.no/Lists/Publikasjoner/Attachments/180/Fagrapport-om-implementering-av-velferdsteknologi-i-de-kommunale-helse-og-omsorgstjenestene-2013-2030-IS-1990.pdf> Lastet ned 17.02.2018.

INTERVJUGUIDE

Formålet med dette intervjuet er å få en bedre forståelse av konseptutvikling av eldreboliger. Målet er å kartlegge hvilke utfordringer det er i dag og hvordan man allerede i tidlig utviklingsfase kan sikre et godt samarbeid og grunnlag for konseptutvikling av fremtidens eldreboliger.

Terminologi

Bruker: Sluttbruker av eldreboligen. For eksempel: beboer, pårørende, helsepersonell osv.

Fakta intervjuobjekt

- 1.1. Navn
- 1.2. Rolle i virksomheten
- 1.3. Bakgrunn
- 1.4. Hvor lenge har du innehatt nåværende stilling?
- 1.5. Hva driver du/dere med?

Tilbud, behov og etterspørsel

- 2.1. Hvordan opplever du tilbudet på eldreboliger i dag?
- 2.2. Hvordan opplever du behov og etterspørsel etter eldreboliger? Forstår de eldre selv mulighetene og behovene sine?
- 2.3. Hvordan jobber du/dere for å kartlegge brukernes behov?
- 2.4. Hvordan tilpasser og endrer virksomheten din seg etter brukernes behov?
- 2.5. Er din virksomhet villig til å ta risikoen for å dekke behov ved økte kostnader?
- 2.6. Hva mener du skal til for å øke attraktiviteten på et eldreboligkonsept?

Kunnskap og kompetanse

- 3.1. Hvilken kunnskap og kompetanse har din virksomhet innen konseptutvikling av eldreboliger?
- 3.2. Hvor godt kjenner du/dere til konkrete løsninger på eldreboligkonsepter?
- 3.3. Hvilken kunnskap og kompetanse opplever du mangler på området i dag både i din virksomhet og blant andre involverte aktører i tidligfasen?
 - Stikkord: kommuner, politikere, utbyggere, eiendomsutviklere, leverandører, helsepersonell etc.
- 3.4. Hvordan mener du man best mulig kan øke kunnskap- og kompetansenivået på området for virksomheten din?

Utfordringer og barrierer

- 4.1. Hvilke utfordringer opplever du ift. konseptutvikling av eldreboliger?
- 4.2. Hvordan jobber du/dere for å avdekke og håndtere disse utfordringene?

- 4.3. Hvilke barrierer mener du må brytes for å ta i bruk mer smarthus- og velferdsteknologi i eldreboligprosjekter?
- 4.4. Hva mener du er suksessfaktorene for en vellykket konseptutvikling av eldreboliger?

Samspeillet i tidligfasen

- 5.1. Hvordan kan du/dere bidra i tidligfasen for å sikre god konseptutvikling av eldreboliger?
- 5.2. Har du/dere påvirkningsmulighet på andre involverte i denne fasen?
- 5.3. Hva er din virksomhet sin rolle og samspill i tidlig utviklingsfase?
 - Stikkord: Hvem tar initiativ, hvem er involvert, hva er strategien?
- 5.4. Hva mener du at pilotprosjekter vil kunne bidra til? Har du et eksempel på et vellykket prosjekt?

Offentlig privat samarbeid (OPS)

- 6.1. Hvordan opplever du det offentlige private samarbeidet innen konseptutvikling av eldreboliger?
 - Stikkord: Hva fungerer bra, hva fungerer mindre bra?
- 6.2. Hva ser du på som viktige tiltak for å forbedre det offentlig privat samarbeid innen konseptutvikling av eldreboliger?

Annet

- 7.1. Er det noe jeg ikke har spurt om som du vil nevne?

	Tilbud, behov og etterspørsel	Kunnskap og kompetanse	Utfordringer og barrierer	Suksessfaktorer
Enigheter	<ul style="list-style-type: none"> - God kvalitet - God beliggenhet - Nærhet til sentrum - Fleksibilitet - Muligheter for tilrettelegging ved behov - Liten hage - Nok dagslys og utsikt - Vedlikeholdsfritt - Trygghet og sikkerhet 24/7 - Arkitekturen - Universell utforming - Fornuftig forhold mellom privat og felles - Teknologisk tilrettelagt - God kollektivdekning - Nærhet til handel og servicetilbud - Betale for det man faktisk bruker - Gjestehybel - Bil og sykkelpool ordning - Gode møteplasser/fellesfunksjoner både inne og ute - Fornuftig forhold mellom privat og felles - Lagringsplass/bod - Gode servicetilbud - Miks av eldre - Forebygge ensomhet - Bemannet resepsjon - Det lille ekstra - Aldersmiks - Miks av eldre - Boligmiks 	<ul style="list-style-type: none"> - De fleste har god kompetanse internt. - Mange henter også inn kompetanse utenifra og ser på referanseprosjekter, spesielt fra Danmark. - Mange ser også fordelene av å ha arenaklynger for å samle kompetanse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Betalingsvilje - Markedssituasjonen - Dårlig botilbud for eldre i dag. - Piloteringstrøtthet - Ikke optimalt samarbeid - Lite initiativ og økonomisk støtte fra kommunen - Dårlig samarbeid med helsevesenet - Lite opplyste politikere - Tid- og kostnadskrevende med nye konsepter - Det offentlige setter krav og begrensninger som ødelegger konsepter - Begrepet eldreboliger og seniorboliger er feil. - Få kundene til å forstå merverdien ved å bytte bolig. - Dårlige botilbud for eldre - Vanskelig å få nok volum for å dekke kostnadene - Feil tankegang og iboende mønstre hos eldre - Strenge byggetekniske krav - Dårlig oppfølging og drift av konsept - Liten tilgang på tomter med attraktivitet og god kollektivdekning. - Kostbart og vanskelig å bidra miljømessig - Lite forutsigbarhet og stor risiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Brukerinvolvering - Skape merverdi - Gode konsepter - God dialog med helsevesenet - Ha god dialog med kommunen og politikerne - Skape en eierskapsfølelse hos beboerne, bidra til et fellesskap - Ha en aktiv drifter - Man må ha et langsiktig perspektiv - Utbygger må forankre og kommunisere konseptet - Kommunen bør bidra økonomisk, gi rådgiving og ta mer initiativ til seniorboliger - Ha god dialog med politikerne - Samarbeid mellom det offentlige og leverandørene. - Ha nok volum for å dekke kostnadene - Endre kostnadsstrukturen - Ha flere pilotprosjekter - Ha arenaklynger - Ha et godt samarbeid med rådgivere og arkitekter

