

ERFARINGSRAPPORT 2

BOSETTING AV STUDENTER I PASTOR FANGENS VEI 22 SENIORHUS



TILTAK FOR MØTER PÅ TVERS
AV GENERASJONER

INNLEDNING

I mai 2018 la regjeringen frem kvalitetsreformen «Leve hele livet» (Meld.St.15) Målet med reformen er at alle eldre skal få bedre hjelp og støtte til å mestre livet. Under punkt 5.5 Sambruk og samlokalisering i nærmiljøet står det: «Sykehjem og omsorgsboliger bør bygges slik at de blir en integrert del av lokalmiljøet, gjerne med felles møteplasser og naboskap på tvers av generasjoner og funksjoner». Vi vet også at det blir stadig flere eldre her i Norge, fordi vi lever lenger og mange holder seg friskere lenger. For å møte denne samfunnsendringen og samtidig legge til rette for en aktiv og trygg alderdom, presenterte Regjeringen i juni 2023 en ny eldrereform; "Bo trygt heime" (Meld.St.24). I mars 2022 kom daværende helse- og omsorgsminister Ingvild Kjerkol på besøk til Pastor Fangensvei 22 Seniorhus (Seniorhuset) i Bydel Nordre Aker i forbindelse med lanseringen av reformarbeidet. Under dette besøket ble hun inspirert av måten Bydel Nordre Aker har skapt nye måter å «bo hjemme lenger» på, med noen andre rammer og alternativer.

I Seniorhuset har det siden januar 2018 vært bosatt to unge studenter for å teste ut hvordan generasjonskontakt kan utvikles ved å la unge og eldre bo i samme hus. Bydel Nordre Aker fikk oppdraget fra daværende Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid (EHA). Bydel Nordre Aker fikk ansvar for utforming av kontrakt, rekruttering og oppfølging av studentene. Oppdraget for studentene består i å være en god nabo og dermed bidra til å skape en meningsfylt hverdag og et godt bomiljø for de eldre. Studentene skal ikke ha ansvar for boveiledning og omsorg alene, men være en støttefunksjon i samspill med ansatte. Ansatte i Seniorhuset veileder og følger opp studentene jevnlig. Det ble sendt erfaringsrapport til Byrådsavdeling 4.februar 2019.

20. mars 2024 fikk bydel Nordre Aker (BNA) en henvendelse fra Julianne Oftsad (FRP), varaordfører og leder av bystyrets helse- og sosialutvalg Oslo. Hun ønsket å komme på besøk til Seniorhuset for å høre om erfaringene med bosetting av ung og evigung under samme tak.

Det ble gjennomført et besøk i Seniorhuset den 5.april 2024. Til stede var leder av bydelsutvalget Nordre Aker Øyvind Lind-Fossen, Julianne Oftsad (FRP), Hilde Helland (H), Odd Einar Dørum (V), Bydelsdirektør BNA Trine Urholt, mestringspsykepleier i Seniorhuset Ann-Cathrin Holm og seksjonssjef for seksjon deltakelse og aktivitet Heidi Nordal.

I etterkant av dette besøket ble BNA ved seksjonssjef Heidi Nordal invitert til innspillsmøte med Oslo bystyrets helse- og sosialutvalg den 6.juni 2024 for å dele sine erfaringer om boformen. Utvalget ville gjerne høre om erfaringer, hva kommunen kan gjøre for å tilrettelegge for lignende konsepter, samt hvilke hindringer man eventuelt har støtt på.

Det sentrale eldreråd gjennomført sitt rådsmøte i Seniorhuset 7.mai 2024, med både omvisning og presentasjon av erfaringer om medbeboere. Det sentrale eldreråd sendte den 19. juni 2024 en uttalelse til Rådet for et aldersvennlig Norge, med forslag til hvordan endring av dagens regelverk vil kunne åpne for at kommuner som har mottatt investeringstilskudd fra Husbanken kan bruke boliger mer fleksibelt enn de kan i dag.

