

Medlemsnytte – også for eldre

9. – 10. september 2008

Tor Holm



Medlemsnytte – også for eldre

Norske boligbyggelags bidrag til gode boliger, bomiljø og tjenester for eldre

Tor Holm

Hvorfor skulle boligbyggelagene (BBL) ønske å gjøre dette?

To (delvis) alternative begrunnelser:

1. Her er et marked man kan tjene penger på
2. Medlemmene ønsker det

- To ulike perspektiver – med ulike føringer/konklusjoner.
- Begge perspektivene underlagt realøkonomiens jernlover





Hovedperspektiver - hovedprinsipper

- **Marked/ For profit:**
 - Fortjeneste til eierinteresser
- **Samvirke (den organiserte forbrukerinteresse):**
 - Medlemsnytte (dog med bærekraftig driftsøkonomi)

10.09.2008



Boligbyggelagets "mening med livet"

- BBL skal være en demokratisk styrt medlemsorganisasjon som skaffer sine medlemmer goder som er bedre og/eller billigere enn det de kunne skaffet seg uten å være medlemmer.
- Primæroppgaven er å skaffe medlemmene gode boliger når de har behov for dette.
- Sekundært skal BBL skaffe medlemmene andre goder i kraft av sin størrelse og dyktighet som medlemsorganisasjon.

10.09.2008



Samvirkeorganisasjoners hovedformål

- Å skaffe medlemmene "knapphetsgoder"
 - Goder som ikke finnes
 - Goder til bedre pris
 - Goder med "bedre" kvalitet/egenskaper

- Hva innebærer dette for "eldre medlemmer"?

10.09.2008



Egenart

- *Non Profit* (ikke overskuddsutdeling til medlemmene). Overskudd går tilbake til kapitaloppbygging, tjenesteforbedring og prisreduksjon.
- Langsiktig ("Evig") engasjement. Vi forvalter de boligene vi bygger, og skal møte de som om 50 år bor i boligene vi bygger i dag.
- **Gjensidig** organisasjon. Rettigheter **og** plikter.

10.09.2008



Samfunnsrollen

- BBL møter omverdenen på 3 plan:
 - Individet/det enkelte medlem
 - Boligselskapene/borettslagene
 - Samfunnet
- Når det gjelder plan 1 og 2 dreier strategispørsmålene seg om å "treffe" med riktige produkter, tjenester og adferd.
- BBL har ikke mandat fra sine medlemmer til å påta seg store samfunnsmessige oppgaver. Gjennom sitt engasjement og sin adferd, kan imidlertid BBL tilføre samfunnet nytte og av den grunn få respekt og tilrettelegging.
- For eksempel:
 - *Verdens best holdte boligområder.*
 - *Verdens beste boområder for eldre mennesker*

10.09.2008



Overordnet trend for medlemmenes bo-interesser

- **Fra bolig - til "boende"**
- **Fra boligen som teknisk innretning (tak over hodet) - til bosituasjonen**
 - *Tekniske kvaliteter ved boligen*
 - *Kvaliteter ved bomiljøet*
 - *Tjenester i boligen*
 - *Transportsituasjonen for bo-området*

10.09.2008



Samvirkeorganisasjoners hovedformål (Repetisjon)

- Å skaffe medlemmene "knapphetsgoder"
 - Goder som ikke finnes
 - Goder til bedre pris
 - Goder med "bedre" kvalitet/egenskaper

- Hva er knapphetsgoder for "eldre medlemmer"?

10.09.2008



Knapphetsgoder?

Premiss: Eldre mennesker ønsker å være selvhjulpne og bo lengst mulig i egen bolig.

- Tilpassede boliger
- Hjelp i heimen
- Hjelp til transport
- Hjelp til ADL
- Pleie i heimen (?)

10.09.2008



Komplikasjon:

- Samvirkeløsning innebærer at mennesker selv tar ansvar for dekning av sine behov.
- Manglende alminnelig erkjennelse av at dette er nødvendig innenfor det området vi her snakker om. *(Dette vil det offentlige ta seg av, når behovene mine melder seg)*

10.09.2008



BBLs særskilte forutsetninger for å skape medlemsnytte

- **Vår organisering**
 - Mulighet til samordning av driftstjenester for boligmassen og bistand i heimen.
 - Samarbeid med det lokale tillitsmannsapparatet.
- **Mindre krav til overskudd/avkastning**
 - Byggeri
 - Tjenesteproduksjon

10.09.2008



Problemer/utfordringer

- **Langsiktighet – kan ikke (vanskelig) rømme**
- **Ordnete arbeidsforhold/ tariffavtaler**
 - Konkurransen fra "uordnede" arbeidsgivere.
 - Stat/kommunes (manglende) "incitamentspakker"?

10.09.2008



BBLs rolle som produsent eller agent (litt om "hvordan")

- **Produsent: Organisere og drive tjenesteproduksjon**
- **Agent: Bruke organisasjons- og forhandlingsmakt til å skaffe medlemmene "bedre" goder.**

10.09.2008



Skillet mellom offentlige "gratis" tjenester og tjenester for betaling.

- Kan ikke konkurrere med "gratis" tjenester, eller forventninger om at "det offentlige" rydder opp når behovet melder seg
- Betalingsvilje (?)
- Manglende signaler (klare meldinger) om hva man vil kunne forvente – og ikke forvente av hjelp/tjenester fra det offentlige i eldre år.
- Liten politisk entusiasme for å stimulere "folk flest" til å ta ansvar for egen skjebne.
- Faren med at det blir tjenester for de "velhavende" medlemmer. Ambisjon: "Alle skal med!", men bbl. har ikke mandat fra sine medlemmer til "omfordelingspolitikk".

10.09.2008



BBLs og BRLs rolle

- Svært mye kan/vil/må foregå på det operative plan – i BRL, i samarbeid med de som bor der og deres tillitsvalgte
- BBI sin rolle vil være organisator, tilrettelegger, evt. arbeidsgiver/produsent, agent-forhandler.
- BBL vil ha full åpenhet om – og aksept for – å gjøre det som stat/kommune gjør hele tiden uten å ville snakke om det: *rasjonere tjenester*

10.09.2008



BBL (og Boligsamvirkets) potensial som bidragsyter til den alminnelige velferd - gjennom produksjon av medlemstjenester for eldre:

- Stor!
- I samarbeid med – og gjennom – borettslagene
- Behov for klare meldinger fra Stortinget om hva den enkelte "eldre" kan forvente av offentlig bistand i årene som kommer, og hva man må belage seg på å hankses med selv.
- For de oppgavene man må løse selv, er samvirkeløsningen god.

10.09.2008