	<ul style="list-style-type: none"> - Sosioøkonomisk miks - Legge til rette for fysisk aktivitet - Ikke kalle det seniorbolig - Økonomisk tilgjengelig - Integreng i bomiljø - Redusere boarealet og øke fellesarealer 		<ul style="list-style-type: none"> - Lite brukerfokus og involvering - Krav til fortetting - Lite kundefokus fra utbygger - Økonomiske begrensinger Smarthus og – velferdsteknologi: - Betalingsvilje - Strengt krav til personvern - Gevinstvurdering av teknologien - Skala utfordringer i kommunene - Tidkrevende - Offentlig Anskaffelse - Drift av konsept - Generell uttesting - Økonomiske begrensinger 	
Uenigheter	<ul style="list-style-type: none"> - Stor terrasse - Redusere boarealet og øke fellesarealer - Aldersmiks - Miks av eldre - Nærhet til sentrum er viktig for noen, men ikke for alle. Noen foretrekker å bo i samme områder som de bor i dag, mens andre ønsker å bo landlig. - Nærhet til sosial infrastruktur - Miljøvennlig alternativ - Økonomisk besparende - Deletanken, bofellesskap. Ikke for alle. - Transparent i fellesområdene - Åpent for familie, venner og nabolaget 	<ul style="list-style-type: none"> - Flere mente kommunen ikke har nok kompetanse - Flere mente også at det mangler driftere med god kompetanse - Politikerne er ikke godt nok informerte - Lite informerte om teknologien 	<ul style="list-style-type: none"> - TEK 17 kan påvirke brukskvaliteten på boliger - Høye byggetekniske krav - Rene eldreboligprosjekter er vanskelig - Seniorprosjekter konkurrerer med tradisjonelle prosjekter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Man bør ha noenlunde enkle konsepter - Man trenger ikke konsept for å lykkes - Sosioøkonomisk miks - Sette en aldersgrense - Lette på byggetekniske krav - Overførbarhetsverdi - Endre eierstrukturen - Verdinøytralt

INFORMANTLISTE

Nr.	Gruppe	Tittel/rolle
Informant 1	Kommune	Prosjektleder for et velferdsteknologi prosjekt
Informant 2	Brukerrepresentant	Leder for trivselscenter i eldreboligprosjekt
Informant 3	Eiendomsutvikler	Utvikler større boligprosjekter
Informant 4	Politiker	Byutviklings politiker/Eiendomsmegler
Informant 5	Arkitekt	Sivilarkitekt innen plan og urbanisme
Informant 6	Arkitekt	Sivilarkitekt i et eldreboligprosjekt
Informant 7	Politiker	Byutviklings politiker og styremedlem i et eiendomsselskap
Informant 8	Eiendomsutvikler	Salgs- og markedsansvarlig
Informant 9	Politiker	Byutviklings politiker/Advokat innen eiendom
Informant 10	Kommune	Prosjektleder innen helse og levekår
Informant 11	Brukerrepresentant	Prosjektutvikler i arkitektfirma, kartlagt brukernes behov
Informant 12	Brukerrepresentant	Eiendomsmegler, salg av flere nye eldreboligprosjekter
Informant 13	Utbygger	Utbyggingssjef, bygger og forvalter bl.a. eldreboliger
Informant 14	Eiendomsutvikler	Gründer av et eldreboligkonsept
Informant 15	Arkitekt	Sivilarkitekt i et eldreboligprosjekt
Informant 16	Eiendomsutvikler	Utvikler større boligprosjekter
Informant 17	Politiker	Helse- og sosialutvalget
Informant 18	Utbygger	Forretningsutvikler for drift av eldreboligprosjekt
Informant 19	Tjenesteleverandør	Tjenesteleverandør innen smarthus- og velferdsteknologi
Informant 20	Politiker	Kommunalplankomiteen
Informant 21	Politiker	Oppvekst og levekår utvalget
Informant 22	Politiker	Teknisk utvalg, Vært Styreleder i et aldershjem