Etter disse besøkene og møtene ble det avtalt å skrive en erfaringsrapport 2, som skal sendes til byrådsavdeling for Helse, med kopi til leder av helse- og sosialutvalget i Oslo Bystyre.



BAKGRUNN

Oppsummering erfaringsrapport 2019

Ved å utnytte de ressursene som ligger i generasjonene, vil unge og eldre være til gjensidig nytte og glede for hverandre. Erfaringer viser at møter mellom generasjoner gir gjensidig gode opplevelser, mestring, læring og anerkjennelse. Bydel Nordre Aker mener at dette er et folkehelseiltak som kan bidra til flere sosiale, fysiske og kulturelle aktiviteter, samt at det bidrar til å skape generasjonskontakt og motvirke alderisme.

Studentene gjør aktiviteter sammen med de eldre, enten i grupper eller individuelt.

Aktivitetene kan være å handle mat, lage pizza sammen en kveld, søndagstur, vaffel-lørdag, sykkelturner, skiturer, filmkvelder, opplæring i komfyr og lignende.



Husbanken

Husbanken hadde innvilget investeringstilskudd til finansiering av 29 leiligheter i Seniorhuset når huset ble rehabilitert og bruksområdet endret. I deres retningslinjer forutsettes det at leilighetene skal benyttes av personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. BNA kontaktet derfor Husbanken for å søke om dispensasjon for bosetting av studenter i to leiligheter i Seniorhuset. Husbanken svarte: «Vi anser dette som et nytt og spennende initiativ, som det blir spennende å følge» og godkjente søknaden for inntil ett år fra januar 2018.

Husbanken ønsket å følge prøveprosjektet og fikk tilsendt erfaringsrapporten fra piloten i 2019, slik at denne kunne danne grunnlaget for hvordan de videre kan vurdere å forholde seg til bosetting av studenter i sykehjem/omsorgsbolig.

Bydel Nordre Aker søkte den 31.10.18 om dispensasjon og forlengelse av perioden for bosetting av studenter (fortrinnsvis 1 år til 31.1.2020), eller eventuelt inntil en beslutning fra Helse- og omsorgsdepartementet (HOD) foreligger. Husbanken svarte da at de ikke kunne utvide prøveperioden lenger enn til utgangen av juni 2019.

Husbanken varslet per e-post 29.april 2020 at det gis dispensasjon fra regelverket for investeringstilskuddet slik at kommunen skal kunne forlenge med de to studentene. Husbanken ga også beskjed om at det ventes på en avklaring fra departementet. BNA videreformidlet denne informasjonen til byrådsavdelingen.

BNA har ikke blitt varslet om at departementet har en avklaring i saken.

På bakgrunn av dette har ikke BNA søkt videre om dispensasjon, men likevel valgt å videreføre boformen.

Avtaler og kontrakt

Ved oppstart av prøveprosjektet fikk Bydel Nordre Aker ansvar for utforming av kontrakt, rekruttering og oppfølging av studentene. Ved utforming av kontrakten, var bydelen i kontakt med Kommuneadvokaten som kom med sine vurderinger for boformen med bakgrunn i kommunens eget regelverk og annet gjeldende lovverk. Bydel Nordre Aker fikk oversendt Kommuneadvokatens uttalelse i desember 2017 og vi anmerker at den er unntatt offentlighet hos Kommuneadvokaten jf. § 13 og § 15. 1. ledd. Uttalelsen fra kommuneadvokaten ble lagt til grunn for utkastet til kontrakt, og ordningen ble organisert innenfor følgende rammer:

- Det ble utarbeidet stillingsbeskrivelse for miljøarbeider i Pastor Fangens vei 22.
- Studentene gis en midlertidig arbeidsavtale som miljøarbeider med ansettelse i 20% stilling med fleksibel arbeidstid (7,5/37,5t). Ved tilbud om stillingen står det blant annet:

Pastor Fangens vei 22, 0877 Oslo, har inngått følgende arbeidsavtale-oppdragsavtale med Oslo kommune, for tiden Bydel Nordre Aker, med tjenestegjøring som medbeboer i Pastor Fangens vei 22 Seniorhus.

