



VÅRTEGN BLANT BOLIGBYGGERNE

Innledning på Foreningen Framtidsboliger møte 16.04.18

Foreningen Framtidsboliger er en ideell medlemsorganisasjon som arbeider for å realisere boliger tilrettelagt for nære nabofellesskap, det vil si selvstendige leiligheter som deler fellesarealer med mulighet for samarbeid om praktiske oppgaver, sosialt fellesskap og personlig utfoldelse. Vi går inn for at beboerne skal kunne medvirke til utformingen og styre organiseringen av driften.

Forsøk på en summarisk historikk i 3 bølger

Siden tiden er knapp, må jeg begynne i 1975 og hoppe over en lang forhistorie, som dere kan lese om i norske bofellesskaps «bibel» fra 1991, *Boliger med nogo attåt* av Lene Schmidt (tilgjengelig via Husbankens nettside). Jeg må også holde meg til Oslo-regionen og dessverre utelate Alternativbevegelsens omfattende arbeid, De Eldres Boligspareklubb og en rekke enkeltstående bofellesskap.

Første bølge: Boligsamvirket har ballen

- I 1975 er innflyttingsåret for borettslaget Kollektivet på Hovseter, 4 blokker med 130 leiligheter. Tre kvinneorganisasjoner hadde bedt **USBL** om å bygge et bofellesskap for dem, og det forberedende arbeidet hadde pågått i 13 år gjennom organisasjonenes «servicehusforening».
- I 1983 utviklet **OBOS** et forsøksprosjekt for et bofellesskap på Bjørndal med stor oppslutning om prosjektet fra brukersiden, men høye kostnader og en vanskelig markedssituasjon bidro til at prosjektet aldri ble realisert.
- Borettslaget Friis gate 6 står ferdig i 1987 med 27 leiligheter. Denne gang har **USBL** selv tatt initiativet, men under planleggingen ble det gjennomført en omfattende brukermedvirkning med interesserte USBL-medlemmer som deltakere.

Fra tidlig 1980-tall går et stortingsflertall inn for deregulering av boligmarkedet og oppløsning av Husbanken som boligpolitisk organ.

Fra 1989 til 1993 følger boligkrakk og byggestopp. Etterpå blir boligutbyggernes nye mantra: Risiko risiko risiko. Ingen eksperimenter.

Annen bølge: Boligforskerne tar ballen

- Flere boligforskere er opptatt av nære nabofellesskap i ulike former, først og fremst Lene Schmidt med rapporten *Boliger med nogo attåt*. Senere har hun bl.a. skrevet rapportene *Bolig+* (NIBR-notat 2002.120) og *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest* (NIBR-rapport 2013:19 sammen med Arne Holm, Torunn Kvinge og Siri Nørve).
- Som næringslivspartner i **SINTEF**s utviklingsprosjekt «Fremtidens omsorgsboliger» bygger **Selvaag** to pilotprosjekter 1998 – 2002, sykehjem og gruppeboliger i offentlig regi. Selvaag har senere fortsatt å bygge og drive serviceboliger bl.a. på Frogner, Løren, Tjuvholmen, først som seniorboliger, men i 2004 ble nedre aldersgrense opphevet og navnet endret til BoligPluss.

Levekårsutviklingen på 2000-tallet har noen tydelige fellestrekk:

- Stadig flere mennesker blir viklet inn i et stressdrevet arbeids- og privatliv, spesielt foreldre og barn i den såkalte tidsklemma.
- Antall enslige og deltidsforeldre øker. I Oslo bor nå hver annen voksen alene.
- Utrygghet og ensomhet er felles trekk i dette bildet.
- Eldrebølgen kommer. Dagens eldre har flere ressurser enn før og stiller høyere krav om en god alderdom inkl. gode boligforhold.

Politikkens og markedets respons på den sosiale utviklingen:

- Stortinget har opprettholdt dereguleringen av boligmarkedet.
- Galopperende boligpriser har ført til stadig trangere leiligheter med svært begrensede utfoldelsesmuligheter.
- Dermed oppstår et behov for – og marked for – utvidelse av hver enkelt husstands private alburom med tilgang til ekstra, felleseid areal. I Norge kalles dette ofte «deleløsninger», i Sverige «Add ons».
- Boligsalget går nå tregere i Oslo - markedet for konvensjonelle boliger begynner kanskje å nå et metningspunkt?

Tredje bølge: Vårtegn blant boligbyggerne

- Fra 2010 har konsept- og eiendomsutviklingsselskapet **Doyen** bygget og drevet serviceboliger med innslag av beboersamvirke. Målgruppe seniorsjiktet, høy standard («selveierleiligheter for aktive voksne med mange muligheter»). Prosjekter i Eidsvoll, Drammen og Asker.
- Etter 10 års arbeid får nå en initiativgruppe for seniorboliger i Skedsmo nå realisert planene. **Boligbyggelaget Romerike, BORI**, bygger og skal drifte 92 boliger med fellesarealer for årsklasse 50 +. Husebyhagen ligger ute for salg i disse dager.
- I fjor vant Helen & Hard (som også står bak bofellesskapsprosjektet Vindmøllebakken i Stavanger) **OBOS'** arkitektkonkurranse for Vårnveien 17, Manglerud. Det skal bygges et punkthus i 8 etasjer med små boliger og fellesarealer. Det avsettes bare to p-plasser – til bilpool. OBOS arbeider videre med utvikling av bofellesskapsløsninger og nye eiermodeller, bl.a. via boligkonferansen i august 2018 «Framtidens bolig».
- **Birk & co** annonserer nå prosjektet Fyrstikkbakken 14 på Bryn, 4 blokker med ca 130 leiligheter. Innslag av bokollektiv med små private enheter og store fellesareal samt «skilsmisseleiligheter» der to leiligheter ligger på hver sin side av barnerom. Fellesrom og gjesterom. Bildeling og sykkelpool.
- **Møller Eiendom** utvikler et prosjekt i Harbitzalleen på Skøyen. To av blokkene skal inneholde 54 seniorboliger kombinert med boliger for 8 studenter. Anlegget får fellesarealer med nabovært. Møller Eiendom forbereder dessuten en testgruppe for undersøkelse av ulike boligpreferanser.
- **Aspelin Ramm** gjennomførte 6.mars et idéverksted om ulike boformer. Se egen redegjørelse v/ Ingvild Roald.

Bård Isdahl