En forutsetning for utøvelse av arbeidet etter arbeidsavtalen, er boplikt i Pastor Fangens vei 22, jf. husleieloven § 11-3 fjerde ledd. Det opplyses om at leie av tjenestebolig etter husleieloven § 11-3 gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

- Studentene gis i tillegg til lønn for utført arbeid jf. arbeidsavtale, en kompensasjon i form av redusert husleie. Fordel ved redusert husleie innberettes jf. Skatteloven §5-12

- 2 leiligheter i Pastor Fangens vei 22 skal stilles til disposisjon som tjenestebolig, jf. Husleieloven § 11-3
- Bruksrett til husrom/ leilighet i Pastor Fangens vei 22 er basert på arbeidsavtalen med bakgrunn i at boplikt anses å være nødvendig for utføring av arbeidet
- Krav om at studentene leverer politiattest til bydelen
- Boformen evalueres

STUDENTENE SITT ANSVAR

Studenter bosatt i Seniorhuset, betaler en redusert husleie mot 30 timers innsats som en god nabo. Denne organiseringen er en fordel som er skattepliktig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er den enkelte student (medbeboer) sitt særlige ansvar å innberette fordel ved redusert husleie til Skatteetaten.



I henhold til dagens regelverk, vil den reduserte husleien anses som en motytelse for bidrag for å forebygge ensomhet og bidra til aktivitet og sosialisering. Studentenes bidrag kan likevel ikke anses som frivillighet, og de blir derfor gitt en midlertidig

arbeidsavtale som miljøarbeider i 20% stilling. For at ordningen skal kunne ha fleksibilitet og at studentene skal kunne bidra når det er behov, har de ingen fast arbeidstid og skal heller ikke registrere timene de bidrar i et kommunalt tidsregisteringssystem, som for eksempel MinGat.

Studentene dokumenterer timene de bidrar i månedsrapporter. I månedsrapportene beskrives aktivitetene med bilder og tekst, samtidig oppsummerer de tiden de har brukt til planlegging og gjennomføring. Ved slutten av hver måned sendes denne rapporten til ansatte i Seniorhuset med frist innen den 5. i påfølgende måned

Studentene har *taushetsplikt* om opplysninger rundt personlige forhold han/hun får kjennskap til i oppdraget, slik det er beskrevet i forvaltningslovens § 13. Erklæring om taushetsplikt legges ved arbeidsavtalen.

I leieavtalen for ordinære beboere i Pastor Fangens vei 22 Seniorhus står det blant annet:

Leietakeren er selv ansvarlig for å tegne hjemforsikring på vanlige vilkår som dekker innbrudd, brann, vannskade osv.

Dette gjelder også studentene, og det kreves at de skal fremvise dokumentasjon på gyldig innboforsikring innen 6 uker etter innflytting.



JUSTERINGER MEDBEBOERE 2024

Bydel Nordre Aker har meget gode erfaringer med denne typen boform, og har valgt å videreføre ordningen. Dette bidrar til en trygg bolig for eldre, samtidig som det forebygger ensomhet og isolasjon. Det er positivt at de er to studenter som samarbeider da de har glede og nytte av hverandre. At de er to sammen gir en ekstra trygghet, forutsigbarhet og forsvarlighet for studentene selv, og vi har erfart at det er viktig at de har noen å utføre oppdraget sammen med. Siden oppstart i januar 2018 har det bodd til sammen 6 studenter i Seniorhuset, og det planlegges nå videreføring av kontrakter med student nummer 5 og 6.

Ved utforming av kontrakter og organisering av ordningen i 2018, ble uttalelsen fra Kommuneadvokaten lagt til grunn. Kommuneadvokaten kom med sine vurderinger for boformen med bakgrunn i kommunens eget regelverk og annet gjeldende lovverk. Bydel Nordre Aker har vurdert at det ikke er behov for endringer av kontrakter og organisering av ordningen, men erfaringer viser at det er behov for å justere og presisere noen punkter av organiseringen. Dette gjøres også med bakgrunn i Kommuneadvokatens uttalelse.

Krav til studentene

Studentene som skal ha oppdraget skal være enslige studenter, som er aktive i utdanningsløpet. Kontrakten bortfaller dersom studentene blir samboere, avbryter utdanningen sin eller av andre grunner ikke kan fungere som medbeboer. Viser til at leie av tjenestebolig gir leietaker færre rettigheter enn reglene i husleieloven

Lønn og arbeidstid

Utbetaling av lønn gjennomføres av tekniske grunner gjennom kommunens lønssystem. I tillegg til utbetaling av lønn, mottar studentene vederlag i form av subsidiert husleie samt at strømutgifter dekkes av Seniorhuset i boperioden.

Etter arbeidsmiljøloven § 10-2 tredje ledd har arbeidstaker rett til fleksibel arbeidstid dersom dette kan gjennomføres uten vesentlig ulempe for virksomheten. Vi ser det som en stor fordel at ordningen er fleksibel slik at studentene selv kan avgjøre når på dagen arbeidstiden skal legges, men innenfor visse rammer.

Fravær/ ferie/ permisjon

Det er viktig at fravær planlegges god tid i forkant for å sikre kontinuitet og trygghet for både beboere, studentene og ansatte. Sykdom eller annet fravær skal varsles snarest mulig. Ved fravær utover 1 måned, opphører leieforholdet og dermed også ansettelsen. Viser til leieavtalen, pkt Oppsigelse:

Denne bestemmelsen gir leietaker færre rettigheter enn reglene i husleieloven. Leieforholdet gjelder fra xxxx til og med xxxxx, kan sies opp med 30 dagers varsel fra begge parter. Utleier kan si opp leieforholdet i leieperioden dersom leietaker ikke oppfølger sin del av arbeidsavtalen som er grunnlag av vedtak om tildeling av bolig.

Eneste unntak for dette gis ved praksisperiode under studiene som skal utføres utenfor Oslo og omegn, der studenten må ordne seg annet bosted for perioden.

For at ordningen skal kunne være fleksibel, må avvikling av ferie gjennomføres etter avtale med ansatte på Seniorhuset og ikke avvikes som ferie for en ordinær ansatt. Dette er en boform som gir studentene mulighet til å jobbe når det passer dem, og gir dem en frihet til å tilpasse dagene etter studier og annet sosialt liv. Boformen er et godt naboskap, og samværet med naboer skal ikke føles som et unaturlig påtvunget forhold. Siden arbeidsavtalen er knyttet opp mot bruksrett til leilighet i Pastor Fangens vei 22, kan avvikling av ferie over 4 uker eller mer føre til at leieforholdet avsluttes for denne ferieperioden.

Oppfølging

Ansatte i Pastor Fangens vei 22 Seniorhus har ansvar for å følge opp studentene. Vi har erfart at det er en stor fordel med hyppig kontakt mellom studentene og ansatte for at begge parter kan holde seg raskere oppdatert om hva som skjer på huset og de ordinære beboerne. For at vi skal sikre kontinuitet i god informasjon har vi erfart at møter hver 14 dag er ideelt og noe vi krever at studentene prioriterer.

Besøk

Studentene er beboere i Seniorhuset, på samme måte som de ordinære beboerne og kan benytte seg av fellesarealer og ha besøk. Det er likevel satt en begrensning på overnattingsgjester, til maksimalt to netter. Det godkjennes ikke utover 2 netter, eventuelt må det gjøres en særskilt avtale med ansatte.

Denne begrensningen gjøres for å minske uro og utrygghet hos ordinære beboere. Seniorhuset er også betegnet som en institusjon hos Brannvesenet, og de krever at vi har en oversikt over antall beboere på huset i tilfelle uttrykning ved brann. Det er derfor mindre mulighet for overnattingsbesøk her enn ved en privat bolig.



EVALUERING

Erfaringer etter 6 år med denne boformen er fortsatt kun positive. For beboerne fremmer det et godt naboskap, der det blir lagt til rette for å være aktiv og oppleve livsglede på tvers av generasjoner. Vår erfaring er at studentene opplever dette som en meningsfylt oppgave og at de bidrar til livsglede og forebygger ensomhet hos de eldre. Samtidig opplever også studentene mindre ensomhet og de får nye vennskap på tvers av generasjoner.

Jobben i Seniorhuset ga meg gode venner, kanskje når jeg trengte det mest, etter en ellers ensom tid uten å få gå på skole. Jeg har alltid hatt et stort hjerte for å hjelpe andre å få det bedre da det er noe som gir meg glede tilbake. Tiden min i Seniorhuset lærte meg blant annet å sette pris på selv de minste stundene, latter, samtaler om livet og ikke minst godt selskap. (Student 2022)

Vi har også erfart at studentene ikke har behov for å vite diagnose til naboene sine. Det blir da lettere for dem å møte beboerne uten fordommer og lærer dem å kjenne på en helt annen måte enn ansatte gjør. Samtidig må vi ansatte også trygge studentene på at det er greit at de ikke blir like godt kjent med alle beboerne, da det ikke er alle som ønsker eller har behov for kontakt med nye venner.



AVSLUTNING – VÅRE ANBEFALINGER

Befolkningsframskrivninger viser at andelen eldre i befolkningen vil øke i årene fremover, derfor er tiltak som bidrar til at eldre kan bo hjemme lengst mulig og få være sjef i eget liv viktig for å redusere press på helse- og omsorgstjenestene. I tillegg til at andelen eldre vil øke, er det også en økende del av befolkningen, uavhengig av alder, som bor alene og noen føler seg ensomme. Ved å legge til rette for at flere generasjoner kan bo sammen, kan det bidra til et fellesskap med økt tilhørighet og trygghet. Begge parter har mye å lære av hverandre og dette vil bidra til å berike bomiljøet.

I Pastor Fangens vei 22 Seniorhus har unge studenter bodd og vært en naturlig del av naboskapet i over 6 år, og de unge og evigunge har vært til gjensidig glede og nytte for hverandre. Ved å leie ut til studenter ser vi at det skapes et mer dynamisk bomiljø, der de evigunge hjelper de unge og de unge hjelper de evigunge. Dette bidrar til mindre fordommer og økt tillit, fordi boformen bidrar til økt forståelse på tvers av både generasjoner og kulturer. Disse uforpliktende øyeblikkene i bomiljøet, være seg en prat og en kopp kaffe, en gåtur ute i solskinnet, en pizza- og filmkveld skaper livsglede for den enkelte beboer. Siden de første studentene flyttet inn i februar 2018 har ordningen vært dynamisk, og blitt evaluert ut fra erfaringer og utfordringer som oppstår. Det har vært behov for å gjøre enkle justeringer og modifikasjoner underveis, som har bidratt til videreutvikling av boformen.

Vi mener at boformen bidrar til å skape gode og inkluderende nærmiljøer. I tillegg vil ordningen være med på å løse den store boligmangelen blant studenter, og vi ser at denne boformen har en overføringsverdi til andre boliger for eldre og bør kunne utvikles til en nasjonal boform for studenter.

Bydel Nordre Aker anbefaler og utfordrer Oslo kommune til å teste ut medbeboer konseptet ved flere boformer, som for eksempel sykehjem, Omsorg+ bolig og/eller boliger for mennesker i alle aldre med funksjonsnedsettelser og liknende. Dette vil bidra til at Oslo kommune kan samle erfaringer fra flere, og dermed få et større erfaringsgrunnlag som vil bidra til å skape større muligheter i å videreutvikle konseptet på et nasjonalt nivå. Kommuner over hele landet står overfor store utfordringer i årene som kommer for å løse fremtidens utfordringer innenfor helse og omsorgstjenester. Bydel Nordre Aker mener at denne boformen kan bidra til å være del av en løsning på hvordan gjøre oppgavefordelingen best mulig, slik at kommunene best kan ivareta de lovpålagte oppgavene.